

Protokół nr 1/2023

Komisji Rewizyjnej z kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim w dniu 23 marca 2023 r.

Zgodnie z planem kontroli Komisji Rewizyjnej na 2023 r. ustalonym uchwałą Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim z dnia 29 listopada 2022 r. Nr L/306/2022, Komisja Rewizyjna Rady Powiatu w Nowym Mieście Lubawskim w składzie:

Jan Czapliński - Przewodniczący Komisji

Daniel Zdanowski – Zastępca Przewodniczącego Komisji

Andrzej Lewandowski – Sekretarz

dnia 23 marca 2023 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. Beata Widźgowska - zatrudniona w Starostwie Powiatowym na stanowisku Naczelnika Wydziału Inwestycji, Mienia i Spraw Gospodarczych, w wymiarze pełnego etatu, od dnia 15.10.2019 r.

Komisja przeanalizowała następujące dokumenty:

- zestawienie opłat dla najemców wg. stanu na styczeń 2022 r., lipiec 2022 r. i styczeń 2023 r. (załącznik nr 1) oraz jednostek organizacyjnych (załącznik nr 2)
- zestawienie kosztów eksploatacyjnych w 2021 r. (załącznik nr 3)
- przykładowe rozliczenie opłat miesięcznych dla biura Warmińsko – Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie (załącznik nr 4)
- schemat budynku (parter, I, II i III piętro) – załącznik nr 5)

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 2023 r. poz. 344)

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 nr 29/193/2019 z dnia 18 września 2019 r. Należy do nich:

- 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) przekształcania 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.

Zadania Wydziału w zakresie zarządzania – administrowania budynkami powiatu określa ust.

4. Do zadań tych należy w szczególności:

- 1) zarządzanie i administrowanie nieruchomościami gruntowymi, budynkami i lokalami wchodzącymi w skład powiatowego zasobu nieruchomości,
- 2) udział w planowaniu budżetu powiatu w zakresie remontów, napraw i konserwacji budynków i lokali stanowiących własność powiatu,
- 3) zabezpieczenie mienia oraz ochrona budynków i lokali,
- 4) wykonywanie bieżących remontów, napraw i konserwacji budynków i lokali,
- 5) utrzymanie porządku, czystości, ładu w budynkach i ich otoczeniu,
- 6) prowadzenie spraw związanych z ubezpieczeniem mienia powiatu,
- 7) sporządzanie projektów uchwał związanych z administrowaniem budynkami powiatu,
- 8) naliczanie opłat i czynszów.

W Wydziale aktualnie pracuje 10 osób (10 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.

Uchwałą nr XL/319/2013 z dnia 27 czerwca 2013 r. 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 15 najemców (wykaz w załączniku nr 1). Są to m. in. podmioty medyczne, instytucje, stowarzyszenia. Wielkość wynajmowanej powierzchni użytkowej to 556,98 m², powierzchni wspólnych – 221,59 m².

Dochód miesięczny z tytułu najmu (czynsz i koszty eksploatacyjne) pomieszczeń wg. stanu na styczeń 2022 r. wyniósł **21 032,49 zł** brutto (lipiec 2022 r. – **23 537,76 zł**, styczeń 2023 r. – **26 535,17 zł**)

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 –

688,67 m² , pow. wspólne – 186,95 m². Naliczenie miesięczne wg. stanu na styczeń 2022 r. wyniosło łącznie **10 400,04 zł brutto** (lipiec 2022 r. - **10 400,04 zł**, styczeń 2023 r. – **15 473,93 zł**)

Na budynku są również reklamy. Łączny dochód wg. stanu na styczeń 2022 r. to **3 379,66 zł brutto** (lipiec 2022 r. – **3 488,16 zł**, styczeń 2023 r. – **3 488,16 zł**)

Na dzień przeprowadzania kontroli nie było wolnych lokali przeznaczonych do oddania w najem.

