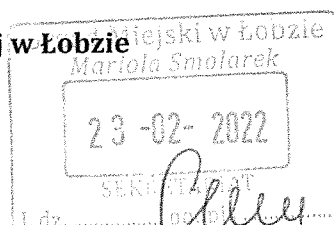


PROTOKÓŁ POKONTROLNY NR ⁵...../2022

Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Łobzie

z dnia 23.02.2022r.



Kontrolowana jednostka: Urząd Miejski w Łobzie, ul. Niepodległości 13, 73-150 Łobez

Kierownik kontrolowanego podmiotu: Piotr Ćwikła – Burmistrz Łobza

Data rozpoczęcia czynności kontrolnych: 04.11.2021r.

Data zakończenia czynności kontrolnych : 23.02.2022r.

Temat kontroli: Wykorzystanie powierzchni użytkowej, kontrola podpisanych umów o dzierżawę pomieszczeń w budynku przy ul. Sikorskiego 6 w Łobzie, analiza wpływów i wydatków na dzień 31.12.2021r.

Kontrolę przeprowadziła Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Katarzyna Rzepkowska – Przewodniczący
2. Wiesława Romejko – Zastępca
3. Mariusz Wijatyk - Członek
4. Leokadia Włodarz – Członek
5. Sebastian Tomczak - Członek

Wyjaśnień udzielali:

1. Piotr Ćwikła – Burmistrz Łobza
2. Krystyna Rusak - Kierownik Wydziału Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami
3. Piotr Gorgoń – Inspektor w Wydziale Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami

W nawiązaniu do zaleceń pokontrolnych wynikających z Protokołu pokontrolnego nr 19/2020 Komisji Rewizyjnej z dnia 01.12.2020r. Komisja umieściła w swoim planie pracy na II półrocze kontynuowanie kontroli w zakresie wykorzystania powierzchni użytkowej, podpisanych umów o dzierżawę pomieszczeń w budynku przy ul. Sikorskiego 6 w Łobzie na dzień 30.06.2021r. Po zapoznaniu się z tematem na pierwszym posiedzeniu w tej sprawie, Komisja zdecydowała, że rozszerzy zakres czasowy i ostatecznie analizie poddano okres od 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

Komisja Rewizyjna pismem z dnia 26.10.2021r. zwróciła się do Burmistrza Łobza o przedłożenie materiałów do pracy dla Komisji i wyznaczenie terminu wizji lokalnej nieruchomości przy ul. Sikorskiego 6 w Łobzie.

Przedłożono następujące dokumenty w toku przeprowadzanej kontroli:

1. Zestawienie kosztów i przychodów w okresie 01.01.2021r. – 30.06.2021r.
2. Wykaz powierzchni dzierżawionej w budynku przy ul. Sikorskiego 6 w Łobzie
3. Zestawienie kosztów i przychodów w okresie 01.01.2021r. – 30.09.2021r.
4. Zestawienie kosztów i przychodów w okresie 01.01.2021r. – 31.12.2021r.
5. Wykaz poradni specjalistycznych funkcjonujących w budynku przy ul. Sikorskiego 6 z dnia 02.02.2022r.
6. Umowa dzierżawy z dnia 05.07.2021r. z Sylwią Cudziło
7. Umowa dzierżawy z dnia 09.07.2021r. ze Spółdzielnią Socjalną „Tacy Sami”
8. Umowa dzierżawy z dnia 01.12.2021r. z Ewelina Wielgos-Rytlewską

— 1 —

I. Wykorzystanie powierzchni użytkowej w budynku przy ul. Sikorskiego 6 w Łobzie

Założenia Burmistrza przedstawione Radnym w momencie podejmowania decyzji o zakupie nieruchomości określały:

powierzchnię budynku, z podziałem na wyremontowaną i niewyremontowaną, jako:

Powierzchnia budynku: **2.597,34 m²**

Powierzchnia wyremontowana z możliwością wdzierżawienia: **905 m²**

Powierzchnia wymagająca remontu: **1692,34 m²**

Sfinansowanie remontów powiązane z planami uzyskania dofinansowania na:

- a) Centrum Opiekuńczo-Mieszkalne (500 m²)
- b) Centrum Usług Społecznych (553,95 m²)

Remont pozostałej części budynku, wyliczonej na 637 m², miałby zostać sfinansowany bonem inwestycyjnym w wys. 500.000,00 zł.

Przychody z powierzchni wyremontowanej (905 m²) obliczono na 13.575,00 miesięcznie, **162.900,00** rocznie, przy stawce 15 zł/m².

Przyszłe dochody z powierzchni po remoncie (637 m²) obliczono na 9.555,00 miesięcznie, **114.660,00** rocznie.

