



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Poznaniu

LPO-4101-09-14/2013
P/13/170

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

(tekst jednolity z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą
Zespołu Orzekającego Komisji Rozstrzygającej)

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli

P/13/170 – Wykorzystanie przez wielkopolskie jednostki samorządu terytorialnego obiektów sportowo-rekreacyjnych

Jednostka
przeprowadzająca
kontrolę

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Kontroler

Ewa Kruszyńska, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 86112 z dnia 21 czerwca 2013 r.

[Dowód: akta kontroli str. 1, 2]

Jednostka
kontrolowana

Luboński Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Kołłątaja 2,
62-030 Luboń (dalej LOSiR)

Kierownik jednostki
kontrolowanej

Zbigniew Trawka, Dyrektor Lubońskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji

[Dowód: akta kontroli str. 3]

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie¹, sposób wykorzystania części hali widowiskowo-sportowej oraz efektywność zarządzania tym obiektem w latach 2011-2013 (I półrocze).

Uzasadnienie
oceny ogólnej

Na sformułowanie negatywnej oceny w powyższym zakresie wpływ miała przede wszystkim skala i zakres stwierdzonych nieprawidłowości. Polegały one w szczególności na: dopuszczeniu do użytkowania części hali widowiskowo-sportowej (dalej Hala) bez uzyskania wymaganego pozwolenia na użytkowanie, oddaniu w najem części Hali bez dopełnienia obowiązku zawiadomienia o tym Burmistrza Miasta Luboń, a także na działaniach niegospodarnych i nierzetelnych w zarządzaniu tym obiektem.

Jednocześnie NIK pozytywnie ocenia sposób wykorzystania części Hali oddanej do użytkowania w 2009 r., który polegał przede wszystkim na realizacji zajęć wychowania fizycznego i zajęć pozalekcyjnych, wynajmie jej klubom sportowym oraz organizacji imprez sportowych i kulturalno-rozrywkowych i był zgodny z przyjętymi w tym zakresie założeniami, określonymi m. in. w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Sposób wykorzystania hali widowiskowo-sportowej w zakresie zgodności z przyjętymi założeniami

Opis stanu
faktycznego

1.1. Rada Miejska Lubonia, uchwałą z 30 lipca 2009 r., utworzyła LOSiR – komunalny zakład budżetowy. Na podstawie ww. uchwały Rada Miejska Lubonia przekazała LOSiR składniki majątkowe, w tym Halę mieszczącą się przy ul. Kołłątaja 2 w Luboniu.

[Dowód: akta kontroli str. 4-9]

Decyzją z 10 lutego 2010 r. Burmistrz Miasta Luboń, na wniosek LOSiR, oddał Halę tej jednostce w trwały zarząd. W decyzji m. in. określono, że oddanie w trwały zarząd

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

następuje od 1 stycznia 2010 r. na czas nieoznaczony, „z przeznaczeniem na realizowanie zadań w zakresie kultury fizycznej, sportu i turystyki w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych (art. 7, ust. 1, pkt 10 ustawy o samorządzie gminnym).”

[Dowód: akta kontroli str. 10-12]

Dyrektor LOSiR przedłożył następujące dokumenty obrazujące wykorzystanie Hali:

- grafiki korzystania z sali głównej, z małej sali gimnastycznej i z sali Indoor Cykling sporządzone od poniedziałku do piątku w podziale na poszczególne lata szkolne,
- plany wynajmu sal mieszczących się w Hali w soboty i niedziele.

Z dokumentów tych wynikało, że w latach 2011-2013 (I półrocze) w Hali odbywały się zajęcia dydaktyczne w zakresie wychowania fizycznego, zajęcia pozalekcyjne w ramach szkolnego klubu sportowego, zorganizowane zostały 164 imprezy o charakterze sportowym (w tym przede wszystkim turnieje i mecze tenisa stołowego, piłki nożnej i siatkowej) oraz 21 imprez o charakterze kulturalno-rozrywkowym.

