



Audyt działalności Gminy Miejskiej Ostróda

Poznań, 9 października 2019 r.
© Curulis – Doradztwo Samorządowe

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	5
PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	6
CZĘŚĆ I. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ GMINY MIEJSKIEJ OSTRÓDA	7
ZAŁOŻENIA DO OCENY STANU FINANSÓW MIASTA	7
DOCHODY	9
<i>Baza podatkowa</i>	17
WYDATKI	22
<i>Oświata i wychowanie</i>	27
<i>Pomoc społeczna i Rodzina</i>	29
<i>Transport i łączność</i>	30
ZADŁUŻENIE	31
<i>Kredyty i obligacje</i>	34
<i>Zakup ratalny nieruchomości (Autodrom)</i>	38
WSKAŹNIK OBSŁUGI ZADŁUŻENIA	46
WSKAŹNIKI ANALIZY BUDŻETOWEJ	49
OCENA REALNOŚCI ZAŁOŻEŃ WPF MIASTA OSTRÓDA	52
<i>Dochody</i>	53
<i>Wydatki</i>	54
<i>Wynik budżetu</i>	54
<i>Przychody i rozchody</i>	55
PROGNOZA WPF DLA MIASTA OSTRÓDA W OPARCIU O WYTYCZNE MINISTRA FINANSÓW	55
<i>Dochody bieżące</i>	57
<i>Dochody majątkowe</i>	58
<i>Wydatki bieżące</i>	58
<i>Wydatki majątkowe</i>	59
<i>Wynik budżetu</i>	59
<i>Przychody i rozchody</i>	60
<i>Płynność finansowa Miasta Ostróda</i>	60
CZĘŚĆ II. PROCEDURY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	63
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ	79
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY PLACU TYSIĄCLECIA PAŃSTWA POLSKIEGO	86
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO	95
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. OSIEDLOWEJ	101
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. JÓZEFA SOWIŃSKIEGO	106
SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STEFANA CZARNIECKIEGO	108
CZĘŚĆ III. REALIZACJA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH ZWOLNIONYCH ZE STOSOWANIA USTAWY PZP	118
POSTĘPOWANIA NA ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD	124
POSTĘPOWANIA W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE	129
POSTĘPOWANIA NA WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH	132

POSTĘPOWANIA NA ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH	136
POSTĘPOWANIA ZWIĄZANE Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI	137
POSTĘPOWANIA NA ROZBIÓRKĘ I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH	140
NIEPRAWIDŁOWOŚCI STWIERDZONE W RAMACH ANALIZY DOKUMENTACJI	140
CZĘŚĆ IV. PROCEDURA PRYZYNAWANIA LOKALI KOMUNALNYCH	154
CZĘŚĆ V. REALIZACJA INWESTYCJI	164
BUDOWA BUDYNKU KOMUNALNEGO PRZY UL. GIZEWIUSZA W OSTRÓDZIE	166
USŁUGI SADZENIA ROŚLIN ORAZ UTRZYMANIA TERENÓW ZIELENI	178
ROZBUDOWA ZESPOŁU SZKOLNO-PRZEDSZKOLNEGO PRZY ULICY PLEBISCYTOWEJ W OSTRÓDZIE	50 181
ZALECENIA	190
PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI	192
SPIS TABEL	197
SPIS RYCIN	199
INFORMACJA O WYKONAWCY	200

WPROWADZENIE

Niniejszy dokument został sporządzony jako diagnoza sytuacji w Gminie Miejskiej Ostróda. W ramach analizy i kontroli ujęto zagadnienia dotyczące realizacji istotnych z punktu widzenia samorządu zadań własnych. Przedkładane podsumowanie wykonanych prac obejmuje ocenę ogólnego stanu badanej jednostki samorządu terytorialnego oraz poszczególnych obszarów w latach 2014-2018.

W pierwszej części raportu, analizie poddano kondycję finansową Miasta z punktu widzenia stabilności dochodów, sposobu prowadzenia polityki wydatkowej oraz zadłużenia i realistyczności wieloletniej prognozy finansowej. Dane budżetowe Ostródy zostały odniesione do innych miast o podobnych uwarunkowaniach rozwojowych i przestrzennych, co pozwoliło na obiektywną ocenę sytuacji lokalnych finansów. Ponadto w ramach tego rozdziału, analizie poddano zapisy umów generujących zobowiązania wieloletnie. Szczególną uwagę poświęcono ocenie celowości i gospodarności zakupu ratalnego nieruchomości tzw. Autodromu.

Kolejny z badanych obszarów obejmuje sprawy związane ze sprzedażą mienia. W latach 2014-2018 tylko z tego źródła do budżetu wpłynęło blisko 10,8 mln zł. Dodatkowo zbadano procedury sprzedaży nieruchomości, zarówno z punktu prawidłowości wyboru trybu postępowania, jak i przestrzegania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. W tym celu kontroli poddano wybrane transakcje, w ramach których przeniesiono własność nieruchomości o łącznej wartości 4,73 mln zł.

Następna część dokumentu została poświęcona analizie zamówień publicznych zwolnionych ze stosowania ustawy prawo zamówień publicznych. W tym celu kontrolą objęto sprawozdania z udzielonych zamówień za lata 2017-2018 oraz dokumentację dotyczącą wybranych postępowań, które zostały wytypowane w toku analizy danych. Szczególny nacisk został położony na weryfikację spełnienia przesłanek determinujących konieczność stosowania trybu przetargowego. Badaniem objęte zostały zamówienia o łącznej wartości 6,9 mln zł.

W ramach niniejszego raportu zwrócono także uwagę na sprawy związane z przyznawaniem lokali komunalnych. Ocenę tego obszaru oparto na analizie kryteriów określonych w uchwałach Rady Miejskiej w Ostródzie z 2003 r. i 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda oraz protokołów z posiedzeń Miejskiej Komisji Mieszkaniowej, które odbywały się w latach 2014-2018. Łącznie zbadano protokoły z 10 posiedzeń, w ramach których rozpatrzonych zostało 778 wniosków, a przyznano 56 mieszkań.

Ostatni rozdział zawiera zestawienie nakładów inwestycyjnych na realizację poszczególnych zadań własnych, na które w latach 2014-2018 przeznaczono blisko 73,5 mln zł. Uzupełnieniem analizy związanej z realizacją inwestycji jest weryfikacja dokumentów obejmujących przygotowanie i przeprowadzenie przedsięwzięć dotyczących budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza, usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zielonych oraz rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50.

Na końcu dokumentu podsumowane zostały zalecenia oraz przedstawiono najważniejsze wnioski.

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Niniejsza analiza powinna charakteryzować się interdyscyplinarnością. Oznacza to, że wnioski z przeprowadzonego audytu powinny stanowić podsumowanie działalności Gminy Miejskiej Ostróda, w każdym obszarze, w którym występują wymierne efekty.

Podstawę prawną niniejszego opracowania stanowią w szczególności:

1. ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1473);
2. ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (tekst jednolity: Dz. U. 2019 poz. 1438);
3. ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.);
4. ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1170);
5. ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 201 z późn. zm.);
6. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.);
7. ustawa z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1234, 1496);
8. ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1530 z późn. zm.);
9. ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 z późn. zm.);
10. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.);
11. ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 1440 z późn. zm.);
12. ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1986 z późn. zm.);
13. ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 2174 z późn. zm.);
14. ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity: Dz. U. z 2019 r. poz. 869);
15. akty wykonawcze do powyższych ustaw.

Ponadto posiłkowano się:

1. Orzecnictwem sądów krajowych;
2. Poglądami doktryny, wyrażonymi w artykułach, glosach i innych publikacjach.

CZĘŚĆ I. OCENA SYTUACJI FINANSOWEJ GMINY MIEJSKIEJ OSTRÓDA

Środki finansowe są warunkiem koniecznym do prawidłowego wypełniania zadań postawionych przed jednostkami samorządu terytorialnego. Rozwój samorządowy wymaga zapewnienia odpowiednich zasobów pieniężnych, a właściwe nimi gospodarowanie staje się jednym z najistotniejszych zadań, pozwalających na realizację długofalowej strategii działalności jednostek.

Efektywne gospodarowanie finansami Miasta wymaga od władz lokalnych racjonalnego planowania. Ma to szczególnie istotne znaczenie, gdyż od 1 stycznia 2020 r., wejdą w życie ważne modyfikacje związane z obliczaniem indywidualnego wskaźnika zadłużenia, które mają na celu lepsze powiązanie zdolności kredytowej jednostki samorządu terytorialnego z samodzielnością finansową, która podstawowe oparcie ma w dochodach własnych.

Punktem wyjścia do spojrzenia na stanu Miasta jest określenie ogólnego poziomu rozwoju oraz ocena dynamiki zmian w poszczególnych obszarach na przestrzeni ostatnich lat. Element ten stanowi istotny aspekt ukazania mocnych i słabych stron jednostki, będących podstawą do analizy podejmowanych działań.

ZAŁOŻENIA DO OCENY STANU FINANSÓW MIASTA

W celu oceny stanu finansów Miasta, opracowano model, który pozwala zaprezentować Ostródę na tle innych miast o podobnych cechach i potencjale rozwojowym. W tej metodologii prezentowany jest poziom rozwoju danej dziedziny (lub wskaźnika) oraz to jakie zmiany zaszły w tej dziedzinie (lub wskaźniku) w ostatnich latach.

Należy pamiętać, iż zgodnie z powyższym założeniem Miasto Ostróda przedstawiane jest na tle grupy porównawczej, której skład przedstawiono w poniższej tabeli. Grupę tę stanowią miasta o podobnych uwarunkowaniach rozwojowych. Tworzą ją 45 gmin miejskich położonych w zewnętrznych strefach obszarów metropolitalnych.

Tabela 1. Skład grupy porównawczej Miasta Ostróda

Miasta o innych rozwiniętych funkcjach pozarolniczych (turystyka oraz funkcje wielkopowierzchniowe, w tym przemysł wydobywczy)		
Piława Górna	Łęknica	Ustroń
Karpacz	Mszana Dolna	Wisła
Kowary	Sucha Beskidzka	Giżycko
Szklarska Poręba	Zakopane	Lidzbark Warmiński
Duszniki-Zdrój	Augustów	Mrągowo
Kudowa-Zdrój	Człuchów	Ostróda
Polanica-Zdrój	Łeba	Kołobrzeg
Świeradów-Zdrój	Krynica Morska	Darłowo
Ciechocinek	Hel	

Źródło: opracowanie własne.

Wydzielenia tej grupy dokonano na podstawie opracowania zrealizowanego w Komitecie Przestrzennego Zagospodarowania Kraju Polskiej Akademii Nauk przez prof. Przemysława Śleszyńskiego i Tomasza Komornickiego¹ dla celów monitoringu planowania przestrzennego. Grupa porównawcza stanowi punkt odniesienia, zatem jest to pokazanie stanu Miasta na tle stanu swoistego „ryнку”, który stanowią pozostałe miasta z grupy porównawczej.

Wymiarem przedstawiania sytuacji jest ocena finansów w czasie i w relacji do innych miast o podobnej funkcji w strukturze osiedleńczej kraju. Nie jest to zatem ocena w kategoriach bezwzględnych – a zawsze w porównaniu z tym co dzieje się w jednostkach samorządu terytorialnego, stanowiących grupę porównawczą. Nie jest to również ocena w sensie formalnym, ale punkt wyjścia do dalszej analizy. Tym samym jest to wsparcie dla władz i mieszkańców w podejmowaniu decyzji, przede wszystkim o charakterze strategicznym. Na poniższych wykresach przedstawiono ogólną sytuację Ostródy na tle grupy porównawczej oraz dynamikę wskaźnika w latach 2014-2018.

Wykres 1. Syntetyczny wskaźnik stanu finansów Miasta Ostróda



Źródło: Monitor Rozwoju Lokalnego – system opracowany przez Związek Miast Polskich w ramach projektu „Monitoring rozwoju lokalnego na poziomie miejskim i wewnątrz-miejskim”

Powyższy **wykres wskazuje na słabszą kondycję finansową Miasta Ostróda względem grupy porównawczej. Dodatkowo w ostatnich latach sytuacja ta ulegała pogorszeniu.** Oznacza to, że stan budżetu Miasta jest relatywnie gorszy, niż w innych podobnych miastach. Co więcej, w ciągu ostatnich lat, na tle miast z grupy porównawczej, obszar związany z gromadzeniem dochodów oraz wydatkowaniem środków publicznych ulegał systematycznemu osłabieniu.

Mając na uwadze powyższe, przeprowadzono pogłębioną ocenę działań podejmowanych w ostatnich latach, które przyczyniły się do opisywanego stanu Miasta. W dalszej części skupiono się na analizie działań obejmujących:

1. dochody budżetowe;
2. wydatki budżetowe;
3. umorzenia podatkowe oraz rozłożenie na raty podatków;
4. zaciąganie zobowiązań finansowych, wysokość zadłużenia oraz celowość wykorzystania kredytów bankowych i pożyczek;

¹ P. Śleszyński, T. Komornicki, Klasyfikacja funkcjonalna gmin Polski na potrzeby monitoringu planowania przestrzennego, Przegląd Geograficzny, 2016, 88, 4, s. 469-488.

5. wieloletnią prognozę finansową Miasta.

Obszary te zostały scharakteryzowane przy wykorzystaniu danych budżetowych oraz wskaźników odnoszących się do badanych cech. Dane do obliczenia poszczególnych parametrów pozyskano z oficjalnych źródeł Głównego Urzędu Statystycznego (Bank Danych Lokalnych) oraz z Ministerstwa Finansów (bazy danych zawierające informacje o dochodach, wydatkach, zobowiązaniach, należnościach jednostek samorządu terytorialnego). Takie podejście pozwala zaprezentować poziom rozwoju Miasta oraz dynamikę zmian na tle innych podobnych jednostek samorządu terytorialnego i jednocześnie wskazać mocne i słabe strony Miasta Ostróda.

DOCHODY

Wykonywanie przez Miasto zadań publicznych wymaga zapewnienia jemu środków finansowych na ich realizację. Źródła dochodów JST oraz zasady ustalania i gromadzenia tych dochodów określono w ustawie o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

Analiza dochodów Miasta Ostróda została dokonana w podziałach merytorycznych, a następnie sklasyfikowana w podziały wymagane ustawowo. Podział merytoryczny został sporządzony za pomocą paragrafów klasyfikacji budżetowej na następujące kategorie:

1. dochody bieżące:
 - 1) podatki i opłaty lokalne²;
 - 2) udziały w podatkach centralnych, w tym:
udział w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT) oraz udział w podatku dochodowym od osób prawnych (CIT);
 - 3) subwencje, w tym:
oświatowa, wyrównawcza i równoważąca;
 - 4) dotacje, w tym:
na zadania zlecone i powierzone oraz na zadania własne;
 - 5) dofinansowanie, w tym:
dofinansowanie w ramach umów między JST;
 - 6) pozostałe dochody, w tym:
grzywny i kary pieniężne, wpływy z usług, odsetki od środków na rachunkach bankowych, a także inne dochody;
2. dochody z majątku, w tym:
 - 1) dochody majątkowe: przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaż majątku, dotacje na inwestycje;
 - 2) dochody z najmu i dzierżawy.

Dzięki takiemu ujęciu dochodów zachowano wynikający z klasyfikacji budżetowej merytoryczny podział ułatwiający późniejsze prognozowanie kolejnych kategorii. Historyczne wartości dochodów w latach 2014-2018 scharakteryzowano poniżej.

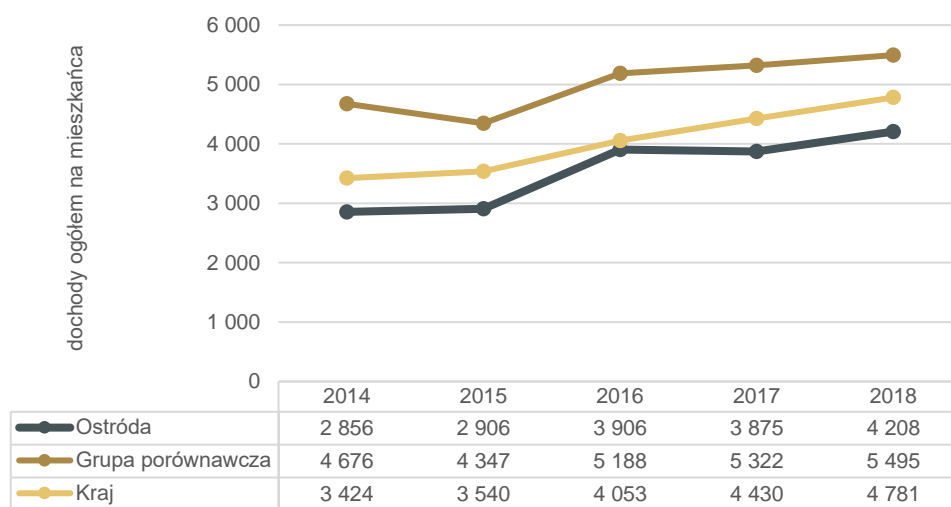
² Na podstawie art. 4 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego do podatków lokalnych zaklasyfikowano wpływy z podatku: od nieruchomości, rolnego i leśnego, od środków transportowych, od spadków i darowizn, od czynności cywilnoprawnych, dochodowego od osób fizycznych w formie karty podatkowej. Do opłat lokalnych zaklasyfikowano m.in. wpływy z opłaty: skarbowej, targowej, miejscowej, za gospodarcze korzystanie ze środowiska czy za zezwolenie na sprzedaż alkoholu (na podstawie ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi) oraz odsetki od nieterminowych wpłat z tytułu podatków i opłat.

Tabela 2. Struktura zrealizowanych dochodów Miasta Ostróda w latach 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
DOCHODY OGÓŁEM	96 516 613	97 393 940	129 880 971	128 801 922	139 885 206
Dochody bieżące	93 313 483	94 305 370	116 755 617	122 519 007	125 581 968
Podatki i opłaty lokalne	19 795 991	18 710 126	21 642 028	21 322 294	22 725 936
Udział w podatkach centralnych	21 949 244	23 039 991	24 776 237	27 087 561	30 355 858
Subwencje	22 594 920	23 984 978	25 143 079	25 556 914	25 499 150
Dotacje	24 338 260	23 360 146	40 524 592	43 085 977	42 044 796
Pozostałe	4 635 068	5 210 128	4 669 681	5 466 262	4 956 228
Dochody majątkowe	3 203 129	3 088 570	13 125 354	6 282 914	14 303 238
Dochody z majątku	1 403 066	2 774 456	1 509 859	3 289 444	1 855 071
Dotacje na inwestycje	1 800 063	314 114	11 615 495	2 993 470	12 448 167

Źródło: opracowanie własne.

Tabela prezentuje wykonane w latach 2014-2018 dochody Miasta Ostróda, z uwzględnieniem podziału dochodów zgodnie z przyjętą metodologią. Ich średni poziom w analizowanym okresie kształtuje się na poziomie 118,5 mln zł. Istotny wpływ na poziom średniej wartości dochodów budżetowych Miasta ma wzrost dochodów bieżących w latach 2016-2018 (w związku z otrzymaniem dotacji na realizację rządowego programu „Rodzina 500+”), co wynika również z poniższego wykresu, który obrazuje wartość dochodów budżetowych przypadających na każdego mieszkańca.

Wykres 2. Poziom dochodów

lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

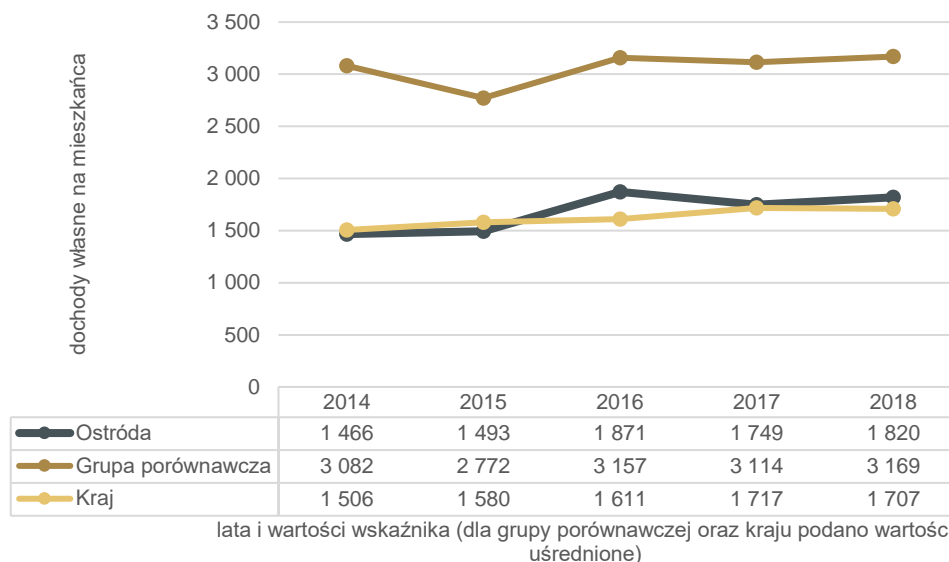
Źródło: opracowanie własne.

Dochody per capita w Mieście Ostróda regularnie rosną, jednak we wszystkich latach analizy kształtowały się na poziomie niższym niż średnia dla grup odniesienia. Należy wskazać, że dynamika dochodów na mieszkańca była analogiczna do miast z grupy porównawczej.

Ważnym parametrem, na który Miasto ma największy wpływ zarówno pod względem ustalania jak i sposobu poboru są dochody własne. Dlatego ze względu na ocenę kondycji finansowej pożądane jest posiadanie jak największych wpływów ze źródeł

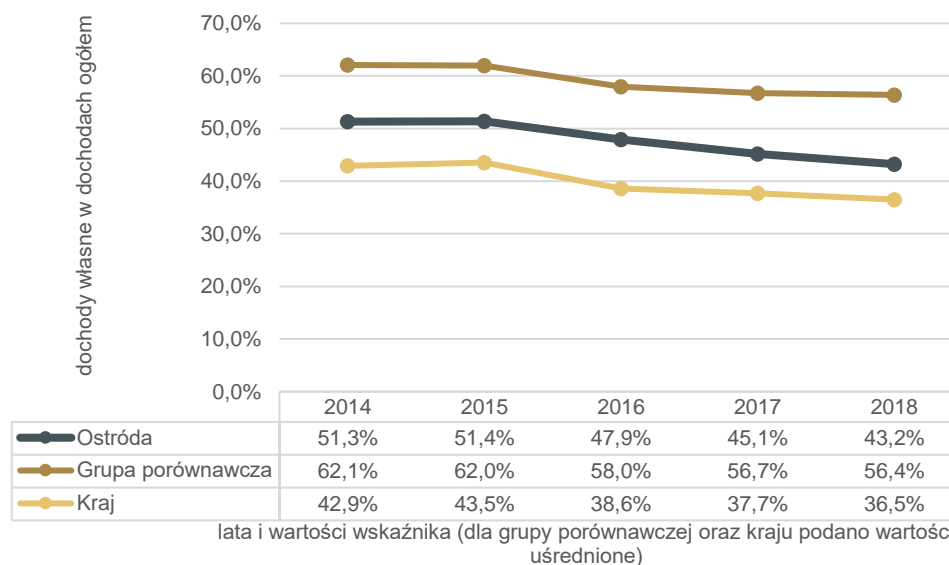
zaliczanych do dochodów własnych. Przedstawiony na poniższym wykresie wskaźnik został obliczony na jednego mieszkańca. Dochody własne per capita Miasta Ostróda w całym analizowanym okresie kształtowały się stosunkowo stabilnie na poziomie nieznacznie wyższym od średnich obliczonych dla wszystkich JST. Należy jednak zwrócić uwagę, że we wszystkich latach badania dochody własne Miasta Ostróda nie przekroczyły poziomu skalkulowanego dla grupy porównawczej.

Wykres 3. Dochody własne



Kolejny analizowany wskaźnik określa sumę dochodów własnych podzieloną przez wartość dochodów ogółem i pozwala na ocenę poziomu samodzielności finansowej Miasta. Im większa wartość wskaźnika, tym Miasto posiada większą swobodę w zakresie realizacji zadań własnych.

Wykres 4. Udział dochodów własnych



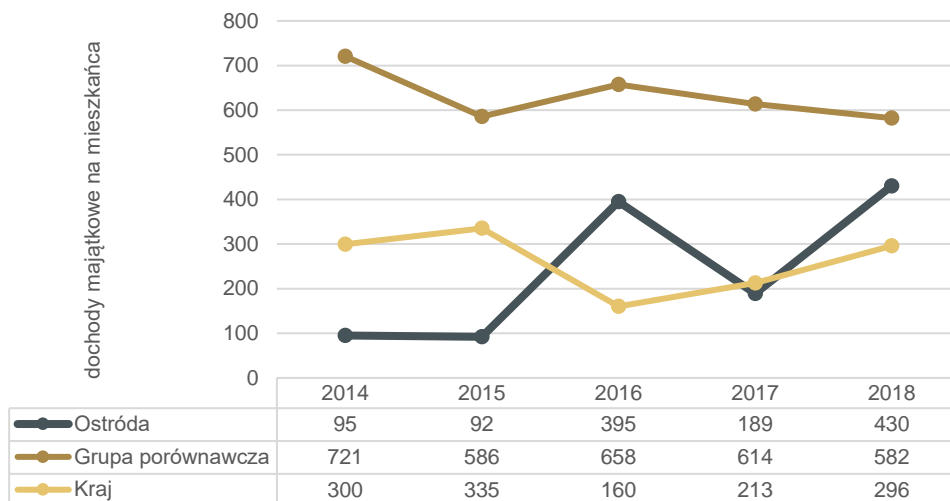
Źródło: opracowanie własne.

Udział dochodów własnych w dochodach ogółem w latach 2014-2018 kształtował się na stabilnym poziomie, jednak niższym w relacji do średniej obliczonej dla grupy jednostek o podobnych parametrach. Relatywna zmiana nastąpiła w latach 2016-2017, co związane jest z wzrostem dochodów ogółem (wspomniane wcześniej dotacje z tytułu programu „Rodzina 500+”), stąd nie można negatywnie odnosić się do

spadku badanego wskaźnika w ostatnich latach badania, tym bardziej, że podobna sytuacja dotyczyła pozostałych jednostek samorządu terytorialnego.

Ważnym elementem porównania sytuacji dochodowej jest wskaźnik odnoszący się do oceny wszystkich dochodów majątkowych (m. in. dotacje UE), który został przeliczony na jednego mieszkańca.

Wykres 5. Dochody majątkowe



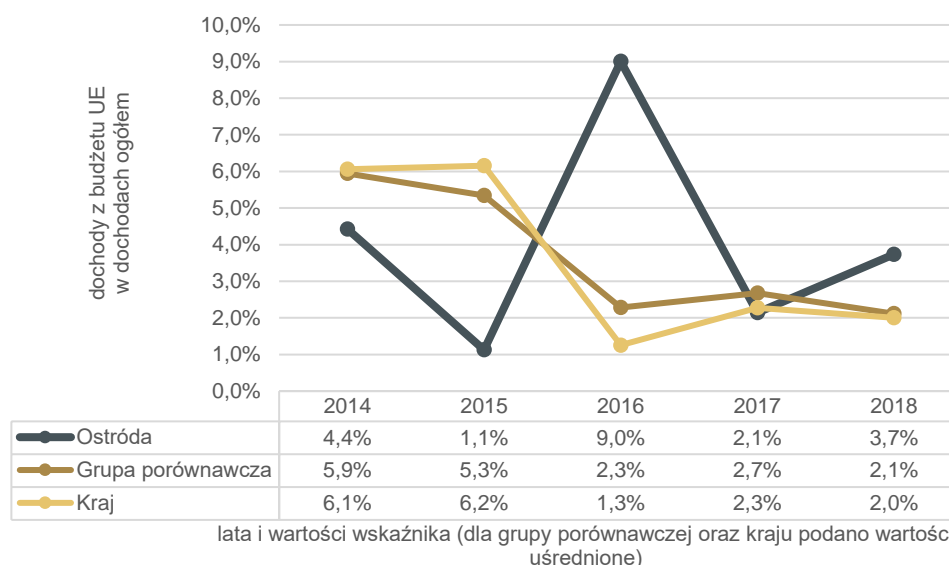
lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Poddając analizie dochody majątkowe Miasta Ostróda, przeliczone na jednego mieszkańca zauważyć można, że w latach 2014-2015 wysokość dochodów majątkowych per capita była relatywnie niska. Niemniej od 2016 zauważalne jest wyższe wykorzystanie tego źródła dochodów.

Wśród dochodów majątkowych, szczególną uwagę należy zwrócić na udział dotacji z UE w dochodach ogółem, który pozwala na określenie priorytetów działalności władz lokalnych i skuteczności ich realizacji. Wskaźnik osiągający wyższe wartości oznacza dobre wykorzystanie możliwości pozyskania dodatkowych bezzwrotnych środków na realizację zadań inwestycyjnych. Poziom dotacji unijnych w relacji do całości dochodów Miasta Ostróda na przestrzeni analizowanych lat oscylował w przedziale od 1,1% do 9,0%. Należy przy tym zauważyć, że w pierwszych latach analizy (2014-2015) parametr obliczony dla jednostek zaliczanych do grup odniesienia był wyższy. Wyższa skuteczność władz lokalnych w pozyskaniu środków z budżetu UE jest zauważalna w 2016 i 2018 roku (odpowiednio 9,6 mln zł i 11,2 mln zł). W tym miejscu warto również zauważyć, że wartość wszystkich dotacji na inwestycje w latach 2014-2018 sięgnęła 29,2 mln zł.

Wykres 6. Udział dotacji z UE



Źródło: opracowanie własne.

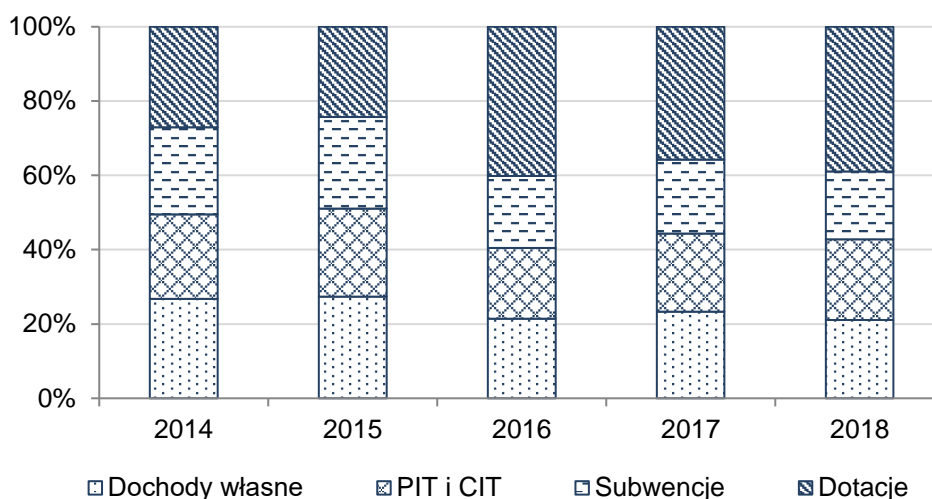
Od 2016 r. widoczny jest znaczny wzrost dotacji bieżących, co wynika przede wszystkim z realizacji przez Miasto rządowego programu „Rodzina 500+”. W 2016 r. Miasto otrzymało na ten cel 13,9 mln zł (w 2017 r. – 19 mln zł, w 2018 r. – 17,9 mln zł, zaś w 2019 r. zaplanowano je w wysokości 16,5 mln zł). Pomniejszając wysokość uzyskanych dotacji Miasta Ostróda o wysokość środków otrzymanych na realizację rządowego programu „Rodzina 500+”, od 2016 r. do 2018 r. dochody Miasta z tytułu dotacji przeznaczanych na cele bieżące kształtowały się na stabilnym poziomie, wynoszącym średniorocznie 24,2 mln zł.

Istotne znaczenie w strukturze dochodów Miasta odgrywają dochody majątkowe, kształtowane przede wszystkim wysokością uzyskiwanych dotacji na inwestycje. O ile w latach 2014-2015, wysokość uzyskanych dotacji inwestycyjnych kształtowała się na niewielkim poziomie (stanowiącym 3,2% dochodów budżetowych), o tyle w 2018 r. wykonano je na znacznym poziomie, stanowiącym ponad 10% dochodów. Dotacje o charakterze majątkowym dotyczą m.in. projektu pn. „Zrównoważony transport miejski w Ostródzie” czy „Budowa wiaduktu nad linią kolejową nr 353 Poznań-Skandawa wraz z przebudową układu komunikacyjnego drogowo-kolejowego”.

Dochody majątkowe to również wpływy ze sprzedaży mienia, które Miasto realizowało średniorocznie na poziomie 2,1 mln zł (wysokość uzyskiwanych wpływów w analizowanym okresie miała charakter nieregularny). Należy przy tym nadmienić, że realizacja planu sprzedaży mienia przebiegała właściwie. W 2014 r. i 2016 r. plan sprzedaży mienia zrealizowano na poziomie 80%, zaś w 2015 r. oraz w latach 2017-2018 przyjęty w uchwale budżetowej plan dochodów z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności lub użytkowania wieczystego zrealizowano na poziomie ponad 100%.

Na wykresie 7 przedstawiono uproszczoną klasyfikację źródeł dochodów, które zostały podzielone na dochody własne, udział w podatkach centralnych (PIT i CIT), subwencje oraz dotacje. W analizowanym okresie dochody własne stanowiły średnio 24% dochodów ogółem. W latach 2014-2018 dochody z PIT i CIT stanowiły około 22% dochodów ogółem. Średnio 54% dochodów przypadało na subwencje i dotacje.

Wykres 7. Struktura dochodów Miasta Ostróda w latach 2014-2018



Źródło: opracowanie własne.

Udział w podatkach centralnych PIT i CIT jest często zaliczany jako źródło dochodów własnych. Z racji charakteru tych dochodów (praktycznie brak wpływu na ich wielkość ze strony samorządu) nie ma podstaw do zaliczania ich jako dochodów własnych. Jest to z kolei znaczące źródło dochodów, dlatego zostały wyłonione osobno. W analizowanym okresie, w strukturze dochodów Miasta Ostróda nastąpił wzrost wartości wpływów z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych (wzrost z 20,9 mln zł w 2014 r. do 28,9 mln zł w 2018 r.), przy jednoczesnym niewielkim udziale wpływów z podatku dochodowego od osób prawnych. Plan na 2019 r. przewiduje wpływy z tytułu udziału w PIT w wysokości 31 mln zł.

Blisko 54% dochodów budżetowych Miasta Ostróda stanowią subwencje i dotacje (bieżące i majątkowe), które ze względu na niezależny od jednostki sposób przyznawania i praktycznie brak możliwości kształtowania, nie mogą stać się właściwą podstawą podejmowanych decyzji. Najważniejszą kategorią dochodów budżetowych jednostek samorządu terytorialnego są dochody własne, gdyż zapewniają władzy lokalnej samodzielność finansową.

W tabeli poniżej przedstawiono najważniejsze paragrafy dochodów Miasta za lata 2014-2018. Na ich podstawie obliczono średni udział danego źródła w analizowanym okresie, a następnie uszeregowano je w kolejności malejącej (od paragrafu, z którego generuje się najwięcej wpływów). Tabela jest rozszerzonym zestawieniem mającym zobrazować główne źródła dochodów Miasta Ostróda o największym wpływie na sytuację finansową jednostki. Dochody te wyłoniono na podstawie klasyfikacji budżetowej.

W tabeli zaprezentowano **dziesięć najważniejszych źródeł dochodów Miasta, które łącznie zapewniają blisko 87% wpływów do budżetu. Największe znaczenie w strukturze dochodów Miasta odgrywają wpływy z tytułu subwencji ogólnych z budżetu państwa (20,68%). Natomiast kolejne miejsce zajmuje udział w podatku dochodowym od osób fizycznych (20,43%).**

Dotacje celowe uzyskiwane na realizację zadań z zakresu administracji rządowej jak również wpływy z podatku od nieruchomości zapewniają Miastu ponad 12% wpływów (każdy z osobna). Fakt, że podatek od nieruchomości jest czwartym, najważniejszym źródłem dochodów Miasta należy ocenić pozytywnie, gdyż świadczy to o

prawidłowym kształtowaniu polityki podatkowej Miasta i dążeniu do zwiększania jego samodzielności finansowej.

Realizowana przez Miasto w ostatnich latach polityka inwestycyjna, a przy tym aktywność w zakresie pozyskiwana zewnętrznych źródeł finansowana, spowodowała, że jako znaczące źródło dochodów Miasta wskazuje się również środki uzyskiwane na realizację zadań inwestycyjnych (paragrafy 625, 662 oraz 629). Wraz z dotacjami na realizację zadań bieżących, zewnętrzne źródła dochodów determinują kształt struktury dochodowej budżetu Miasta Ostróda. Pośród zaprezentowanych dziesięciu pozycji, sześć odnosi się do źródeł zewnętrznych i dotyczy środków pochodzących z budżetu państwa lub Unii Europejskiej.

Tabela 3. Skumulowany udział głównych dochodów Miasta Ostróda w latach 2014-2018 (po zaokrągleniu do pełnych złotych)

Paragraf	2014	2015	2016	2017	2018	średnia	udział	udział skumulowany
292 Subwencje ogółe z budżetu państwa	22 568 281	23 984 978	25 117 244	25 556 914	25 268 809	24 499 245	20,68%	20,68%
1 Podatek dochodowy od osób fizycznych	20 904 465	21 954 255	23 418 549	25 853 948	28 895 560	24 205 355	20,43%	41,10%
201 Dotacje celowe na realizację zadań bieżących z zakresu administracji rządowej [...]	13 649 788	14 515 997	16 114 349	16 159 658	17 530 851	15 594 129	13,16%	54,26%
31 Podatek od nieruchomości	14 140 543	14 034 702	16 165 057	15 841 108	15 797 247	15 195 731	12,82%	67,09%
206 Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej [...]	0	0	13 992 565	19 023 469	17 930 218	10 189 250	8,60%	75,69%
203 Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na realizację własnych [...]	6 145 714	6 099 224	6 053 696	5 773 027	4 892 631	5 792 858	4,89%	80,57%
629 Środki na dofinansowanie własnych inwestycji gmin [...]	1 745 328	301 114	9 615 524	985 681	15 000	2 532 529	2,14%	82,71%
75 Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych [...]	2 179 561	2 503 385	2 368 482	2 635 553	2 481 414	2 433 679	2,05%	84,76%
625 Dotacje celowe w ramach programów finansowanych z udziałem środków europejskich [...]	0	0	0	1 483 489	5 113 153	1 319 328	1,11%	85,88%
662 Dotacje celowe otrzymane z powiatu na inwestycje i zakupy inwestycyjne [...]	0	0	0	0	5 427 114	1 085 423	0,92%	86,79%

Źródło: opracowanie własne.

BAZA PODATKOWA

Dane zawarte w tabeli poniżej potwierdzają, że najważniejszym źródłem dochodów podatkowych Miasta Ostróda są wpływy z tytułu udziału w PIT. Jak jednak wskazano powyżej, z racji charakteru tych dochodów (brak wpływu na ich wielkość ze strony samorządu) nie ma podstaw do zaliczania ich jako dochodów własnych. Najważniejszym źródłem tych dochodów Miasta jest podatek od nieruchomości, który generuje średniorocznie 55% dochodów własnych (12,8% dochodów ogółem).

Względna swoboda władz lokalnych w zakresie kształtowania stawek podatków i opłat lokalnych determinuje wysokość dochodów uzyskiwanych z tego tytułu. Szczegółowe dane w zakresie kształtowania się wpływów z podatków lokalnych w Mieście Ostróda prezentuje tabela 4. Analiza kształtowania się dochodów Miasta Ostróda z tytułu podatków lokalnych w latach 2014-2018 została oparta o sprawozdania z wykonania dochodów podatkowych (Rb-PDP).

Zgodnie z art. 5 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych Rada Miejska w drodze uchwały, określa wysokość stawek podatku od nieruchomości uwzględniając przeznaczenie, rodzaj prowadzonej działalności, rodzaj zabudowy czy sposób wykorzystania gruntu oraz stawki innych podatków i opłat lokalnych. Wysokość stawek nie może jednak przekroczyć maksymalnych kwot określonych w obwieszczeniu Ministra Finansów w sprawie górnych granic stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych.

Z kolei, zgodnie z §15 ust. 1 pkt 3-5 i ust. 2 rozporządzenia z dnia 22 sierpnia 2005 r. w sprawie właściwości organów podatkowych, burmistrzowie (wójtowie i prezydenci miast) jako organy podatkowe posiadają uprawnienia do odraczania terminu płatności oraz rozkładania na raty zapłaty podatków. Ponadto, mają kompetencje w zakresie umarzania w całości lub w części zaległości podatkowych, opłaty prolonacyjnej czy odsetek za zwłokę.

Z danych zawartych w tabeli poniżej wynika, że w latach 2014-2018 Rada Miejska w Ostródzie stosowała niższe niż określone przez Ministra Finansów, stawki podatku od nieruchomości. **W analizowanym okresie, skutki finansowe obniżenia górnych stawek podatku od nieruchomości wyniosły łącznie 8,1 mln zł, z czego najwyższe wystąpiły w 2018 r. i wyniosły 1,8 mln zł (stanowiło to 1,32% zrealizowanych dochodów budżetu).** Zwiększenie straty finansowej jaką osiągnęło Miasto w 2018 r. (o ponad 300 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego) było konsekwencją braku aktualizacji stawek podatkowych na 2018 r. Wysokość stawek podatku od nieruchomości na 2018 r. określała bowiem uchwała nr XXVIII/180/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 26 października 2016 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na 2017 r. W latach 2017-2018 stawki podatku od nieruchomości kształtowały się zatem na tym samym poziomie.

Wysokość stawek podatku od nieruchomości na 2019 r. określa uchwała Nr II/10/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości. Z analizy wynika, że w przypadku podatku od nieruchomości gruntowych, stawki na 2019 r. zwiększono o 15% (dotyczy to gruntów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, gruntów pod jeziorami i gruntów pozostałych). 15% wzrost stawek podatkowych dotyczy również nieruchomości budynkowych (mieszkalnych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej).

Tabela 4. Analiza kształtowania się dochodów Miasta Ostróda z tytułu podatków lokalnych w latach 2014-2018

		2014	2015	2016	2017	2018
udział we wpływach z podatku dochodowego od osób prawnych						
wykonanie		1 044 779	1 085 736	1 357 688	1 233 613	1 460 298
udział we wpływach z podatku dochodowego od osób fizycznych						
wykonanie		20 904 465	21 954 255	23 418 549	25 853 948	28 895 560
podatek rolny						
wykonanie		8 622	6 453	5 878	7 246	5 987
skutki obniżenia górnych stawek podatków		-	-	-	-	-
skutki udzielonych ulg i zwolnień		-	-	-	-	-
skutki decyzji wydanych przez organ podatkowy	umorzenie zaległości podatkowych	-	-	18	-	-
	rozłożenie na raty, odroczenie terminu płatności	-	-	-	-	-
podatek od nieruchomości						
wykonanie		14 140 543	14 034 702	16 165 057	15 841 108	15 797 247
skutki obniżenia górnych stawek podatków		1 527 257	1 648 920	1 594 918	1 520 498	1 844 430
skutki udzielonych ulg i zwolnień		-	-	-	-	36 882
skutki decyzji wydanych przez organ podatkowy	umorzenie zaległości podatkowych	74 016	405 669	82 169	13 882	16 450
	rozłożenie na raty, odroczenie terminu płatności	18 044	285 748	34 911	44 005	12 846
podatek leśny						
wykonanie		2 913	- 809	1 480	1 513	1 674
skutki obniżenia górnych stawek podatków		-	-	-	-	-
skutki udzielonych ulg i zwolnień		-	-	-	-	-
skutki decyzji wydanych przez organ podatkowy	umorzenie zaległości podatkowych	-	-	-	-	-
	rozłożenie na raty, odroczenie terminu płatności	-	-	-	-	-
podatek od środków transportowych						
wykonanie		502 407	512 134	517 675	528 867	589 475
skutki obniżenia górnych stawek podatków		240 570	260 794	227 130	229 446	271 339
skutki udzielonych ulg i zwolnień		-	-	-	-	-
skutki decyzji wydanych przez organ podatkowy	umorzenie zaległości podatkowych	6 323	-	-	-	-
	rozłożenie na raty, odroczenie terminu płatności	7 987	-	-	-	-
podatek dochodowy od osób fizycznych, opłacany w formie karty podatkowej						
wykonanie		81 367	84 474	94 533	86 420	96 255
podatek od czynności cywilnoprawnych						
wykonanie		1 323 646	1 417 607	1 378 582	1 200 956	2 308 282
wpływy z opłaty skarbowej						
wykonanie		14 036	14 480	14 645	13 295	14 428

Źródło: opracowanie własne.

W przypadku pozostałych nieruchomości budynkowych, zaplanowano wzrost stawek na poziomie 12%, osiągając tym samym wysokość stawek maksymalnych określonych przez Ministra Finansów (dotyczy to budynków zajętych pod prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie obrotu materiałem siewnym, budynków związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych oraz budynków pozostałych). Szacuje się, że wpływy Miasta Ostróda z tytułu podatku od nieruchomości w 2019 r. wyniosą 17,2 mln zł, a zatem skutki finansowe wynikające ze stosowania niższych podatkowych w 2019 r. będą kształtować się na poziomie 400-500 tys. zł. Szczegółowe porównanie wysokości stawek podatku od nieruchomości przedstawiono w tabeli 5.

Wskazać przy tym należy, że obok stosowania niższych stawek podatkowych, w latach 2014-2018, Burmistrz Miasta Ostróda, jako organ podatkowy, wydawał decyzje w zakresie umarzania zaległości podatkowych. Łącznie w latach 2014-2018 skutki finansowe wydanych decyzji wyniosły 592 tys. zł. W 2018 r. zaległości podatkowe umorzono w wysokości 16,5 tys. zł co stanowiło zaledwie 0,01% dochodów Miasta.

Należy mieć na uwadze, że dochody z tytułu podatków i opłat lokalnych wpływają na poziom uzyskiwanej subwencji wyrównawczej. Zgodnie z art. 20 ust. 4 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego, subwencja wyrównawcza w danym roku budżetowym ustalana jest na podstawie sumy dochodów podatkowych za rok poprzedzający rok bazowy. Suma dochodów podatkowych Miasta ustalana jest na podstawie sprawozdań rocznych o realizacji dochodów podatkowych Miasta (Rb-PDP), a w puli środków definiowanych jako „dochody podatkowe Miasta” ujmuje się informacje o:

1. wykonaniu;
2. skutkach obniżenia górnych stawek podatkowych;
3. skutkach udzielonych ulg i zwolnień;
4. umorzeniach zaległości podatkowych;
5. rozłożeniach na raty i odroczeniach w terminie płatności.

Z tego wynika, że obniżanie górnych stawek podatkowych, jak również umarzanie zaległości podatkowych oraz stosowanie ulg i zwolnień powoduje realną utratę dochodów budżetowych. Jest to o tyle istotne, gdyż dochody z podatków i opłat lokalnych wpływają na poziom samodzielności finansowej Miasta, a świadome pozbawianie Miasta możliwości uzyskania dodatkowych dochodów własnych, wpływa na uzależnienie się budżetu od środków zewnętrznych, a co za tym idzie usztywnienie strony dochodowej budżetu.

Z powyższego wynika, że pozytywnie należy ocenić dokonaną przez Radę Miejską aktualizację stawek podatkowych na 2019 r. Dla budżetu Miasta będzie to oznaczało wyższe dochody własne, przy jednoczesnym braku zmian w zakresie wysokości uzyskiwanej subwencji wyrównawczej.

Tabela 5. Stawki podatku od nieruchomości obowiązujące w Mieście Ostróda w latach 2017-2019

Podatek od nieruchomości	Stawka na 2017 r.	Stawka na 2018 r.	Stawka z Obwieszczenia MF na 2018	Udział w stawce	Stawka na 2019 r.	Stawka z Obwieszczenia MF na 2019	Udział w stawce
Podatek od gruntów							
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	0,80 zł	0,80 zł	0,91 zł	88%	0,92 zł	0,93 zł	98,92%
pod jeziorami	4,00 zł	4,00 zł	4,63 zł	86%	4,60 zł	4,71 zł	97,66%
pozostałych	0,40 zł	0,40 zł	0,48 zł	83%	0,46 zł	0,49 zł	93,88%
Podatek od budynków							
mieszkalnych	0,65 zł	0,65 zł	0,77 zł	84%	0,75 zł	0,79 zł	94,94%
związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej	20,35 zł	20,35 zł	23,10 zł	88%	23,40 zł	23,47 zł	99,70%
zajętych na prowadzenie działalności gosp. w zakresie obrotu materiałem siewnym	9,82 zł	9,82 zł	10,80 zł	91%	10,98 zł	10,98 zł	100,00%
związanych z udzielaniem świadczeń zdrowotnych	4,25 zł	4,25 zł	4,70 zł	90%	4,78 zł	4,78 zł	100,00%
Pozostałych	7,00 zł	7,00 zł	7,77 zł	90%	7,90 zł	7,90 zł	100,00%
Budowle	2,00%	2,00%	2,00%	100%	2,00%	2,00%	100,00%

Źródło: opracowanie własne.

Istotnym elementem wpływającym na efektywność systemu podatkowego są również działania związane z windykacją podatkową. W tym celu na podstawie danych zawartych w sprawozdaniach Rb-27s, dla podatku od nieruchomości przeprowadzono analizę należności pozostałych do zapłaty (w tym zaległości netto), którą uzupełniono o statystykę dotyczącą upomnień podatkowych.

Tabela 6. Windykacja należności w podatku od nieruchomości w latach 2015-2018

	2015	2016	2017	2018	Razem
Zaległości podatkowe	2 096 930,61	1 976 450,19	2 318 732,30	2 644 784,27	nie dotyczy
Liczba upomnień	4 234	7 732	3 106	4 168	19 240
Suma windykowanych należności	1 583 098,05	2 079 106,37	1 315 014,71	1 365 755,17	6 342 974,30
Średnia wartość windykowanej należności	373,90	268,90	423,38	327,68	nie dotyczy
Minimalna windykowana należność	8,80	0,01	0,60	4,60	nie dotyczy
Maksymalna windykowana należność	67 058,00	33 339,00	22 292,00	12 780,67	nie dotyczy
Liczba postępowań niezgodnych z art. 6 ust. 8a u.p.l.³	0	1 244	13	14	1 271
Liczba anulowanych upomnień	146	3 783	218	407	4 554

Źródło: opracowanie własne.

Analizując przedstawione w powyższej tabeli dane za lata 2014-2018, szczególną uwagę należy zwrócić na rok 2016. Przede wszystkim ze względu na liczbę upomnień, wartość windykowanych zaległości oraz nieskuteczność podejmowanych działań (m. in. windykacja niskich należności – nawet 0,01 zł, czy ponad dwudziestokrotnie wyższa liczba anulowanych upomnień). W tym miejscu należy wyjaśnić, że kwestię zaniechania windykacji należności o niskich wartościach reguluje art. 6 ust. 8a. ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, który stanowi, że: „nie wszczyna się postępowania, a postępowanie wszczęte umarza, jeżeli wysokość zobowiązania podatkowego na dany rok podatkowy nie przekraczałyby, określonych na dzień 1 stycznia roku podatkowego, najniższych kosztów doręczenia w obrocie krajowym przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru przez operatora wyznaczonego w rozumieniu ustawy Prawo pocztowe. W takim przypadku decyzję umarzającą postępowanie pozostawia się w aktach sprawy, a organ jest nią związany od chwili wydania. Do zmiany decyzji umarzającej postępowanie przepis art. 254 ustawy Ordynacja podatkowa stosuje się odpowiednio”. Co prawda wysłanie upomnienia nie jest równoznaczne z wszczęciem postępowania (art. 15 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji), to jednak **windykowanie niskich należności w sytuacji, gdy przepis art. 6 ust. 8a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych nie pozwala wszcząć postępowania egzekucyjnego, wydaje się działaniem pozbawionym racjonalnego uzasadnienia**. Uzupełniająco należy dodać, że wskazana regulacja weszła w życie od 1 stycznia 2016 r.

³ Zgodnie z opublikowanym przez Poczta Polska S.A. cennikiem usług powszechnych w obrocie krajowym i zagranicznym, koszt przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru w roku:

1. 2016 wynosił 6,20 zł;
2. 2017 i 2018 wynosił 7,80 zł.

WYDATKI

Analiza wydatków została przeprowadzona na podstawie danych wykazanych w rocznych sprawozdaniach z wykonania planu wydatków budżetowych Miasta (Rb-28s) za lata 2014-2018. Analizę wydatków Miasta Ostróda oparto na podziale merytorycznym, który został dokonany za pomocą działów klasyfikacji budżetowej:

- 010 Rolnictwo i łowiectwo;
- 400 Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę;
- 600 Transport i łączność;
- 700 Gospodarka mieszkaniowa;
- 710 Działalność usługowa;
- 750 Administracja publiczna;
- 751 Urzędy naczelnych organów władzy państwowej, kontroli i ochrony prawa oraz sądownictwa;
- 754 Bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa;
- 755 Wymiar sprawiedliwości;
- 757 Obsługa długu publicznego;
- 758 Różne rozliczenia;
- 801 Oświata i wychowanie;
- 851 Ochrona zdrowia;
- 852 Pomoc społeczna;
- 854 Edukacyjna opieka wychowawcza;
- 855 Rodzina;
- 900 Gospodarka komunalna i ochrona środowiska;
- 921 Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego;
- 926 Kultura fizyczna i sport.

W ramach każdego działu budżetowego wydatki zostały podzielone na:

1. wydatki bieżące, w tym:
 - 1) wynagrodzenia i pochodne
 - 2) pozostałe wydatki bieżące;
2. wydatki majątkowe.

Dzięki takiemu ujęciu wydatków zachowano wynikający z klasyfikacji budżetowej merytoryczny podział ułatwiający późniejsze prognozowanie kolejnych kategorii. Poszczególne wydatki Miasta Ostróda w latach 2014-2018 zestawiono w Tabeli 7.

Tabela 7. Struktura zrealizowanych i planowanych wydatków Miasta w latach 2014-2018

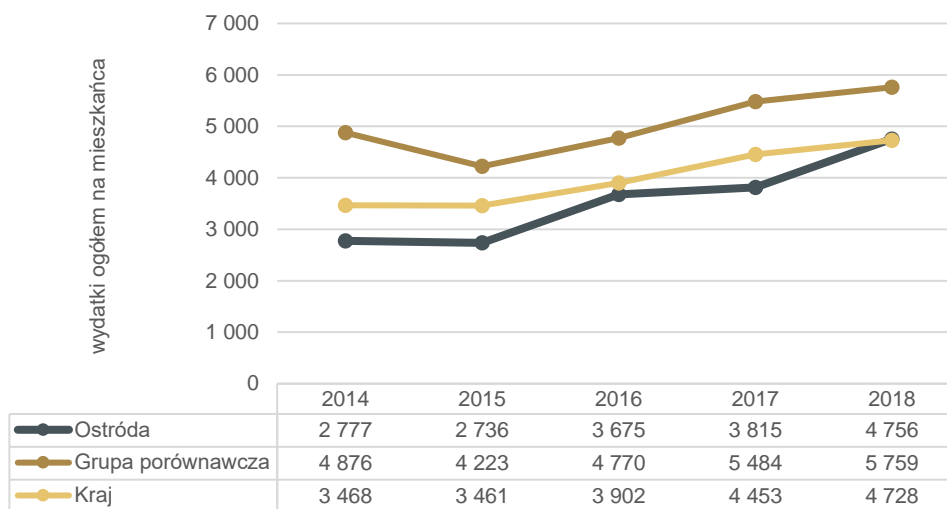
	2014	2015	2016	2017	2018
WYDATKI OGÓLEM	93 831 010	91 715 638	122 181 425	126 821 166	158 092 496
Wydatki bieżące	84 717 810	85 783 724	107 441 280	114 463 534	117 686 946
Wynagrodzenia i pochodne	33 247 413	34 392 504	36 338 842	38 776 154	41 026 326
Pozostałe bieżące	49 901 481	50 237 226	70 114 757	74 810 377	75 840 252
Obsługa długu	1 568 916	1 153 993	987 681	877 003	820 368
Poręczenia i gwarancje	0	0	0	0	0
Wydatki majątkowe	9 113 200	5 931 914	14 740 146	12 357 632	40 405 550

Źródło: opracowanie własne.

Powyższa tabela prezentuje wykonane w latach 2014-2018 wydatki Miasta Ostróda. Struktura uwzględnia podział wydatków zgodnie z przyjętą metodologią. Ich średnia

wartość w analizowanym okresie kształtuje się na poziomie 118,5 mln zł. Podobnie jak w przypadku dochodów budżetowych, znaczący wpływ na średni poziom wydatków Miasta ma wykonanie wydatków w latach 2016-2018 i ich wzrost, w związku z realizacją rządowego programu „Rodzina 500+”.

Wykres 8. Poziom wydatków

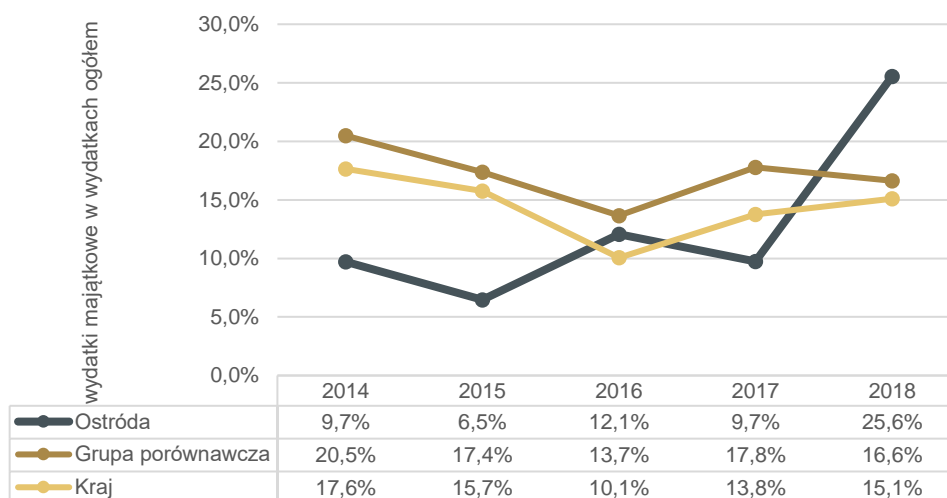


lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Rozpatrując wysokość wydatków Miasta Ostróda w poprzednich latach wskazać należy, że w całym okresie badania zauważalny jest ich wzrost. Biorąc jednak pod uwagę analizowany wcześniej poziom dochodów ogółem, należy wskazać, że zarówno wydatki jak i dochody Miasta Ostróda kształtowały się analogicznie we wszystkich latach badania. Odnosząc się zaś do średniej dla grupy porównawczej oraz średniej dla kraju, warto zauważyć, że na przestrzeni analizowanych lat, poziom wydatków Miasta Ostróda nie przekraczał obu poziomów odniesienia, choć rósł szybciej niż w innych miastach o podobnych uwarunkowaniach rozwojowych.

Wykres 9. Udział wydatków majątkowych w wydatkach ogółem



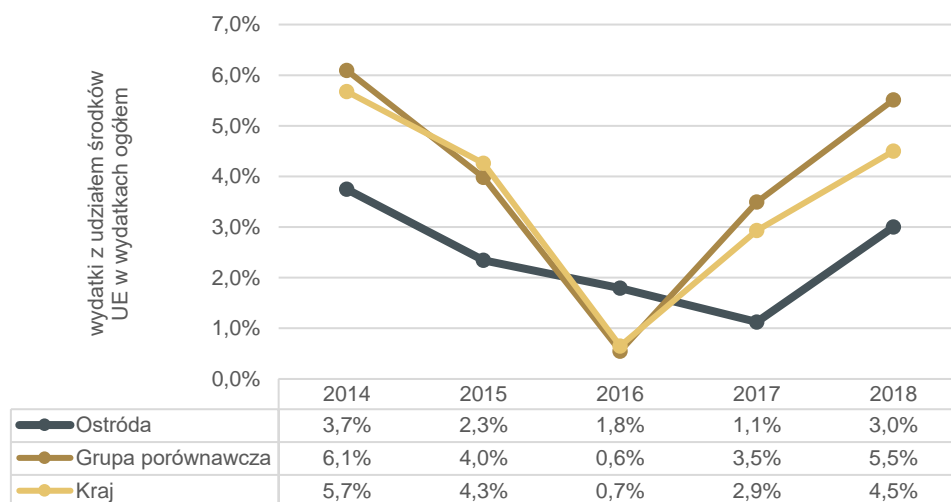
lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Jednym z istotnych elementów, który miał wpływ na dynamikę ogólnego poziomu wydatków była prowadzona polityka inwestycyjna. Szczególnie istotne jest znaczenie wydatków z udziałem środków UE w wydatkach ogółem. Ich wyższa wartość oznacza korzystniejszy dla budżetu Miasta sposób finansowania realizacji zadań własnych. Wskaźnik, który przedstawiono poniżej, informuje o procentowym udziale opisywanej kategorii w wydatkach ogółem. Świadczy on o wysokości nakładów na realizację przedsięwzięć o charakterze rozwojowym, co wskazuje również na przyjęte priorytety w zakresie sposobu realizacji i finansowania zadań własnych.

Podobnie jak w przypadku dochodów, tak również jeśli chodzi o wydatki zauważalne jest silne powiązanie poziomu wykonanych wydatków z udziałem środków europejskich z wysokością wydatków majątkowych Miasta Ostróda oraz, co zrozumiałe, z wysokością otrzymanych dotacji z budżetu UE. Stąd do 2017 r. wydatki finansowane środkami z UE malały, natomiast rok 2018 stanowi odwrócenie negatywnego trendu, co ocenia się pozytywnie.

Wykres 10. Udział wydatków UE



lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

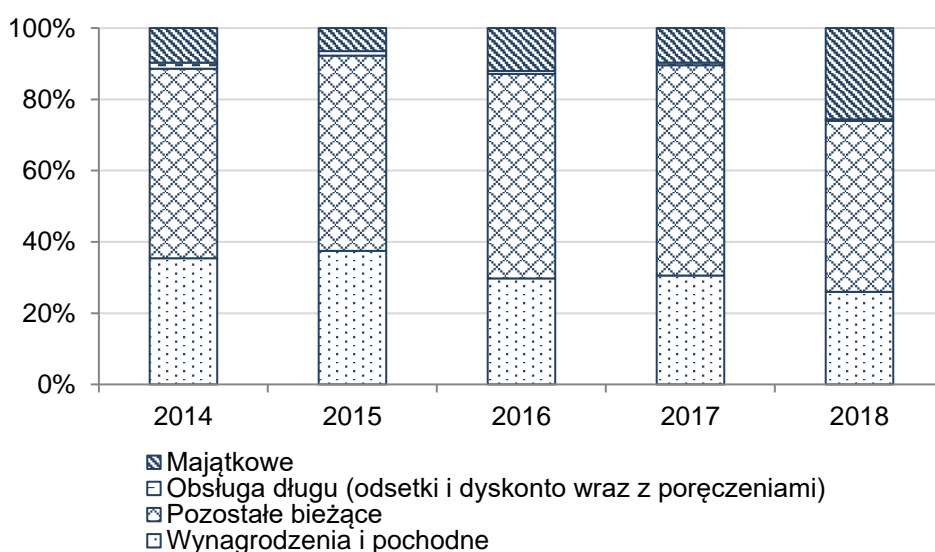
W dalszej kolejności warto zwrócić uwagę na fakt, że na przestrzeni lat następował wzrost poszczególnych kategorii wydatków bieżących Miasta. Od 2014 r. do 2018 r. wydatki bieżące Miasta wzrosły o blisko 33 mln zł, z czego znacząca część wzrostu wydatków wiązała się z realizacją i obsługą rządowego programu „Rodzina 500+” (bez wydatków na realizację programu, od 2014 r. do 2018 r. nastąpił wzrost wydatków bieżących o 15 mln zł). O blisko 7,8 mln zł wzrosły wydatki Miasta na wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń (z czego o 4,8 mln zł wzrosły wynagrodzenia w oświacie). O kwotę 8 mln zł wzrosły pozostałe wydatki bieżące Miasta (w tym dotacje celowe przekazywane z budżetu Miasta organizacjom pożytku publicznego, dotacje podmiotowe przekazywane z budżetu dla niepublicznych jednostek systemu oświaty oraz jednostek systemu oświaty prowadzonej przez osoby niepubliczne).

Należy ponadto zwrócić uwagę na wydatki związane z obsługą długu (odsetki + prowizje). Jest to o tyle ważne, gdyż z jednej strony wydatki związane z obsługą długu wpływają na zwiększenie wskaźnika faktycznej obsługi zadłużenia (obciążają budżet), a z drugiej obniżają wskaźnik wyznaczający maksymalny poziom zadłużania się Miasta. Nominalnie, na przestrzeni lat wydatki Miasta na obsługę zadłużenia malały. Udział wydatków na obsługę długu Miasta Ostróda w ogóle wydatków budżetowych stanowi średnio 0,99% (w 2017 r. wydatki na obsługę długu stanowiły 0,69%

wydatków Miasta, zaś w 2018 r. relacja ta zmniejszyła się do 0,52%). Z danych Ministerstwa Finansów wynika, że w 2017 r. wydatki gmin na obsługę długu (bez miast na prawach powiatu) stanowiły 0,59% ponoszonych wydatków ogółem. **Wydatki na obsługę długu Miasta Ostróda, na tle innych gmin w Polsce, kształtują się na tym samym poziomie.**

W 2018 r. poniesiono jedne z najwyższych wydatków majątkowych (40,4 mln zł). Wiązało się to z realizacją inwestycji w obszarze transportu i łączności (19,3 mln zł), kultury fizycznej (12,1 mln zł) oraz oświaty (3,7 mln zł). Część wydatków majątkowych Miasta, realizowana była z udziałem środków z budżetu UE jak również przy współudziale środków przekazywanych z budżetu Powiatu Ostródzkiego. Należy przy tym nadmienić, że wysokość uzyskanych w 2018 r. dotacji wyniosła 12,4 mln zł, co spowodowało konieczność pozyskania przez Miasto dodatkowych środków ze źródeł zewnętrznych (emisja obligacji).

Wykres 11. Struktura wydatków Miasta Ostróda w latach 2014-2018



Źródło: opracowanie własne.

Powyższy wykres prezentuje strukturę wydatków Miasta Ostróda w latach 2014-2018. Z danych wynika, że najwięcej wydatków Miasta przeznaczane było na bieżący zakup usług zewnętrznych, materiałów, usług remontowych itp. (pozostałe wydatki bieżące – średnio 54%). Średnio 34% całkowitej wartości wydatków Miasta przeznaczano na wypłatę wynagrodzeń. Z analiz przeprowadzanych przez Ministerstwo Finansów wynika, że średnio w latach 2014-2018 wydatki na wynagrodzenia i pochodne stanowiły od 36% do blisko 40% całkowitych wydatków gmin w Polsce. Wydatki ponoszone na wynagrodzenia w Mieście Ostróda kształtują się na poziomie podobnym do średniej, typowej dla samorządów w Polsce.

W celu zobrazowania najważniejszych kierunków wydatkowania środków budżetowych, w tabeli poniżej zestawiono wysokość wydatków poniesionych w każdym z działów klasyfikacji budżetowej w latach 2014-2018. Na tej podstawie obliczono średni udział wydatków danego działu w analizowanym okresie, a następnie uszeregowano je w kolejności malejącej (od działu, na który przeznaczają się największe środki). Zestawienie ma na celu zobrazować główne kierunki wydatków Miasta o największym wpływie na sytuację finansową jednostki.

Tabela 8. Podział wydatków w Mieście Ostróda w latach 2014-2018

		2014	2015	2016	2017	2018	średnia	udział	udział skumulowany
801	Oświata i wychowanie	32 734 937	35 700 653	38 628 752	36 840 081	42 485 262	37 277 937	31,45%	31,45%
852	Pomoc społeczna	22 537 298	23 284 018	39 728 851	12 408 485	11 790 206	21 949 772	18,52%	49,97%
855	Rodzina	0	0	0	33 278 484	33 144 825	13 284 662	11,21%	61,18%
600	Transport i łączność	5 357 182	5 160 525	6 556 408	7 489 594	24 043 265	9 721 395	8,20%	69,38%
926	Kultura fizyczna	3 607 953	3 642 234	7 803 643	7 635 725	16 556 256	7 849 162	6,62%	76,00%
750	Administracja publiczna	6 595 112	6 335 394	7 111 677	8 388 286	8 112 059	7 308 506	6,17%	82,17%
900	Gospodarka komunalna i ochrona środowiska	5 592 410	4 229 642	4 442 494	5 620 283	6 321 626	5 241 291	4,42%	86,59%
700	Gospodarka mieszkaniowa	3 794 834	3 446 688	3 941 410	4 923 199	3 761 984	3 973 623	3,35%	89,94%
921	Kultura i ochrona dziedzictwa narodowego	2 691 548	3 312 090	3 885 802	3 864 439	3 328 480	3 416 472	2,88%	92,82%
854	Edukacyjna opieka wychowawcza	1 906 845	2 077 820	2 102 920	2 120 238	2 141 892	2 069 943	1,75%	94,57%

Źródło: opracowanie własne.

Z powyższej tabeli wynika, że głównymi kierunkami wydatkowania środków pieniężnych przez Miasto w analizowanym okresie była oświata i wychowanie (31,45% całkowitych wydatków), pomoc społeczna (18,52%), rodzina (11,21%) oraz transport i łączność (8,20%).

Wysokie wydatki Miasto ponosiło również przez realizację działań w dziale kultura fizyczna (6,62%), administracja publiczna (6,17%), gospodarka komunalna i ochrona środowiska (4,42%), a także w związku z funkcjonowaniem mniejszych grup wydatków, takich jak:

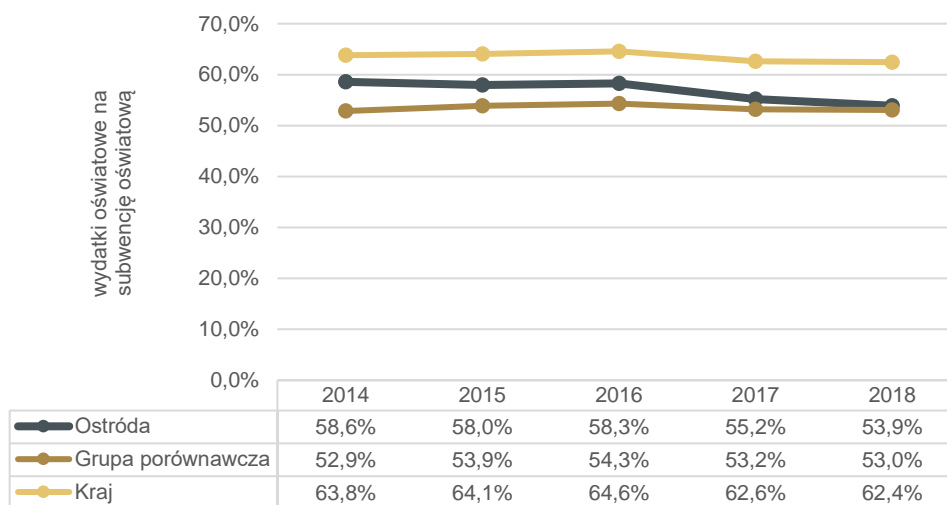
1. gospodarka mieszkaniowa (3,35%);
2. kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (2,88%);
3. edukacyjna opieka wychowawcza (1,75%).

Osobną uwagę należy poświęcić wydatkom związanym z obsługą zadłużenia, które odgrywają istotną rolę w związku z indywidualnie liczoną wskaźnikiem zadłużenia. Powyższa analiza zostanie dokonana w osobnej części dokumentu.

OŚWIATA I WYCHOWANIE

W Mieście Ostróda na oświatę przeznaczają się ponad 30% środków. Uwzględniając wydatki w dziale 854 – „Edukacyjna opieka wychowawcza”, wydatki oświatowe Miasta stanowią ponad 32% wydatków budżetowych.