Po zakupie budynku dokonana została istotna korekta założeń dotyczących wykorzystania części powierzchni przez Gminę dla realizacji zadań własnych. Wiązało się to z m. in. nieotrzymaniem przez Gminę dotacji na przekształcenie Miejsko Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Centrum Usług Społecznych, realizacją umieszczenia w budynku żłobka gminnego w związku z możliwością pozyskania dotacji na remont

Gmina otrzymała dotację na utworzenie 30 miejsc w żłobku w kwocie **990.000,00 zł**; wkład własny Gminy wyniósł **370.000,00 zł**. – Komisja analizowała wniosek o pozyskanie środków zewnętrznych na utworzenie żłobka (protokół pokontrolny nr 3/2022 z dnia 17.01.2022r.)

Na dzień 31.12.2021r. sytuacja z wykorzystaniem powierzchni budynku przy ul. Sikorskiego 6 wygląda następująco:

I piętro:

- 398,65 m² – Frasenius Nephrocare Polska Sp. z o.o. umowa dzierżawy z dnia 15.10.2020r.

- części wspólne – 255 m²

Suma powierzchni I piętra – 653,65 m²

Parter:

- 107,00 m²- Frasenius Nephrocare Polska Sp. z o.o. umowa dzierżawy z dnia 15.10.2020r.

- 36,83 m²- Frasenius Nephrocare Polska Sp. z o.o. umowa dzierżawy z dnia 15.10.2020r.

- 40,44 m²- Gabinet Diagnostyki i Terapii S. cudziło umowa dzierżawy z dnia 05.07.2021r.

- 109,00 m²- Spółdzielnia Socjalna „Tacy Sami”umowa dzierżawy z dnia 17.08.2021r.

- 49,60 m²- Indywidualna Praktyka Stomatologiczna E. Wielgos-Rytleska – umowa dzierżawy z dnia 01.10.2021r.



- części wspólne -221 m²

- 553,95 m² Żłobek „Bajkowa kraina”

Suma powierzchni parteru - 1.117.82 m²

Suma powierzchni parteru i I piętra - 1.771,47 m²

Różnica - 825,87 m²

Powierzchnia do remontu 825,87 m²

Zgodnie z zapewnieniami Burmistrza umowy dzierżawy podpisane zostały na kwotę 15 zł. netto czynszu dzierżawnego plus podatek VAT i media.

Do dnia 30.06.2021r. w budynku funkcjonował 1 dzierżawca, od 01.07.2021r. funkcjonuje w budynku 3 nowych dzierżawców i z początkiem roku 2022 zaczął funkcjonować Żłobek.

Komisja wnioskowała o wykaz specjalistów funkcjonujących w budynku przy ul. Sikorskiego 6 celem skonfrontowania tej informacji z przedłożonymi przez podmiot spółkę Intermed, który deklarował wynajęcie większej powierzchni w w/w budynku - pismo z dnia 30.06.2020r. celem zapewnienia przede wszystkim daytimej i nocnej opieki lekarskiej i pielęgnarskiej oraz szerokiego wachlarza usług specjalistów (m. innymi: diabetologa, dermatologa, laryngologa, neurologa, ortopedy, chirurga ogólnego i onkologicznego, kardiologa, gastroenterologa, endoskopii i kolonoskopii, usg, rtg, laboratorium. Informacje te przyczyniły się w dużym stopniu do podjęcia decyzji o zakupie nieruchomości przez Radnych. Na pierwszy wniosek, o przedłożenie wykazu specjalistów, nie otrzymano odpowiedzi, Burmistrz przedłożył dokumenty potwierdzające wysłanie zapytania. Na ponowną prośbę o przedłożenie wykazu specjalistów otrzymano odpowiedź w dniu 02.02.2022r. W odpowiedzi uzyskano informację, że w budynku funkcjonują następujące poradnie specjalistyczne: dermatologiczna, laryngologiczna, gastroenterologiczna, psychiatryczna, neurologiczna, diabetologiczna, pulmonologiczna, endoskopii i kolonoskopii. Jednocześnie w w/w piśmie poinformowano, że ze względu na stan epidemii poradnie specjalistyczne działają w stopniu ograniczonym ze względu na fakt, iż wielu specjalistów zostało skierowanych do pracy w placówkach zamkniętych

Dnia 08.11.2021r. odbyła się wizja lokalna w kontrolowanej nieruchomości na podstawie przedłożonych dokumentów- wykazu dzierżawionych pomieszczeń. W trakcie wizji w jednym z pomieszczeń trwał już montaż urządzeń specjalistycznych, na potrzeby gabinetu dentyścycznego, w innym funkcjonował już Gabinet Diagnostyki i Terapii Dzieci Baby Balance S. Cudziło.