[Dowód: akta kontroli str. 52, 53, 85-121, 137]

Sposób wykorzystania Hali (części użytkowanej na podstawie pozwolenia na użytkowanie z 31 marca 2009 r.), odpowiadał przyjętym założeniom, określonym m. in. w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, Regulaminie, a także w studium wykonalności.

Decyzją nr PINB-7353/11/143/04 z dnia 31 marca 2009 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku Hali z wyłączeniem części zespołu żywieniowego (części eliptycznej) z łącznikiem.

[Dowód: akta kontroli str. 301]

1.2. W 2011 r. LOSiR zlecił wykonanie dokumentacji rozbudowy Hali, obejmującej: projekt budowlany dobudowy przedsionka wejściowego, tzw. łącznika pomiędzy Halą a Gimnazjum nr 2, kosztorys inwestorski i projekt budowlany nadbudowy Hali (wybudowanie piętra na części niskiej w kształcie elipsy i łączniku, która nie była wykończona i nie była oddana do użytkowania) oraz rozbudowę o przedsionek i schody zewnętrzne.

Koszt wykonania tej dokumentacji wyniósł 63.960 zł. LOSiR wystąpił również z wnioskami o wydanie pozwoleń na budowę w powyższym zakresie i otrzymał dwie decyzje Starosty Poznańskiego, tj.: z dnia 1 grudnia 2011 r. w sprawie pozwolenia na dobudowę przedsionka wejściowego do budynku Gimnazjum nr 2 i Hali oraz z dnia 29 czerwca 2011 r. w sprawie pozwolenia na nadbudowę części istniejącej hali oraz rozbudowę o przedsionek i schody zewnętrzne.

Żadna z inwestycji objętych ww. decyzjami nie została zrealizowana. Dyrektor LOSiR nie podjął też próby wyłonienia ich wykonawcy.

Dyrektor LOSiR wyjaśniając tę sprawę stwierdził, że nie wykonano żadnych prac z powodu braku środków na ten cel, natomiast wykonany projekt budowlany, objęty decyzją o pozwoleniu na budowę z 29 czerwca 2011 r., został przekazany najemcy w celu wykonania prac na jego podstawie.

[Dowód: akta kontroli str. 281, 295, 315-381]

Dyrektor LOSiR, umową z 23 stycznia 2013 r. oddał najemcy wydzieloną część budynku Hali (tzw. część niską, objętą decyzją o pozwoleniu na budowę z 29 czerwca 2011 r.) o powierzchni 413,17 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej (ośrodka fitness z siłownią). W umowie tej m. in. postanowiono, że: najemca zobowiązuje się do adaptacji wynajmowanych pomieszczeń na swój koszt (oszacowany na kwotę, co najmniej 400 tys. zł) dla

potrzeb prowadzenia ww. działalności usługowej; koszt adaptacji będzie udokumentowany rachunkami przekazanymi wynajmującemu (dyrektorowi LOSiR); kosztorys i koncepcja adaptacji wynajmowanych pomieszczeń podlega pisemnemu zatwierdzeniu przez Wynajmującego.

[Dowód: akta kontroli str. 195-198, 295, 315-381]

O fakcie wynajmu części Hali oraz o warunkach tego wynajmu, Dyrektor LOSiR nie zawiadomił Burmistrza Miasta Luboń.

[Dowód: akta kontroli str. 282]

Dyrektor LOSiR zatwierdził przedłożoną 25 stycznia 2013 r. przez wynajmującego „Koncepcję adaptacji pomieszczeń w części owalnej obiektu” o treści: „Informuję, że koncepcją adaptacji w/w obiektu jest prowadzenie działalności polegającej na stworzeniu klubu fitnessowego w skład, którego wchodzić będzie: 1. salka do ćwiczeń aerobikowych i rehabilitacyjnych. 2. salka do ćwiczeń siłowych na maszynach sportowych oraz wolnych ciężarach. 3. recepcja służąca wypoczynkowi klientów przed i po zajęciach.”