Wykres 12. Stopień pokrycia wydatków oświatowych Miasta Ostróda na tle miast z grupy porównawczej



lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Należy przy tym zwrócić uwagę na fakt, iż realizacja zadań z zakresu oświaty w Mieście wiąże się ze znacznym niedofinansowaniem. Z danych przedstawionych na powyższym wykresie oraz zawartych w tabeli 9 wynika, że wzrostowi wydatków Miasta na oświatę (suma wydatków w dziale 801 oraz 854), towarzyszył wzrost otrzymywanych na ten cel transferów zewnętrznych (subwencja oświatowa i dotacja na przedszkola), przy czym wzrost ten był niewspółmierny z wysokością ponoszonych przez Miasto wydatków. W konsekwencji od 2014 r. wzrasta luka finansowa Miasta w zakresie finansowania zadań z obszaru oświaty i wychowania.

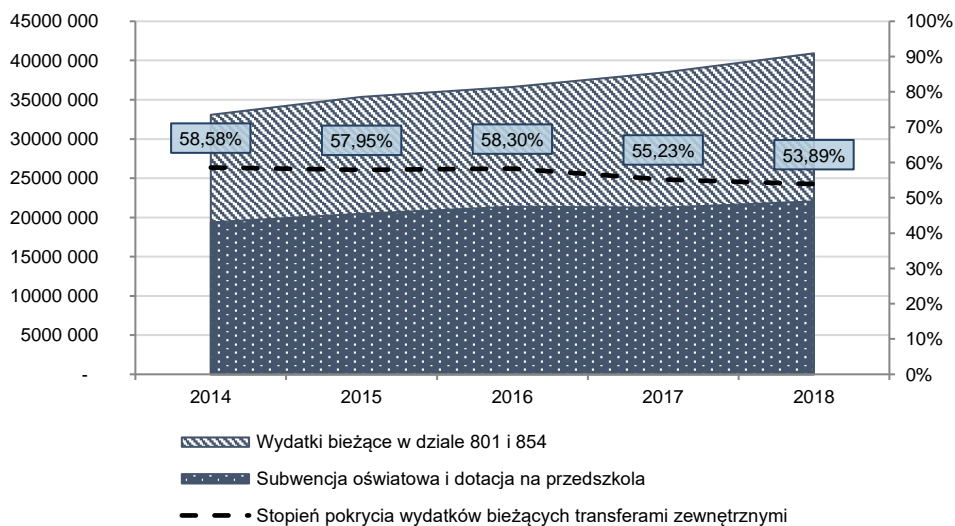
Tabela 9. Wydatki oświatowe Miasta Ostróda w latach 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
WYDATKI OGÓŁEM	34 641 782	37 778 473	40 731 672	38 960 319	44 627 154
Wydatki bieżące	33 066 192	35 355 794	36 651 352	38 472 516	40 923 483
Wynagrodzenia i pochodne	22 879 577	24 233 459	25 351 246	26 355 177	27 667 930
Pozostałe bieżące	10 186 615	11 122 335	11 300 106	12 117 339	13 255 553
Wydatki majątkowe	1 575 590	2 422 679	4 080 319	487 803	3 703 671
Subwencja oświatowa + dotacja na przedszkola	19 370 453	20 490 160	21 367 471	21 246 733	22 052 865
Różnica między subwencją oświatową a wydatkami bieżącymi	-13 695 739	-14 865 634	-15 283 881	-17 225 783	-18 870 618
Stopień pokrycia	58,58%	57,95%	58,30%	55,23%	53,89%

*suma wydatków w dziale 801 – „Oświata i wychowanie” oraz 854 – „Edukacyjna opieka wychowawcza”
Źródło: opracowanie własne.

Uzupełniająco należy dodać, że w 2019 r. wydatki oświatowe (stanowiące sumę wydatków w dziale 801 i 854) zaplanowano na poziomie 44 mln zł, z czego 42,4 mln zł stanowią wydatki bieżące. Z kolei wysokość ujętych po stronie dochodowej transferów zewnętrznych wynosi 22,6 mln zł. Różnica pomiędzy planowanymi wydatkami bieżącymi, a wysokością zaplanowanych dochodów wzrośnie więc do kwoty 19,7 mln zł.

Wykres 13. Stopień pokrycia wydatków oświatowych Miasta Ostróda transferami zewnętrznymi



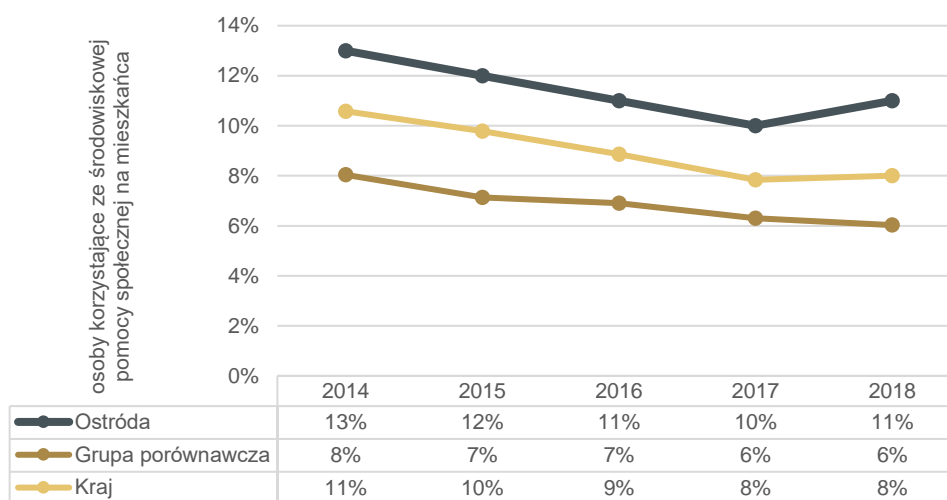
Źródło: opracowanie własne.

Należy przy tym zaznaczyć, że zarówno subwencja oświatowa jak i dotacja na przedszkola przeznaczana jest wyłącznie na pokrycie wydatków bieżących Miasta, a zatem wszelka aktywność inwestycyjna finansowana jest przez Miasto ze środków własnych lub środków pozyskanych z innych źródeł zewnętrznych.

POMOC SPOŁECZNA I RODZINA

Kolejnym obszarem, w ramach którego Miasto ponosi największe wydatki jest dział 852 – „Pomoc społeczna” oraz 855 – „Rodzina”. Wynika z faktu, że w przeciwieństwie do miast zaliczanych do grupy porównawczej, na terenie Ostródy większa liczba mieszkańców korzysta ze środowiskowej pomocy społecznej, co zostało przedstawione na poniższym wykresie.

Wykres 14. Liczba osób korzystających z środowiskowej pomocy społecznej/liczba mieszkańców



lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Łącznie wydatki w tych dwóch obszarach stanowią blisko 30% wydatków budżetowych. W związku z wprowadzeniem i realizacją od 2016 r. rządowego programu „Rodzina 500+”, wydatki Miasta Ostróda w analizowanych obszarach wzrosły łącznie o ponad 20 mln zł.

Tabela 10. Wydatki społeczne Miasta Ostróda w latach 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
WYDATKI OGÓLEM	22 537 298	23 284 018	39 728 851	45 686 969	44 935 031
Wydatki bieżące	22 433 563	23 263 519	39 573 714	45 275 079	44 858 161
Wynagrodzenia i pochodne	2 511 811	2 756 077	3 233 539	4 083 588	4 357 831
Pozostałe bieżące	19 921 752	20 507 441	36 340 175	41 191 491	40 500 331
Wydatki majątkowe	103 735	20 499	155 137	411 890	76 870

*suma wydatków w dziale 852 – „Pomoc społeczna” oraz 855 – „Rodzina”

Źródło: opracowanie własne.

Średnio 85% wydatków Miasta Ostróda w zakresie pomocy społecznej i rodziny dotyczy realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej i jest finansowane uzyskiwanymi na ten cel dotacjami. Pozostała część zadań finansowana jest środkami własnymi Miasta. Należy przy tym nadmienić, że w 2016 r. stopień pokrycia wydatków bieżących, uzyskiwanymi na ten cel dochodami bieżącymi wzrósł i do 2018 r. włącznie kształtował się na stabilnym poziomie.

Tabela 11. Stopień pokrycia wydatków społecznych Miasta Ostróda transferami zewnętrznymi

	2014	2015	2016	2017	2018
Wydatki bieżące	22 433 563	23 263 519	39 573 714	45 275 079	44 858 161
Dochody bieżące	17 769 899	18 375 413	34 275 700	39 070 219	38 390 030
Różnica między dochodami, a wydatkami bieżącymi	- 4 663 664	- 4 888 105	- 5 298 013	- 6 204 860	- 6 468 131
Stopień pokrycia wydatków bieżących	79,21%	78,99%	86,61%	86,30%	85,58%

*suma wydatków w dziale 852 – „Pomoc społeczna” oraz 855 – „Rodzina”

Źródło: opracowanie własne.

Jednocześnie przepisy powszechnie obowiązującego prawa ściśle określają kierunki wydatkowania środków uzyskanych na realizację zadań z zakresu pomocy społecznej, a wykorzystanie środków z dotacji niezgodnie z przeznaczeniem wiązałoby się z koniecznością zwrotu pozyskanych środków. Miasto Ostróda ma więc ograniczone możliwości oddziaływania na tę sferę budżetu.

TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ

Kolejnym działem w klasyfikacji budżetowej, w ramach którego Miasto Ostróda ponosi największe wydatki jest transport i łączność (średnio 8,20% środków). Fakt, że transport i łączność należy do jednych z najbardziej wydatkotwórczych obszarów funkcjonowania Miasta wynika przede wszystkim z wysokości ponoszonych wydatków inwestycyjnych. Wydatki bieżące realizowane w tym obszarze stanowiły średnio 50% wydatków ogółem (udział wydatków bieżących zmniejszył się z 71,24% w 2014 r. do 19,33% w 2018 r.).

Tabela 12. Wydatki na transport i łączność Miasta Ostróda w latach 2014-2018

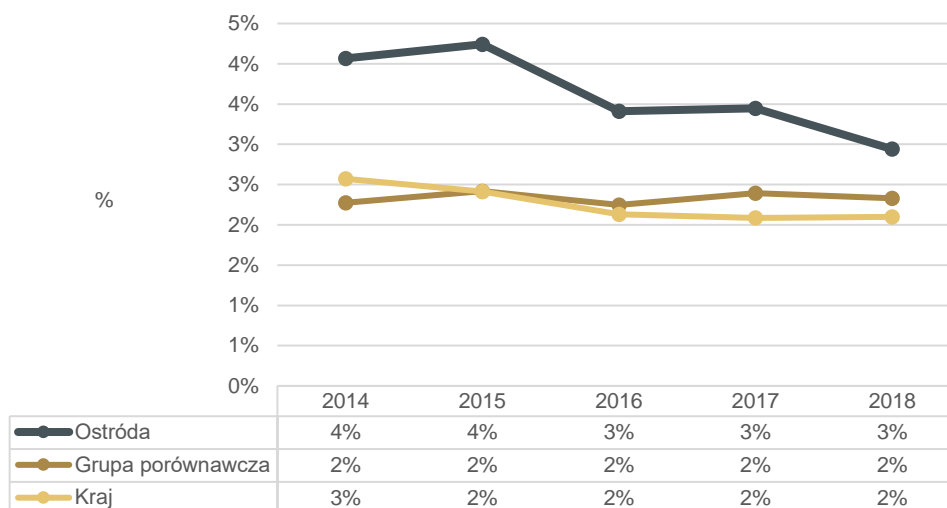
	2014	2015	2016	2017	2018
WYDATKI OGÓLEM	5 357 182	5 160 525	6 556 408	7 489 594	24 043 265
Wydatki bieżące	3 816 419	3 890 995	4 165 961	4 372 666	4 648 292
Wynagrodzenia i pochodne	100 000	101 500	100 000	100 000	100 000
Pozostałe bieżące	3 716 419	3 789 495	4 065 961	4 272 666	4 548 292
Wydatki majątkowe	1 540 763	1 269 530	2 390 447	3 116 928	19 394 973

Źródło: opracowanie własne.

W 2019 r. wydatki na transport i łączność zaplanowano w wysokości 35,5 mln zł, z czego wydatki inwestycyjne wynoszą aż 31 mln zł. W 2019 r. Miasto zamierza zrealizować projekt pn. „Zrównoważony transport miejski w Ostródzie” jak również zakłada kontynuację zadania „Budowa wiaduktu nad linią kolejową nr 353 Poznań – Skandawa wraz z przebudową układu komunikacyjnego drogowo-kolejowego”. Z realizacją ww. zadań wiąże się uzyskanie przez Miasto bezzwrotnego dofinansowania z budżetu UE oraz środków z budżetu Powiatu Ostródzkiego.

Potwierdzeniem znacznego wysiłku inwestycyjnego jest analiza danych przedstawionych na poniższych wykresach. Skala realizowanych przedsięwzięć spowodowała wyraźne zmniejszenie udziału wydatków bieżących w wydatkach ogółem i jednoczesny wzrost udziału wydatków majątkowych w wydatkach ogółem, co pozwoliło osiągnąć wartości obydwu wskaźników na poziomie zbliżonym do miast o podobnych uwarunkowaniach rozwoju.

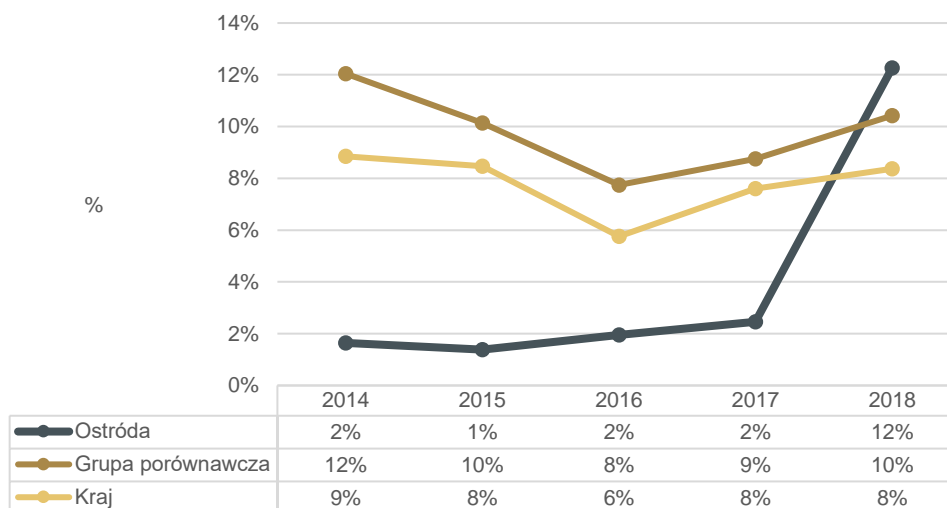
Wykres 15. Wydatki bieżące w dziale 600/wydatki ogółem



lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Wykres 16. Wydatki inwestycyjne na transport i łączność (dział 600)/wydatki ogółem



lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

ZADŁUŻENIE

Tabela poniżej przedstawia szczegółową informację na temat wysokości zadłużenia Miasta Ostróda w latach 2014-2018. Z danych finansowych wynika, że do 2016 r. zadłużenie Miasta wynikało wyłącznie z zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji. Od 2017 r. w kwocie długu Miasta uwzględnia się również zobowiązania wynikające z ratalnego zakupu nieruchomości (na podstawie umowy zawartej z Agencją Mienia Wojskowego). Na koniec 2018 r. zadłużenie ogółem Miasta Ostróda wynosiło 50,7 mln zł, z czego:

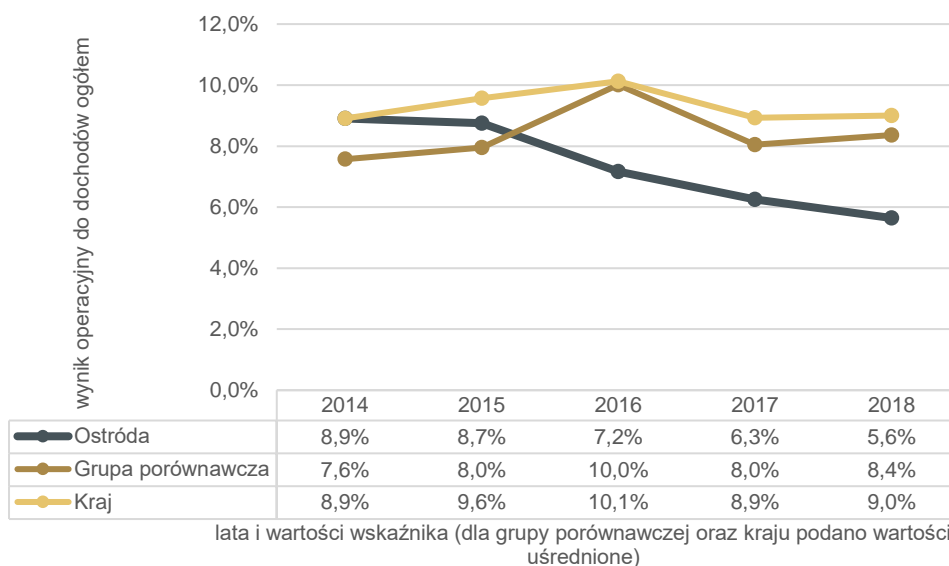
1. 48,9 mln zł stanowiło zadłużenie wynikające z zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji;
2. 1,8 mln zł stanowiło zadłużenie wynikające z ratalnego zakupu nieruchomości.

Tabela 13. Zadłużenie Miasta Ostróda w latach 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Zadłużenie ogółem	40 116 208	35 916 208	30 016 208	31 021 856	50 754 367
Papiery wartościowe	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	33 000 000
- długoterminowe	7 000 000	7 000 000	7 000 000	7 000 000	33 000 000
Kredyty i pożyczki	33 116 208	28 916 208	23 016 208	24 021 856	17 754 367
- długoterminowe	33 116 208	28 916 208	23 016 208	24 021 856	17 754 367

Źródło: opracowanie własne.

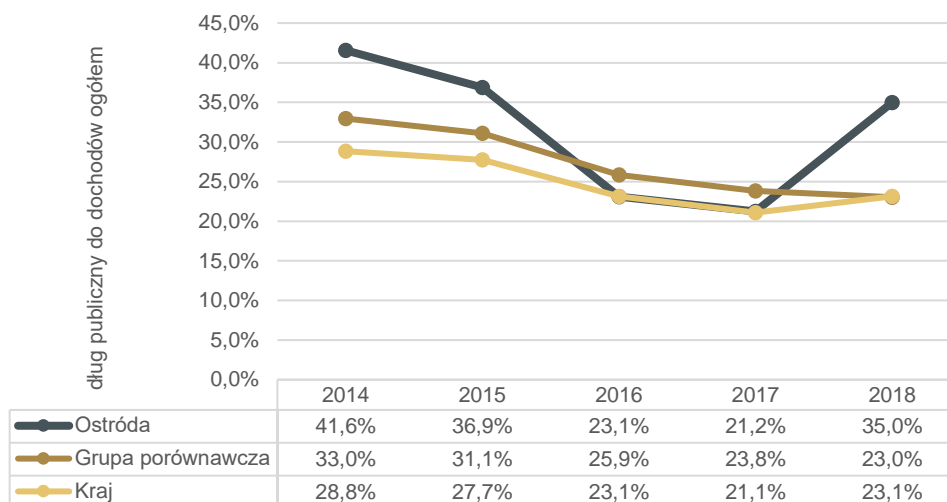
Ze zdolnością kredytową każdej jednostki samorządu terytorialnego, bezpośrednio powiązany jest wynik budżetu bieżącego, nazywany często również nadwyżką operacyjną lub wynikiem operacyjnym. Stanowi on różnicę pomiędzy dochodami bieżącymi i wydatkami bieżącymi i jest elementem składowym obowiązującego wskaźnika z art. 243 ustawy o finansach publicznych, dlatego przekłada się na zdolność Miasta do zaciągania i obsługi zobowiązań. Powoduje to, że im wyższa wartość parametru, tym lepsza jest kondycja finansowa Miasta. Pod tym względem w okresie analizy, sytuacja budżetowa pozwoliła na osiągnięcie nadwyżki operacyjnej na średnim poziomie niespełna 8,5 mln zł.

Wykres 17. Zdolność kredytowa

Źródło: opracowanie własne.

Jednakże należy wskazać, że zdolność kredytowa Miasta jest słabsza, niż w grupie porównawczej i w dodatku ulegała systematycznemu pogorszeniu, co wynika z dysponowania niższą nadwyżką operacyjną, niż inne podobne miasta.

Jednym z ważniejszych parametrów oceny sytuacji finansowej każdej jednostki samorządu terytorialnego jest poziom zadłużenia. Poniżej przedstawiono kształtowanie się relacji będącej wynikiem dzielenia kwoty długu przez dochody ogółem. W przeszłości za granicę racjonalnego poziomu zadłużenia Miasta uważano 60%. Obecnie limit ten ma mniejsze znaczenie, jednakże wyższa wartość wskaźnika może oznaczać utrudnioną spłatę zadłużenia lub niepotrzebne wydłużanie okresu spłaty.

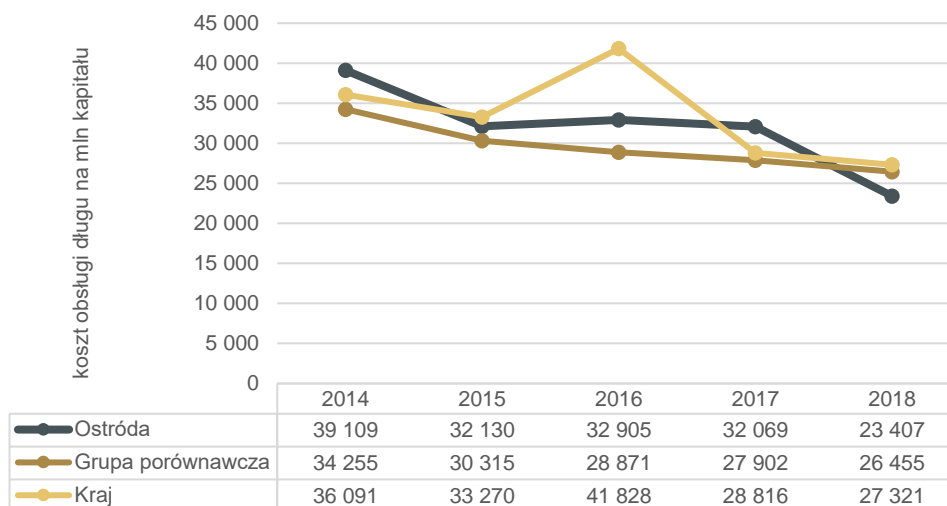
Wykres 18. Poziom zadłużenia

lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

W obszarze kondycji finansowej na przestrzeni lat 2014-2017 następował spadek poziomu zadłużenia. Warto wskazać, że do roku 2015, poziom zadłużenia miasta był wyższy niż w grupie porównawczej. Natomiast w roku 2018 ponownie przekroczył wartości dla miast o podobnych parametrach.

Kolejne dwa wskaźniki odnoszą się do spłaty i kosztów obsługi zadłużenia. Pierwszy z nich informuje o wartości wydatków na zapłatę odsetek od każdego 1 mln zaciągniętych kredytów, pożyczek lub emisji obligacji.

Wykres 19. Koszt obsługi długu

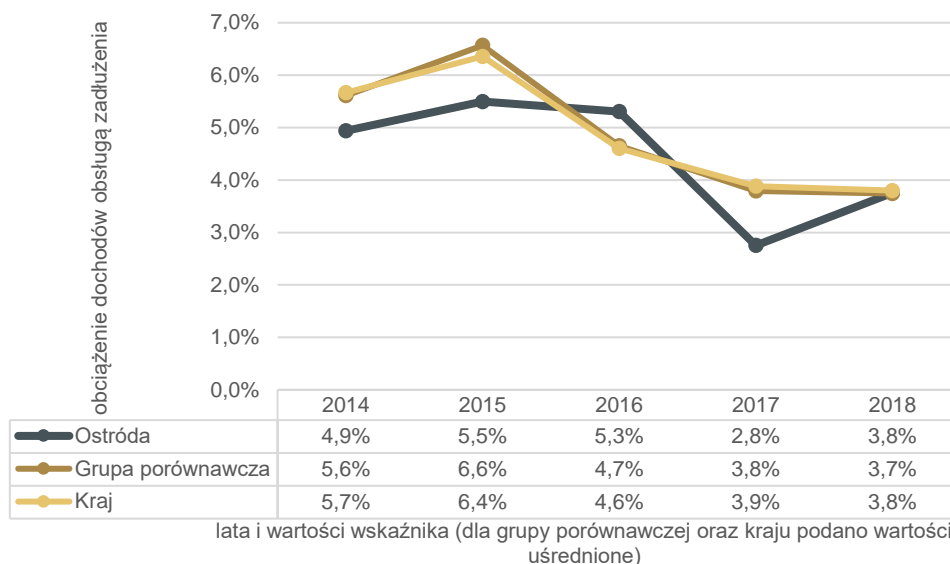
lata i wartości wskaźnika (dla grupy porównawczej oraz kraju podano wartości uśrednione)

Źródło: opracowanie własne.

Analiza wysokości kosztów obsługi długu ponoszonych przez Miasto Ostróda pozwala na zaobserwowanie, że na przestrzeni badanych lat wydatki Miasta Ostróda na ten cel zostały zmniejszone, a ich poziom zbliżył się do szacunków dla jednostek samorządu terytorialnego z grupy porównawczej. Powyższą sytuację ocenić należy korzystnie, zarówno pod względem wartości nominalnych, jak również dynamiki badanego parametru.

Z wysokością płaconych odsetek, wiąże się również wskaźnik spłaty i kosztów obsługi zadłużenia. Parametr zawierający sumę spłat kredytów, pożyczek lub wykupów obligacji powiększoną o płacone odsetki, a następnie podzieloną przez dochody ogółem stanowi lewą stronę nierówności określonej w art. 243 ustawy o finansach publicznych i odpowiada za rzeczywiste obciążenie spłatą długu. Przy ocenie kondycji finansowej wyższe wartości parametru oceniane są niekorzystnie.

Wykres 20. Spłaty i koszty obsługi zadłużenia



Źródło: opracowanie własne.

Poddając ocenie wysokość spłat i kosztów obsługi zadłużenia ponoszonych przez Miasto Ostróda, należy wskazać, że począwszy od roku 2014 wartość badanego parametru była niższa niż średnia dla grup porównawczej (z wyjątkiem roku 2016). Oceniając całościowo analizowany wskaźnik, zauważyć należy korzystniejsze warunki oprocentowania zaciągniętych zobowiązań.

KREDYTY I OBLIGACJE

W latach 2014-2017 dług Miasta Ostróda z tytułu zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji sukcesywnie malał. Na koniec 2014 r. zobowiązania Miasta z tego tytułu wynosiły 40,1 mln zł, co stanowiło blisko 42% dochodów budżetowych. Do 2017 r. dług Miasta zmniejszył się o kwotę 12,7 mln zł i wyniósł 27,3 mln zł, co stanowiło 21,2% wykonanych dochodów Miasta. Spadek zadłużenia Miasta Ostróda w latach 2014-2017 przyczynił się również do zmniejszenia kosztów obsługi zadłużenia. Jak wynika z tabeli poniżej, do 2017 r. wydatki Miasta na obsługę długu zmniejszyły się niemal dwukrotnie.

Wskazać przy tym należy, że znaczący spadek zadłużenia Miasta w latach 2014-2017 ma związek z realizowaną przez władze Miasta polityką zarządzania długiem. W latach 2014-2017 Miasto nie zawierało nowych umów kredytowych. Ponadto, mowa tutaj również o wcześniejszej spłacie zobowiązań wynikającej z zawartych umów, a realizowanej w budżetach Miasta Ostróda w latach 2013-2016. W 2015 r. nadpłacono część kredytów przypadających, zgodnie z harmonogramem, do spłaty na 2016 r. w wysokości 1,6 mln zł. Z kolei, w 2016 r. nadpłacono część kredytów przypadających, zgodnie z harmonogramem, do spłaty na 2017 r. w wysokości 2,3 mln zł. Wcześniejsza spłata zobowiązań przełożyła się również na spadek kosztów odsetkowych. Na skutek wyemitowania obligacji w wysokości 26 mln zł, dług Miasta Ostróda na koniec 2018 r. wyniósł 48,9 mln zł, co stanowiło 35% wykonanych dochodów. Zgodnie Wieloletnią Prognozą Finansową Miasta Ostróda na lata 2019-

2027, spłatę zaciągniętych przez Miasto kredytów oraz wyemitowanych obligacji planuje się do 2027 r.

Tabela 14. Zadłużenie Miasta Ostróda z tytułu kredytów i obligacji w latach 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Transze	0	0	0	0	26 000 000
Raty kapitałowe w tym:	3 200 000	4 200 000	5 900 000	2 668 495	4 411 453
objęte wskaźnikiem	3 200 000	4 200 000	5 900 000	2 668 495	4 411 453
wylączenia ogółem	0	0	0	0	0
Wydatki na obsługę długu	1 568 916	1 153 993	987 681	877 003	841 168
Odsetki i dyskonto	1 568 916	1 153 993	987 681	877 003	820 368
objęte wskaźnikiem	1 568 916	1 153 993	987 681	877 003	820 368
wylączenia ogółem	0	0	0	0	0
Pozostałe wydatki (w tym prowizje)	0	0	0	0	20 800
Stan na koniec roku	40 116 208	35 916 208	30 016 208	27 347 713	48 936 260

Źródło: opracowanie własne.

Na dzień 31 grudnia 2018 r., Miasto Ostróda posiadało następujące zobowiązania z tytułu zaciągniętych w latach poprzednich kredytów oraz wyemitowanych obligacji:

1. kredyt zaciągnięty w Banku Millenium S.A. w 2010 r. (umowa Nr 979/10/400/04), którego saldo na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 3.000.400 zł;
2. kredyt zaciągnięty w Banku Gospodarstwa Krajowego w 2011 r. (umowa Nr 31/21/11/0046/03/2011), którego saldo na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 8.935.860 zł;
3. kredyt zaciągnięty w Banku Ochrony Środowiska S.A. w 2012 r. (umowa Nr S/39/03/2012/1072/F/BR), którego saldo na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 4.000.000 zł;
4. obligacje wyemitowane w Nordea Bank Polska S.A. (od 2015 r. PKO Bank Polski) w 2013 r., których saldo na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 7.000.000 zł;
5. obligacje wyemitowane w Banku Gospodarstwa Krajowego w 2018 r., których saldo na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiło 26.000.000 zł.

W tabeli 15 przedstawiono harmonogram spłaty zobowiązań Miasta Ostróda do 2027 r. Do 2024 r. planuje się spłatę zobowiązań zaciągniętych przed 2014 r., z kolei wykup obligacji wyemitowanych w 2018 r. zaplanowano w latach 2019-2027. Z tabeli wynika, że obciążenie związane ze spłatą zaciągniętych przez Miasto zobowiązań kształtuje się w całym okresie na zbliżonym poziomie.

W tabeli 16 przedstawiono szacunkowe wartości odsetek, jakie Miasto Ostróda będzie zobowiązane zapłacić od zaciągniętych kredytów i wyemitowanych obligacji. Szacunki przeprowadzono w oparciu o aktualne stawki WIBOR oraz marże wynikające z zawartych umów i porozumień. Wysokość szacowanych odsetek odniesiono również do wartości uwzględnionych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ostróda na lata 2019-2027.

Tabela 15. Harmonogram spłaty zadłużenia Miasta Ostróda w latach 2019-2027

Wierzyciel	Saldo na koniec 2018 r.	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Millenium	3 000 400	1 500 000	1 500 400							
BGK 2011	8 935 860	1 787 280	1 787 280	1 787 280	1 787 280	1 786 740				
BOŚ	4 000 000	500 000	500 000	1 000 000	916 663	1 083 337				
PKO BP	7 000 000		500 000	1 500 000	1 500 000	1 500 000	2 000 000			
BGK 2018	26 000 000	1 000 000	300 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	3 500 000	5 700 000	6 000 000	6 500 000
RAZEM	48 936 260	4 787 280	4 587 680	5 287 280	5 203 943	5 370 077	5 500 000	5 700 000	6 000 000	6 500 000

Źródło: opracowanie własne, na podstawie umów Miasta Ostróda.

Tabela 16. Szacowane koszty obsługi długu Miasta Ostróda w latach 2019-2027

Wierzyciel	Oprocentowanie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Millenium	WIBOR 1M + 1,47 pp.	70 000	23 000							
BGK 2011	WIBOR 1M + 1,58 pp.	259 000	201 000	144 000	86 000	29 000				
BOŚ	WIBOR 1M + 1,60 pp.	122 000	105 000	81 000	50 000	18 000				
PKO BP	WIBOR 6M + (0,9 pp. - 1,45 pp.)	210 550	210 550	197 100	155 250	111 150	64 800			
BGK 2018	WIBOR 6M + (0,43 pp. - 0,98 pp.)	681 800	659 600	652 790	630 090	606 390	582 690	492 740	346 250	180 050
RAZEM		1 343 350	1 199 150	1 074 890	921 340	764 540	647 490	492 740	346 250	180 050
WPF		1 500 000	1 480 000	1 335 000	1 170 000	999 000	824 700	637 000	437 500	227 500
RÓŻNICA		156 650	280 850	260 110	248 660	234 460	177 210	144 260	91 250	47 450

Źródło: opracowanie własne, na podstawie umów Miasta Ostróda.

Z analizy wynika, że szacowane przez zespół analityczny odsetki są niższe od wartości odsetek uwzględnionych w wieloletniej prognozie finansowej Miasta, co należy ocenić pozytywnie. Oznacza to, że wieloletnia prognoza finansowa Miasta Ostróda, w zakresie kosztów obsługi zadłużenia, uwzględnia określony bufor bezpieczeństwa, a zapłata odsetek na poziomie niższym niż wynika to z planu będzie korzystnie oddziaływać na kształt relacji z art. 243 ustawy o finansach publicznych.

Należy przy tym również zwrócić uwagę na fakt, iż wyemitowane w 2018 r. przez Miasto Ostróda obligacje w kwocie 26 mln zł charakteryzują się najniższym oprocentowaniem wśród zawartych przez Miasto umów. Co więcej, biorąc pod uwagę warunki finansowe obowiązujące na rynku kapitałowym w 2018 r. przy tego rodzaju postępowaniach (marża 0,70%-1,20%), należy stwierdzić, że **oprocentowanie obligacji Miasta Ostróda kształtuje się na stosunkowo niskim poziomie**. Fakt ten należy ocenić pozytywnie

Kwota wyemitowanych przez Miasto obligacji w 2018 r. determinowana była przede wszystkim zapotrzebowaniem na środki finansowe kształtowanym przez skalę planowanych do realizacji w 2018 r. inwestycji. W uchwale Nr XLVIII/344/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 czerwca 2018 r. w sprawie emisji obligacji komunalnych oraz zasad ich zbywania, nabywania i wykupu określono, że środki uzyskane z emisji obligacji komunalnych zostaną przeznaczone na sfinansowanie planowanego deficytu, w związku z realizacją zadań majątkowych oraz spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań.

Na dzień 20 czerwca 2018 r. planowany deficyt budżetu Miasta Ostróda kształtował się na poziomie 28,1 mln zł, który w kwocie 24,5 mln zł miał zostać pokryty środkami pochodzącymi ze sprzedaży papierów wartościowych wyemitowanych przez Miasto Ostróda. Pozostałą część deficytu (3,6 mln zł) planowano pokryć z wolnych środków. W kwocie 1,5 mln zł środki pochodzące ze sprzedaży papierów wartościowych planowano przeznaczyć na spłatę wcześniej zaciągniętych zobowiązań. Rozchody budżetu Miasta Ostróda w 2018 r. planowano na poziomie 4,4 mln zł, a różnica w wysokości 2,9 mln zł miała zostać sfinansowana wolnymi środkami.

Tabela 17. Plan i wykonanie budżetu Miasta Ostróda w 2018 r.

	Plan na 20 czerwca 2018 r.	Wykonanie 2018 r.	Różnica
Dochody ogółem	146 950 150	139 885 206	-7 064 944
Dochody bieżące	119 709 389	125 581 968	5 872 580
Dochody majątkowe	27 240 761	14 303 238	-12 937 523
Wydatki ogółem	175 096 334	158 092 496	-17 003 838
Wydatki bieżące	119 412 602	117 686 946	-1 725 656
Wydatki majątkowe	55 683 732	40 405 550	-15 278 182
Wynik budżetu	-28 146 184	-18 207 290	9 938 895
Przychody, w tym:	32 557 637	32 557 637	0
- wolne środki	6 557 637	6 557 637	0
- emisja obligacja	26 000 000	26 000 000	0
Rozchody	4 411 453	4 411 453	0
ROZLICZENIE FINANSOWE	0	9 938 895	9 938 895

Źródło: opracowanie własne.

Kwota wolnych środków zaplanowana w budżecie Miasta Ostróda w 2018 r. wynosiła łącznie 6,56 mln zł i wynikała z finansowanego rozliczenia budżetu Miasta w 2017 r. Przy planowanym w 2018 r. poziomie dochodów i wydatków budżetowych oraz pełnym zaangażowaniu wolnych środków, kwota zapotrzebowania finansowego niezbędnego do właściwej realizacji budżetu wyniosła 26 mln zł, co stanowiło równowartość wyemitowanych obligacji w 2018 r. Zapotrzebowanie to wynikało przede wszystkim z realizowanych zadań inwestycyjnych. Planowane na dzień 20 czerwca 2018 r. wydatki majątkowe Miasta Ostróda kształtowały się na poziomie 55,7 mln zł, z czego najwięcej środków planowano przeznaczyć na realizację następujących zadań:

1. 25,5 mln zł na realizację zadania pn. „Budowa wiaduktu nad linią kolejową nr 353 Poznań-Skandawa wraz z przebudową układu komunikacyjnego drogowo-kolejowego”;
2. 10 mln zł na realizację zadania pn. „Zakup działki gruntu nr 363/5 (obręb nr 8) położonej w Ostródzie przy ul. Jana Pawła II 9A zabudowanej budynkiem BASENU - AQUAPARKU wraz z jego modernizacją”;
3. 4,2 mln zł na realizację zadania pn. „Budowa ścieżek rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą”;
4. 1,98 mln zł na realizację zadania pn. „Rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie”;
5. 1,97 mln zł na realizację zadania pn. „Zrównoważony transport miejski w Ostródzie”.

W stosunku do wartości planowanych na dzień 20 czerwca 2018 r., wykonanie dochodów i wydatków budżetowych uległo istotnej zmianie. Budżet Miasta Ostróda w 2018 r. zamknął się deficytem na poziomie 18,2 mln zł a zatem na poziomie niższym o kwotę 9,9 mln zł w stosunku do wartości deficytu planowanego na dzień 20 czerwca 2018 r. Dochody budżetowe Miasta wykonano na poziomie niższym o ponad 7 mln zł w stosunku do planowanych na dzień 20 czerwca 2018 r., zaś wydatki na poziomie niższym o ponad 17 mln zł. Wynikało to przede wszystkim z przesunięcia realizacji części inwestycji z 2018 r. na 2019 r. (w tym również dotacji po stronie dochodowej budżetu).

Niższe niż zakładano wykonanie deficytu budżetu w 2018 r. (o blisko 10 mln zł), może więc sugerować, że pozyskanie środków finansowych w ramach emisji obligacji w 2018 r. w wysokości 26 mln zł było bezcelowe (na zbilansowanie budżetu Miasta wystarczyłyby środki zewnętrzne w wysokości 16 mln zł). Należy przy tym jednak pamiętać, że część zadań inwestycyjnych Miasta została przeniesiona z 2018 r. na 2019 r. (planowane wydatki majątkowe w 2019 r. kształtują się na poziomie 39 mln zł), a pozyskane w 2018 r. i przeniesione częściowo na 2019 r. środki finansowe miały zapewnić środki na zapłatę faktur inwestycyjnych z początkiem roku budżetowego (co jest istotne z punktu widzenia zachowania płynności finansowej). Z planu budżetu Miasta Ostróda na 2019 r. wynika, że Miasto nie planuje zaciągać dodatkowych zobowiązań zwrotnych, a planowany deficyt oraz spłata wcześniej zaciągniętych zobowiązań zostanie sfinansowana z wolnych środków (pochodzących z emisji obligacji).

ZAKUP RATALNY NIERUCHOMOŚCI (AUTODROM)

Na zadłużenie Miasta Ostróda wpływa również zakup nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni blisko 90 hektarów, położonych na terenie Miasta Ostróda oraz Gminy Ostróda, które w ewidencji gruntów i budynków oznaczone są numerami działek: 129/3 (miasto), 87/10 oraz 87/5 (gmina). Przedmiotowy teren został nabyty od Agencji Mienia Wojskowego w roku 2017 z przeznaczeniem na cele publiczne,

polegające na urządzeniu cmentarza komunalnego. Cena zakupu nieruchomości wynosiła 3.030.178,50 zł i zgodnie z postanowieniami aktu notarialnego, płatna jest w 5 równych ratach przypadających na lata 2017-2021, każda w wysokości 606.035,70 zł, powiększona o oprocentowanie obliczone na podstawie stopy redyskonta weksli.

W celu oceny przebiegu transakcji oraz możliwości wykorzystania terenu, szczegółowej analizie poddano następujące dokumenty:

1. datowany na dzień 18 marca 2016 r. operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej zabudowanych nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego, położonych w powiecie ostródzkim, województwo warmińsko-mazurskie – wykonany przez Przedsiębiorstwo Techniczno-Usługowe „Geoprojekt Olsztyn” Sp. z o.o.;
2. umowa nr 776/2016 użyczenia nieruchomości, zawarta w dniu 19 lipca 2016 r., pomiędzy Agencją Mienia Wojskowego, a Instytutem Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej;
3. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 27 września 2016 r. skierowane do Agencji Mienia Wojskowego, z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości gruntowych;
4. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 4 października 2016 r. skierowane do Agencji Mienia Wojskowego, z uzupełnieniem wniosku o sprzedaż nieruchomości gruntowych z dnia 27 września 2016 r.;
5. pismo Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Olsztynie z dnia 12 października 2016 r. skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, zawierające informację o możliwości sprzedaży nieruchomości;
6. uchwała nr XXVIII/185/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 26 października 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości przez Gminę Miejską Ostróda oraz ustanowienie hipoteki łącznej;
7. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 7 listopada 2016 r. skierowane do Agencji Mienia Wojskowego, z wnioskiem o sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości;
8. aneks nr 1 z dnia 28 listopada 2016 r. do umowy nr 776/2016 użyczenia nieruchomości z dnia 19 lipca 2016 r.;
9. akt notarialny z dnia 16 stycznia 2017 r. zawierający oświadczenie o ustanowieniu tytułu egzekucyjnego przez stowarzyszenie Instytut Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej z siedzibą w Ostródzie (repertorium A Nr 547/2017);
10. pismo Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Olsztynie z dnia 20 stycznia 2017 r. skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, zawierające informację o terminie podpisania aktu notarialnego;
11. protokół nr OON.514.34.2016 z dnia 25 stycznia 2017 r. uzgodnienia warunków sprzedaży nieruchomości;
12. akt notarialny z dnia 3 lutego 2017 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium A Nr 1314/2017);
13. datowany na dzień 14 lutego 2017 r. protokół zdawczo odbiorczy w sprawie wydania i przekazania nieruchomości Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego, w wykonaniu aktu notarialnego umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 3 lutego 2017 r.

Pierwsze oficjalne działania związane z chęcią nabycia tak zwanego Autodromu, podjęto na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy gospodarce nieruchomościami. W piśmie datowanym na dzień 27 września 2016 r. Burmistrz Miasta Ostróda zwrócił się do Terenowego Oddziału Agencji Mienia Wojskowego w Olsztynie z wnioskiem

o sprzedaż w drodze bezprzetargowej 4 nieruchomości gruntowych. Jednocześnie wskazał zamiar nabycia nieruchomości na cele określone w art. 6 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. zakładanie i utrzymywanie cmentarzy, co dodatkowo zostało podkreślone w uzasadnieniu pisma poprzez wskazanie, że obecny cmentarz komunalny położony w Ostródzie przy ul. Spokojnej jest zbyt mały i w ciągu najbliższych kilku lat zabraknie na nim miejsca przeznaczonego na pochówek zmarłych. Ponadto Burmistrz wniósł o obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości oraz rozłożenie jej na 5 rat rocznych.

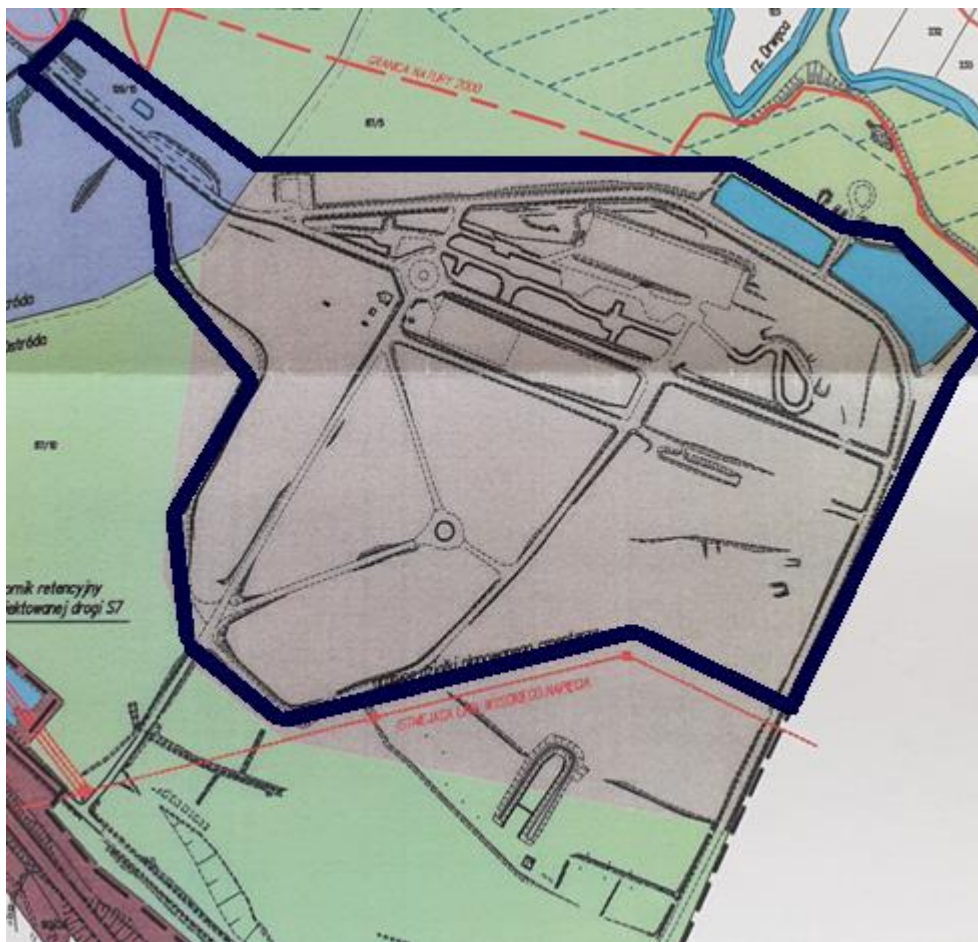
Kolejne pismo Burmistrza Miasta Ostróda, z dnia 4 października 2016 r., stanowiło uzupełnienie wcześniejszej korespondencji, przede wszystkim w zakresie uzasadnienia dla domagania się obniżenia ceny. W treści pisma zwrócono się do Agencji Mienia Wojskowego z prośbą o rozważenie bonifikaty od 50% do 70%, za czym mają przemawiać następujące argumenty:

1. zakup nieruchomości z przeznaczeniem na cele publiczne określone w art. 6 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 7 ust. 1 pkt 12 i 13 ustawy o samorządzie gminnym (zaspokajanie zbiorowych potrzeb gminy w zakresie cmentarzy gminnych oraz zieleni gminnej i zadrzewień);
2. ograniczona przydatność terenu dla potencjalnych inwestorów, spowodowaną słabą dostępnością komunikacyjną;
3. warunki geotechniczne (grunty organiczne nienośne – torfy);
4. budowana napowietrzna linia wysokiego napięcia;
5. położenie na terenach zalewowych rzeki Drwęcy (wysoki poziom wód gruntowych) oraz na obszarze Natura 2000;
6. zamiar podjęcia inwestycji mających na celu poprawę skomunikowania nieruchomości z drogami publicznymi.

Powyższe wyraźnie wskazuje, że **Burmistrz Miasta Ostróda miał wiedzę i świadomość, że teren, który zamierza nabyć na rzecz Gminy Miejskiej Ostróda, cechuje się ograniczonymi możliwościami wykorzystania na jakąkolwiek działalność**, co zostało również wykazane w wykonanym przez Przedsiębiorstwo Techniczno-Usługowe „Geoprojekt Olsztyn” Sp. z o.o. operacie szacunkowym. Autor opracowania podkreśla, że obszar całej wycenianej nieruchomości w blisko 60% stanowi teren podmokły, który obejmuje grunty w południowej i zachodniej części działki 87/10 i niemal całość powierzchni działek 87/5, 129/3 i 129/15. Ponadto wskazano, że niedrożność części rowów skutkuje zalaniem obszarów w południowej części działki 87/10. Dlatego

istotne wątpliwości budzi fakt zainteresowania Burmistrza Miasta Ostróda zakupem nieruchomości i urządzeniem cmentarza na terenach, co do których nawet w operacie szacunkowym wyraźnie wskazuje się na obszar zalewowy.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że ewentualne urządzenie cmentarza komunalnego możliwe było wyłącznie na działce 87/10, co potwierdza analiza przedstawionych na poniższej ilustracji, wstępnych granic planowanego cmentarza, wyznaczonych na działce 87/10 oraz w znikomej części na działce 129/15 (która finalnie nie została nabyta).



Odpowiedź na pisma Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 4 października 2016 r., została udzielona przez Dyrektora Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Olsztynie, pismem z dnia 12 października 2016 r. w którym wyrażona została wola bezprzetargowej sprzedaży 3 nieruchomości gruntowych (działki o numerach 87/10, 87/5, 129/3), z przeznaczeniem na realizację następujących celów:

1. cel publiczny art. 6 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zakładanie i utrzymanie cmentarza;
2. cel publiczny art. 6 pkt 1 – budowa dróg gminnych do obsługi nabytego terenu;
3. zadanie własne Gminy – zorganizowanie terenów zielonych służących rekreacji – na pozostałej części nabytej nieruchomości;
4. kontynuowanie użyczenia (umowa nr 776/2016 z dnia 19 lipca 2016 r.) części terenu Instytutowi Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej z przeznaczeniem na strzelnicę do szkolenia z zasad postępowania się bronią palną oraz nauki taktyki czarnej i zielonej na rzecz OTK tworzonej przez MON.

Ponadto, Agencja Mienia Wojskowego informuje, że wartość nieruchomości określona w operacie szacunkowym z dnia 18 marca 2016 r. wynosi 6.060.357,00 zł. Niemniej w treści pisma proponuje się zastosowanie 50% bonifikaty i sprzedaż terenów za cenę 3.030.178,50 zł, która zostanie rozłożona na 5 równych rat, spośród których pierwsza ma być wpłacona przed datą zawarcia aktu notarialnego, natomiast pozostałe płatne do 30 września każdego kolejnego roku, powiększone o oprocentowanie obliczone na podstawie stopy redyskonta weksli. Jednocześnie wskazano, że warunkiem rozpoczęcia procedury sprzedaży nieruchomości jest podjęcie przez Radę Miejską uchwały w sprawie nabycia nieruchomości z przeznaczeniem na cele

określone przez Agencję Mienia Wojskowego (cmentarz, drogi gminne, tereny zielenie, kontynuowanie umowy użyczenia na rzecz stowarzyszenia IBiON) oraz wyrażeniem zgody na ustanowienie na nabywanej nieruchomości hipoteki łącznej w wysokości 8.000.000,00 zł.

Przedmiotową uchwałę, Rada Miejska w Ostródzie podjęła 26 października 2016 r. Jednocześnie w §1 uchwały wskazane zostały 3 spośród 4 celów określonych przez Agencję Mienia Wojskowego, na jakie może zostać wykorzystana nieruchomość – wnioskodawca uchwały (Burmistrz Miasta Ostróda) pominął kontynuowanie użyczenia części terenu Instytutowi Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej, choć wzmianka o tym fakcie została zamieszczona w uzasadnieniu do uchwały. Ponadto, w ramach uzasadnienia, jako główny cel nabycia nieruchomości wskazano potrzebę założenia nowego cmentarza dla Miasta Ostróda.

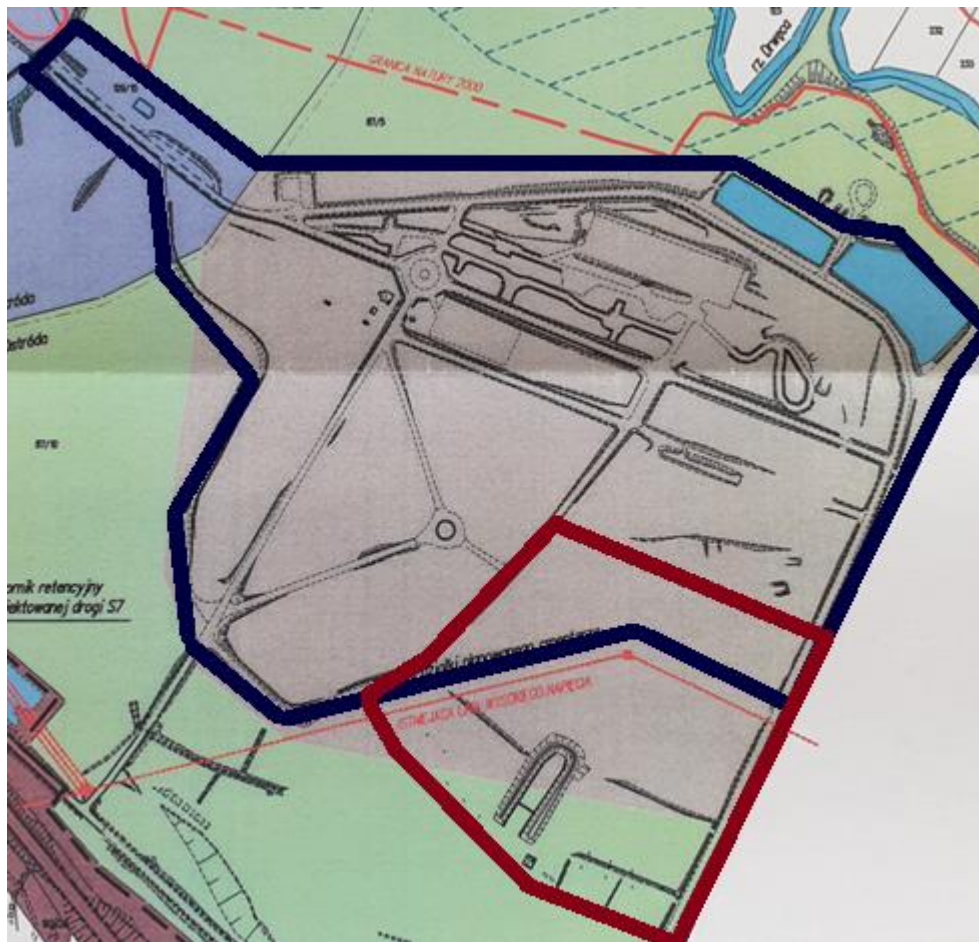
Po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej na nabycie 3 nieruchomości, tj. działek o numerach 87/10, 87/5, 129/3, Burmistrz Miasta Ostróda w dniu 7 listopada 2016 r. ponowił swój wcześniejszy wniosek o sprzedaż w drodze bezprzetargowej nieruchomości. Jednocześnie potwierdził zamiar kontynuowania użyczenia części terenu Instytutowi Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej z przeznaczeniem na strzelnicę do szkolenia z zasad posługiwania się bronią palną oraz nauki taktyki czarnej i zielonej na rzecz OTK tworzonej przez MON, zgodnie z umową nr 776/2016 z dnia 19 lipca 2016 r., a także wskazał na zamiar urządzenia na nabywanej nieruchomości cmentarza gminnego oraz terenów zielonych służących rekreacji. W odpowiedzi, Dyrektor Oddziału Regionalnego Agencji Mienia Wojskowego w Olsztynie, pismem z dnia 20 stycznia 2017 r. poinformował Burmistrza Miasta Ostróda o terminie podpisania aktu notarialnego.

Podpisanie aktu notarialnego było poprzedzone spisaniem protokołu nr OON.514.34.2016 z dnia 25 stycznia 2017 r. w sprawie uzgodnienia warunków sprzedaży nieruchomości. W dokumencie strony akceptują podstawowe warunki transakcji. Spośród 23 punktów zawartych w protokole, szczególną uwagę należy zwrócić na wyraźne wskazanie, że nieruchomości nie są wolne od obciążeń, które wynikają z:

1. wpisu do Rejestru Rezerwatów;
2. nieograniczonej w czasie służebności przesyłu ustanowionej na rzecz „Energa Operator S.A.”;
3. umów dzierżawy zawartych z Budimex S.A., spośród których najdłuższa będzie obowiązywała do dnia 31 sierpnia 2017 r.;
4. **umowy użyczenia z Instytutem Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej, zawartej na czas oznaczony od dnia 19 lipca 2016 r. do dnia 18 lipca 2026 r.**

Ponadto działający w imieniu Gminy, **Burmistrz Miasta Ostróda oświadczył, że będzie kontynuować umowę użyczenia na dotychczasowych zasadach, co w pewnym sensie stanowi czynność z zakresu gospodarowania mieniem komunalnym, która wynika z art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym. W tym miejscu należy zaznaczyć, że złożenie powyższego oświadczenia było sprzeczne z wcześniejszymi deklaracjami o utworzeniu cmentarza w ciągu kilku lat. Jednocześnie potwierdzenie zamiaru kontynuacji umowy użyczenia, niewątpliwie wskazuje na znajomość jej treści, w szczególności terminu, na jaki umowa została zawarta oraz obszaru, który został użyczony i stanowi istotny fragment działki ewidencyjnej nr 87/10 – tej samej na której planowano urządzenie cmentarza, co zostało przedstawione na poniższej ilustracji.** Kolorem

niebieskim oznaczono planowane granice działki cmentarza, natomiast kolor czerwony wyznacza granice nieruchomości używanej na rzecz Instytutu Bezpieczeństwa i Obrony Narodowej.



Ze względu na datę podpisania protokołu, **Burmistrz Miasta Ostróda** musiał również mieć wiedzę o zawartym dnia 28 listopada 2016 r. aneksie do umowy użyczenia nieruchomości, który w niekorzystny sposób zmieniał uprawnienia użyczającego, w szczególności poprzez wydłużenie o 8 lat okresu bezpłatnego użyczenia (do dnia 18 lipca 2026 r.), czy rezygnację przez użyczającego z prawa do wypowiedzenia umowy.

Jednakże nie zważając na powyższe ograniczenia, w dniu 3 lutego 2017 r., Burmistrz Miasta Ostróda podpisał akt notarialny, którym w imieniu Gminy Miejskiej Ostróda nabył własność nieruchomości, zobowiązał się do zapłaty ceny w ratach zaplanowanych do 31 marca 2021 r. i ustanowił na rzecz Skarbu Państwa – Agencji Mienia Wojskowego zabezpieczenia w postaci oświadczenia o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego oraz ustanowienia hipoteki łącznej do sumy 8.000.000,00 zł. Nieruchomość została wydana 14 lutego 2017 r., co zostało potwierdzone podpisanym przez strony protokołem zdawczo-odbiorczym.

Podsumowując, decyzja, a następnie nabycie nieruchomości składających się z działek oznaczonych nr 87/5, 87/10 i 129/3 była niecelowa i wskazuje na daleko idącą niegospodarność ze strony Burmistrza Miasta Ostróda.

Urządzenie cmentarza komunalnego było planowane wyłącznie na działce 87/10. W tym kontekście decyzja o zakupie działek o numerach 87/5 oraz 129/3, nie znajduje jakiegokolwiek uzasadnienia.

Tym bardziej, że dla każdej z działek ewidencyjnych prowadzona była odrębna księga wieczysta. Tymczasem, Burmistrza Miasta Ostróda od samego początku wyrażał wolę nabycia trzech nieruchomości, jednocześnie mając świadomość, że urządzenie cmentarza możliwe będzie tylko na jednej z nich, tj. 87/10. Ponadto, każda z działek ewidencyjnych nabywanych od Agencji Mienia Wojskowego została wyceniona odrębnie, dlatego dziwić może fakt, że Burmistrz Miasta Ostróda nie wnioskował o nabycie wyłącznie jednej nieruchomości.

wartość działki 87/5		980 582 zł
słownie:	dziewięćset osiemdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa zł	
wartość działki 87/10		4 060 024 zł
ŁĄCZNIE	4 060 024 zł	
słownie:	cztery miliony sześćdziesiąt tysięcy dwadzieścia cztery zł	
w tym:		
wartość gruntu	3 961 312 zł	Słownie: trzy miliony dziewięćset sześćdziesiąt jeden tysięcy trzysta dwanaście zł
wartość budynków	38 750 zł	Słownie: trzydzieści osiem tysięcy siedemset pięćdziesiąt zł
wartość drzewostanu	59 962 zł	Słownie: pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt dwa zł
wartość działki 129/3		1 019 751 zł
słownie:	jeden milion dziewięćnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt jeden zł	
wartość działki 129/15		767 949 zł
słownie:	siedemset sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć zł	

Bezspornym jest również fakt, że nie było konieczności wnioskowania o nabycie wszystkich działek wchodzących w skład Autodromu, na co wskazuje m. in. pierwsze pismo z dnia 27 września 2016 r., w którym Burmistrz Miasta Ostróda zwrócił się z prośbą o wydzielenie fragmentu działki 129/15 (która finalnie nie była przedmiotem zakupu). W tym kontekście, **nabycie działek 87/5 oraz 129/3 należy uznać za działanie zmierzające do wyrządzenia Gminie Miejskiej Ostróda znacznej szkody majątkowej.** Powyższego nie zmienia wskazanie, że oprócz urządzenia cmentarza, nieruchomości zostaną wykorzystane w celu realizacji zadań własnych gminy obejmujących sprawy zieleni i zadrzewień, ponieważ zdecydowana większość nabywanego terenu (działki 87/5 i 87/10) znajduje się w granicach

administracyjnych innej jednostki samorządu terytorialnego – Gminy Ostróda (gminy wiejskiej), co znacząco ogranicza zakres realizacji zadań własnych Gminy Miejskiej Ostróda.

Ponadto, Burmistrz Miasta Ostróda, potwierdzając zobowiązanie do kontynuacji umowy użyczenia części działki 87/10 do 18 lipca 2026 r., musiał mieć świadomość, że w czasie jej obowiązywania nie będzie możliwości urządzenia cmentarza na nabywanym terenie.

Należy zwrócić uwagę, że na podstawie art. 1 ust. 2 ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych, o założeniu lub rozszerzeniu cmentarza komunalnego decyduje rada gminy. Tymczasem działka 87/10, na której planowane było urządzenie cmentarza, znajduje się poza granicami administracyjnymi Gminy Miejskiej Ostróda, co wskazuje, że wyłączną kompetencję do podjęcia decyzji o utworzeniu cmentarza na nabywanym terenie posiada Rada Gminy Ostróda.

W analizowanych materiałach nie ma żadnego dokumentu mogącego potwierdzić porozumienie lub jakiegokolwiek ustalenia obydwu samorządów w przedmiotowej sprawie. Z tego względu należy stwierdzić, że **nabywając działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 87/5 i 87/10, Burmistrz Miasta Ostróda nie mógł w żaden sposób zagwarantować, że zostanie ona wykorzystana na cele związane z urządzeniem cmentarza, ponieważ wyłączna kompetencja w tym zakresie należy do innej jednostki samorządu terytorialnego. Tym samym zachowanie Burmistrza Miasta Ostróda nosi znamiona niedopełnienia obowiązków, które polegało na braku porozumienia z Gminą Ostróda w przedmiocie wyrażenia woli założenia cmentarza komunalnego.** Natomiast nabycie nieruchomości, które nie będą służyły realizacji zadań własnych (działka 87/5), należy uznać za brak zachowania zasady gospodarności, ponieważ na podstawie decyzji Burmistrza, **środki publiczne z budżetu Gminy Miejskiej Ostróda zostały wykorzystane z naruszeniem zasady oszczędności oraz wydajności.** W efekcie poniesione nakłady nie przyniosły żadnych efektów. Co więcej, trudno oprzeć się wrażeniu, że zaniechania Burmistrza Miasta Ostróda były skutkiem konsekwentnego unikania możliwości ograniczenia szkód, które poniosło Miasto, ponieważ nabyte zostały nieruchomości, których sens posiadania jest dalece wątpliwy. Ponadto fakt dysponowania przez Burmistrza dokumentami i wiedzą o obciążeniu nieruchomości oraz braku kompetencji do urządzenia cmentarza na terenie innej jednostki samorządu terytorialnego, wskazują na liczne uchybienia, wynikające z niedopełnienia obowiązków. Powyższe skutkowało wyrządzeniem Gminie Miejskiej Ostróda, szkody majątkowej, której wartość odpowiada co najmniej wysokości odsetek z tytułu ratalnego zakupu nieruchomości (109.078,13 zł), za czas, w którym Miasto nie może zrealizować planowanego cmentarza. Uwzględniając dodatkowe koszty związane z zawarciem aktu notarialnego oraz koniecznością utrzymania i zabezpieczenia terenu do 2026 r. (upływ okresu użyczenia), **niedopełnienie obowiązków przez Burmistrza, spowodowało na Gminę Miasto Ostróda bezpośrednie niebezpieczeństwo wyrządzenia**

znaczej szkody majątkowej, czyli stanowiło wypełnienie znamion czynu zabronionego, które zostały określone w art. 296 §1a kodeksu karnego.⁴

WSKAŹNIK OBSŁUGI ZADŁUŻENIA

Do końca roku 2013, jednostki samorządu terytorialnego powinny były przestrzegać dwóch wskaźników, odnoszących się do obsługi, a także poziomu ich zadłużenia, ustalonych w ustawie o finansach publicznych z 2005 roku. Zgodnie z nimi, JST nie mogły w danym roku uchwalić budżetu, zakładającego obsługę zadłużenia powyżej poziomu 15% w stosunku do wysokości dochodów ogółem. Dodatkowym obostrzeniem, odnoszącym się do całkowitej wysokości zadłużenia jednostki, był limit określający maksymalny poziom zadłużenia na poziomie 60% dochodów ogółem.

Od 2014 r. obowiązuje art. 243, mówiący o tym, że dopuszczalna wysokość spłaty zobowiązań JST w danym roku nie może przekroczyć indywidualnie liczonego (na podstawie danych z trzech lat poprzedzających rok budżetowy), maksymalnego wskaźnika spłaty zobowiązań. Wartości ustalane są na podstawie niniejszego wzoru:

$$\left(\frac{R+O}{D}\right)_n \leq \frac{1}{3} \cdot \left(\frac{Db_{n-1} + Sm_{n-1} - Wb_{n-1}}{D_{n-1}} + \frac{Db_{n-2} + Sm_{n-2} - Wb_{n-2}}{D_{n-2}} + \frac{Db_{n-3} + Sm_{n-3} - Wb_{n-3}}{D_{n-3}}\right)$$

gdzie:

R – raty kredytów, pożyczek oraz wykup papierów wartościowych (np. obligacji) planowane na rok budżetowy;

O – odsetki planowane na rok budżetowy (odsetki od kredytów, pożyczek, obligacji), oraz spłaty kwot wynikające z udzielonych poręczeń i gwarancji;

D – dochody budżetowe ogółem;

Db – dochody bieżące;

Sm – sprzedaż majątku;

Wb – wydatki bieżące;

n – rok budżetowy, na który ustalana jest relacja;

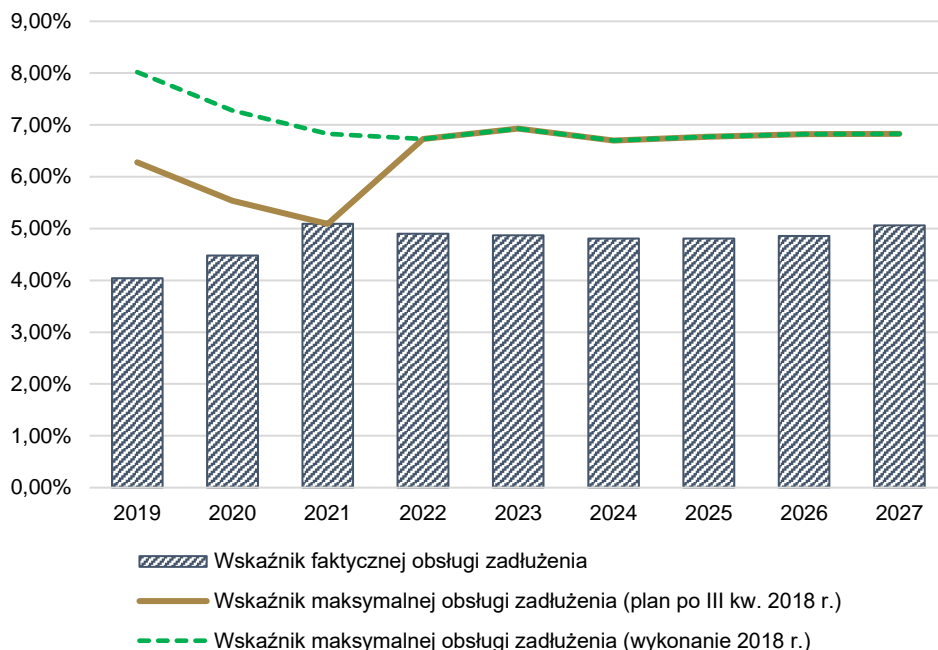
n-1 – rok poprzedzający rok budżetowy, na który ustalana jest relacja;

n-2 – rok poprzedzający rok budżetowy o dwa lata;

n-3 – rok poprzedzający rok budżetowy o trzy lata.

Wskaźnik obsługi zadłużenia dla Miasta Ostróda przedstawiono w oparciu o wartości zawarte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta na lata 2019-2027 z uwzględnieniem wartości planowanych wg uchwały budżetowej na 2019 r.

⁴ Art. 296 §1a: Jeżeli sprawca, o którym mowa w § 1, przez nadużycie udzielonych mu uprawnień lub niedopełnienie ciężącego na nim obowiązku, sprowadza bezpośrednie niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody majątkowej, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3.

Wykres 21. Kształtowanie się wskaźnika z art. 243 u.f.p. wg WPF Miasta Ostróda na lata 2019-2027

Źródło: opracowanie własne.

Jak wskazano w poprzedniej części analizy, w latach 2019-2027 spłata zaciągniętych przez Miasto kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji, w całym okresie, kształtuje się na zbliżonym poziomie. Tym samym, wskaźnik faktycznej obsługi zadłużenia dla Miasta w każdym roku osiąga zbliżone wartości, które nie przekraczają 5% (za wyjątkiem 2021 r. – 5,09% oraz 2027 r. – 5,06%).

Kształt wskaźnika maksymalnej obsługi zadłużenia dla Miasta przedstawiono w oparciu o wartości dochodów i wydatków wynikające z planu po III kwartale 2018 r. oraz w oparciu o ich wykonanie w 2018 r. Z uwagi na znacząco lepsze wykonanie budżetu w 2018 r. w stosunku do planu na 30 września 2018 r. (na dzień 30 września 2018 r. planowano wynik operacyjny na poziomie 296,8 tys. zł, wykonano nadwyżkę na poziomie 7,9 mln zł) kształt wskaźnika maksymalnej obsługi zadłużenia przyjmuje znacznie wyższe wartości (dotyczy to lat 2019-2021).

Ma to szczególne znaczenie biorąc pod uwagę znowelizowane przepisy ustawy o finansach publicznych, wprowadzone ustawą z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o finansach publicznych oraz niektórych innych ustaw. Otóż, do ustalenia wskaźnika obsługi zadłużenia, dla roku poprzedzającego rok budżetowy, na który ustalana jest relacja, przyjmuje się wartości wykazane w sprawozdaniu za trzy kwartały z wykonania budżetu jednostki samorządu terytorialnego, a po sporządzeniu sprawozdań rocznych – wartości wykonane za ten rok (art. 243 ust. 2 pkt 4). Reguła ta będzie miała zastosowanie od 2020 r.

