

Protokół nr 1/2017

**Komisji Rewizyjnej z kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym
w Nowym Mieście Lubawskim w dniu 8 marca 2017 r.**

Zgodnie z planem kontroli Komisji Rewizyjnej na 2017 r. ustalonym uchwałą Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 24 listopada 2016 r. Nr XXVI/198/2016, Komisja Rewizyjna Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim w składzie:

Paweł Dreszler - Przewodniczący Komisji

Henryk Rogoziński – Sekretarz

dnia 8 marca 2017 r. przeprowadziła kontrolę w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim.

Przedmiot kontroli: najem pomieszczeń w budynku Starostwa Powiatowego przy ul. Grunwaldzkiej 3.

Wyjaśnień udzielała: p. Alina Banaszewska - zatrudniona w Starostwie Powiatowym od dnia 01.01.2002 r. Od dnia 01.06.2015 r. – Naczelnik Wydziału Inwestycji, Mienia i Spraw Gospodarczych, w wymiarze pełnego etatu.

Komisja zapoznała się następującymi dokumentami i wyjaśnieniami:

- zestawieniem opłat dla najemców - naliczenia za dzierżawę/najem powierzchni użytkowych w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 - marzec 2017 r. (załącznik nr 1)
- zestawieniem opłat dla jednostek organizacyjnych powiatu - naliczenia za dzierżawę/najem powierzchni użytkowych w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 - marzec 2017 r. (załącznik nr 2)
- rozliczeniem stawek za 1 m² w budynku administracyjno – biurowym przy ul. Grunwaldzkiej 3 (załącznik nr 3)
- naliczeniem opłat miesięcznych dla najemcy – GS ZOZ w Kurzętniku (załącznik nr 4)
- naliczeniem opłat miesięcznych dla jednostki organizacyjnej powiatu – Powiatowy Urząd Pracy w Nowym Mieście Lubawskim (załącznik nr 5)
- naliczeniem opłat miesięcznych za piwnicę – N ZOZ Centrum Stomatologii Sp. z o.o. (załącznik nr 6)
- wyjaśnieniami ww.



Podstawy prawne działania

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt. 10 ustawy o samorządzie powiatowym, powiat wykonuje określone ustawami zadania publiczne o charakterze ponadgminnym w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Najważniejszym przepisem prawnym jeżeli chodzi o gospodarkę nieruchomościami, jest ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 z późn. zm.)

Zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami realizowane przez Wydział określa par. 9 ust. 3 Załącznika nr 2 do Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego uchwalonego uchwałą Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim nr 52/239/2016 z dnia 18 lutego 2016 r.

Są to następujące zadania:

- 1) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi mienie powiatu, w szczególności:
 - a) prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości powiatu,
 - b) prowadzenie spraw z zakresu trwałego zarządu, wieczystego użytkowania, sprzedaży, dzierżaw, najmu i użyczenia,
 - c) przekształcanie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności,
- 2) prowadzenie spraw dotyczących komunalizacji,
- 3) opracowywanie projektów uchwał dotyczących nabywania, zbywania oraz udostępniania nieruchomości stanowiących mienie powiatu,
- 4) regulacja stanów prawnych nieruchomości stanowiących własność powiatu.

W Wydziale aktualnie pracuje 9 osób (9 etatów).

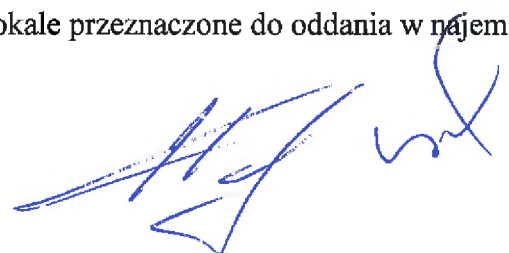
Uchwałą nr XL/319/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. (załącznik nr 7) Rada Powiatu określiła zasady gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości. Par. 7 uchwały dotyczy najmu i dzierżawy.

Zgodę na najem lokali użytkowych wynajmowanych na okres powyżej 3 lat wydaje Rada Powiatu (przykład: uchwała nr VII/69/2015 Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na najem lokalu użytkowego N ZOZ „Fiołek” - na okres od 01.05.2015 r. do 30.04.2018 r. – załącznik nr 8)

Zgodę na najem lokali użytkowych wynajmowanych na okres do 3 lat wydaje Zarząd Powiatu (przykład: uchwała nr 64/296/2016 Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie oddania w najem Panu Pawłowi Leśniewskiemu lokalu użytkowego w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 w Nowym Mieście Lubawskim - na okres od 01.07.2016 r. do 31.03.2017 r. – załącznik nr 9)

Zgodnie z wykazem nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem (załącznik nr 10) na podstawie Uchwały nr 96/462/2017 Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 27.02.2017 r. (załącznik nr 11) aktualnie są trzy wolne lokale przeznaczone do oddania w najem:

1. lokal na I piętrze o pow. 24,55 m².