[Dowód: akta kontroli str. 210]

Dyrektor LOSiR nie dysponował kopiami rachunków, dokumentującymi przeprowadzenie przez wynajmującego prac adaptacyjnych.

[Dowód: akta kontroli str. 210, 293-296]

22 marca 2013 r. Dyrektor LOSiR wystąpił z wnioskami do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Poznaniu oraz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu z prośbą o „dokonanie odbioru zakończonej budowy – nadbudowa części istniejącej hali sportowej oraz rozbudowa o przedsionek i schody zewnętrzne (kategoria obiektu XV)”. W piśmie podano, że roboty zostały wykonane na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego przez Starostę Poznańskiego decyzją nr 3488/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.

[Dowód: akta kontroli str. 284, 285, 291, 292]

W odpowiedzi z 3 kwietnia 2013 r. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu poinformował, że w wyniku dokonanych oględzin stwierdzono, że nie została zrealizowana ww. nadbudowa, o której mowa w piśmie LOSiR z 22 marca 2013 r. W związku z brakiem realizacji prac budowlanych określonych w pozwoleniu na budowę (decyzja nr 3488/11 z 29 czerwca 2011 r.), Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Poznaniu nie miał możliwości zajęcia stanowiska w sprawie zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym. Wniosek skierowany do Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu (nadany faksem) pozostał bez odpowiedzi i nie podejmowano w LOSiR kolejnych prób jego skutecznego doręczenia.

[Dowód: akta kontroli str. 286-290]

W wyjaśnieniach odnośnie celu zgłoszenia odbioru budowlanego, podczas gdy inwestycja nie została zrealizowana, Dyrektor LOSiR nie potrafił go sprecyzować, podał jedynie, że zgłoszenie „miało na celu uzyskanie opinii”.

[Dowód: akta kontroli str. 293-295]

Oficjalne otwarcie „ośrodka fitness z siłownią” nastąpiło 2 kwietnia 2013 r. Przeprowadzone 23 lipca 2013 r. oględziny pomieszczeń Hali wykazały, że „ośrodek fitness z siłownią” był udostępniany dla użytkowników.

[Dowód: akta kontroli str. 172, 216]

Na podstawie art. 51 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli², kontroler NIK 31 lipca 2013 r. poinformowała dyrektora LOSiR o stwierdzeniu bezpośredniego niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia ludzkiego

² Dz. U. z 2012 r. poz. 82 ze zm.

w zw. z użytkowaniem części Hali bez wymaganego pozwolenia na użytkowanie. Pismo w tej sprawie przekazane zostało także do wiadomości Burmistrza Miasta Lubonia oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla powiatu poznańskiego.

W odpowiedzi na powyższe, dyrektor LOSiR przedstawił pismo skierowane 31 lipca 2013 r. do najemcy wzywające do natychmiastowego zaprzestania działalności w najmowanym obiekcie, do czasu uzyskania pozwoleń prawno-budowlanych.

[Dowód: akta kontroli str.301-308]

1.3. W latach 2011-2013 (I półrocze) Hala (część użytkowana na podstawie pozwolenia na użytkowanie z 31 marca 2009 r.) była poddawana obowiązkowym przeglądom stanu technicznego. W protokołach z ww. przeglądów zapisano, że obiekt nie budzi zastrzeżeń i zagrożeń dla dalszego użytkowania. Zwracano natomiast uwagę na: spękanie okładziny klinkierowej w rejonie wyjścia ewakuacyjnego, uszkodzoną stolarkę drzwiową w pomieszczeniach sanitarnych, korozję balustrad i barier na dojściach do urządzeń dachowych, korozję elementów stalowych schodów ewakuacyjnych, konieczność sprawdzenia stanu ocieplenia wełny mineralnej w związku z przeciekiem do wnętrza hali, pękniętą szybę w drzwiach wyjścia ewakuacyjnego, ślady wilgoci na ścianach na korytarzu parteru od pomieszczeń sanitarnych.