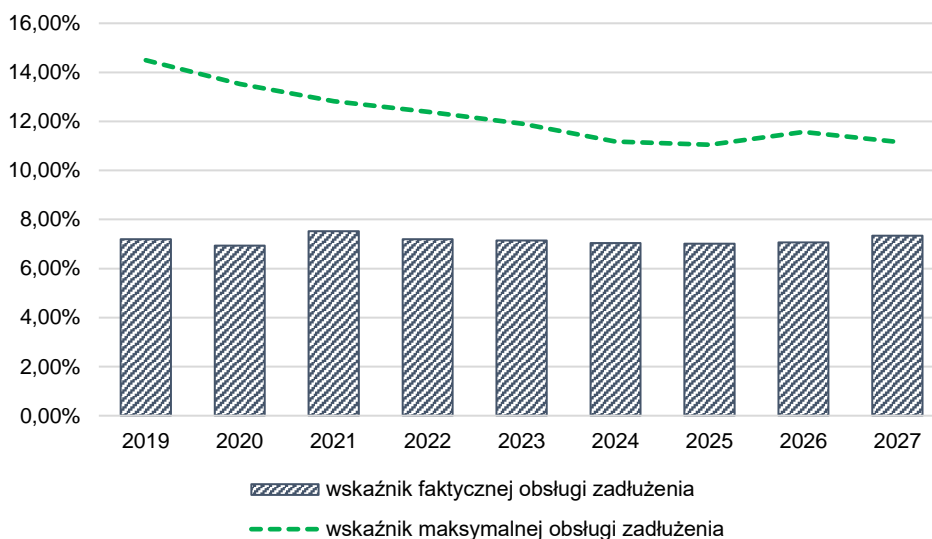
Wskaźnik obsługi zadłużenia skalkulowany w oparciu o wykonanie budżetu za 2018 r. nie stwarza zagrożenia dla zachowania bezpieczeństwa finansowego Miasta.

Ustawa z dnia 14 grudnia 2018 r. o zmianie ustawy o finansach publicznych i niektórych innych ustaw, wprowadziła istotne zmiany w sposobie kalkulacji wskaźnika obsługi zadłużenia. Zgodnie z wprowadzonymi zmianami, w latach 2020-2025 pojawi się obowiązek uwzględnienia w podstawie (mianowniku) wskaźnika faktycznej i maksymalnej obsługi zadłużenia dochodów bieżących pomniejszonych o dotacje i środki przeznaczone na cele bieżące zamiast dochodów ogółem. Z kolei od 2026 r. pojawi się obowiązek:

1. uwzględnienia w liczniku wskaźnika maksymalnej obsługi zadłużenia, dochodów bieżących pomniejszonych o dotacje i środki o charakterze bieżącym na realizację programu, projektu lub zadania finansowanego z udziałem środków unijnych zamiast dochodów bieżących;
2. uwzględnienia w liczniku wskaźnika maksymalnej obsługi zadłużenia wydatków bieżących pomniejszonych o wydatki na obsługę długu (odsetki), wydatki bieżące na spłatę rat zobowiązań zaliczanych do długu publicznego (np. wykup wierzytelności) oraz o wydatki bieżące na realizację programu, projektu lub zadania finansowanego z udziałem środków unijnych zamiast wydatków bieżących;
3. wyłączenia z licznika wskaźnika maksymalnej obsługi zadłużenia dochodów ze sprzedaży mienia;
4. kalkulacji wskaźnika maksymalnej obsługi zadłużenia w oparciu o wykonanie budżetów za 7 lat wstecz zamiast 3 lata wstecz.

W oparciu o prognozowane wartości dochodów i wydatków budżetowych, ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ostróda, na wykresie poniżej przedstawiono kształt wskaźnika z art. 243 ustawy skalkulowany w oparciu o znowelizowane przepisy ustawy o finansach publicznych.

Wykres 22. Kształt wskaźnika z art. 243 ustawy o finansach publicznych dla Miasta Ostróda skalkulowany w oparciu o znowelizowane przepisy ustawy



Źródło: opracowanie własne.

Z ryciny wynika, że **zmiana sposobu kalkulacji wskaźnika obsługi zadłużenia, jaka ma obowiązywać od 2020 r. nie będzie stwarzała zagrożenia dla bezpieczeństwa finansowego Miasta**. Kalkulację oparto o wartości ujęte w WPF Miasta na lata 2019-2027, zaś szczegółową analizę i weryfikację założeń WPF Miasta Ostróda przedstawiono w kolejnej części opracowania.

Należy przy tym zaznaczyć, że zobowiązania wynikające z umów i stosunków prawnych, które wywołują skutki ekonomiczne podobne do skutków wynikających z papierów wartościowych opiewających na wierzytelności pieniężne, umów kredytów i pożyczek oraz przyjętych depozytów, zawartych po 1 stycznia 2019 r., zgodnie z nowelizacją ustawy o finansach publicznych, będą uwzględniane w kalkulacji wskaźnika obsługi zadłużenia. W przypadku zawierania przez Miasto kolejnych umów w zakresie ratalnego zakupu nieruchomości (uwzględnianej w kwocie długu publicznego), zobowiązania wynikające z ww. umów będą kalkulowane we wskaźniku faktycznej obsługi zadłużenia.

WSKAŹNIKI ANALIZY BUDŻETOWEJ

Diagnozę sytuacji finansowej Miasta Ostróda należy rozszerzyć również o analizę wskaźników obrazujących wzajemne relacje pomiędzy dochodami/przychodami a wydatkami/rozchodami. W tabeli poniżej przedstawiono najważniejsze wskaźniki analizy budżetu Miasta Ostróda. Wskaźniki wyznaczono dla wszystkich poziomów budżetu tj. dochodów, wydatków, wyniku budżetu oraz zadłużenia, za lata 2014-2018. Wybór wskaźników analizy budżetowej oparto m.in. o metodologię oceny sytuacji finansowej JST stosowaną przez Ministerstwo Finansów.

Z tabeli wynika, że dominujące znaczenie w strukturze dochodów budżetowych Miasta Ostróda odgrywają dochody bieżące, co wskazano również na etapie analizy. Dochody bieżące stanowiły w każdym roku blisko 90% dochodów ogółem i determinowały strukturę dochodów budżetowych Miasta. Należy przy tym jednak zaznaczyć, że **znaczący udział dochodów bieżących w strukturze dochodów ogółem jest typowy dla wszystkich gmin w Polsce**. W latach 2014-2018 średni udział dochodów bieżących w strukturze dochodów ogółem dla gmin miejskich wynosił 92,50%.

Podatki i opłaty lokalne są najważniejszym źródłem dochodów własnych. Z tabeli wynika, że udział wpływów z podatków i opłat lokalnych w dochodach bieżących zmniejszył się z 21,21% w 2014 r. do średnio 18,10% w 2018 r. Należy przy tym nadmienić, że w latach 2016-2018 poziom dochodów bieżących Miasta Ostróda znacząco zwiększył się w związku z uzyskaniem dotacji na realizację rządowego programu „Rodzina 500+” (w 2016 r. dotacja wyniosła 13,9 mln zł, w 2017 r. wyniosła 19 mln zł zaś w 2018 r. wyniosła 17,9 mln zł). Pomimo, że od 2014 r. dochody Miasta Ostróda z tytułu podatków i opłat lokalnych sukcesywnie wzrastają (nominalnie), to jednak znaczące zwiększenie udziału dotacji w strukturze dochodów bieżących Miasta wpływa na zmniejszenie wskaźnika w latach 2016-2018.

W przypadku wskaźników budżetowych, których podstawa odnoszona jest do „dochodów bieżących”, analiza będzie wykazywała znaczący spadek w latach 2016-2018. A to z kolei mogłoby zniekształcać obraz sytuacji finansowej Miasta lub prowadzonej polityki podatkowej. Z uwagi na powyższe, wysokość uzyskiwanych wpływów Miasta z tytułu podatków i opłat lokalnych odniesiono do wysokości dochodów bieżących Miasta pomniejszonych o wysokość uzyskanej w latach 2016-2018 dotacji na realizację programu „Rodzina 500+”. **Z tabeli wynika, że przy takim ujęciu konstrukcji tego wskaźnika, od 2014 r. udział dochodów z tytułu podatków i opłat lokalnych utrzymywał się na stabilnym poziomie**. Wskazać należy, że najważniejszym podatkiem lokalnym jest podatek od nieruchomości, który determinuje ok. 12% wpływów do budżetu Miasta.

Tabela 18. Wskaźniki analizy budżetowej dla Miasta Ostróda w latach 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
dochody					
udział dochodów bieżących w dochodach ogółem	96,68%	96,83%	89,89%	95,12%	89,78%
udział podatków i opłat w dochodach bieżących	21,21%	19,84%	18,54%	17,40%	18,10%
udział podatków i opłat w dochodach bieżących (bez dotacji na program "Rodzina 500+")	21,21%	19,84%	21,06%	20,60%	21,11%
udział dochodów własnych w dochodach bieżących	26,18%	25,36%	22,54%	21,86%	22,04%
udział dochodów własnych w dochodach bieżących (bez dotacji na program "Rodzina 500+")	26,18%	25,36%	25,60%	25,88%	25,71%
udział dochodów własnych i udziałów w podatkach centralnych w dochodach bieżących	49,70%	49,80%	43,76%	43,97%	46,22%
udział dochodów własnych i udziałów w podatkach centralnych w dochodach bieżących (bez dotacji na program "Rodzina 500+")	49,70%	49,80%	49,71%	52,06%	53,91%
udział dochodów własnych, udziałów w PIT i CIT i subwencji ogólnej w dochodach bieżących	73,92%	75,23%	65,29%	64,83%	66,52%
udział dochodów własnych, udziałów w PIT i CIT i subwencji ogólnej w dochodach bieżących (bez dotacji na program "Rodzina 500+")	73,92%	75,23%	74,18%	76,75%	77,60%
wydatki					
pokrycie wydatków bieżących dochodami bieżącymi	110,15%	109,93%	108,67%	107,04%	106,71%
Wskaźnik samodzielności finansowej (dochody własne / wydatki budżetu)	27,53%	29,11%	22,77%	23,72%	18,68%
wynik budżetu					
udział nadwyżki operacyjnej w dochodach ogółem	8,91%	8,75%	7,17%	6,25%	5,64%
udział nadwyżki operacyjnej w dochodach bieżących	9,21%	9,04%	7,98%	6,57%	6,29%
udział nadwyżki operacyjnej i dochodów ze sprzedaży majątku w dochodach ogółem	10,36%	11,60%	8,33%	8,81%	6,97%
wskaźnik samofinansowania (dochody majątkowe + nadwyżka operacyjna / wydatki majątkowe)	129,47%	195,72%	152,24%	116,03%	54,94%
zobowiązania					
udział zobowiązań ogółem w dochodach ogółem	41,56%	36,88%	23,11%	21,23%	34,98%
udział zobowiązań ogółem w dochodach ogółem (bez dotacji na program "Rodzina 500+")	41,56%	36,88%	25,90%	24,91%	40,13%
obciążenie dochodów ogółem obsługą zadłużenia	4,94%	5,50%	5,30%	2,75%	3,74%
obciążenie dochodów ogółem obsługą zadłużenia (bez dotacji na program "Rodzina 500+")	4,94%	5,50%	5,94%	3,23%	4,31%
obciążenie dochodów własnych obsługą zadłużenia	18,46%	20,06%	24,76%	11,79%	17,71%
udział zobowiązań wymagalnych w zobowiązaniach ogółem	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Źródło: opracowanie własne.

Dochody własne są najważniejszą kategorią budżetową, ponieważ świadczą o samodzielności finansowej JST. W strukturze dochodów własnych Miasta Ostróda uwzględniono wpływy z lokalnych podatków i opłat oraz pozostałe dochody bieżące (nienależące do kategorii subwencji, dotacji oraz wpływów z podatków centralnych). Z tabeli wynika, że od 2014 r. udział dochodów własnych Miasta w dochodach bieżących zmniejszył się (z 26,18% w 2014 r. do 22,04% w 2018 r.). Odnosząc wykonane dochody własne Miasta do wysokości dochodów pomniejszonych o uzyskaną w latach 2016-2018 dotację na realizację programu „Rodzina 500+”, **wskaźnik utrzymuje się na tym samym poziomie**. Kolejne wskaźniki analizy budżetowej potwierdzają ww. tezę.

*Uwzględnienie w dochodach ogółem dotacji, jaką Miasto uzyskało na realizację rządowego programu „Rodzina 500+” wskazuje na znaczący spadek samodzielności finansowej Miasta w analizowanym okresie. Skorygowanie wysokości wykonanych dochodów o kwoty dotacji, wskazuje, że **wskaźniki samodzielności finansowej Miasta utrzymują się na stabilnym poziomie, w całym okresie objętym analizą.***

Stopień pokrycia wydatków bieżących dochodami bieżącymi dla władz samorządowych realizujących prorozwojową politykę finansową powinien osiągać jak najwyższe wartości. Im wyższy poziom wskaźnika tym więcej środków jednostka jest w stanie przeznaczyć na finansowanie inwestycji. Z analizy wynika, że w latach 2014-2018 średnio 8% dochodów bieżących Miasta Ostróda przeznaczane było na realizację zadań o charakterze inwestycyjnym. **Fakt, że wartość wskaźnika nie przyjmuje wartości poniżej 100% należy ocenić pozytywnie** – w takim przypadku oznaczałoby to problem z utrzymaniem bieżącej płynności finansowej. **Od 2014 r. wartości wskaźnika ulega jednak zmniejszeniu.**

Pokrycie wydatków budżetu dochodami własnymi to jeden ze wskaźników samodzielności finansowej, który informuje, w jakim stopniu dochody własne (prezentujące lokalny potencjał społeczno-gospodarczy) pokrywają wydatki budżetowe. Im wyższa jest wartość tego wskaźnika, tym poziom samodzielności finansowej wzrasta. W 2014 r. wskaźnik samodzielności finansowej wyniósł 27,53% zaś w 2018 r. zmniejszył się do poziomu 18,68%. Pomimo, że wartość wskaźnika osiąga w dalszym ciągu wysokie wartości to jednak, **jego zmniejszenie w analizowanym okresie świadczy o zwiększeniu uzależnienia budżetu od zewnętrznych źródeł finansowania (czego potwierdzeniem jest m.in. wyemitowanie obligacji w 2018 r.)**.

Nadwyżka operacyjna, czyli różnica pomiędzy dochodami bieżącymi i wydatkami bieżącymi wskazuje na potencjalne zdolności i możliwości JST do spłaty zobowiązań oraz finansowania wydatków o charakterze inwestycyjnym. Fakt, że Miasto Ostróda na przestrzeni lat generowało nadwyżkę operacyjną należy ocenić pozytywnie, choć w relacji do wysokości wykonywanych dochodów, zwłaszcza w 2018 r. dostrzega się spadek tego wskaźnika.

Dużo większe znaczenie w analizie kondycji finansowej JST ogrywa jednak relacja nadwyżki operacyjnej do dochodów bieżących (oznacza zdolność JST do utrzymywania wydatków operacyjnych poniżej dochodów operacyjnych i przeznaczania

nadwyżki na finansowanie wydatków kapitałowych i obsługę długu). **Z analizy wynika, że w latach 2014-2018 Miasto osiągało wysoki poziom tej relacji. Przyjmuje się, że jednostka o stabilnej sytuacji finansowej osiąga relację na poziomie 5-10%. Najniższa relacja wystąpiła w 2018 r. i wyniosła 6,29%.** W związku z tym, iż w 2018 r. wykonanie dochodów ze sprzedaży mienia Miasta Ostróda było znacząco niższe niż w 2017 r., a dochody budżetowe ogółem Miasto wykonano na poziomie wyższym o ponad 10 mln zł, relacja nadwyżki operacyjnej powiększonej o te dochody w relacji do dochodów ogółem, również spada (choć w dalszym ciągu kształtuje się na wysokim poziomie).

W latach 2014-2017 wskaźnik samofinansowania kształtował się na poziomie znacząco ponad 100% (w tych latach wydatki inwestycyjne Miasta wynosiły średniorocznie 10 mln zł). Oznacza to, że wysokość generowanej nadwyżki operacyjnej oraz dochody majątkowe (dochody ze sprzedaży mienia oraz dotacje inwestycyjne) były wystarczające na pokrycie wydatków związanych z działalnością inwestycyjną. Wskaźnik samodzielności finansowej wyznaczony dla 2018 r. wynosi 54,94%, co mogłoby sugerować znaczące obniżenie samodzielności finansowej Miasta. Należy przy tym zaznaczyć, że w latach 2014-2017 suma wykonanej nadwyżki operacyjnej powiększonej o dochody majątkowe wyniosła ponad 11 mln zł w latach 2014-2015, 22 mln zł w 2016 r. oraz 14,3 mln zł w 2017 r., podczas gdy w 2018 r. wyniosła 22,1 mln zł (była wyższa o blisko 8 mln zł w porównaniu do roku poprzedniego). Potencjał finansowy Miasta w 2018 r. wzrósł, a spadek wskaźnika samofinansowania spowodowany został znaczącym zwiększeniem skali realizowanych przez Miasto inwestycji.

Wydatki poniesione w latach 2014-2017 były więc dostosowane do możliwości finansowych Miasta i nie wymagały dodatkowego angażowania środków zewnętrznych. Biorąc pod uwagę fakt, że poziom uzyskiwanych dochodów własnych Miasta na przestrzeni lat utrzymywał się na stabilnym poziomie, a aktywność inwestycyjna Miasta w 2018 r. znacząco wzrosła, konieczne było zaciągnięcie nowego zobowiązania (nie świadczy to jednak o pogarszającej się sytuacji Miasta).

Na przestrzeni lat poziom zadłużenia Miasta malał. Od 2014 r. do 2017 r. dług Miasta w relacji do dochodów zmniejszył się o ponad 20 pp. W związku z wyemitowaniem obligacji w 2018 r. poziom zadłużenia Miasta w relacji do dochodów ogółem wzrósł do 34,98%. Dodatkowo, zmniejszeniu uległy koszty obsługi zobowiązań Miasta. **Posiadane przez Miasto zobowiązania, jak również ich obsługa nie stwarzają ryzyka w zakresie bezpieczeństwa finansowego.** Fakt, że Miasto zaciągnęło w 2018 r. nowe zobowiązanie wynikał przede wszystkim ze zwiększenia aktywności inwestycyjnej. Jako pozytywny, należy ocenić również fakt, że **Miasto regulowało swoje zobowiązania terminowo, o czym świadczy brak zobowiązań wymagalnych w strukturze budżetu.**

*Na chwilę obecną sytuację finansową Miasta Ostróda ocenia się jako **bezpieczną, dobrą i stabilną.***

OCENA REALNOŚCI ZAŁOŻEŃ WPF MIASTA OSTRÓDA

Podstawą opracowania tej części analizy jest Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Ostróda na lata 2019-2027. Analiza WPF Miasta Ostróda ma na celu określenie poziomu realności zaplanowanych wartości budżetowych w latach 2020-2027.

DOCHODY

Dochody Miasta Ostróda zostały przeanalizowane w podziale na dochody bieżące oraz dochody majątkowe. Ponieważ dochody majątkowe z tytułu dotacji nie są wartością planowaną, a z założenia powinny wynikać z zawartych umów, nie podlegały ocenie realności założeń. Od 2020 r. zaplanowano wzrost dochodów bieżących Miasta na poziomie 100,50%. W ujęciu nominalnym daje to średnioroczny wzrost o kwotę blisko 600 tys. zł.

W zakresie wpływów z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych (PIT), od 2020 r. zakłada się średnioroczny wzrost dochodów na poziomie 101%. W ujęciu nominalnym oznacza to wzrost dochodów w skali roku o kwotę ok. 321 tys. zł. Należy przy tym nadmienić, że w 2019 r. wpływy z tytułu udziału w PIT zaplanowano na poziomie wyższym o 2,1 mln zł w stosunku do wykonania w 2018 r. Oznacza to, że **prognoza wpływów z tytułu udziału w PIT ujęta w WPF Miasta w latach 2020-2027 ma charakter ostrożnościowy, co należy ocenić pozytywnie**. Wpływy z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób prawnych (CIT), w całym okresie przyjęto na poziomie stałym, równym planowanej wartości w 2019 r.

Na poziomie stałym, w całym okresie, przyjęto wpływy z podatku od nieruchomości. Plan dochodów z tego tytułu na 2019 r. wynosi 17,2 mln zł co wynika z dokonanej aktualizacji stawek podatkowych na 2019 r. Od 2020 r. zakłada się stały poziom wpływów. Świadczy to o ostrożnościowym podejściu do planowania dochodów budżetowych z tego tytułu, w związku z brakiem pełnej wiedzy na temat kształtowania się stawek podatkowych w kolejnych latach.

Podobnie jak w przypadku wpływów z tytułu udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych, tak i w przypadku subwencji, prognoza WPF od 2020 r. uwzględnia wzrost dochodów w oparciu o indeksację. Wskaźnik indeksacyjny wynosi 1%. Średniorocznie zakłada się wzrost dochodów z tytułu subwencji na poziomie 283 tys. zł. Tu również wskazać należy na realistyczne i ostrożnościowe podejście do prognozy, gdyż w planie na 2019 r. w stosunku do wykonania w 2018 r., dochody ujmują się na poziomie wyższym o 1,8 mln zł. Należy jednak nadmienić, że w 2018 r. w stosunku do 2017 r. subwencja zmniejszyła się o blisko 60 tys. zł, stąd ostrożnościowe podejście do kształtowania prognozy w tym zakresie znajduje uzasadnienie.

W zakresie dotacji przeznaczanych na cele bieżące, w latach 2020-2027 wartości przyjęto na poziomie stałym wynoszącym 40,8 mln zł. Jednakże w 2020 r. w stosunku do planu na 2019 r. dochody te zwiększono o kwotę 1,8 mln zł. W zakresie planowanych kwot dotacji bieżących, dochody w 2019 r. zaplanowano na poziomie niższym niż wykonano w 2018 r. (należy jednak pamiętać, że w ciągu roku kwota uzyskiwanych dotacji ulegnie zwiększeniu). Stąd w 2020 r. w stosunku do planu na 2019 r. zaplanowano wzrost dotacji o kwotę ponad 1,8 mln zł. Wartość planowanych dotacji w 2020 r. wynosi więc blisko 41 mln zł, a i tak jest kwotą znacząco niższą od wykonania w 2018 r. (dotychczasowa analiza wykazała, że wpływy z tytułu dotacji przeznaczanych na cele bieżące z roku na rok wzrastały).

Sposób prognozowania dochodów bieżących Miasta Ostróda ma charakter ostrożnościowy, co należy ocenić pozytywnie. Z punktu widzenia wytycznych określonych przez Ministra Finansów, prognoza dochodów bieżących nie uwzględnia założeń dotyczących kształtowania się podstawowych wskaźników makroekonomicznych.

Analizując dochody ze sprzedaży majątku wskazać należy na relatywnie długą perspektywę prognozowania tej pozycji w WPF Miasta Ostróda, ze względu na istotny wpływ dochodów ze sprzedaży mienia na wskaźnik z art. 243 ustawy o finansach

publicznych (a docelowo również wyłączenie sprzedaży mienia ze wskaźnika od 2026 r.).

WYDATKI

Wydatki Miasta Ostróda zostały poddane analizie w podziale na wydatki bieżące (w tym koszty obsługi długu oraz wynagrodzenia i składki od nich naliczane) oraz wydatki majątkowe. Przyjmuje się, że wydatki majątkowe, w tym przede wszystkim przedsięwzięcia inwestycyjne wynikają z załącznika nr 2 do Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Ostróda na lata 2019-2027, a w pozostałej części planowane są w taki sposób, aby pokryć pozostałą po spłacie zobowiązań część tzw. wolnych środków.

W latach 2020-2027 wydatki na wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń zaplanowano na stałym poziomie wynoszącym 44 mln zł. W stosunku do planu na 2019 r. wydatki na wynagrodzenia w 2020 r. zaplanowano na poziomie wyższym zaledwie o 14,8 tys. zł. W planie budżetu na 2019 r. wydatki na wynagrodzenia zaplanowano na poziomie wyższym o 2,7 mln zł w stosunku do wykonania w 2018 r. **Prognozowana wysokość wydatków na wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń w latach 2020-2027 może więc budzić wątpliwości, biorąc pod uwagę chociażby zapowiadane wzrosty wynagrodzeń w oświacie oraz planowany wzrost płacy minimalnej.**

W okresie prognozy wydatki na obsługę długu, wykazują tendencję spadkową. Jest to zjawisko normalne, wynikające ze spłat długu. Jak wskazano w poprzedniej części analizy, koszty obsługi długu uwzględnione w prognozie WPF Miasta przyjmują wartości wyższe, niż wynika to z przeprowadzonych szacunków, uwzględniających aktualne stawki WIBOR. **Fakt ten należy ocenić pozytywnie, gdyż zapewnia to określony bufor bezpieczeństwa w zakresie spełnienia ustawowej relacji zadłużenia.**

Kolejna kategoria wydatków bieżących – pozostałe wydatki bieżące – w 2020 r. wzrasta o blisko 1 mln zł (101,32%), w 2021 r. o kolejne 2,2 mln zł (103,03%) zaś w kolejnych latach prognozowana w oparciu o wskaźnik indeksacji wynoszący średnio 0,5%. Podobnie jak ma to miejsce w przypadku prognozy dochodów bieżących, tak i w przypadku wydatków bieżących, prognoza **nie uwzględnia założeń dotyczących kształtowania się podstawowych wskaźników makroekonomicznych określonych przez Ministra Finansów.**

WYNIK BUDŻETU

Sposób planowania dochodów i wydatków bieżących, wpływa na wysokość prognozowanej nadwyżki operacyjnej. Ta z kolei ma istotne znaczenie z punktu widzenia kształtowania relacji z art. 243 ustawy o finansach publicznych. W tabeli poniżej przedstawiono wysokość planowanej nadwyżki operacyjnej Miasta Ostróda w latach 2020-2027. W tabeli celowo uwzględniono również dane historyczne za lata 2016-2018, aby zapewnić porównywalność danych.

Tabela 19. Nadwyżka operacyjna Miasta Ostróda na podstawie Wieloletniej Prognozy Finansowej w latach 2016-2027

Wyszczególnienie	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Dochody bieżące	116 755 617	122 519 007	125 581 968	126 443 736	128 226 422	128 816 186
Wydatki bieżące	107 441 280	114 463 534	117 686 946	118 355 062	119 308 742	121 398 906
Nadwyżka operacyjna	9 314 338	8 055 473	7 895 023	8 088 674	8 917 680	7 417 280
Wyszczególnienie	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Dochody bieżące	129 411 848	130 013 466	130 621 101	131 234 813	131 854 661	132 480 707
Wydatki bieżące	121 507 905	121 943 389	122 421 101	122 734 813	123 354 661	122 980 707
Nadwyżka operacyjna	7 903 943	8 070 077	8 200 000	8 500 000	8 500 000	9 500 000

Źródło: opracowanie własne.

Sposób prognozowania dochodów i wydatków bieżących przedstawiony w WPF Miasta powoduje, że prognozowana nadwyżka operacyjna budżetu od 2020 r. przyjmuje wartości dostosowane do wykonania z lat poprzednich. Nadwyżka operacyjna w okresie prognozy ma charakter skokowy (w 2020 r. wzrasta o 829 tys. zł, z kolei w 2021 r. maleje o 1,5 mln zł). Od 2022 r. nadwyżka wzrasta, a wzrost ten nie ma charakteru liniowego. Tego rodzaju nieprawidłowości pozwoli skorygować sporządzenie prognozy w oparciu o wytyczne Ministra Finansów, jednakże sam fakt, że **prognozowana wielkość nadwyżki nie odbiega w istotnym stopniu od wykonania w poprzednich latach, należy ocenić pozytywnie.**

PRZYCHODY I ROZCHODY

W 2019 r. nie zostały zaplanowane przez Miasto Ostróda żadne przychody (za wyjątkiem wolnych środków wysokości 6,3 mln zł). Wysokość zaplanowanych rozchodów wynika z umów zawartych pomiędzy Miastem Ostróda, a bankiem udzielającym finansowania dłużnego. Kwota rozchodów w danym roku w WPF odpowiada sumie wykupów, wynikających z programu emisji obligacji.

PROGNOZA WPF DLA MIASTA OSTRÓDA W OPARCIU O WYTYCZNE MINISTRA FINANSÓW

Przy opracowaniu prognozy pozycji budżetowych Miasta Ostróda wykorzystano trzy podstawowe mierniki koniunktury gospodarczej – produkt krajowy brutto (PKB), wskaźnik inflacji (CPI) oraz wskaźnik wynagrodzeń. Na ich podstawie oszacowano wartości dochodów i wydatków, co dzięki konstrukcji i zaawansowanym metodom dokonywania obliczeń, pozwoli realizować w przyszłości właściwą politykę finansową jednostki.

Zgodnie z zaleceniami Ministra Finansów prognozę wskazanych mierników oparto o *Wytyczne dotyczące stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw*. Ostatnia dostępna aktualizacja ww. wytycznych miała miejsce 28 maja 2019 r., a dane wynikające z powołanego dokumentu prezentuje tabela poniżej.

Tabela 20. Dane makroekonomiczne przyjęte do wyliczeń prognozy

Wskaźnik	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PKB	4,00%	3,70%	3,60%	3,50%	3,10%	3,00%	3,00%	2,90%	2,80%
Inflacja	1,80%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Wynagr.	3,30%	2,90%	2,90%	2,90%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%	3,10%

Źródło: Wytoczne dotyczące stosowania jednolitych wskaźników makroekonomicznych będących podstawą oszacowania skutków finansowych projektowanych ustaw.

Prognozę oparto o następujące założenia:

1. dla roku 2019 przyjęto wartości wynikające uchwały budżetowej na 2019 r.;
2. dla lat 2020-2027 prognozę wykonano poprzez indeksację o wskaźniki dynamiki inflacji, PKB i wskaźnika wynagrodzeń.

Podzielenie prognozy w powyższy sposób pozwala na realną ocenę możliwości inwestycyjno-kredytowych Miasta.

Zgodnie z przyjętym założeniem, dochody i wydatki bieżące w roku 2019 uwzględnione w prognozach wynikają z wartości zawartych w budżecie Miasta na 2019 r. Od 2020 r. prognozy dochodów i wydatków budżetowych dokonano za pomocą odpowiednio skonstruowanego równania, który uwzględnił wartości wskaźników PKB, CPI i dynamiki wynagrodzeń oraz ich wpływ na daną kategorię budżetową:

$$Y_t = Y_{t-1} \cdot (1 + CPI \cdot u_{CPI}) \cdot (1 + \Delta PKB \cdot u_{\Delta PKB}) \cdot (1 + \Delta W \cdot u_{\Delta W})$$

gdzie:

Y_t – wartość prognozowana danej kategorii dochodów bądź wydatków budżetowych;

Y_{t-x} – wartość danej kategorii dochodów bądź wydatków budżetowych we wcześniejszych latach, gdzie:

$$Y_{t-1} = u_{Y1} \cdot Y_1 + u_{Y2} \cdot Y_2 + u_{Y3} \cdot Y_3 + u_{Y4} \cdot Y_4$$

u_{Y1} – waga przypisana dla dochodów i wydatków w roku poprzedzającym rok prognozy;

u_{Y2} – waga przypisana dla dochodów i wydatków z 2 lat wstecz od roku prognozy;

u_{Y3} – waga przypisana dla dochodów i wydatków z 3 lat wstecz od roku prognozy;

u_{Y4} – waga przypisana dla dochodów i wydatków z 4 lat wstecz od roku prognozy;

Y_1 – wartość dochodów lub wydatków w roku poprzedzającym rok prognozy;

Y_2 – wartość dochodów lub wydatków z 2 lat wstecz od roku prognozy;

Y_3 – wartość dochodów lub wydatków z 3 lat wstecz od roku prognozy;

Y_4 – wartość dochodów lub wydatków z 4 lat wstecz od roku prognozy;

CPI – wartość wskaźnika inflacji w roku prognozowanym;

u_{CPI} – waga przypisana wskaźnikowi CPI, będąca jego rzeczywistym wpływem na prognozowaną kategorię;

ΔPKB – wskaźnik dynamiki PKB;

$u_{\Delta PKB}$ – waga przypisana wskaźnikowi dynamiki PKB, będąca jego rzeczywistym wpływem na prognozowaną kategorię;

ΔW – wskaźnik dynamiki wynagrodzeń;

$u_{\Delta W}$ – waga przypisana wskaźnikowi dynamiki wynagrodzeń, będąca jego rzeczywistym wpływem na prognozowaną kategorię.

DOCHODY BIEŻĄCE

Uwzględniając dotychczasowe kształtowanie się dochodów budżetu Miasta Ostróda oraz przewidywania na następne lata, w poszczególnych kategoriach dochodów bieżących posłużono się metodą indeksacji wartości bazowych o odpowiednio przypisany dla każdej kategorii budżetowej wskaźnik, za pomocą następujących wag.

Tabela 21. Wagi wskaźników makroekonomicznych przyjętych do prognozy dochodów Miasta Ostróda

		2020-2027	
		inflacja	PKB
1.1.1	Udział w PIT	30%	70%
1.1.2	Udział w CIT	30%	70%
1.1.3	Podatki i opłaty	30%	70%
1.1.3.1	- podatek od nieruchomości	30%	70%
1.1.4	Subwencja ogólna	30%	70%
1.1.5	Dotacje i środki na cele bieżące	30%	70%
	Pozostałe dochody bieżące	30%	70%

Źródło: opracowanie własne.

Przyjęcie takich wartości jest zgodne z założeniami polityki państwa w zakresie kształtowania dochodów budżetu centralnego oraz odpowiada dotychczasowym wahanom w budżecie Miasta. Ponadto, analiza materiału statystycznego wykazała, że dochody mają silniejszą korelację z wytwarzaną produkcją, podczas gdy wydatki są silniej powiązane ze wskaźnikiem inflacji.

W tabeli poniżej przedstawiono różnice w wysokości prognozowanych dochodów bieżących dla Miasta Ostróda. Z danych wynika, że w WPF Miasta, w 2020 r. zakłada się wzrost dochodów bieżących o kwotę blisko 1,2 mln zł (zakłada się wzrost przede wszystkim wpływów z PIT, dotacji i subwencji), zaś w kolejnych latach spadek tego przyrostu do kwoty średnio 600 tys. zł. Dzięki zastosowanej metodologii prognozowania, od 2020 r. zakłada się wzrost dochodów bieżących Miasta średniorocznie o kwotę 1,8 mln zł. Zastosowana metodologia prognozowania, pozwala zaplanować dochody bieżące w sposób kroczący.

Tabela 22. Porównanie wysokości planowanych dochodów bieżących Miasta Ostróda w latach 2020-2027

	2018	2019	2020	2021	2022
WPF Miasta					
dochody bieżące	125 581 968	126 779 661	128 226 422	128 816 186	129 411 848
zmiana r/r	--	1 197 692	1 446 762	589 764	595 662
szacunki własne					
dochody bieżące	125 581 968	126 779 661	128 177 000	130 238 000	132 298 000
zmiana r/r	--	1 197 692	1 397 340	2 061 000	2 060 000

	2023	2024	2025	2026	2027
WPF Miasta					
dochody bieżące	130 013 466	130 621 101	131 234 813	131 854 661	132 480 707
zmiana r/r	601 618	607 635	613 712	619 848	626 046
szacunki własne					
dochody bieżące	134 130 000	135 996 000	137 962 000	139 841 000	141 697 000
zmiana r/r	1 832 000	1 866 000	1 966 000	1 879 000	1 856 000

Źródło: opracowanie własne.

DOCHODY MAJĄTKOWE

W stosunku do wartości dochodów majątkowych ujętych w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ostróda na lata 2019-2027, wartości pozostawiono na tym samym poziomie, przy czym wyłącznie do 2021 r. Od 2022 r. dochodów ze sprzedaży majątku nie planuje się.

WYDATKI BIEŻĄCE

Wydatki bieżące prognozowano w podziale na:

1. wydatki związane z obsługą zadłużenia, w tym odsetki i dyskonto;
2. wynagrodzenia i składki od nich naliczane;
3. pozostałe wydatki bieżące.

Zgodnie z założeniami przyjętymi przy prognozie dochodów, dla wydatków bieżących w roku 2019 przyjęto wartości z uchwały budżetowej. W latach 2020-2027 dokonano indeksacji o wagi wskaźników inflacji, PKB i dynamiki wynagrodzeń. O ile w przypadku wydatków na wynagrodzenia, pochodnych od wynagrodzeń i pozostałych wydatków bieżących możliwość zastosowania indeksacji jest uzasadniona, o tyle wydatki związane z obsługą długu są ściśle uzależnione od zawartych w umowach kredytowych, pożyczkowych i postanowień emisji obligacji.

Tabela 23. Wagi wskaźników makroekonomicznych przyjętych do prognozy wydatków Miasta Ostróda

		2020-2032		
		inflacja	PKB	Wynagr.
	Pozostałe wydatki bieżące	70%	30%	0%
11.1	Wynagrodzenia i składki	25%	25%	50%
11.2	Wydatki związane z funkcjonowaniem organów JST	70%	30%	0%

Źródło: opracowanie własne.

Dzięki zastosowanej metodologii prognozowania, od 2020 r. zakłada się wzrost wydatków bieżących Miasta średniorocznie o kwotę 1,5 mln zł. W Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta Ostróda, w 2020 r. wydatki bieżące prognozuje się na poziomie wyższym od wartości planowanych wydatków na 2019 r. o kwotę 618 tys. zł, zaś w kolejnym roku (2021 r.) wzrost aż o 2 mln zł. Zmiana sposobu prognozowania wydatków bieżących powoduje, że roczny przyrost wydatków bieżących Miasta ma charakter kroczący.

Tabela 24. Porównanie wysokości planowanych wydatków bieżących Miasta Ostróda w latach 2020-2027

	2018	2019	2020	2021	2022
WPF Miasta					
wydatki bieżące	117 686 946	118 690 987	119 308 742	121 398 906	121 507 905
zmiana r/r	--	1 004 041	617 755	2 090 164	108 999
szacunki własne					
wydatki bieżące	117 686 946	118 690 987	120 220 000	122 072 000	123 647 000
zmiana r/r	--	1 004 041	1 529 013	1 852 000	1 575 000
	2023	2024	2025	2026	2027
WPF Miasta					
wydatki bieżące	121 943 389	122 421 101	122 734 813	123 354 661	122 980 707
zmiana r/r	435 484	477 712	313 712	619 848	-373 954
szacunki własne					
wydatki bieżące	125 039 000	126 585 700	128 157 000	129 674 500	131 189 500
zmiana r/r	1 392 000	1 546 700	1 571 300	1 517 500	1 515 000

Źródło: opracowanie własne.

WYDATKI MAJĄTKOWE

Wydatki majątkowe zaplanowano z uwzględnieniem zadań inwestycyjnych określonych w załączniku nr 2 do projektu WPF Miasta Ostróda na lata 2019-2027. W kolejnych latach wydatki majątkowe zostały zaplanowane tak aby pokryły pozostałą po spłacie zobowiązań część tzw. wolnych środków.

WYNIK BUDŻETU

Oparcie prognozy dochodów i wydatków bieżących o Wytyczne Ministra Finansów, jak również przypisanie tym wskaźnikom określonych wag pozwoliło na urealnienie planowanych wartości budżetowych Miasta Ostróda. W tabeli poniżej zestawiono różnicę w wartościach prognozowanych dochodów i wydatków budżetowych Miasta oraz ich wpływ na nadwyżkę operacyjną, która stanowi podstawę wyznaczenia wskaźników obsługi zadłużenia dla Miasta (w szczególności w pierwszych latach prognozy).

Tabela 25. Różnice w zakresie planowania dochodów i wydatków budżetowych dla Miasta Ostróda

	2018	2019	2020	2021	2022
WPF Miasta					
dochody bieżące	125 581 968	126 779 661	128 226 422	128 816 186	129 411 848
wydatki bieżące	117 686 946	118 690 987	119 308 742	121 398 906	121 507 905
nadwyżka operacyjna	7 895 023	8 088 674	8 917 680	7 417 280	7 903 943
szacunki własne					
dochody bieżące	125 581 968	126 779 661	128 177 000	130 238 000	132 298 000
wydatki bieżące	117 686 946	118 690 987	120 220 000	122 072 000	123 647 000
nadwyżka operacyjna	7 895 023	8 088 674	7 957 000	8 166 000	8 651 000

	2023	2024	2025	2026	2027
WPF Miasta					
dochody bieżące	130 013 466	130 621 101	131 234 813	131 854 661	132 480 707
wydatki bieżące	121 943 389	122 421 101	122 734 813	123 354 661	122 980 707
nadwyżka operacyjna	8 070 077	8 200 000	8 500 000	8 500 000	9 500 000
szacunki własne					
dochody bieżące	134 130 000	135 996 000	137 962 000	139 841 000	141 697 000
wydatki bieżące	125 039 000	126 585 700	128 157 000	129 674 500	131 189 500
nadwyżka operacyjna	9 091 000	9 410 300	9 805 000	10 166 500	10 507 500

Źródło: opracowanie własne.

Z tabeli wynika, że zmiana metodologii, co prawda wpłynęła na zmianę wysokości prognozowanych dochodów i wydatków bieżących (wg zastosowanej metodologii przyrost nominalny dochodów i wydatków bieżących jest wyższy niż zakłada to WPF Miasta), ale biorąc pod uwagę wpływ na wysokość prognozowanej nadwyżki operacyjnej – różnice są niewielkie. W 2020 r. wg założeń WPF Miasta nadwyżkę prognozuje się na poziomie 8,9 mln zł podczas gdy wg zastosowanej metodologii nadwyżka ta wynosi 7,9 mln zł. Zatem obliczone różnice mają marginalny charakter.

Zmiana metodologii i oparcie prognozy dochodów i wydatków bieżących o wskaźniki makroekonomiczne pozwala zaprognozować nadwyżkę operacyjną w sposób kroczący. W 2020 r. nadwyżkę operacyjną prognozuje się na poziomie 7,9 mln zł, zakładając równomierny wzrost dochodów i wydatków bieżących. Wydatki na obsługę długu zaplanowano w wysokości zgodnej z wartościami ujętymi w WPF Miasta Ostróda na lata 2019-2027.

PRZYCHODY I ROZCHODY

W zakresie przychodów i rozchodów, wartości dla 2019 r. przyjęto zgodnie z wartościami ujętymi w uchwale budżetowej Miasta Ostróda na 2019 r. Z tego wynika, że w 2019 r. przychody przyjęto na poziomie 6,3 mln zł (wolne środki) zaś rozchody na poziomie 4,7 mln zł. Od 2020 r. wysokość rozchodów zaplanowano zgodnie z harmonogramem wynikającym z umów. Od 2020 r. przychodów nie planuje się.

PŁYNNOŚĆ FINANSOWA MIASTA OSTRÓDA

Wyliczając środki do dyspozycji jednostki posłużono się następującym wzorem:

$$(D + P) - (W + R) \geq 0$$

D – dochody ogółem;

P – przychody;

W – wydatki bieżące powiększone o wydatki majątkowe objęte limitem, o którym mowa w art. 226 ust. 3 pkt 4 ustawy;

R – rozchody.

W załączniku nr 2 do Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Ostróda wskazano zadania inwestycyjne, których realizację Miasto planuje w okresie objętym prognozą WPF. Realizację przedsięwzięć wieloletnich Miasto Ostróda planuje do 2021 r. W tabeli poniżej przedstawiono projekcję wybranych pozycji WPF Miasta Ostróda (wg wyliczeń skalkulowanych w oparciu o metodologię zespołu analitycznego). Z danych wynika, że w 2020 r. może nastąpić ograniczenie działalności inwestycyjnej Miasta. W WPF Miasta Ostróda w 2020 r. wydatki majątkowe zaplanowano na poziomie 11,5 mln zł, podczas gdy z przeprowadzonych wyliczeń wynika zdolność

do realizacji inwestycji na poziomie 10,4 mln zł (przy założeniu, że Miasto uzyska dotację w wysokości 5,9 mln zł). W kolejnych latach prognozy, zdolność inwestycyjną Miasta szacuje się na poziomie wyższym niż zakłada to WPF Miasta.

Zaplanowanie nadwyżki operacyjnej w sposób kroczący (dostosowany do wykonania budżetu w poprzednich latach) stwarza ryzyko niezachowania relacji z art. 243 ustawy o finansach publicznych w 2021 r. (uwzględniając wartości wynikające z planu po III kwartale 2018 r.). Władze Miasta powinny zatem zadbać o właściwą realizację budżetu w 2019 r. i dążyć do wygenerowania wyższej niż planowana nadwyżki operacyjnej.

Tabela 26. Wybrane pozycje Wieloletniej Prognozy Finansowej dla Miasta Ostróda w latach 2019-2027

Lp.	Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
1	Dochody ogółem	156 150 076	135 316 618	131 438 000	132 298 000	134 130 000	135 996 000	137 962 000	139 841 000	141 697 000
1.1	Dochody bieżące	126 779 661	128 177 000	130 238 000	132 298 000	134 130 000	135 996 000	137 962 000	139 841 000	141 697 000
1.2	Dochody majątkowe, w tym:	29 370 415	7 139 618	1 200 000	0	0	0	0	0	0
1.2.1	ze sprzedaży majątku	1 420 000	1 200 000	1 200 000	0	0	0	0	0	0
2	Wydatki ogółem	157 735 995	130 728 938	126 150 720	127 094 057	128 759 923	130 496 000	132 262 000	133 841 000	135 197 000
2.1	Wydatki bieżące, w tym:	118 690 987	120 220 000	122 072 000	123 647 000	125 039 000	126 585 700	128 157 000	129 674 500	131 189 500
2.1.3	wydatki na obsługę długu, w tym:	1 500 000	1 480 000	1 335 000	1 170 000	999 000	824 700	637 000	437 500	227 500
2.2	Wydatki majątkowe	39 045 008	10 508 938	4 078 720	3 447 057	3 720 923	3 910 300	4 105 000	4 166 500	4 007 500
3	Wynik budżetu	-1 585 919	4 587 680	5 287 280	5 203 943	5 370 077	5 500 000	5 700 000	6 000 000	6 500 000
4	Przychody budżetu	6 373 199	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3	Kredyty, pożyczki, emisja papierów wartościowych	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4.3.1	w tym na pokrycie deficytu budżetu	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Rozchody budżetu	4 787 280	4 587 680	5 287 280	5 203 943	5 370 077	5 500 000	5 700 000	6 000 000	6 500 000
6	Kwota długu	44 148 980	39 561 300	34 274 020	29 070 077	23 700 000	18 200 000	12 500 000	6 500 000	0
8.1	Różnica między dochodami bieżącymi a wydatkami bieżącymi	8 088 674	7 957 000	8 166 000	8 651 000	9 091 000	9 410 300	9 805 000	10 166 500	10 507 500
9.7	Informacja o spełnieniu wskaźnika spłaty zobowiązań określonego w art. 243 ustawy (...)	Tak	Tak	Nie	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
9.7.1	Informacja o spełnieniu wskaźnika spłaty zobowiązań określonego w art. 243 ustawy (...)	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak	Tak
17	Rozliczenie budżetu	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Źródło: opracowanie własne.

CZĘŚĆ II. PROCEDURY SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

Sprzedaż nieruchomości jest istotnym źródłem dochodów budżetowych. Dzięki sprzedaży majątku, w latach 2014-2018 budżet Miasta został zasilony kwotą sięgającą blisko 10,8 mln zł. Szczegółowe wartości dochodów ze sprzedaży nieruchomości w kolejnych latach przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 27. Dochody budżetu miasta ze sprzedaży mienia oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w latach 2014-2018

Kategoria	2014	2015	2016	2017	2018
Sprzedaż mienia	1 403 066	2 774 456	1 509 859	3 289 444	1 792 129
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	0	0	0	0	62 942
Razem	1 403 066	2 774 456	1 509 859	3 289 444	1 855 071

Źródło: opracowanie własne.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy o samorządzie gminnym, każda jednostka samorządu terytorialnego może wprowadzić zasady nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony. Uchwałę, która określa zasady regulujące gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda, Rada Miejska podjęła 3 października 2008 r. To właśnie na podstawie zapisów wskazanego aktu prawa miejscowego realizowane są transakcje związane ze sprzedażą nieruchomości, które wchodzi w skład mienia komunalnego. W §6 uchwały w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda określono, że nabywanie i zbywanie nieruchomości o wartości przekraczającej 0,25% planowanych w danym roku dochodów budżetu gminy oraz dokonanie darowizny nieruchomości wymaga każdorazowo zgody Rady Miejskiej. Na tej podstawie w latach 2014-2018 Rada Miejska w Ostródzie podjęła siedem uchwał w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości:

1. Uchwała Nr LV/301/2014 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości – położonej przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego;
2. Uchwała Nr LV/302/2014 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości – położonej przy ul. Juliusza Słowackiego;
3. Uchwała Nr XIII/82/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie, w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości – położonej przy ul. Wojska Polskiego;
4. Uchwała Nr XXX/202/2016 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości – położonej przy ul. Demokracji;
5. Uchwała Nr XXXII/229/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości – położonej przy ul. Józefa Sowińskiego;

6. Uchwała NR XXXV/253/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 21 czerwca 2017r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości – położonej przy ul. Wojska Polskiego;
7. Uchwała Nr XLIV/321/2018 w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości w drodze bezprzetargowej – położonej przy ul. Adama Mickiewicza.

Nieruchomości, co do których decyzje podjęte zostały w ramach uchwały wymienionych w punktach 1-6, zostały przeznaczone do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego. Natomiast nieruchomość wyszczególniona w punkcie 7 została zbyta w trybie bezprzetargowym z przeznaczeniem na cele prowadzenia działalności oświatowej i sportowej.

W przypadku pozostałych postępowań związanych ze sprzedażą nieruchomości, ich wartość nie przekraczała limitu określonego w uchwale w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda. Z tego względu czynności dotyczące zbywania nieruchomości były realizowane wyłącznie przez Burmistrza, który w analogicznym okresie (lata 2014-2018) wydał 88 zarządzeń w sprawie przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości. Należy jednak wskazać, że:

1. 86 aktów prawnych ma status obowiązujący – szczegółowy wykaz wydanych zarządzeń przedstawiono w poniższej tabeli (zarządzenie nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 654/38, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego zostało zmienione przez zarządzenie nr 684/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 października 2014 r.);
2. dwa zarządzenia zostały uchylone:
 - a. zarządzenie nr 656/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 29 lipca 2014 r. w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 36/3, położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Plebiscytowej (uchylone na podstawie §2 Zarządzenia Nr 666/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 sierpnia 2014 r.);
 - b. zarządzenie nr 465/2018 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 4 kwietnia 2018 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego (uchylone na podstawie §1 Zarządzenia Nr 486/2018 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 18 maja 2018 r.).

Tabela 28. Ewidencja zarządzeń z lat 2014-2018 dotyczących sprzedaży nieruchomości

Data	Nr	Tytuł	Tryb	Lokalizacja
20.02.2014	584/2014	Zarządzenie Nr 584/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 609/108, położonej w obrębie 1 m. Ostródy przy ul. Przygranicznej	bez przetargu	Przygraniczna (609/108 w obrębie 1)
03.03.2014	589/2014	Zarządzenie Nr 589/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	ul. Plac Tysiąclecia PP 6/8 - 167/10000 cz. dz. nr 31/3
10.04.2014	604/2014	Zarządzenie Nr 604/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Słowackiego 14A/7, Piłsudskiego 27/16
19.05.2014	619/2014	Zarządzenie Nr 619/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 418/39, położonej w obrębie 1 m. Ostródy przy ul. Szosa Elbląska	bez przetargu	Szosa Elbląska (418/39)
19.05.2014	620/2014	Zarządzenie Nr 620/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 19/1, położonej w obrębie 2 m. Ostródy przy ul. Szosa Elbląska	bez przetargu	Szosa Elbląska (19/1)

Data	Nr	Tytuł	Tryb	Lokalizacja
16.06.2014	637/2014	Zarządzenie Nr 637/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 170/20, położonej w obrębie 10 m. Ostródy przy ul. Jana Kilińskiego	bez przetargu	Kilińskiego (170/20)
16.06.2014	638/2014	Zarządzenie Nr 638/2014 w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 10 m. Ostróda przy ul. Jana Kilińskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 170/19	przetarg ograniczony	Kilińskiego (170/19)
16.06.2014	639/2014	Zarządzenie Nr 639/2014 w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 10 m. Ostróda przy ul. Grunwaldzkiej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 43/107	przetarg nieograniczony	Grunwaldzka (43/107)
28.07.2014	655/2014	Zarządzenie Nr 655/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych - ul. Henryka Sienkiewicza 10/3 i Jana Pawła II 20/2	bez przetargu	ul. Sienkiewicza 10/3, ul. Jana Pawła II 20/2
19.08.2014	660/2014	Zarządzenie Nr 660/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu użytkowego ul. Grunwaldzka 6	bez przetargu	Grunwaldzka 6 (66/29)
26.08.2014	663/2014	Zarządzenie Nr 663/2014 w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej garażem, położonej w obrębie 8 m. Ostródy przy ul. Seweryna Pieniężnego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 108/2	przetarg nieograniczony	Seweryna Pieniężnego
26.08.2014	664/2014	Zarządzenie Nr 664/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 654/38, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego	bez przetargu	Czarnieckiego (654/38)
28.08.2014	666/2014	Zarządzenie Nr 666/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 36/3, położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Plebiscytowej	bez przetargu	Plebiscytowa (36/3)
02.09.2014	667/2014	Zarządzenie Nr 667/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego ul. Stefana Czarnieckiego	bez przetargu	Czarnieckiego 8/4 (13/100)
04.09.2014	668/2014	Zarządzenie Nr 668/2014 w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym, położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Seweryna Pieniężnego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działek 109/3, 109/5, 109/8 i 108/1	przetarg nieograniczony	Seweryna Pieniężnego (109/3, 109/5, 109/8, 108/1)
24.09.2014	676/2014	Zarządzenie Nr 676/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 654/38, położonej w obrębie 1 m. Ostródy przy ul. Parkowej	bez przetargu	Parkowa (654/38)
24.09.2014	677/2014	Zarządzenie Nr 677/2014 w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Jana III Sobieskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działek 154/62 i 154/64	przetarg nieograniczony	Jana III Sobieskiego (154/62, 154/64)
29.09.2014	679/2014	Zarządzenie Nr 679/2014 w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej jednolokalowym budynkiem użytkowym, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 22/10	bez przetargu	Czarnieckiego (22/10)
06.10.2014	683/2014	Zarządzenie Nr 683/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego - ul. Seweryna Pieniężnego 10/1	bez przetargu	Pieniężnego 10/11
03.11.2014	697/2014	Zarządzenie Nr 697/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych - ul. Kopernika i Paderewskiego	bez przetargu	Paderewskiego 1/13, Kopernika 2/4
13.11.2014	701/2014	Zarządzenie Nr 701/2014 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr	bez przetargu	Adama Mickiewicza (12/10)

Data	Nr	Tytuł	Tryb	Lokalizacja
		12/10, położonej w obrębie 4 m. Ostródy przy ul. Adama Mickiewicza		
13.11.2014	702/2014	Zarządzenie Nr 702/2014 w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 7 m. Ostróda przy ul. Stefana Jaracza, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 5/12	przetarg ograniczony	Stefana Jaracza (5/12)
20.11.2014	709/2014	Zarządzenie Nr 709/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych - ul. Warmińska 4	bez przetargu	Warmińska 4/1 (11/100), Jagiełły 21/25 m. 13 (176/7)
29.01.2015	19/2015	Zarządzenie Nr 19/2015 w sprawie sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym (wieża ciśnień), położonej w obrębie 8 m. Ostródy przy ul. 11 Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 60/15	przetarg nieograniczony	11 Listopada (60/15)
20.01.2014	568/2014	Zarządzenie Nr 568/2014 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	ul. 11-go Listopada 23/6 - 1583/10000 cz. dz. nr 15/1 o pow. 74 m ² .
27.02.2015	26/2015	Zarządzenie Nr 26/2015 w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie 6 m. Ostróda przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego 9a, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 25	bez przetargu	Plac Tysiąclecia Państwa Polskiego 9a
17.03.2015	33/2015	Zarządzenie Nr 33/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Gizewiusza 19/2, Warmińska 1/3
24.03.2015	36/2015	Zarządzenie Nr 36/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Spichrzowa 1/5
06.05.2015	56/2015	Zarządzenie Nr 56/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	ul. Jana Pawła II 24/7, ul. Stefana Jaracza 14B/28
18.05.2015	60/2015	Zarządzenie Nr 60/2015 w sprawie sprzedaży nieruchomości położonych w obrębie 6 m. Ostródy przez ul. Demokracji, oznaczonych w ewidencji gruntów nr dz. 129/33 oraz 129/34	przetarg nieograniczony	Demokracji (129/33, 129/34)
05.08.2015	87/2015	Zarządzenie Nr 87/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Mikołaja Kopernika 14/7, Seweryna Pieniężnego 28/5
27.08.2015	97/2015	Zarządzenie Nr 97/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Jaracza 31/1, Stefana Jaracza 21A/32, Stefana Czanieckiego 10/9
24.09.2015	103/2015	Zarządzenie Nr 103/2015 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 24 września 2015 r., w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 291/11, położonej w obrębie 8 m. Ostródy przy ul. Seweryna Pieniężnego	bez przetargu	Seweryna Pieniężnego (291/11)
24.09.2015	104/2015	Zarządzenie Nr 104/2015 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 24 września 2015 r., w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 89/40, położonej w obrębie 8 m. Ostródy przy ul. 11 Listopada	bez przetargu	11 listopada (89/40)
16.10.2015	111/2015	Zarządzenie Nr 111/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Żeromskiego 5/1
21.10.2015	114/2015	Zarządzenie Nr 114/2015 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 21 października 2015 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie 1 m. Ostróda przy ul. Zakole, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 49/5	przetarg ograniczony	Zakole (49/5)
26.11.2015	133/2015	Zarządzenie Nr 133/2015 w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 12 Kajkowo Gmina Ostróda przy ul. Jeziornej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 225/15	przetarg nieograniczony	Jeziorna (225/15), Kajkowo
26.11.2015	134/2015	Zarządzenie Nr 134/2015 w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m Ostróda przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 42/27	przetarg ograniczony	Osiedlowa (42/27)

Data	Nr	Tytuł	Tryb	Lokalizacja
29.12.2015	154/2015	Zarządzenie Nr 154/2015 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Grunwaldzka 8/5, Seweryna Pieniężnego 12/3
26.02.2016	172/2016	Zarządzenie 172/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26.02.2016 r., w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Kardynała Wyszyńskiego 10/6
30.03.2016	179/2016	Zarządzenie Nr 179/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 30 marca 2016 r., w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Gustawa Gizewiusza, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 25/5	przetarg nieograniczony	Gizewiusza (25/5)
06.04.2016	189/2016	Zarządzenie Nr 189/2016 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Juliusza Słowackiego 18A/4
14.04.2016	194/2016	Zarządzenie Nr 194/2016 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego.	bez przetargu	Władysława Reymonta 3/3
19.04.2016	198/2016	Zarządzenie Nr 198/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Seweryna Pieniężnego 12/7, Jana Pawła II 10/5, 21-go Stycznia 5/17
25.05.2016	214/2016	Zarządzenie Nr 214/2016 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych.	bez przetargu	11-go Listopada 47/7, Kolejowa 6/1, Grunwaldzka 37/41
24.06.2016	223/2016	Zarządzenie Nr 223/2016 w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie 7 m. Ostróda przy ul. Stefana Jaracza, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 1/6	bez przetargu	Stefana Jaracza (1/6)
28.06.2016	225/2016	Zarządzenie Nr 225/2016 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Ignacego Paderewskiego 1/2, Władysława Jagiełły 31/6, Henryka Sienkiewicza 8a/4
31.08.2016	248/2016	Zarządzenie Nr 248/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 31 sierpnia 2016 r., w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Grunwaldzka 37/13, Stefana Jaracza 11/15, Kardynała Wyszyńskiego 10/4, Stefana Jaracza 21A/40
23.09.2016	255/2016	Zarządzenie Nr 255/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 23 września 2016 r. w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 29/10, położonej w obrębie 7 m. Ostróda, przy ul. Stefana Jaracza	bez przetargu	Stefana Jaracza (29/10)
23.09.2016	256/2016	Zarządzenie Nr 256/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 23 września 2016 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie 7 m. Ostróda, przy ul. 11 Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 1/6	bez przetargu	11 Listopada (1/6)
29.09.2016	258/2016	Zarządzenie Nr 258/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 29 września 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Jana Stapińskiego 9/4
19.10.2016	264/2016	Zarządzenie Nr 264/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 17 października 2016 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości położonych w obrębie 6 m. Ostróda przy ul. Demokracji, oznaczonych w ewidencji gruntów nr działek 129/43, 129/42 oraz 129/34	przetarg nieograniczony	Demokracji (129,43, 129/42, 129/34)
21.10.2016	265/2016	Zarządzenie Nr 265/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 21 października 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Jaracza 27/1, Stefana Jaracza 23/1, Seweryna Pieniężnego 14/28
27.10.2016	266/2016	Zarządzenie Nr 266/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 27 października 2016 r. w sprawie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie 10 m. Ostróda przy ul. Bolesława Prusa, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 41/24	przetarg ograniczony	Bolesława Prusa (41/24)
28.10.2016	269/2016	Zarządzenie Nr 269/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Jana Pawła II 7/6

Data	Nr	Tytuł	Tryb	Lokalizacja
28.10.2016	270/2016	Zarządzenie Nr 270/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 października 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Stefana Jaracza 26A/27
15.11.2016	281/2016	Zarządzenie Nr 281/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 15 listopada 2016 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Jana Stapińskiego 3/2
13.01.2017	301/2017	Zarządzenie Nr 301/2017 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Jaracza 9/13, Juliusza Słowackiego 9/3, Juliusza Słowackiego 9/8
26.01.2017	308/2017	Zarządzenie Nr 308/2017 w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej garażem położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. 11-go Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 12/17	bez przetargu	11-go Listopada (12/17)
30.01.2017	309/2017	Zarządzenie Nr 309/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie zmiany Zarządzenia Burmistrza Miasta Ostróda Nr 303/2012 z dnia 4 września 2012 r. w sprawie sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 70/12	przetarg nieograniczony	Osiedlowa 70/12
28.02.2017	319/2017	Zarządzenie Nr 319/2017 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	11-go Listopada 9/3, Olsztyńska 47/20, Gizewiusza 5/4
20.03.2017	324/2017	Zarządzenie Nr 324/2017 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 161/23, położonej w obrębie 1 m. Ostróda, przy ul. Turystycznej	bez przetargu	Turystyczna (161/23)
22.03.2017	325/2017	Zarządzenie Nr 325/2017 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 74/10, położonej w obrębie 5 m. Ostróda, przy ul. Józefa Sowińskiego	przetarg nieograniczony	Józefa Sowińskiego (74/10)
27.03.2017	326/2017	Zarządzenie Nr 326/2017 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych.	bez przetargu	brak publikacji zarządzenia
12.04.2017	332/2017	Zarządzenie Nr 332/2017 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 1/1, położonej w obrębie 3 m. Ostróda, przy ul. Plebiscytowej	bez przetargu	Plebiscytowa (1/1)
15.05.2017	342/2017	Zarządzenie Nr 342/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 15 maja 2017 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Henryka Sienkiewicza 26/12, Tadeusza Kościuszki 11A/6
05.06.2017	352/2017	Zarządzenie Nr 352/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 5 czerwca 2017 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Jaracza 7/3, Juliusza Słowackiego 9/4
21.06.2017	359/2017	Zarządzenie Nr 359/2017 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 67/5, położonej w obrębie 10 m. Ostróda, przy ul. Stanisława Moniuszki	bez przetargu	Stanisława Moniuszki (67/5)
11.08.2017	376/2017	Zarządzenie Nr 376/2017 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Władysława Jagiełły 5A/3, Olsztyńskiej 14/3
19.10.2017	409/2017	Zarządzenie Nr 409/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 19 października 2017 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Czarnieckiego 25/9, 11-go Listopada 41/4, Henryka Sienkiewicza 7/1, Olsztyńska 21/3
22.11.2017	420/2017	Zarządzenie Nr 420/2017 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Stefana Czarnieckiego 31/7, Seweryna Pieniężnego 43/1
29.11.2017	426/2017	Zarządzenie Nr 426/2017 w sprawie przeznaczenia sprzedaży lokalu niemieszkalnego nr 1, w budynku położonym w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Tadeusza Kościuszki 11	przetarg nieograniczony	Tadeusza Kościuszki 11
18.01.2018	435/2018	Zarządzenie Nr 435/2018 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Stefana Jaracza 16/3

Data	Nr	Tytuł	Tryb	Lokalizacja
06.03.2018	456/2018	Zarządzenie Nr 456/2018 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 marca 2018 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Jana Pawła II 18/1, Grunwaldzkiej 37/52B
30.05.2018	488/2018	Zarządzenie Nr 488/2018 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Olsztyńska 47/4
25.06.2018	496/2018	Zarządzenie Nr 496/2018 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Mikołaja Kopernika 13/5, Grunwaldzka 66/2, Tadeusza Kościuszki 11/14
20.07.2018	520/2018	Zarządzenie Nr 520/2018 w sprawie sprzedaży nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działek 123/2 oraz 123/4, położonej w obrębie 8 m. Ostróda, przy ul. Jana Pawła II	przetarg nieograniczony	Jana Pawła II (123/2, 123/4)
10.08.2018	527/2018	Zarządzenie Nr 527/2018 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 10 sierpnia 2018 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Kolejowa 8/7, Seweryna Pieniężnego 14/17, Jana Pawła II 18/5, Grunwaldzka 62/3, Olsztyńska 13/7
24.08.2018	528/2018	Zarządzenie Nr 528/2018 w sprawie sprzedaży udziału 1/2 części nieruchomości zabudowanej budynkiem garażowym, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 66/68, położonej w obrębie 9 m. Ostróda przy ul. Mikołaja Kopernika	bez przetargu	Mikołaja Kopernika (66/68)
04.09.2018	533/2018	Zarządzenie Nr 533/2018 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 354/95, położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Seweryna Pieniężnego	bez przetargu	Seweryna Pieniężnego (354/90)
04.09.2018	534/2018	Zarządzenie Nr 534/2018 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w obrębie 9 m. Ostróda przy ul. Stefana Czarnieckiego	bez przetargu	Stefana Czarnieckiego (163/40)
04.09.2018	535/2018	Zarządzenie Nr 535/2018 w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 354/96, położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Seweryna Pieniężnego	bez przetargu	Seweryna Pieniężnego (354/96)
05.09.2018	536/2018	Zarządzenie Nr 536/2018 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokali mieszkalnych	bez przetargu	Władysława Jagiełły 5B/21, Jana Stapińskiego 11/6, Olsztyńska 23/6
11.09.2018	537/2018	Zarządzenie Nr 537/2018 w sprawie: sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 122/7, położonej w obrębie 8 m. Ostróda, przy ul. Jana Pawła II	przetarg nieograniczony	Jana Pawła II (122/7)
17.10.2018	552/2008	Zarządzenie Nr 552/2018 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	3-go Maja 12/8
16.11.2018	567/2018	Zarządzenie Nr 567/2018 w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu mieszkalnego	bez przetargu	Stefana Czarnieckiego nr 8/2

Źródło: opracowanie własne.

Poprzez wydanie zarządzeń określano, które nieruchomości były przeznaczane do sprzedaży, a także podejmowano decyzje dotyczące trybu zbycia poszczególnych składników majątkowych. Zestawienie najważniejszych informacji ustalonych na podstawie powyższych zarządzeń, związanych z procedurami sprzedaży nieruchomości przedstawiono w tabeli.

Tabela 29. Rodzaje sprzedawanych nieruchomości oraz tryb ich zbywania w latach 2014-2018

Rodzaj nieruchomości	Tryb zbycia			Suma końcowa
	Przetarg nieograniczony	Przetarg ograniczony	Bezprzetargowo	
Grunt niezabudowany	9	5	19	33
Lokal mieszkalny			43	43
Pozostałe	5		5	10
Razem w latach 2014-2018	14	5	67	86

Źródło: opracowanie własne.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 37 ust. 1 przewiduje, że, podstawowym trybem sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości jest przetarg (nieograniczony lub ograniczony – art. 40 ust. 1). Tymczasem dane wyszczególnione w tabeli wyraźnie pokazują, że gospodarowanie nieruchomościami przez Burmistrza Miasta Ostróda odbywało się przede wszystkim w trybie bezprzetargowym.

Z tego względu dodatkowej weryfikacji poddany został sposób realizacji polityki w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda pod kątem oparcia w obowiązujących przepisach. Każde z badanych zarządzeń, wskazuje przyczynę zastosowania tego trybu, która jest zgodna z ustawą o gospodarce nieruchomościami:

1. sprzedaż lokalu mieszkalnego na rzecz dotychczasowego najemcy – art. 37 ust. 2 pkt 1 w zw. z art. 34 ust. 1 pkt 3 (43 transakcje);
2. sprzedaż nieruchomości na rzecz właściciela nieruchomości przyległej, w celu poprawy warunków jej zagospodarowania – art. 37 ust. 2 pkt 6 (14 transakcji);
3. sprzedaż nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego – art. 37 ust. 2 pkt 5 (3 transakcje);
4. sprzedaż lokalu użytkowego / garażu na rzecz dotychczasowego najemcy – art. 34 ust. 6 (3 transakcje);
5. sprzedaż nieruchomości na rzecz działalności sakralnej – art. 37 ust. 2 pkt 10 (2 transakcje);
6. sprzedaż nieruchomości na rzecz współwłaściciela – art. 37 ust. 2 pkt 9 (1 transakcja);
7. sprzedaż nieruchomości na cele działalności oświatowej i sportowej – art. 37 ust. 2 pkt 3 w zw. z art. 68 ust. 1 pkt 2 (1 transakcja).

W odniesieniu do 64 badanych postępowań, Burmistrz Miasta Ostróda prawidłowo zastosował przepisy dotyczące bezprzetargowego trybu zbycia nieruchomości. Natomiast istotne wątpliwości budzą postępowania wyszczególnione w punkcie 4, które dotyczą bezprzetargowej sprzedaży dwóch lokali użytkowych oraz jednego garażu. Wskazane transakcje zostały zrealizowane w 2014 i w 2017 roku na podstawie:

1. zarządzenia nr 660/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 19 sierpnia 2014 r. w sprawie przeznaczenia do sprzedaży lokalu użytkowego przy ul. Grunwaldzkiej 6;
2. zarządzenia nr 679/2014 w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej jednolokalowym budynkiem użytkowym, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego, na działce o nr ewidencyjnym 22/10;
3. zarządzenie nr 308/2017 w sprawie sprzedaży nieruchomości zabudowanej garażem położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. 11-go Listopada, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 12/17.