2. lokal na I piętrze o pow. 11,15 m²,
3. lokal na II piętrze o pow. 10,50 m².

Łączna powierzchnia użytkowa budynku (razem z częściami wspólnymi) wynosi 2 629,39 m².

Wg. stanu na marzec 2017 r. z lokali w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 korzysta 16 najemców – wykaz w załączniku nr 1. Większość z nich to podmioty branży medycznej. Ponadto w budynku mieści się Wydział Geodezji i Nieruchomości, Powiatowy Urząd Pracy oraz Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie.

Uchwałą nr 29/157/2011 z dnia 22 września 2011 r. Zarząd Powiatu określił wysokości opłat za najem pomieszczeń, wysokości czynszu za dzierżawę gruntu oraz wysokości opłat za najem garażu (załącznik nr 12). Zgodnie z uchwałą, miesięczna opłata podstawowej stawki czynszu za metr² powierzchni użytkowych, administracyjno - biurowych wynosi 15,00 zł netto plus podatek Vat, stawka za najem pomieszczeń piwnicznych i gospodarczych – 4,00 zł netto plus Vat. Oprócz czynszu najemcy pokrywają koszty eksploatacyjne. Jednostki organizacyjne mają pomieszczenia w użyczeniu i pokrywają jedynie koszty eksploatacyjne.

Uchwałą nr 154/777/2014 z dnia 12 maja 2014 r. (załącznik nr 13) Zarząd Powiatu zatwierdził algorytm naliczania składników miesięcznych opłat za najem pomieszczeń w budynku. Zgodnie z uchwałą, składnikiem stałym jest czynsz obliczony w ten sposób, że powierzchnię wynajmowanego lokalu mnoży się przez stawkę uchwaloną przez Zarząd Powiatu. Składnikami zmiennymi są:

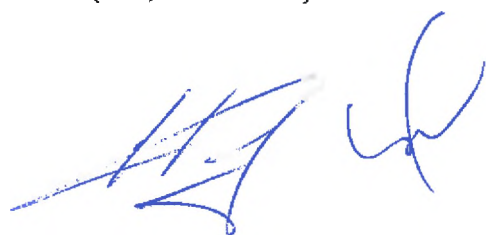
- koszty eksploatacyjne ustalone w okresie rocznym: obsługa techniczna, sprzątnięcie obiektu, dozór i ochrona obiektu, koszty ogrzewania ciepłej wody w okresie letnim, wywóz nieczystości stałych, ubezpieczenie obiektu
- koszty eksploatacyjne rozliczane w okresie półrocznym na podstawie odczytu z liczników: energia elektryczna, energia cieplna, zimna woda, ścieki.

Składniki zmienne również oblicza się wg. ustalonych w uchwale wzorów.

Łączne miesięczne opłaty dla najemców na miesiąc marzec wyniosły 13 885,95 zł netto (17 337,25 zł brutto), dla jednostek – 7 640,53 zł netto (8 872,28 zł brutto)

Kontroli poddano opłaty (od 01.01.2017 r.) następujących podmiotów:

- najemca – Gminny Samodzielny Zakład Opieki Zdrowotnej w Kurzętniku - miesięczne opłaty za pomieszczenia o pow. użytkowej 104,20 m² plus 56,95 m² pow. części wspólnych wynoszą 3 005,19 zł netto (3 696,38 zł brutto)
- najemca – N ZOZ Centrum Stomatologii Sp. z o.o. – miesięczna opłata za korzystanie z pomieszczeń piwnicznych o pow. 10,16 m² wynosi 84,23 zł netto (103,60 zł brutto)



- jednostka organizacyjna powiatu – Powiatowy Urząd Pracy - miesięczne opłaty za pomieszczenia o pow. użytkowej 335,34 m² plus 38,37 m² pow. części wspólnych wynoszą 3 676,15 zł netto (4 521,66 zł brutto)

Wnioski z kontroli

Komisja Rewizyjna nie stwierdza uchybień i nieprawidłowości w realizacji zadań związanych z gospodarką nieruchomościami dotyczących najmu pomieszczeń w budynku Starostwa Powiatowego przy ul. Grunwaldzkiej 3.

Prawie wszystkie pomieszczenia jest wynajęte - w tej chwili wolne są tylko trzy lokale. Systematycznie wywieszane są wykazy pomieszczeń do oddania w najem, tak aby niekorzystanych pomieszczeń było jak najmniej. Opłaty za najem są skalkulowane w transparentny i zrozumiały sposób. Ceny czynszu nie odbiegają od cen rynkowych.

Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

Protokół podpisano bez zastrzeżeń/z zastrzeżeniami na piśmie, które załączono do protokołu.

Nowe Miasto Lub., dnia 14 marca 2017 r.

Podpis Kierownika
kontrolowanej jednostki
STAROSTA
Andrzej Ochlak

Podpisy członków komisji
1
2