Uchwałą nr 121/608/2017 z dnia 19.10.2017 r. Zarząd Powiatu określił wysokości opłat za najem pomieszczeń, powierzchni reklamowej, powierzchni dachu, budynku prosektorium 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.

Kontroli poddano opłaty następujących podmiotów:

- najemca – Warmińsko – Mazurska Izba Rolnicza w Olsztynie - miesięczne opłaty za pomieszczenia o pow. użytkowej 17,46 m² plus 9,54 m pow. części wspólnych wyniosły wg. stanu na 1 stycznia 2022 r. - 605,92 zł netto (745,28 zł brutto), wg. stanu na 1 lipca 2022 r. – 671,53 zł netto (825,98 zł brutto), wg. stanu na 1 stycznia 2023 r. – 753,48 zł netto (926,78 zł brutto)
- najemca – N ZOZ Centrum Stomatologii Sp. z o.o. – miesięczne opłaty za korzystanie z pomieszczeń piwnicznych o pow. 10,16 m² wg. stanu na 1 stycznia 2022 r. wyniosły 100,09 zł netto (123,11 zł brutto), wg. stanu na 1 lipca 2022 r. – 115,02 zł (141,47 zł brutto), wg. stanu na 1 stycznia 2023 r. – 113,69 zł (139,84 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 wg. stanu na 1 stycznia 2022 r. wyniosły 4 577,40 zł netto (5 630,20 zł brutto), wg. stanu na 1 lipca 2022 r. - 4 577,40 zł netto (5 630,20 zł brutto), wg. stanu na 1 stycznia 2023 r. – 7 212,20 zł (8 871,01 zł brutto).

Analizie poddano roczne koszty brutto poniesione na utrzymanie budynku w 2022 r.:

L.p.	Rodzaj kosztów	Wysokość kosztów
1.	Energia elektryczna	145 480,29 zł
2.	Energia cieplna	181 603,84 zł
3.	Ścieki	5 455,10 zł
4.	Woda	3 018,42 zł
5.	Monitoring	811,80 zł
6.	Sprzątanie (obsługa plus środki czystości)	10 056,91 zł
7.	Obsługa techniczna (remonty, przeglądy, opłaty, wywóz nieczystości itp.)	6 417,43 zł
8.	Ubezpieczenie budynku	1 721,00 zł
	Razem	354 564,79 zł

W 2013 r. Powiat Nowomiejski zawarł umowę sprzedaży ciepła z Lubawską Spółką Komunalną Sp. z o.o. w Lubawie. Zniknął problem związany z utrzymaniem i obsługą własnej kotłowni. 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. W 2022 r. stawki były ustalane czterokrotnie (kopie pism informujących o zmianie stawek - załącznik nr 6).

Od 20 stycznia 2022 r. obowiązywały następujące stawki netto:

- cena za zamówioną moc cieplną – 6 957,21 zł za MW (miesięcznie),
- cena ciepła – 46,81 zł za GJ,
- cena nośnika ciepła – 10,80 zł za m³,
- opłata za usługi przesyłowe stała– 1 672,62 zł za MW (miesięcznie)
- opłata za usługi przesyłowe zmienna – 13,03 zł za GJ.

Od 22 grudnia 2022 r. obowiązywały następujące stawki netto:

- cena za zamówioną moc cieplną – 12 016,30 zł za MW (miesięcznie),
- cena ciepła – 129,22 zł za GJ,
- cena nośnika ciepła – 27,36 zł za m³,
- opłata za usługi przesyłowe stała– 2 941,89 zł za MW (miesięcznie)
- opłata za usługi przesyłowe zmienna – 22,39 zł za GJ.

Członkowie Komisji przeprowadzili wizję lokalną całego budynku, łącznie z piwnicą. Przejrzeli również protokoły z przeglądów technicznych budynku.