Przeprowadzone 23 lipca 2013 r. przez kontrolera NIK oględziny tej części Hali wykazały m. in. uszkodzenia 24 drzwi w pomieszczeniach sanitarnych oraz pękniętą szybę w drzwiach ewakuacyjnych.

W protokole zdawczo-odbiorczym z 23 stycznia 2013 r., na podstawie którego przekazano najemcy część Hali nieposiadającej pozwolenia na użytkowanie, zapisano, że dach przecieka w czterech miejscach (pęknięte świetliki), oraz że niezbędne jest uszczelnienie konstrukcji dachowej.

[Dowód: akta kontroli str. 172, 186-194, 199]

*Ustalone
nieprawidłowości*

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nierzetelne było dopuszczenie przez dyrektora LOSiR do użytkowania części Hali (w okresie od 2 kwietnia 2013 r. do 30 lipca 2013 r.) bez wymaganego pozwolenia na użytkowanie. Skutkowało to narażaniem na niebezpieczeństwo życia lub zdrowia osób korzystających z tej części Hali.

Dyrektor LOSiR wyjaśnił, że nie wiedział czy zarządzana przez LOSiR część Hali (oddana w najem) posiada wymagane pozwolenie na użytkowanie. Zdaniem dyrektora, obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie spoczywał na najemcy tej części Hali, stosownie do postanowień umowy.

[Dowód: akta kontroli str. 282, 283]

W ocenie NIK, wyjaśnienia dyrektora LOSiR nie zasługują na uwzględnienie i świadczą o nierzetelnej i nieprofesjonalnej realizacji obowiązków zarządcy Hali.

2. Przyjęcie przez dyrektora LOSiR od wynajmującego informacji, że „konceptą adaptacji wynajętej części Hali jest prowadzenie działalności polegającej na stworzeniu klubu fitnessowego”, zamiast kosztorysu i koncepcji adaptacji wynajmowanych pomieszczeń, było nierzetelne i niezgodne z postanowieniami umowy najmu.

[Dowód: akta kontroli str. 210]

3. W ocenie NIK, nierzetelne było postępowanie dyrektora LOSiR polegające na wystąpieniu do Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Poznaniu oraz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Poznaniu z prośbą o „dokonanie odbioru zakończonej budowy – nadbudowa części istniejącej hali sportowej oraz rozbudowa o przedsionek i schody zewnętrzne (kategoria obiektu XV) „ z informacją, że „roboty zostały wykonane na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego przez Starostę Poznańskiego decyzją nr 3488/11 z dnia 29 czerwca 2011 r.”, w sytuacji gdy roboty takie nie zostały wykonane.

Wyjaśnienie Dyrektora LOSiR, że działanie to „miało na celu uzyskanie opinii”, świadczy o nierzetelnej i nieprofesjonalnej realizacji obowiązków zarządcy Hali.

[Dowód: akta kontroli str.293-295]

4. Pomimo zaleceń wymiany drzwi na wodoodporne w pomieszczeniach mokrych i pękniętej szyby w drzwiach wyjścia ewakuacyjnego, wynikających z protokołów okresowych przeglądów budowlanych, Dyrektor LOSiR nie podjął działań w tym zakresie, co w ocenie NIK, nie było rzetelne.

Brak działań, dyrektor LOSiR tłumaczył względami finansowymi oraz niezaliczeniem tych zadań do zadań priorytetowych.

W ocenie NIK, wyjaśnienia dyrektora LOSiR nie zasługują na uwzględnienie, biorąc pod uwagę niebezpieczeństwo dla użytkowników, w tym dzieci i młodzieży szkolnej oraz fakt, że zalecenia sformułowane zostały po raz pierwszy 16 listopada 2009 r., tj. blisko cztery lata temu (zalecenie z 16 listopada 2009 r. dot. wymiany drzwi na stalowe wodoodporne było powtarzane w kolejnych siedmiu protokołach okresowych³. W protokołach z 30 listopada 2012 r. i 23 maja 2013 r. zalecono wymianę pękniętej szyby w drzwiach wyjścia ewakuacyjnego znajdującego się na korytarzu na parterze).

