

Protokół nr 3/2019

Komisji Rewizyjnej z kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim w dniu 14 czerwca 2019 r.

Zgodnie z planem kontroli Komisji Rewizyjnej na 2019 r. ustalonym uchwałą Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 06 grudnia 2018 r. Nr II/22/2018, Komisja Rewizyjna Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim w składzie:

Jan Czaplński - Przewodniczący Komisji

Andrzej Lewandowski – Sekretarz

dnia 14 czerwca 2019 r. przeprowadziła kontrolę w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim.

Przedmiot kontroli: umowy najmu i analiza kosztów utrzymania budynku Starostwa Powiatowego przy ul. Grunwaldzkiej 3 w Nowym Mieście Lubawskim (ogrzewanie, energia, obsługa).

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:

- Uchwałą nr 154/777/2014 Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 12 maja 2014 r. w sprawie zatwierdzenia algorytmu naliczania składników miesięcznych opłat za najem pomieszczeń w budynku administracyjno – biurowym przy ul. Grunwaldzkiej 3 w Nowym Mieście Lubawskim oraz uchylenia uchwały Nr 49/262/2012 Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 28 lutego 2012 r. (załącznik nr 1)
- Uchwałą nr 121/608/2017 Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 19 października 2017 r. w sprawie wysokości opłat za najem pomieszczeń, powierzchni reklamowej, powierzchni dachu, budynku prosektorium oraz za dzierżawę nieruchomości gruntowej (załącznik nr 2)
- rozliczeniem stawek za okres od stycznia do czerwca 2018 r. oraz za okres od lipca do grudnia 2018 r. (załącznik nr 3)

- zestawieniem opłat z grudnia 2018 r. dla najemców (załącznik nr 4) oraz jednostek (załącznik nr 5)
- zestawieniem opłat z czerwca 2019 r. dla najemców (załącznik nr 6) oraz jednostek (załącznik nr 7)
- ustnymi 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 gospodarowania mieniem powiatu 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. Należy do nich m.in. gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi mienie powiatu, opracowywanie projektów uchwał dotyczących nabywania, zbywania oraz udostępniania nieruchomości. Z kolei ust. 4 Regulaminu określa zadania Wydziału w zakresie zarządzania – administrowania budynkami powiatu m.in. naliczanie opłat i czynszów, wykonywanie bieżących remontów i napraw, utrzymanie budynku w czystości, zabezpieczenie mienia itp.

W Wydziale aktualnie pracuje 9 osób (9 etatów). Budynek przy ul. Grunwaldzkiej obsługują 2 sprzątające i 1 konserwator, przy czym w zakresie jego obowiązków znajduje się także konserwacja budynku przy ul. Rynek 1. Nadzór nad budynkiem sprawuje bezpośrednio p. Wojciech Umiński.

Uchwałą nr XL/319/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. (załącznik nr 8) 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, natomiast zgodę na najem lokali użytkowych wynajmowanych na okres do 3 lat wydaje Zarząd Powiatu.

Łączna powierzchnia użytkowa budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 to 1 369,89 m², powierzchnia części wspólnych – 417,00 m².

Z pomieszczeń budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 korzysta łącznie 17 najemców (wykaz w załączniku nr 4). Są to m. in. podmioty branży medycznej, instytucje, stowarzyszenia. Wielkość wynajmowanej powierzchni użytkowej to 532,85 m², powierzchni wspólnych – 229,58 m². Dochód miesięczny z tytułu najmu pomieszczeń to wg. stanu na grudzień 2018 r. **19 221,70 zł** brutto.

Z lokali w budynku korzystają również powiatowe jednostki organizacyjne – Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie oraz Powiatowy Urząd Pracy. W budynku mieści się również Wydział Geodezji i Nieruchomości Starostwa Powiatowego. Łączna powierzchnia użytkowa – 703,09 m², pow. wspólne – 194,83 m². Naliczenie miesięczne wg. stanu na grudzień 2018 r. wyniosło **11 410,09 zł** brutto.

Na budynku są również reklamy. Łączny dochód wg. stanu na grudzień 2018 r. to **10 682,27 zł** brutto.

Zgodnie z wykazem nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem na podstawie Uchwały nr 10/84/2019 Zarządu Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 11.03.2019 r. w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3, aktualnie jest tylko jeden wolny lokal przeznaczony do oddania w najem. Jest to lokal użytkowy o pow. 10,49 m² położony na I piętrze. Informacja o wolnym lokalu znajduje się na stronie Biuletynu Informacji Publicznej (wydruk ze strony – załącznik nr 9).

Uchwałą nr 121/608/2017 z dnia 19.10.2017 r. Zarząd Powiatu określił wysokości opłat za najem pomieszczeń, powierzchni reklamowej, powierzchni dachu, budynku prosekatorium oraz za dzierżawę nieruchomości gruntowej. Zgodnie z uchwałą, miesięczna opłata podstawowej stawki czynszu za metr kwadratowy powierzchni użytkowych, administracyjno - biurowych wynosi 16,50 zł netto plus podatek Vat, stawka za najem pomieszczeń piwnicznych i gospodarczych – 5,00 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. 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, sprzątanie obiektu, dozór i ochrona obiektu, 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.

Wg. rozliczenia stawek za metr kwadratowy opłaty miesięczne obowiązujące od 01.07.2018 r. wynosiły:

- 1) obsługa techniczna, sprzątanie, dozór i ochrona obiektu – w rozliczeniu rocznym (suma kosztów z poprzedniego roku) – **10 376,36 zł netto**
- 2) energia elektryczna, cieplna, zimna woda, ścieki – w rozliczeniu półrocznym wg. odczytu z liczników (suma kosztów z poprzedniego półrocza) 15 376,87 zł. netto.