Wnioski z kontroli

Komisja Rewizyjna nie stwierdziła uchybień i nieprawidłowości w realizacji zadań związanych z 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. Od 2017 r. obowiązuje niezmienna stawka za m² - 16,50 zł. W obecnej sytuacji, kiedy na rynku jest dużo wolnych lokali, niewskazane jest podnoszenie stawki. Tym bardziej, że znacząco wzrosły koszty eksploatacyjne. Stosowanie umiarkowanych cen za najem pomieszczeń skutkuje tym, że wszystkie pomieszczenia są wykorzystane. W poprzednich latach często było tak, że w budynku były wolne lokale, na które trudno było znaleźć najemców.

Pozytywnie należy ocenić decyzję o rozliczaniu kosztów eksploatacyjnych w cyklach półrocznych, a nie rocznych jak czyniono w poprzednich latach. Ma to znaczenie zwłaszcza w ostatnim czasie, kiedy znacząco rosą koszty eksploatacyjne. W 2022 r. drastycznie wzrosły koszty szczególnie energii elektrycznej i energii cieplnej. Koszt energii elektrycznej w 2022 r. wyniósł 145 480,29 zł (w 2021 r. – 108 969,62 zł). Koszt energii cieplnej w 2022 r. wyniósł 181 603,84 zł (w 2021 r. - 137 477,93 zł).

W celu ograniczenia kosztów energii elektrycznej w ubiegłym roku wymieniano lampy na ledowe – koszt 9 tys. zł. Na klatkach zamontowano lampy z czujnikami ruchu w celu oszczędności na energii elektrycznej. Wymieniono również hydranty – koszt 35 tys. zł. Pozyskano środki na wymianę sieci komputerowej LAN (w obydwu budynkach Starostwa). Z grantu związanego z dostępnością dla osób niepełnosprawnych zakupiona będzie między innymi specjalna aplikacja, która będzie informować osobę niepełnosprawną w jakim miejscu budynku się znajduje. Ponadto planuje się zakupić pętle indukcyjne oraz odświeżyć oznaczenie schodów.

W czerwcu 2022 r. zlecono opracowanie dokumentacji na kompleksową termomodernizację budynku (docieplenie dachu i ścian, wymiana wszystkich okien). Koszt inwestycji oszacowano na ok. 3 mln zł. Obecnie budynek jest przystosowany do osób niepełnosprawnych, ponieważ posiada windę. Przeglądy windy są systematycznie wykonywane, ale jest ona mocno wyeksploatowana i coraz trudniej jest pozyskać do niej części zamienne. We wrześniu 2022 r. zlecono opracowanie dokumentacji na wymianę windy (koszt 8 tys. zł). Koszt wymiany windy oszacowano na ok. 250 tys. zł. W obecnej sytuacji, kiedy winda jest nieczynna, bo się zepsuła, siedziby podmiotów medycznych, Powiatowego Urzędu Pracy czy Powiatowego Centrum Pomocy są niedostępne dla osób niepełnosprawnych.

Zalecenia pokontrolne:

1. Przeprowadzić malowanie ścian korytarza na parterze i I piętrze.
2. Wymienić na bardziej nowoczesne i widoczne oznaczenia wyjść ewakuacyjnych.
3. Podjąć starania w celu wymiany windy. Sprawdzić możliwości pozyskania na ten cel środków zewnętrznych (m.in. PFRON)
4. W miarę możliwości poprawić stan terenu wokół budynku (dojście do budynku, parking)

5. Rozważyć możliwości pozyskania funduszy zewnętrznych na termomodernizację budynku.
6. Przeglądy okresowe wykazują pęknięcie narożnika budynku w pionowym przebiegu. Komisja nie stwierdziła reakcji administratora budynku na wyniki kontroli i wnioski z przeglądów. Zaleca się doraźnie monitorować pęknięcie, zlecić ekspertyzę odnośnie trwałości budowli oraz niezwłocznie zabezpieczyć pęknięcie poprzez założenie opasek stabilizujących ściany.

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

Nowe Miasto Lub., dnia 30 marca 2023 r.

**Podpis Kierownika
kontrolowanej jednostki**
.....

Podpisy członków komisji
1
2
3