[Dowód: akta kontroli str. 190, 193]

5. Działaniem nielegalnym i nierzetelnym było niedopełnienie przez dyrektora LOSiR obowiązku zawiadomienia Burmistrza Miasta Luboń o oddaniu części Hali w najem na 3 lata na podstawie umowy z 23 stycznia 2013 r. Obowiązek w tym zakresie określony został w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴.

W ocenie NIK, tłumaczenie dyrektora LOSiR o braku świadomości istnienia takiego obowiązku, nie stanowi usprawiedliwienia tej nieprawidłowości.

6. Wbrew postanowieniom art. 43 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. bez zgody Burmistrza Miasta Luboń, w Hali zarządzanej przez LOSiR, dokonano montażu sauny oraz przebudowano część eliptyczną wraz z łącznikiem (na cele prowadzenia w niej siłowni i zajęć fitness).

[Dowód: akta kontroli str. 314]

W ocenie NIK, nie zasługuje na uwzględnienie wyjaśnienie dyrektora LOSiR, że w sytuacji, gdy przebudowy części eliptycznej wraz z łącznikiem dokonywał najemca, nie trzeba o taką zgodę wystąpić. Bez wpływu na tę ocenę pozostaje również wskazany przez dyrektora LOSiR, fakt przegłosowania 8 stycznia 2013 r.

³ Protokół nr 01/2010 z 31 maja 2010 r., 03/2009 z 12 listopada 2010 r., 01/LOSiR/2011 z 19 maja 2011 r., 02/LOSiR/2011 z 14 listopada 2011 r., 01/LOSiR/2012 z 15 maja 2012 r., 02/LOSiR/2012 z 30 listopada 2012 r. i 01/LOSiR/2013 z 23 maja 2013 r.

⁴ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

przez Komisję Budżetu i Finansów Rady Miasta Luboń (składającą się z ośmiu radnych) oddania części Hali w najem.

[Dowód: akta kontroli str. 231, 282]

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

2. Efektywność zarządzania halą widowiskowo-sportową

Opis stanu faktycznego

2.1. Z Regulaminu organizacyjnego LOSiR wynikało m. in., że do obowiązków dyrektora tej jednostki należy zapewnienie rentowności zakładu.

[Dowód: akta kontroli str. 17]

Uzyskane przez LOSiR przychody z działalnością Hali wzrosły z 1.056.784,64 zł w 2011 r. do 1.266.515,43 zł w 2012 r. i osiągnęły 665.763,53 zł w I półroczu 2013. Największy udział w tych przychodach (odpowiednio 66%, 81% i 51%) stanowiły środki otrzymane z Miasta (dotacja przedmiotowa oraz opłaty za wynajem Hali dla Gimnazjum nr 2). Dotacje przedmiotowe stanowiły dopłatę do kosztu utrzymania 1 m² powierzchni Hali. W okresie od stycznia 2011 r. do marca 2013 r. dopłaty te wzrosły z 67,53 zł/1 m² do 176,16 zł/1 m², tj. aż o 160,86%.

Pozostałe przychody z działalności Hali, uzyskane przez LOSiR w tym okresie (w kwotach odpowiednio: 361.786,64 zł w 2011 r., 408.991,35 zł w 2012 r. i 125.711,29 zł w I połowie 2013 r.) dotyczyły wynajmu Hali dla klientów indywidualnych oraz wpływów z tytułu zorganizowanych imprez sportowych, kulturalnych i zajęć.

[Dowód: akta kontroli str. 63, 84, 148]

Koszty funkcjonowania Hali w tym okresie (w kwotach odpowiednio: 1.302.775,43 zł, 1.290.772,74 zł oraz 676.594,64 zł) przewyższały uzyskane wpływy.