II. Analiza kosztów i przychodów w okresie 01.01.2021r. do 31.12.2021r.

Wydatki i koszty:

- kontenery PUK V6 - 3.852,30 zł.
- umowa na wywóz śmieci - 937,32 zł.
- materiały budowlane - 39.598,88 zł.
- wyposażenie i środki czystości - 1.220,02 zł.
- usługa montażu podliczników energii elektrycznej - 2.500,00 zł.
- umowa na serwis i przeglądy dźwigu windowego - 6.189,61 zł.
- przegląd i zakup dodatkowej gaśnicy - 484,00 zł.

- udroźnienie instalacji sanitarnej – 400,00 zł.
- zakup i montaż rekuperatorów – 5.700,00 zł. (centrala wentylacyjna z odzyskiem ciepła, nie było wentylacji na parterze)

RAZEM : 60.882,13 zł.

- koszty wynagrodzeń 6 pracowników – 196.097,58 zł.
- roczne ubezpieczenie obiektu i wyposażenia – 840,00 zł.
- energia cieplna wysokość kwoty z faktur- 81.195,12 zł.
- energia elektryczna wysokość kwoty z faktur – 31.819,91 zł.
- woda i kanalizacja wysokość kwoty z faktur – 3.863,95 zł.

RAZEM: 313.816,56 zł.

SUMA: 374.698,69 zł.

Przychody:

- energia cieplna – 22.347,50 zł.
- energia elektryczna- 19.704,27 zł.
- woda i kanalizacja – 6.850,33 zł.
- przychód z dzierżawy powierzchni- 130.992,09 zł.
- refundacja wynagrodzeń 6 pracowników w ramach dofinansowania z PUP – 157.540,83 zł.

SUMA: 337.435,02 zł.

Różnica – 37.263,67 zł.

Według założeń Burmistrza roczny czynsz uzyskany z dzierżawy pomieszczeń miałby pokryć rozłożone na 10 rat koszty zakupu budynku, którego cena po udzielonej bonifikacie 20% wyniosła **3.501.600,00 zł.** Gmina Łobez zapłaciła przed podpisaniem aktu notarialnego kwotę 350.160,00 zł. na poczet ceny. Pozostałą kwotę do zapłaty rozłożono na 9 rat w kwocie każda po 350.160,00 zł, począwszy od roku 2021, płatnych do 31.03. każdego roku – ostatnia rata płatna w roku 2029. Rata w roku 2021 wyniosła 353.336,00 zł.

Na rok 2022 zaplanowano wydatek w kwocie 104.000,00 zł. na remont II piętra.

I. Wnioski

Po przeanalizowaniu przedłożonych dokumentów i wysłuchaniu wyjaśnień Komisja, formułuje następujące wnioski:

- od początku zakupu obiektu do 31.12.2021r. Gmina poniosła wydatki:

a) związane z utrzymaniem i remontem w wysokości:

od 01.07.2020r. do 31.12.2020r.- 63.490,14 zł.

w roku 2021 - 374.698,69 zł.

razem: 438.188,83 zł.

b)związane z wykupem nieruchomości w wysokości:

w roku 2020- 368.075, 20 zł.

w roku 2021- 353.336,00 zł.

razem: 721.411,20 zł.

- przychody bieżące w roku 2021 nie przyniosły zamierzonego efektu i nie pokryły wydatków na remont i utrzymanie obiektu. Rok zakończył się stratą – **37.263,67 zł.** Rata za wykup nieruchomości w 2021 r. w całości została sfinansowana z budżetu Gminy, mimo iż część powierzchni budynku jest wdzierżawiona, Od lipca 2021 funkcjonuje 4 najemców więc w roku 2022 wpływy powinny być wyższe.

- w 2021 r. Gmina poniosła dodatkowe koszty na dofinansowanie żłobka w wysokości 370.000 zł., w części obiektu na Sikorskiego i otrzymała dofinansowanie w wysokości 990 000 zł. na remont żłobka. Koszty funkcjonowania żłobka w 2022 r. możliwe będą do przeanalizowania po zakończeniu roku.

- jak wynika z otrzymanego pisma dzierżawcy z dnia 02.02.2022r., poziom specjalistycznych usług medycznych deklarowany w roku 2020 przez Intermed (obecnie Frasenius Nephrocare Polska sp. z o.o.) , nie został do tej pory osiągnięty i pozostaje nadal na poziomie roku 2020 r.

- nadal pozostaje do zagospodarowania i remontu 825,87 metrów powierzchni i do tej pory nie ma jeszcze konkretnej informacji co do przeznaczenia w/w powierzchni i kosztów jego remontu.

Podpis kierownika kontrolowanej jednostki:

BURMISTRZ ŁOBZA
mgr Piotr Cwikła

Podpisy komisji rewizyjnej:

1. Katarzyna Rzepkowska *K. Rzepkowska*
2. Wiesława Romejko *Wiesława Romejko*
3. Sebastian Tomczak *Sebastian Tomczak*
4. Mariusz Wijatyk *Mariusz Wijatyk*
5. Zofia Włodarz *Z. Włodarz*

Łobez, dnia 22.02.2022r.