Jako podstawę prawną powyższych zarządzeń wskazano art. 13 (ogólne zasady obrotu nieruchomościami) i art. 34 ust. 6 (pierwszeństwo nabycia) ustawy o gospodarce nieru-

chomościami oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 (zadania burmistrza) ustawy o samorządzie gminnym. Ponadto w odniesieniu do zarządzenia 679/2014 i zarządzenia nr 308/2017, w ramach podstawy prawnej dodatkowo wskazano § 1 pkt a uchwały nr XLII/319/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 października 2005 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa przy nabyciu lokali w drodze bezprzetargowej oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, zmienionej uchwałą nr LX/404/2006 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 września 2006 r. W tym miejscu należy wyjaśnić, że możliwość zrezygnowania z organizacji przetargu, w przypadku sprzedaży nieruchomości na rzecz najemcy lokalu innego niż mieszkalny została przewidziana właśnie w art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niemniej przywołany przepis wskazuje, że w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, to rada gminy, a nie burmistrz, może w drodze uchwały przyznać pierwszeństwo w nabywaniu lokali ich najemcom lub dzierżawcom. Analiza dokumentacji wskazuje, że Rada Miejska w Ostródzie na mocy uchwały nr XLII/319/2005 z dnia 5 października 2005 r., wyraziła ogólną zgodę na przyznanie prawa pierwszeństwa w zbywaniu nieruchomości na rzecz najemców i dzierżawców, pod warunkiem, że umowa najmu lub dzierżawy jest zawarta na czas nieokreślony i trwa co najmniej 18 miesięcy. W wyniku zmiany uchwały, która została podjęta 20 września 2006 r., zrezygnowano z wymogu, aby umowa była zawarta na czas nieokreślony. Niezależnie od powyższego wątpliwości budzi równoległe obowiązywanie dwóch uchwał, które w odmienny sposób regulują tę samą kwestię:

1. uchwała nr XLII/319/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 października 2005 r. w sprawie przyznania pierwszeństwa przy nabyciu lokali w drodze bezprzetargowej oraz wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych, pozwala na bezprzetargową sprzedaż lokali użytkowych pod warunkiem, że umowa najmu lub dzierżawy trwa przynajmniej 18 miesięcy;
2. uchwała nr XXX/185/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 3 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda wskazuje, że w trybie bezprzetargowym nieruchomości mogą być zbywane w przypadkach wyszczególnionych w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub w oparciu o odrębne uchwały Rady Miasta udzielające pierwszeństwa lub zwalniające z organizowania przetargu.

Pomimo, że trudno uznać, iż uchwała nr XLII/319/2005 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 października 2005 r., stanowi odrębną zgodę Rady Miejskiej w Ostródzie na sprzedaż nieruchomości przy ul. Stefana Czarnieckiego oraz przy ul. 11-go Listopada, to przy wydawaniu zarządzeń nr 679/2014 i nr 308/2017 zostały dochowane niezbędne formalności. Natomiast w przypadku zarządzenia nr 660/2014 oparto się wyłącznie na przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, co prowadzi do wniosku, że bezprzetargowa sprzedaż lokalu użytkowego zlokalizowanego przy ul. Grunwaldzkiej 6 została przeprowadzona przez Burmistrza Miasta Ostróda z naruszeniem prawa, które polegało na braku uzyskania zgody Rady Miejskiej w Ostródzie na przyznanie pierwszeństwa w nabyciu lokali niemieszkalnych przez ich dotychczasowych najemców, co stanowiło naruszenie normy zawartej w art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Poza trybem bezprzetargowym, nieruchomości były zbywane w trybie przetargowym. W latach 2014-2018 ogłoszonych zostało 54 postępowań przetargowych, które przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 30. Zestawienie przetargów na sprzedaż nieruchomości w latach 2014-2018

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
1	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny ograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. Granicznej	Zarządzenie 584/2014	pierwszy	ustny	Mieszkania-usługowe	305	28 500,00 zł	0	Nie sprzedane	
2	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostródy przy ul. Przemysłowej	Uchwała XLVII/271/2009	pierwszy	pisemny	Usługi	5 222	346 000,00 zł	1	350 000,00 zł	Ekobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
3	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 90/2, o powierzchni 1.236 m ² , zabudowanej budynkiem użytkowym o powierzchni użytkowej 142,48 m ² , położonej w Ostródzie przy ul. Drwęckiej 12	Zarządzenie 467/2013	pierwszy	ustny	Usługi	1 236	325 000,00 zł	1	328 250,00 zł	Krzysztof Ruczyński
4	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. Juliusza Słowackiego	Zarządzenie 491/2013	pierwszy	ustny	Mieszkania-usługowe	640	70 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
5	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Kąjkowie gmina Ostróda przy ul. Jeziornej	Zarządzenie 75/2011	pierwszy	ustny	Mieszkania	1 045	95 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
6	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. 11 Listopada dz. nr 2/6	Zarządzenie 135/2011	pierwszy	ustny	Mieszkania-usługowe	799	80 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
7	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. 11 Listopada dz. nr 15/4	Zarządzenie 262/2012	pierwszy	ustny	Mieszkania-usługowe	1 132	113 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
8	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Grunwaldzkiej	Zarządzenie 639/2014	pierwszy	ustny	Usługi	292	33 100,00 zł	0	Nie sprzedane	

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
9	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny ograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. Jana Kilińskiego	Zarządzenie 638/2014	pierwszy	ustny	Zieleń	336	11 900,00 zł	1	12 020,00 zł	Anna Plichta
10	2014	Ogłoszenie o II przetargu na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości przy ul. J. Słowackiego	Zarządzenie 491/2013	drugi	ustny	Mieszkania-usługowe	640	60 000,00 zł	1	60 600,00 zł	Robert i Danuta Macholla
11	2014	Ogłoszenie o II przetargu nieograniczonym na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. 11 Listopada - działka nr 2/6	Zarządzenie 135/2011	drugi	ustny	Mieszkania-usługowe	799	70 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
12	2014	Ogłoszenie o II przetargu nieograniczonym na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. 11 Listopada (numer działki w ewidencji gruntów 15/4)	Zarządzenie 262/2012	drugi	ustny	Mieszkania-usługowe	1 132	90 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
13	2014	Ogłoszenie o II przetargu nieograniczonym na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Kąkowie	Zarządzenie 75/2011	drugi	ustny	Mieszkania	1 045	75 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
14	2014	Ogłoszenie - drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obr. 10 m. Ostróda przy ul. Grunwaldzkiej dz. Nr 43/107	Zarządzenie 638/2014	drugi	ustny	Usługi	292	30 000,00 zł	1	30 300,00 zł	Elżbieta Czacharowska
15	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości gruntowej i prawa użytkowania wieczystego - ul. Juliusza Słowackiego	Uchwała LV/302/2014	pierwszy	pisemny	Mieszkania-usługowe	1 583	970 000,00 zł	1	1 011 060,00 zł	Ekobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
				pierwszy	pisemny	Mieszkania-usługowe (wielorodzinne)	4 239				
16	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 6 m. Ostródy przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego	Uchwała LV/301/2014	pierwszy	pisemny	Mieszkania-usługowe (wielorodzinne)	3 931	1 230 000,00 zł	2	1 445 250,00 zł	Ekobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
17	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego - ul. Seweryna Pińskiego	Zarządzenie 668/2014	pierwszy	pisemny	Mieszkania-usługowe	1 242	221 900,00 zł	0	Nie sprzedane	
	2014		Zarządzenie 663/2014	pierwszy	pisemny	Mieszkania-usługowe	272				

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
18	2014	Ogłoszenie - przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostródy przy ul. Jana III Sobieskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek 154/62 i 154/64	Zarządzenie 677/2014	pierwszy	pisemny	Usługi	1 082	177 000,00 zł	1	177 100,00 zł	Jota Group Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.
19	2015	Ogłoszenie o I przetargu ustnym ograniczonym na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. S. Jaracza	Zarządzenie 702/2014	pierwszy	ustny	Mieszkaniowo-usługowe	182	22 000,00 zł	0		
20	2015	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej dz. nr 70/11 i 70/12	Uchwały XXVIII/145/2 012, XXVIII/146/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	6 378	513 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
21	2015	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej dz. nr 70/13	Uchwała XXVIII/146/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	4 490	361 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
22	2014	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego - ul. Seweryna Pięknego	Zarządzenie 668/2014	pierwszy	pisemny	Mieszkaniowo-usługowe	1 242	220 000,00 zł	2	413 000,00 zł	Opera Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
	Zarządzenie 663/2014		pierwszy	pisemny	Mieszkaniowo-usługowe	272					
23	2015	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14	Uchwała XXVIII/147/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	8 982	700 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
24	2015	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/15	Uchwała XXVIII/148/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	10 302	828 000,00 zł	0	Nie sprzedane	

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
25	2015	Ogłoszenie - przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej wolnostojącym budynkiem użytkowym (wieżą ciśnień), położonej w Ostródzie przy ul. 11 Listopada	Zarządzenie 19/2015	pierwszy	ustny	Usługi	285	46 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
26	2015	Ogłoszenie - II przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej wolnostojącym budynkiem użytkowym (wieżą ciśnień)	Zarządzenie 19/2015	drugi	ustny	Usługi	285	46 000,00 zł	1	46 400,00 zł	D.S.Z. Inwestycje S.C.
27	2015	Ogłoszenie - przetarg na sprzedaż niezabudowanej działki położonej w Ostródzie przy ul. Demokracji	Zarządzenie 60/2015	pierwszy	pisemny	Usługi	3 772	242 000,00 zł	1	242 500,00 zł	PAKODRUK Ry-szard Szempek
28	2015	Ogłoszenie - I przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych w Ostródzie - ul. Osiedlowa, nr działek 70/12,13	Zarządzenie 303/2012; Uchwała XXVIII/146/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	5 783	465 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
29	2015	Ogłoszenie - I przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Ostródzie - ul. Osiedlowa, nr działki 70/14	Uchwała XXVIII/147/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	8 982	700 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
30	2015	Ogłoszenie - I przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Ostródzie - ul. Osiedlowa, nr działki 70/15	Uchwała XXVIII/148/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	10 302	828 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
31	2015	Ogłoszenie - I przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej przy ul. Osiedlowej w Ostródzie - działka nr 70/11	Uchwała XXVIII/145/2 012	pierwszy	pisemny	Usługi	5 085	409 000,00 zł	0	410 000,00 zł	Ekobud Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
32	2015	Ogłoszenie - I przetarg ustny ograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Ostródzie - ul. Zakole, nr działki 49/5	Zarządzenie 114/2015	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	87	9 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
33	2015	Ogłoszenie - pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego	Uchwała XIII/82/2015	pierwszy	pisemny	Mieszkaniaowo-usługowe (wielorodzinne)	1 356	1 200 000,00 zł	2	721.000,00 zł	Krzysztof Kocięda „MebloLux”

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
34	2016	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 12 Kajkowo Gmina Ostróda, przy ul. Jeziornej	Zarządzenie 133/2015	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowe	1 045	75 000,00 zł	4	101 250,00 zł	Podar Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
35	2016	Ogłoszenie - drugi przetarg ustny ograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Ostródzie - ul. Zakole	Zarządzenie 114/2015	drugi	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	87	9 000,00 zł	1	9 090,00 zł	Robert Kowaczek
36	2016	Ogłoszenie - I przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej - ul. G. Gizewiusza	Zarządzenie 179/2016	pierwszy	pisemny	Usługi	13 927	128 000,00 zł	1	128 001,00 zł	Zakład Techniczno-Handlowo-Usługowy „Techpol”
37	2016	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny ograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 10 m. Ostróda przy ul. Bolesława Prusa	Zarządzenie 266/2016	pierwszy	ustny	Usługi	238	25 000,00 zł	1	25 250,00 zł	Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” w Ostródzie
38	2016	Ogłoszenie - I przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej działki przy ul. Demokracji - Ostróda	Zarządzenie 264/2016	pierwszy	pisemny	Usługi	3 435	236 959,50 zł	1	237 000,00 zł	AM Yacht Daniel Margalski
39	2017	Ogłoszenie - ogłasza pierwszy przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 129/44	Uchwała XXX/202/2016	pierwszy	pisemny	Usługi	6 872	387 019,50 zł	1	387 019,50 zł	AM Yacht Daniel Margalski
40	2017	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostróda przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/15, o powierzchni 1,0302 ha	Uchwała XXVIII/148/2012	pierwszy	ustny	Usługi	10 302	766 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
41	2017	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obr. 8 m. Ostróda przy ul. 11 Listopada, nr działki 2/6, powierzchnia 799 m ²	Zarządzenie 135/2011	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	799	123 000,00 zł	4	125 460,00 zł	Ewa Szyłobryt oraz Państwo Leszek i Marzena Braccy
42	2017	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obr. 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, nr działki 154/38, o powierzchni 1.469 m ²	Uchwała XXXV/253/2017	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe (wielorodzinne)	1 469	2 000 000,00 zł	0	Nie sprzedane	

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
43	2018	Ogłoszenie - drugi przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/38	Uchwała XXXV/253/2017	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe (wielorodzinne)	1 469	1 600 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
44	2017	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostróda przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14, o powierzchni 8.982 m ²	Uchwała XXVIII/147/2012	pierwszy	ustny	Usługi	8 982	668 000,00 zł	2	674 680,00 zł	Ostróda Yacht Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
45	2017	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanych nieruchomości gruntowych położonych w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej	Zarządzenie 309/2017, Uchwała XXVIII/146/2012	pierwszy	ustny	Usługi	5 783	430 100,00 zł	1	434 410,00 zł	Ostróda Yacht Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
46	2017	Ogłoszenie - przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 5 m. Ostróda przy ul. Józefa Sowińskiego	Uchwała XXXII/229/2017	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe (wielorodzinne)	4 245	1 524 220,00 zł	1	1 539 470,00 zł	Jacek Chmieliński
47	2018	Ogłoszenie - przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niewyodrębnionego lokalu niemieszkalnego nr 1 o powierzchni użytkowej 157,74 m ² do którego przynależy piwnica o powierzchni 15,75 m ² , położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 11, w obr. 8 m. Ostróda	Uchwała XXXV/190/2013	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	506	210 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
48	2018	Ogłoszenie - przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niewyodrębnionego lokalu niemieszkalnego nr 1 o powierzchni użytkowej 157,74 m ² do którego przynależy piwnica o powierzchni 15,75 m ² , położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 11, w obr. 8 m. Ostróda	Uchwała XXXV/190/2013	pierwszy	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	506	210 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
49	2018	Ogłoszenie - drugi przetarg nieograniczony na sprzedaż niewyodrębnionego lokalu mieszkalnego, położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 11	Uchwała XXXV/190/2013	drugi	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	506	180 000,00 zł	0	Nie sprzedane	

LP	Rok	Nazwa	Podstawa ogłoszenia	Nr przetargu	Typ	Przeznaczenie	Powierzchnia gruntu	Cena wywoławcza	Liczba ofert	Uzyskana cena	Nabywca
50	2018	Ogłoszenie - trzeci przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niewyodrębnionego lokalu niemieszkalnego nr 1 o powierzchni użytkowej 157,74 m ² , do którego przynależy piwnica o powierzchni 15,75 m ² , położonego w budynku przy ul. Tadeusza Kościuszki 11, w obr. 8 m. Ostróda	Uchwała XXXV/190/2013	trzeci	ustny	Mieszkaniaowo-usługowe	506	150 000,00 zł	0		
51	2018	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej - ul. G. Gizewiusza, nr działki 203/7, Ostróda	Uchwała XXXV/191/2013	pierwszy	ustny	Usługi	12 833	805 000,00 zł	0	Odwołany	
52	2018	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej - ul. G. Gizewiusza, nr działek 71/2, 66/3, Ostróda	Uchwała X/58/2011	pierwszy	ustny	Usługi	31 576	1 250 000,00 zł	0	Odwołany	
53	2018	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej - ul. Osiedlowa, Ostróda	Uchwała XXVIII/148/2012	pierwszy	ustny	Usługi	10 302	530 000,00 zł	0	Nie sprzedane	
54	2018	Ogłoszenie - pierwszy przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanych działek położonych w obr. 8 m. Ostróda przy ul. Jana Pawła II	Zarządzenie 520/2018, Zarządzenie 537/2018	pierwszy	ustny	Usługi	87	13 000,00 zł	0	Odwołany	

Źródło: opracowanie własne.

W analizowanym okresie, przeprowadzone postępowania przetargowe doprowadziły do sprzedaży 23 nieruchomości, co przełożyło się na zrealizowanie dochodów budżetowych w wysokości 8.897.090,50 zł.

Jednakże w celu weryfikacji poprawności stosowania przepisów oraz procedur związanych ze sprzedażą nieruchomości, dodatkowej kontroli została poddana dokumentacja dotycząca wybranych przetargów:

1. przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostródy przy **ul. Przemysłowej**;
2. przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 6 m. Ostródy przy **Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego**;
3. przetarg pisemny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy **ul. Wojska Polskiego**;
4. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostróda przy **ul. Osiedlowej**, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14, o powierzchni 8.982 m²;
5. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 5 m. Ostróda przy **ul. Józefa Sowińskiego**.

Wybór powyższych transakcji podyktowany był ich istotną wartością oraz niewielką różnicą pomiędzy ceną wywoławczą, a uzyskaną ceną sprzedaży. Uzupełniająco należy dodać, że **sprzedaż zaledwie 5 ze wskazanych nieruchomości odpowiadała za ponad 53% (4.730.400,00 zł) dochodów budżetowych zrealizowanych ze sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym.**

Ponadto do kontroli wytypowano również dokumentację dotyczącą bezprzetargowego zbycia nieruchomości przy **ul. Stefana Czarnieckiego**. Wybór nieruchomości jest uwarunkowany uzasadnioną potrzebą sprawdzenia prawidłowości przeprowadzenia jednego postępowania w stosunku, do którego zaszła zmiana zarządzenia (zarządzenie nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 654/38, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego zmienione zarządzeniem nr 684/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 października 2014 r.).

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. PRZEMYSŁOWEJ

Postępowanie zostało przeprowadzone w 2014 roku. Jego przedmiotem była działka o numerze ewidencyjnym 80/11 w obrębie 4 i powierzchni 5.222 m². Nieruchomość została sprzedana za kwotę 350.000,00 zł brutto. Nabywcą nieruchomości zostało Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W toku kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. datowany na dzień 21 września 2009 r. operat szacunkowy z określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ostróda – wykonany przez Biuro Wyceny Nieruchomości Bożena Pisz;
2. uchwała nr XLVII/271/2009 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w Ostródzie przy ul. Przemysłowej;
3. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 21 grudnia 2009 r.;
4. datowany na dzień 20 kwietnia 2011 r. operat szacunkowy nr 40-S/11 nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ulicy Przemysłowej – wykonany przez Okręgowy Ośrodek Rzeczoznawstwa i Doradztwa SITR Sp. z o.o.;
5. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 29 kwietnia 2011 r.;
6. ogłoszenie z dnia 20 czerwca 2011 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
7. zarządzenie nr 128/2011 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 18 sierpnia 2011 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 80/11, położonej w Ostródzie przy ul. Przemysłowej;
8. protokół z dnia 8 września 2011 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
9. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 12 września 2011 r. o negatywnym wyniku przetargu;
10. ogłoszenie z dnia 21 listopada 2011 r. drugiego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
11. oferta nabycia nieruchomości z dnia 22 grudnia 2011 r. złożoną przez Eurobud Chajewscy Spółka Jawna;
12. pismo z dnia 28 grudnia 2011 r. złożone przez Eurobud Chajewscy Spółka Jawna zawierające oświadczenie o rezygnacji z udziału w przetargu;
13. protokół z dnia 28 grudnia 2011 r. z części jawnej drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
14. protokół z dnia 3 stycznia 2012 r. z części jawnej drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
15. pismo z dnia 3 stycznia 2012 r. skierowane do Eurobud Chajewscy Spółka Jawna zawierające zawiadomienie o przyjęciu rezygnacji z udziału w przetargu;

16. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 5 stycznia 2012 r. o negatywnym wyniku przetargu;
17. ogłoszenie z dnia 3 lutego 2012 r. trzeciego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
18. protokół z dnia 23 marca 2012 r. z części jawnej trzeciego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
19. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 27 marca 2012 r. o negatywnym wyniku przetargu;
20. datowana na dzień 20 kwietnia 2012 r. aktualizacja operatu szacunkowego określającego wartość rynkową nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr KW 42558 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostródzie;
21. ogłoszenie z dnia 4 maja 2012 r. czwartego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
22. protokół z dnia 14 czerwca 2012 r. z części jawnej czwartego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
23. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 czerwca 2012 r. o negatywnym wyniku przetargu;
24. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 20 lipca 2012 r.;
25. ogłoszenie z dnia 3 września 2012 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
26. protokół z dnia 8 października 2012 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
27. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 12 listopada 2012 r. o negatywnym wyniku przetargu;
28. datowany na dzień 7 listopada 2013 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy ulicy Przemysłowej – wykonany przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz;
29. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 21 lutego 2014 r.;
30. ogłoszenie z dnia 11 kwietnia 2014 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;

31. zarządzenie nr 622/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 19 maja 2014 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 80/11, położonej w Ostródzie przy ul. Przemysłowej;
32. oferta nabycia nieruchomości z dnia 19 maja 2014 r. złożona przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Ekobud Sp. z o.o.
33. protokół z dnia 22 maja 2014 r. z części niejawnego pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 4 m. Ostróda przy ul. Przemysłowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 80/11;
34. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 23 maja 2014 r. o wyniku przetargu i ustaleniu nabywcy nieruchomości;
35. pismo z dnia 11 czerwca 2014 r. skierowane do Ekobud Sp. z o.o. zawierające zawiadomienie o terminie podpisania aktu notarialnego;
36. akt notarialny z dnia 3 lipca 2014 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 2153/2014).

Podstawę sprzedaży stanowiła zgoda Rady Miejskiej w Ostródzie, wyrażona w §1 uchwały nr XLVII/271/2009 z dnia 27 listopada 2009 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości położonej w Ostródzie przy ul. Przemysłowej. Podjęcie uchwały było poprzedzone sporządzeniem operatu szacunkowego, zgodnie z którym przedmiotową **nieruchomość wyceniono na 310.000,00 zł netto (378.200,00 zł brutto)**. Kolejnym działaniem ze strony Burmistrza Miasta Ostróda było opublikowanie w dniu 21 grudnia 2009 r. wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zawierający informację o zamiarze sprzedaży za cenę nie mniejszą niż 380.000,00 zł brutto nieruchomości przy ul. Przemysłowej w drodze przetargu, którego jednak finalnie nie ogłoszono, co doprowadziło do dezaktualizacji operatu szacunkowego, który zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.

Ponowny zamiar sprzedaży nieruchomości przy ul. Przemysłowej miał miejsce w roku 2011. W przygotowanym operacie szacunkowym z dnia 20 kwietnia 2011 r. **nieruchomość została wyceniona na kwotę 375.984,00 zł netto (462.460,00 zł brutto)**. 29 kwietnia 2011 r. Burmistrz Miasta Ostróda opublikował wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z którym analizowaną nieruchomość zamierzano sprzedać za kwotę nie mniejszą niż 463.000,00 zł brutto. Przetarg został ogłoszony 20 czerwca 2011 r., jednak w wyznaczonym terminie składania ofert, nie wpłynęła ani jedna oferta, co skutkowało negatywnym wynikiem przetargu i zostało stwierdzone zarówno w protokole z dnia 8 września, jak i informacji Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 12 września 2011 r.

Drugi przetarg na sprzedaż nieruchomości przy ul. Przemysłowej został ogłoszony 21 listopada 2011 r. Jedyńa różnica polegała na obniżeniu ceny wywoławczej do poziomu 440.000,00 zł brutto, co było zgodne z art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W ramach tego postępowania, w terminie składania ofert, dnia 23 grudnia 2011 r. wpłynęła do Urzędu Miejskiego jedna oferta nabycia nieruchomości za cenę

441.000,00 zł brutto (datowana na dzień 22 grudnia 2011 r.) złożona przez Eurobud Chajewscy Spółka Jawna. Jednakże w dniu 28 grudnia (termin przeprowadzenia jawnej części przetargu) Eurobud Chajewscy Spółka Jawna złożyło rezygnację z udziału w przetargu na zakup nieruchomości, która została przekazana telefonicznie (informacja w protokole z dnia 28 grudnia 2011 r.), faksem (data wpływu: 28 grudnia 2011 r., godz. 11.40) oraz pocztą (data wpływu: 30 grudnia 2011 r.). W efekcie postępowanie zostało zakończone wynikiem negatywnym, co zostało stwierdzone zarówno w protokole z dnia 3 stycznia 2012 r., jak i informacji Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 5 stycznia 2012 r.

Kolejne przetargi ogłoszono w dniach:

1. 3 lutego 2012 r. – cena wywoławcza 420.000,00 zł brutto;
2. 4 maja 2012 r. – cena wywoławcza 400.000,00 zł brutto;
3. 3 września 2012 r. – cena wywoławcza: 463.000,00 zł brutto.

W każdym z powyższych przypadków, sposób ustalenia ceny był zgodny z art. 39 oraz art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dodatkowo, mając na względzie zapisy wynikające z art. 156 ust. 3 tejże ustawy, przeprowadzono aktualizację operatu szacunkowego, zgodnie z którą wartość nieruchomości wyceniono na niezmienionym poziomie, tj. 375.984,00 zł netto (462.460,00 zł brutto). Jednakże we wszystkich trzech postępowaniach nie wpłynęła żadna oferta i zakończone zostały wynikiem negatywnym, co było stwierdzane w kolejnych protokołach z prac Komisji Przetargowej oraz informacjach Burmistrza Miasta Ostróda.

Następna próba sprzedaży została zainicjowana sporządzeniem 7 listopada 2013 r. operatu szacunkowego, w którym **nieruchomość przy ul. Przemysłowej wyceniono na 280.600,00 zł netto (345.183,00 zł brutto)**, co skutkowało zamieszczeniem działki nr 80/11 w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 21 lutego 2014 r. za cenę 346.000,00 zł brutto. Przetarg został ogłoszony 11 kwietnia. W wyznaczonym na dzień 19 maja 2014 r. terminie składania ofert, **wpłynęła jedna oferta, złożona przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Ekobud Sp. z o.o., która nabywał przedmiotową nieruchomość za cenę 350.000,00 zł brutto**, co zostało stwierdzone w protokole Komisji Przetargowej z dnia 22 maja 2014 r. oraz informacji Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 23 maja 2014 r., w ramach której wskazano, że nabywcą nieruchomości zostało Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego Ekobud Sp. z o.o. Zapłata pełnej kwoty za nieruchomość nastąpiła w dniu 30 czerwca 2014 r., natomiast akt notarialny przenoszący własność nieruchomości został zawarty 3 lipca 2014 r.

Powyższe postępowanie zostało przeprowadzone przez Burmistrza Miasta Ostróda zgodnie z przepisami prawa. Jednakże informacyjnie należy wskazać na wątpliwości, które może budzić **znaczne obniżenie wartości nieruchomości względem wcześniejszych operatów szacunkowych, które wynosi 117.322,00 zł brutto**. Co prawda rzeczoznawca sporządzający ostatni operat szacunkowy, pierwotnie wycenił nieruchomość na kwotę 311.800,00 zł netto, to jednak zdecydował się zastosować **eksperski współczynnik korygujący w wysokości 0,9, który uzasadnił dużymi i ograniczającymi możliwościami inwestycyjnymi różnicami w ukształtowaniu poziomów działki oraz występującymi deniwelacjami ze względu na wydobywanie żwiru**. Takie podejście zostało dopuszczone przez Powszechne Krajowe Zasady Wyceny, co w operacie szacunkowym zostało wyraźnie zaznaczone poprzez odesłanie do ust. 6 pkt 6.1 Noty Interpre-

tacyjnej Nr 1 Zastosowanie Podejścia Porównawczego w Wycenie Nieruchomości. Niemniej przywołana zasada wskazuje, że „przy stosowaniu metody porównywania parami i metody korygowania ceny średniej można stosować dodatkowo współczynnik korekcyjny „K” z przedziału [0,90, 1,10]. **Współczynnik ten może być uwzględniany wyłącznie w szczególnych, uzasadnionych przypadkach**, na przykład, gdy nieruchomość ma wady lub zalety wykraczające poza cechy rynkowe lub gdy występuje wyraźna zmiana relacji pomiędzy popytem i podażą. Uwzględnianie współczynnika korekcyjnego K powinno być w każdym wypadku uzasadnione przez rzeczoznawcę majątkowego przez sformułowanie odpowiedniej klauzuli”. Potwierdzeniem tego faktu jest poniższa ilustracja strony nr 16 z operatu szacunkowego nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy ulicy Przemysłowej z dnia 7 listopada 2013 r. wykonanego przez Kancelarię INWEST MAZURY Adam Romancewicz.

Wymagana klauzula została zamieszczona w operacie szacunkowym. Niemniej wydaje się, że w przypadku działki nr 80/11, trudno wskazywać na szczególne utrudnienie inwestycyjne spowodowane różnicą w ukształtowaniu terenu, ponieważ sąsiednie nieruchomości są w większości zabudowane. Zaznaczenia wymaga również fakt, że podobnych utrudnień nie stwierdzali rzeczoznawcy w operatach szacunkowych sporządzanych na wcześniejszym etapie.

Kancelaria INVEST MAZURY
Adam Romancewicz
wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, świadectwa energetyczne
sprzedaż, kupno, najem nieruchomości,

NIP 578-163-48-24,
REGON 280-119-971

Określenie wartości nieruchomości z porównań dla poszczególnych par:

Lp.	Rodzaj cechy	Kwotowy wpływ cech	Charakterystyka nieruchomości		
			A	B	C
			70	102	34
1	lokalizacja i dojazd	34	0	- 17	0
2	powierzchnia działki	13,60	0	+ 6,80	+ 6,80
3	uzbrojenie	13,60	0	0	+ 6,80
4	utrudnienia i ograniczenia	6,80	- 6,80	- 6,80	- 6,80
Suma poprawek			- 6,80	- 17,00	+ 6,80
Wartość m ² z uwzględnieniem poprawek			63,20	85,00	40,80

Wartość 1m² powierzchni przedmiotu wyceny obliczono jako średnią arytmetyczną z cen skorygowanych:

$$W_{1m^2} = \frac{63,20 + 85,00 + 40,80}{3} = 63 \text{ zł/m}^2$$

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej - działki nr 80/11 z obrębu 04 Miasto Ostróda - położonej w Ostródzie przy ul. Przemysłowej wynosi :

- dla funkcji przemysłowo-usługowej PU o powierzchni 4676 m²

$$W_{PU} = 63,00 \text{ zł/m}^2 * 4676 \text{ m}^2 = 294.588 \text{ zł} - \text{przyjęto } 294.600 \text{ zł}$$

- dla funkcji zieleni izolacyjnej ZI i zieleni urządzonej PU - bez prawa zabudowy o powierzchni 546 m² - zastosowano współczynnik 0,5

$$W_{ZIZP} = 63,00 \text{ zł/m}^2 * 546 \text{ m}^2 * 0,5 = 17.199 \text{ zł} - \text{przyjęto } 17.200 \text{ zł}$$

Łączna wartość działki 80/11 wynosi:

$$W_{80/11} = 294.600 \text{ zł} + 17.200 \text{ zł} = 311.800 \text{ zł}$$

słownie: trzysta jednaście tysięcy osiemset złotych

Ze względu na występujące na działce duże różnice poziomów w ukształtowaniu działki ograniczające możliwości inwestycyjne oraz występowanie deniwelacji ze względu na wydobywanie żwiru - zgodnie z Powszechnymi Krajowymi Zasadami Wyceny - Nota Interpretacyjna nr 1 - Zastosowanie podejścia porównawczego w wycenie nieruchomości - ust.6 pkt 6.1 - zastosowano współczynnik korygujący (ekspertki) - k = 0,9.

14-100 Ostróda
Szafranki
ul. Wiosenna 10
e-mail: romancewicz.a@wp.pl

tel. 693-328-575

16

www.mazurskie.nieruchomosci.pl

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY PLACU TYSIĄCLECIA PAŃSTWA POLSKIEGO

Postępowanie zostało przeprowadzone w 2014 roku. Jego przedmiotem była działka o numerze ewidencyjnym 29/14 w obrębie 6 i powierzchni 3.931 m². Nieruchomość została sprzedana za kwotę 2.890.500,00 zł brutto, która w wyniku udzielenia bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami została obniżona o 50%, tj. do kwoty 1.445.250,00 zł brutto. Nabywcą nieruchomości zostało Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W toku kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. decyzja Państwowej Służby Ochrony Zabytków z dnia 11 marca 1992 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod numerem A-A 114;
2. uchwała Nr LIII/275/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia Miasta Ostróda (w rejonie Placu Tysiąclecia PP);
3. postanowienie Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 13 sierpnia 2014 r. w sprawie uzgodnienia projektu podziału nieruchomości położonej w obrębie 6 m. Ostródy, oznaczonej jako działka nr 29/5 o powierzchni 1,2980ha, stanowiącej zgodnie z zapisem w księdze wieczystej KW EL1O/00048155/2 własność Gminy Miejskiej Ostróda – na dwie działki o projektowanych numerach: 29/14 i 29/15;
4. datowany na dzień 3 września 2014 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy Placu 1000-lecia PP – wykonany przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz;
5. uchwała nr LV/301/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 5 września 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości;
6. treść księgi wieczystej nr EL1O/00048155/2 według stanu na dzień 7 października 2014 r.;
7. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 5 września 2014 r.;
8. wniosek Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 15 września 2014 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Ostródzie przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego wpisanej do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego pod numerem „A-A 114”;
9. ogłoszenie z dnia 20 października 2014 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 6 m. Ostróda przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 29/14;
10. decyzja nr 485/2014 Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 3 listopada 2014 r. wyrażająca zgodę na przeniesienie własności nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego działki 29/14 położonej w Ostródzie u zbiegu ul. Drwęckiej i Zamkowej, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do zagospodarowania i użytkowania w/w nieruchomości zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

11. zarządzenie nr 4/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 29/14 położonej w Ostródzie przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego;
12. oferta nabycia nieruchomości z dnia 17 grudnia 2014 r. złożona przez JOTA GROUP Sp. z o.o.;
13. oferta nabycia nieruchomości z dnia 18 grudnia 2014 r. złożona przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Sp. z o.o.;
14. protokół z dnia 22 grudnia 2014 r. z części niejawnego pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 6 m. Ostródy przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 29/14
15. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 23 grudnia 2014 r. o wyniku przetargu i ustaleniu nabywcy nieruchomości;
16. pismo z dnia 23 grudnia 2014 r. skierowane do oferentów, zawierające zawiadomienie o wyborze oferty złożonej przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
17. pismo z dnia 12 stycznia 2015 r. skierowane do Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Sp. z o.o. zawierające zawiadomienie o terminie podpisania aktu notarialnego;
18. akt notarialny z dnia 6 lutego 2015 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 1115/2015).

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży powstała w wyniku podziału działki ewidencyjnej o numerze 29/5 na dwie o numerach 29/14 oraz 29/15, który został uzgodniony przez Burmistrza Miasta Ostróda postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2014 r. Następnie Kancelaria INVEST MAZURY Adam Romancewicz przygotowała datowany na dzień 3 września 2014 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy Placu 1000-lecia PP, w którym **nieruchomość została wyceniona na kwotę 998.500,00 zł netto (1.228.155,00 zł brutto)**. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że na stronie 5 dokumentu wskazano, że **ogłędziny nieruchomości zostały przeprowadzone 31 sierpnia 2014 r. (niedziela)**. Tymczasem **zamówienie wskazanego opracowania miało miejsce dopiero we wrześniu 2014 r.**, czego potwierdzeniem jest sprawozdanie z udzielonych zamówień Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Ostródzie za wrzesień 2014 r. (pozycja 6). Ponadto należy również zwrócić uwagę na fakt, że w operacie szacunkowym, jako numer księgi wieczystej dla działki 29/14, wskazano numer EL1O/00048155/2. Jednakże dla przedmiotowej nieruchomości, księga wieczysta została zapisana dopiero 7 października 2014 r. pod numerem EL1O/00049521/6, co potwierdzają daty zapisane w systemie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych.

<p>Kancelaria INVEST MAZURY Adam Romancewicz wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, świadectwa energetyczne sprzedaż, kupno, najem nieruchomości,</p>	<p>NIP 578-163-48-24, REGON 280-119-971</p>	
<p>3.3 Źródła danych merytorycznych</p> <p>⇒ Księga wieczysta nr EL10/00048155/2 prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie</p> <p>⇒ Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie</p> <p>⇒ Plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położenia działki.</p> <p>⇒ wywiad terenowy przeprowadzony w dniu 31 sierpnia 2014 r.,</p> <p>⇒ aktualne notowania cen rynkowych nieruchomości – zbiór własny oraz Starostwa Powiatowego w Ostródzie</p> <p>⇒ informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,</p> <p>⇒ informacje uzyskane od Zamawiającego</p>		
<p>4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY</p>		
<p>4.1 Data sporządzenia wyceny 03 września 2014 r.</p>		
<p>4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny 03 września 2014 r.</p>		
<p>4.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny 31 sierpnia 2014 r.</p>		
<p>4.4 Data oględzin nieruchomości 31 sierpnia 2014 r.</p>		
<p>5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI</p>		
<p>5.1 Stan prawny</p> <p>Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej KW EL10/00048155/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostródzie Wydział V Ksiąg Wieczystych</p> <p>W świetle zapisów znajdujących się w księdze wieczystej, w skład nieruchomości wchodzi:</p>		
<p>KW EL10/00048155/2 – nieruchomość gruntowa</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dział I –O – Ostróda Plac 1000-lecia, działka 29/14 – B - tereny mieszkaniowe - powierzchnia – 3931 m² • Dział II – własność – Gmina Miejska Ostróda • Dział III – bez wpisów • Dział VI – bez wpisów 		
14-100 Ostróda Szafranki ul. Wiosenna 10	tel. 693-328-575	5

Sprawozdanie z udzielonych zamówień
Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej Urzędu Miejskiego w Ostródzie
za wrzesień 2014 rok

Lp.	Przedmiot zamówienia	Wartość zamówienia Netto/Brutto	Wykonawca
1.	Wycena nieruchomości położonej przy ul. Seweryna Pieniężnego	422,76 zł / 520,00 zł	Biuro Wyceny Nieruchomości Bożenna Pisz Ul. Prosta 6 14-100 Ostróda
2.	Wycena budynku użytkowego, położonego przy ul. Henryka Sienkiewicza	398,37 zł / 490,00 zł	Biuro Wyceny Nieruchomości Bożenna Pisz Ul. Prosta 6 14-100 Ostróda
3.	Podział działki nr 29/5 obręb 6, Podział działki 74/6 obręb 5	3 780,00 zł / 4 649,40 zł	Usługi geodezyjne Wiesław Rudnicki Ul. Paderewskiego 17 14-100 Ostróda
4.	Wykonanie wycen nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Jana III Sobieskiego	357,72 zł / 440,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
5.	Wykonanie wycen nieruchomości gruntowych położonych przy ul. Gustawa Gizewiusza	357,72 zł / 440,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
6.	Wykonanie wyceny nieruchomości gruntowej, położonej w Ostródzie przy ul. Plac Tysiąclecia P.P.	178,86 zł / 220,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
7.	Wykonanie wyceny nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Stefana Czarnieckiego	178,86 zł / 220,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
8.	Wykonanie wyceny nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Adama Mickiewicza	178,86 zł / 220,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
9.	Wykonanie wyceny nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Parkowej	178,86 zł / 220,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
10.	Wykonanie wycen nieruchomości gruntowych, położonych przy ul. Osiedlowej	894,31 zł / 1.100,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
11.	Wycena nieruchomości gruntowej oraz ustalenie wartości prawa użytkownika wieczystego przy ul. Tadeusza Kościuszki 20	378,05 zł / 465,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda
12.	Wykonanie wyceny nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. Juliusza Słowackiego	178,86 zł / 220,00 zł	Kancelaria Invest Mazury Adam Romancewicz Ul. Wiosenna 10 Szafranki 14-100 Ostróda

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !
Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	EL10/00049521/6
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH OSTRÓDA
Data zapisania księgi wieczystej	2014-10-07
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	---
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWNICTWA OGÓLNEGO EKOBUD SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ

Kontrolowane postępowanie dotyczy sprzedaży nieruchomości położonej w ścisłym centrum miasta, przy głównym placu. Ze względu na wielowiekową historię miasta, obszar, na którym zlokalizowana jest działka ewidencyjna nr 29/14 znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, która została ustanowiona decyzją Państwowej Służby Ochrony Zabytków z dnia 11 marca 1992 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod numerem A-A 114. W tym miejscu wskazać należy, że przywołana decyzja ma charakter tzw. wpisu obszarowego, który ma celu ochronę nawarstwień kulturowych starego Miasta Ostróda z zamkiem. Dowodem powyższego jest m. in. zapis zawarty w §6 ust. 1 uchwały Nr LIII/275/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia Miasta Ostróda (w rejonie Placu Tysiąclecia PP)⁵, a także załącznik do decyzji, który wyznacza granice obszaru podlegającego ochronie konserwatorskiej.



⁵ Obszar objęty granicami planu znajduje się na terenie zabytkowego układu urbanistycznego, który wpisany jest do rejestru zabytków decyzją nr A-3713/0 z dnia 18.11.86 r., a także na obszarze nawarstwień kulturowych wpisanych do rejestru zabytków decyzją A-A114 z dnia 11 marca 1992 r.

Nie ulega wątpliwości, że nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży znajduje się w obszarze chronionym przedmiotowym wpisem. Niemniej należy wskazać, że w ani w **stosunku do działki ewidencyjnej nr 29/14, ani działki ewidencyjnej nr 29/5, z której sprzedawana nieruchomość została wydzielona, nie dokonano indywidualnego wpisu do rejestru zabytków**. Brak indywidualnego wpisu przedmiotowej nieruchomości do rejestru zabytków potwierdza również analiza treści księgi wieczystej nr EL10/00048155/2, która według stanu na dzień 7 października 2014 r. w dziale III nie wskazywała na występowanie ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością, mogących potwierdzać jej zabytkowy charakter. Tymczasem zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytek nieruchomy wpisany do rejestru zabytków powinien być ujawniony w księdze wieczystej danej nieruchomości.

TREŚĆ KSIĘGI WIECZYSTEJ NR EL10/00048155/2, STAN Z DNIA 2014-10-07 08:47				
prowadzonej przez SĄD REJONOWY W OSTRÓDZIE, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH - EL10				
NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA				
Dział I-O	Dział I-Sp	Dział II	Dział III	Dział IV
DZIAŁ III - PRAWA, ROSZCZENIA I OGRANICZENIA				
Wzmianki (numer wzmianki, chwila zamieszczenia)				
1. DZ. KW. / EL10 / 5353 / 14 / 3, 2014-10-06-14.10.53.319362				
2. DZ. KW. / EL10 / 5353 / 14 / 2, 2014-10-06-14.10.53.147950				
Lp. 1.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			1	5
Rodzaj wpisu			OGRANICZENIE W ROZPORZĄDZANIU NIERUCHOMOŚCIĄ	
Treść wpisu			"CZĘŚĆ DZ. NR 29/5 ARK. MAPY 243, T.J. PAS SZEROKOŚCI 5 M O PÓW. 0,1080 HA, POŁOŻONEJ W OBRĘBIE 249006 GM. OSTRÓDA WOJ. WARM.-MAZURSKIE STANOWI REZERWAT PRZYRODY POD NAZWĄ "RZĘKA DRWĘCA" POWOŁANEGO ZARZĄDZENIEM MINISTRA LEŚNICTWA I PRZEMYSŁU DRZEWNEGO Z DNIA 27.07.1961 ROKU (MP NR 71 POZ. 302) W SPRAWIE UZNANIA ZA REZERWAT PRZYRODY I WPISANA ZOSTAŁA DO REJESTRU REZERWATU IX KARTA 58". NA POSTAWIE WNIOSKU Z DNIA 16.10.2000 ROKU, DZ. KW 5068/00. WPISANO DNIA 7.11.2000 ROKU.	
Lp. 2.				Nr podstawy wpisu
Numer wpisu			2	6
Rodzaj wpisu			OGRANICZONE PRAWO RZECZOWE	
Treść wpisu			SŁUŻEBNOŚĆ PRZESYŁU USTANOWIONA ODPLATNIE I NA CZAS NIEOKREŚLONY, ZGODNIE Z TREŚCIĄ § 4 AKTU NOT. REP. "A" NR 5003/12	
Przedmiot wykonywania			DZIAŁKA 29/5	
Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (nazwa, siedziba, REGON)	Lp. 1.		POMORSKA SPÓŁKA GAZOWNICTWA SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ , GDAŃSK, 19281162000030	
DOKUMENTY BĘDĄCE PODSTAWĄ WPISU / DANE O WNIOSKU				
Nr podstawy wpisu				
5	§ 11 UST. 2 ROZPORZĄDZENIA MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI Z DNIA 17 WRZEŚNIA 2001 ROKU, W SPRAWIE PROWADZENIA KSIĄG WIECZYSTYCH I ZBIORÓW DOKUMENTÓW (DZ. U. Z DNIA 21.09.2001R. NR 102, POZ. 1122 Z PÓŹN. ZM.) (wskazanie podstawy) DZ. KW./EL10/00005827/12/001, 2012-11-02 08:12:54, 2012-11-07-13.50.19.899731, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			
6	OŚWIADCZENIE O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU, 5003/2012, 2012-10-29, AGNIESZKA SINKIEWICZ, OSTRÓDA; 2-24, EL10/00048154/5 (tytuł aktu, numer rep A, data sporządzenia, notariusz - imię/imiiona i nazwisko/nazwiska, siedziba; położenie dokumentu - numer karty akt, położenie dokumentu - numer księgi wieczyste) DZ. KW./EL10/00005827/12/002, 2012-11-02 08:12:54, 2012-11-07-13.50.19.899731, NIE (rodzaj i numer dziennika, chwila wpływu, chwila wpisu, czy z urzędu)			

Co prawda, w odniesieniu do działki ewidencyjnej nr 29/5 dokonane zostały wpisy dwóch ograniczeń (ustanowienie na części nieruchomości rezerwatu przyrody oraz służebność przesyłu na rzecz Pomorskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o.), to jednak żaden z nich nie wskazuje na zabytkowy i wymagający szczególnej ochrony konserwatorskiej charakter nieruchomości. Ponadto **zbywana nieruchomość nie znajduje się w prowadzonym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie Rejestrze zabytków nieruchomych**.

Wątpliwe wydaje się zastosowanie art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na mocy którego cena zbywanej nieruchomości została obniżona o 50%.

Potwierdzeniem tego jest utrwalona linia orzecznicza sądów powszechnych, które wyraźnie wskazują, że **do „oddania przez jednostkę samorządu terytorialnego w użytkowanie wieczyste nieruchomości (...), niewpisanej do rejestru zabytków, położonej na obszarze wpisanego do rejestru zabytków zespołu budowlanego o wartości historycznej oraz w obrębie strefy objętej ochroną konserwatorską ze względu na założenia urbanistyczne (...) nie mają zastosowania art. 68 ust. 3 i art. 73 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczące obowiązkowego obniżenia ceny i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (...)** Zespoły budowlane, jak np. dzielnice staromiejskie lub inne albo dawne fortyfikacje (np. cytadele), chronione ze względu na swoją historyczną wartość oraz układ ulic i zabudowę, obejmują zazwyczaj obok nieruchomości zabytkowych również zlokalizowane w ich obrębie nieruchomości nie mające takiego charakteru”.⁶

W efekcie należy stwierdzić, że fakt znajdowania się zbywanej nieruchomości w strefie ochrony konserwatorskiej jest niewystarczającą przesłanką do stwierdzenia obligatoryjności obniżenia ceny sprzedaży o 50% z tytułu zastosowania art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Na etapie przygotowania i prowadzenia postępowania związanego ze zbyciem działki o numerze ewidencyjnym 29/14, nie zostały dopełnione obowiązki należytego zweryfikowania stanu prawnego nieruchomości. Tym samym w niewłaściwy sposób zostały ustalone i opublikowane warunki zbycia nieruchomości, do czego Burmistrz Miasta Ostróda był zobowiązany na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kolejne działania związane ze sprzedażą nieruchomości polegały na uzyskaniu w dniu 5 września 2014 r. zgody Rady Miejskiej na sprzedaż nieruchomości (uchwała nr LV/301/2014). W tym samym dniu opublikowano wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu, zgodnie z którym analizowaną działkę zamierzano sprzedać za kwotę nie mniejszą niż 1.230.000,00 zł brutto. Jednocześnie wskazano, że ustalona w wyniku sprzedaży cena zostanie obniżona o 50% zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Następnie 15 września, Burmistrz Miasta Ostróda wystąpił do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej, położonej w Ostródzie przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą EL1O/000481155/2. W tym miejscu ponownie należy wskazać, że księga wieczysta dla

⁶ Wyrok Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2002 r. (I CKN 1268/2000), podobne stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z dnia z dnia 24 lutego 2016 r. (II Ca 1011/15)

zbywanej nieruchomości została założona dopiero 7 października 2014 r. Niemniej pomimo braku indywidualnego wpisu nieruchomości do rejestru zabytków, Warmińsko-Mazurski Wojewódzki Konserwator Zabytków, decyzją nr 485/2014 z dnia 3 listopada 2014 r. wyraził zgodę na przeniesienie własności nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego działki 29/14 położonej w Ostródzie u zbiegu ul. Drwęckiej i Zamkowej, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do zagospodarowania i użytkowania w/w nieruchomości zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Jednakże uzasadnienie decyzji wyraźnie wskazuje, że **to nie nieruchomość, na której znajduje się działka nr 29/14 jest wpisana do rejestru zabytków, lecz ochrona konserwatorska obejmuje cały układ urbanistyczny Miasta Ostróda oraz nawarstwienia kulturowe starego miasta wraz z zamkiem.**

**BURMISTRZ
MIASTA OSTRÓDA**

Ostróda, dnia 15 września 2014r.

GP-H.6840.32.2014

**WOJEWÓDZKI URZĄD
OCHRONY ZABYTKÓW
82 – 300 Elbląg
ul. Św. Ducha 19**

Zgodnie z art. 13 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r., poz. 518, z późn.zm.), proszę o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze przetargu niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Ostródzie przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą EL10/00048155/2, wpisanej do rejestru zabytków województwa warmińsko – mazurskiego pod numerem „A-A 114”, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działki 29/14, o powierzchni 0,3931 ha, przeznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele „1MW” zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami. Nieruchomość położona jest w strefie „A” ochrony konserwatorskiej.

Z poważaniem

BURMISTRZ MIASTA
[Podpis]
Czesław Najmowicz

P. Ilkoduński

WOJEWÓDZKI URZĄD OCHRONY ZABYTKÓW
w Olsztynie
DELEGATURA W ELBLĄGU
82-300 ELBLĄG, ul. Świętego Ducha 19
tel. 55 611 20 30 45 55 611 20 15
REGON 149442000 NIP 739-29-41-783

WPLYNEŁO - SEKRETARIAT
Urzędu Miejskiego w Ostródzie
**ZA ZWROTNYM
POŚWIADCZENIEM ODBIORU**

w dniu 2014 -11- 12 Elbląg, 3.11.2014

L.DZ. 4325/2014

DECYZJA podpis nr 485 / 2014

IZNR.5173.43.2014.sm

działając na podstawie art. 26.1, 134.2 Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 162, poz. 1568), i art.13.4 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz.543 z późn. zmianami) oraz § 17 Rozporządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 lipca 2011 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych (Dz. U. nr 165 poz. 987 z dnia 11 sierpnia 2011 r.) w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity – Dz.U. z 2000r., nr 98, poz. 1071 z późniejszymi zmianami).

po rozpatrzeniu wniosku: Burmistrza Miasta Ostróda znak: GP-H.6840.32.2014 z dnia 15.09.2014 r. o wyrażenie zgody na przeniesienie prawa własności:

działki nr 29/14 przy ul. Drwęckiej i ul. Zamkowej w Ostródzie
w drodze przetargu nieograniczonego

P. Kucharski
14.11.2014

**WARMIŃSKO – MAZURSKI
WOJEWÓDZKI KONSERWATOR ZABYTKÓW**

wyraża zgodę na przeniesienie prawa własności w drodze przetargu nieograniczonego działki nr 29/14 położonej w Ostródzie u zbiegu ul. Drwęckiej i Zamkowej, zobowiązując nowego właściciela do użytkowania nieruchomości zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

UZASADNIENIE

Działka nr 29/14 u zbiegu ul. Drwęckiej i Zamkowej w Ostródzie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków pod nr A – 132 decyzją z dnia 21 lipca 1955 r. jako UKŁAD URBANISTYCZNY MIASTA OSTRÓDA oraz pod nr rejestru nr C – 148 decyzją z dnia 11 marca 1992 r. jako NAWARSTWIENIA KULTUROWE STAREGO MIASTA WRAZ Z ZAMKIEM. Z tego powodu zmiana właściciela tej nieruchomości bądź jej części wymaga pozwolenia w formie decyzji administracyjnej. W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

W akcie notarialnym należy zawrzeć następujące zapisy:

- informację, że działka nr 29/14 znajduje się na terenie wpisanym do rejestru zabytków województwa warmińsko-mazurskiego decyzją z dnia 21.07.1955 r. pod nr rejestru nr A – 132 oraz na terenie ochrony archeologicznej wpisanym do rejestru zabytków Decyzją z dnia 11.03.1992 r. pod nr rejestru C – 148.
- informację, że na wszelkie prace inwestycyjne na w/w obszarze należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu
- informację, że wszelkie prace ziemne należy poprzedzić badaniami archeologicznymi w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.
Zgodnie Ustawą z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2006r., nr 225, poz. 1635 z późniejszymi zmianami, niniejsza decyzja zwolniona jest z opłaty skarbowej.

p.o. KIEROWNIKA DELEGATURY
z up. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Należy jednocześnie wyjaśnić, że pomimo, iż uznanie układu urbanistycznego za zabytek nie powoduje jeszcze uznania za zabytek każdej położonej w nim nieruchomości, niemniej skutkuje określonymi ograniczeniami dotyczącymi tej strefy, jak np. obowiązek uzyskania pozwolenia na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanego do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego. Stąd pouczenie zawarte powyższej decyzji Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znajduje oparcie w obowiązujących przepisach.

W dalszej kolejności, dnia 20 października 2014 r., Burmistrz Miasta Ostróda ogłosił pierwszy pisemny przetarg nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 6 m. Ostróda przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 29/14. W wyznaczonym na dzień 18 grudnia 2014 r. terminie składania ofert wpłynęły dwie propozycje nabycia nieruchomości. Pierwsza oferta, przygotowana przez JOTA GROUP Sp. z o.o. opiewała na kwotę 2.034.000,00 zł brutto. Natomiast druga, złożona przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Sp. z o.o. została skalkulowana na kwotę 2.890.500,00 zł brutto. Przetarg przeprowadzono dnia 22 grudnia 2014 r., kiedy to w trakcie części niejawniej prac Komisji Przetargowej (powołanej zarządzeniem nr 4/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 16 grudnia 2014 r.) stwierdzono, że obie oferty zawierały wszystkie wymagane elementy. Po zapoznaniu się ze szczegółami planowanych inwestycji oraz propozycjami cenowymi, Komisja Przetargowa jednogłośnie wybrała ofertę złożoną przez Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która zawierała korzystniejsze warunki i terminy realizacji inwestycji oraz wyższą cenę za nabycie gruntu. Zapłata pełnej kwoty za nieruchomość nastąpiła w dniu 4 lutego 2015 r., natomiast akt notarialny przenoszący własność nieruchomości został zawarty 6 lutego 2015 r. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że §3 aktu notarialnego wskazuje, że cena zapłacona za nieruchomość jest wynikiem udzielenia 50% bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podsumowując należy wskazać, że postępowanie na sprzedaż działki o numerze ewidencyjnym 29/14 i powierzchni 3.931 m² było prowadzone w bardzo szybkim tempie. Niemniej przeprowadzone procedury zostały zrealizowane z zachowaniem terminów przewidzianych ustawą o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Jednakże podstawowym uchybieniem, które zostało popełnione na etapie przygotowywania i publikacji warunków zbycia nieruchomości, było wadliwe zastosowanie art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na mocy którego cena zbywanej nieruchomości została obniżona o 50% w sposób nieuzasadniony. Prowadzi to do wniosku, że powyższa **nieruchomość została sprzedana po zaniżonej cenie, czym wyrządzono szkodę w majątku Miasta Ostróda o wartości 1.445.250,00 zł i było wynikiem niedopełnienia obowiązków określonych art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.** Powyższe uzasadnia podejrzenie popełnienia czynu zabronionego określonego w art. 296 §3 w związku z art. 115 §6 kodeksu karnego⁷.

7

1. Art. 296 §1: Kto, będąc obowiązany na podstawie przepisu ustawy, decyzji właściwego organu lub umowy do zajmowania się sprawami majątkowymi lub działalnością gospodarczą osoby fizycznej, prawnej albo jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej, przez nadużycie udzielonych mu uprawnień lub niedopełnienie ciążącego na nim obowiązku, wyrządza jej znaczną szkodę majątkową, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. WOJSKA POLSKIEGO

Postępowanie zostało przeprowadzone w 2015 roku. Jego przedmiotem była zabudowana nieruchomość gruntowa zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 154/35 obręb 8 w Ostródzie o powierzchni 1.356 m². Natomiast powierzchnia budynku użytkowego wynosiła 721 m². Istotnymi aspektami, które miały wpływ na wartość nieruchomości był zły stan techniczny oraz indywidualny wpis do rejestru zabytków. Nieruchomość została sprzedana za kwotę 1.442.000,00 zł, która w wyniku udzielenia bonifikaty na podstawie art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami została obniżona o 50%, tj. do kwoty 721.000,00 zł. Transakcja była zwolniona z podatku od towarów i usług. Nabywcą nieruchomości został Krzysztof Kocięda „Meblolux”.

W toku kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. decyzja Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 25 lipca 2002 r. w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod numerem A-1959;
2. wniosek z dnia 7 lipca 2015 r. skierowany do Burmistrza Miasta Ostróda, złożony przez Krzysztofa Kociędę, w którym wyrażono wolę zakupu lub dzierżawy nieruchomości nr 154/35 i 154/36;
3. wniosek Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 8 października 2015 r. do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości położonej w Ostródzie przy ul. Wojska Polskiego, zabudowanej budynkiem oznaczonym w decyzji Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr A-1959
4. datowany na dzień 17 października 2015 r. operat szacunkowy nr 80-S/2014 nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w Ostródzie przy ulicy Wojska Polskiego nr ewidencyjny działki 154/35 – wykonany przez Okręgowy Ośrodek Rzeczoznawstwa i Doradztwa SITR Sp. z o.o.;
5. uchwała nr XIII/82/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości;
6. decyzja nr 473/2015 Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 2 listopada 2015 r. wyrażająca zgodę na sprzedaż budynku wozowni przy ul. Wojska Polskiego w Ostródzie znajdującego się na działce nr 154/35, z jednoczesnym zobowiązaniem nabywcy do zagospodarowania i użytkowania w/w nieruchomości zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
7. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 6 listopada 2015 r.;
8. treść księgi wieczystej nr EL10/00039701/9 według stanu na dzień 25 listopada 2015 r.;

-
2. Art. 296 §3: Jeżeli sprawca przestępstwa określonego w §1 lub 2 wyrządza szkodę majątkową w wielkich rozmiarach, podlega karze pozbawienia wolności od roku do lat 10.
 3. Art. 115 §6: Mieniem wielkiej wartości jest mienie, którego wartość w czasie popełnienia czynu zabronionego przekracza 1 000 000 złotych.

9. ogłoszenie z dnia 21 grudnia 2015 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35;
10. zarządzenie nr 171/2016 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 24 lutego 2015 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w obr. 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego 10, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 154/35;
11. oferta nabycia nieruchomości z dnia 12 lutego 2016 r. złożona przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.;
12. oferta nabycia nieruchomości z dnia 19 lutego 2016 r. złożona przez Krzysztofa Kociędę „Meblolux”;
13. protokół z dnia 25 lutego 2016 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35;
14. protokół z dnia 26 lutego 2016 r. z części niejawnego pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35;
15. protokół z dnia 29 lutego 2016 r. z części niejawnego pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35;
16. pismo z dnia 29 lutego 2016 r. skierowane do oferentów, zawierające zawiadomienie o wyborze oferty złożonej przez Krzysztofa Kociędę „Meblolux”;
17. oświadczenie z dnia 29 lutego 2016 r. złożone przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.;
18. skarga z dnia 11 marca 2016 r. na czynności związane z przeprowadzeniem przetargu na zbycie nieruchomości złożona przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.;
19. pismo z dnia 21 marca 2016 r. skierowane do oferentów, zawierające zawiadomienie o uznaniu za niezasadną skargi złożonej przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.;
20. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 21 marca 2016 r. o uznaniu za niezasadną skargi złożonej przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.;
21. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 21 marca 2016 r. o wyniku przetargu i ustaleniu nabywcy nieruchomości;
22. pismo z dnia 21 marca 2016 r. skierowane do Krzysztofa Kociędy „Meblolux” zawierające zawiadomienie o terminie podpisania aktu notarialnego;
23. akt notarialny z dnia 31 marca 2016 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 2571/2016).

Na wstępie należy zaznaczyć, że analizowana **nieruchomość posiada indywidualny wpis do rejestru zabytków, prowadzonego przez Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**. Decyzja w tej sprawie została wydana 25 lipca 2002 r. i jest wyszczególniona w Rejestrze zabytków nieruchomych prowadzonym przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie (nr rejestru: A-4230, Zespół koszar

artyleryjskich tzw. „Białe Koszary”, Ostróda, ul. Czarnieckiego). Oznacza to, że **zgodnie z art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustaloną cenę nabycia nieruchomości, obligatoryjnie obniża się o 50%**. Ponadto stosowna adnotacja o ograniczeniu w rozporządzaniu nieruchomości została zamieszczona w dziale III księgi wieczystej nr EL1O/00039701/9, która według stanu na dzień 25 listopada 2015 r. wykazywała, że zespół koszar artyleryjskich znajdujących się na działce nr 154/5 stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków woj. warmińsko-mazurskiego pod nr A-1959. Uzupełniająco należy dodać, że działka nr 154/35 powstała w wyniku podziału działki 154/5 i z tego względu występują na niej takie same ograniczenia.

Podstawę sprzedaży stanowiła zgoda wyrażona w §1 uchwały nr XIII/82/2015 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości. Podjęcie uchwały było poprzedzone **sporządzeniem operatu szacunkowego, zgodnie z którym przedmiotową nieruchomość wyceniono na 630.000,00 zł** (sprzedaż budynku zwolniona z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług). Ponadto w ramach operatu, rzeczoznawca majątkowy wskazał na **bardzo zły stan techniczny budynku i konieczność przeprowadzenia kapitalnego remontu**.

Mając na uwadze, że jednym z celów sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej zlokalizowanej na działce o numerze ewidencyjnym 154/35 obręb 8 w Ostródzie przy ul. Wojska Polskiego, była rewitalizacja budynku, **zdecydowano o ogłoszeniu przetargu pisemnego nieograniczonego**. Co do zasady ten tryb zbycia nieruchomości jest odpowiedni w sytuacji, gdy ma zostać wybrana najkorzystniejsza oferta, która oprócz uzyskania dobrej ceny, pozwoli na spełnienie innych warunków lub uzyskanie innych korzyści.

Po otrzymaniu zgody Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora na sprzedaż budynku wozowni przy ul. Wojska Polskiego w Ostródzie, w dniu 6 listopada 2015 r. Burmistrz Miasta Ostróda opublikował wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Dokument zawierał informację o zamiarze sprzedaży nieruchomości przy ul. Wojska Polskiego w drodze przetargu za cenę nie mniejszą niż 1.200.000,00 zł. Ogłoszenie o przetargu zostało opublikowane 21 grudnia 2015 r. i zawierało dokładny opis stanu nieruchomości, a także wymagania stawiane potencjalnym oferentom, które w szczególności dotyczyły:

1. załączenia do oferty opisu inwestycji oraz najważniejszych elementów zagospodarowania nieruchomości, a także podania terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji;
2. konieczności wyrażenia zgody na zawarcie w akcie notarialnym następujących zapisów:
 - a. *budynek przy ul. Wojska Polskiego w Ostródzie znajdujący się na działce nr 154/35 wpisany jest do rejestru zabytków decyzją z dnia 25.07.20102r. pod nr rejestru A-4230;*
 - b. *na wszelkie prace inwestycyjne i remontowe w ww. budynku należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu;*
 - c. *wszelkie prace ziemne w obrębie ww. budynku należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym w zakresie uzgodnionym z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Olsztynie Delegatura w Elblągu.*

W wyznaczonym na dzień 22 lutego 2016 r. terminie składania ofert, **wpłynęły dwie oferty**, które zostały złożone przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K. oraz Krzysztofa Kociędę „Meblolux”.

RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K. zaproponowało nabycie nieruchomości za kwotę **1.616.000,00 zł**. Do oferty załączone zostały wymagane dokumenty, w tym opis inwestycji oraz oświadczenie o akceptacji warunków przetargu. Natomiast **Krzysztof Kocięda „Meblolux”** zaproponował kwotę **1.442.000,00 zł**. Do tej oferty również załączone zostały wszystkie wymagane dokumenty, a ponadto uzyskane przez oferenta wytyczne konserwatorskie oraz przedwstępna umowa na roboty budowlane. Powyższe fakty zostały stwierdzone przez Komisję Przetargową w protokole z dnia 25 lutego 2016 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35 i skutkowało zakwalifikowaniem obydwu ofert do części niejawnej przetargu.

Część niejawna przetargu została przeprowadzona w dniach 26 i 29 lutego. Ustalenia Komisji Przetargowej z dnia 26 lutego 2016 r. wskazują, że **w odniesieniu do oferty złożonej przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K., Komisja powzięła wątpliwości w zakresie rzetelności złożonych dokumentów, które w szczególności dotyczyły opisu inwestycji, najważniejszych elementów zagospodarowania nieruchomości oraz terminu rozpoczęcia i zakończenia inwestycji. Główne uwagi komisji przetargowej dotyczyły odręcznych dopisków i skreśleń, które powodowały wewnętrzną niespójność oferty.**

Poczyniona w trakcie kontroli w dniu 17 kwietnia 2019 r. szczegółowa analiza oferty potwierdza ustalenia Komisji, czego przykładem są poniższe ilustracje.

RWS Investment Group
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. K.

Partyzantów 8/53 • Gdańsk, woj. pomorskie 80-254 • Telefon: 58 342 29 46 • Faks: 58 342 29 05
Adres e-mail: biuro@rwsagroup.pl

Gdańsk, 12 lutego 2016 r.

Opis inwestycji
zagospodarowania nieruchomości położonej w obrębie 8 m. Ostróda
przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki
154/5 o powierzchni 1356m².

W ramach inwestycji dotyczącej wyżej wymienionej nieruchomości chcemy przystosować ją do funkcji handlowo - usługowej. W tym celu planujemy przeprowadzić następujące prace:

W zakresie istniejącego budynku:

- Przeprowadzenie gruntownego remontu budynku wraz z wymianą zniszczonych elementów obejmującego m.in. ściany konstrukcyjne, konstrukcje dachu wraz z poszyciem, stolarkę okienną i drzwiową, konstrukcję stropów, orynnowanie, naprawę elewacji.
- Wykorzystanie istniejących przyłączy lub w razie konieczności doprowadzenie nowych.
- Wykonanie instalacji wewnętrznych w budynku.
- Przeprowadzanie wszelkich prac projektowych i budowlanych w uzgodnieniu i pod nadzorem właściwego Konserwatora Zabytków.
- Wykonywanie prac wykwalifikowaną kadrą mającą doświadczenie w renowacji zabytków.
- Użycie wysokiej jakości materiałów.
- Skomercjalizowanie obiektu sieciowymi najemcami z branży drogerijnej i odzieżowej.
- Stworzenie nowych miejsc pracy i zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności.
- *Ekstremalnie niski koszt remontu i utrzymania*

W zakresie zagospodarowania terenu:

- Wykonanie miejsc postojowych na wyżej wymienionej działce zgodnie z zapisami z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
- Zapewnienie komunikacji pieszej do obsługi inwestycji i przyległych miejsc postojowych.
- Montaż małej architektury takiej jak stojaki na rowery, kosze na śmieci, ławki
- Oświetlenie zewnętrzne
- Tereny zielone wokół inwestycji

Do opisu załączamy wstępną koncepcję zagospodarowania terenu.

Termin realizacji:

Rozpoczęcie prac budowlanych: 6 miesięcy od podpisania umowy sprzedaży.
Zakończenie realizacji inwestycji: 18 miesięcy od podpisania umowy sprzedaży.

Podsumowanie:

Pragniemy poinformować, że jesteśmy Inwestorem wielu obiektów handlowo - usługowych i mamy duże doświadczenie w tego typu realizacjach. Mamy świadomość, że gruntowny remont obiektu wpłynie na pozytywny odbiór reprezentacyjnej części miasta Ostróda jakim są Białe Koszary i chcielibyśmy się do tego przyczynić. Jednocześnie nadmieniamy, że jesteśmy przygotowani na poniesienie kosztów związanych z planowaną inwestycją, jesteśmy w stanie sfinansować w całości koszty i sukcesywnie realizować je w czasie w wysokości 2.000.000,- zł. W tym celu, przy pomocy firmy, która ma doświadczenie w tym zakresie, jesteśmy w stanie uzyskać dolegliwy kredyt i sfinansować sukcesywnie koszty.

Z poważaniem

Wojciech Sypniewski

Termin realizacji:

- Powołanie na budowę / roboty budowlane : 4 m-cie od podpisania umowy sprzedaży (aktu notarialnego)
- Rozpoczęcie prac budowlanych : 4 m-cie od powołania na budowę / roboty budowlane
- Zakończenie realizacji inwestycji : 4 m-cie od rozpoczęcia prac budowlanych

Nadto wskazuje się, że oferta złożona przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K. powinna wzbudzić wątpliwości Komisji Przetargowej już na etapie części jawnej przetargu, ponieważ poczynione przez oferenta skreślenia i dopiski powodują uzasadnione przekonanie, że dokumentacja jest nieczytelna i budzi wątpliwości, co do jej treści.

Na podstawie §20 pkt 5 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości, już w ramach części jawnej przetargu, Komisja powinna odmówić zakwalifikowania do części niejawnej przetargu oferty złożonej przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.

W tym miejscu należy również wskazać, że oferent, z własnej inicjatywy, potwierdził, że wskazane przez Komisję skreślenia i dopiski są jego autorstwa, czego potwierdzeniem jest oświadczenie z dnia 29 lutego 2016 r. złożone przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.

Natomiast w odniesieniu do oferty złożonej przez Krzysztofa Kociędę „Meblolux”, Komisja Przetargowa stwierdziła spójność i kompletność całej oferty oraz załączenie wiarygodnych dokumentów, które uzasadniały przekonanie o znacznym zaangażowaniu oferenta w zrealizowanie opisywanej inwestycji. Były to m. in: pozyskane przez oferenta zalecenia konserwatorskie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Olsztynie dla remontu i przebudowy budynku przy ul. Wojska Polskiego 10 w Ostródzie, czy umowa przedwstępna na roboty budowlane.

Mając na uwadze powyższe, dnia 29 lutego 2016 r., w ramach części niejawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35, **Komisja Przetargowa postanowiła dokonać wyboru oferty złożonej przez Krzysztofa Kociędę „Meblolux”, która pomimo ceny niższej o 174.000,00 zł (po udzieleniu bonifikaty 87.000,00 zł), wzbudziła wśród członków Komisji przekonanie odnośnie pewności i szybkości realizacji inwestycji**, co dodatkowo zostało szczegółowo uzasadnione w treści protokołu z dnia 29 lutego 2016 r. oraz informacji Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 21 marca 2016 r. o uznaniu za niezasadną skargi złożonej przez RWS Investment Group Sp. z o.o. S.K.

Rozstrzygnięcie Komisji Przetargowej było zgodne z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, która w art. 40 ust. 2 wskazuje, że przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej ceny, natomiast przetarg pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty.

Ze względu na podjętą przed przystąpieniem do zbycia nieruchomości decyzję o przeprowadzeniu procedury w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego, **Komisja była uprawniona do wyboru oferty z niższą ceną zakupu, ale gwarantującej realizację innych zamierzeń. Fakt ten wynika bezpośrednio z art. 40 ust. 2, ponieważ przetarg**

pisemny ma na celu wybór najkorzystniejszej oferty, co oznacza, że cena nie jest jedynym czynnikiem, który Komisja Przetargowa powinna brać pod uwagę przy wyborze nabywcy. Ponadto przepis §21 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości wskazuje, że przy wyborze oferty Komisja Przetargowa bierze pod uwagę zaoferowaną cenę oraz inne kryteria wpływające na wybór najkorzystniejszej oferty, ustalone w warunkach przetargu. Mając na względzie, że w ogłoszeniu z dnia 21 grudnia 2015 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 154/35, określono obowiązek przedstawienia opisu inwestycji, najważniejszych elementów zagospodarowania nieruchomości oraz terminów rozpoczęcia i zakończenia inwestycji, nie ulega wątpliwości, że elementy te mogły podlegać ocenie w ramach prac Komisji Przetargowej i stanowić podstawę wyboru oferty, która charakteryzowała się najkorzystniejszymi parametrami.