Największy udział w tych kosztach stanowiły wynagrodzenia z pochodnymi (odpowiednio: 513.623,34 zł, 520.133,34 zł i 269.407,91 zł) oraz amortyzacja (odpowiednio 240.361,13 zł w 2011 r., 290.361,05 zł w 2012 r. i 145.180,52 zł).

[Dowód: akta kontroli str. 63, 382-384]

Dyrektor LOSiR wskazał, że ta jednostka jest zakładem budżetowym Miasta Luboń, który nie jest nastawiony na osiąganie zysku, lecz funkcjonuje przede wszystkim w celu wykonywania zadań Miasta.

[Dowód: akta kontroli str. 293-296]

2.2. W latach 2011-2013 (I półrocze) dyrektor LOSiR nie sporządzał planów marketingowych Hali. W wyjaśnieniach stwierdził, że w przypadku kierowanego przez niego zakładu budżetowego, plan finansowy jest zbieżny z planem marketingowym.

[Dowód: akta kontroli str. 52-54]

Podstawą ujęcia kwot przychodów i kosztów w planach finansowych LOSiR, było ich wykonanie w latach wcześniejszych. Przychody i koszty, wykazane w tych planach dotyczyły wszystkich obiektów zarządzanych przez LOSiR, tj. Hali i dwóch boisk.

[Dowód: akta kontroli str. 55-62]

*Ustalone
nieprawidłowości*

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Jako niegospodarne, NIK ocenia, kontynuowanie umowy z najemcą Hali przy zastosowaniu preferencyjnej stawki miesięcznego czynszu w kwocie

2.065,85 zł netto, tj. 5 zł za 1 m² wynajętej powierzchni (413,17 m²), zamiast w wysokości 12.808,27 zł netto, tj. 31 zł za 1 m², w sytuacji gdy LOSiR nie dysponował dokumentami potwierdzającymi rodzaj i wielkość poniesionych przez najemcę nakładów.

Na podstawie umowy najmu z dnia 23 stycznia 2013 r., wydzielona część Hali zlokalizowana na parterze, o powierzchni 413,17 m², oddana została w najem na okres 3 lat, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej, tj. zorganizowanie w przedmiocie najmu ośrodka fitness, w tym siłowni, najpóźniej do dnia 15 kwietnia 2013 r. Najemca zobowiązał się do adaptacji na swój koszt wynajmowanych pomieszczeń dla potrzeb prowadzenia ww. działalności usługowej. W § 3 pkt 2 umowy najemca oświadczył, że koszt adaptacji oszacował na kwotę 400 tys. zł brutto i poniesione z tego tytułu koszty będą udokumentowane rachunkami przekazanymi LOSiR. Stosownie do § 3 pkt 4 umowy, kosztorys adaptacji wynajętych pomieszczeń miał podlegać zatwierdzeniu przez LOSiR pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy. Rygorowi natychmiastowego rozwiązania umowy miało również podlegać nie poniesienie nakładów w kwocie, co najmniej 400 tys. zł do dnia 15 kwietnia 2013 r. (§ 2 pkt 2 umowy).

Zgodnie z § 8 pkt 1 umowy, najemca zobowiązał się płacić LOSiR miesięczny czynsz w kwocie 2.065,85 zł netto (2.541,00 zł brutto) w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy. W umowie zapisano, że czynsz w ww. kwocie wyliczony został na podstawie operatu szacunkowego biegłego.

W wyjaśnieniach odnośnie nieprzedłożenia kontrolującej ww. operatu szacunkowego dyrektor LOSiR podał, że powołując w umowie operat szacunkowy miał na myśli opinię o stawce czynszu sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego.