Łącznie opłaty miesięczne wynoszą **25 753,23 zł netto**.

W okresie od 01.01.2019 r. opłaty te wynoszą łącznie **23 849,06 zł netto**.

Kontroli poddano opłaty następujących podmiotów (wg. stanu z grudnia 2018 r.) :

- najemca – Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - miesięczne opłaty za pomieszczenia o pow. użytkowej 57,49 m2 plus 31,42 m2 pow. części wspólnych wynoszą 1 865,90 zł netto (2 295,06 zł brutto)
- najemca – N ZOZ Centrum Stomatologii Sp. z o.o. – miesięczna opłata za korzystanie z pomieszczeń piwnicznych o pow. 10,16 m2 wynosi 95,81 zł netto (117,85 zł brutto)
- jednostka organizacyjna powiatu – Powiatowy Urząd Pracy - miesięczne opłaty za pomieszczenia biurowe o pow. użytkowej 335,34 m2 plus 38,37 m2 pow. części wspólnych wynoszą 4 270,73 zł netto (5 253,00 zł brutto)

Analizie porównawczej poddano następujące miesięczne koszty poniesione na utrzymanie budynku w I i II półroczu 2018 r. (netto)

L.p.	Rodzaj kosztów	I półrocze 2018 r.	II półrocze 2018 r.
1.	Energia elektryczna	6 397,66	7 175,65
2.	Energia cieplna	8 375,31	5 450,38
3.	Ścieki	399,16	384,48
4.	Woda (zimna)	204,74	197,31
5.	Ochrona obiektu	75,92	30,00
6.	Sprzątanie (obsługa plus środki czystości)	5 133,96	5 790,25
7.	Obsługa techniczna (remonty, przeglądy, opłaty, wywóz nieczystości itp.)	5 066,76	4 721,27
8.	Ubezpieczenie budynku	99,72	99,72

Razem	25 753,23	23 849,06
--------------	------------------	------------------

Koszty energii cieplnej są niższe o ok. 3 tys. zł, ponieważ w drugim półroczu, w oparciu o który robione są naliczenia na kolejne półrocze, jest krótszy okres grzewczy. Z kolei rosną koszty energii elektrycznej (podgrzanie wody, klimatyzacja)

W 2013 r. Powiat Nowomiejski zawarł z Lubawską Spółką Komunalną Sp. z o.o. w Lubawie umowę sprzedaży ciepła. Zgodnie z umową sprzedawca zobowiązany jest do dostarczania ciepła w postaci gorącej wody do celów c.o. do budynku przy ul. Grunwaldzkiej 3 zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki. Zgodnie z aktualną taryfą (załącznik nr 10) obowiązują następujące stawki:

- opłata stała - wytwarzanie – 5 698,74 zł za MW,
- opłata za ciepło - wytwarzanie – 37,16 zł za 1 GJ,
- opłata stała - przesył – 1 667,75 zł za MW,
- opłata za ciepło - przesył – 12,53 zł za GJ,
- nośnik ciepła – 8,41 zł za m³.

Wnioski z kontroli

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła uchybień i nieprawidłowości w realizacji zadań związanych najmem pomieszczeń i kosztami utrzymania budynku Starostwa Powiatowego przy ul. Grunwaldzkiej 3.

Opłaty za najem są skalkulowane w transparentny i zrozumiały sposób. Stawki czynszu nie odbiegają od cen na lokalnym rynku. Pozytywnie należy ocenić decyzję o rozliczaniu kosztów eksploatacyjnych w cyklach półrocznych, a nie rocznych jak czyniono w poprzednich latach. Miesięczny dochód z tytułu najmu to ok. 30 tys. zł, a koszt utrzymania budynku to ok. 25 tys. zł. Pozostaje ok. 5 tys. zł, które można przeznaczyć np. na remonty. Przez lata (od 2011 r.) obowiązywała stawka 15,00 zł netto za pomieszczenia biurowe, dopiero w 2017 r. podniesiono ją do 16,50 zł i taka obowiązuje do tej pory. Wszyscy najemcy regulują na bieżąco opłaty. W tej chwili jest tylko jedno wolne pomieszczenie, ale to niewielki lokal, stąd być może brak zainteresowania ze strony potencjalnych najemców. Systematycznie wywieszane są wykazy pomieszczeń do oddania w najem, tak aby niewykorzystanych pomieszczeń było jak najmniej. Istotne jest to, że powiat nie dokłada do utrzymania budynku.

Budynek ma dobrą lokalizację (centrum, blisko dworca PKS). W odróżnieniu od budynku przy ul. Rynek 1 jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych (winda). Budynek wymaga przeprowadzenia termomodernizacji (ocieplenie, odnowienie elewacji). Była opracowana stosowna dokumentacja, ale zostało to odłożone w czasie z uwagi na brak środków finansowych i inne pilne potrzeby powiatu. W poprzednich latach sukcesywnie wymieniano okna, ocieplono dach. Do wymiany pozostały jeszcze duże okna na klatkach schodowych. Budynek był oddany do użytku w 1981 r. Na razie nie ma problemów z instalacją c.o. i elektryczną, ale w przypadku realizacji poważniejszego remontu, należy pamiętać również o tej kwestii. Po podłączeniu do centralnej kotłowni, zmniejszyły się koszty ogrzewania oraz zniknął problem związany z utrzymaniem i obsługą własnej kotłowni.

Zaleceń pokontrolnych nie wydano.

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

Nowe Miasto Lub., dnia 19 czerwca 2019 r.

Podpis Kierownika
kontrolowanej jednostki
.....

Podpisy członków komisji
1
2