Uzupełniająco należy dodać, że zapłata pełnej kwoty za nieruchomość nastąpiła w dniu 29 marca 2016 r., natomiast akt notarialny przenoszący własność nieruchomości został zawarty 31 marca 2016 r.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. OSIEDLOWEJ

Postępowanie zostało przeprowadzone w 2017 roku. Jego przedmiotem była działka o numerze ewidencyjnym 70/14 w obrębie 11 i powierzchni 8.982 m². Nieruchomość została sprzedana za kwotę 674.680,00 zł brutto. Nabywcą nieruchomości została Ostróda Yacht Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

W toku kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. decyzja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 20 lipca 2012 r. zatwierdzająca podział nieruchomości położonej w obrębie 11 m. Ostródy, oznaczonej jako działka 70/1 o powierzchni 3,0969ha, stanowiącej zgodnie z zapisem w księdze wieczystej KW EL10/00038939/9 własność Gminy Miejskiej Ostróda – na działki: 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15;
2. datowany na dzień 24 sierpnia 2012 r. operat szacunkowy nr 70-S/2012 nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ulicy Osiedlowej – wykonany przez Okręgowy Ośrodek Rzeczoznawstwa i Doradztwa SITR Sp. z o.o.;
3. uchwała Nr XVIII/147/2012 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 28 września 2012 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów nr działki 70/14;
4. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 10 października 2012 r.;
5. ogłoszenie z dnia 22 lutego 2013 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
6. zarządzenie nr 412/2013 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargów pisemnych nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości położonych w Ostródzie przy

- ul. Osiedlowej, oznaczonych w ewidencji gruntów nr działek 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15;
7. zarządzenie nr 425/2013 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie zmiany składu Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargów pisemnych nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości położonych w Ostródzie przy ul. Osiedlowej, oznaczonych w ewidencji gruntów nr działek 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15;
 8. protokół z dnia 9 maja 2013 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
 9. ogłoszenie z dnia 7 czerwca 2013 r. drugiego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
 10. protokół z dnia 5 września 2013 r. z części jawnej drugiego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
 11. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 września 2013 r. o negatywnym wyniku przetargu;
 12. datowany na dzień 12 września 2014 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy ul. Osiedlowej – wykonany przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz;
 13. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 26 września 2014 r.;
 14. ogłoszenie z dnia 12 lutego 2015 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
 15. zarządzenie nr 47/2015 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14, położonej w Ostródzie przy ul. Osiedlowej;
 16. protokół z dnia 16 kwietnia 2015 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
 17. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 17 kwietnia 2015 r. o negatywnym wyniku przetargu;
 18. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 28 sierpnia 2015 r.;
 19. ogłoszenie z dnia 12 października 2015 r. pierwszego pisemnego przetargu nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;

20. zarządzenie nr 124/2015 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 19 listopada 2015 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargów pisemnych nieograniczonych na sprzedaż nieruchomości położonych w Ostródzie przy ul. Osiedlowej, oznaczonych w ewidencji gruntów nr działek 70/11, 70/12, 70/13, 70/14, 70/15;
21. protokół z dnia 17 grudnia 2015 r. z części jawnej pierwszego przetargu pisemnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
22. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 18 grudnia 2015 r. o negatywnym wyniku przetargu;
23. datowany na dzień 12 października 2016 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy ul. Osiedlowej – wykonany przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz;
24. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 9 grudnia 2017 r.;
25. ogłoszenie z dnia 27 stycznia 2017 r. pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
26. zarządzenie nr 238/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14, położonej w Ostródzie przy ul. Osiedlowej;
27. protokół z dnia 30 marca 2017 r. z pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14;
28. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 7 kwietnia 2017 r. o wyniku przetargu i ustaleniu nabywcy nieruchomości;
29. pismo z dnia 7 kwietnia 2017 r. skierowane do Ostróda Yacht Spółka z o.o. zawierające zawiadomienie o terminie podpisania aktu notarialnego;
30. akt notarialny z dnia 14 kwietnia 2017 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 1584/17).

Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży powstała w wyniku podzielenia działki ewidencyjnej o numerze 70/1 na sześć o numerach 70/10, 70/11, 70/12, 70/13, 70/14 oraz 70/15, który został zatwierdzony przez Burmistrza Miasta Ostróda postanowieniem z dnia 20 lipca 2012 r. W ramach sporządzonego przez Okręgowy Ośrodek Rzeczoznawstwa i Doradztwa SITR Sp. z o.o., datowanego na dzień 24 sierpnia 2012 r., operatu szacunkowego nr 70-S/2012 nieruchomości gruntowej położonej w Ostródzie przy ulicy Osiedlowej, **nieruchomość została wyceniona na kwotę 509.000,00 zł netto (626.070,00 zł brutto)**. Zastrzeżenia może budzić fakt, że zarówno w wyciągu z operatu szacunkowego, jak i w treści samego dokumentu, rzeczoznawca majątkowy podaje numer księgi wieczystej innej nieruchomości niż ta, która jest przedmiotem wyceny (EL1O/00038939/9, zamiast prawidłowego, EL1O/00048367/1). Jednocześnie należy wskazać, że dla działki ewidencyjnej o numerze 70/14, księga wieczysta została zapisana 29 stycznia 2013 r., co potwierdzają daty zapisane w systemie Elektronicznych Ksiąg

Wieczystych. Jednakże w ramach analizy stanu prawnego, w treści operatu szacunkowego uwzględniono dodatkowe wyjaśnienia wskazujące, że księga wieczysta jest prowadzona dla działki ewidencyjnej o numerze 70/1, która decyzją Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 20 lipca 2012 r. została podzielona na działki ewidencyjne o numerach od 70/10-70/15.

1.6. DATY

Data sporządzenia wyceny:	24.08.2012 r
Data określenia wartości nieruchomości:	24.08.2012 r
Data oględzin nieruchomości:	23.08.2012 r
Data, na którą ustalono stan nieruchomości	24.08.2012 r

2. OPIS PRZEDMIOTU WYCENY

2.1. STAN PRAWNY

Stan prawny nieruchomości ustalono w oparciu o KW EL1O/00038939/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Ostródzie V Wydział Ksiąg Wieczystych

Dział I: Nieruchomość gruntowa niezabudowana, działka o numerze ewidencyjnych 70/1, obręb 11, jednostka ewidencyjna Ostróda, obszar nieruchomości : 3,0969 ha

Dział II: właściciel gruntu– Gmina Miejska Ostróda,

Dział III

SŁUŻEBNOŚĆ GRUNTOWA POLEGAJĄCA NA PRAWIE PRZEJŚCIA I PRZEJAZDU PRZEZ DZIAŁKĘ NR 70/1 OBJĘTĄ TĄ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NA ODCINKU DROGI GRUNTOWEJ OZNACZONEJ NR 70/3 PASEM GRUNTU O SZEROKOŚCI 5 M I DŁUGOŚCI 30 M WZDŁUŻ GRANICY BIEGĄCEJ MIĘDZY DZIAŁKAMI NR 70/1 I 388 - NA RZECZ KAŻDOCZESNEGO WŁAŚCICIELA DZIAŁKI NR 388 OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ 6652 - STOSOWNIE DO OŚWIADCZENIA O USTANOWIENIU SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWEJ Z DNIA 21.07.2005 ROKU, NR REP.A 3270/05.

Dział IV: wpisów brak

Dnia 20 lipca 2012 dokonano podziału nieruchomości (decyzja Burmistrza Miasta Ostróda GP.6831.14.2012)

Działkę nr 70/1 podzielono na działki o nr ewidencyjnych od 70/10 do 70/15. Celem podziału było wydzielenie działki 70/10 na poszerzenie ul. Osiedlowej i działek pod zabudowę usługową .

2.2. OZNACZENIE WEDŁUG EWIDENCJI GRUNTÓW

Jednostka ewidencyjna: Miasto Ostróda

Obręb: 11

Nr działki: 70/14

Powierzchnia działki: 0,8982 ha

Wynik wyszukiwania księgi wieczystej

UWAGA !

Poniższa informacja nie stanowi treści księgi wieczystej. Ujawnione niżej wybrane elementy księgi służą do jej identyfikacji. Treść księgi wieczystej jest dostępna po wybraniu odpowiedniego przycisku w sekcji „Przeglądanie treści księgi wieczystej”.

Numer księgi wieczystej	EL10/00048367/1
Typ księgi wieczystej	NIERUCHOMOŚĆ GRUNTOWA
Oznaczenie wydziału prowadzącego księgę wieczystą	V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH OSTRÓDA
Data zapisania księgi wieczystej	2013-01-29
Data zamknięcia księgi wieczystej	---
Położenie	WARMIŃSKO-MAZURSKIE, OSTRÓDZKI, OSTRÓDA, OSIEDŁOWA
Właściciel / użytkownik wieczysty / uprawniony	"OSTRÓDA YACHT" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ Z SIEDZIBĄ W OSTRÓDZIE

Pierwszy pisemny przetarg na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 11 m. Ostródy przy ul. Osiedlowej, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 70/14 ogłoszono dnia 22 lutego 2013 r. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, we wcześniejszym terminie (10 października 2012 r.) opublikowany został wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu. Następnie Komisja Przetargowa powołana zarządzeniem nr 412/2013 Burmistrza Miasta Ostróda (zmienionym zarządzeniem nr 425/2013 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 24 kwietnia 2013 r.) stwierdziła, że przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, ponieważ nie wpłynęła ani jedna oferta. Na powyższe wskazano w protokole z dnia 9 maja 2013 r.

Drugi przetarg na sprzedaż nieruchomości przy ul. Osiedlowej został ogłoszony 7 czerwca 2013 r. Jedyną różnicą polegała na **obniżeniu ceny wywoławczej o 27.000,00 zł brutto** (z 627.000,00 zł brutto do 600.000,00 zł brutto), co było zgodne z art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przetarg również zakończył się wynikiem negatywnym, co zostało wskazane w protokole z prac Komisji Przetargowej z dnia 5 września 2013 r., jak i informacji Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 września 2013 r. o negatywnym wyniku przetargu.

Dalsze starania związane ze sprzedażą nieruchomości wymagały zlecenia nowego operatu szacunkowego, który został przygotowany przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz według stanu na dzień 12 września 2014 r. Zgodnie z przyjętymi zasadami, działka ewidencyjna o numerze 70/14 została wyceniona na kwotę 568.300,00 zł netto (699.009,00 zł brutto). Mając na uwadze powyższe, kolejne pisemne przetargi nieograniczone ogłoszono w dniach 12 lutego 2015 r. (cena wywoławcza 700.000,00 zł brutto) oraz 12 października 2015 r. (cena wywoławcza również 700.000,00 zł brutto). W obydwu postępowaniach nie wpłynęła żadna oferta, co w efekcie przełożyło się na ich negatywny wynik i zostało wskazane w protokołach z prac Komisji Przetargowej oraz informacjach Burmistrza Miasta Ostróda.

Po upływie roku od ogłoszenia ostatniego przetargu, dnia 12 października 2016 r. Kancelaria INVEST MAZURY Adam Romancewicz powtórnie wykonała operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy ul. Osiedlowej, w ramach którego działka ewidencyjna o numerze 70/14 została wyceniona na kwotę 542.500,00 zł netto (667.275,00 zł brutto). Następnie 9 grudnia 2016 r. opublikowany został wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zawierający informację o zamiarze sprzedaży za cenę nie mniejszą niż 668.000,00 zł brutto nieruchomości przy ul. Osiedlowej w drodze przetargu, który ogłoszono 27 stycznia 2017 r. **w trybie przetargu**

ustnego nieograniczonego z datą przeprowadzenia 30 marca 2017 r. w Sali nr 208 Urzędu Miejskiego w Ostródzie. Wadium w wysokości 130.000,00 zł zostało wpłacone przez dwie osoby: Ostróda Yacht Sp. z o.o. oraz Artur Adam Bialic, które następnie zostały dopuszczone do postępowania. Przeprowadzony w dniu 30 marca 2017 r. przez Komisję Przetargową, działającą na podstawie zarządzenie nr 238/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 30 marca 2017 r., przetarg zakończył się ustaleniem nabywcy nieruchomości za cenę 674.680,00 zł brutto. Nowym **właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 70/14 została Ostróda Yacht Sp. z o.o.** Zapłata pełnej kwoty za nieruchomość nastąpiła w dniu 11 kwietnia 2017 r., natomiast akt notarialny przenoszący własność nieruchomości został zawarty 14 kwietnia 2017 r.

Postępowanie zostało przeprowadzone przez Burmistrza Miasta Ostróda zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz uchwały Nr XXX/185/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 3 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda. Żadna czynność nie budzi wątpliwości, a dokumentacja postępowania pozwala na odtworzenie rzeczywistego przebiegu zdarzeń.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. JÓZEFA SOWIŃSKIEGO

Postępowanie zostało przeprowadzone w 2017 roku. Jego przedmiotem była działka o numerze ewidencyjnym 74/9 w obrębie 5 i powierzchni 4.245 m². Nieruchomość została sprzedana za kwotę 1.539.470,00 zł brutto. Nabywcą nieruchomości został Jacek Chmieliński.

W toku kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. wytyczne i postulaty konserwatorskie do miejscowego planu ogólnego i szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostróda;
2. uchwała nr LIII/276/2014 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 8 maja 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru śródmieścia Miasta Ostróda (w rejonie ulic: Józefa Sowińskiego, Spichrzowej i Adama Mickiewicza);
3. datowany na dzień 29 września 2016 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej zabudowanej działki nr 74/9 – wykonany przez Rzeczoznawcę Majątkowego Michała Piszę;
4. datowany na dzień 14 marca 2017 r. aneks do operatu szacunkowego, sporządzonego w dniu 29 września 2016 r.;
5. uchwała nr XXXII/229/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 marca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości;
6. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu z dnia 31 marca 2017 r.;
7. ogłoszenie z dnia 4 sierpnia 2017 r. pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie

- 5 m. Ostródy przy ul. Józefa Sowińskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 74/9;
8. zarządzenie nr 390/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 15 września 2017 r. w sprawie powołania Komisji Przetargowej do rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż nieruchomości położonej w obr. 5 m. Ostróda przy ul. Józefa Sowińskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 74/9;
 9. protokół z dnia 12 października 2017 r. z pierwszego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 5 m. Ostróda przy ul. Józefa Sowińskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 74/9;
 10. informacja Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 20 października 2017 r. o wyniku przetargu i ustaleniu nabywcy nieruchomości;
 11. pismo z dnia 26 października 2017 r. skierowane do Jacka Chmielińskiego zawierające zawiadomienie o terminie podpisania aktu notarialnego;
 12. akt notarialny z dnia 9 listopada 2017 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 10765/2017).

Przedmiotowa **działka ewidencyjna znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej „E”**, która zgodnie z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostróda obejmuje ochronę ekspozycji krajobrazowej zespołów i obiektów zabytkowych. Z tego względu **w odniesieniu do nieruchomości, co prawda istnieją wytyczne konserwatorskie, wskazujące na konieczność przeprowadzenia studiów krajobrazowych, jednakże ani nieruchomość, ani obręb, w którym się znajduje nie zostały wpisane do rejestru zabytków**. Z tego względu, sprzedaż nieruchomości nie podlegała dodatkowym obostrzeniom i po uzyskaniu zgody wyrażonej w uchwale nr XXXII/229/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 23 marca 2017 r., Burmistrz Miasta Ostróda mógł przystąpić do działań związanych przygotowaniem i ogłoszeniem przetargu.

W ramach sporządzonego przez Rzeczoznawcę Majątkowego Michała Piza, datowanego na dzień 29 września 2016 r. operatu szacunkowego zabudowanej działki nr 74/9, **nieruchomość została wyceniona na kwotę 1.526.170,00 zł** (sprzedaż budynku zwolniona z podatku od towarów i usług na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług). Ze względu na rozbiórkę jednego z budynków znajdujących się na nieruchomości, 14 marca 2017 r. do operatu szacunkowego sporządzono aneks, którym **skorygowano wycenę do kwoty 1.524.220,00 zł** (zmniejszenie o kwotę 1.950,00 zł). Ponadto w ramach analizy operatu szacunkowego stwierdzono, że rzeczoznawca majątkowy podaje numer księgi wieczystej innej nieruchomości, niż ta, która jest została sprzedana (EL10/00029842/6, zamiast EL10/00051155/6). Jednocześnie należy wskazać, że dla działki ewidencyjnej o numerze 74/9, księga wieczysta została utworzona 24 maja 2017 r., co potwierdzają daty zapisane w systemie Elektronicznych Ksiąg Wieczystych. Jednakże załączony do operatu szacunkowego protokół z badania księgi wieczystej odnosi się do powyższej kwestii i wyraźnie wskazują, że księga wieczysta jest prowadzona dla działek ewidencyjnych o numerach: 74/7, 74/8, 74/9, 74/10 oraz 74/11, których łączna powierzchnia wynosi 1,4113 ha.

Wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze przetargu został opublikowany 31 marca 2017 r. Zgodnie z wskazanym dokumentem, sprzedaż nieruchomości

przewidywano za cenę nie mniejszą, niż 1.524.220,00 zł. Następnie 4 sierpnia 2017 r. **ogłoszono pierwszy przetarg ustny nieograniczony z datą przeprowadzenia 12 października 2017 r.** w Sali nr 208 Urzędu Miejskiego w Ostródzie. Wadium w wysokości 300.000,00 zł zostało wpłacone przez cztery osoby:

1. Andrzej Niewiadomski;
2. Komfort Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością;
3. Piotr Szostak;
4. Jacek Chmieliński.

Do przetargu nie przystąpił Andrzej Niewiadomski. Natomiast pozostałe osoby, które wpłaciły wadium zostały dopuszczone do postępowania. Przeprowadzony w dniu 12 października 2017 r. przez Komisję Przetargową, działającą na podstawie zarządzenie nr 390/2017 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 15 września 2017 r., **przetarg zakończył się ustaleniem nabywcy nieruchomości za cenę 1.539.470,00,00 zł brutto.** Nowym właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 74/9 został Jacek Chmieliński. Zapłata pełnej kwoty za nieruchomość nastąpiła w dniu 7 listopada 2017 r., natomiast akt notarialny przenoszący własność nieruchomości został zawarty 9 listopada 2017 r.

Postępowanie zostało przeprowadzone przez Burmistrza Miasta Ostróda zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości oraz uchwały Nr XXX/185/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 3 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda. Żadna czynność nie budzi wątpliwości, a dokumentacja postępowania pozwala na odtworzenie rzeczywistego przebiegu zdarzeń.

SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI PRZY UL. STEFANA CZARNIECKIEGO

Postępowanie zostało przeprowadzone w 2014 i 2018 roku. Jego przedmiotem była działka o numerze ewidencyjnym 163/40 w obrębie 9 i powierzchni 199 m². Nieruchomość została sprzedana za kwotę 55.350,00 zł brutto. Nabywcą nieruchomości zostali Jadwiga i Jerzy Żłobeccy.

W toku kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. pismo z dnia 30 grudnia 2013 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego i Jadwigę Żłobeckich, w którym wyrażono wolę zakupu działki nr 163/26;
2. podanie z dnia 9 stycznia 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Yoona Creative Group, w którym wyrażono wolę zakupu działki położonej w Ostródzie przy ul. Jagiełły zapisanej w rejestrze gruntów obręb 9 nr działki 163/26;
3. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 stycznia 2014 r. skierowane do Jerzego i Jadwigi Żłobeckich, informujące o wyrażeniu zgody na sprzedaż w drodze

- bezprzetargowej części działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 163/26 o powierzchni około 200 m²;
4. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 stycznia 2014 r. skierowane do Pani Faustyny Dunin Sulgostowskiej Yoona Creative Group, informujące o niewyrażeniu zgody na sprzedaż części działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 163/26 o powierzchni około 200 m²;
 5. pismo z dnia 30 stycznia 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich, w którym wyrażono zgodę na poniesienie kosztów związanych z podziałem geodezyjnym i wyceną działki oraz zawarciem umowy notarialnej;
 6. pismo z dnia 21 maja 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich, w którym zwrócono się o udzielenie informacji odnośnie stanu wykonania decyzji o bezprzetargowej sprzedaży działki o numerze ewidencyjnym 163/26;
 7. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 5 czerwca 2014 r. skierowane do Jerzego i Jadwigi Żłobekich, informujące o trwającym podziale geodezyjnym nieruchomości;
 8. pismo z dnia 7 lipca 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego Żłobekiego, w którym podano dodatkowe informacje, stanowiące uzupełnienie do pisma z dnia 30 grudnia 2013 r.;
 9. datowany na dzień 22 sierpnia 2014 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej niezabudowanej położonej w Ostródzie przy ul. Czarnieckiego – wykonany przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz;
 10. zarządzenie nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 654/38, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego;
 11. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, na poprawę zagospodarowania z dnia 26 sierpnia 2014 r.;
 12. pismo z dnia 2 września 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich, w którym złożono wniosek o nabycie działki o numerze ewidencyjnym 163/40 oraz zaakceptowano cenę nieruchomości;
 13. pismo z dnia 2 września 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich, w którym wnioskodawcy zobowiązali się do pokrycia kosztów związanych z podziałem geodezyjnym, wyceną oraz sporządzeniem aktu notarialnego;
 14. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 22 września 2014 r. skierowane do Jerzego i Jadwigi Żłobekich, informujące o wysokości kosztów podziału geodezyjnego oraz wyceny działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 163/40;
 15. wniosek z dnia 26 września 2014 r., skierowany do Burmistrza Miasta Ostróda, złożony przez Yoona Creative Group, w którym wyrażono wolę zakupu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 654/38;
 16. wezwanie z dnia 29 września 2014 r. do usunięcia naruszenia prawa, skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda przez Arkadiusza Wróbla prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Yoona Creative Group, reprezentowanego przez radcę prawnego Andrzeja Chudka;

17. pismo Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 września 2014 r. z prośbą o doręczenie zarządzenia Nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r.;
18. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 2 października 2014 r. skierowane do Pana Arkadiusza Wróbla Yoona Creative Group, informujące o odmownej odpowiedzi na wniosek z dnia 26 września 2014 r.;
19. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 2 października 2014 r. skierowane do Kancelarii Radcy Prawnego Andrzeja Chudka, informujące o odpowiedzi na wezwanie z dnia 29 września 2014 r. do usunięcia naruszenia prawa;
20. zarządzenie nr 684/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 października 2014 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w tytule Zarządzenia Nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r.;
21. protokół z dnia 8 października 2014 r. w sprawie sprzedaży niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w Ostródzie przy ul. Stefana Czarnieckiego;
22. akt notarialny z dnia 8 października 2014 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 2596/2014);
23. rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 października 2014 r., stwierdzające nieważność zarządzenia nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r. oraz zarządzenia nr 684/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 października 2014 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w tytule zarządzenia nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r.;
24. zarządzenie nr 713/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie wniesienia skargi na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 29 października 2014 r., Nr PN.4131.201.2014 w przedmiocie sprzedaży działki;
25. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie z dnia 20 stycznia 2015 r. (II SA/OI 1252/14);
26. skarga kasacyjna z dnia 9 marca 2015 r. od wyroku z dnia 20 stycznia 2015 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie (II SA/OI 1252/14);
27. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 3 lipca 2015 r. (I OSK 962/15);
28. porozumienie z dnia 15 września 2015 r. w sprawie odstąpienia od umowy sprzedaży;
29. akt notarialny z dnia 15 września 2015 r. zawierający oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 12297/2015);
30. postanowienie Prokuratora Rejonowego w Braniewie z dnia 18 września 2015 r. o umorzeniu śledztwa;
31. wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 17 grudnia 2015 r. (I C 1882/15);
32. wniosek z dnia 22 grudnia 2015 r. o wszczęcie egzekucji obowiązku wydania i opróżnienia nieruchomości;
33. wezwanie z dnia 31 grudnia 2015 r. do dobrowolnego wykonania tytułu dłużnego;
34. wniosek z dnia 14 stycznia 2016 r., skierowany do Burmistrza Miasta Ostróda, złożony przez Yoona Creative Group, w którym wyrażono wolę zakupu w trybie przetargu działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40;

35. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 25 stycznia 2016 r. skierowane do Pana Arkadiusza Wróbla Yoona Creative Group informujące, że działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 160/40 nie jest przeznaczona do sprzedaży;
36. uchwała Nr L/355/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 6 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Ostróda;
37. pismo z dnia 30 sierpnia 2018 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego Żłobckiego, w którym wyrażono wolę zakupu działki nr 163/40;
38. pismo Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 31 sierpnia 2018 r. skierowane do Jerzego Żłobckiego, informujące o wyrażeniu zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 163/40;
39. datowany na dzień 3 września 2018 r. operat szacunkowy nieruchomości gruntowej (działki nr 163/40 o powierzchni 0,0199 ha) – wykonany przez Rzecznawcę Majątkowego Michała Piszca;
40. zarządzenie nr 534/2018 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 4 września 2018 r. w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 163/40, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego;
41. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, na poprawę zagospodarowania z dnia 4 września 2018 r.;
42. pismo z dnia 2 września 2014 r., skierowane do Burmistrza Miasta Ostróda, złożone przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich, zawierające informację o decyzji zakupu działki 163/40 oraz pokryciu kosztów wyceny i aktu notarialnego
43. protokół z dnia 17 października 2018 r. w sprawie sprzedaży niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w Ostródzie przy ul. Stefana Czarnieckiego;
44. akt notarialny z dnia 19 października 2018 r. zawierający umowę sprzedaży nieruchomości (repertorium „A” Nr 1830/2018).

Działania związane ze sprzedażą niezabudowanej nieruchomości gruntowej zostały zainicjowane pismem z dnia 30 grudnia 2013 r., w ramach **którego Jerzy i Jadwiga Żłobeccy, jako właściciele działki nr 163/10, zwrócili się do Burmistrza Miasta Ostróda z wnioskiem o zakup działki nr 163/26**, która przylegała do ich nieruchomości. Istotne znaczenie dla sprawy ma fakt, że działka o numerze ewidencyjnym 163/10 jest wykorzystywana na cele prowadzenia działalności gospodarczej, posiada również samodzielny dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Czarnieckiego

Analogiczny wniosek z tym, że w odniesieniu do części terenu o powierzchni 200 m², dnia 9 stycznia 2014 r. został złożony przez Faustynę Dunin-Sulgostowską, reprezentującą Yoona Creative Group, jednakże jako podstawę chęci nabycia wskazano wieloletnią dzierżawę terenu. W tym miejscu należy wyjaśnić, że przedsiębiorstwo działające pod firmą Yoona Creative Group, jeszcze jako dzierżawca terenu, posadawiło na nim konstrukcję reklamową w formie telebimu, którego wartość podawano kwotę 150.000,00 zł.

28 stycznia 2014 r. **Burmistrz Miasta Ostróda wyraził zgodę na nabycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich** – na poprawę zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Stefana Czarnieckiego 49b. Powyższa zgoda została wyrażona pod warunkiem pokrycia kosztów związanych z podziałem

geodezyjnym, wyceną nieruchomości oraz zawarciem umowy notarialnej. Uzupełniając należy dodać, że zgoda dotyczyła części terenu, podczas gdy wniosek z 30 grudnia 2013 r. wskazywał na chęć nabycia całej działki o numerze ewidencyjnym 163/26. Natomiast **wniosek złożony przez Faustynę Dunin-Sulgostowską reprezentującą Yoona Creative Group został rozpatrzony negatywnie** (również 28 stycznia 2014 r.), z jednoczesnym wskazaniem, że dzierżawa gruntów miejskich nie daje dzierżawcy prawa pierwokupu. W tym miejscu należy wyjaśnić, że na podstawie art. 34 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, rada gminy może przyznać pierwszeństwo wobec najemców lub dzierżawców, ale dotyczy to wyłącznie nieruchomości lokalowych.

Po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, **działka o numerze ewidencyjnym 163/40 została wyceniona przez Kancelarię INVEST MAZURY Adam Romancewicz na kwotę 42.100,00 zł netto (51.783,00 zł brutto)**. Jednakże poważne wątpliwości budzi rzetelność sporządzonego dokumentu, ponieważ opis stanu prawnego nieruchomości jest niezgodny z rzeczywistością, co najmniej w zakresie działu III księgi wieczystej, który zgodnie ze stwierdzeniem rzeczoznawcy nie wykazuje wpisów. Tymczasem wnoszący o nabycie nieruchomości, Jerzy Żłobek, w piśmie z dnia 7 lipca 2014 r. wskazał na istniejącą 1993 roku służebność gruntową polegającą na prawie przechodzenia do pawilonu chodniczkim od ul. Jagiełły na czas nieoznaczony i bezpłatnie na rzecz małżonków Żłobekich. Istnienie wskazanej służebności w dniu sporządzania operatu, potwierdziła analiza treści kompletnej księgi wieczystej nr EL1O/00010213/2.

Kancelaria INVEST MAZURY
Adam Romancewicz
wycena nieruchomości i przedsiębiorstw, świadectwa energetyczne
sprzedaż, kupno, najem nieruchomości,

NIP 578-163-48-24,
REGON 280-119-971

3.3 Źródła danych merytorycznych

- ⇒ Księga wieczysta nr EL10/00010213/2 prowadzona przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Ostródzie
- ⇒ Ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie
- ⇒ Plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położenia działki.
- ⇒ wywiad terenowy przeprowadzony w dniu 17 sierpnia 2014 r.,
- ⇒ aktualne notowania cen rynkowych nieruchomości – zbiór własny oraz Starostwa Powiatowego w Ostródzie
- ⇒ informacje uzyskane w biurach pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- ⇒ informacje uzyskane od Zamawiającego

4. DATY ISTOTNE DLA CZYNNOŚCI RZECZOZNAWCY

4.1 Data sporządzenia wyceny
22 sierpnia 2014 r.

4.2 Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny
22 sierpnia 2014 r.

4.3 Data, na którą określono stan przedmiotu wyceny
17 sierpnia 2014 r.

4.4 Data oględzin nieruchomości
17 sierpnia 2014 r.

5. OPIS I OKREŚLENIE STANU NIERUCHOMOŚCI

5.1 Stan prawny

Stan prawny przedmiotowej nieruchomości zbadano na podstawie księgi wieczystej KW EL10/00010213/2 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostródzie Wydział V Ksiąg Wieczystych
W świetle zapisów znajdujących się w księdze wieczystej, w skład nieruchomości wchodzi:

KW EL10/00010213/2 – nieruchomość gruntowa

- Dział I – O – Ostróda ul. Jagielly, działka 163/40 – działka gruntu z przeznaczeniem pod zabudowę - powierzchnia – 199 m²
- Dział II – własność – Gmina Miejska Ostróda
- Dział III – bez wpisów
- Dział VI – bez wpisów

14-100 Ostróda
Szafranki
ul. Wiosenna 10
e-mail: romancewicz.a@wp.pl

tel. 693-328-575

www.mazurskie.nieruchomosci.pl

5

Jerzy Żłobecki

Ostróda 7.07.2014r.

14-100 Ostróda ul. Jagiellia

P. Roman
9.07.2014

WPLYNĘŁO - SEKRETARIAT
Urządu Miejskiego w Ostródzie

w dniu: 2014-07-08
L.DZ. 5671/2014
podpis: [podpis]

Pan Burmistrz
Miasta Ostróda

Zwracając się z prośbą o zakup działki w dniu 30.12.2013r. na poprawę zagospodarowania, w uzasadnieniu nie dodałem, że na chodnik prowadzący od ul. Jagielly do naszego punktu handlowego jest „służebność gruntowa na czas nieoznaczony i bezpłatnie „ i fakt ten jest potwierdzony Aktem Notarialnym 5.02.1993r. nr.114/1993r. Przepraszam, że zapomniałem ale wydaje się, że ten fakt jest bardzo ważny i podaję teraz. Dodam tylko, że nasza prośba została pozytywnie przyjęta i Pan Burmistrz wyraził zgodę. Proszę o dołączenie tej informacji do naszej prośby. Dziękuję bardzo.

Z Poważaniem

Jerzy Żłobecki
Jerzy Żłobecki

Następnie zarządzeniem nr 664/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 r., Burmistrz Miasta Ostróda podjął decyzję o sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego. Jednocześnie w tytule wskazanego zarządzenia błędnie oznaczono numer ewidencyjny sprzedawanej działki, co następnie sprostowano zarządzeniem nr 684/2014 z dnia 6 października 2014 r.

Kolejnym krokiem było opublikowanie dnia 26 sierpnia 2014 r. wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej w celu poprawy zagospodarowania. Powyższe skutkowało skierowaniem przez Jerzego i Jadwigę Żłobekich do Burmistrza Miasta Ostróda, pisma z dnia 2 września 2014 r., w którym złożono wniosek o nabycie działki o numerze ewidencyjnym 163/40 oraz zaakceptowano cenę nieruchomości. Wniosek o nabycie nieruchomości oraz inne działania wyrażające chęć zakupu działki podjęte zostały także przez Pana Arkadiusza Wróbla działającego w imieniu przedsiębiorstwa Yoona Creative Group (wniosek z dnia 26 września 2014 r., wezwanie z dnia 29 września 2014 r.). Jednakże **Burmistrz Miasta Ostróda**, na powyższe pisma odpowiedział odmownie i **8 października 2014 r. podpisał protokół w sprawie sprzedaży niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w Ostródzie przy ul. Stefana Czarnieckiego oraz akt notarialny**, w ramach którego przeniósł własność nieruchomości na Jadwigę i Jerzego Żłobekich za cenę równą wartości określonej w operacie szacunkowym, tj. 51.783,00 zł brutto.

Równoległe **Burmistrz Miasta Ostróda**, posiadał wiedzę o prowadzonym przez **Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego** postępowaniu nadzorczym względem zarządzenia nr 664/2014 z dnia 26 sierpnia 2014 r., co wynika z faktu, że dnia 2 października 2014 r. do Urzędu Miejskiego wpłynęło pismo Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 września 2014 r., w którym **organ nadzoru, działając na podstawie art. 88 ustawy o samorządzie gminnym⁸**, zwrócił się z prośbą o doręczenie dokumentów.

Nie czekając na decyzję Wojewody, Burmistrz Miasta Ostróda w dniu 8 października 2014 r. sporządził protokół w sprawie sprzedaży niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 163/40, położonej w Ostródzie przy ul. Stefana Czarnieckiego, a następnie przystąpił do aktu notarialnego, w którym przeniesiona została własność nieruchomości. Podejmowanie decyzji o tak doniosłych skutkach, w trakcie toczącego się postępowania nadzorczego, którego przedmiotem była ocena legalności zarządzenia Burmistrza Miasta Ostróda, stanowiącego podstawę prawną podejmowanych decyzji, należy uznać za działanie nieracjonalne i mogące skutkować narażeniem Miasta na odpowiedzialność odszkodowawczą.

Finalnie, dnia 29 października 2014 r. **Wojewoda Warmińsko-Mazurski stwierdził nieważność zarządzenia nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia**

⁸ Art. 88: Organy nadzoru mają prawo żądania informacji i danych, dotyczących organizacji i funkcjonowania gminy, niezbędnych do wykonywania przysługujących im uprawnień nadzorczych.

2014 r. oraz zarządzenia nr 684/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 6 października 2014 r. w sprawie sprostowania oczywistej omyłki pisarskiej w tytule zarządzenia nr 664/2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 26 sierpnia 2014 r. Jako przyczynę rozstrzygnięcia wskazano **wybór nieprawidłowego trybu zbycia nieruchomości, która w ocenie organu nadzoru posiadała możliwość samodzielnego zagospodarowania.** Mimo wniesienia przez Burmistrza Miasta Ostróda skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Olsztynie, a następnie skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody zostało utrzymane w mocy. Powyższe oznaczało **nieważność podstawy prawnej zbycia nieruchomości i musiało skutkować odstąpieniem od umowy sprzedaży,** które złożono przez strony w formie aktu notarialnego dnia 15 września 2015 r.

Dalsze próby zakupu nieruchomości zostały podjęte przez Pana Arkadiusza Wróbla Yoona Creative Group, który 14 stycznia 2016 r. ponownie wyraził wolę nabycia nieruchomości, jednakże 25 stycznia 2016 r. Burmistrz Miasta Ostróda udzielił informacji, że działka oznaczona w ewidencji gruntów nr 160/40 nie jest przeznaczona do sprzedaży.

Kontynuacja działań dotyczących sprzedaży działki ewidencyjnej o numerze 163/40 nastąpiła na początku 2018 r., kiedy to 30 sierpnia 2018 r., Jerzy Żłobcki ponownie zwrócił się do Burmistrza Miasta Ostróda z prośbą o sprzedaż nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania działki nr 163/10. Pismem z dnia 31 sierpnia 2018 r. Burmistrz Miasta Ostróda wyraził zgodę na sprzedaż terenu w drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości położonej przy ul. Stefana Czarnieckiego 49b, pod warunkiem pokrycia kosztów związanych z wyceną w wysokości 130,00 zł oraz zawarciem umowy notarialnej.

Dalsze czynności podejmowane przez Burmistrza Miasta Ostróda, stanowiły kontynuację woli sprzedaży nieruchomości na rzecz właścicieli działki ewidencyjnej nr 163/10 i obejmowały zlecenie operatu szacunkowego, w którym rzeczoznawca majątkowy wycenił teren na kwotę 45.000,00 zł netto (55.350,00 zł brutto). Następnie, 4 września 2018 r., wydane zostało zarządzenie nr 534/2018 Burmistrza Miasta Ostróda w sprawie sprzedaży działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w obrębie 9 m. Ostródy przy ul. Stefana Czarnieckiego, a także opublikowany został wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej, na poprawę warunków zagospodarowania. W kolejnym dniu, Jadwiga i Jerzy Żłobeccy poinformowali Burmistrza Miasta Ostróda o decyzji zakupu nieruchomości, co w dalszej kolejności skutkowało sporządzeniem datowanego na dzień 17 października 2018 r. protokołu rokowań. Akt notarialny, w ramach którego przeniesiona została własność nieruchomości, został podpisany przez strony 19 października 2018 r.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że postępowanie związane ze zbyciem nieruchomości było prowadzone przez Burmistrza Miasta Ostróda analogicznie, jak w przypadku działań wykonywanych w 2014 r. Jednakże w odróżnieniu do wcześniejszego postępowania, dla przedmiotowej nieruchomości nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu, którą wprowadzono uchwałą Nr L/355/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 6 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części Miasta Ostróda. Zgodnie z §3 ust. 1 przywołanej uchwały, teren oznaczony symbolem 1U został przeznaczony na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiednich. Co istotne, uchwalona zmiana planu miejscowego dotyczyła wyłącznie działki nr 163/40, czego dowodem jest rysunek stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.



W świetle powyższego, trudno uznać, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miała na celu rzeczywistą poprawę ładu przestrzennego, podczas gdy w uchwale wyraźnie oznaczono, że dotyczy ona wyłącznie jednej nieruchomości. Ponadto Rada Miejska postanowiła o przeznaczeniu terenu wyłącznie na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiednich. *De facto* oznaczało to wskazanie konkretnego nabywcy nieruchomości. Argumentem przemawiającym za takim poglądem jest m. in. Stwierdzenie biegłego z zakresu architektury i urbanistyki, który w ramach opinii przygotowanej podczas śledztwa w sprawie zaistniałego w okresie od 26 sierpnia 2014 r. do 8 października 2014 r. w Ostródzie przekroczenia uprawnień i niedopełnienia obowiązków służbowych przez Burmistrza Ostródy poprzez bezprzetargową sprzedaż nieruchomości gruntowej nr 163/40 obręb 9 o pow. 199 m². Uzasadnienie postanowienia Prokuratora Rejonowego w Braniewie z dnia 18 września 2015 r. o umorzeniu śledztwa, na stronie 8 wskazuje, że „działka 163/10 jest jedyną działką budowlaną, dla której działka 163/40 mogła poprawić warunki jej zagospodarowania”. **Świadczy to o świadomym działaniu na szkodę interesu publicznego, zarówno wnioskodawcy uchwały (Burmistrza Miasta Ostróda), jak i organu stanowiącego (Rady Miejskiej w Ostródzie)**, którzy swoim zachowaniem doprowadzili do podjęcia uchwały skutkującej obejściem obowiązujących przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami (art. 37 ust. 1 pkt 6).

Burmistrz Miasta Ostróda, wykreował stan faktyczny, który zwolnił go z obowiązku przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 163/40, do czego wcześniej był zobowiązany na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, na co wcześniej konsekwentnie wskazywali kolejno: Wojewoda Warmińsko-Mazurski

(rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 29 października 2014 r.), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie (wyrok z dnia 20 stycznia 2015 r., II SA/OI 1252/14) oraz Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z dnia 3 lipca 2015 r., I OSK 962/15).

Powyższe dowodzi, że podjęte działania miały charakter pozorny. Oznacza to, że uchwała w sprawie zmiany planu miejscowego, może w istotny sposób naruszać obowiązujące przepisy. Z tego względu zasadnym wydaje się jej weryfikacja pod kątem prawidłowości przeprowadzenia procedury planistycznej, a także zgodności zapisów planu z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jeśli w toku kontroli zostanie stwierdzone istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, trybu jego sporządzania lub naruszenie właściwości organów w tym zakresie, wówczas na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała Rady Miejskiej w sprawie zmiany planu miejscowego obarczona będzie sankcją nieważności w całości lub w części.

CZĘŚĆ III. REALIZACJA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH ZWOLNIONYCH ZE STOSOWANIA USTAWY PZP

16 kwietnia 2014 r. weszła w życie ustawa z dnia 14 marca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo zamówień publicznych oraz niektórych innych ustaw. Wprowadzone wówczas przepisy pozwoliły na podniesienie progu zastosowania procedur przewidzianych w prawie zamówień publicznych dla wszystkich zamawiających z 14 tys. euro na 30 tys. euro. Powyższe rozwiązanie miało na celu usprawnienie procesu prowadzenia tzw. zamówień bagatelnych, których liczba w skali roku zazwyczaj jest spora. Z drugiej strony wartość tego rodzaju zamówień zazwyczaj jest na tyle niewielka, że nie są wymagane szczególne procedury jego udzielenia.

Niezależnie od powyższego, należy wskazać, że każdy zamawiający, który jest zaliczany do sektora finansów publicznych, zobowiązany jest do przestrzegania art. 44 ust. 3 ustawy o finansach publicznych. Przywołany przepis stanowi, że wydatki publiczne powinny być dokonywane m.in. w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasad uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz optymalnego doboru metod i środków służących osiągnięciu założonych celów. Reguły też należy stosować w każdym przypadku wydatkowania publicznych pieniędzy, nawet jeśli wartość zakupu nie przekracza sumy 30 tys. euro, co wynika z faktu, że istotne dyrektywy związane z wydatkowaniem środków publicznych odnoszą się również do zasad uczciwej konkurencji oraz bezstronności i obiektywizmu

Podstawowym elementem związanym z wyborem właściwego trybu postępowania jest określenie szacunkowej wartości zamówienia. Dlatego, zanim podjęta zostanie decyzja o zastosowaniu uproszczonego sposobu wyboru wykonawcy, konieczne jest zachowanie należytej staranności przy określaniu potencjalnych wydatków, jakie mogą nastąpić w związku z zawarciem i wykonaniem umowy. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na występujący w praktyce problem. Z jednej strony zamówienia do 30 tys. euro są wyłączone spod stosowania prawa zamówień publicznych. W efekcie nie można wprost wymagać stosowania się do art. 32–34 tejże ustawy. Z drugiej strony jednak, przed przeprowadzeniem szacunku, trudno określić, czy wartość zamówienia znajduje się w progu poniżej 30 tys. euro. Problem jest szczególnie istotny w przypadku, gdy potencjalna wartość umowy jest bliska określonej w przepisach limitowi. Wówczas zasadne jest kierowanie się regułami określonymi w art. 32-34 prawa zamówień publicznych.

Kolejnym problemem, który występuje w przypadku zamówień poniżej 30 tys. euro, jest ryzyko nieuprawnionego podziału zamówienia na części. W tym miejscu warto wskazać, na zasady udzielania tzw. zamówień tożsamy. Oznacza to, że wartości szacunkowe wszystkich zamówień tego samego rodzaju przewidzianych do udzielenia w danej perspektywie czasowej powinny być sumowane, co w konsekwencji wyznacza próg, dla którego należy stosować określone przepisy ustawy prawa zamówień publicznych. Warto w tym miejscu przywołać **opinię Urzędu Zamówień Publicznych, która wskazuje, na**

trzy przesłanki determinujące konieczność uznania, że mamy do czynienia z zamówieniem tego samego rodzaju – tożsamość przedmiotowa, tożsamość podmiotowa oraz tożsamość czasowa. Pierwsza z wymienionych przesłanek wskazuje, że tożsamość przedmiotowa następuje, gdy przedmiot zamówienia jest taki sam bądź ze względów technologicznych, recepturowych, właściwości fizycznych lub użytkowych może być uznany za tożsamy. Tożsamość podmiotowa oznacza, że przedmiot zamówienia może zostać wykonany przez jednego wykonawcę. Natomiast tożsamość czasowa wskazuje możliwość przewidzenia przez zamawiającego pełnego zakresu zamówień, których zamierza udzielić w określonym horyzoncie czasu.

W celu wprowadzenia powyższych zasad, na mocy Zarządzenia Nr 606 / 2014 Burmistrza Miasta Ostróda z dnia 16 kwietnia 2014 r., w Urzędzie Miejskim w Ostródzie, został wprowadzony Regulamin postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. Przywołany dokument określa m.in. obowiązki kierowników komórek organizacyjnych, obowiązki pracowników merytorycznych, ogólne zasady dokumentowania udzielenia zamówień zwolnionych ze stosowania ustawy prawo zamówień publicznych na podstawie art. 4 pkt 8, szczegółowe zasady udzielania zamówień zwolnionych ze stosowania ustawy prawo zamówień publicznych na podstawie art. 4 pkt 8, zasady prowadzenia rozeznania rynku w przypadku zamówień, których wartość szacunkowa jest równa lub przekracza kwotę 10 tys. zł.

Postanowienia Regulaminu są zgodne z ogólnymi dyrektywami udzielania zamówień publicznych, na co wskazuje chociażby zapis zawarty w §3 ust. 2 i 3, które wskazują, że „**wydatkowanie środków powinno być dokonywane w sposób celowy i oszczędny przy zachowaniu zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów, w sposób umożliwiający terminową realizację zadań**” oraz „**niedopuszczalne jest dzielenie i zaniżanie wartości zamówienia w celu ominięcia obowiązku stosowania ustawy prawo zamówień publicznych**”. Również pozostałe zapisy zawarte w Regulaminie jednoznacznie odzwierciedlają konieczność zachowania konkurencyjnego trybu wyboru wykonawcy oraz dbanie o zgodność z prawem i jawność podejmowanych działań. Przykładami są zapisy określające sposób szacowania wartości zamówienia (§3 ust. 4, §5 pkt 2 Regulaminu), obowiązek opiniowania dokumentów przez Zespół Radców Prawnych (§5 pkt 6, §8 ust. 7 Regulaminu), a także obowiązek publikacji sprawozdań z udzielonych zamówień, z informacją o przedmiocie i wartości udzielonego zamówienia oraz nazwą wykonawcy któremu udzielono zamówienia

W celu weryfikacji prawidłowości udzielana zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ze stosowania Prawa zamówień publicznych, przeprowadzona została kontrola, którą objęto sprawozdania z udzielonych zamówień za lata 2017-2018 oraz dokumentację dotyczącą wybranych postępowań, które zostały wytypowane w toku analizy danych.

Pierwszym etapem pracy było zebranie informacji o liczbie i wartości postępowań prowadzonych w poszczególnych komórkach organizacyjnych w latach 2017-2018, co zostało przedstawione w poniższej tabeli. Dodatkowo wyszczególnione zostały postępowania, które dotyczyły udzielenia zamówień o wartości wyższej niż 10 tys. zł, ponieważ zgodnie z §6 ust. 4 Regulaminu „**udzielenie zamówienia publicznego, zwolnionego zgodnie z art. 4 pkt 8 ze stosowania ustawy prawo zamówień publicznych, którego wartość szacunkowa jest równa lub przekracza kwotę 10 tys. zł, zatwierdza Burmistrz lub**

inna upoważniona przez Burmistrza osoba”, co wskazuje na sprawowanie bezpośredniego nadzoru na tych postępowaniach.

Tabela 31. Liczba i wartość postępowań zwolnionych ze stosowania Prawa zamówień publicznych na podstawie art. 4 pkt 8

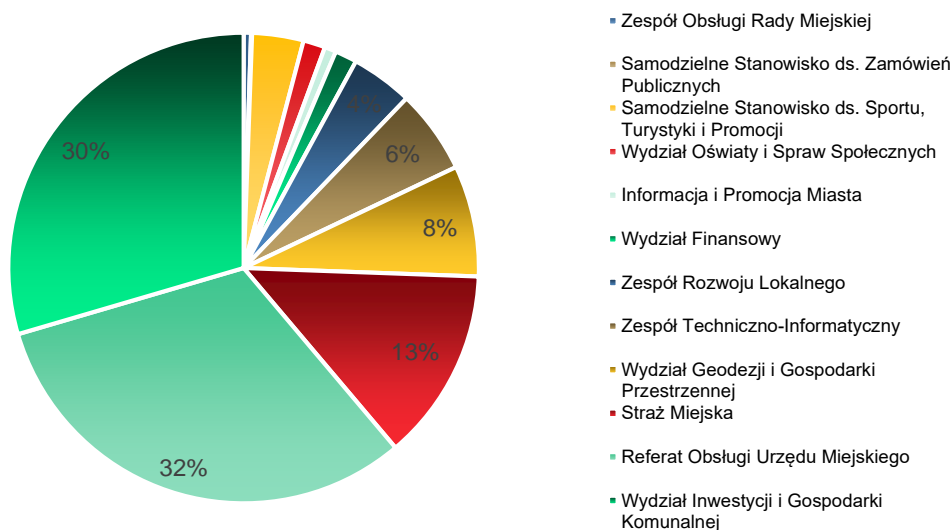
Komórka	Kategoria	Liczba		Wartość		Średnia	
		2017	2018	2017	2018	2017	2018
Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej	Ogółem	226	184	2 990 077	1 720 893	13 230	9 353
	Pow. 10 tys. zł	70	38	2 605 733	1 309 581	37 225	34 463
Referat Obsługi Urzędu Miejskiego	Ogółem	198	241	367 312	363 099	1 855	1 507
	Pow. 10 tys. zł	7	6	208 472	196 215	29 782	32 703
Zespół Rozwoju Lokalnego	Ogółem	16	43	41 861	345 050	2 616	8 024
	Pow. 10 tys. zł	1	7	12 177	280 783	12 177	40 112
Zespół Techniczno-Informatyczny	Ogółem	36	44	136 264	91 234	3 785	2 073
	Pow. 10 tys. zł	4	1	93 310	24 822	23 327	24 822
Wydział Geodezji i Gospodarki Przemysłowej	Ogółem	39	67	66 294	160 144	1 700	2 390
	Pow. 10 tys. zł	1	6	12 915	80 259	12 915	13 377
Samodzielne Stanowisko ds. Sportu, Turystyki i Promocji	Ogółem	51	47	161 049	36 558	3 158	778
	Pow. 10 tys. zł	2	0	130 750	0	65 375	0
Straż Miejska	Ogółem	88	96	152 641	122 783	1 735	1 279
	Pow. 10 tys. zł	3	1	79 123	49 200	26 374	49 200
Wydział Oświaty i Spraw Społecznych	Ogółem	9	12	44 495	26 236	4 944	2 186
	Pow. 10 tys. zł	1	0	24 481	0	24 481	0
Informacja i Promocja Miasta	Ogółem	11	0	21 404	0	1 946	0
	Pow. 10 tys. zł	1	0	13 530	0	13 530	0
Wydział Finansowy	Ogółem	13	8	3 565	14 059	274	1 757
	Pow. 10 tys. zł	0	0	0	0	0	0
Zespół Obsługi Rady Miejskiej	Ogółem	0	7	0	11 801	0	1 686
	Pow. 10 tys. zł	0	0	0	0	0	0
Samodzielne Stanowisko ds. Zamówień Publicznych	Ogółem	0	1	0	3 567	0	3 567
	Pow. 10 tys. zł	0	0	0	0	0	0
Suma	Ogółem	687	750	3 984 961	2 895 424	5 801	3 861
	Pow. 10 tys. zł	90	59	3 180 489	1 940 860	35 339	32 896

Źródło: opracowanie własne.

Postępowania wyszczególnione w powyższej tabeli zostały przypisane do komórek organizacyjnych, które były odpowiedzialne za ich przeprowadzenie. Następnie dane zostały uszeregowane według wartości (od komórek, które w obydwu latach udzieliły zamówień o najwyższej wartości do komórek, które udzieliły zamówień o najniższej wartości). W efekcie, zgodnie ze sprawozdaniami z udzielonych zamówień zwolnionych ze stosowania prawa zamówień publicznych, **w latach 2017 i 2018 przeprowadzonych zostało ponad 1,4 tys. postępowań, których łączna wartość wyniosła blisko 6,9 mln zł.** W trakcie analizowanego okresu, postępowania były prowadzone przez 12 komórek organizacyjnych.

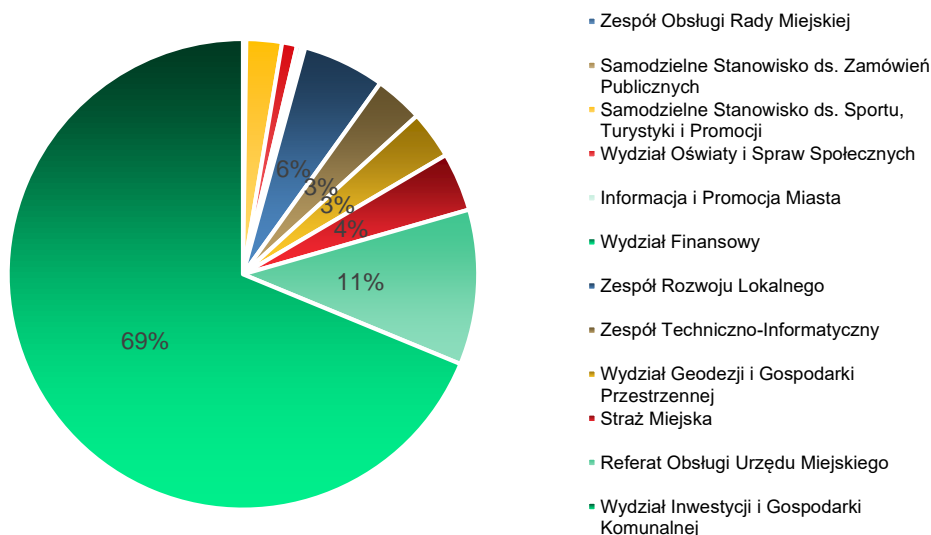
Uzupełnieniem powyższych danych są wykresy, które przedstawiają liczbę oraz wartości przeprowadzonych postępowań na poszczególne komórki organizacyjne.

Wykres 23. Liczba postępowań poniżej 30 tys. euro w latach 2017-2018



Źródło: opracowanie własne.

Wykres 24. Wartość postępowań poniżej 30 tys. euro w latach 2017-2018



Źródło: opracowanie własne.

Dane przedstawione na wykresach obrazują rozkład postępowań prowadzonych przez komórki organizacyjne. O ile w przypadku pierwszego z wykresów należy wskazać, że postępowania prowadzone są przede wszystkim w trzech komórkach organizacyjnych, to kolejny wykres wyraźnie wskazuje, że pod względem wartości postępowań, istotne znaczenie ma tylko Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. W efekcie należy stwierdzić, że w latach 2017-2018, najwięcej zamówień (ponad 70% ogólnej liczby przeprowadzonych postępowań) zostało udzielonych przez trzy komórki organizacyjne:

1. **Straż Miejską – 184 postępowania o wartości 275 tys. zł** (w tym 4 postępowania o wartości powyżej 10 tys. zł. na łączną kwotę 128 tys. zł);

2. **Referat Obsługi Urzędu Miejskiego – 439 postępowań o wartości 730 tys. zł** (w tym 13 postępowań o wartości powyżej 10 tys. zł. na łączną kwotę 405 tys. zł);
3. **Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej – 410 postępowań o wartości 4.711 tys. zł** (w tym 108 postępowań o wartości powyżej 10 tys. zł. na łączną kwotę 3.915 tys. zł).

Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej prowadził znacznie większą liczbę postępowań, które w dodatku cechowały się najwyższą wartością. Fakty te uzasadniają przeprowadzenie dodatkowej analizy postępowań realizowanych przez pracowników Wydziału pod kątem prawidłowości stosowania zasad tożsamości przedmiotowej, podmiotowej i czasowej zamówień, a także przestrzegania zapisów Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy.

Pierwsze z wytypowanych kryteriów odnosi się do tożsamości przedmiotowej udzielanych zamówień. Jak wcześniej wspomniano, tożsamość podmiotową zamówienia należy rozumieć jako dostawy, usługi, roboty tego samego rodzaju i o tym samym lub podobnym przeznaczeniu. Zgodnie z opinią Urzędu Zamówień Publicznych dla ustalenia, czy w danym przypadku mamy do czynienia z jednym zamówieniem, czy też z odrębnymi zamówieniami, konieczna jest analiza okoliczności konkretnego przypadku. W tym celu należy określić podobieństwo przedmiotowe i funkcjonalne zamówienia, które pozwoli na wyodrębnienie nie tylko zbliżonych przedmiotowo zamówień, ale także zamówień, które mimo braku przedmiotowego podobieństwa tworzą funkcjonalną całość. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na zapis zawarty w art. 32 ust. 2 Prawa zamówień publicznych, który wskazuje, że zamawiający nie może w celu uniknięcia stosowania przepisów ustawy zaniżać wartości zamówienia lub wybierać sposobu obliczania wartości zamówienia.

Dlatego mając na uwadze powyższe, w ramach czynności kontrolnych poddano analizie wszystkie zamówienia, które zostały udzielone w wyniku postępowań prowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w latach 2017 i 2018. W tym celu do każdego przedmiotu zamówienia został przyporządkowany numer wynikający z Polskiej Klasyfikacji Działalności⁹ (dalej również PKD), który określa rodzaj prowadzonej działalności gospodarczej, co odpowiada przedmiotom przeprowadzonych postępowań. Następnie wszystkie dane zostały zsumowane pod względem wartości i przedstawione w poniższej tabeli. Szczegółowa analiza zestawienia wskazuje, że w badanych latach, **Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej prowadził postępowania dotyczące 35 różnych przedmiotów zamówienia. Zamówienia na 22 rodzaje usług lub dostaw były realizowane zarówno w roku 2017, jak i 2018.** Poza tym w roku 2017 przeprowadzono postępowania dla kolejnych 7 usług lub dostaw, a w roku 2018 dla 6 usług lub dostaw o innym numerze PKD.

⁹ przyporządkowanie poszczególnych PKD do analizowanych postępowań zostało przeprowadzone w oparciu o Załącznik do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (Dz.U. 251, poz. 1885).

Tabela 32. Klasyfikacja postępowań prowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w latach 2017 i 2018

PKD	Przedmiot	2017	2018	Razem
42.11.Z	Roboty związane z budową dróg i autostrad	776 581	401 617	1 178 198
71.12.Z	Działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne	442 451	232 035	674 486
43.21.Z	Wykonywanie instalacji elektrycznych	397 038	144 318	541 356
41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych	313 614	68 665	382 279
81.30.Z	Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni	78 045	201 000	279 045
43.11.Z	Rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych	1 430	201 785	203 215
43.91.Z	Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych	150 000	50 000	200 000
43.22.Z	Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych	131 081	45 584	176 665
43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę	127 384	23 200	150 584
45.11.Z	Sprzedaż hurtowa i detaliczna samochodów osobowych i furgonetek	149 937		149 937
37.00.Z	Odprowadzania i oczyszczanie ścieków	63 685	62 695	126 380
38.11.Z	Zbieranie odpadów innych niż niebezpieczne	36 180	40 600	76 780
32.99.Z	Produkcja pozostałych wyrobów, gdzie indziej niesklasyfikowana	48 075	18 375	66 450
43.32.Z	Zakładanie stolarki budowlanej	65 000		65 000
43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych	40 270	22 134	62 404
43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane	30 246	31 470	61 716
80.20.Z	Działalność ochroniarska w zakresie obsługi systemów bezpieczeństwa	42 732	9 050	51 782
93.29.Z	Pozostała działalność rozrywkowa i rekreacyjna	19 500	26 118	45 618
96.09.Z	Pozostała działalność usługowa, gdzie indziej niesklasyfikowana	13 931	22 316	36 246
42.99.Z	Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane	31 940	1 353	33 293
72.20.Z	Badania naukowe i prace rozwojowe w dziedzinie nauk społecznych i humanistycznych		32 000	32 000
28.29.Z	Produkcja pozostałych maszyn ogólnego przeznaczenia, gdzie indziej niesklasyfikowana		31 447	31 447
25.40.Z	Produkcja broni i amunicji		18 063	18 063
38.22.Z	Przetwarzanie i unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych	7 000	9 000	16 000
81.22.Z	Specjalistyczne sprzątnięcie budynków i obiektów przemysłowych	6 338	8 130	14 468
25.29.Z	Produkcja pozostałych zbiorników, cystern i pojemników metalowych	215	9 655	9 870
74.90.Z	Pozostała działalność profesjonalna, naukowa i techniczna, gdzie indziej niesklasyfikowana	1 732	5 200	6 932
23.70.Z	Cięcie, formowanie i wykańczanie kamienia	5 300		5 300
49.41.Z	Transport drogowy towarów	4 428		4 428
36.00.Z	Pobór, uzdatnianie i dostarczanie wody	4 199		4 199
43.34.Z	Malowanie i szklenie		2 104	2 104
25.62.Z	Obróbka mechaniczna elementów metalowych		2 000	2 000
27.51.Z	Produkcja elektrycznego sprzętu gospodarstwa domowego	1 700		1 700
77.32.Z	Wynajem i dzierżawa maszyn i urządzeń budowlanych		980	980
38.12.Z	Zbieranie odpadów niebezpiecznych	45		45
	SUMA	2 990 077	1 720 893	4 710 969

Źródło: opracowanie własne.

Analiza danych przedstawionych w tabeli wskazuje, że **zamówienia na zaledwie 6 rodzajów dostaw i usług odpowiadały za blisko 70% wartości wszystkich postępowań przeprowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej w latach 2017-2018**. Z tego względu, w ramach dalszej części analizy kontroli zostały podane zamówienia udzielone w 6 obszarach o najwyższej wartości udzielonych zamówień. Wybór ten wynika z faktu, że sumy środków wydatkowanych na realizację zadań w tych obszarach przynajmniej w jednym roku przekraczają równowartość kwoty 30 tys. euro netto, która zgodnie z obowiązującymi przepisami w:

1. 2017 r. wynosiła 125.247,00 zł netto (154.053,81 zł brutto);
2. 2018 r. wynosiła 129.351,00 zł netto (159.101,73 zł brutto)

Poniżej, w ramach analizy wybranych obszarów, opisano wyjaśnienia podklas PKD, które stanowiły podstawę pogrupowania poszczególnych postępowań przeprowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej. Ponadto w tabelach zostały szczegółowo wymienione wszystkie postępowania, które dotyczyły poszczególnych rodzajów usług, a następnie przeprowadzono analizę pod kątem tożsamości podmiotowej wykonawców.

POSTĘPOWANIA NA ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTO-STRAD

Największa wartość postępowań w latach 2017-2018 dotyczyła zamówień na budowę i remonty dróg oraz chodników. Zgodnie z przywołanym wcześniej Załącznikiem do Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 grudnia 2007 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, kod PKD nr 42.11.Z jest przypisany do przedsiębiorców, którzy prowadzą działalność w obszarze robót związanych z budową dróg i autostrad. Wskazany przedmiot działalności obejmuje przede wszystkim:

1. roboty związane z budową autostrad, ulic, dróg, chodników, ścieżek dla pieszych i rowerzystów;
2. roboty nawierzchniowe na autostradach, ulicach, drogach, mostach, wiaduktach lub w tunelach:
 - a. układanie nawierzchni bitumicznych na drogach;
 - b. malowanie oznakowania poziomego i pozostałych oznaczeń na drogach itp.;
 - c. instalowanie barier drogowych, znaków drogowych itp.;
3. roboty związane z budową pasów startowych oraz płyt lotniskowych.

Na podstawie powyższych wytycznych, spośród postępowań prowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej zostały wybrane te, które pod względem tożsamości przedmiotowej były związane z realizacją prac w obszarze infrastruktury drogowej, co zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 33. Wykaz zamówień udzielonych w latach 2017 i 2018 na roboty związane z budową dróg i autostrad

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Modernizacja powierzchni Alejek na Cmentarzu Komunalnym ul. Spokojna	2017	Październik	148 830
Remonty bieżące masą asfaltową w roku 2018	2018	Styczeń	147 450
Utwardzenie ulic gruntowych destruktem	2017	Marzec	127 000
Remonty bieżące nawierzchni ulic masą asfaltową na rok 2017	2017	Styczeń	111 930
Wykonanie oznakowania poziomego	2017	Maj	96 106
Zakup, wymiana i konserwacja oznakowania pionowego na terenie Miasta Ostróda 2018	2018	Luty	70 000
Budowa ciągu pieszo-jezdnego ul. Garnizonowa 16	2017	Listopad	48 613
Wykonanie remontu nabrzeża J Drwęckiego w Ostródzie	2018	Marzec	47 500
Bieżąca konserwacja, zakup, wymiana oznakowania pionowego na terenie miasta Ostróda	2017	Styczeń	41 950
Remonty bieżące nawierzchni chodników na rok 2017	2017	Styczeń	29 791
Remont bieżący i utrzymanie chodników w roku 2018	2018	Styczeń	29 790
Remont ulic gruntowych destruktem	2017	Listopad	24 200
Wykonanie dojścia do budynku socjalnego, stadion ul. Wyszyńskiego	2018	Listopad	21 648
Utwardzenie ciągu pieszo-jezdnego ul. Konstytucji nr 13, 13A, 13B	2017	Czerwiec	21 335
Remont wjazdu ulica Wyszyńskiego	2017	Maj	19 000
Budowa chodnika ul. Chrobrego	2017	Listopad	14 908
Remont schodów i podjazdów - mostek nad rzeką Drwęca	2018	Kwiecień	12 300
Wykonanie poręczy ul. Wąska	2017	Grudzień	11 572
Remont wjazdu do budynku ul. Mickiewicza 24	2017	Grudzień	11 571
Utwardzenie tłuczkiem ul. Nadrzeczna	2017	Listopad	10 566
Montaż barier ul. Olsztyńska i park przy Zamku	2018	Sierpień	10 432
Wykonanie opaski żwirowej wraz z uporządkowaniem skarp Wąska 1	2017	Październik	10 400
Modernizacja chodnika-dojście do ul. Placu 1000-lecia z ul. Mickiewicza	2018	Wrzesień	9 734
Modernizacja chodnika przy moście ul. Mickiewicza	2018	Wrzesień	9 594
Utwardzenie terenu odprowadzenie wody z pasa drogowego	2018	Marzec	7 300
Poszerzenie wjazdu przy ul. Olsztyńskiej 16	2017	Marzec	7 020
Utwardzenie dojścia kostka rozbiórkową ul. Paderewskiego	2018	Październik	4 400
Montaż progów zwalniających i oznakowania ul. Piastowska	2018	Listopad	3 887
Zakup materiałów - kostka brukowa	2017	Grudzień	3 800
Zabezpieczenie miejsca po kolizji drogowej wymiana uszkodzonych barier ul. Czarnieckiego	2018	Czerwiec	3 321
Przebudowa wjazdów ul. 3 maja	2017	Grudzień	3 075
Ułożenie płyt na placu przy ul. Olsztyńskiej w Ostródzie	2017	Sierpień	3 075
Wykonanie utwardzenia pod pojemniki na odpady komunalne	2017	Maj	2 800
Zlecenie KBIORD Progi zwalniające ul. Kętrzyńskiego	2018	Maj	2 780
Obniżenie krawężnika z chodnikiem pod miejsce parkingowe ul. Tetzlaffa	2018	Sierpień	2 768
Montaż barier typ olsztyński ul. Wąska	2017	Listopad	2 706
Remont Alei Lipowej - destruktem asfaltowym	2017	Wrzesień	2 508
Wypełnienie ubytków droga gruntowa, działka nr 8-184/15	2017	Listopad	2 430
Naprawa zapadliska w jezdni z kostki brukowej granit ul Grunwaldzkiej.	2018	Sierpień	2 337
Utwardzenie części gruntowej dojścia - ul. Piastowska w Ostródzie	2017	Wrzesień	2 214
Wykonanie utwardzenia z płyt chodnikowych wraz ze skuciem 18 m ² betonu ul. Kopernika w Ostródzie	2017	Maj	2 120
Wjazd na zamek – uzupełnienie kamieni-2 30m	2018	Kwiecień	2 100
Wykonanie ciągu pieszego z kostki Polbruk ul. 21-Stycznia w Ostródzie	2017	Maj	2 000

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Montaż progów zwalniających i oznakowania ul. Pionierska	2018	Listopad	1 943
Demontaż uszkodzonego progu zwalniającego i montaż nowego ul. Reymonta	2018	Listopad	1 943
Wymiana barier typ olsztyński ul. Grunwaldzka 19	2018	Październik	1 800
Awaryjne prace brukarskie na nabrzeżu Jeziora Drwęckiego.	2018	Lipiec	1 648
Wykonanie utwardzenia oraz wygradzenia pod pojemniki na odpady	2017	Lipiec	1 610
Montaż słupków stalowych ul. Solskiego	2017	Marzec	1 599
Wymiana uszkodzonej podbudowy ul. Armii Krajowej	2018	Październik	1 476
Awaria zarwanie jezdni ul. Drwęcka Demokracji	2017	Listopad	1 464
Zakup i montaż tabliczek z nazwą ul. M.M. Kolbego w Ostródzie	2017	Maj	1 336
Ustawienie znaków oraz lustra ul. Olsztyńska w Ostródzie	2017	Czerwiec	1 273
Demontaż i montaż zniszczonych barier typu olsztyńskiego ul. Czarnieckiego	2017	Wrzesień	1 107
Oczyszczenie parkingu i oznakowanie poziome ul. Pionierska.	2018	Czerwiec	1 080
Awaria - Remont uszkodzonych poręczy typu olsztyńskiego na skrzyżowaniu ulic: Czarnieckiego - Kościuszki w Ostródzie	2017	Luty	861
Przygotowanie odcinka dojazdu ul. Plebiscytowa S-7	2018	Sierpień	861
Zakup barier ochronnych typu olsztyńskiego - wymiana uszkodzonych - ul. Czarnieckiego ZUS i ul. Słowackiego II przejazd	2017	Wrzesień	827
Awaria - Wymiana uszkodzonych elementów bezpieczeństwa ruchu 3 szt.	2018	Luty	812
Ustawienie słupków blokujących ul. Kolejowa	2018	Listopad	800
Ustawienie słupów z nazwami ulic Nad kanałem i ul Smosarskiej	2018	Luty	738
Wymiana i montaż znaku zespolonego C- 9 z U-5b na ul. Grunwaldzkiej w Ostródzie	2017	Luty	609
Zakup i montaż słupków ograniczających przejazd ul. Kopernika 25 w Ostródzie	2017	Sierpień	600
Awaria - Uszkodzone lustro, wymiana ul. 3 Maja - Szosa Elbląska w Ostródzie	2017	Lipiec	578
Likwidacja nielegalnego miejsca parkingowego ul. 21 Stycznia w Ostródzie	2017	Lipiec	500
Wstawienie oraz naprawa słupków ul. Pieniężnego w Ostródzie	2017	Lipiec	500
Zakup lustra wraz z montażem ul. Armii Krajowej 3 w Ostródzie	2017	Sierpień	500
Wymiana uszkodzonej bariery typ olsztyński	2018	Listopad	450
Zakup tabliczek z nazwą ulic Smosarskiej, Nad Kanałem	2018	Marzec	425
Remont poręczy przy ul. Jana Pawła II 3A, Drwęcka, Partyzantów i Mickiewicza (uszkodzenia powypadkowe)	2017	Styczeń	381
Uzupełnienie ubytków ul. Pieniężnego 35 działka nr 176/71	2017	Grudzień	369
Ustawienie słupów zabezpieczających ul. 3 Maja 10	2017	Październik	369
Wymiana i montaż znaku zespolonego C- 9 z U-5b na ul. Kopernika w Ostródzie	2017	Styczeń	330
Sprzątanie pasa drogowego po kolizji ul. Pieniężnego	2018	Listopad	300
Blokada chodnika łącznik ul. Batorego z ul. Pionierską, 2 słupki metalowe	2017	Wrzesień	250
SUMA			1 178 198

Źródło: opracowanie własne.