[Dowód: akta kontroli str. 195-205]

W dokumencie pn. „Opinia o stawce czynszu pomieszczenia znajdującego się przy hali sportowej LOSiR przy ul. Kołłątaja 2” z dnia 20 listopada 2012 r. zapisano, że przeciętny czynsz za nieruchomości podobne wynosi 31 zł za 1 m², natomiast stawka miesięczna 1m² wynajętych pomieszczeń powinna kształtować się na poziomie 4,10 zł za 1 m², przy założeniu zainwestowania przez najemcę w obiekt 400 tys. zł i przy uwzględnieniu okresu obowiązywania umowy najmu przez okres trzech lat. Kalkulacja wysokości czynszu w kwocie 4,10 zł za 1 m² przedstawiała się następująco: 31,00 zł x 413 m² x 12 miesięcy = 153.636,00 zł rocznie. Za wynajem pomieszczeń przez okres 3 lat czynsz wyniósłby 460.908,00 zł, a przy założeniu poniesienia kosztów na adaptację pomieszczeń w wysokości 400.000,00 zł miał ulec pomniejszeniu o tę kwotę poniesionych kosztów do kwoty 60.908,00 zł przypadającej na 3 lata, czyli rocznie do kwoty w wysokości 20.302,67 zł (413 m² x 4,10 zł x 12 m-cy). W opinii podano, że oszacowana wartość rynkowa jest wolna od wszelkich podatków i opłat, a w szczególności od podatku VAT.

[Dowód: akta kontroli str. 206-209]

W LOSiR brak było rachunków dokumentujących poniesienie kosztów adaptacji pomieszczeń przez najemcę, a także ich kserokopii czy odpisu. W LOSiR brak było także kosztorysu (jego kserokopii czy odpisu) dotyczącego adaptacji wynajętych pomieszczeń. W trakcie kontroli NIK, dyrektor LOSiR kilkakrotnie wystąpił do najemcy o przedłożenie ww. dokumentów (pisma z dnia 23 lipca 2013 r., 30 lipca 2013 r. i 31 lipca 2013 r.). Do dnia zakończenia czynności kontrolnych w LOSiR, tj. do dnia 5 sierpnia 2013 r., dokumenty nie zostały przekazane.

[Dowód: akta kontroli str. 297, 298, 309]

W wyjaśnieniach, dyrektor LOSiR podał, że zatwierdził kosztorys na kwotę przewyższającą 400 tys. zł, ale dokładnej kwoty prac adaptacyjnych wynikającej

z kosztorysu nie pamięta. Stwierdził ponadto, że okazano mu także kilka rachunków mających dokumentować poniesione koszty adaptacji pomieszczeń, na kwotę przekraczającą 400 tys. zł, ale nie pamięta czy je zatwierdził. Dyrektor dodał, że oddał je od razu najemcy, bez wykonania kserokopii czy odpisu.

[Dowód: akta kontroli str. 312]

Do czasu zakończenia kontroli NIK, w LOSiR wystawione zostały na rzecz najemcy dwie faktury VAT obciążające go czynszem, tj. z 12 czerwca 2013 r. na kwotę 2.065,85 zł netto tytułem najmu za m-c maj 2013 r. (zapłacona przelewem na rachunek bankowy LOSiR 28 czerwca 2013 r.) oraz z 5 lipca 2013 r. na kwotę 5.164,63 zł netto, (z czego za m-c kwiecień – 1.032,93 zł, za m-c czerwiec 2013 r. – 2.065,85 zł i za m-c lipiec 2013 r. – 2.065,85 zł, wpłata częściowa do kasy LOSiR z 1 sierpnia 2013 r., bez czynszu za jeden pełen miesiąc). NIK zwraca uwagę, że stosownie do zapisu § 8 pkt 1 umowy, najemca zobowiązany został do zapłaty czynszu do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy LOSiR.