W oparciu o dane z powyższej tabeli należy wskazać, że na postępowania analizowane w niniejszej części, zostały wydatkowane środki, które w każdym roku przekraczają równowartość kwoty 30 tys. euro netto. Co więcej, przekroczenie progu, powyżej którego nakazane jest stosowanie prawa zamówień publicznych nastąpiło nawet w poszczególnych miesiącach:

1. styczeń 2017 r. – 184.381,54 zł brutto:
 - a. Remonty bieżące nawierzchni ulic masą asfaltową na rok 2017;
 - b. Bieżąca konserwacja, zakup, wymiana oznakowania pionowego na terenie miasta Ostróda;
 - c. Remonty bieżące nawierzchni chodników na rok 2017;

- d. Remont poręczy przy ul. Jana Pawła II 3A, Drwęcka, Partyzantów i Mickiewicza;
 - e. Wymiana i montaż znaku zespolonego C-9 z U-5b na ul. Kopernika w Ostródzie;
2. październik 2017 r. – 159.559,00 zł brutto:
- a. Modernizacja powierzchni Alejek na Cmentarzu Komunalnym ul. Spokojna;
 - b. Wykonanie opaski żwirowej wraz z uporządkowaniem skarp Wąska 1;
 - c. ustawienie słupów zabezpieczających ul. 3 Maja 10;
3. styczeń 2018 r. – 177.240,00 zł brutto:
- a. Remonty bieżące masą asfaltową w roku 2018;
 - b. Remont bieżący i utrzymanie chodników w roku 2018.

Zgodne z Polską Klasyfikacją Działalności, kod nr 42.11.Z obejmuje przede wszystkim prace związane z budową ulic, dróg, chodników oraz ścieżek dla pieszych i rowerzystów. Polegają one m. in. na układaniu nawierzchni bitumicznych, malowaniu oznakowania poziomego, czy instalowaniu barier i znaków drogowych. Dlatego nie ulega wątpliwości, że przeprowadzenie wyżej wymienionych postępowań (wymienionych zarówno w tabeli, jak i uszczegółowieniu dla wybranych miesięcy) odbyło się z naruszeniem art. 4 pkt 8 Prawa zamówień publicznych. **Nawet, jeśli przyjmie się, że część z postępowań przeprowadzonych w obszarze budowy dróg i chodników miała charakter doraźny i trudny do przewidzenia, to w żaden sposób nie można uzasadnić corocznie występującego podziału prac drogowych na części obejmujące remonty bieżące masą asfaltową, utwardzenie ulic gruntowych destruktem, konserwację oznakowania pionowego, czy remonty bieżące nawierzchni chodników.**

Tylko w 2017 roku na wymienione zamówienia wydatkowano środki o wartości 401.186,00 zł brutto, co niewątpliwie przekracza wartość 30 tys. euro. W efekcie, Zamawiający niewłaściwie oszacował wartość zamówienia, czym naruszył art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 34 ust. 1 i 2 Prawa zamówień publicznych, ponieważ wyszczególnione zamówienia cechowały się zarówno tożsamością przedmiotową, jak i czasową

Jak wcześniej zaznaczono, dla uznania, że mamy do czynienia z zamówieniem tego samego rodzaju istotna jest także tożsamość podmiotowa. Z tego względu w poniższej tabeli zestawieni zostali wykonawcy, którym Miasto powierzyło wykonanie robót związanych z budową dróg i chodników.

Tabela 34. Wykaz wykonawców robót związanych z budową dróg i autostrad w latach 2017 i 2018

Wykonawca	Liczba postępowań	Łączna wartość
STALZŁOM SP. Z O.O.	7	313 491
GRZEGORZ WSZELAK USŁUGI BRUKARSKIE-OGÓLNOBUDOWLANE	11	269 999
PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG I MOSTÓW DROMO SP. Z O.O.	2	208 036
PRZEDSIĘBIORSTWO REMONTOWO BUDOWLANE SP. Z O.O.	3	101 531
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE "AS" ANDRZEJ SIWCZAK	22	97 887
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "TERC-BUD" HENRYK TERCJAK	1	48 613
PRZEDSIĘBIORSTWO INSTALACYJNO MONTAŻOWE "KOSBUD" HENRYK KOSEK	6	38 634
WOJCIECH BARAŃSKI ADR BUD USŁUGI REMONTOWO BUDOWLANE	1	21 648
USŁUGI BRUKARSKO - BUDOWLANE PATRYK JASIŃSKI	1	19 000
RADOSŁAW KONSTANTY SETONE	13	17 242
PBDIM „DROMO” UL. NADRZECZNA 5, 14-100 OSTRÓDA	2	13 036
PRZEDSIĘBIORSTWO DROGOWO-BUDOWLANE SP. Z O.O.	1	10 432
PHU SŁAWOMIR KULASIŃSKI	1	10 400
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO PRODUKCYJNE NIKE SP. Z O.O.	1	3 800
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWO-PRODUKCYJNE "CE-ZAR" BOGUSŁAWA ZAJKOWSKA	1	2 508
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO USŁUGOWE ROMAN ŚNIEŻAWSKI	2	1 941
SUMA	75	1 178 198

Źródło: opracowanie własne.

Powyższe zestawienie wskazuje na naruszenie 32 ust. 1 Prawa zamówień publicznych, ponieważ w odniesieniu do trzech wykonawców, Miasto ustaliło przedmiot i wartość zamówienia w sposób sprzeczny z przywołanym przepisem, co potwierdza również szczegółowa analiza udzielonych zamówień:

1. STALZŁOM SP. Z O.O.
 - a. Remonty bieżące masą asfaltową w roku 2018 (wartość: 147.450,00 zł brutto);
 - b. Utwardzenie ulic gruntowych destruktem (wartość: 127.000,00 zł brutto);
 - c. Remont ulic gruntowych destruktem (wartość: 24.200,00 zł brutto);
 - d. Utwardzenie tłuczkiem ul. Nadrzeczna (wartość: 10.566,01 zł brutto);
 - e. Wypełnienie ubytków droga gruntowa, działka nr 8-184/15 (wartość 2.429,98 zł brutto);
 - f. Wymiana uszkodzonej podbudowy ul. Armii Krajowej (wartość: 1.476,00 zł brutto);
 - g. Uzupełnienie ubytków ul. Pieniężnego 35 działka nr 176/71 (wartość: 369,00 zł brutto);
2. GRZEGORZ WSZELAK USŁUGI BRUKARSKIE-OGÓLNOBUDOWLANE:
 - a. Modernizacja powierzchni Alejek na Cmentarzu Komunalnym ul. Spokojna (wartość: 148.830,00 zł brutto);
 - b. Wykonanie remontu nabrzeża J. Drwęckiego w Ostródzie (wartość: 47.500,00 zł brutto);
 - c. Budowa chodnika ul. Chrobrego (wartość: 14.907,60 zł brutto);

- d. Remont schodów i podjazdów – mostek nad rzeką Drwęca (wartość: 12.300,00 zł brutto);
 - e. Remont wjazdu do budynku ul. Mickiewicza 24 (wartość: 11.571,22 zł brutto)
 - f. Modernizacja chodnika-dojście do ul. Placu 1000-Lecia z ul. Mickiewicza (wartość: 9.734,22 zł brutto);
 - g. Modernizacja chodnika przy moście ul. Mickiewicza (wartość: 9.594,00 zł brutto);
 - h. Utwardzenie terenu odprowadzenie wody z pasa drogowego (wartość: 7.300,00 zł brutto);
 - i. Utwardzenie dojścia kostką rozbiórkową ul. Paderewskiego (wartość: 4.400,00 zł brutto);
 - j. Utwardzenie części gruntowej dojścia – ul. Piastowska w Ostródzie (wartość: 2.214,00 zł brutto);
 - k. Awaryjne prace brukarskie na nabrzeżu Jeziora Drwęckiego (wartość: 1.648,20 zł brutto);
3. PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG I MOSTÓW DROMO SP. Z O.O.
- a. Remonty bieżące nawierzchni ulic masą asfaltową na rok 2017 (wartość: 111.930 zł brutto);
 - b. Wykonanie oznakowania poziomego (wartość: 96.106,05 zł brutto).

POSTĘPOWANIA W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZ-TWO TECHNICZNE

Kolejne pod względem wartości postępowania, które zostały poddane analizie dotyczą działalności w zakresie inżynierii i związanego z nią doradztwa technicznego, które zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (kod PKD nr 71.12.Z) obejmuje:

1. projektowanie inżynierskie (tj. zastosowanie praw fizycznych i zasad inżynierskich w projektowaniu maszyn, materiałów, instrumentów, konstrukcji, procesów i systemów) i doradztwo związane z:
 - a. maszynami, procesami przemysłowymi i zakładami przemysłowymi;
 - b. projektowaniem w zakresie inżynierii lądowej i wodnej, hydrotechniki inżynierii ruchu, włączając doradztwo i sprawowanie nadzoru budowlanego;
 - c. projektowaniem w zakresie elektrotechniki i elektroniki, górnictwa, inżynierii chemicznej, technologii budowy maszyn, bezpieczeństwa pracy oraz projektowaniem zakładów przemysłowych, włączając doradztwo i sprawowanie nadzoru budowlanego;
 - d. projektowaniem w zakresie techniki zarządzania gospodarką wodną, włączając doradztwo i sprawowanie nadzoru budowlanego;
2. opracowywanie projektów w zakresie instalacji klimatyzacyjnych, chłodniczych, sanitarnych oraz kontroli zanieczyszczeń itp.;
3. projektowanie obiektów produkcyjnych i przemysłowych;
4. wykonywanie pomiarów geofizycznych, geologicznych i sejsmicznych;
5. wykonywanie pomiarów geodezyjnych, w tym dla potrzeb ewidencji:
 - a. wykonywanie pomiarów geodezyjnych na i pod powierzchnią Ziemi;
 - b. wykonywanie pomiarów hydrologicznych;

- c. opracowywanie map topograficznych i ogólnogeograficznych oraz map tematycznych, w tym ortofotomap.

Podobnie, jak w przypadku wcześniej analizowanych zamówień, na podstawie powyższych wytycznych, spośród postępowań prowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej zostały wybrane te, które pod względem tożsamości przedmiotowej były związane z działalnością w zakresie inżynierii i doradztwem technicznym, co zostało przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 35. Wykaz zamówień udzielonych w latach 2017 i 2018 na działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad zadaniem „Modernizacja budynku basenu w Ostródzie”	2018	Marzec	119 900
Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego	2017	Luty	61 500
Oddymianie przedszkoli Projekt Techniczny	2017	Grudzień	36 000
Koncepcja przebudowy skrzyżowania ul. Drwęcka z Grunwaldzką	2017	Grudzień	34 440
Pełnienie funkcji inspektora nadzoru zadanie „Urządzenie Strefy Aktywności Rodzinnej”	2018	Czerwiec	34 000
Projekt techniczny rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Ostródzie	2017	Czerwiec	29 900
Opracowanie PFU na „Przebudowę skrzyżowania ul. Mickiewicza z ul. Olsztyńską	2018	Wrzesień	25 100
Projekt techniczny, termomodernizacja Szkoły Podstawowej Nr 6 ul. Osiedle Młodych	2017	Styczeń	25 000
Projekt techniczny, termomodernizacja Szkoły Podstawowej Nr 6 ul. Osiedle Młodych, Ostróda	2017	Luty	25 000
Opracowanie KIP dla przebudowy ul. Drwęckiej w Ostródzie	2017	Luty	25 000
Dokumentacja modernizacji pomostu przy ul. Turystycznej	2017	Październik	19 899
Dokumentacja projektowa budowy pomostu na Jeziorze Drwęckim wraz z programem sanitarnym	2017	Lipiec	19 899
Dokumentacja projektowa modernizacji pomostu na Jeziorze Sajmino wraz z programem sanitarnym	2017	Lipiec	19 899
Opracowanie wizualizacji koncepcji wiaduktu w Ostródzie	2017	Wrzesień	14 760
Projekt techniczny ul. Narożnej w Ostródzie	2017	Sierpień	12 300
Nadzór nad robotami sanitarnymi ZSP ul. Plebiscytowa	2018	Wrzesień	12 300
Wykonanie badań geologicznych Pomostu Sajmino	2018	Maj	12 299
Aneks do projektu technicznego budynku ul. Wyszyńskiego w Ostródzie	2017	Maj	12 299
Projekt techniczny, modernizacja hali MOS - zaplecze w Ostródzie	2017	Luty	12 200
Ekspertyza, nadzór i odbiór udrożnienia kanalizacji deszczowej - Stadion ul. Wyszyńskiego w Ostródzie	2017	Wrzesień	11 931
Projekt rozbiórki budynków położonych przy ul. Jagielly i ul. Pieniężnego w Ostródzie	2017	Czerwiec	11 070
Nadzór nad robotami sanitarnymi Termomodernizacja SP 1 w Ostródzie	2017	Marzec	10 500
Nadzór budynku przy ul. Gizewiusza	2017	Styczeń	9 000
Nadzór budynku przy ul. Gizewiusza – elektryczne	2017	Styczeń	8 610
Instrukcja i plan bezpieczeństwa p. poż. Basen w Ostródzie	2018	Wrzesień	7 380
Projekt techniczny oddymiania budynku Przedszkola „Promyczek” ul. Przedszkolna 1 w Ostródzie	2017	Luty	7 000
Opracowanie Programu Ochrony Środowiska dla Miasta Ostróda na 2017-2020 rok	2017	Maj	5 412
Mapa do celów projektowych - ul. Narożna Ostróda	2017	Lipiec	4 428
Kosztorys inwestorski, modernizacja hali MOS w Ostródzie	2017	Luty	4 000

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Projekt techniczny oświetlenia Cmentarza z I Wojny Światowej ul. Chrobrego w Ostródzie	2017	Luty	3 690
PT instalacji solarnej bud. basenu w Ostródzie	2018	Czerwiec	3 690
Wykonanie weryfikacji budynków po rozbiórce	2018	Październik	3 690
Projekt techniczny przyłącza energetycznego do Środowiskowego Domu Samopomocy „BRATEK” w Ostródzie	2017	Luty	3 690
Wykonanie projektu budowlanego pomnika zgodnie z Uchwałą RM XLVIII/347/2018	2018	Wrzesień	3 600
Badanie desek z kojców dla psów	2017	Styczeń	3 075
Projekt budowy gospodarczego zaplecza przy Jeziorze Sajmino	2017	Październik	3 000
Kosztorys inwestorski oddymiania budynku Przedszkola "Promyczek" ul. Przedszkolna 1 w Ostródzie	2017	Luty	3 000
Program funkcjonalno-użytkowy zadania inwestycyjnego pn. "Budowa wiaduktu nad linią kolejową nr 353 Poznań - Skandawa wraz z przebudową układu komunikacyjnego drogowo-kolejowego	2017	Czerwiec	2 460
Podział działki 79/21 Ostróda, ul. Gizewiusza	2017	Kwiecień	1 890
Sprawdzenie rozbiórki pomostu przez nurka Urzędu Morskiego.	2018	Czerwiec	1 845
Mapa do celów projektowych Aleja Lipowa	2018	Październik	1 845
Wykonanie przeglądu muru oporowego ul. Kolejowa nakaz PINB	2017	Październik	1 476
Wizja lokalna w sprawie budowy parku linowego ul. Słowackiego	2018	Wrzesień	1 230
Inwentaryzacja geodezyjna powykonawcza ul. Mickiewicza	2018	Lipiec	1 230
Inwentaryzacja geodezyjna ul. Jana Pawła dz. 101/76	2018	Październik	1 230
Mapa do celów projektowych pomnika przy ul. Herdera	2018	Sierpień	1 200
Badanie kruszywa laboratoryjnie do budowy ścieżki	2018	Listopad	700
Mapa. Kopia z zasobu geodezyjnego ul. Pieniężnego	2018	Kwiecień	426
Uzgodnienie projektu ścieżek (z OIOF) z Orange.	2018	Lipiec	276
Konsultacje, opiniowanie	2017	Marzec	75
Kopie map zasadniczych pod OSA	2018	Styczeń	74
Kopia mapy zasadniczej	2017	Czerwiec	24
Mapa sytuacyjno-wysokościowa dotycząca ul. 21 Stycznia (kopia)	2017	Sierpień	24
Kopia mapy zasadniczej ul. Pieniężnego	2018	Kwiecień	21
SUMA			674 486

Źródło: opracowanie własne.

Dane wyszczególnione w tabeli potwierdzają, że na postępowania analizowane w niniejszej części zostały wydatkowane środki, które w każdym roku przekraczają równowartość kwoty 30 tys. euro netto, co wskazuje na **naruszenie tożsamości przedmiotowej i czasowej, czego przykładem jest m.in. udzielenie w 2017 roku 9 zamówień na projekty techniczne, których łączna wartość wynosiła 154.780,00 zł brutto**. Niemniej w odróżnieniu od postępowań dotyczących budowy dróg i chodników, w obszarze dotyczącym działalności w zakresie inżynierii i doradztwa technicznego, **zachowana została zasada tożsamości podmiotowej, ponieważ w analizowanych latach żaden z wykonawców nie otrzymał zamówień, których łączna wartość byłaby wyższa od kwoty określonej na podstawie art. 4 pkt 8 Prawa zamówień publicznych**. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że zamówienia o największej wartości otrzymało BIURO INWESTYCYJNE MATTI STANISŁAW SZWARC, co było wynikiem przede wszystkim pełnienia funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego nad zadaniem „Modernizacja budynku basenu w Ostródzie” (119.900,00 zł brutto). Informację o wykonawcach, liczbie udzielonych zamówień oraz ich wartości przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 36. Wykaz wykonawców robót związanych inżynierią i doradztwem technicznym w latach 2017 i 2018

Wykonawca	Liczba postępowań	Łączna wartość
BIURO INWESTYCYJNE MATTI STANISŁAW SZWARC	4	151 700
IE-PROJEKT INFRASTRUKTURA I ŚRODOWISKO WOJCIECH JACH	4	113 160
MCB KOSZTORYSOWANIE BARTOSZ KOSTRZĘBSKI	3	79 900
PLICHTA MAREK SERWIS DOMOWY-SPRZEDAŻ SPRZĘTU, CZĘŚCI I NAPRAWA SPRZĘTU AGD	3	59 697
KOSZTORYSOWANIE I NADZORY W BUDOWNICTWIE MARZENA SULEWSKA	3	42 000
BIURO PROJEKTÓW JOANNA KALISZEWSKA	1	36 000
BIURO USŁUG TECHNICZNYCH ARKADIUSZ GNIEWKOWSKI	1	25 100
FPP ENVIRO SP. Z O.O.	1	25 000
WŁAS MIKOŁAJ MARIAN "MM WŁAS POMIARY I PROJEKTOWANIE"	3	15 990
PROJEKTOWANIE KOSZTORYSOWANIE I NADZÓR ROBÓT INSTAL STANISŁAW OLEJNICZAK	2	15 800
PRZEDSIĘBIORSTWO GEODEZYJNO KOMPUTEROWE TERRA S.C. MAJEWSKI & ORLIŃSKI	6	13 623
JOANNA KALISZEWSKA	1	12 300
JOLANTA JASIENIECKA	1	12 299
KALISZEWSKI MARIUSZ ARCHITEKTONICZNE BIURO PROJEKTOWE	1	12 299
INNTECH S.C. KRZYSZTOF KOWALEWSKI, DANUTA KOWALEWSKA, GRZEGORZ KOWALEWSKI	1	11 931
USŁUGI INŻYNIERSKIE MGR INŻ. MACIEJ ADAMCZEWSKI	1	11 070
ROSIŃSKA MARZENA PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO - USŁUGOWE "RO-POŻ"	1	7 380
P.H.U. "EKSPERT" JULIAN M. LEMIECH	1	7 000
GREEN KEY JOANNA MASIOTA-TOMASZEWSKA	1	5 412
PTASZYŃSKI ARCHITEKTURA - ROMAN PTASZYŃSKI	1	3 690
TOMASZ CWITYŃSKI "CEDRYS-PROJEKT"	1	3 075
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE "TERC-BUD" HENRYK TERCJAK	1	3 000
FELIS TOMASZ GEOWYMIAR	1	1 890
MICHAŁ NOWICKI	1	1 845
TOMISŁAW PORYCKI	1	1 476
HMM TECHNIKI ALPINISTYCZNE HENRYK NOWACKI	1	1 230
PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWY DRÓG I MOSTÓW DROMO SP. Z O.O.	1	700
POWIAT OSTRÓDZKI	5	569
ORANGE POLSKA S.A.	1	276
POLSKIE KOLEJE PAŃSTWOWE S.A.	1	75
SUMA	54	674 486

Źródło: opracowanie własne.

POSTĘPOWANIA NA WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH

Trzecim obszarem pod względem wartości udzielonych zamówień było wykonywanie instalacji elektrycznych. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności (kod PKD nr 43.21.Z) obejmuje:

1. instalacje telekomunikacyjne;
2. strukturalne sieci komputerowe i instalacje dla telewizji kablowej, włącznie ze światłowodami;
3. instalacje anten satelitarnych;
4. instalacje oświetleniowe, włączając oświetlenie ulic, sygnalizację świetlną oraz oświetlenie pasów startowych;
5. instalacje alarmowe: przeciwpożarowe, przeciwwłamaniowe itp.;
6. instalacje dla elektrycznych urządzeń i sprzętu gospodarstwa domowego, włączając ogrzewanie podłogowe.

W analizowanym obszarze w latach 2017-2018 Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej udzielił 55 zamówień o łącznej wartości 541.355,68 zł brutto, co zostało szczegółowo przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 37. Wykaz zamówień udzielonych w latach 2017 i 2018 na wykonywanie instalacji elektrycznych

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Bieżąca konserwacja i utrzymanie urządzeń oświetlenia ulicznego i parkowego na terenie miasta Ostróda w roku 2017	2017	Styczeń	147 600
Zasilanie energetyczne płyty boiska - Stadion ul. Wyszyńskiego w Ostródzie	2017	Wrzesień	66 403
Oświetlenie bieżni boiska ul. Wyszyńskiego	2017	Marzec	43 000
Konserwacja sygnalizacji świetlnej w roku 2018	2018	Styczeń	20 400
Konserwacja sygnalizacji świetlnej oraz przejść solarowych	2017	Styczeń	19 560
Przyłącze energetyczne ul. Wyszyńskiego	2018	Wrzesień	12 195
Zakup opraw ledowych	2017	Marzec	12 148
Zakup latarni przy Urzędzie Miasta 5 szt. ul. Mickiewicza	2017	Listopad	12 079
Zakup opraw oświetlenia ulicznego, parkowego	2018	Styczeń	11 583
Odtworzenie oświetlenia parkowego przy ścieżce rowerowej	2018	Listopad	11 000
Przyłącze elektryczne basen ul. Jana Pawła II - warunki techniczne	2017	Grudzień	10 080
Zakup 10 szt. opraw LED z osprzętem - ul. Czarnieckiego w Ostródzie	2017	Wrzesień	10 000
Uszkodzenie słupa oświetleniowego - kolizja drogowa ul. Lubawska	2018	Sierpień	9 007
Awaria. Demontaż zniszczonego słupa. Montaż nowego ul. Chrobrego	2018	Kwiecień	8 996
Montaż 6 szt. lamp parkowych	2017	Grudzień	8 612
Awaria. Usunięcie i wymiana zniszczonego słupa oświetleniowego ul. Jagielly	2017	Październik	7 920
Uszkodzenie słupa oświetleniowego - kolizja drogowa ul. Chrobrego	2018	Sierpień	7 906
ul Olsztyńska - rondo. Demontaż słupa Montaż nowego słupa oświetleniowego	2018	Marzec	7 240
Wykonanie rozdzielnic - przyłącza do stadionu ul. Wyszyńskiego	2018	Wrzesień	6 870
Awaria Wymiana uszkodzonego słupa oświetleniowego ul. Kutrzeby	2017	Październik	6 789
Awarie, uszkodzenie słupa oświetlenia ulicznego ul. Leśna w Ostródzie	2017	Maj	6 722
Zakup i montaż słupa stalowego ul. Grunwaldzka, 1 Dywizji	2017	Marzec	6 411
Montaż słupa stalowego ul 11 Listopada	2018	Marzec	6 190
Wykonanie przyłącza energetycznego do „Ławki Niepodległości”	2018	Listopad	5 986
Zakup i montaż słupa z fundamentem żelbetonowym ul. Czarnieckiego	2017	Grudzień	5 500
Przyłącze elektryczne WLZ budynek basenu ul. Jana Pawła II	2017	Grudzień	4 920
Awaria oświetlenia ulic Stapińskiego – Mickiewicza	2018	Lipiec	4 810
Awaria-montaż słupa wraz z napowietrznym przyłączem ul. 3 Maja	2018	Listopad	4 674
Montaż linii NN oświetlenia ulicznego ul. Chrobrego w Ostródzie	2017	Sierpień	3 801
Montaż rozdzielni elektrycznej ul. Pionierska	2018	Czerwiec	3 500

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Awaria - Montaż linii kablowej oświetlenia ulicznego przy ul. Jagiełły w Ostródzie	2017	Czerwiec	3 500
Awaria - Lampa parkowa z oprawą przy ul. Jagiełły	2018	Sierpień	3 279
Zakup 1 szt. latarni parkowej ul. Mickiewicza	2017	Grudzień	2 895
Awaria oświetlenia ulicznego, spalony kabel ul. Jagiełły w Ostródzie	2017	Czerwiec	2 800
Awaria - uszkodzony kabel oświetlenia ulicznego ul. Jaracza	2018	Październik	2 630
Awaria - Lokalizacja i naprawa kabla ul. Lubawska	2018	Kwiecień	2 578
Awaria oświetlenia ulicznego ul. Jagiełły	2017	Listopad	2 578
Awaria – Usunięcie awarii kabla oświetlenia ulicznego ul. Stępowskiego	2018	Styczeń	2 578
Awaria uszkodzonego słupa i okablowanie-kolizja drogowa ul. Pieniężnego	2018	Listopad	2 571
Awaria - Demontaż i montaż słupa z oprawą ul. Piastowska 1szt. ul. Lubawska 1 szt.	2018	Styczeń	2 491
Awaria - demontaż zniszczonego słupa - Plac 1000-Lecia	2017	Sierpień	2 481
Montaż osłon kablowych na kablach energetycznych ul. Mickiewicza 24 w Ostródzie	2017	Wrzesień	2 447
Awaria - wymiana porwanej linii napowietrznej ul. Wyspiańskiego	2017	Październik	2 248
Awaria - wymiana uszkodzonej lampy ul. Plac 1000-lecia	2018	Październik	2 047
Awaria - Uszkodzenia kabla energetycznego oświetlenia ulicznego 11 Listopada	2017	Październik	1 881
Usunięcie awarii – uszkodzenie energetycznej linii nadpowietrznej oświetlenia ul. Kopernika – Grunwaldzka	2017	Październik	1 385
Demontaż i transport uszkodzonego słupa. Zabezpieczenie linii kablowej ul. Olsztyńska po kolizji drogowej	2018	Listopad	1 372
Awaria - demontaż uszkodzonego słupa oświetlenia ulicznego - I przejazd kolejowy w Ostródzie	2017	Sierpień	1 350
Demontaż 2 słupów oświetleniowych Plac Tysiąclecia	2018	Sierpień	1 256
Awaria - wymiana uszkodzonej lampy ul. Sienkiewicza	2018	Październik	1 230
Montaż oświetlenia ulicznego ul. 3 maja-Konstytucji (skrzyżowanie)	2017	Listopad	1 000
Awaria – demontaż słupa bet. Oświetlenia ulicznego ul. Lengowskiego	2017	Lipiec	928
Naprawa uszkodzenia lampy oświetlenia Plac 1000-lecia – Zamkowa	2018	Październik	858
Naprawa oświetlenia ulicznego ul. Jana Pawła – zasilacz	2018	Lipiec	615
Awaria sygnalizacji świetlnej skrzyżowania ulic Jana Pawła – Czarnieckiego	2018	Lipiec	455
SUMA			541 356

Źródło: opracowanie własne.

Analiza postępowań wyszczególnionych w tabeli oraz poszczególnych miesięcy udzielania zamówień wskazuje na występowanie tożsamości przedmiotowej i czasowej udzielanych zamówień, co podobnie, jak we wcześniejszych przypadkach oznacza regularne naruszanie dyspozycji określonej w art. 4 pkt 8 Prawa zamówień publicznych. Dodatkowo należy zauważyć, że w przeciwieństwie do pozostałych analizowanych obszarów, zamówienia na wykonywanie instalacji elektrycznych, były realizowane przede wszystkim bez przeprowadzenia rozeznania potencjalnych Wykonawców. Co prawda pozwalał na to §3 ust. 7 lit. a Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy: „Przeprowadzenie rozeznania potencjalnych Wykonawców, o którym mowa w ust. 4 nie ma zastosowania w przypadku, gdy wartość szacunkowa przedmiotu zamówienia nie przekracza kwoty 10 tys. zł”.

Skala zjawiska pokazuje, że w niekonkurencyjnym trybie udzielono zamówień o wartości ponad 165 tys. zł. W efekcie, zdecydowana większość zamówień była zlecana w trybie doraźnym, co doprowadziło do faworyzowania jednego wykonawcy, któremu w latach udzielono 46 zamówień (w tym 41 bez przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania) o łącznej wartości 409.075,51 zł (w tym ponad 161.796,96 zł bez zachowania trybu konkurencyjnego).

Niewątpliwie **świadczy to o występowaniu tożsamości podmiotowej po stronie Wykonawcy, a tym samym oznacza świadome i regularne naruszanie przepisów Prawa zamówień publicznych.** Poniższa tabela przedstawia informację o wykonawcach, liczbie udzielonych zamówień oraz ich wartości realizowanych usług.

Tabela 38. Wykaz wykonawców robót związanych wykonywaniem instalacji elektrycznych w latach 2017 i 2018

Wykonawca	Liczba postępowań	Łączna wartość
RYSZARD KOZDRYK INSTALATORSTWO ELEKTRYCZNE, PRACE KONTROLNO-POMIAROWE	46	409 076
Z.R.E. REMIX ANDRZEJ REMISZEWSKI	1	43 000
SOBOCZYŃSKI ANDRZEJ ZAKŁAD INSTALATORSTWA ELEKTRYCZNEGO I POMIARÓW	3	40 575
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWE ALFA ELEKTRO SP. Z O.O.	3	33 731
FIRMA PRODUKCYJNO HANDLOWA ART METAL JOLANTA DOBRODZIEJ GRZEGORZ DOBRODZIEJ SPÓŁKA JAWNA	2	14 974
SUMA	55	541 356

Źródło: opracowanie własne.

W porównaniu z wcześniej analizowanymi obszarami, należy wskazać, że

działania podejmowane w przypadku postępowań na wykonywanie instalacji elektrycznych, noszą znamiona świadomego omijania przepisów Prawa zamówień publicznych. Świadczy o tym nieuzasadnione dokonanie podziału zamówienia na wiele części, w ramach których odrębnie zlecano bieżącą konserwację i utrzymanie urządzeń oświetlenia ulicznego i parkowego, zakup materiałów, montaż lamp, czy też usuwanie awarii. Rozdrobnienie zamówień wskazuje, że podział został przeprowadzony nie tylko w celu ominięcia trybu przetargowego, ale zmierzał do wyeliminowania jakiegokolwiek trybu konkurencyjnego. W efekcie doprowadzono do sytuacji, w której ponad 83% zamówień zostało udzielonych jednemu wykonawcy.

Opisywane działanie, oprócz naruszenia podstawowych zasad określonych w Prawie zamówień publicznych oraz w ustawie o finansach publicznych, nosi również znamiona popełnienia czynu zabronionego polegającego na niedopełnieniu obowiązków i wyrządzeniu szkody interesowi publicznemu.

POSTĘPOWANIA NA ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSEN- NIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH

Z punktu widzenia zamówień o wartości poniżej 30 tys. euro, znaczne środki zostały także wydatkowane na roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Łączna wartość postępowań w tym obszarze wyniosła 382.279,12 zł (w tym tylko w roku 2017 wydatkowano środki wynoszące 313.613,80 zł). Ocena tożsamości przedmiotowej udzielonych zamówień, również w przypadku tego obszaru została dokonana na podstawie Polskiej Klasyfikacji Działalności, zgodnie z którą roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (kod PKD nr 41.20.Z) obejmuje:

1. wznoszenie wszelkich typów budynków mieszkalnych:
 - a. jednorodzinnych;
 - b. wielomieszkaniowych, włączając wieżowce;
2. wznoszenie wszelkiego typu budynków niemieszkalnych, takich jak:
 - a. budynki przemysłowe, np. fabryki, warsztaty, montownie itp.;
 - b. budynki szpitali, szkół i biurowe;
 - c. hotele, sklepy, centra handlowe, restauracje;
 - d. budynki lotnisk;
 - e. kryte obiekty sportowe;
 - f. garaże parkingowe, włączając podziemne;
 - g. budynki magazynowe;
 - h. budynki przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych;
3. montaż i wznoszenie budynków z elementów prefabrykowanych w określonym miejscu;
4. przebudowę lub remont istniejących budynków mieszkalnych.

Szczegółowy wykaz postępowań przeprowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej na wykonanie prac budowlanych i remontowych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 39. Wykaz zamówień udzielonych w latach 2017 i 2018 na roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Budowa budynku magazynowego – Stadion ul. Wyszyńskiego w Ostródzie	2017	Sierpień	152 520
Modernizacja pomieszczeń w Urzędzie Miejskim w Ostródzie	2017	Marzec	85 000
Kompleksowa termomodernizacja Szk. Podst. nr 1 Przystosowanie szkoły dla osób niepełnosprawnych	2018	Wrzesień	39 834
Przestawienie ogrodzenia areny sportowej, strona południowa, stadion ul. Wyszyńskiego w Ostródzie	2017	Czerwiec	31 642
Roboty dodatkowe „Strefa aktywności rodzinnej” - budynek gospodarczy, roboty budowlane	2018	Marzec	26 002
Roboty uzupełniające budynku Urzędu Miejskiego w Ostródzie	2017	Maj	24 452
Wykonanie prac remontowych 5 boksów dla psów w schronisku w schronisku dla bezdomnych zwierząt	2017	Styczeń	20 000
Wymiana parapetów w wiatrolapie windy i naprawa rynien spust. (Mickiewicza 24)	2018	Maj	1 845
Naprawa elewacji budynku basenu	2018	Kwiecień	984
SUMA			382 279

Źródło: opracowanie własne.

Analiza powyższych danych wskazuje, że w krótkim czasie (czerwiec-sierpień 2017) zlecone zostały dwa zamówienia związane z pracami budowlanymi w obrębie Stadionu przy ulicy Wyszyńskiego. Łączna wartość tych zamówień wyniosła 184.162,30 zł brutto, co jest kolejnym dowodem na regularne naruszanie przez zakaz dzielenia zamówień tożsamy pod względem przedmiotowym i czasowym. Co więcej, oba zamówienia zostały zlecone jednemu wykonawcy, który w ciągu analizowanego okresu zrealizował na rzecz Miasta usługi o łącznej wartości 230.164,50 zł brutto. Podobnie jak w przypadku wcześniej analizowanych obszarów, świadczy to o występowaniu tożsamości podmiotowej po stronie wykonawcy tego samego rodzaju zamówień, co zostało przedstawione w poniższej tabeli z wyszczególnieniem liczby i wartości zamówień na roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych dla poszczególnych wykonawców.

Tabela 40. Wykaz wykonawców robót związanych wykonywaniem robót budowlanych w latach 2017 i 2018

Wykonawca	Liczba postępowań	Łączna wartość
PRZEDSIĘBIORSTWO HANDLOWO-USŁUGOWE „TERC-BUD” HENRYK TERCJAK	4	230 165
FIRMA BUDOWLANA WIKS BUD JERZY SARNECKI I WSPÓLNICY SPÓŁKA JAWNA	2	109 452
USŁUGI BUDOWLANE PIOTR MACZUGA	1	39 834
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE „AS” ANDRZEJ SIWCZAK	1	1 845
PRZEDSIĘBIORSTWO ROBÓT INŻYNIERYJNYCH KAMIL KOZDRYK	1	984
SUMA	9	382 279

Źródło: opracowanie własne.

POSTĘPOWANIA ZWIĄZANE Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI

Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności, zagospodarowanie terenów zieleni zostało sklasyfikowane pod nr 81.30.Z. W głównej mierze obejmuje ono dokonywanie zasadzeń, pielęgnację i utrzymanie:

1. parków i ogrodów:
 - a. przy domach prywatnych i domach wielomieszkańczych;
 - b. przy budynkach użyteczności publicznej i częściowo publicznej (szkoły, szpitale, budynki administracyjne, kościoły itp.);
 - c. na terenach miejskich (parki miejskie, strefy zieleni, cmentarze itp.);
 - d. przy budynkach przemysłowych i handlowych;
2. zieleni:
 - a. budynków (zieleni fasad, ogrody na dachach i wewnątrz budynków itp.);
 - b. autostrad, ulic, dróg kolejowych i tramwajowych, brzegów dróg wodnych, w portach itp.;
 - c. terenów sportowych, terenów przeznaczonych do gier i zabaw na świeżym powietrzu i innych terenów rekreacyjnych (np. trawniki przeznaczone do zażywania kąpeli słonecznych, pola golfowe);
 - d. wód stojących i płynących (zbiorniki wodne, bagna, stawy, baseny kąpielowe, fosy, strumyki, potoki, rzeki, systemy oczyszczania ścieków);
 - e. zagospodarowanie terenów zieleni i dokonywanie zasadzeń w celu ochrony przed hałasem, wiatrem, erozją, oślepieniem lub dla ułatwienia widoczności.

Mając na uwadze powyższe, spośród postępowań prowadzonych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej zostały wybrane te, które pod względem tożsamości przedmiotowej obejmowały działalność usługową związaną z zagospodarowaniem terenów zieleni.

Tabela 41. Wykaz zamówień udzielonych w latach 2017 i 2018 na działalność usługową związaną z zagospodarowaniem terenów zieleni

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Utrzymanie porządku i zieleni w pasie drogowym starego odcinka drogi krajowej nr 16	2018	Maj	70 200
Doraźne utrzymanie zieleni miejskiej na terenie Ostródy	2018	Lipiec	32 200
Usuwanie roślinności wodnych z j. Drwęckiego	2018	Marzec	32 000
Utrzymanie i pielęgnacja drzewostanu na cmentarzach wojennych	2017	Listopad	13 900
Usuwanie karp Park Collisa	2017	Grudzień	12 000
Prace naprawcze elementów małej architektury na terenach zielonych w roku 2018	2018	Kwiecień	12 000
Prace naprawcze elementów małej architektury na terenie zieleni miejskiej	2017	Marzec	12 000
Reorganizacja elementów małej architektury	2017	Lipiec	11 070
Rekultywacja trawników istniejących na terenach nie objętych stałymi umowami	2018	Maj	10 800
Uzupełnienie w miejscach brakujących trawy na nabrzeżu Jeziora Drwęckiego	2018	Kwiecień	10 800
Pielęgnacja trawników, przesadzanie i dzielenie bylin na nabrzeżu jeziora Drwęckiego	2018	Listopad	10 800
Renowacja i nawożenie nabrzeża Jeziora Drwęckiego	2018	Wrzesień	10 750
Założenie trawnika na przedszkolu ul. Chrobrego w Ostródzie	2017	Maj	9 828
Uzupełnienie w miejscach brakujących roślin na terenie miasta	2018	Czerwiec	9 720
Pielęgnacja trawnika przy ul. Chrobrego	2017	Lipiec	8 073
Założenie trawnika w Przedszkolu Miejskim Nr 1 przy ul. Chrobrego	2017	Sierpień	8 073
Zakup ziemi do wypełnienia ubytków PARK COLLISA	2018	Maj	1 230
Wycinka drzew z usunięciem karp na ul. Wąskiej w Ostródzie	2017	Maj	900
Wywóz karp Park Collisa	2017	Grudzień	763

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Wypompowywanie wody z placu zabaw przy ul. Mickiewicza w Ostródzie	2017	Wrzesień	738
Wycinka 2 szt. drzew ul. Jaracza przy Szkole Podstawowej Nr 6 w Ostródzie	2017	Wrzesień	700
Usunięcie gałęzi i sprzątnięcie konarów drzew po kolizji drogowej ul. Wyszyńskiego	2018	Lipiec	500
SUMA			279 045

Źródło: opracowanie własne.

Wyszczególnione w tabeli dane nie wskazują na podobne nieprawidłowości, jak we wcześniej analizowanych obszarach. Przede wszystkim należy wskazać, że w roku 2017, wartość zamówień na utrzymanie zieleni wynosiła 78.044,60 zł brutto, co oznacza, że żadne z przeprowadzonych postępowań (nawet, jeśli cechowały się tożsamością przedmiotową, czasową lub podmiotową), nie podlegało pod wymogi prawa zamówień publicznych. Sytuacja inaczej wyglądała w roku 2018, gdyż wówczas na utrzymanie zieleni wydatkowano 201.000,00 zł brutto, co mając na uwadze tożsamość przedmiotową udzielonych, mogłoby oznaczać brak przestrzegania zasad określonych w prawie zamówień publicznych. Niemniej **zakres zrealizowanych prac jest na tyle rozległy, że trudno stwierdzić, aby wykonane działania były związane z jednym zamówieniem.**

Ponadto w przeciwieństwie do większości wcześniej analizowanych obszarów, **w przypadku działalności usługowej związanej z zagospodarowaniem terenów zieleni, po stronie wykonawców nie występowała tożsamość podmiotowa**, która kwalifikowałaby postępowania do przeprowadzenia przetargu opartego o przepisy Prawa zamówień publicznych.

Tabela 42. Wykaz wykonawców robót związanych z zagospodarowaniem terenów zieleni w latach 2017 i 2018

Wykonawca	Liczba postępowań	Łączna wartość
PRZEDSIĘBIORSTWO REMONTOWO BUDOWLANE SP. Z O.O.	1	70 200
„ZIELONE MIASTO” ZAKŁAD PIELĘGNACJI TERENÓW ZIELONYCH GRZEGORZ SZYMAŃSKI	4	58 174
„ART LAND” STUDIO ARCHITEKTURY KRAJOBRAZU JERZY KIZIEWICZ	5	52 870
PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWO-HANDLOWE „AS” ANDRZEJ SIWCZAK	5	36 308
ADAM BĄK FIRMA USŁUGOWA MAG-WIK	1	32 000
FELIS TOMASZ GEOWYMIAR	3	15500
DROMAR MAREK GIL	1	12 000
TRANSPORT USŁUGOWY MIECZYŚŁAW MROCZKA	1	1 230
PRZEDSIĘBIORSTWO INSTALACYJNO MONTAŻOWE „KOSBUD” HENRYK KOSEK	1	763
SUMA	22	279 045

Źródło: opracowanie własne.

Powyższe dane wskazują, że wykonawcy realizujący prace obejmujące zagospodarowanie terenów zieleni zostali wybrani zgodnie z obowiązującymi przepisami i wewnętrznymi regulaminami Urzędu Miejskiego.

POSTĘPOWANIA NA ROZBIÓRKĘ I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLAN- NYCH

Ostatni z wybranych do analizy obszarów, obejmuje zamówienia na rozbiórkę i burzenie budynków i obiektów budowlanych, które w Polskiej Klasyfikacji Działalności ujęto pod nr 43.11.Z. Szczegółowe informacje o postępowaniach przeprowadzonych w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 43. Wykaz zamówień udzielonych w latach 2017 i 2018 na rozbiórkę i burzenie obiektów budowlanych

Przedmiot zamówienia	Rok	Miesiąc	Wartość
Modernizacje pomostu Sajmino - roboty rozbiórkowe	2018	Czerwiec	140 809
Rozbiórka budynku gospodarczego ul. Wyszyńskiego	2018	Sierpień	59 500
Demontaż tablic informacyjnych dot. projektów unijnych	2018	Czerwiec	1 476
Rozebranie nieczynnego wyjścia ewakuacyjnego z ul. Czarnieckiego 45 w Ostródzie	2017	Maj	1 230
Wycięcie i usunięcie z działki położonej w Ostródzie przy ul. Sienkiewicza dz. nr 301/2 dwóch konstrukcji metalowych (reklamy)	2017	Kwiecień	200
SUMA			203 215

Źródło: opracowanie własne.

Spośród zamówień na rozbiórkę i burzenie obiektów budowlanych, uwagę zwracają wyłącznie dwie pozycje, które dotyczyły rozbiórki pomostu oraz rozbiórki budynku gospodarczego. Ich łączna wartość wyniosła 200.308,65 zł brutto, co kwalifikuje je do objęcia postępowaniem przetargowym przeprowadzonym w trybie prawa zamówień publicznych. Sytuacji tej nie zmienia brak tożsamości podmiotowej wykonawców, ponieważ rozbiórka pomostu została wykonana przez Przedsiębiorstwo Budowy Dróg i Mostów Dromo Sp. z o.o. Natomiast rozbiórkę budynku gospodarczego przy ulicy Wyszyńskiego przeprowadziło Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Janina Dunajska. Pozostałe trzy zamówienia, pomimo, że powierzone jednemu wykonawcy, zostały udzielone zgodnie z przepisami.

NIEPRAWIDŁOŚCI STWIERDZONE W RAMACH ANALIZY DOKUMEN- TACJI

Mając na uwadze stwierdzone powyżej nieprawidłowości, analizę zamówień publicznych zwolnionych ze stosowania ustawy prawo zamówień publicznych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych uzupełniono o kontrolę dokumentacji postępowań których wartość szacunkowa jest równa lub przekracza kwotę 10 tys. zł. Zgodnie z Regulaminem postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy „W przypadku udzielania zamówień, których wartość szacunkowa jest równa lub przekracza kwotę 10 tys. zł, wymagane jest przeprowadzenie dokumentacji czynności, według wzoru stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu („Karta zamówienia”) oraz wpis do „Rejestru zamówień publicznych” prowadzonego przez komórkę organizacyjną której zamówienie dotyczy.”

W ramach wcześniejszej części analizy wskazano, że największa liczba postępowań o wartości powyżej 10 tys. zł została przeprowadzona w Wydziale Inwestycji i Gospodarki Komunalnej:

1. w 2017 r. 70 postępowań o wartości 2.605.733,00 zł;
2. w 2018 r. 38 postępowań o wartości 1.309.581,00 zł.

W ramach prowadzenia audytu, kontrolą objęto dokumentację dla postępowań przeprowadzonych w 2018 r., wśród których stwierdzono następujące rodzaje nieprawidłowości:

1. **brak udokumentowania rozeznania lokalnego lub krajowego rynku potencjalnych Wykonawców**, zgodnie z zasadą gospodarności i racjonalności wydatków – naruszenie §3 ust. 4 regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy;
2. **brak zasięgnięcia opinii Zespołu Radców Prawnych do projektu umowy** – naruszenie §5 pkt 6 regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy;
3. **nierzetelne prowadzenie ewidencji w „Rejestrze zamówień publicznych”** – naruszenie §6 ust. 2 regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy;
4. **nierzetelne przygotowanie załączników do prowadzonych postępowań** – naruszenie §6 pkt 6 regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy;

Postępowanie nr IGK.272.43.2018

Przedmiotem postępowania było wykonanie remontu betonowego nadbrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie. **Szacunkowa wartość zamówienia, określona w karcie zamówienia wynosiła 50.000,00 zł brutto. Kwota została ustalona na podstawie własnej kalkulacji prac, co było niezgodne z §3 ust. 4 regulaminu** postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. Zawarcie umowy było poprzedzone skierowaniem pisemnego zapytania ofertowego do trzech wykonawców:

1. Usługi Brukarskie i Ogólnobudowlane Grzegorz Wszelak;
2. Complex Grzegorz Garnek;
3. Euromax Maciej Tomasz.

W ramach dokumentacji czynności, jako dowód przekazania zapytania ofertowego wykazano potwierdzenie odbioru listowej przesyłki poleconej (tzw. żółta zwrotka). Jednakże **wszystkie trzy potwierdzenia nie zawierają stempli pocztowych, ani numerów nadawczych przesyłek poleconych, co uzasadnia podejrzenie o braku rzeczywistego skierowania pisemnego zapytania ofertowego co najmniej do trzech wykonawców**, czego do dowodem są poniższe ilustracje.

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Usługi Brukarские
i Ogólnobudowlane
Grzegorz Wszelak
ul. Piastowska 2/40
14-100 Ostróda

Numer nadawczy
.....

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:
Urząd Miejski
ul. A Mickiewicza 24

przesyłka polecona
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
 paczka pocztowa
 kwota przekazu
 przesyłka

14-100 Ostróda

16 K 271.43.2018

Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekazu


Grzegorz Wszelak
USŁUGI BRUKARSKIE-OGÓLNOBUDOWLANE
14-100 Ostróda, ul. Piastowska 2/40
NIP: 741-190-96-90, REGON: 280255085
tel. 666 310 328, 668 411 673

15.03.2018
(data i podpis odbiorcy)

Datownik placówki oddawczej

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

PP S.A. nr 24

 Poczta Polska

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Complex Czysta Garnek
ul. Brzoskwińska 5/26
Szafranki

14-100 Ostroda

Numer nadawczy

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

Urząd Miejski
ul. A Mickiewicza 24

14-100 Ostroda

przesyłka polecona
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
 paczka pocztowa
 kwota przekazu
 przesyłka

16K 714.43.2018

Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekazu


COMPLEX
Grzegorz Garnek
14-100 Szafranki, ul. Brzoskwińska 5/26
NIP: 741-204-09-00, REGON: 280345006

14.02.2018 Grzegorz Garnek
(data i podpis odbiorcy)

Datownik placówki oddawczej

.....
.....
.....
(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

PP S.A. nr 24

 Poczta Polska

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Euro-Max
Maciej Tomasz
ul. Przemysłowa 6
14-310 Miłakowo

Numer nadawczy
.....

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:
Urząd Miejski
ul. A Mickiewicza 24

przesyłka polecona
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
 paczka pocztowa
 kwota przekazu
 przesyłka

14-310 14-100 Ostróżka
kod pocztowy miejscowość miejscowość

16. 27. 11. 43 2018

Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekazu


Datownik placówki
oddawczej

„EURO-MAX”
Maciej Tomasz
14-310 Miłakowo, ul. Przemysłowa 6
tel. 89 758 78 41
NIP 7410410015 10338995

20.11.2018

.....
.....
.....

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

 Poczta Polska

PP S.A. nr 24

Brak jakichkolwiek śladów po adnotacjach pocztowych nie pozwala na stwierdzenie, że zapytanie ofertowe zostało skierowane co najmniej do trzech wykonawców, do czego zobowiązywał §8 ust. 1 pkt 1 regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. W efekcie nie dochowano przewidywanej przez Regulamin procedury rozeznania rynku. Co więcej, załączenie do dokumentacji potwierdzeń odbioru, które mają potwierdzać doręczenie zapytania ofertowego za pośrednictwem Poczty Polskiej, w sytuacji wątpliwości co do ich autentyczności, uzasadnia podejrzenie popełnienia przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, które jest karane na podstawie art. 270 §1 kodeksu karnego¹⁰.

Termin składania ofert wyznaczono na 16 marca 2018 r. do godziny 12.00. W ramach prowadzonego postępowania, wpłynęły 2 oferty, która zostały złożone przez:

1. Usługi Brukarskie i Ogólnobudowlane Grzegorz Wszelak – oferowana cena: 47.000,76 zł brutto;
2. Complex Grzegorz Garnek – oferowana cena: 61.500,00 zł brutto.

Zgodnie z kartą zamówienia, wybrana została oferta najkorzystniejsza pod względem ceny, tj. Usługi Brukarskie i Ogólnobudowlane Grzegorz Wszelak. Zlecenie zostało podpisane 19 marca 2018 r. i opiewało na kwotę wynikającą z oferty. Natomiast w sprawozdaniu z udzielonych zamówień za miesiąc marzec 2018 r. jako wartość opisywanego zamówienia wskazano kwotę 47.500,00 zł. Istotną wadą stwierdzoną w ramach kontroli dokumentacji dotyczącej niniejszego postępowania **jest brak podpisu na karcie zamówienia osoby odpowiedzialnej merytorycznie za przeprowadzenie postępowania oraz brak uzyskania opinii Zespołu Radców Prawnych zarówno na etapie prowadzenia postępowania, jak i zawierania umowy** (naruszenie odpowiednio: §5 pkt 3 oraz pkt 6 Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy).

¹⁰ Art. 270 §1: Kto, w celu użycia za autentyczny, podrabia lub przerabia dokument lub takiego dokumentu jako autentycznego używa, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5

6. Nazwa i adres (siedziba) wykonawców do których skierowano zapytanie ofertowe / telefoniczne²:

- 1). Usługi Brukarskie i Ogólnobudowlane Grzegorz Wszelak, ul. Piastowska 2/40, 14-100 Ostróda
- 2). Euro-Max Maciej Tomasz, ul. Przemysłowa 6, 14-310 Miłakowo
- 3). Complex Grzegorz Gamek, ul. Brzoskwinia 5/26, Szafranki, 14-100 Ostróda

7. Zestawienie ofert uzyskanych w wyniku dokonanego rozeznania rynku potencjalnych wykonawców, przeprowadzonego w formie: pisemnej / faks / drogą elektroniczną / telefonicznie / poprzez opublikowanie zapytania ofertowego na stronie internetowej Zamawiającego:

Lp.	Nazwa wykonawcy adres (siedziba)	Oferowana cena (PLN brutto)	Inne elementy mające wpływ na ocenę oferty
1	USŁUGI BRUKARSKIE - OGÓLNOBUDOWLANE GRZEGORZ WSZELAK 14-100 OSTRÓDA	47 000,76 zł	-
2	COMPLEX GRZEGORZ GAMEK BRZOSKWINIA 5/26 14-100 SZAFRANKI	61 500,00 zł	-
3	EURO-MAX MACIEJ TOMASZ UL. PRZEMYSŁOWA 6 14-310 MIŁAKOVO	BRAK OFERTY	-

8. Propozycja wyboru oferty najkorzystniejszej (podać nazwę i adres- siedzibę): USŁUGI BRUKARSKIE - OGÓLNOBUDOWLANE GRZEGORZ WSZELAK, 14-100 OSTRÓDA z ceną ofertową 47 000,76, tym 23 % VAT.

9. Uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty / informacja o odwołaniu / zamknięciu zapytania ofertowego bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert:
OFERTA NAJCORZYSTNIEJSZA CENOWO

10. Inne informacje:

NACZELNIK WZDZIAŁU
INWESTYCJI I GOSPODARWA KOMUNALNEGO
Agnieszka Krawczyńska
(imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej merytorycznie za przeprowadzenie postępowania)

Zatwierdził: **BURMISTRZ MIASTA**
Czesław Najmowicz
(Burmistrz Miasta Ostródy)

² Zapytanie telefoniczne dopuszczone jest wyłącznie w przypadku dostaw / usług, których wartość szacunkowa nie przekracza kwoty 13.000,00 PLN
³ Zastosowaną formę zapytania ofertowego należy wskazać poprzez wykreślenie pozostałych form
⁴ Niepotrzebne skreślić
⁵ W tym wskazanie przyczyny rezygnacji z przeprowadzenia rozeznania, w przypadkach określonych w § 3 ust. 7 lit. b i c

Załącznik nr 5 do Regulaminu postępowania o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy

GINA MIEJSKA OSTRÓDA
ul. Miłakowska 2/4
14-100 OSTRÓDA
NIP: 741-200-05-54

Usługi Brukarskie-Ogólnobudowlane
Grzegorz Wszelak
ul. Piastowska 2/40, 14-100 Ostróda

Nasz znak: IKG.272.43.2018
(symbol wydruku) (kodycpj) (rok)

Data: 2018-03-19
(rok - miesiąc - dzień)

ZLECENIE

Na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1579 z późn. zm.) Zamawiający powierza a Wykonawca przyjmuje do wykonania zgodnie z ofertą -kozystysem ofertowym stanowiącym załącznik do zlecenia¹:

wykonanie remontu betonowego nabrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie, w zakresie:

- wzmocnienie ścian oporowych nabrzeża poprzez dodatkową ławę żelbetową (beton B25) o wymiarach 50 x 70 cm długości 105 mb, wraz z izolacją z folii;
- demontaż uszkodzonych nawierzchni z kostki betonowej;
- wykonanie nowych nawierzchni (ilość ok. 160 m²) z kostki betonowej gr. 6 cm, na podsypce piaskowo-cementowej 6 cm, warstwa podbudowy betonowej z betonu B15 gr. 10 cm oraz warstwa odsączająca 10 cm

Termin realizacji przedmiotu zlecenia: 30 dni od dnia udzielenia zamówienia / przekazania placu budowy¹.

1. Wynagrodzenie przysługujące Wykonawcy za realizację przedmiotu zlecenia określa się na kwotę 47 000,76 zł brutto, w tym 23 % VAT (słownie czterdzieści siedem tysięcy zł siedemdziesiąt sześć groszy brutto).
2. Należność przysługująca Wykonawcy za realizację przedmiotu zlecenia Zamawiający opłaci jednorazowo po całkowitym wykonaniu i bezusterkowym protokołowym jego odbiorze, w terminie do 21 dni od dnia otrzymania prawidłowo wystawionej faktury VAT / rachunku¹.
3. W przypadku niezachowania terminu realizacji przedmiotu zlecenia, o którym mowa w pkt 1, Zamawiający naliczy karę umowną w wysokości 0,1 % od należności netto określonej w pkt 2, za każdy rozpoczęty dzień zwłoki w prawidłowym wykonaniu przedmiotu zlecenia.
4. Jeżeli w toku czynności odbioru stwierdzone zostaną wady niemożliwe do usunięcia lub wymagające dodatkowych nakładów finansowych na ich usunięcie, Zamawiający może potrącić z należnego Wykonawcy wynagrodzenia określonego w pkt 2, kwotę stanowiącą równowartość elementu przedmiotu zlecenia, w którym stwierdzono w/w wady lub dokona naprawy na koszt Wykonawcy przez zatrudnienie osoby trzeciej- bez utraty praw wynikających z gwarancji i rękojmi¹.
5. Wykonawca na wykonany przedmiot zlecenia udziela gwarancji w okresie 24 miesięcy, licząc od dnia jego bezusterkowego protokołowego odbioru końcowego.

WYKONAWCA: *Grzegorz Wszelak*
Grzegorz Wszelak
USŁUGI BRUKARSKIE - OGÓLNOBUDOWLANE
14-100 Ostróda, ul. Piastowska 2/40
NIP: 741-190-96-90, REGON: 280255065
tel. 666 310 328, 668 411 673

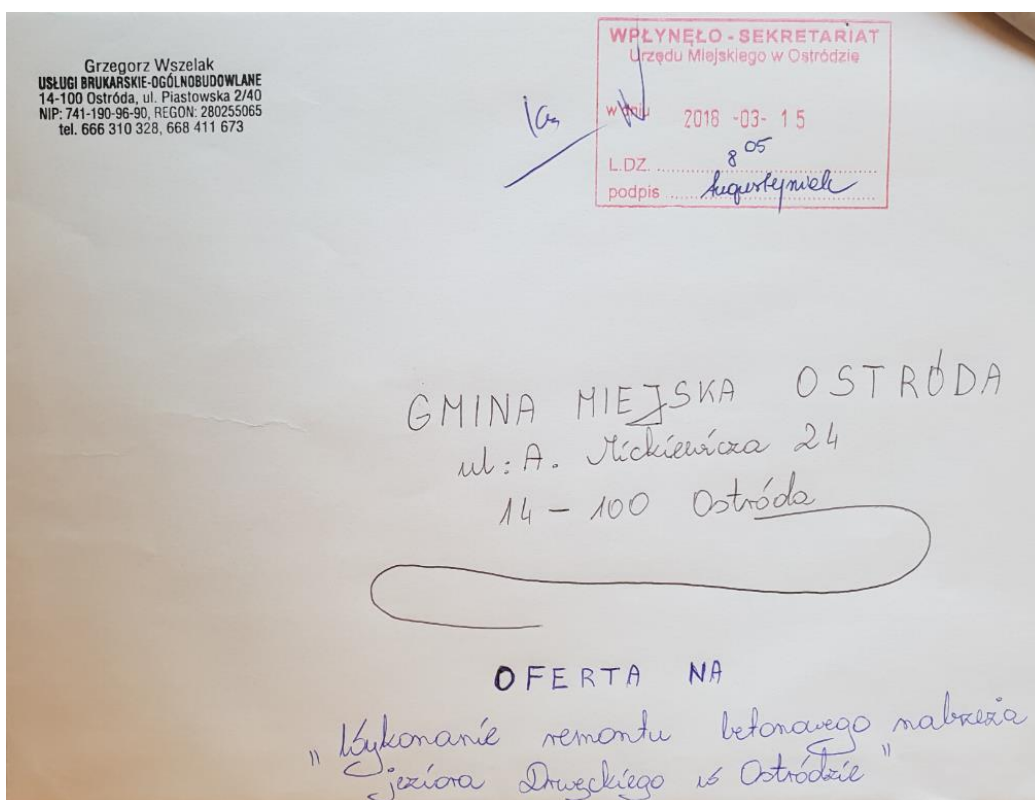
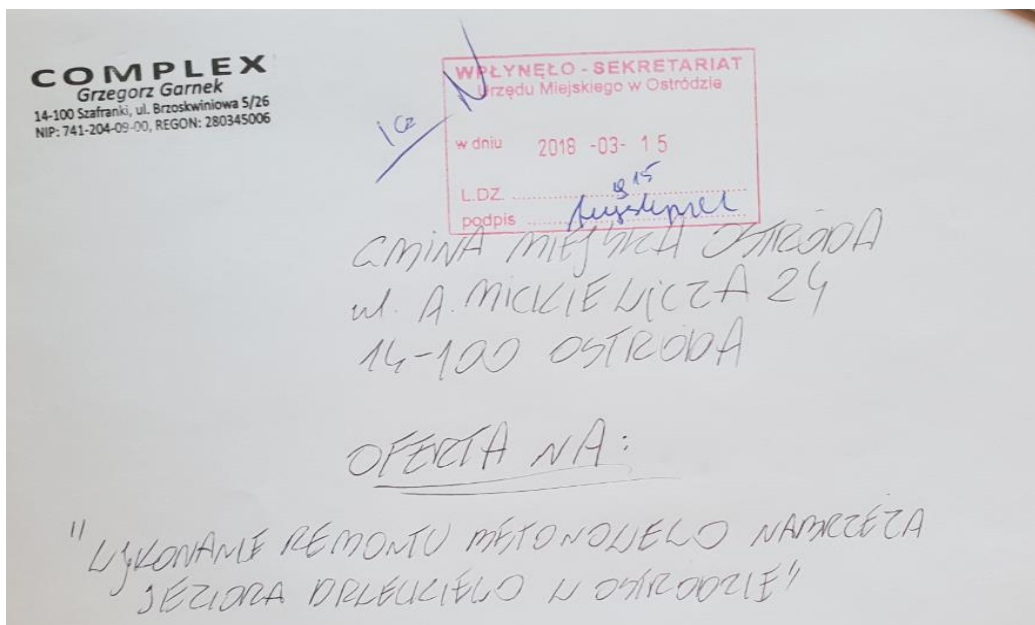
ZAMAWIAJĄCY: *Czesław Najmowicz*
BURMISTRZ MIASTA
Czesław Najmowicz

SKARBNIK MIASTA
Marta Dożęcka
Marta Dożęcka

¹ Niepotrzebne skreślić

NACZELNIK WZDZIAŁU
INWESTYCJI I GOSPODARWA KOMUNALNEGO
Agnieszka Krawczyńska
(imię, nazwisko i podpis osoby odpowiedzialnej merytorycznie za przeprowadzenie postępowania)

Ponadto należy również wskazać, że w toku kontroli stwierdzone zostało, że oferta złożona przez Complex Grzegorz Garnek wpłynęła do Urzędu Miejskiego dnia 15 marca 2018 r. o godzinie 9.15, podczas, gdy w treści oferty, jako datę sporządzenia podano 16 marca 2018 r., czego dowodem są poniższe ilustracje.



Na marginesie poważne wątpliwości budzi również termin złożenia oferty przez Usługi Brukarskie i Ogólnobudowlane Grzegorz Wszelak, ponieważ, zgodnie z potwierdzeniem

odbioru, wykonawca otrzymał zawiadomienie dnia 15 marca 2018 r. Natomiast jego oferta wpłynęła do Urzędu Miejskiego tego samego dnia o godzinie 8.05.

COMPLEX
Grzegorz Garnek
14-100 Szafranki, ul. Brzoskwińska 5/26
NIP: 741-204-09-00, REGON: 280345006

Załącznik nr 1 do zaproszenia
IGK.271.43.2018 z dnia 2018-03-12

1a
16.03.18.

nazwa wykonawcy
siedziba wykonawcy

OFERTA

Gmina Miejska Ostróda
Urząd Miejski w Ostródzie
ul. A. Mickiewicza 24
14 – 100 Ostróda

Nawiązując do zaproszenia – ogłoszenia – z dnia 12.03.2018r, do złożenia oferty w trybie art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych wykonanie remontu betonowego nabrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie, w zakresie:

- wzmocnienie ścian oporowych nabrzeża poprzez dodatkową lewą żelbetonową (beton B25) o wymiarach 50 x 70 cm długości 105 mb, wraz z izolacją z folii;
- demontaż uszkodzonych nawierzchni z kostki betonowej;
- wykonanie nowych nawierzchni (ilość ok. 160 m²) z kostki betonowej gr. 6 cm, na podsypce piaskowo-cementowej 6 cm, warstwa podbudowy betonowej z betonu B15 gr. 10 cm oraz warstwa odsączająca 10 cm

1. Oferujemy wykonanie zamówienia objętego ogłoszeniem za cenę:
675,00 zł brutto, w tym 22% VAT (słownie: sześćset siedemdziesiąt pięć i 00/100 zł brutto),
zgodnie z projektem zlecenia (zał. nr 5 do zaproszenia).

2. Termin realizacji zamówienia: 45 dni od dnia podpisania zlecenia

3. Oświadczamy, że w przypadku uznania naszej oferty za najkorzystniejszą, udzielimy rękojmi zgodnie ze zleceniem (załącznik do ogłoszenia).

4. Oświadczamy, że projekt zlecenia (zał. do ogłoszenia) został przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się, w przypadku wyboru naszej oferty, do zawarcia umowy na wyżej wymienionych warunkach, w miejscu i terminie wyznaczonym przez Zamawiającego.

5. Oświadczamy, że celem przygotowania i złożenia oferty otrzymaliśmy:

1) Formularz ofertowy	- 1 kpl.
2) Projekt zlecenia	- 1 egz.
3) Zakres robót (przedmiar)	- 1 egz.

.....
(podpis osoby / osób upoważnionej)

6. Załącznikami do niniejszej oferty są:

- 1) oferta
- 2) załącznik - projekt

Podpisano:

(upoważniony przedstawiciel wykonawcy)

COMPLEX
Grzegorz Garnek
14-100 Szafranki, ul. Brzoskwińska 5/26
NIP: 741-204-09-00, REGON: 280345006

251000A dnia 16.03.2018 r. OSTRÓDA
ul. Mickiewicza 24
14-100 OSTRÓDA
NIP 741-204-06-54

1

Powyższe może świadczyć o posiadaniu przez przynajmniej przez jednego z wykonawców wiedzy o postępowaniu i jego zakresie jeszcze przed otrzymaniem zaproszenia do złożenia ofert.

Postępowanie nr IGK.272.111.2018

Przedmiotem postępowania było wykonanie projektu budowlanego budowy nawierzchni: część 1 – ulica Wybickiego – nawierzchnia wraz z siecią kanalizacji burzowej oraz część 2 – ulica Piaskowa – nawierzchnia wraz z przebudową oświetlenia ulicznego. **Szacunkowa wartość zamówienia, określona w karcie zamówienia wynosiła 110.000,00 zł brutto. Kwota została ustalona na podstawie własnej kalkulacji prac, co było niezgodne z §3 ust. 4 regulaminu** postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. Zawarcie umowy było poprzedzone skierowaniem pisemnego zapytania ofertowego do trzech wykonawców:

1. Usługi Inżynierskie Maciej Adamczewski, Ostróda;
2. Biuro Inwestycyjne MATTI, Morąg;
3. PROFIL Przedsiębiorstwo Usług Projektowych Jacek Babicki, Morąg.

W ramach dokumentacji czynności, jako dowód przekazania zapytania ofertowego wykazano potwierdzenie odbioru listowej przesyłki poleconej (tzw. żółta zwrotka). Jednakże **wszystkie trzy potwierdzenia nie zawierają stempli pocztowych, ani numerów nadawczych przesyłek poleconych, co uzasadnia podejrzenie o braku rzeczywistego skierowania pisemnego zapytania ofertowego co najmniej do trzech wykonawców**, czego dowodem są poniższe ilustracje.

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu
ZOFIL Przedsiębiorstwo Projekt.
Maciek Babicki
ul. Wzrosowa 8
14-300 Moryń
kod pocztowy miejscowość

Numer nadawczy

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:
URZĄD MIEJSKI
ul. A. Mickiewicza 24
14-100 OSTRODA
tel. (0 89) 642 94 00, fax 642 94 01

przesyłka polecona
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
 paczka pocztowa
 kwota przekazu
 przesyłka

.....
kod pocztowy miejscowość


16K 27A 111.2018

Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekazu

.....
26.06.2018 Maciek Babicki
(data i podpis odbiorcy)

.....
.....
.....
(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

PP S.A. nr 24

 Poczta Polska

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu
Biuro Inwestycyjne MATTI Numer nadawczy
ul. Ogrodowa 3
14-100 Moryń
kod pocztowy miejscowość

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:
URZĄD MIEJSKI
ul. A. Mickiewicza 24
14-100 OSTRODA
tel. (0 89) 642 94 00, fax 642 94 01
kod pocztowy miejscowość


przesyłka polecona
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
 paczka pocztowa
 kwota przekazu
 przesyłka

16 VI. 27.0. 111. 2018

Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbiór przesyłki / kwoty przekazu

26.06.2018 Sasa St.
(data i podpis odbiorcy)

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

 Poczta Polska

ppp S.A. nr 24

Datownik placu oddawczej

POTWIERDZENIE ODBIORU
Wypełnia Nadawca

Adresat przesyłki/kwoty przekazu

Sluzg: Mrazyniewskie
Mojkiej Adolmzewsk:
ul Czarnieckiego 39/1
14-100 Ostroda
kod pocztowy miejscowość

Numer nadawczy

ZWRÓCIĆ DO NADAWCY:

URZĄD MIEJSKI
ul: A. Mickiewicza 24
14-100 OSTRÓDA
tel: (0 89) 642 94 00, fax 642 94 01

przesyłka polecona
 przesyłka listowa z zadeklarowaną wartością
 paczka pocztowa
 kwota przekazu
 przesyłka

-
kod pocztowy miejscowość

16K. 27A. 111. 2018


Potwierdzam własnoręcznym podpisem
odbior przesyłki / kwoty przekazu

Datownik p
oddaw

29.06.2018 Adolmzewsk Mojej
(data i podpis odbiorcy)

.....
.....
.....