[Dowód: akta kontroli str. 217-227]

W ocenie NIK, wobec faktu braku udokumentowania spełnienia wymogu określonego w umowie (w § 3 pkt 2) i braku w LOSiR rachunków dokumentujących poniesione przez najemcę koszty adaptacji pomieszczeń, nie było podstaw do zastosowania stawki czynszu obniżonej do kwoty 5 zł za 1 m². W sytuacji powyższej, nie jest wystarczające zapewnienie dyrektora LOSiR o tym, że rachunki zostały mu okazane, tym bardziej, że kilkakrotnie podejmowana próba ich uzyskania, w trakcie kontroli NIK, okazała się bezskuteczna. W ocenie NIK, kontynuowanie umowy i naliczenie czynszu za 4 miesiące wynajmu pomieszczeń w łącznej kwocie 7.230,48 zł netto, w sytuacji, gdy z zastosowaniem stawek rynkowych powinien on wynieść 51.233,08 zł netto, było działaniem niegospodarnym i noszącym znamiona działania na szkodę LOSiR.

2. Jako niegospodarne, NIK ocenia, nieobciążanie najemcy, przez okres siedmiu miesięcy, kosztami eksploatacyjnymi przedmiotu najmu z tytułu zużycia energii elektrycznej, wody i ogrzewania, do czego obligował § 8 pkt 3 umowy z 23 stycznia 2013 r.

Protokołem zdawczo-odbiorczym z 23 stycznia 2013 r., wynajęte pomieszczenia zostały przekazane najemcy. Do dnia 5 sierpnia 2013 r., LOSiR nie wystawił faktur tytułem rozliczenia za ww. koszty.

[Dowód: akta kontroli str. 197, 199, 246-280]

W wyjaśnieniach odnośnie powodu braku rozliczenia ww. kosztów z najemcą, dyrektor LOSiR podał, że nie ma na ten temat wiedzy, gdyż tego typu rozliczeniami zajmuje się główna księgowa. Ponadto, dyrektor LOSiR podał w wyjaśnieniach, że nie pamięta czy główna księgowa zgłaszała mu problemy związane z rozliczeniem kosztów, a także nie pamięta czy interesował się tą kwestią.

[Dowód: akta kontroli str. 312]

Główna księgowa LOSiR wyjaśniła, że umowa najmu pomieszczeń z 23 stycznia 2013 r. jest pierwszą tego typu umową zawartą przez tę jednostkę i z tego względu cykl rozliczania kosztów mediów nie został do tej pory wypracowany (tj. przez okres siedmiu miesięcy).

[Dowód: akta kontroli str. 313]

3. W ocenie NIK, nierzetelne i niegospodarne było niezabezpieczenie w umowie najmu z 23 stycznia 2013 r. interesów wynajmującego, tj. Miasta Luboń, poprzez pominięcie w tej umowie klauzuli o obowiązku oddania po

wygaśnięciu umowy zaadoptowanych pomieszczeń w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego użytkowania.

[Dowód: akta kontroli str. 195-199]

Powoływane w wyjaśnieniach, subiektywne odczucie dyrektora LOSiR, o zaufaniu do osoby najemcy, nie stanowi gwarancji należytego zabezpieczenia interesów Miasta Luboń w powyższym zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 282]

Zdaniem NIK, profesjonalnemu, a tym samym efektywnemu zarządzaniu Halą sprzyjać może sporządzanie, co roku planów marketingowych Hali.

*Uwagi dotyczące
badanej działalności*

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli, wnosi o:

- 1) udokumentowanie kosztów adaptacji lub rozważenie wypowiedzenia umowy z najemcą Hali,
- 2) naliczenie i wyegzekwowanie od najemcy opłat za korzystanie z mediów w czasie eksploatacji wynajętej części Hali,
- 3) zapewnienie wymaganych pozwoleń na użytkowanie części Hali (oddanej w najem),
- 4) wykonanie zaleceń sformułowanych po okresowych kontrolach stanu technicznego Hali,
- 5) zawieranie w umowach klauzul, zabezpieczających interesy Miasta Luboń, dot. obowiązku oddania wynajmowanych pomieszczeń (po wygaśnięciu umowy) w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego użytkowania.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

*Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń*

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Poznaniu.

*Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków*

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Poznań, dnia 20 sierpnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu

Dyrektor

z up. Grzegorz Malesiński
Wicedyrektor