(Miejsce na dodatkowe informacje Nadawcy)

 **Poczta Polska**

Brak jakichkolwiek śladów po adnotacjach pocztowych nie pozwala na stwierdzenie, że zapytanie ofertowe zostało skierowane co najmniej do trzech wykonawców, do czego zobowiązywał §8 ust. 1 pkt 1 regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. W efekcie **nie dochowano przewidywanej przez Regulamin procedury rozeznania rynku**. Co więcej, załączenie do dokumentacji potwierdzeń odbioru, które mają potwierdzać doręczenie zapytania ofertowego za pośrednictwem Poczty Polskiej, w sytuacji wątpliwości co do ich autentyczności, uzasadnia podejrzenie popełnienia przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, które jest karane na podstawie art. 270 §1 kodeksu karnego.

W ramach prowadzonego postępowania, wpłynęła 1 oferta, która została złożona przez Biuro Inwestycyjne MATTI. Cena oferowana przez wykonawcę wynosiła 95.000,00 zł brutto i mieściła się w szacunkowej wartości zamówienia. Niemniej zamawiający zrezygnował z realizacji części II (dokumentacja ulicy Piaskowej), dlatego umowa zawarta dnia 9 lipca 2018 r. dotyczyła wyłącznie części I (dokumentacja ulicy Wybickiego) i opiewała na kwotę 35.000,00 zł brutto. Istotną wadą stwierdzoną w ramach kontroli dokumentacji dotyczącej niniejszego postępowania jest **brak podpisu na karcie zamówienia osoby odpowiedzialnej merytorycznie za przeprowadzenie postępowania oraz brak uzyskania opinii Zespołu Radców Prawnych zarówno na etapie prowadzenia postępowania, jak i zawierania umowy** (naruszenie odpowiednio: §5 pkt 3 oraz pkt 6 Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy). Ponadto należy również wskazać, że **opisywane zamówienie nie zostało zaewidencjonowane w sprawozdaniu z udzielonych zamówień ani w czerwcu, ani w lipcu 2018 r.**, co stanowi naruszenie §4 pkt 2 Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. **Przedstawione powyżej postępowania wskazują na występowanie powtarzalnych nieprawidłowości, które dotyczą:**

1. niewłaściwego sposobu szacowania wartości zamówienia;
2. braku należytego udokumentowania sposobu zawiadomienia potencjalnych oferentów;
3. braku zasięgnięcia opinii radcy prawnego.

Uwzględniając wcześniejsze uwagi związane ze świadomym dzieleniem zamówień na części w celu ominięcia obowiązku przeprowadzenia przetargu, należy stwierdzić, że nadzór nad zamówieniami realizowanymi przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej, był sprawowany w sposób niewłaściwy i sprzyjający powstaniu nieprawidłowości. Ponadto należy zwrócić uwagę na niewłaściwy sposób prowadzenia postępowań oraz dokumentowania czynności wykonywanych przez osoby odpowiedzialne za realizację zamówień, co w wielu przypadkach skutkuje brakiem przejrzystości procesu udzielania poszczególnych zamówień. Powodem zaistniałego stanu rzeczy było rozproszenie odpowiedzialności za prowadzenie postępowań oraz brak centralnego narzędzia, które umożliwiłoby efektywną i sprawną kontrolę podejmowanych działań. Mając na uwadze powyższe, rekomenduje się przeprojektowanie systemu zarządzania zamówieniami oraz wdrożenie platformy zakupowej.

CZĘŚĆ IV. PROCEDURA PRYZNAWANIA LOKALI KOMUNALNYCH

Zgodnie z informacją o stanie mienia komunalnego na dzień 31 grudnia 2018 r., Gmina Miejska Ostróda posiadała 860 lokali tworzących komunalny zasób mieszkaniowy. Ważnym elementem realizacji polityki mieszkaniowej przez jednostki samorządu terytorialnego jest odpowiednie zarządzanie posiadanymi mieszkaniami i właściwe ich rozdysponowanie, które wynika z zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda. Do dnia 17 października 2017 r. w Ostródzie obowiązywały zapisy uchwały nr V/30/03 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 24 stycznia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda oraz określenia kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego, zmienionej uchwałą nr XIV/90/2007 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 27 sierpnia 2007 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr V/30/03 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 24 stycznia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda oraz określenia kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego. Natomiast od dnia 18 października 2017 r. weszły w życie zasady określone uchwałą nr XXXVIII/263/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 września 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda.

W celu oceny sposobu realizacji polityki mieszkaniowej i zbadania procedur przyznawania lokali komunalnych, kontroli poddano 10 posiedzeń Miejskiej Komisji Mieszkaniowej, odbytych w latach 2014-2018, dotyczących przydzielania lokali mieszkalnych oraz socjalnych. **W ramach analizowanych działań, Komisja przyznała 56 mieszkań, na które wpłynęło 778 wniosków.** Dlatego w dalszej części niniejszego rozdziału, analizie poddano następujące dokumenty:

1. ogłoszenie z dnia 26 listopada 2013 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Jaracza 7/3;
2. datowana na dzień 7 stycznia 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jaracza 7/3;
3. datowany na dzień 10 stycznia 2014 r. protokół nr 20/2014 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
4. ogłoszenie z dnia 24 lutego 2014 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Jana Pawła II 4/5;
5. ogłoszenie z dnia 14 marca 2014 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Gizewiusza 5;
6. ogłoszenie z dnia 14 marca 2014 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Słowackiego 14/6;

7. ogłoszenie z dnia 14 marca 2014 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. 11 listopada 35/3;
8. datowany na dzień 6 czerwca 2014 r. protokół nr 22/2014 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
9. ogłoszenie z dnia 16 czerwca 2014 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Dywizji 3/5;
10. ogłoszenie z dnia 16 czerwca 2014 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Kościuszki 11/12;
11. datowana na dzień 26 czerwca 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jana Pawła II 4/5;
12. datowana na dzień 26 czerwca 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Gizewiusza 5;
13. datowana na dzień 26 czerwca 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Słowackiego 14/6;
14. datowana na dzień 26 czerwca 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. 11 listopada 35/3;
15. datowana na dzień 18 lipca 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Dywizji 3/5;
16. datowana na dzień 18 lipca 2014 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Kościuszki 11/12;
17. datowany na dzień 24 lipca 2014 r. protokół nr 23/2014 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
18. ogłoszenie z dnia 9 czerwca 2015 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Jaracza 13/19;
19. ogłoszenie z dnia 9 czerwca 2015 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Pieniężnego 35/7;
20. ogłoszenie z dnia 9 czerwca 2015 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Czarnieckiego 13/15;
21. ogłoszenie z dnia 9 czerwca 2015 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokalu mieszkalnego zlokalizowanego pod adresem ul. Reymonta 3/3;
22. datowany na dzień 9 lipca 2015 r. protokół nr 25/2015 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
23. datowana na dzień 10 sierpnia 2015 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jaracza 13/19;
24. datowana na dzień 10 sierpnia 2015 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Pieniężnego 35/7;
25. datowana na dzień 10 sierpnia 2015 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Czarnieckiego 13/15;
26. datowana na dzień 10 sierpnia 2015 r. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Reymonta 3/3;
27. ogłoszenie z dnia 18 kwietnia 2016 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Jaracza 26a/10, ul. 1 Dywizji 3/3, ul. Garnizonowa 16/8 i ul. Gizewiusza 5A/2;
28. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jaracza 26a/10 (brak daty na dokumencie);
29. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. 1 Dywizji 3/3 (brak daty na dokumencie);

30. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Garnizonowej 16/8 (brak daty na dokumencie);
31. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Gizewiusza 5A/2 (brak daty na dokumencie);
32. datowany na dzień 31 maja 2016 r. protokół nr 29/2016 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
33. ogłoszenie z dnia 10 stycznia 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Jaracza 26a/28, ul. Garnizonowa 16/3 i ul. Olsztyńska 53/6;
34. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego bez podania lokalizacji we wniosku (brak daty na dokumencie);
35. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jaracza 26A/28 (brak daty na dokumencie);
36. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Garnizonowej 16/3 (brak daty na dokumencie);
37. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 53/6 (brak daty na dokumencie);
38. datowany na dzień 23 lutego 2017 r. protokół nr 32/2016 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
39. ogłoszenie z dnia 30 października 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Stapińskiego 4/8 i ul. 11 listopada 43/12;
40. ogłoszenie z dnia 30 października 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Olsztyńska 31/4 i ul. Armii Krajowej 1/7;
41. ogłoszenie z dnia 30 października 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Gizewiusza 28/2, ul. Olsztyńska 12A i ul. Jana Pawła II 20/3;
42. ogłoszenie z dnia 30 października 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Wąska 1/4, ul. Wąska 1/8, ul. Wąska 1/9 i ul. Wąska 1/13;
43. ogłoszenie z dnia 30 października 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Wąska 1/6, ul. Wąska 1/11 i ul. Wąska 1/15;
44. ogłoszenie z dnia 30 października 2017 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Grunwaldzka 19D/8, ul. Sienkiewicza 8/8 i ul. Polna 8/1;
45. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego bez podania lokalizacji we wniosku (brak daty na dokumencie);
46. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Stapińskiego 4/8 (brak daty na dokumencie);
47. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. 11 listopada 43/12 (brak daty na dokumencie);
48. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 31/4 (brak daty na dokumencie);
49. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Armii Krajowej 1/7 (brak daty na dokumencie);

50. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Gizewiusza 28/2 (brak daty na dokumencie);
51. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 12 (brak daty na dokumencie);
52. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jana Pawła II 20/3 (brak daty na dokumencie);
53. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Wąskiej 1/4, 1/8, 1/9 i 1/13 (brak daty na dokumencie);
54. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Wąskiej 1/6, 1/11, i 1/15 (brak daty na dokumencie);
55. datowany na dzień 21 listopada 2017 r. protokół nr 34/2016 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
56. ogłoszenie z dnia 8 marca 2018 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Olsztyńska 47/13, ul. Gizewiusza 11/4A i ul. Gizewiusza 6/2;
57. ogłoszenie o przeznaczeniu do wynajęcia lokali socjalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Grunwaldzka 19C/11 i ul. Grunwaldzka 19D/5;
58. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego bez podania lokalizacji we wniosku (brak daty na dokumencie);
59. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 47/13 (brak daty na dokumencie);
60. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Gizewiusza 11/4A (brak daty na dokumencie);
61. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Gizewiusza 6/2 (brak daty na dokumencie);
62. zestawienie zawierające informacje o płaconych odszkodowaniach oraz eksmisjach z prawem do lokalu (na potrzeby ustalenia prawa do lokali socjalnych);
63. datowany na dzień 5 kwietnia 2018 r. protokół nr 35/2016 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
64. ogłoszenie z dnia 24 maja 2018 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Olsztyńska 47/12, ul. Olsztyńska 16/22, ul. 3 maja 12/4, ul. Wąska 1/1, ul. Wąska 1/5, ul. Wąska 1/8, ul. Wąska 1/12 i ul. Wąska 1/10;
65. ogłoszenie o przeznaczeniu do wynajęcia lokali socjalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Grunwaldzka 19C/11 i ul. Garnizonowa 22/11;
66. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego bez podania lokalizacji we wniosku (brak daty na dokumencie);
67. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 47/12 (brak daty na dokumencie);
68. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 16/22 (brak daty na dokumencie);
69. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. 3 maja 12/4 (brak daty na dokumencie);
70. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Wąskiej 1/1, ul. Wąskiej 1/5, ul. Wąskiej 1/8 i ul. Wąskiej 1/12 (brak daty na dokumencie);
71. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Wąskiej 1/10 (brak daty na dokumencie);

72. zestawienie zawierające informacje o płaconych odszkodowaniach oraz eksmisjach z prawem do lokalu (na potrzeby ustalenia prawa do lokali socjalnych);
73. datowany na dzień 21 czerwca 2018 r. protokół nr 36/2016 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej;
74. ogłoszenie z dnia 26 września 2018 r. o przeznaczeniu do wynajęcia lokali mieszkalnych zlokalizowanych pod adresami: ul. Demokracji 6/7, ul. Grunwaldzka 23B/5, ul. Kolejowa 4/5, Jana Pawła II 4/1, ul. Olsztyńska 30/3 i ul. Wąska 1/13;
75. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego bez podania lokalizacji we wniosku (brak daty na dokumencie);
76. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Demokracji 6/7 (brak daty na dokumencie);
77. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Grunwaldzkiej 23B/5 (brak daty na dokumencie);
78. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Kolejowej 4/5 (brak daty na dokumencie);
79. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Jana Pawła II 4/1 (brak daty na dokumencie);
80. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Olsztyńskiej 30/3 (brak daty na dokumencie);
81. lista osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego przy ul. Wąskiej 1/13 (brak daty na dokumencie);
82. datowany na dzień 18 października 2018 r. protokół nr 37/2018 z posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej.

Ogłoszenia o wolnych lokalach mieszkalnych lub socjalnych były publikowane z zachowaniem terminów określonych w uchwałach regulujących zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego. Również terminy składania wniosków określono zgodnie z wymogami określonymi w §11 ust. 1 pkt 1 i 2 uchwały nr V/30/03 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 24 stycznia 2003 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda oraz określenia kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego (dla postępowań prowadzonych do dnia 17 października 2017 r.) oraz §13 (od 2017 r.) ust. 1 i 2 uchwały nr XXXVIII/263/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 września 2017 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda (dla postępowań prowadzonych od dnia 18 października 2017 r.).

W ramach trzech poddanych kontroli posiedzeń Miejskiej Komisji Mieszkaniowej, które odbyły w 2014 r. (10 stycznia, 6 czerwca, 24 lipca), przydzielono 7 lokali mieszkalnych, na które łącznie wpłynęło 241 wniosków. Mieszkanie położone przy:

1. ul. Jaracza 7/3 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, czteroosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2009 r.;
2. ul. Jana Pawła II przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, będącej ofiarą przemocy domowej, samotnej matce, wychowującej trójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2014 r.;
3. ul. Słowackiego 14/6 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, będącej ofiarą przemocy domowej, samotnej matce, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2009 r.;

4. ul. 11 listopada 35/3 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2013 r.;
5. ul. Gizewiusza 5 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2007 r.;
6. ul. Dywizji 3/5 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, z orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności, wychowującej jedno dziecko, która lokal otrzymała w wyniku zamiany, ponieważ wcześniejszy nie nadawał się do zamieszkania przez osobę niepełnosprawną;
7. ul. Kościuszki 11/12 przydzielone spełniającej kryterium dochodowe samotnej matce, wychowującej dwoje dzieci, która o lokal ubiegała się od 2009 r.

W dniu 9 lipca 2015 r. Miejska Komisja Mieszkaniowa przydzieliła 4 lokale mieszkalne, na które łącznie wpłynęło 110 wniosków. Mieszkanie położone przy:

1. ul. Jaracza 13/19 przydzielone zostało spełniającym kryterium dochodowe, rodzicom wychowującym dwójkę dzieci (jedno z wadami wrodzonymi), którzy o lokal ubiegali się od 2014 r.;
2. ul. Pieniężnego 35/7 przydzielone spełniającej kryterium dochodowe, pięcioosobowej rodzinie, wychowującej jedno niepełnosprawne dziecko, która o lokal ubiegała się od 2010 r.;
3. ul. Czarnieckiego 13/15 przydzielone spełniającej kryterium dochodowe, kończącej 18 lat, wychowance domu dziecka, która o lokal ubiegała się od 2009 r.;
4. ul. Reymonta 3/3 przydzielone spełniającej kryterium dochodowe, osobie po rozwodzie, w trudnej sytuacji materialnej i życiowej, która o lokal ubiegała się od 2011 r.

Ponadto w toku kontroli dokumentów stwierdzono, że w przypadku posiedzeń Miejskiej Komisji Mieszkaniowej, które odbyły się w dniu 6 czerwca 2014 r. oraz 9 lipca 2015 r., listy osób ubiegających się o przydział wolnego lokalu mieszkalnego były drukowane po terminie posiedzenia, na co wskazują daty wydruków (odpowiednio 26 czerwca 2014 r. oraz 10 sierpnia 2015 r.)

Kolejne poddane kontroli posiedzenie Miejskiej Komisji Mieszkaniowej odbyło się w dniu 31 maja 2016 r. W trakcie prac Komisja przyznała 4 lokale mieszkalne, na które łącznie wpłynęło 69 wniosków. Mieszkanie położone przy:

1. ul. Jaracza 26A/10 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, bezdomnej osobie, która o lokal ubiegała się od 2008 r.;
2. ul. 1 Dywizji 3/3 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, trzyosobowej rodzinie, wychowującej dziecko z orzeczeniem o niepełnosprawności ruchowej, która lokal otrzymała w wyniku zamiany, ponieważ wcześniejszy nie nadawał się do zamieszkania przez osobę niepełnosprawną;
3. ul. Garnizonowej 16/8 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, siedmioosobowej rodzinie, wymagającej ustabilizowania sytuacji mieszkaniowej, która o lokal ubiegała się od 2015 r.;
4. ul. Gizewiusza 5A/2 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, trzyosobowej rodzinie, spodziewającej się kolejnego dziecka, która o lokal ubiegała się od 2016 r. (wnioskodawca zobowiązał się do wykonania remontu lokalu).

W trakcie 2017 r. Miejska Komisja Mieszkaniowa podczas 2 posiedzeń przydzieliła 20 mieszkań: na posiedzeniu w dniu 23 lutego 2017 r. 3 lokale, na które wpłynęły łącznie 53

wnioski oraz na posiedzeniu w dniu 21 listopada 2017 r. 17 lokali, na które wpłynęły łącznie 122 wnioski. Mieszkanie położone przy:

1. ul. Jaracza 26A/28 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, trzyosobowej rodzinie, będącej ofiarami przemocy domowej, która o lokal ubiegała się od 2016 r.;
2. ul. Olsztyńskiej 53/6 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, czteroosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2010 r.;
3. ul. Garnizonowej 16/3 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, pięcioosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2016 r.;
4. ul. Stapińskiego 4/8 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej trójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2015 r.;
5. ul. 11 listopada 43/12 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2011 r., posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
6. ul. Olsztyńskiej 31/4 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, bezdomnej osobie, która o lokal ubiegała się od 2016 r.;
7. ul. Armii Krajowej 1/7 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, kobiecie zamieszkującej z konkubentem, która o lokal ubiegała się od 2016 r.;
8. ul. Gizewiusza 28/2 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, sześciuosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2012 r.;
9. ul. Olsztyńskiej 12A przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, czteroosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2014 r.;
10. ul. Jana Pawła II 20/3 przydzielone zostało, trzyosobowej rodzinie, o nieokreślonych dochodach, która lokal otrzymała w wyniku zamiany spowodowanej konfliktem sąsiedzkim;
11. ul. Wąskiej 1/4 przydzielone zostało samotnej matce, o nieokreślonych dochodach, wychowującej dwójkę dzieci, z których jedno jest niepełnosprawne, o lokal ubiegała się od 2014 r.;
12. ul. Wąskiej 1/8 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2015 r.;
13. ul. Wąskiej 1/9 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, chorującej na nowotwór, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2013 r.;
14. ul. Wąskiej 1/13 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2017 r.;
15. ul. Wąskiej 1/6 przydzielone zostało dwóm spokrewnionym osobom (ojciec i dorosły syn), o nieokreślonych dochodach, którzy lokal otrzymali w wyniku zamiany skutkującej podniesieniem standardu mieszkania;
16. ul. Wąskiej 1/11 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2015 r.;
17. ul. Wąskiej 1/15 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2017 r.;
18. ul. Sienkiewicza 8/8 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
19. ul. Grunwaldzkiej 19d/8 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
20. ul. Polnej 8/1 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu.

Posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej przeprowadzone w 2018 r. (5 kwietnia, 21 czerwca, 18 października), były poświęcone przydzieleniu 21 lokali mieszkalnych, na które wpłynęły łącznie 183 wnioski. Mieszkanie położone przy:

1. ul. Olsztyńskiej 47/3 przydzielone zostało spełniającym kryterium dochodowe, rodzicom wychowującym jedno dziecko (oraz oczekującym kolejnego), którzy o lokal ubiegali się od 2017 r.;
2. ul. Gizewiusza 11/4A przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, z orzeczoną niepełnosprawnością, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2009 r.;
3. ul. Gizewiusza 6/2 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, pięcioosobowej rodzinie, oczekującej kolejnego dziecka, która lokal otrzymała w wyniku zamiany;
4. ul. Grunwaldzkiej 19C/11 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
5. ul. Grunwaldzkiej 19D/5 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
6. ul. Olsztyńskiej 47/12 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, sześciuosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2013 r.;
7. ul. Olsztyńskiej 16/22 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, osobie, ze względu na dotychczasowe trudne warunki lokalowe, która o lokal ubiegała się od 2017 r.;
8. ul. 3 maja 12/4 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2010 r.;
9. ul. Wąskiej 1/1 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2017 r.;
10. ul. Wąskiej 1/5 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, trzyosobowej rodzinie, ze względu na licytację komorniczą wcześniejszego miejsca zamieszkania, o lokal ubiegała się od 2018 r.;
11. ul. Wąskiej 1/8 przydzielone zostało spełniającemu kryterium dochodowe, samotnemu ojcowi (wdowiec), wychowującemu dwójkę dzieci, z których jedno jest niepełnosprawne, o lokal ubiegał się od 2016 r.;
12. ul. Wąskiej 1/12 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, czteroosobowej rodzinie, która o lokal ubiegali się od 2018 r.;
13. ul. Wąskiej 1/10 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej jedno dziecko, która o lokal ubiegała się od 2018 r.;
14. ul. Grunwaldzkiej 19C/11 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
15. ul. Garnizonowej 22/11 przydzielone zostało osobie posiadającej nakaz eksmisji z prawem do lokalu;
16. ul. Demokracji 6/7 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, osobie po rozwodzie, która o lokal ubiegała się od 2015 r.;
17. ul. Grunwaldzkiej 23B/5 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, osobie zamieszkującej z konkubentem, który utracił pracę z winy pracodawcy, o lokal ubiegała się od 2015 r.;
18. ul. Kolejowej 4/5 przydzielone zostało osobie spełniającej kryterium dochodowe, która lokal otrzymała w wyniku zamiany;
19. ul. Jana Pawła II 4/1 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, samotnej matce, wychowującej dwójkę dzieci, która o lokal ubiegała się od 2013 r.;

20. ul. Olsztyńskiej 30/3 przydzielone zostało spełniającej kryterium dochodowe, sześciuosobowej rodzinie, która o lokal ubiegała się od 2015 r.;
21. ul. Wąskiej 1/13 przydzielone zostało osobie spełniającej kryterium dochodowe, która lokal otrzymała w wyniku zamiany na mieszkanie o mniejszej powierzchni.

Analiza protokołów z posiedzeń Miejskiej Komisji Mieszkaniowej wskazuje na prawidłowe wywiązywanie się z obowiązków wynikających z zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda oraz określenia kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo do zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony oraz lokalu socjalnego. W tym miejscu należy zauważyć, uchwalona w 2007 roku zmiana zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda wyraźnie złagodziła wymagania stawiane przed osobami, które wnioskowały o przydział lokalu mieszkalnego, ponieważ

1. §4 ust.1 pkt 2 otrzymał brzmienie „Warunki mieszkaniowe, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy to (...) zamieszkiwanie i przebywanie na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu” (wcześniejsze brzmienie: „Warunki mieszkaniowe, które kwalifikują wnioskodawcę do ich poprawy to (...) zamieszkiwanie i przebywanie na terenie gminy z zamiarem stałego pobytu w lokalu, w którym na osobę przypada mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej mieszkania”
2. skreślono §7 ust. 1 pkt 3, który wskazywał, że: „pierwszeństwo wynajmu lokalu socjalnego przysługuje osobom, które (...) nie miały zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, zamieszkują i są zameldowane na pobyt stały na terenie Ostródy co najmniej przez okres 5 lat”.

W efekcie powyższych zmian, przydzielenie lokalu w głównej mierze było uwarunkowane decyzją Miejskiej Komisji Mieszkaniowej. Jednakże **na podstawie protokołów z posiedzeń przeprowadzonych w latach 2014-2016 można stwierdzić, że każdy z przypadków był indywidualnie oceniany i uzasadniany w sposób wskazujący na motywy działania Komisji. Natomiast poczynwszy od protokołu nr 32/2017 z dnia 23 lutego 2017 r. stwierdzono, że Miejska Komisja Mieszkaniowa zaprzestała uzasadniania decyzji o przydziale i ograniczała się wyłącznie do wskazania osoby skierowanej do wybranego lokalu mieszkalnego.**

Szczegółowość protokołów nie uległa poprawie po uchwaleniu nowych zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda, które weszły w życie od dnia 18 października 2017 r. Nowe zasady znacząco rozszerzyły i przebudowały kryteria pierwszeństwa zawierania umów najmu lokali mieszkalnych na czas nieoznaczony (m.in. przywrócenie pięcioletniego okresu zamieszkiwania na terenie Miasta, niepełnosprawność, zobowiązanie do wykonania kapitalnego remontu mieszkania, czy zamiana lokalu na mniejszy). Jednakże **od 2017 r. sposób rozstrzygnięcia spraw przez Miejską Komisję Mieszkaniową, nie wskazuje na motywy, jakimi kierowano się przyznając lokal poszczególnym osobom. W efekcie należy rekomendować aktualizację regulaminu działania Miejskiej Komisji Mieszkaniowej, przede wszystkim w zakresie wprowadzenia obowiązku każdorazowego uzasadniania motywów rozstrzygnięcia poszczególnych spraw.**

Ponadto, z uwagi brak przejrzystości działań związanych z przyznawaniem lokali komunalnych, zasadne jest wprowadzenie procedury weryfikacji kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony.

Uzupełniająco należy zauważyć, że od 2017 r. zauważalny jest istotny wzrost liczby przydzielanych lokali mieszkalnych (z poziomu 4 lokali w latach 2015 do 21 lokali w 2018 r.). Wzrosła również liczba składanych wniosków (z 110 w 2015 r. do 183 w 2018 r.), co wskazuje na potrzebę zapewnienia lepszej organizacji pracy lub powinno skutkować zmianami w zakresie podziału obowiązków dotyczących prowadzenia spraw z zakresu polityki mieszkaniowej.

CZĘŚĆ V. REALIZACJA INWESTYCJI

Jednym z ważniejszych zadań wykonywanych przez jednostki samorządu terytorialnego jest realizowanie zrównoważonej polityki inwestycyjnej. Odpowiednio zaplanowane działania pozwalają na właściwe przygotowanie przedsięwzięć, co finalnie powinno przełożyć się na stabilny rozwój Miasta.

Do końca roku 2017, polityka inwestycyjna prowadzona przez Miasto cechowała się mniejszą intensywnością, niż w przypadku miast z grupy porównawczej, co zostało przedstawione w pierwszej części opracowania (wykres 9). Natomiast w roku 2018 wyraźnie widać zwiększenie nakładów na przedsięwzięcia o charakterze majątkowym. Potwierdzeniem tego jest szczegółowa analiza wszystkich obszarów działania oraz przeznaczanych na nie środków finansowych w latach 2014-2018. We wskazanym okresie, Władze Ostródy prowadziły działania inwestycyjne w 15 obszarach:

1. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz i wodę (dział 400);
2. transport i łączność (dział 600);
3. turystyka (dział 630)
4. gospodarka mieszkaniowa (dział 700);
5. działalność usługowa (dział 710);
6. administracja publiczna (dział 750);
7. bezpieczeństwo publiczne i ochrona przeciwpożarowa (dział 754);
8. oświata i wychowanie (dział 801);
9. ochrona zdrowia (dział 851);
10. pomoc społeczna (dział 852);
11. pozostałe zadania w zakresie pomocy społecznej (dział 853);
12. rodzina (dział 855);
13. gospodarka komunalna i ochrona środowiska (dział 900);
14. kultura i ochrona dziedzictwa narodowego (dział 921);
15. kultura fizyczna i sport (dział 926).

Szczegółowe wartości wydatków inwestycyjnych poniesionych w latach 2014-2018 w podziale zgodnym z klasyfikacją budżetową, przedstawiono w poniższej tabeli. Pod wartością wydatków w ramach każdego działu, podany został udział wydatków majątkowych w ogóle wydatków ponoszonych w danym dziale.

Tabela 44. Kierunki inwestycji Miasta w latach 2014-2018

Dział	Pozycja	2014	2015	2016	2017	2018	Średnia
400	Wydatki majątkowe	0	0	0	0	1 000 000	200 000
	Udział w dziale	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	20,00%
600	Wydatki majątkowe	1 540 763	1 269 530	2 390 447	3 116 928	19 394 973	5 542 528
	Udział w dziale	28,76%	24,60%	36,46%	41,62%	80,67%	42,42%
630	Wydatki majątkowe	2 254 101	0	0	0	61 200	463 060
	Udział w dziale	86,35%	0,00%	0,00%	0,00%	17,51%	20,77%
700	Wydatki majątkowe	806 279	400 455	749 937	1 474 309	651 480	816 492
	Udział w dziale	21,25%	11,62%	19,03%	29,95%	17,32%	19,83%
710	Wydatki majątkowe	72 498	38 099	39 984	154 130	0	60 942
	Udział w dziale	6,44%	3,99%	1,56%	14,13%	0,00%	5,22%
750	Wydatki majątkowe	64 700	353 113	209 957	1 181 377	50 000	371 829
	Udział w dziale	0,98%	5,57%	2,95%	14,08%	0,62%	4,84%
754	Wydatki majątkowe	79 958	122 378	236 000	17 383	30 000	97 144
	Udział w dziale	7,53%	11,56%	18,83%	1,59%	2,57%	8,42%
801	Wydatki majątkowe	1 575 590	2 422 679	4 080 319	487 803	3 703 671	2 454 012
	Udział w dziale	4,81%	6,79%	10,56%	1,32%	8,72%	6,44%
851	Wydatki majątkowe	0	8 000	0	0	1 000 000	201 600
	Udział w dziale	0,00%	1,03%	0,00%	0,00%	52,22%	10,65%
852	Wydatki majątkowe	103 735	20 499	155 137	396 200	76 870	150 488
	Udział w dziale	0,46%	0,09%	0,39%	3,19%	0,65%	0,96%
853	Wydatki majątkowe	0	36 000	1 916 944	0	0	390 589
	Udział w dziale	0,00%	38,50%	97,95%	0,00%	0,00%	27,29%
855	Wydatki majątkowe	0	0	0	15 690	0	3 138
	Udział w dziale	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%	0,01%
900	Wydatki majątkowe	2 044 737	865 129	698 941	1 955 629	2 322 651	1 577 417
	Udział w dziale	36,56%	20,45%	15,73%	34,80%	36,74%	28,86%
921	Wydatki majątkowe	91 585	0	119 999	29 719	6 053	49 471
	Udział w dziale	3,40%	0,00%	3,09%	0,77%	0,18%	1,49%
926	Wydatki majątkowe	479 253	396 032	4 142 483	3 528 464	12 108 653	4 130 977
	Udział w dziale	13,28%	10,87%	53,08%	46,21%	73,14%	39,32%
Ogółem	Wydatki majątkowe	9 113 200	5 931 914	14 740 146	12 357 632	40 405 550	16 509 688
	Udział w wydatkach ogółem	9,71%	6,47%	12,06%	9,74%	25,56%	12,71%

Źródło: opracowanie własne.

Powyższa tabela wskazuje, że podstawowe działania inwestycyjne Miasta skupiały się wokół:

1. **transportu i łączności** (dział 600) – główne przedsięwzięcie: **Budowa wiaduktu nad linią kolejową nr 353 Poznań-Skandawa** wraz z przebudową układu komunikacyjnego drogowo-kolejowego;
2. **gospodarki mieszkaniowej** (dział 700) – główne przedsięwzięcie: Budowa **budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza** w Ostródzie oraz **zakup nieruchomości gruntowej** (dz. 129/3, dz. 87/10, dz. 87/5);
3. **oświaty i wychowania** (dział 801) – główne przedsięwzięcie: **Rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50** w Ostródzie;

4. **gospodarki komunalnej i ochrony środowiska** (dział 900) – główne przedsięwzięcie: **Zagospodarowanie terenów zieleni** z uwzględnieniem aspektów przyrodniczych i klimatycznych w mieście Ostróda;
5. **kultury fizycznej** (dział 926) – główne przedsięwzięcie: **Zakup działki gruntu nr 363/5 położonej w Ostródzie przy ul. Jana Pawła II 9a zabudowanej budynkiem Basenu - Aquaparku** wraz z jego modernizacją.

Wskazane obszary odpowiadały za blisko 90% wszystkich wydatków majątkowych, finansowanych z budżetu Miasta w latach 2014-2018. Natomiast w pozostałych dziedzinach polityka inwestycyjna władz miejskich miała charakter marginalny, co może świadczyć o zaniedbaniu realizacji innych zadań własnych. W tym miejscu należy również wskazać, że istotna część środków inwestycyjnych została przeznaczona na dwa zadania: budowa wiaduktu (ponad 25 mln zł) oraz zakup gruntu i modernizacja Aquaparku (ponad 10 mln zł).

W celu oceny prawidłowości realizacji inwestycji, weryfikacji została poddana dokumentacja z postępowań dotyczących budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza, usługi sadzenia roślin oraz utrzymania terenów zieleni oraz rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie oraz . Natomiast postępowanie związane z zakupem nieruchomości gruntowej (dz. 129/3, dz. 87/10, dz. 87/5) – tzw. Autodrom, zostało opisane w ramach pierwszej części niniejszej analizy.

BUDOWA BUDYNKU KOMUNALNEGO PRZY UL. GIZEWIUSZA W OSTRÓDZIE

Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia na roboty budowlane, przedmiotem inwestycji była **budowa niepodpiwniczonego dwukondygnacyjnego budynku komunalnego o powierzchni użytkowej 434,50 m²**. Nieruchomość jest zlokalizowana przy ul. Gizewiusza dz. nr 79/8 i 79/21 w Ostródzie. W ramach prac, zamawiający określił potrzebę wykonania:

1. robót ogólnobudowlanych, kubaturowych i wykończeniowych;
2. robót sanitarnych – instalacji wod-kan., co i ccw;
3. instalacji elektrycznych;
4. przyłączy wod-kan i energetycznych;
5. zagospodarowania terenu, w tym: zieleni, dojścia, podjazdów i dojazdów, placów zabaw i wiaty śmietnikowej;
6. wszelkich prac pomocniczych i towarzyszących niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, obejmujących w szczególności:
 - a. zabezpieczenie terenu, na którym prowadzone będą roboty;
 - b. obsługę geodezyjną w trakcie realizacji robót;
 - c. inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
 - d. przygotowanie kompletnej dokumentacji umożliwiającej Zamawiającemu wystąpienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pozwolenie na użytkowanie obiektu;
 - e. uporządkowanie i uprzątnięcie po zakończeniu robót terenu, na którym prowadzone będą roboty oraz sąsiednich posesji zanieczyszczonych w wyniku prowadzonych robót.

Zamawiający określił, że wszystkie prace mają zostać wykonane zgodnie z przedmiarem robót, dokumentacją projektową oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, które stanowiły załączniki do specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W toku dalszej kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. ogłoszenie nr 148515-2016 z dnia 21 lipca 2016 r. o zamówieniu na roboty budowlane;
2. wyjaśnienia z dnia 28 lipca 2016 r. treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
3. informacja z dnia 1 września 2016 r. o wyborze najkorzystniejszej oferty;
4. **decyzja nr 344/2016 Starosty Ostródzkiego z dnia 14 września 2016 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;**
5. umowa nr ZP.272.9.2016 z dnia 15 września 2016 r. na wykonanie zgodnie z ofertą i harmonogramem rzeczowo-finansowym budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza dz. 79/8 i 79/21 w Ostródzie;
6. ogłoszenie nr 146290-2016 z dnia 15 września 2016 r. o udzieleniu zamówienia na roboty budowlane;
7. wydany dnia 12 października 2016 r. dziennik budowy nr 329/2016 dla budowy budynku mieszkalnego komunalnego;
8. protokół z dnia 12 października 2016 r. przekazania terenu i placu budowy;
9. zapytanie ofertowe z dnia 16 listopada 2016 r. na Nadzór Inwestorski inwestycji p.n. Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie;
10. pismo z dnia 10 listopada 2016 r., skierowane do Gminy Miejskiej Ostróda, złożone przez Przedsiębiorstwo Budowlane „MAX-BUD” Sp. z o.o., w którym wskazano na potrzebę przeprowadzenia dodatkowych prac;
11. pismo z dnia 16 listopada 2016 r., skierowane do Gminy Miejskiej Ostróda, złożone przez Przedsiębiorstwo Budowlane „MAX-BUD” Sp. z o.o., w którym przypomniano o konieczności dostarczenia dokumentacji projektowej na budynek nr 3;
12. pismo z dnia 17 listopada 2016 r., skierowane do Przedsiębiorstwa Budowlanego „MAX-BUD” Sp. z o.o., w którym Gmina Miejska Ostróda udzieliła częściowej odpowiedzi na pismo z dnia 10 listopada 2016 r.;
13. pismo z dnia 22 listopada 2016 r., skierowane do Gminy Miejskiej Ostróda, złożone przez Przedsiębiorstwo Budowlane „MAX-BUD” Sp. z o.o., w którym wskazano na potrzebę przeprowadzenia dodatkowych prac;
14. karta zamówienia nr 227 na: Nadzór Inwestorski inwestycji pn. Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie;
15. zlecenie z dnia 6 grudnia 2016 r. nadzoru inwestorskiego inwestycji: Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie;
16. oferta z dnia 24 listopada 2016 r. na Nadzór Inwestorski inwestycji p.n. Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie, złożona przez Przedsiębiorstwo Usługowo-Budowlane „INSPEC” Sp. z o.o.;
17. **decyzja nr 23/2017 Starosty Ostródzkiego z dnia 31 stycznia 2017 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;**
18. wydany dnia 21 lutego 2017 r. dziennik budowy nr 42/2017 dla budowy budynku mieszkalnego (budynek nr 2);
19. wydany dnia 21 lutego 2017 r. dziennik budowy nr 44/2017 dla budowy budynku mieszkalnego (budynek nr 3);

20. protokół z dnia 28 lutego 2017 r. odbioru wykonanych elementów budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza dz. 79/8 i 79/21 w Ostródzie;
21. protokół z dnia 26 kwietnia 2017 r. odbioru wykonanych elementów budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza dz. 79/8 i 79/21 w Ostródzie;
22. protokół z dnia 30 czerwca 2017 r. odbioru wykonanych elementów budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza dz. 79/8 i 79/21 w Ostródzie;
23. protokół z dnia 28 lipca 2017 r. spisany na okoliczność przeprowadzenia odbioru technicznego inwestycji pn. „Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza na działkach nr 79/8 i 79/21 w Ostródzie”;
24. protokół z dnia 21 sierpnia 2017 r. spisany na okoliczność przeprowadzenia odbioru technicznego inwestycji pn. „Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza na działkach nr 79/8 i 79/21 w Ostródzie”;
- 25. protokół z dnia 21 sierpnia 2017 r. odbioru robót (końcowy).**

Ogłoszenie o zamówieniu zamieszczono na stronie Biuletynu Zamówień Publicznych dnia 21 lipca 2016 roku pod pozycją 148515-2016. W związku z tym, że wartość zamówienia oszacowano na poziomie poniżej 5.225.000,00 euro, nie występował obowiązek publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Urzędzie Publikacji Unii Europejskiej.

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych, Zamawiający wyznacza termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego do przygotowania i złożenia oferty z tym, że w przypadku robót budowlanych termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych. Zamieszczenie ogłoszenia o zamówieniu nastąpiło 21 lipca 2016 r., co oznacza, że minimalny termin składania ofert powinien zostać wyznaczony na 4 sierpnia 2016 r. W ogłoszeniu o zamówieniu termin składania ofert wyznaczono na 5 sierpnia 2016 r. **Zachowano terminy wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy.**

O zamówienie mogli ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniali wymagania określone w art. 22 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, zaś kryteria oceny ofert dotyczyły:

1. ceny – 90,00%;
2. okresu gwarancji i rękojmi – 10,00%.

W ramach postępowania złożone zostały cztery oferty, zaś z datowanej na dzień 1 września 2016 r. informacji o wyborze oferty wynika, że za najkorzystniejszą uznano ofertę złożoną przez Przedsiębiorstwo Budowlane MAX-BUD Sp. z o.o. Wybrana oferta otrzymała maksymalną liczbę punktów w obydwu kryteriach. Pozostali oferenci otrzymali maksymalne noty za okres udzielonej gwarancji i rękojmi. Oznacza to, że decydującym kryterium była wyłącznie cena, która w przypadku wybranej oferty wynosiła 1.127.976,00 zł brutto. Jednocześnie złożona oferta nie przekraczała kwoty jaką Miasto zamierzało przeznaczyć na realizację inwestycji (szacunkowa wartość zamówienia bez VAT: 1.910.592,76 zł). **Wyboru oferty dokonano zgodnie z zapisami zawartymi w SIWZ.**

Specyfikacja zakładała, że wymagany termin wykonania zamówienia upływa w ciągu 12 miesięcy od daty zawarcia umowy. Umowa została zawarta dnia 15 września 2016 r. Wykonawca zamówienia zgłosił gotowość inwestycji do odbioru 18 lipca 2016 roku, stwierdzając, że roboty budowlane w ramach projektu zostały zakończone, co potwierdzają wpisy kierownika budowy i inspektora nadzoru budowlanego dokonane w dzienniku budowy (10 lipca 2017 r. kierownik budowy wydał oświadczenie o zakończeniu robót).

Końcowy protokół odbioru wskazuje, że wszystkie prace zostały zakończone 5 września 2016 r. **Wykonawca zachował terminy wynikające z umowy.**

Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie była realizowana na podstawie wydanej 31 stycznia 2017 r. przez Starostę Ostródzkiego decyzji nr 23/2017 zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych nr 2 i 3 na działce nr 79/21 przy ul. Gizewiusza w Ostródzie. W tym miejscu należy wyjaśnić, że w odniesieniu do przedmiotowej inwestycji, dnia 14 września 2016 r. Starosta Ostródzki decyzją nr 344/2016 zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego komunalnego na działce nr 79/21 i 76 przy ul. Gizewiusza w Ostródzie. Niemniej udzielone we wrześniu 2016 r. pozwolenie na budowę stanowiło podstawę prowadzenia prac obejmujących wyłącznie zagospodarowanie terenu przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym komunalnym nr 3, co wynika z zapisów dziennika budowy oraz decyzji nr 7353/401/2017 Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 7 grudnia 2017 r. udzielająca pozwolenia na użytkowanie zagospodarowania terenu.

W tym kontekście **należy zwrócić uwagę na terminy związane z prowadzeniem zamówienia publicznego i zawarciem z wykonawcą umowy** na budowę budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza dz. 79/8 i 79/21 w Ostródzie:

1. ogłoszenie o zamówieniu z dnia 21 lipca 2016 r. wraz z załącznikami;
2. informacja o wyborze najkorzystniejszej oferty z dnia 1 września 2016 r.;
3. ogłoszenie o udzieleniu zamówienia z dnia 15 września 2016 r.;
4. umowa nr ZP.272.9.2016 z dnia 15 września 2016 r.

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, działający w imieniu inwestora Burmistrz Miasta Ostróda, nie tylko ogłosił postępowanie, ale również zawiadomił o wyborze najkorzystniejszej oferty, opublikował ogłoszenie o udzieleniu zamówienia oraz zawarł umowę z wykonawcą robót budowlanych.

Co prawda, ustawa prawo zamówień publicznych nie zabrania wszczęcia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, bez dysponowania prawomocnym pozwoleniem na budowę. Jednakże sposób określenia terminu wykonania prac, zarówno w specyfikacji istotnych warunków zamówienia, jak i w umowie (12 miesięcy od dnia podpisania), nakazują stwierdzić, że zamawiający nie uwzględnił ryzyka związanego z możliwym przedłużeniem się terminu niezbędnego na uzyskiwanie tej decyzji. W efekcie doprowadzono do sytuacji, w której odpowiedzialność za ewentualne niedochowanie terminu realizacji przedmiotu umowy, wynikające z późniejszego uzyskania pozwolenia na budowę, spoczywałoby na Gminie Miejskiej Ostróda.

Analiza kolejnych dokumentów wskazuje, że przedstawione powyżej uchybienia w zakresie przygotowania inwestycji skutkowały powstaniem opóźnień w przekazaniu terenu budowy (12 października 2016 r.) oraz rozpoczęciem prac, czego potwierdzeniem jest zawiadomienie Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego o rozpoczęciu budowy dopiero w dniu 23 lutego 2017 r.

Ostróda 22.02.2017 r.

GMINA MIEJSKA
OSTRÓDA
(miasto i siedziba)

URZĄD MIEJSKI
ul. A. Mickiewicza 24
14-100 OSTRÓDA
tel. (0 89) 642 94 00, fax 642 94 01

(adres)

tel.

**POWIATOWY INSPEKTORAT
NADZORU BUDOWLANEGO
W OSTRÓDZIE**
2017-02-23

ZNAK SPRAWY *[Signature]*

**Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego
w Ostródzie**

**ZAWIADOMIENIE
o rozpoczęciu budowy**

Zgodnie z art. 41 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane zawiadamiam, że w dniu *23.02.2017 r.* rozpocynam budowę *budynku komunalnego nr. 3 Kielakradańskiego*

(nazwa i rodzaj zamierzenia budowlanego)

w miejscowości *Ostróda* przy ul. *Gierzińskiego* na działce Nr. *79/21* stanowiącej własność (zarządzanej przez) *Gminę Miejską Ostróda*

Roboty prowadzone będą na podstawie: pozwolenia na budowę* lub zgłoszenia budowy*
Nr. *331.2017* z dnia *31.01.2017* znak: *BA.6740.539.2016*

(*niewłaściwe skreślić)

Kierownikiem budowy będzie Pan/Pani *Jacek Patka*

**ZASTĘPCA
BURMISTRZA MIASTA**
[Signature]
Narbert Gesak
(podpis inwestora)

W załączeniu:

1. kserokopia decyzji o pozwoleniu na budowę lub dokonanego zgłoszenia budowy
2. oświadczenie kierownika budowy o przyjęciu obowiązku kierowania budową, wraz z:
 - kserokopią uprawnień budowlanych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych,
 - kserokopią zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego,
3. oświadczenie inspektora nadzoru inwestorskiego o przyjęciu obowiązku pełnienia nadzoru inwestorskiego, wraz z:
 - kserokopią uprawnień budowlanych do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych,
 - kserokopią zaświadczenia o przynależności do właściwej izby samorządu zawodowego, (tylko w przypadku obowiązku ustanowienia inspektora nadzoru inwestorskiego, nałożonego w pozwoleniu na budowę)
4. kopia strony tytułowej dziennika budowy

INSPEKTOR ds. INWESTYCJI
[Signature]
Wojciech Spittal

W efekcie, **od dnia podpisania umowy do momentu rozpoczęcia budowy minęło ponad 5 miesięcy**, w trakcie których wykonawca przekazał inwestorowi informacje o błędach związanych z przygotowaniem inwestycji:

1. pismo z dnia 10 listopada 2016 r. wskazujące niewłaściwe:
 - a. usytuowanie budynku, w niewielkiej odległości od skarpy, co może spowodować ryzyko osuwania konstrukcji;
 - b. opisanie stanu działki powodujące konieczność wycinki drzew, wykarczowania terenu oraz wyburzenia starych fundamentów;
2. pismo z dnia 16 listopada 2016 r. wskazujące na brak dostarczenia dokumentacji budowlanej;
3. pismo z dnia 15 grudnia 2016 r. wskazujące na niezgodność dokumentacji projektowej z obowiązującymi przepisami.

Stwierdzone przez wykonawcę, niewłaściwe usytuowanie skutkowało złożeniem przez inwestora wniosku o zmianę pozwolenia na budowę, które zostało przekazane do Starostwa Powiatowego w Ostródzie dnia 21 listopada 2016 r., co dodatkowo wydłużyło proces inwestycyjny. Jednocześnie należy zauważyć, dopiero po upływie 2 miesięcy od dnia podpisania umowy, **będąca inwestorem Gmina Miejska Ostróda podjęła działania w celu zapewnienia nadzoru inwestorskiego inwestycji, do czego była zobowiązana na podstawie §4 ust. 1 pkt 2 umowy nr ZP.272.9.2016 z dnia 15 września 2016 r.** Postępowanie nr IGK.271.227.2016, mające doprowadzić do podpisania umowy z inspektorem nadzoru zostało wszczęte 16 listopada 2016 r. Niemniej **dokumentacja związana z wyborem wykonawcy zawiera również liczne uchybienia**, wskazujące na brak zachowania podstawowych zasad wynikających z Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. Najpoważniejsze nieprawidłowości dotyczą:

1. nierzetelnego prowadzenia karty zamówienia (pominięcie uzupełnienia obligacyjnych informacji o uzyskanych ofertach oraz o propozycji wyboru najkorzystniejszej oferty);
2. zatwierdzenia udzielenia zamówienia przez osobę nieuprawnioną.

Przedstawione na kolejnych stronach ilustracje wskazują, że karta zamówienia nr 227 została wypełniona i podpisana przez wszystkie osoby jeszcze przed udzieleniem zamówienia (brak wypełnienia tabeli z zestawieniem uzyskanych ofert). Tymczasem, **podpisy osoby merytorycznie odpowiedzialnej za przeprowadzenie postępowania, kierownika komórki organizacyjnej, której postępowanie dotyczy oraz dokonującego zatwierdzenia zamówienia Burmistrza, zostały złożone, nawet pomimo braku propozycji wyboru najkorzystniejszej oferty.** Powyższe wskazuje nie tylko na nierzetelne wypełnienie karty zamówienia, ale również na wysokie prawdopodobieństwo przygotowania i zebrania podpisów przed upływem terminu składania ofert. Ponadto zgodnie z §6 ust. 4 Regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy, zamówienie o wartości poniżej 30 tys. euro, ale **powyżej 10 tys. zł zatwierdzone jest przez Burmistrza lub upoważnioną przez niego osobę.** Jednakże w przypadku analizowanego postępowania, **wybór wykonawcy (Przedsiębiorstwa Usług Budowlanych „IN-SPEC” Sp. z o.o.) został przeprowadzony przez inspektora do spraw inwestycji.** Dodatkowo należy również zwrócić uwagę, że fakt niepodpisania zlecenia z dnia 6 grudnia 2016 r., ani przez wykonawcę, ani przez zamawiającego, wskazuje na **brak zawarcia**

umowy, co może potwierdzać m. in. wpisanie w dzienniku budowy jako inspektora nadzoru inwestorskiego Wojciecha Spittala (będącego równocześnie inspektorem ds. inwestycji w Urzędzie Miejskim w Ostródzie). Na marginesie należy zauważyć, że nadzór inwestycyjny budynku przy ul. Gizewiusza został zlecony w styczniu 2017 r. dwóm podmiotom: Biuro Inwestycyjne MATTI Cezary Szwarz Morąg (IGK.271.22.2017) oraz M.M. WŁAS Pomiary Projekt. Nadzór Marian Włas (IGK.271.23.2017). Jednakże powyższy fakt nie został odnotowany w dzienniku budowy.

Ponadto w ramach korespondencji z wykonawcą prac, Gmina Miejska Ostróda nie odniosła się do stanu działki, na co wskazano w piśmie z dnia 10 listopada 2016 r. (konieczność wycinki drzew, wykarczowania terenu oraz wyburzenia starych fundamentów). Należy zwrócić uwagę, że wykonawca zwrócił się wówczas z prośbą o przygotowanie protokołu konieczności na wyburzenie fundamentów, odgruzowanie, wycinkę drzew i krzewów oraz ich wykarczowanie i uporządkowanie terenu z wywozem karp i gruzu oraz częściową wymianą gruntu. Wskazane prace zostały wykonane z tym, że ich zlecenie stwierdzono na podstawie sporządzonego w czerwcu 2017 r. sprawozdania z udzielonych zamówień zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy. Wartość prac zleconych w ramach postępowania IGK.271.116.2017 na wykonanie robót ziemnych i rozbiórkowych budynku komunalnego przy ul. Wąskiej w Ostródzie, została określona na kwotę 111.085,59 zł. Jednakże w dokumentacji budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie nie wynika, aby ze strony inwestora zostały podjęte działania wymagane przez przepisy (brak opracowania protokołu konieczności, brak dokumentu potwierdzającego zgłoszenie rozbiórki fundamentów organowi administracji architektoniczno-budowlanej, do czego zobowiązywał art. 37 ust. 2 prawa budowlanego).

Załącznik nr 1 do Regulaminu postępowania o udzielenie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy Prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy

KARTA ZAMÓWIENIA nr 227
o wartości szacunkowej równej lub przekraczającej 10.000,00 PLN

Część I. Dotyczy wszystkich zamówień

- Wydział / referat / biuro / samodzielne stanowisko:
Inwestycji i Gospodarki Komunalnej
- Opis przedmiotu zamówienia: Nadzór Inwestorski inwestycji p.n. Budowa budynku komunalnego przy ul. Giszewiusza w Ostródzie
- Informacja na temat zrealizowanych już w danym roku budżetowym zamówień tego samego rodzaju:
nie zrealizowano
- Wartość szacunkowa zamówienia brutto/netto (bez-podatku-od-towarów-i-usług-VAT)¹: 40 500,00 PLN, ustalona na podstawie: wartość szacunkowa 3% od wartości robót inwestycji
- Potwierdzenie zabezpieczenia środków finansowych na realizację zamówienia: poz. 28 dz. 700 rdz. 70095 §6050
Maciej Adamczewski
SKARBNIK MIASTA
(Inny: Skarbnik Miasta)
- Nazwa i adres (siedziba) wykonawców do których skierowano zapytanie ofertowe / telefoniczne²:
 - PI-U „INWESTPROJEKT” Sp. z o.o. 10-444 Olsztyn ul. Kolobrzeska 13
 - PU-B „INSPEC” Sp. z o.o. 10-118 Olsztyn nul. 1 Maja 6
 - USŁUGI INŻYNIERSKIE mgr inż. Maciej Adamczewski 14-100 Ostróda ul. Czarnieckiego 39/1
- Zestawienie ofert uzyskanych w wyniku dokonanego rozeznania rynku potencjalnych wykonawców, przeprowadzonego w formie³: pisemnej / faks / drogą elektroniczną / telefonicznie / poprzez opublikowanie zapytania ofertowego na stronie internetowej Zamawiającego:

Lp.	Nazwa wykonawcy adres (siedziba)	Oferowana cena (PLN brutto)	Inne elementy mające wpływ na ocenę oferty
- Propozycja wyboru oferty najkorzystniejszej (podać nazwę i adres- siedzibę):
....., z ceną ofertową, tym % VAT.

¹ W przypadku dostaw lub usług powtarzających się okresowo należy podać łączną wartość szacunkową zamówień tego samego rodzaju w całym roku budżetowym
² Zapytanie telefoniczne dopuszczone jest wyłącznie w przypadku dostaw / usług, których wartość szacunkowa nie przekracza kwoty 13.000,00 PLN
³ Zastosowaną formę zapytania ofertowego należy wskazać poprzez wykreślenie pozostałych form

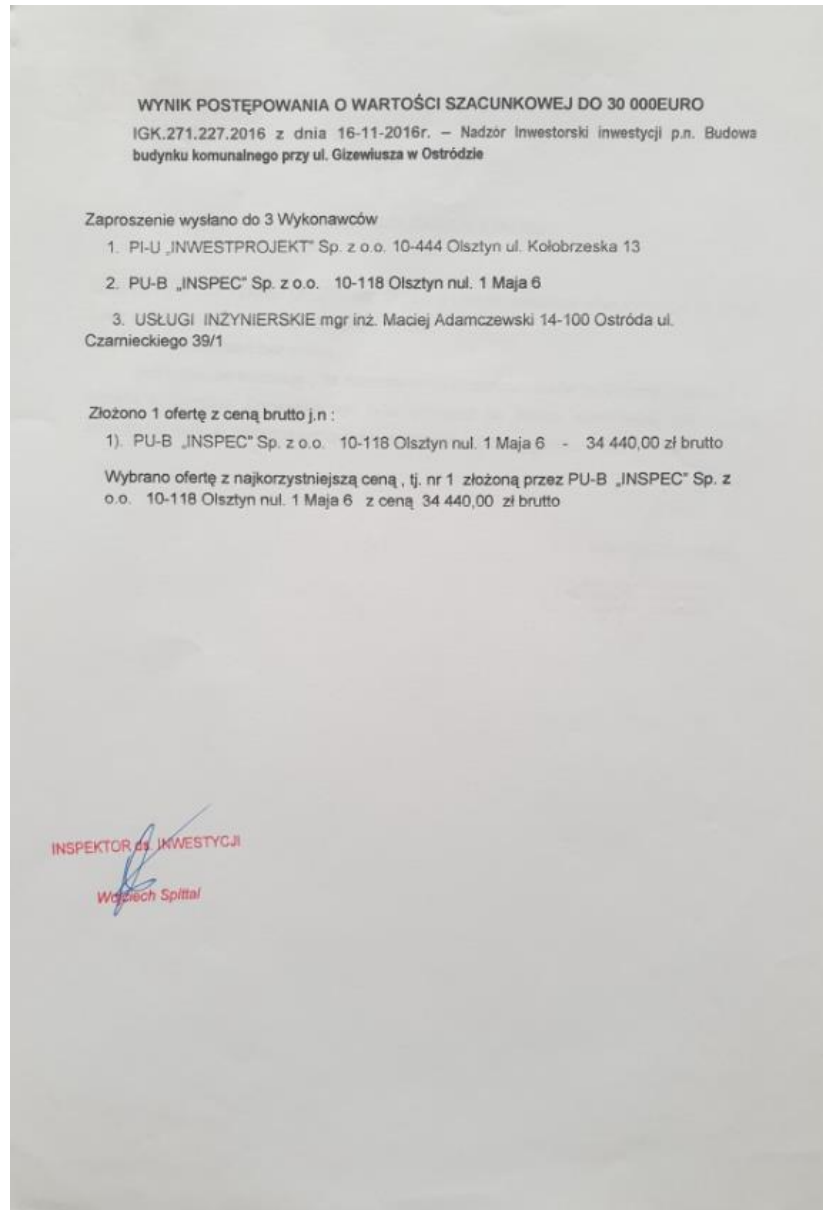
- Uzasadnienie wyboru najkorzystniejszej oferty / informacja o odwołaniu / zamknięciu zapytania ofertowego bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert⁴
.....
.....
- Inne informacje:
.....

INSPEKTOR ds. INWESTYCJI
Wojciech Szpital
(Inny: nazwisko i pełne imię odpowiednio: kierownika Wydziału ds. Inwestycji)

**NACZELNIK WYDZIAŁU
INWESTYCYJ I GOSPODARSTWA KOMUNALNEGO**
Agnieszka Wisniewska
(Inny: nazwisko i pełne imię nazwiska i nazwisko, w tym podległości obywateli)

Zatwierdził: **Z up. BURMISTRZA MIASTA**
Robert Górecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA
(Burmistrz Miasta Ostróda)

⁴ Niepotrzebne skreślić
⁵ W tym wskazanie przyczyny rezygnacji z przeprowadzenia rozeznania, w przypadkach określonych w § 3 ust. 7 lit. b i c



Dziennik budowy Tom I

NR [redacted]

ROK [redacted]

STAROSTWO POWIATOWE
 W OSTRÓDZIE
 WYDZIAŁ BUDOWNICTWA
 I ARCHITEKTURY

paczka adresu nadzoru architektonico-budowlanego

4. PEŁNIĄCY FUNKCJĘ INSPEKTORA NADZORU INWESTORSKIEGO:

Obowiązuję, że świadomość odpowiedzialności karnej i zawodowej, w oparciu o znajomość obowiązujących metod i technologii robót oraz przepisów, że podejmuję się pełnienie funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego.

Lp.	Tytuł zawodowy, imię i nazwisko, adres	Numer, specjalność i zakres rzeczowy uprawnień budowlanych	Data i podpis
1.	<i>mgr inż. Wojciech Spittal ul. de w. J. Pawła 10/14</i>	<i>ka-otr - bud 991 961 01</i>	<i>23.07.2016</i>
2.			
3.			
4.			
5.			

5. PEŁNIĄCY FUNKCJĘ INSPEKTORA KONTROLI TECHNICZNEJ:

Obowiązuję, że świadomość odpowiedzialności karnej i zawodowej, w oparciu o znajomość obowiązujących metod i technologii robót oraz przepisów, że podejmuję się pełnienie funkcji inspektora kontroli technicznej.

Lp.	Tytuł zawodowy, imię i nazwisko, adres	Numer, specjalność i zakres rzeczowy uprawnień budowlanych	Data i podpis
1.			
2.			
3.			
4.			

5. PEŁNIĄCY FUNKCJĘ INSPEKTORA NADZORU AUTORSKIEGO:

Obowiązuję, że świadomość odpowiedzialności karnej i zawodowej, w oparciu o znajomość obowiązujących metod i technologii robót oraz przepisów, że podejmuję się pełnienia funkcji inspektora nadzoru autorskiego.

Lp.	Tytuł zawodowy, imię i nazwisko, adres	Numer, specjalność i zakres rzeczowy uprawnień budowlanych	Data i podpis
1.			
2.			
3.			
4.			

Strona 4

W ramach ostatniego z dokumentów należy zwrócić uwagę na **wykonane w dzienniku budowy przez kierownika budowy skreślenia i poprawki, które naruszają normę zawartą w §7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia**. Zgodnie z przywołanym przepisem „w razie konieczności wprowadzenia poprawek do dokonanych już wpisów, należy niewłaściwy tekst skreślić w sposób umożliwiający jego odczytanie i wprowadzić właściwą treść, z uzasadnieniem wprowadzonej zmiany. Skreślenia i poprawki są dokonywane w formie wpisu do dziennika budowy”. Tymczasem, pełniący funkcję kierownika budowy, Wojciech Spittal, spośród czterech dokonanych wpisów, trzy poprawił w niewłaściwy sposób. Wszystkie modyfikacje dotyczyły poprawienia ostatniej cyfry roku, co może wskazywać na uzupełnianie dokumentu po zakończeniu inwestycji.

Ostatni wpis w dzienniku budowy nr 44/2017 wskazuje, że prace zostały zakończone 10 lipca 2017 r. Pierwszy termin odbioru wyznaczony został na dzień 28 lipca 2017 r. Zgodnie ze sporządzonym protokołem, stwierdzone zostały uchybienia, które dotyczyły wadliwie wykonanych skrzynek zasuw przyłączy wodociągowych oraz włączów studni, braku instrukcji użytkowania kotłów gazowych, braku pionowego oznakowania uzbrojenia przyłącza wodociągowego, a także widocznego zawilgocenia ścian, zabrudzeń stolarki drzwiowej i okiennej oraz okładzin z glazury i terakoty. Kolejny protokół na okoliczność przeprowadzenia odbioru technicznego budynku komunalnego został spisany 21 sierpnia 2017 r. Stwierdzono usunięcie większości usterek, jednakże zamawiający dodatkowo ujawnił występowanie spękań i poprzecznych zarysowań posadzki betonowej, brak zlewozmywaków i baterii w aneksach kuchennych, odstępstwo od kolorystyki elewacji oraz niekompletne oznakowanie poszczególnych lokali mieszkalnych i tablic licznikowych. **Końcowy protokół odbioru również jest datowany na dzień 21 sierpnia 2017 r., choć w tym miejscu należy wskazać, że o usunięciu usterek i gotowości do odbioru wykonawca powiadomił zamawiającego 29 sierpnia 2017 r. Uzupełniająco należy dodać, że protokół końcowy zawiera adnotację, że prace były wykonywane w okresie od 16 września 2016 r. do 5 września 2017 r. (dla przypomnienia: teren budowy został wydany w dniu 12 października 2016 r.).**

Urząd Miejski w Ostródzie
W. Osiedzi i Gospodarki Komunalnej
ul. Mickiewicza 24
14-100 Ostróda

Ostróda, 2017.08.21

PROTOKÓŁ

spisany na okoliczność przeprowadzenia odbioru technicznego inwestycji pn. „Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza na działkach nr 79/8 i 79/21 w Ostródzie „

Sporządzili:

1. Agnieszka Wiśniewska – Urząd Miejski w Ostródzie
2. Wojciech Spittal – Urząd Miejski w Ostródzie

Przy udziale:

1. Cezary Szwarc – inspektor nadzoru branża sanitarna
2. Jacek Pełka – kierownik budowy
3. Michał Feliński – Przedsiębiorstwo Budowlane „MAX-BUD” Sp. z o.o.
4. Paweł Ostrowski – wykonawca branża sanitarnej
5. Mikołaj Marian Włas – inspektor nadzoru branża elektryczna

W trakcie przeprowadzonego w dniu dzisiejszym odbioru technicznego stwierdzono, że roboty budowlane zostały wykonane oraz stwierdzono, że usterki wymienione w protokole z dnia 28.07.2017r. zostały częściowo usunięte tj.:

1. Zakryte skrzynki zasilw na przyłączy wodociągowym i włązy studni sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy Wąskiej – wymiesiono do poziomu nawierzchni drogi.
2. Brak wykończenia włazów studni znajdujących się na posesji - uzupełniono.
3. Brak instrukcji użytkowania kotłów gazowych w poszczególnych lokalach mieszkalnych - uzupełniono.
4. Brak pionowego oznakowania uzbrojenia przyłączy wodociągowego (tabliczki hydrantowe, zasuwowe) - uzupełniono.
5. W poszczególnych lokalach widoczne zawiłgocenia ścian, zabrudzenia stolarki drzwiowej i okiennej oraz okładzin z glazury i terakoty – należy osuszyć pomieszczenia, uzupełnić malowanie oraz wyczyścić zabrudzone w trakcie prac powierzchnie - prac nie wykonano.

Ponadto:

1. Na tarasie zewnętrznym stanowiącym ciąg komunikacyjny do lokali mieszkalnych zlokalizowanych na I piętrze budynku stwierdzono spękania i zarysowania poprzeczne posadzki betonowej.
2. We wszystkich lokalach mieszkalnych brak jest zlewozmywaków oraz baterii zlewozmywakowych w aneksach kuchennych.
3. Należy poprawić kolorystykę elewacji.
4. Uzupełnić oznakowanie poszczególnych lokali mieszkalnych na drzwiach wejściowych i tablicach licznikowych.

Termin wykonania powyższych usterek Wykonawca poda pisemnie Zamawiającemu.

Na tym protokół zakończono, odczytano i podpisano. Sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

Przy udziale:

1. *Agnieszka Wiśniewska*
2. *Jacek Pełka*
3. *Feliński*

Urząd Miejski w Ostródzie
Wydział Inwestycji
i Gospodarki Komunalnej
14-100 Ostróda, ul. A. Mickiewicza 24

Protokół odbioru robót końcowy/częściowy

z dnia 21.08.2017r.

Zrealizowanych na podstawie ZP.272.9.2016 z dnia 15.09.2016r. - Budowa budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza na dz. nr 79/8 i 79/21 w Ostródzie.

przez Przedsiębiorstwo Budowlane MAX-BUD Sp. z o.o. 13-100 Nidzica ul. Kolejowa 27

w okresie 16.09.2016r. do 5.09.2017r.

Komisja w składzie:

Przedstawiciel Zamawiającego

Agnieszka Wiśniewska

Wojciech Spittal

Przedstawiciel Wykonawcy *Michał Feliński*

Przy udziale :

1. insp. rob. sanitarnych Cezary Szwarc
2. insp. rob. elektrycznych Marian Włas

Uwagi komisji dotyczące wykonanych robót

1. Roboty budowlane wykonano w całości 2. Odebrano od Wykonawcy kpl. dokumentów odbiowych wymaganych przez ustawę PB. 3. Odebrano od Wykonawcy karty gwarancyjne zamontowanych urządzeń. 3. Odebrano od Wykonawcy 16 kpl. kluczy od lokali mieszkalnych nr 1-16

Na podstawie dokonanych obmiarów i sprawdzeniu wszelkich urządzeń oraz porównania z przedłożonymi i sprawdzonymi dokumentami Komisja ustala:

odebrać obiekt od Wykonawcy bez uwag

Okres gwarancji zgodnie z umową ZP.272.9.2016 z dnia 15.09.2016r.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

INWESTYCJA I GOSPODARSTWO KOMUNALNE		
1. <i>Feliński</i>	1	1 <i>Feliński</i>
INSPEKTOR CZ. INWESTYCJI	2	2
3. <i>Wojciech Spittal</i>	3	3

Analiza powyższych dokumentów jednoznacznie wskazuje, że odbiór odbył się 5 września 2017 r. W tym kontekście trudno zrozumieć, dlaczego inwestor wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na użytkowanie dopiero 28 listopada 2017 r., tym bardziej, że zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, wykonawca był zobowiązany do przygotowania kompletnej dokumentacji umożliwiającej zamawiającemu wystąpienie do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o pozwolenie na użytkowanie obiektu. Finalnie, dnia 7 grudnia 2017 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego nr 3, położonego na działce 79/23, przy ul. Gizewiusza w Ostródzie (decyzja nr 7353/386/2017) oraz na użytkowanie zagospodarowanego terenu przy budynku mieszkalnym wielorodzinnym komunalnym nr 3, na działce nr 76 i działce nr 79/23, przy ul. Gizewiusza w Ostródzie w zakresie: droga wewnętrzna, miejsca postojowe, wiaty śmietnikowa oraz plac zabaw (decyzja nr 7353/401/2017).

Podsumowując, należy stwierdzić, że sposób prowadzenia dokumentacji dotyczącej budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie nie pozwalał na jednoznaczne i chronologiczne ustalenie przebiegu procesu inwestycyjnego. Część z analizowanych dokumentów zawierała błędy lub nie była właściwie opisywana. Występowały także braki w dokumentacji. Istotne wątpliwości budzi brak jakiegokolwiek zabezpieczenia inwestora w sytuacji, gdy ogłoszono postępowanie przetargowe i przekazano teren budowy, pomimo braku posiadania prawomocnego pozwolenia na budowę. Ponadto, w ramach realizacji zadania problemy dotyczyły również sprawowania nadzoru inwestorskiego, na co wskazuje brak zawarcia umowy pomiędzy Gminą Miejską Ostróda, a przedsiębiorstwem Usługowo-Budowlanym „INSPEC” Sp. z o.o. (pomimo przeprowadzenia postępowania na nadzór inwestorski inwestycji). W efekcie nadzór został rozdzielony pomiędzy 3 osoby (inspektor ds. inwestycji w Urzędzie Miejskim w Ostródzie, Biuro Inwestycyjne MATTI Cezary Szwarz, M.M. WŁAS Pomiary Projekt), co finalnie mogło skutkować rozproszeniem odpowiedzialności za odbiór budynku. Należy również stwierdzić, że sposób przygotowania inwestycji oraz jej prowadzenia skutkowało koniecznością wystąpienia o zmianę pozwolenia na budowę, a także skutkowało potrzebą zlecenia prac dodatkowych (roboty ziemne i rozbiórkowe), które jednak w żaden sposób nie zostały udokumentowane w ramach procesu inwestycyjnego.

USŁUGI SADZENIA ROŚLIN ORAZ UTRZYMANIA TERENÓW ZIELENI

Analizowane postępowanie stanowiło część usług zrealizowanych w ramach projektu pod nazwą: „Zagospodarowanie terenów zieleni z uwzględnieniem aspektów przyrodniczych i klimatycznych w mieście Ostróda”. Całkowity koszt projektu wyniósł 1.794.845,35 zł, natomiast **kwota dofinansowania stanowiła 1.458.608,61 zł (81,27%)**. Podjęte działania polegały na utworzeniu terenów zieleni miejskiej na obszarze Ostródy i zagospodarowaniu terenów nabrzeża jeziora Drwęckiego.

Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia usługi, przedmiotem zamówienia było **zagospodarowanie terenów zieleni nabrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie**. Zamówienie składało się z dwóch części, które dotyczyły: Parku Różnorodności, Parku Wierzbinowego, Przystani Irysowej, Ptasięgo Parku (część I) oraz Parku Sporto-Kreacji, Alei Kwitnącej Wiśni i Jabłoni (część II). Zgodnie z przedmiarem prac, dokumen-

tacją projektową oraz projektem umowy, przedmiot zamówienia obejmował również wykonanie wszelkich prac pomocniczych i towarzyszących niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, w szczególności:

1. zabezpieczenie terenu, na którym prowadzone będą prace;
2. obsługę geodezyjną w trakcie realizacji robót;
3. inwentaryzację geodezyjną powykonawczą;
4. wywiezienie odpadów powstających podczas wykonywania prac, każdorazowo w ciągu dwóch godzin od momentu zakończenia tych prac;
5. właściwe zagospodarowanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac, tj. do przekazania odpadów do odpowiednich miejsc unieszkodliwiania i odzysku, zgodnie z obowiązującymi przepisami, na swój koszt.

W toku dalszej kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. ogłoszenie nr 2017/S 036-065302 z dnia 17 lutego 2017 r. o zamówieniu na usługi (opublikowane 21 lutego 2017 r.);
2. ogłoszenie nr 2017/S 057-106333 z dnia 20 marca 2017 r. o zmianie ogłoszenia o zamówieniu na usługi (opublikowane 22 marca 2017 r.);
3. ogłoszenie nr 2017/S 061-114529 z dnia 24 marca 2017 r. o zmianie ogłoszenia o zamówieniu na usługi (opublikowane 28 marca 2017 r.);
4. informacja z dnia 8 maja 2017 r. z otwarcia ofert;
5. informacja z dnia 17 maja 2017 r. o wyborze najkorzystniejszej oferty;
6. umowa nr ZP.272.1.2.2017 z dnia 2 czerwca 2017 r. wykonania zagospodarowania terenów zieleni nadbrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie;
7. protokół z dnia 31 lipca 2017 r. w sprawie odbioru częściowego robót dotyczących zagospodarowania terenów zieleni jeziora nadbrzeża Drwęckiego w Ostródzie: Park Sporto-Kreacji, Aleja Kwitnącej Wiśni i Jabłoni (część II);
8. protokół z dnia 15 września 2017 r. w sprawie odbioru częściowego robót dotyczących zagospodarowania terenów zieleni nadbrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie: Park Różnorodności, Park Wierzbiny, Przystań Irysowa i Ptasi Park (część I);
9. protokół z dnia 31 października 2017 r. w sprawie odbioru końcowego robót dotyczących zagospodarowania terenów zieleni nadbrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie: Park Sporto-Kreacji, Aleja Kwitnącej Wiśni i Jabłoni (część II);
10. protokół z dnia 15 listopada 2017 r. w sprawie odbioru końcowego robót dotyczących zagospodarowania terenów zieleni nadbrzeża jeziora Drwęckiego w Ostródzie: Park Różnorodności, Park Wierzbiny, Przystań Irysowa i Ptasi Park (część I);
11. sprawozdanie z dnia 19 grudnia 2017 r. z realizacji projektu pod nazwą: „Zagospodarowanie terenów zieleni z uwzględnieniem aspektów przyrodniczych i klimatycznych w mieście Ostróda”.

W związku z tym, że zamówienie dotyczyło usług, a jego wartość oszacowano na kwotę wyższą niż 135.000,00 euro, **występował obowiązek publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Urzędzie Publikacji Unii Europejskiej**, który został dochowany poprzez opublikowanie w dniu 21 lutego 2017 r. ogłoszenia o zamówieniu w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej (Dz.U./S S36 21/022017 65302-2017-PL)

Zgodnie z art. 43 ust. 2 ustawy prawo zamówień publicznych, Zamawiający wyznacza termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego do przygotowania i złożenia oferty z tym, że w przypadku usług, których wartość przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8, termin składania ofert nie może być krótszy niż 40 dni od dnia przekazania ogłoszenia o zamówieniu Urzędowi Publikacji Unii Europejskiej (termin, który obowiązywał w dniu ogłaszania postępowania¹¹). Przekazanie ogłoszenia o zamówieniu nastąpiło 17 lutego 2017 r. oznacza, że minimalny termin składania ofert powinien zostać wyznaczony na 29 marca 2017 r. W ogłoszeniu o zamówieniu termin składania ofert wyznaczono na 30 marca 2017 r., który następnie w wyniku dwóch zmian ogłoszenia wydłużono do dnia 8 maja 2017 r. **Zachowano terminy wynikające z art. 43 ust. 2 ustawy.**

O zamówienie mogli ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniali wymagania określone w art. 22 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, zaś kryteria oceny ofert dotyczyły:

1. ceny – 60,00%;
2. okresu gwarancji i rękojmi na konstrukcje stalowe – 15,00%;
3. terminu wykonania – 10,00%;
4. doświadczenia osoby koordynującej prowadzone prace – 10,00%
5. aspektów społecznych – 5,00%.

W ramach zamówienia złożono jedną ofertę, zaś z datowanej na dzień 17 maja 2017 r. informacji o wyniku postępowania przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego wynika, że za najkorzystniejszą uznano ofertę złożoną przez Jerzego Kiziewicza, prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą ART LAND Studio Architektury Krajobrazu (cena ofertowa wynosiła 1.695.300,00 zł). Wybrana oferta otrzymała maksymalną liczbę punktów wśród 4 z 5 kryteriów (0,00 punktów za aspekty społeczne). Uzupełniając należy dodać, że na sfinansowanie zamówienia, zamawiający zamierzał przeznaczyć kwotę 1.622.000,00 zł brutto, o czym poinformował zgodnie z art. 86 ust. 3 i 5 ustawy prawo zamówień publicznych. Cena jedynej oferty, która została złożona w ramach postępowania, przekraczała kwotę jaką Miasto zamierzało przeznaczyć na realizację zadania, co przed zawarciem umowy z wykonawcą musiało skutkować zwiększeniem planowanego limitu. Wymagane zmiany zostały zrealizowane poprzez zwiększenie limitu wartości zadania, które zostało zawarte w uchwale nr XXXIII/240/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 17 maja 2017 r. w sprawie: zmian w budżecie miasta Ostróda na 2017 rok oraz podjętej tego samego dnia uchwale nr XXXIII/239/2017 Rady Miejskiej w Ostródzie w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Ostróda na lata 2017-2026. Finalnie **wyboru oferty dokonano zgodnie z zapisami zawartymi w SIWZ.**

Specyfikacja zakładała, że wymagane terminy wykonania zamówienia upływają:

1. w zakresie wykonanie Parku Wierzbnowego – 30 października 2017 r.;
2. w zakresie wykonania nasadzeń roślin cebulowych – 15 listopada 2017 r.;

¹¹ Art. 43 ust. 2 został zmieniony przez art. 1 pkt 61 lit. a ustawy z dnia 22 czerwca 2016 r. Nowelizacja skracająca do 35 dni termin składania ofert dla przetargów, w których wartość przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 weszła w życie 28 lipca 2016 r. Jednakże zgodnie z przepisami przejściowymi (art. 18 pkt 5 lit. a ustawy nowelizującej), w postępowaniach o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonych przez innych zamawiających niż centralny zamawiający, których wartość zamówienia jest równa lub przekracza kwoty określone w przepisach wydanych na podstawie art. 11 ust. 8 ustawy zmienianej w art. 1, wszczętych i niezakończonych przed dniem 18 października 2016 r. (...) termin, o którym mowa w art. 43 ust. 2 ustawy zmienianej w art. 1, w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą, wynosi 40 dni.

3. w pozostałym zakresie zgodnie z ofertą wykonawcy, co stanowiło jedno z kryteriów oceny.

Umowa została zawarta dnia 2 czerwca 2017 r. Natomiast pisemne protokoły odbioru robót wskazują, że przedmiot zamówienia został odebrany w dniach 31 lipca 2017 r. i 15 września 2017 r. (odbory częściowe) oraz 31 października 2017 r. i 15 listopada 2017 r. (odbory końcowe). **Wykonawca zachował terminy wynikające z umowy.**

Realizacja powyższego projektu miała na celu stworzenie korzystnych warunków dla miejskich systemów regeneracji i wymiany powietrza oraz zwiększanie udziału w tkance Miasta powierzchni pełniących funkcje zdrowotne i rekreacyjne. Zgodnie ze sprawozdaniem sporządzonym w dniu 19 grudnia 2017 r. z realizacji projektu pod nazwą: „Zagospodarowanie terenów zieleni z uwzględnieniem aspektów przyrodniczych i klimatycznych w mieście Ostróda”, osiągnięte zostały bezpośrednie cele projektu, co przełożyło się na poprawę stanu zagospodarowania 2,12 ha terenów zieleni. Jednocześnie należy stwierdzić, że analizowane postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z przepisami. **Sporządzona dokumentacja jest kompletna i pozwala na ustalenie wiarygodnego przebiegu działań podejmowanych przez Gminę Miejską Ostróda.**

ROZBUDOWA ZESPOŁU SZKOLNO-PRZEDSZKOLNEGO PRZY ULICY PLEBISCYTOWEJ 50 W OSTRÓDZIE

Zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia na roboty budowlane, przedmiotem inwestycji była rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie. Zrealizowane zadanie obejmowało **dobudowanie niepodpiwniczonego obiektu parterowego, o powierzchni 1.133,46 m²**. Budynek będzie przeznaczony do wykorzystania jako czterooddziałowe przedszkole samorządowe z pełną obsługą administracyjną, zapleczem kuchennym i niezbędnymi pomieszczeniami techniczno-pomocniczymi. W ramach prac, zamawiający określił potrzebę wykonania:

1. robót konstrukcyjno-budowlanych;
2. instalacji elektrycznych;
3. instalacji sanitarnych – wod-kan, CO, CWU, wentylacji mechanicznej;
4. instalacji technologicznych (kuchnia);
5. instalacji odgromowej;
6. przyłączy zalicznikowych – CO i CWU, wod-kan, energetyczne;
7. wszelkich prac pomocniczych i towarzyszących niezbędnych do prawidłowej realizacji przedmiotu zamówienia, obejmujących w szczególności:
 - a. zabezpieczenia terenu, na którym prowadzone będą roboty (teren budowy);
 - b. uporządkowania i uprzątnięcia po zakończeniu robót terenu, na którym prowadzone będą roboty oraz sąsiednich posesji zanieczyszczonych w wyniku prowadzonych robót;
 - c. zgromadzenia i przekazania Zamawiającemu najdalej w dniu odbioru końcowego robót kompletu dokumentów, na który składały się będą:
 - i. dokumentacja jakości wyrobów,
 - ii. dokumenty zaświadczające o dopuszczeniu do obrotu i stosowania użytych materiałów budowlanych,

- iii. protokoły odbiorów robót zanikających oraz odbiorów częściowych robót,
- iv. protokoły rozruchu oraz niezbędne zezwolenia dotyczące urządzeń i instalacji zamontowanych lub wykonanych w trakcie realizacji przedmiotu niniejszej umowy.

Ponadto Zamawiający określił, że wszystkie prace mają zostać wykonane zgodnie z przedmiarem robót, dokumentacją projektową oraz specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, które stanowiły załączniki do specyfikacji istotnych warunków zamówienia. W toku dalszej kontroli, analizie poddane zostały następujące dokumenty:

1. ogłoszenie nr 514807-N-2018 z dnia 2 lutego 2018 r. o zamówieniu na roboty budowlane;
2. wyjaśnienia z dnia 22 lutego 2018 r. treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
3. wyjaśnienia z dnia 26 lutego 2018 r. treści specyfikacji istotnych warunków zamówienia;
4. ogłoszenie nr 500041164-N-2018 z dnia 26 lutego 2018 r. o zmianie ogłoszenia o zamówieniu na roboty budowlane;
5. informacja z dnia 7 marca 2018 r. z otwarcia ofert;
6. informacja z dnia 21 marca 2018 r. o wyniku postępowania;
7. decyzja nr 137/2018 Starosty Ostródzkiego z dnia 4 kwietnia 2018 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę;
8. umowa nr ZP.272.3.2018 z dnia 4 kwietnia 2018 r. wykonania robót budowlanych związanych z rozbudową Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej w Ostródzie;
9. ogłoszenie nr 500078342-N-2018 z dnia 11 kwietnia 2018 r. o udzieleniu zamówienia na roboty budowlane;
10. protokół z dnia 12 kwietnia 2018 r. przekazania terenu i placu budowy;
11. wydany dnia 23 maja 2018 r. dziennik budowy nr 171/2017 dla rozbudowy budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Ostródzie, ul. Plebiscytowa 50;
12. zawiadomienie z dnia 23 maja 2018 r., Powiatowego Inspektoratu Budowlanego w Ostródzie o rozpoczęciu budowy;
13. zlecenie z dnia 21 września 2018 r. nadzoru nad robotami sanitarnymi rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie;
14. oświadczenie z dnia 4 kwietnia 2019 r. kierownika budowy o zakończeniu robót;
15. przegląd techniczny z dnia 8 kwietnia 2019 r.;
16. protokół z dnia 19 kwietnia 2019 r. odbioru końcowego robót wykonanych w ramach zadania rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie;
17. notatka służbowa z dnia 20 maja 2019 r.;
18. przegląd techniczny z dnia 20 maja 2019 r.;
19. pismo z dnia 21 czerwca 2019 r., skierowane do PRB ASBUD Sp. z o.o., w którym Gmina Miejska Ostróda wzywa do niezwłocznej naprawy dachu;
20. notatka służbowa z dnia 26 czerwca 2019 r.;
21. pismo z dnia 26 czerwca 2019 r., skierowane do PRB ASBUD Sp. z o.o., w którym Gmina Miejska Ostróda wzywa do usunięcia stwierdzonych usterek.

Ogłoszenie o zamówieniu zamieszczono na stronie Biuletynu Zamówień Publicznych dnia 6 lutego 2018 roku pod pozycją 514807-N-2018. W związku z tym, że wartość zamówienia oszacowano na poziomie poniżej 5.548.000,00 euro, **nie występował obowiązek publikacji ogłoszenia o zamówieniu w Urzędzie Publikacji Unii Europejskiej.**

Zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy prawo zamówień publicznych, Zamawiający wyznacza termin składania ofert z uwzględnieniem czasu niezbędnego do przygotowania i złożenia oferty z tym, że w przypadku robót budowlanych termin ten nie może być krótszy niż 14 dni od dnia zamieszczenia ogłoszenia o zamówieniu w Biuletynie Zamówień Publicznych. Zamieszczenie ogłoszenia o zamówieniu na stronach 6 lutego 2018 r. oznacza, że minimalny termin składania ofert powinien zostać wyznaczony na 20 lutego 2018 r. W ogłoszeniu o zamówieniu termin składania ofert wyznaczono na 28 lutego 2018 r., który następnie w wyniku zmiany treści SIWZ wydłużono do dnia 7 marca 2018 r. **Zachowano terminy wynikające z art. 43 ust. 1 ustawy.**

O zamówienie mogli ubiegać się Wykonawcy, którzy spełniali wymagania określone w art. 22 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, zaś kryteria oceny ofert dotyczyły:

3. ceny – 60,00%;
4. okresu gwarancji i rękojmi – 20,00%;
5. doświadczenia kierownika budowy – 15,00%;
6. aspektów społecznych – 5,00%.

W ramach zamówienia złożono cztery oferty, zaś z datowanej na dzień 21 marca 2018 r. informacji o wyniku postępowania przeprowadzonego w trybie przetargu nieograniczonego wynika, że za najkorzystniejszą uznano ofertę złożoną przez Konsorcjum: ASBUD Sp z o.o. (lider konsorcjum) i LUXCOM Mateusz Ruczuński (partner konsorcjum). Wybrana oferta otrzymała maksymalną liczbę punktów we wszystkich kryteriach. Pozostali oferenci otrzymali maksymalne noty w trzech z czterech kryteriów (okres gwarancji i rękojmi, doświadczenie kierownika budowy, aspekty społeczne). Oznacza to, że jedynym kryterium, które rzeczywiście różnicowało złożone oferty i pozwoliło na wybór wykonawcy, była najniższa cena, która wynosiła 3.172.170,00 zł brutto. Uzupełniając należy dodać, że na sfinansowanie zamówienia, zamawiający zamierzał przeznaczyć kwotę 3.120.000,00 zł brutto, o czym poinformował zgodnie z art. 86 ust. 3 i 5 ustawy prawo zamówień publicznych. Zatem cena najkorzystniejszej oferty przekraczała kwotę jaką Miasto zamierzało przeznaczyć na realizację inwestycji, co przed zawarciem umowy z wykonawcą musiało skutkować zwiększeniem planowanego limitu. Wymagane zmiany zostały zrealizowane poprzez zwiększenie limitu wartości zadania, które zostało zawarte w uchwale nr XLIV/317/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 20 marca 2018 r. w sprawie: zmian w budżecie miasta Ostróda na 2018 rok oraz podjętej tego samego dnia uchwale nr XLIV/316/2018 Rady Miejskiej w Ostródzie w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Ostróda na lata 2018-2027. Finalnie **wyboru oferty dokonano zgodnie z zapisami zawartymi w SIWZ.**

Specyfikacja zakładała, że wymagany termin wykonania zamówienia upływa w ciągu 12 miesięcy od daty zawarcia umowy. Umowa została zawarta dnia 4 kwietnia 2018 r. Wykonawca zamówienia zgłosił gotowość inwestycji do odbioru 4 kwietnia 2019 roku, stwierdzając, że roboty budowlane w ramach projektu zostały zakończone, co potwierdzają

wpisy kierownika budowy i inspektora nadzoru budowlanego dokonane w dzienniku budowy (4 kwietnia 2018 r. kierownik budowy wydał oświadczenie o zakończeniu robót).

Wykonawca zachował terminy wynikające z umowy.

Wykonawca robót budowlanych związanych z Rozbudową Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 został wybrany w wyniku przeprowadzenia postępowania przetargowego, które zostało ogłoszone dnia 6 lutego 2018 r. Informacja o wyniku postępowania, została opublikowana 21 marca 2018 r. Natomiast **umowa nr ZP.272.3.2018 została zawarta 4 kwietnia 2018 r. Na ten sam dzień datowana jest decyzja nr 137/2018 Starosty Ostródzkiego zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę, choć inwestor otrzymał ją 6 kwietnia 2018 r.** (dokumenty zostały przedstawione na poniższych ilustracjach). Powyższe oznacza, że analogicznie jak w przypadku budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza, ogłaszający postępowanie na udzielenie zamówienia publicznego Burmistrz Miasta Ostróda, do momentu podpisania umowy, nie posiadał prawomocnego pozwolenia na budowę. Ponadto należy zwrócić uwagę na fakt, że wydanie pozwolenia na budowę, które nastąpiło w dniu podpisania umowy z wykonawcą, nie jest równoznaczne z możliwością rozpoczęcia prac, dlatego te rozpoczęły się znacznie później i to pomimo przekazania terenu i placu budowy w dniu 12 kwietnia 2018 r., co zostało zostało stwierdzone przez strony w protokole. Jednocześnie trzeba wskazać, że zarówno na etapie prowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego (ogłoszenie o zamówieniu, specyfikacja istotnych warunków zamówienia), jak i podpisywania umowy, żaden dokument nie zawierał zapisów określających zasady postępowania na wypadek nieposiadania przez inwestora prawomocnego pozwolenia na budowę.

Tym samym zamawiający ponownie doprowadził do sytuacji, w której odpowiedzialność za ewentualne niedochowanie terminu realizacji przedmiotu umowy, wynikające z braku posiadania prawomocnego pozwolenia na budowę, spoczywałoby na Gminie Miejskiej Ostróda.

Finalnie dziennik budowy został wydany w dniu 23 maja 2018 r. Natomiast Rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Plebiscytowej 50 w Ostródzie rozpoczęła w dniu 24 maja 2018 r., co zostało określone w zawiadomieniu do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

Zapisy w dzienniku budowy wskazują, że **obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego objął Wojciech Spittal** (będący równocześnie inspektorem ds. inwestycji w Urzędzie Miejskim w Ostródzie), który wskazane czynności realizował do momentu zakończenia robót budowlanych, tj. do dnia 4 kwietnia 2019 r. **Dodatkowo za kwotę 12.300,00 zł brutto, nadzór nad robotami sanitarnymi został zlecony: Biuru Inwestycyjnemu MATTI Cezary Szwarz Morąg (IGK.271.182.2018), choć należy zwrócić uwagę, że jego przedstawiciel nie został wymieniony w żadnym oficjalnym dokumencie** (np. przegląd techniczny, protokół odbioru, czy notatki służbowe), co wskazywać może na brak sprawowania należytego nadzoru nad wykonywanymi pracami, a tym samym niewykonanie zlecenia z dnia 21 września 2018 r.

UMOWA NR ZP.272.3.2018

zawarta dnia 04.04.2018 r. w Ostródzie pomiędzy:

Gminą Miejską Ostróda z siedzibą ul. A. Mickiewicza 24, 14-100 Ostróda, NIP: 741-209-06-54, REGON: 510743404, reprezentowaną przez: Burmistrza Miasta - Czesława Najmowicza zwaną dalej Zamawiającym,

a Konsorcjum:
Przedsiębiorstwo Robót Budowlanych ASBUD Sp. z o.o., prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 000576654, z siedzibą Kuligi 32, 13-324 Grodziczno, NIP: 8771477879, REGON: 362521827, wysokość kapitału zakładowego 5.000,00 PLN, i Pan Mateusz Ruczyński prowadzącym działalność gospodarczą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, pod nazwą LUXCOM Mateusz Ruczyński, z siedzibą Kuligi 32, 13-324 Grodziczno, NIP: 8771469383, REGON: 281400865, reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa z dnia 26.02.2018 r. przez: Pełnomocnika - Mateusza Ruczyńskiego, zwanym dalej Wykonawcą,

zwanymi dalej Stronami.

PREAMBULA

Biorąc pod uwagę, że:

- Wykonawca posiada kwalifikacje niezbędne do należytego wykonania przedmiotu umowy;
- oferta Wykonawcy została wybrana jako najkorzystniejsza w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego w trybie przetargu nieograniczonego pod nazwą: Rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie, przeprowadzonym zgodnie z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1579 ze zm.; dalej: uPzp), poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy;
- Wykonawca w dniu podpisania umowy nie podlega wykluczeniu z postępowania o udzielenie zamówienia oraz spełnia warunki udziału w postępowaniu określone w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy;
- intencją Stron umowy jest osiągnięcie w wyniku jej realizacji rezultatu w postaci rozbudowanego budynku Zespołu Szkolno- Przedszkolnego, zwanego dalej obiektem, w taki sposób, aby mógł on: trwale osiągać założone parametry użytkowe, być łatwo eksploatowany, naprawiany i remontowany, modernizowany, przebudowywany lub rozbudowywany, w szczególności w celu zastosowania nowości technicznych, aby obiekt mógł bezpiecznie, efektywnie i niezawodnie funkcjonować przez okres co najmniej 25 lat.

Strony uzgadniają warunki umowy jak niżej oraz oświadczają, że ich prawa i obowiązki określone w tej umowie są zgodne z przepisami prawa polskiego oraz że uwarunkowania prawne, techniczne i finansowe są wystarczające do należytego wypełnienia wszystkich zobowiązań przez Strony tej umowy.

§ 1. Przedmiot umowy.

1. Przedmiotem umowy jest wykonanie robót budowlanych związanych z rozbudowa Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej 50 w Ostródzie, w zakresie określonym umową i w sposób umożliwiający osiągnięcie rezultatów określonych w Preambule.
2. Przedmiot umowy zostanie wykonany zgodnie z:
 - 1) zasadami wiedzy technicznej i najlepszą praktyką inżynierską;
 - 2) obowiązującymi w Polsce przepisami, w szczególności w zakresie prawa budowlanego, publicznego transportu zbiorowego, bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz gospodarowania odpadami;
 - 3) wymaganiami odpowiednich organów w Polsce, ewentualnymi decyzjami administracyjnymi, uzgodnieniami dotyczącymi przedmiotu zamówienia;

STAROSTA OSTRÓDZKI
ul. Jana III Sobieskiego 5
14-100 Ostróda

Nasz znak:
BA.6740.48.2018

Ostróda, 2018-04-04

DECYZJA NR 137/2018

Na podstawie art. 28, art. 33 ust. 1, art. 34 ust. 4 i art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zm.) oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku o pozwolenie na budowę z dnia 25.01.2018 r. (data wpływu 30.01.2018 r.)

zatwierdzam projekt budowlany i udzielam pozwolenia na budowę

dla:

**Gminy Miejskiej Ostróda
ul. Mickiewicza 24, 14-100 Ostróda**

obejmujące:

rozbudowę budynku Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Ostródzie na działce nr 36/4, 36/5 i 36/6 obr. 11 m., Ostróda, ul. Plebiscytowa 50. (pozwolenie nie obejmuje budowy przyłączy)

Projektant: mgr inż. mgr inż. Kazimierz Klimaszewski - upr. bud. w specjalności konstrukcyjno-inżynierskiej nr 1/71/OL, wpis na listę W-MOIB pod nr ewid. WAM/BO/1098/01 wraz z zespołem.

z zachowaniem następujących warunków:

- 1) inwestor jest obowiązany ustanowić kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego posiadających odpowiednie uprawnienia budowlane
- 2) roboty budowlane realizować zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, stanowiącym załącznik nr 1-6

wynikających z art. 36 ust. 1 pkt 1-4 oraz art. 42 ust. 2 i 3 i art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane; §2 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 19.11.2001 r. w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego.

UZASADNIENIE

Inwestor w dniu 30.01.2018 r. wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę, dołączając projekt budowlany oraz oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Po dokonaniu sprawdzenia kompletności wniosku, na podstawie art. 64 §2 k.p.a. pismem z dnia 21.03.2018 r. wezwano inwestora do usunięcia braków w złożonym wniosku w terminie 14 dni od dnia otrzymania wezwania. Wnioskodawca uszczepił stwierdzone nieprawidłowości w terminie. Projekt budowlany został sporządzony przez osoby posiadające wymagane uprawnienia budowlane oraz legitymującą się zaświadczeniem wydanym przez właściwą izbę samorządu zawodowego. Projektant sporządził, wymagany przepisem art. 20 ust. 1 pkt 1b Prawa budowlanego, informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia. Projekt zawiera oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 Prawa budowlanego, podpisane przez projektanta. Przedmiotowa inwestycja jest zgodna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami techniczno-budowlanymi. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego organ stwierdził, że inwestor spełnił wymagania określone w ustawie Prawo budowlane, biorąc powyższe pod uwagę wydanie decyzji było zasadne.

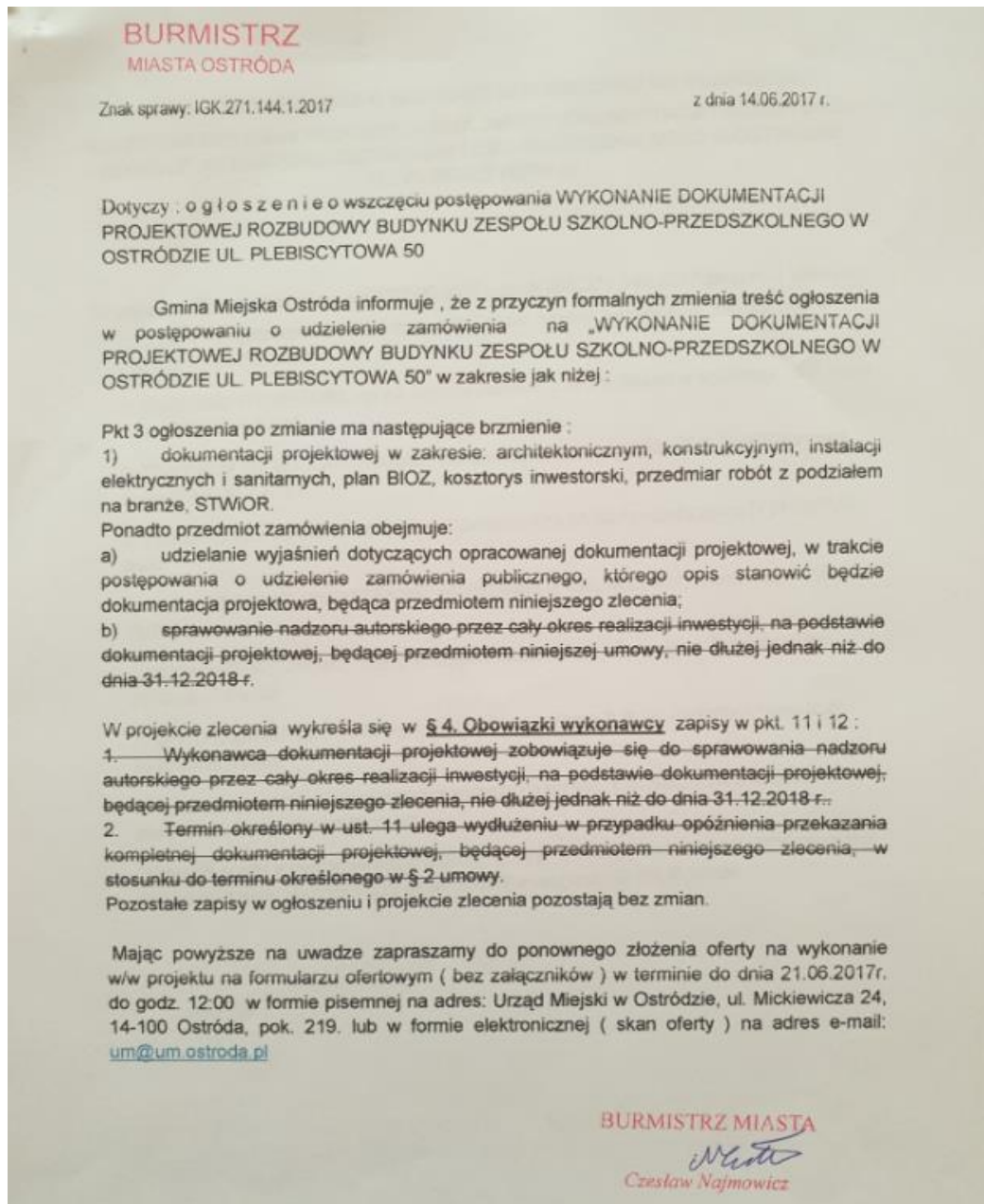
Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego za pośrednictwem organu, który wydał niniejszą decyzję, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

- 1 -

Zgodnie z datami poszczególnych zdarzeń zawartych w dzienniku budowy, prace budowlane były wykonywane w okresie od dnia 5 czerwca 2018 r. do dnia 4 kwietnia 2019 r. Z analizy zapisów zawartych w dzienniku budowy wynika, że kierownik budowy zgłaszał do obioru wykonanie robót zanikających, które z kolei zostały akceptowane i odbierane przez inspektora nadzoru inwestorskiego. Wpisy w dzienniku budowy potwierdzają prawidłowe wykonanie robót zakrywających i ulegających zakryciu. Ostatni wpis w dzienniku budowy z dnia 4 kwietnia 2019 r. zawiera adnotację kierownika budowy o zgłoszeniu obiektu do odbioru przez inwestora. Tego samego dnia wykonawca zgłosił gotowość budynku do odbioru, co zgodnie z §10 ust. 15 umowy nr ZP.272.3.2018 z dnia 4 kwietnia 2018 r. wykonania robót budowlanych związanych z rozbudową Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ul. Plebiscytowej w Ostródzie, obligowało inwestora do przystąpienia do odbioru końcowego w terminie nie dłuższym niż 10 dni roboczych. Datę odbioru wyznaczono na dzień 17 kwietnia 2019 r., co mieściło się w wyznaczonym terminie. Aspekt ten jest o tyle istotny, że inwestor nie może odmówić rozpoczęcia czynności odbioru nawet jeżeli jest w słusznym przekonaniu, że roboty nie zostały ukończone bądź są wadliwe.

W czynnościach odbioru uczestniczył przedstawiciel wykonawcy, przedstawiciel użytkownika oraz przedstawiciele inwestora (w tym inspektor nadzoru inwestorskiego). Natomiast podmiot odpowiedzialny za nadzór nad robotami sanitarnymi, nie uczestniczył w odbiorze, do czego był zobowiązany na podstawie zlecenia z dnia 21 września 2018 r. (ust. 1 lit. o). Należy również zauważyć, że nad budową nie był sprawowany nadzór autorski (brak wskazania osoby w dzienniku budowy). Co do zasady, obowiązek sprawowania nadzoru autorskiego przez projektanta wynika z art. 20 ust. 1 pkt 4 prawo budowlane i jest uzależniony od decyzji samego inwestora, ponieważ na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy prawo budowlane, inwestor może zobowiązać projektanta do sprawowania nadzoru autorskiego. Początkowo Gmina Miejska Ostróda przewidywała potrzebę zapewnienia nadzoru autorskiego, jednakże w toku postępowania na wykonanie dokumentacji projektowej (IGK.271.144.1.2017), obowiązki wykonawcy zostały ograniczone, na co wskazuje przedstawione na poniższej ilustracji pismo datowane na dzień 14 czerwca 2017 r.

Finalnie protokół odbioru końcowego został podpisany przez strony w dniu 19 kwietnia 2019 r., co było zgodne z łączącą strony umową, której treść wskazuje, że czas trwania odbioru nie może przekroczyć 14 dni.



Pomimo, że protokół odbioru końcowego został podpisany przez strony dnia 19 kwietnia 2019 r. i w dokumencie stwierdzono terminowe wykonanie robót oraz ich realizację zgodnie z umową, to już po dacie odbioru końcowego stwierdzone zostały liczne uchybienia jakości wykonania przedmiotu umowy. Potwierdzeniem powyższego mogą być notatki służbowe z dnia 20 maja 2019 r. oraz 26 czerwca 2019 r., w których wskazane zostały usterki dotyczące przecieków dachu (zalewanie nowych pomieszczeń), zawilgocenia ścian, niedziałających spłuczek, nieszczelności pryszniczy, czy nieszczelności rynien. W tym miejscu należy zwrócić uwagę na fakt, że część z wymienionych problemów została wykryta jeszcze przed podpisaniem protokołu odbioru końcowego i została stwierdzona w przeglądzie technicznym, który został przeprowadzony 8 kwietnia 2019 r.

PRZEGLĄD TECHNICZNY

W dniu 08.04.2019r. w obecności:

1. Jerome Lisowski ZSP
2. Beata Karabela ZSP
3. Mateusz Kuczyński Wykonawca
4. Małgorzata Kowalska UM Ostroda
5. Leszek Piotrowski - UM Ostroda
6.

na obiekcie ZSP w Ostrodzie ul. Półkaszowa 50

przeprowadzono przegląd techniczny podczas którego zgłoszono następujące uwagi:

- poprawić oświetlenie
- naprawić rury i spławnie
- brak drzwi zewnętrznych
- brak odbojników
- brak głowic termostatycznych
- regulacja drzwi i okien
- brak obrobek przy drzwiach i oknach, kontaktach, blacie (okna podłazce)
- uzupełnić listwy ściłki
- wymiana drzwi w ścianie systemowej
- wymiana uszczelki w drzwiach zewnętrznych
- wymiana dyktów na oszczepach drzwi magnetyku
- gniazda odpowietrzyć
- brak samozamykacza i klamki - drzwi na Torzele
- brak mechanicznej pręgi WC
- regulacja kratek wentylacyjnych (kuchnia) + montaż w obrotach * →

Podpisy:

1. Jerome Lisowski	4. Małgorzata Kowalska
2. Beata Karabela	5. Leszek Piotrowski
3. Mateusz Kuczyński	6.

* - brak skrynek drzwiowego i napina pręgi
 - drzwi otwierają się do środka (sala dodatkowa)
 - system otwarcia okien z poziomu parady
 - naklejkę na oknach
 - wilgot w pomieszczeniu na hali
 - czyszczenie stolarki
 - sprawdź okablowanie świetliki
 - obrobki zewnętrzne okien halowych
 - brak rury spustowej na dachu

Jerome Lisowski
 Beata Karabela
 Mateusz Kuczyński

Leszek Piotrowski
 Małgorzata Kowalska

Analiza rodzajów usterek stwierdzonych w ramach dokumentu z przeglądu technicznego przeprowadzonego w dniu 8 kwietnia 2019 r. wskazuje, że już wówczas występowało zawilgocenie ścian, co w zależności od miejsca usytuowania plam i zacieków, mogło oznaczać problemy z odpowiednim wykonaniem izolacji fundamentu lub szczelnością dachu. **Z dużym prawdopodobieństwem można stwierdzić, że na dzień odbioru końcowego, wykonawca usunął wskazane usterki, jednakże w odniesieniu do części z nich, naprawa musiała mieć charakter prowizoryczny.** Jednocześnie należy zaznaczyć, że z chwilą dokonania odbioru końcowego robót budowlanych (protokół odbioru końcowego), kończy się odpowiedzialność wykonawcy za proces budowlany, a zaczyna się odpowiedzialność właściciela¹². Z tego względu jedyną formą dochodzenia napraw budynku, są działania podejmowane przez Urząd Miejski w Ostródzie, polegające na wezwaniu wykonawcy do usunięcia usterek na zasadach określonych §13 umowy, który dotyczy gwarancji i rękojmi (pisma z dnia 21 czerwca 2019 r oraz z dnia 26 czerwca 2019 r.).

Podsumowując, należy stwierdzić, że zawartość i układ dokumentacji dotyczącej rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Plebiscytowej 50 w Ostródzie pozwolił chronologicznie ustalenie przebiegu procesu inwestycyjnego. Materiały związane z przygotowaniem projektu, przeprowadzeniem postępowania przetargowego, a następnie realizacją procesu budowlanego są kompletne. Niemniej podobnie, jak w przypadku budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza w Ostródzie, istotne wątpliwości budzi brak jakiegokolwiek zabezpieczenia inwestora w sytuacji, gdy ogłoszono postępowanie przetargowe i przekazano teren budowy, pomimo braku posiadania prawomocnego pozwolenia na budowę. Ponadto w analizowanych materiałach brakuje uzasadnienia dla rezygnacji z obowiązku sprawowania nadzoru autorskiego nad procesem budowlanym. Zastrzeżenia budzi również fakt, że brak jest jakiegokolwiek śladu, aby podmiot odpowiedzialny za nadzór nad robotami sanitarnymi uczestniczył w procesie budowlanym na co wskazuje m. in. brak opiniowania zmian w projekcie, czy brak uczestniczenia odbiorze końcowym. Oznacza to, że w przypadku realizacji kolejnych przedsięwzięć, szczególny nacisk powinien zostać położony na zapewnienie nadzoru autorskiego oraz skuteczne egzekwowanie uczestnictwa w procesie budowlanym przez wszystkie podmioty odpowiadające za nadzór nad poszczególnymi branżami, w szczególności w trakcie odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego.

¹² zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 lutego 2000 r. (I ACa 1027/99)

ZALECENIA

Obszar	Zalecenie
<p>Sytuacja finansowa</p>	<p>Odstępuje się od formułowania zaleceń. Jednocześnie wskazuje się, że w odniesieniu do transakcji ratalnego zakupu nieruchomości (tzw. Autodromu) Burmistrz Miasta Ostróda jest zobowiązany do złożenia zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, polegającego na niedopełnieniu obowiązków, czym sprowadzono na Gminę Miejską Ostróda bezpośrednio niebezpieczeństwo wyrządzenia znacznej szkody majątkowej, co wypełnia znamiona czynu zabronionego, określonego w art. 296 §1a kodeksu karnego.</p>
<p>Sprzedaż nieruchomości</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wprowadzenie obowiązku sporządzania opinii prawnej w przypadku sprzedaży nieruchomości sprzedawanych za cenę niższą, niż ustalona w ramach postępowania (tzw. bonifikaty); 2. W przypadku zamiaru bezprzetargowej sprzedaży lokali niemieszkalnych na rzecz dotychczasowych najemców, należy każdorazowo uzyskać zgodę Rady Miejskiej; 3. Doprecyzowanie zasad oceny ofert w przypadku przetargów realizowanych w trybie pisemnym, gdy cena nie jest jedynym kryterium wyboru oferty; 4. Wstrzymanie wykonania decyzji o zbyciu nieruchomości w przypadku wszczęcia postępowania nadzorczego lub sądowego, mającego na celu kontrolę legalności podejmowanych działań; 5. Stosowanie trybu przetargowego dla sprzedaży nieruchomości spełniających warunek określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w przypadku zainteresowania jej zakupem przez co najmniej dwóch potencjalnych nabywców. <p>Jednocześnie wskazuje się, że w odniesieniu do sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w obrębie 6 m. Ostróda przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki 29/14, Burmistrz Miasta Ostróda jest zobowiązany do złożenia zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa, polegającego na niedopełnieniu obowiązków, czym wyrządzono szkodę w majątku Gminy Miejskiej Ostróda o wartości 1.445.250,00 zł, co wypełnia znamiona czynu zabronionego, określonego w art. 296 §3 w związku z art. 115 §6 kodeksu karnego.</p>

Obszar	Zalecenie
Zmówienia publiczne o wartości poniżej 30 tys. euro	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przeprojektowanie i scentralizowanie systemu zarządzania zamówieniami i umowami na realizację zadań o wartości poniżej 30 tys. euro; 2. Aktualizacja regulaminu postępowań o udzielanie zamówień publicznych, zwolnionych na podstawie art. 4 pkt 8 ustawy prawo zamówień publicznych ze stosowania tejże ustawy; 3. Dokumentowanie prowadzonych czynności zgodnie z obowiązującym regulaminem; 4. Bezwzględne przestrzeganie obowiązku uzyskania opinii radcy prawnego lub adwokata dla wszystkich projektów umów lub zleceń; 5. Wdrożenie elektronicznej platformy zakupowej lub publikowanie wszystkich zapytań ofertowych na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. <p>Jednocześnie wskazuje się, że w odniesieniu stwierdzonych w trakcie audytu przypadków preparowania dokumentów, Burmistrz Miasta Ostróda jest zobowiązany do złożenia zawiadomienia o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przeciwko wiarygodności dokumentów, które wypełnia znamiona czynu zabronionego, określonego w art. 270 §1 kodeksu karnego.</p>
Przyznawanie lokali komunalnych	<ol style="list-style-type: none"> 1. Aktualizacja regulaminu działania Miejskiej Komisji Mieszkaniowej; 2. Wprowadzenie procedury weryfikacji kryteriów wyboru osób, którym przysługuje pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu na czas nieoznaczony; 3. Obowiązkowe wskazywanie motywów rozstrzygnięcia poszczególnych spraw przez Miejską Komisję Mieszkaniową; 4. W przypadku utrzymania liczby prowadzonych spraw i przyznawanych lokali mieszkalnych na poziomie z roku 2018, należy rozważyć wzmocnienie zatrudnienia lub zapewnienie lepszej organizacji pracy.
Realizacja inwestycji	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dla postępowań przetargowych na roboty budowlane prowadzonych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy przygotować zabezpieczenia na wypadek ryzyka związanego z możliwym przedłużeniem się terminu niezbędnego na uzyskiwanie decyzji Starosty; 2. Zapewnienie nadzoru autorskiego nad realizowanymi zadaniami inwestycyjnymi; 3. Bezwzględne przestrzeganie szczegółowych zasad działania inspektora nadzoru inwestorskiego, a w przypadku podzielenia nadzoru pomiędzy różne specjalizacje, skuteczne egzekwowanie uczestnictwa poszczególnych podmiotów w procesie budowlanym, w szczególności w trakcie odbiorów częściowych oraz odbioru końcowego.

PODSUMOWANIE I NAJWAŻNIEJSZE WNIOSKI

Przygotowany Audyt działalności Gminy Miejskiej Ostróda stanowi podsumowanie analizy stanu Miasta oraz działań kontrolnych przeprowadzonych w zakresie spraw obejmujących finanse samorządowe, trybu i procedury sprzedaży nieruchomości miejskich, sposobu realizacji procedur związanych z zamówieniami publicznymi o wartości poniżej 30 tys. euro, procedury przyznawania lokali komunalnych oraz realizacji inwestycji komunalnych.

Ocena sytuacji finansowej Gminy Miejskiej Ostróda wskazuje, że w porównaniu z innymi miastami o podobnych uwarunkowaniach rozwoju lokalnego, Miasto Ostróda cechuje się znacznie słabszymi parametrami. Ponadto **na tle innych gmin miejskich, takich jak Giżycko, Lidzbark Warmiński, czy Mrągowo, sytuacja Ostródy ulegała systematycznemu osłabieniu, co stanowi konsekwencję stagnacji w zakresie dochodów.** W tym miejscu szczególną uwagę należy zwrócić na fakt, że ponad 86% dochodów budżetowych, pochodzi zaledwie z 10 źródeł, wśród których dochody własne stanowią 22% (z uwzględnieniem udziału w podatku dochodowym od osób fizycznych: 45%). Prowadzi to do sytuacji, w której Miasto Ostróda w istotnej mierze jest uzależnione od transferów z budżetu państwa, które stanowią ponad 55%. Przyczynami takiego stanu rzeczy mogą być **zaniedbania w zakresie wydajności podatku od nieruchomości, które są widoczne zwłaszcza w latach 2014 i 2015.** W tym miejscu należy zwrócić również uwagę na sposób prowadzenia działań windykacyjnych. Przykładowo **w roku 2016 wystawiono 1.244 upomnienia na kwoty niższe niż 6,20 zł, czym naruszono art. 6 ust. 8a ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,** który w takich przypadkach nie pozwala wszcząć postępowania egzekucyjnego. Uzupełniająco należy dodać, że **wysyłane były upomnienia dotyczące zaległości wynoszących zaledwie 0,01 zł.** Niemniej w kolejnych latach sytuacja uległa poprawie, zarówno pod względem efektywności podejmowanych działań, jak i wysokości wpływów, szczególnie w 2019 r., co wynika aktualizacji wysokości stawek podatkowych. Dla budżetu Miasta będzie to oznaczało wyższe dochody własne, przy jednoczesnym braku zmian w zakresie wysokości uzyskiwanej subwencji wyrównawczej.

Z drugiej strony korzystnie należy ocenić działania, których efekty budżetowe są widoczne od 2018 r. **Realizowana przez Miasto polityka inwestycyjna, a przy tym aktywność w zakresie pozyskiwania zewnętrznych źródeł finansowania, spowodowała, że jako znaczące źródło dochodów Miasta wskazuje się również środki uzyskiwane na realizację zadań inwestycyjnych. Jednocześnie wydatki na obsługę długu Miasta Ostróda, na tle innych gmin w Polsce, kształtują się na stabilnym i umiarkowanym poziomie.** Sposób prognozowania dochodów bieżących Miasta Ostróda ma charakter ostrożnościowy. Także prognozowana wielkość nadwyżki nie odbiega w istotnym stopniu od wykonania w poprzednich latach, co należy ocenić pozytywnie. Prowadzi to do wniosku, że **wskaźnik obsługi zadłużenia skalkulowany w oparciu o wykonanie budżetu za 2018 r. gwarantuje zachowanie bezpieczeństwa finansowego Miasta.** Ponadto zmiana sposobu kalkulacji wskaźnika obsługi zadłużenia, jaka

ma obowiązywać od 2020 r. nie będzie stwarzała zagrożenia dla kondycji finansowej budżetu.

W ramach części finansowej przeanalizowany został również **zakup ratalny nieruchomości tzw. Autodromu**. Powyższa transakcja budzi poważne wątpliwości, przede wszystkim ze względu na celowość poczynionego wydatku, ale także gospodarność realizowanych działań. Główne zarzuty dotyczą **zakupu terenu o znikomej możliwości wykorzystania zgodnie z przedstawianymi zamierzeniami**. Jeszcze przed nabyciem terenu, należało przypuszczać, że urządzenie na nim cmentarza będzie znacząco utrudnione. Powyższe okoliczności wynikają m.in. z treści operatu szacunkowego, która wskazuje, że **zdecydowana większość terenu stanowi obszar zalewowy**. Ponadto zakupione **nieruchomości są obciążone wieloletnią umową użyczenia**, o której Burmistrz Miasta Ostróda był wielokrotnie informowany, czego dowody znajdują się w kolejnych dokumentach, protokołach i w akcie notarialnym. Finalnie, **większość nabytego terenu znajduje się poza granicami miasta, co w świetle wymagań ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych oznacza, że Rada Miejska w Ostródzie nie ma uprawnień do zadecydowaniu o przeznaczeniu nieruchomości na cele związane z pochówkiem**. W powyższym działaniu, związanym z zakupem ratalnym nieruchomości tzw. Autodromu można upatrywać niegospodarności, skutkującej zwiększeniem zadłużenia Miasta oraz wyrządzeniem szkody o wartości nie mniejszej, niż kwota płaconych odsetek.

Istotnym obszarem poddanym wnikliwej analizie były procedury **sprzedaży nieruchomości**. Działania podejmowane w tym zakresie przez Burmistrza Miasta Ostróda pozwoliły na **osiągnięcie dochodów budżetowych wynoszących blisko 10,8 mln zł**. Jednakże należy zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przede wszystkim powinno się zmierzać do sprzedaży nieruchomości w trybach przetargowych. Tymczasem **w analizowanym okresie, większość transakcji była przeprowadzona z pominięciem trybu konkurencyjnego, ponieważ na 106 analizowanych postępowań, aż 86 zostało przeprowadzonych w trybie nie przetargowym**. Ponadto **w odniesieniu do co najmniej trzech nieruchomości błędnie zastosowano tryb bezprzetargowy**. Tym samym naruszone zostały obowiązujące przepisy oraz postanowienia uchwały nr XXX/185/2008 Rady Miejskiej w Ostródzie z dnia 3 października 2008 r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej Ostróda.

Szczegółowa **analiza 5 postępowań przetargowych** na zbycie nieruchomości o łącznej wartości 4,73 mln zł **wskazuje, że w odniesieniu do co najmniej jednej transakcji, doszło do poważnego naruszenia obowiązków i wyrządzenia szkody majątkowej wielkich rozmiarów**. Na etapie przygotowania i prowadzenia postępowania dotyczącego działki o numerze ewidencyjnym 29/14, zlokalizowanej przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, której nabywcą zostało **Przedsiębiorstwo Budownictwa Ogólnego „Ekobud” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, nie zostały dopełnione obowiązki należytego zweryfikowania stanu prawnego nieruchomości. Tym samym w niewłaściwy sposób zostały ustalone i opublikowane warunki zbycia nieruchomości, do czego Burmistrz Miasta Ostróda był zobowiązany na podstawie art. 28 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W efekcie **błędnie założono, że sprzedawana nieruchomość posiada indywidualny wpis do rejestru zabytków**. Z tego względu **wątpliwe wydaje się zastosowanie art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na mocy którego cena zbywanej nieruchomości została obniżona o 50%**.

Powyższe oznacza, że nieruchomość została sprzedana po zaniżonej cenie, czym wyrządzono szkodę w majątku Miasta Ostróda o wartości 1.445.250,00 zł i było wynikiem niedopełnienia obowiązków określonych art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nieprawidłowości zostały również stwierdzone w związku z **bezprzetargowym zbyciem nieruchomości położonej przy ul. Stefana Czarnieckiego**. Najpierw, nie czekając na decyzję Wojewody, Burmistrz Miasta Ostróda w dniu 8 października 2014 r. sporządził protokół w sprawie sprzedaży niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr 163/40, położonej w Ostródzie przy ul. Stefana Czarnieckiego, a następnie przystąpił do aktu notarialnego, w którym przeniesiona została własność nieruchomości. Podejmowanie decyzji o tak doniosłych skutkach, w trakcie toczącego się postępowania nadzorczego, którego przedmiotem była ocena legalności zarządzenia Burmistrza Miasta Ostróda, stanowiącego podstawę prawną podejmowanych decyzji, należy uznać za działanie nieracjonalne i mogące skutkować narażeniem Miasta na odpowiedzialność odszkodowawczą. Następnie **w 2018 r. Burmistrz Miasta Ostróda, wykreował stan faktyczny, który zwolnił go z obowiązku przeprowadzenia przetargu na sprzedaż nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem 163/40, do czego wcześniej był zobowiązany na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, na co wcześniej konsekwentnie wskazywali kolejno: Wojewoda Warmińsko-Mazurski (rozstrzygnięcie nadzorcze z dnia 29 października 2014 r.), Wojewódzki Sąd Administracyjny w Olsztynie (wyrok z dnia 20 stycznia 2015 r., II SA/OI 1252/14) oraz Naczelny Sąd Administracyjny (wyrok z dnia 3 lipca 2015 r., I OSK 962/15)**. Trudno bowiem uznać, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miała na celu rzeczywistą poprawę ładu przestrzennego, podczas gdy w uchwale wyraźnie oznaczono, że dotyczy ona wyłącznie jednej nieruchomości. Ponadto Rada Miejska postanowiła o przeznaczeniu terenu na poprawę warunków zagospodarowania terenów sąsiednich, co było równoznaczne ze wskazaniem konkretnego nabywcy nieruchomości.

Kolejny badany obszar obejmował **procedury udzielania zamówień publicznych o wartości poniżej 30 tys. euro**. Szczegółowa analiza sprawozdań z udzielonych zamówień, sporządzana przez poszczególne wydziały, wykazała, że w ciągu dwóch lat, przypadających na okres 2017-2018, **bez stosowania procedur przetargowych, udzielono 1.437 zamówień o łącznej wartości 6.880.385,00 zł**. Stwierdzono, że **ponad 70% ogólnej liczby zamówień zostało zrealizowanych przez 3 komórki organizacyjne**: Straż Miejska (184 postępowania o łącznej wartości 275 tys. zł), Referat Obsługi Urzędu Miejskiego (439 postępowań, o łącznej wartości 730 tys. zł) oraz **Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej (410 postępowań, o łącznej wartości 4.711 tys. zł)**.

Dodatkowa analiza zamówień udzielanych przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej wykazała, że prowadzone postępowania dotyczyły 35 różnych przedmiotów zamówienia, przy czym zaledwie 6 z nich stanowiło główny kierunek wydatkowania środków. Tylko w 2017 i 2018 **na zamówienia związane z budową dróg wydatkowano środki o wartości 401.186,00 zł brutto, co niewątpliwie przekracza wartość 30 tys. euro**. **Zamawiający niewłaściwie oszacował wartość zamówienia, czym naruszył art. 32 ust. 1 i 2 oraz art. 34 ust. 1 i 2 Prawa zamówień publicznych, ponieważ wyszczególnione zamówienia cechowały się zarówno tożsamością przedmiotową, jak i czasową.**

Najpoważniejsze nieprawidłowości dotyczyły **wykonywania instalacji elektrycznych**. W latach 2017-2018 Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej udzielił **55 zamówień o łącznej wartości 541.355,68 zł brutto**. Podejmowane działania noszą znamiona świadomego omijania przepisów Prawa zamówień publicznych. Świadczy o tym nieuzasadnione dokonanie podziału zamówienia na wiele części, w ramach których odrębnie zlecano bieżącą konserwację i utrzymanie urządzeń oświetlenia ulicznego i parkowego, zakup materiałów, montaż lamp, czy też usuwanie awarii. Rozdrobnienie zamówień wskazuje, że **podział został przeprowadzony nie tylko w celu ominięcia trybu przetargowego, ale zmierzał do wyeliminowania jakiegokolwiek trybu konkurencyjnego**, ponieważ zdecydowana większość zamówień była zlecana w trybie doraźnym, co **doprowadziło do faworyzowania jednego wykonawcy, któremu w latach udzielono 46 zamówień (w tym 41 bez przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania) o łącznej wartości 409.075,51 zł** (w tym ponad 161.796,96 zł bez zachowania trybu konkurencyjnego). W efekcie doprowadzono do sytuacji, w której ponad 83% zamówień na wykonywanie instalacji elektrycznych zostało udzielonych jednemu wykonawcy.

Ponadto w toku prowadzonych działań zwrócono uwagę na **niewłaściwy sposób prowadzenia postępowań oraz dokumentowania czynności wykonywanych przez osoby odpowiedzialne za realizację zamówień**, co w wielu przypadkach skutkuje brakiem przejrzystości procesu udzielania poszczególnych zamówień, świadomym omijaniem przepisów, a nawet **załączaniem dokumentów, których autentyczność budzi poważne wątpliwości**. Uwzględniając wcześniejsze uwagi związane ze świadomym dzieleniem zamówień na części w celu ominięcia obowiązku przeprowadzenia przetargu, należy stwierdzić, że **nadzór Burmistrza Miasta Ostróda nad zamówieniami realizowanymi przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej, był sprawowany w sposób niewłaściwy i sprzyjający powstaniu nieprawidłowości**.

Analizę działań podejmowanych w obszarze **przyznawania lokali komunalnych** należy podzielić na dwa okresy. Pierwszy obejmuje posiedzenia Miejskiej Komisji Mieszkaniowej **w latach 2014-2016**, kiedy pomimo braku szczegółowych wymogów wynikających z ówczesnie obowiązującej uchwały o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda, **każdy z przypadków był indywidualnie oceniany i uzasadniany w sposób wskazujący na motywy działania Komisji**. Natomiast począwszy **od posiedzenia z dnia 23 lutego 2017 r., Miejska Komisja Mieszkaniowa zaprzestała uzasadniania decyzji o przydziale** i ograniczała się wyłącznie do wskazania osoby skierowanej do wybranego lokalu mieszkalnego. Ponadto w roku 2017 weszła w życie nowa uchwała w sprawie określenia zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Ostróda. Niemniej **pomimo przywrócenia wymogu pięcioletniego okresu zamieszkiwania na terenie Miasta oraz wprowadzenia dodatkowych kryteriów oceny, takich jak niepełnosprawność, zobowiązanie do wykonania kapitalnego remontu mieszkania, czy zamiana lokalu na mniejszy, sposób rozstrzygania spraw przez Miejską Komisję Mieszkaniową, nie wskazywał na motywy, jakimi kierowano się przyznając lokal poszczególnym osobom**.

Nieprawidłowości stwierdzone zostały również w ramach oceny ostatniego z badanych obszarów. W głównej mierze dotyczą one **niewłaściwego przygotowania i przeprowadzenia procesu inwestycyjnego zarówno w przypadku budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza, jak i rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy**

ulicy Plebiscytowej 50. Najpoważniejsze zarzuty dotyczą doprowadzenia do sytuacji, w której **Gmina Miejska Ostróda była pozbawiona jakiegokolwiek zabezpieczenia, w sytuacji, gdy ogłoszono postępowanie przetargowe i przekazano teren budowy, pomimo braku posiadania prawomocnego pozwolenia na budowę.** W efekcie odpowiedzialność za ewentualne niedochowanie terminu realizacji przedmiotu umowy, spoczywałoby na Gminie Miejskiej Ostróda. Wynika to z faktu, że **przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, działający w imieniu inwestora Burmistrz Miasta Ostróda, nie tylko ogłaszał postępowania przetargowe, ale również wykonywał czynności obejmujące zawiadomienie o wyborze najkorzystniejszej oferty, publikację ogłoszenia o udzieleniu zamówienia oraz zawarł umowy z wykonawcami robót budowlanych.**

Ponadto w odniesieniu do budowy budynku komunalnego przy ul. Gizewiusza stwierdzono, że sposób prowadzenia dokumentacji nie pozwalał na jednoznaczne i chronologiczne ustalenie przebiegu procesu inwestycyjnego. Realizacja przedsięwzięcia nie była właściwie przygotowana, także pod względem sprawowania nadzoru inwestorskiego, co skutkowało koniecznością wystąpienia o zmianę pozwolenia na budowę oraz potrzebą zlecenia prac dodatkowych (roboty ziemne i rozbiórkowe), które jednak w żaden sposób nie zostały udokumentowane w ramach procesu inwestycyjnego. Część z analizowanych dokumentów zawierała błędy lub nie była właściwie prowadzona (m.in. stwierdzono **wykonywanie w dzienniku budowy skreśleń i poprawek**, które naruszały normę zawartą w §7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie dziennika budowy, montażu i rozbiórki, tablicy informacyjnej oraz ogłoszenia zawierającego dane dotyczące bezpieczeństwa pracy i ochrony zdrowia).

Natomiast w przypadku rozbudowy Zespołu Szkolno-Przedszkolnego przy ulicy Plebiscytowej 50 w Ostródzie, analizowane dokumenty nie pozwalają na stwierdzenie powodu odstąpienia od obowiązku sprawowania nadzoru autorskiego nad procesem budowlanym przez projektanta. Zastrzeżenia budzi również fakt, że **brak jest jakiegokolwiek śladu, aby podmiot odpowiedzialny za nadzór nad robotami sanitarnymi uczestniczył w procesie budowlanym.** W powyższym należy upatrywać przyczyny występowania wad w budynku, które są ujawniane już po dokonaniu odbioru końcowego inwestycji.

Podsumowując, należy stwierdzić, że audyt wykazał naruszenia przepisów ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy prawo zamówień publicznych, ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o cmentarzach i chowaniu zmarłych. Najpoważniejsze zarzuty dotyczą nabycia terenu znajdującego się poza granicami Miasta, obciążonego umową użyczenia, z przeznaczeniem na realizację zadań własnych, w stosunku do których wyłączna kompetencja przysługuje organowi innej jednostki samorządu terytorialnego. Ponadto błędnie ustalono stan prawny nieruchomości położonej przy Placu Tysiąclecia Państwa Polskiego, co skutkowało nieuprawnionym obniżeniem ceny sprzedawanego gruntu o kwotę 1.445.250,00 zł. Natomiast brak sprawowania należytego nadzoru nad zamówieniami realizowanymi przez Wydział Inwestycji i Gospodarki Komunalnej skutkowało licznymi naruszeniami procedur wydatkowania środków publicznych oraz przygotowaniem dokumentów. Powyższe uchybienia stanowią nie tylko naruszenie przepisów regulujących zasady działania samorządu terytorialnego, ale powinny również skutkować odpowiedzialnością karną przez osoby, które nie dopełniły obowiązków lub dopuściły się czynów zabronionych.

SPIS TABEL

TABELA 1. SKŁAD GRUPY PORÓWNAWCZEJ MIASTA OSTRÓDA	7
TABELA 2. STRUKTURA ZREALIZOWANYCH DOCHODÓW MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	10
TABELA 3. SKUMULOWANY UDZIAŁ GŁÓWNYCH DOCHODÓW MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018 (PO ZAOKRĄGLENIU DO PEŁNYCH ZŁOTYCH)	16
TABELA 4. ANALIZA KSZTAŁTOWANIA SIĘ DOCHODÓW MIASTA OSTRÓDA Z TYTUŁU PODATKÓW LOKALNYCH W LATACH 2014-2018.....	18
TABELA 5. STAWKI PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI OBOWIĄZUJĄCE W MIEŚCIE OSTRÓDA W LATACH 2017-2019.....	20
TABELA 6. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI W PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2015-2018	21
TABELA 7. STRUKTURA ZREALIZOWANYCH I PLANOWANYCH WYDATKÓW MIASTA W LATACH 2014-2018.....	22
TABELA 8. PODZIAŁ WYDATKÓW W MIEŚCIE OSTRÓDA W LATACH 2014-2018.....	26
TABELA 9. WYDATKI OŚWIATOWE MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	28
TABELA 10. WYDATKI SPOŁECZNE MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	29
TABELA 11. STOPIEŃ POKRYCIA WYDATKÓW SPOŁECZNYCH MIASTA OSTRÓDA TRANSFERAMI ZEWNĘTRZNYMI.....	30
TABELA 12. WYDATKI NA TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018.	30
TABELA 13. ZADŁUŻENIE MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	32
TABELA 14. ZADŁUŻENIE MIASTA OSTRÓDA Z TYTUŁU KREDYTÓW I OBLIGACJI W LATACH 2014-2018	35
TABELA 15. HARMONOGRAM SPŁATY ZADŁUŻENIA MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2019-2027 .	36
TABELA 16. SZACOWANE KOSZTY OBSŁUGI DŁUGU MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2019-2027	36
TABELA 17. PLAN I WYKONANIE BUDŻETU MIASTA OSTRÓDA W 2018 R.	37
TABELA 18. WSKAŹNIKI ANALIZY BUDŻETOWEJ DLA MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	50
TABELA 19. NADWYŻKA OPERACYJNA MIASTA OSTRÓDA NA PODSTAWIE WIELOLETNIEJ PROGNOZY FINANSOWEJ W LATACH 2016-2027	55
TABELA 20. DANE MAKROEKONOMICZNE PRZYJĘTE DO WYLICZEŃ PROGNOZY.....	56
TABELA 21. WAGI WSKAŹNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH PRZYJĘTYCH DO PROGNOZY DOCHODÓW MIASTA OSTRÓDA	57
TABELA 22. PORÓWNIANIE WYSOKOŚCI PLANOWANYCH DOCHODÓW BIEŻĄCYCH MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2020-2027	57
TABELA 23. WAGI WSKAŹNIKÓW MAKROEKONOMICZNYCH PRZYJĘTYCH DO PROGNOZY WYDATKÓW MIASTA OSTRÓDA.....	58
TABELA 24. PORÓWNIANIE WYSOKOŚCI PLANOWANYCH WYDATKÓW BIEŻĄCYCH MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2020-2027	59
TABELA 25. RÓŻNICE W ZAKRESIE PLANOWANIA DOCHODÓW I WYDATKÓW BUDŻETOWYCH DLA MIASTA OSTRÓDA	59
TABELA 26. WYBRANE POZYCJE WIELOLETNIEJ PROGNOZY FINANSOWEJ DLA MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2019-2027	62

TABELA 27. DOCHODY BUDŻETU MIASTA ZE SPRZEDAŻY MIENIA ORAZ PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI W LATACH 2014-2018.....	63
TABELA 28. EWIDENCJA ZARZĄDZEŃ Z LAT 2014-2018 DOTYCZĄCYCH SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI.....	64
TABELA 29. RODZAJE SPRZEDAWANYCH NIERUCHOMOŚCI ORAZ TRYB ICH ZBYWANIA W LATACH 2014-2018.....	69
TABELA 30. ZESTAWIENIE PRZETARGÓW NA SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI W LATACH 2014-2018	72
TABELA 31. LICZBA I WARTOŚĆ POSTĘPOWAŃ ZWOLNIONYCH ZE STOSOWANIA PRAWA ZAMÓWIEŃ PUBLICZNYCH NA PODSTAWIE ART. 4 PKT 8.....	120
TABELA 32. KLASYFIKACJA POSTĘPOWAŃ PROWADZONYCH PRZEZ WYDZIAŁ INWESTYCJI I GOSPODARKI KOMUNALNEJ W LATACH 2017 I 2018.....	123
TABELA 33. WYKAZ ZAMÓWIEŃ UDZIELONYCH W LATACH 2017 I 2018 NA ROBOTY ZWIĄZANE Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD.....	125
TABELA 34. WYKAZ WYKONAWCÓW ROBÓT ZWIĄZANYCH Z BUDOWĄ DRÓG I AUTOSTRAD W LATACH 2017 I 2018.....	128
TABELA 35. WYKAZ ZAMÓWIEŃ UDZIELONYCH W LATACH 2017 I 2018 NA DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE INŻYNIERII I ZWIĄZANE Z NIĄ DORADZTWO TECHNICZNE.....	130
TABELA 36. WYKAZ WYKONAWCÓW ROBÓT ZWIĄZANYCH INŻYNIERIĄ I DORADZTWEM TECHNICZNYM W LATACH 2017 I 2018.....	132
TABELA 37. WYKAZ ZAMÓWIEŃ UDZIELONYCH W LATACH 2017 I 2018 NA WYKONYWANIE INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH.....	133
TABELA 38. WYKAZ WYKONAWCÓW ROBÓT ZWIĄZANYCH WYKONYWANIEM INSTALACJI ELEKTRYCZNYCH W LATACH 2017 I 2018.....	135
TABELA 39. WYKAZ ZAMÓWIEŃ UDZIELONYCH W LATACH 2017 I 2018 NA ROBOTY BUDOWLANE ZWIĄZANE ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I NIEMIESZKALNYCH.....	137
TABELA 40. WYKAZ WYKONAWCÓW ROBÓT ZWIĄZANYCH WYKONYWANIEM ROBÓT BUDOWLANYCH W LATACH 2017 I 2018.....	137
TABELA 41. WYKAZ ZAMÓWIEŃ UDZIELONYCH W LATACH 2017 I 2018 NA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWĄ ZWIĄZANĄ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI.....	138
TABELA 42. WYKAZ WYKONAWCÓW ROBÓT ZWIĄZANYCH Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENÓW ZIELENI W LATACH 2017 I 2018.....	139
TABELA 43. WYKAZ ZAMÓWIEŃ UDZIELONYCH W LATACH 2017 I 2018 NA ROZBIÓRKĘ I BURZENIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH.....	140
TABELA 44. KIERUNKI INWESTYCJI MIASTA W LATACH 2014-2018.....	165

SPIS RYCIŃ

WYKRES 1. SYNTETYCZNY WSKAŹNIK STANU FINANSÓW MIASTA OSTRÓDA.....	8
WYKRES 2. POZIOM DOCHODÓW	10
WYKRES 3. DOCHODY WŁASNE	11
WYKRES 4. UDZIAŁ DOCHODÓW WŁASNYCH.....	11
WYKRES 5. DOCHODY MAJĄTKOWE	12
WYKRES 6. UDZIAŁ DOTACJI Z UE	13
WYKRES 7. STRUKTURA DOCHODÓW MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	14
WYKRES 8. POZIOM WYDATKÓW	23
WYKRES 9. UDZIAŁ WYDATKÓW MAJĄTKOWYCH W WYDATKACH OGÓŁEM.....	23
WYKRES 10. UDZIAŁ WYDATKÓW UE.....	24
WYKRES 11. STRUKTURA WYDATKÓW MIASTA OSTRÓDA W LATACH 2014-2018	25
WYKRES 12. STOPIEŃ POKRYCIA WYDATKÓW OŚWIATOWYCH MIASTA OSTRÓDA NA TLE MIAST Z GRUPY PORÓWNAWCZEJ	27
WYKRES 13. STOPIEŃ POKRYCIA WYDATKÓW OŚWIATOWYCH MIASTA OSTRÓDA TRANSFERAMI ZEWNĘTRZNYMI.....	28
WYKRES 14. LICZBA OSÓB KORZYSTAJĄCYCH Z ŚRODOWISKOWEJ POMOCY SPOŁECZNEJ/LICZBA MIESZKAŃCÓW	29
WYKRES 15. WYDATKI BIEŻĄCE W DZIALE 600/WYDATKI OGÓŁEM	31
WYKRES 16. WYDATKI INWESTYCYJNE NA TRANSPORT I ŁĄCZNOŚĆ (DZIAŁ 600)/WYDATKI OGÓŁEM	31
WYKRES 17. ZDOLNOŚĆ KREDYTOWA	32
WYKRES 18. POZIOM ZADŁUŻENIA.....	33
WYKRES 19. KOSZT OBSŁUGI DŁUGU.....	33
WYKRES 20. SPŁATY I KOSZTY OBSŁUGI ZADŁUŻENIA	34
WYKRES 21. KSZTAŁTOWANIE SIĘ WSKAŹNIKA Z ART. 243 U.F.P. WG WPF MIASTA OSTRÓDA NA LATA 2019-2027	47
WYKRES 22. KSZTAŁT WSKAŹNIKA Z ART. 243 USTAWY O FINANSACH PUBLICZNYCH DLA MIASTA OSTRÓDA SKALKULOWANY W OPARCIU O ZNOWELIZOWANE PRZEPISY USTAWY..	48
WYKRES 23. LICZBA POSTĘPOWAŃ PONIŻEJ 30 TYS. EURO W LATACH 2017-2018	121
WYKRES 24. WARTOŚĆ POSTĘPOWAŃ PONIŻEJ 30 TYS. EURO W LATACH 2017-2018	121


INFORMACJA O WYKONAWCY

Curulis Sp. z o.o.
Plac Wiosny Ludów 2
61-831 Poznań

tel: 61 626 26 41
fax: 61 626 26 48
e-mail: biuro@curulis.pl
strona internetowa: www.curulis.pl

Daty prowadzenia audytu:

1. data umowy: 19 lutego 2019 r.;
2. okres realizacji prac: 22 lutego 2019 r. – 14 września 2019 r.;
3. daty kontroli dokumentów w siedzibie Urzędu Miejskiego w Ostródzie: 26-28 marca 2019 r., 16-18 kwietnia 2019 r., 23-24 lipca 2019 r.;
4. data zakończenia prac: 9 października 2019 r.

 <p>Curulis Sp. z o.o. Pl. Wiosny Ludów 2, 61-831 Poznań NIP: 7831691499 KRS: 0000432301</p> <p>Pieczęć wykonawcy</p>	 <p>Hubert Gošta Główny Ekonomista</p> <p>Podpis wykonawcy</p>
--	--