

Protokół pokontrolny
Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Luboń
z dnia 24.02.2014 r.

**Temat: Kontrola gospodarki finansowej Lubońskiego Ośrodka
Sportu i Rekreacji w Luboniu.**

1.Podmiot kontrolowany:

zakład budżetowy - Luboński Ośrodek Sportu i Rekreacji w Luboniu

2.Kontrolujący:

Komisja Rewizyjna Rady Miasta Luboń w składzie:

- Patryk Bartkowiak
- Małgorzata Matysiak
- Andrzej Okupniak
- Janusz Dagoń

3.Kontrola odbywała się od 30.01.2014 r. do dnia 17.02.2014 r., podczas posiedzeń Komisji Rewizyjnej w dniach:

- 30.01.2014 r.
- 11.02.2014 r.
- 17.02.2014 r.

4.Przedmiotowy zakres kontroli: Kontrola gospodarki finansowej Lubońskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Luboniu.

5.Okres objęty kontrolą: od dnia 1.01.2013 r. do dnia 17.02.2014 r.

6.Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu:

Zbigniew Trawka – dyrektor LOSiR

7.Przebieg i wynik czynności kontrolnych.

7.1.Informacji i wyjaśnień w toku przeprowadzonej kontroli ze strony podmiotu kontrolowanego udzielali:

- Zbigniew Trawka – dyrektor LOSiR
- Agnieszka Szymańska – główna księgowa LOSiR
- Dariusz Szmyt – Burmistrz Miasta Luboń
- Rafał Marek – z-ca Burmistrza Miasta Luboń

7.2a. Wydatki poniesione z budżetu miasta na dokumentację rozbudowy hali.

Na zlecenie LOSiRu została wykonana dokumentacja rozbudowy hali dotycząca dobudowy przedsionka wejściowego (łącznika pomiędzy halą widowiskowo-sportową a Gimnazjum nr 2) oraz nadbudowy hali (dobudowanie piętra nad częścią eliptyczną zajmowaną obecnie przez siłownię). Wykonanie tej inwestycji uzasadniono koniecznością zwiększenia atrakcyjności obiektu i w związku z tym potencjalną możliwością zwiększenia przychodów z wynajmu z części już istniejącej i dobudowanej. Jej wykonanie zlecono w 2011r., koszt wyniósł: 63.960,00 zł. Wszczęto procedury administracyjne zakończone wydaniem decyzji Starosty Poznańskiego z dnia 1.12.2011 r. dotyczącej pozwolenia na dobudowę przedsionka wejściowego do budynku Gimnazjum nr 2 oraz decyzji z dnia 29.06.2011 r. w sprawie pozwolenia na nadbudowę części istniejącej hali oraz rozbudowę o przedsionek i schody zewnętrzne. Powyższe decyzje uzyskano ze względu na zmianę planu zagospodarowania przestrzennego, według nowego planu zagospodarowania nie było możliwości rozbudowania hali. Rozważane było zrealizowanie inwestycji ze środków budżetu miasta, ewentualnie z kredytu, współpracy publiczno-prywatnej, środków unijnych. Obecnie brak jest decyzji w zakresie przeprowadzenia inwestycji, nie oznacza to zdaniem dyrektora LOSiR oraz Burmistrza Miasta Luboń jej realizacji w terminach ważności decyzji na budowę.

7.2b Wnioski

Aktualnie nadal ważne są decyzje Starosty Poznańskiego w sprawie pozwolenia na budowę, które uzyskano w związku ze zleceniem przez LOSiR dokumentacji rozbudowy hali. Prace inwestycyjne nie zostały dotychczas rozpoczęte, a władze miasta i LOSiRu nie dysponują konkretnym terminarzem dotyczącym przeprowadzenia robót budowlanych w tym zakresie. Zgodnie z zapisami prawa budowlanego decyzja o pozwoleniu na budowę wygasa przed upływem 3 lat od dnia, w którym decyzja ta stała się ostateczna lub budowa została przerwana na czas dłuższy niż 3 lata. W związku z tym byłoby przedwczesnym formułowanie przez Komisję Rewizyjną oceny (na datę przeprowadzenia kontroli), co do ewentualnej niegospodarności w zakresie wydatkowania kwoty na projekty budowlane i kosztorys inwestorski dotyczący przebudowy hali.

7.2c Zalecenia

Komisja Rewizyjna zaleca aby rozpoczęcie inwestycji dokonało się w terminie pozwalającym na jej przeprowadzenie zgodnie z uzyskanymi decyzjami administracyjnymi. Upływ terminów, wyznaczonych przepisami prawa budowlanego, może uniemożliwić jej realizację. Zrezygnowanie z prac budowlanych spowoduje, iż dokumentacja projektowa może stać się bezużyteczna, a kwotę wydatkowaną na nią należałoby uznać w takim przypadku za wydaną w sposób niegospodarny.

7.3. Nakłady poczynione przez najemcę na części hali wykorzystywanej na siłownię.

Z uwagi na fakt, iż pomieszczenia wykorzystywane obecnie na prowadzenie siłowni wymagały poniesienia nakładów na ich adaptację ustalono w umowie najmu zawartej dnia 23.01.2013 r., że najemca poniesie koszty adaptacji w wysokości 400.000,00 zł brutto. Rekompensując poniesienie środków finansowych najemca został obciążony obniżoną stawką czynszu. Z opinii biegłego z dnia 20.11.2012 r. wynikało, że przy poniesieniu nakładów w podanej wyżej kwocie opłata miesięczna powinna wynosić 4,10 zł za m² netto (ostatecznie ustalono 5,00 zł za m² netto), zamiast 31 zł za m² netto miesięcznie. Tym samym miesięczna stawka czynszu najmu wyniosła 2.065,85 zł netto. Z treści umowy najmu wynika, że koszt adaptacji miał być udokumentowany rachunkami przekazanymi wynajmującemu – dyrektorowi LOSiR a kosztorys i koncepcja adaptacji wynajmowanych pomieszczeń miała podlegać pisemnemu zatwierdzeniu przez wynajmującego.

Zgodnie z oświadczeniem dyrektora LOSiR najemca przekazał mu do wglądu rachunki dokumentujące wysokość poniesionych środków finansowych na nakłady w pomieszczeniach zajmowanych na siłownię. Kwota z przekazanych dokumentów, zdaniem dyrektora LOSiR, przekraczała 400.000,00 zł. Dyrektor LOSiR nie udokumentował w żaden sposób treści zawartych w powyższych rachunkach, w tym poszczególnych wydatkowanych kwot (poprzez sporządzenie notatek, odpisów, kserokopii). Zgodnie z kosztorysem powykonawczym przedłożonym przez najemcę wartość wykonanych robót wyniosła 448.189,95 zł. brutto. Dyrektor LOSiR zlecił weryfikację rzeczowo – finansową przedłożonego przez najemcę kosztorysu. Ponadto umowa najmu z dnia 23.01.2013 r. nie zawiera szczegółowych uregulowań co do rodzaju nakładów jakie najemca powinien poczynić w celu urządzenia siłowni.

7.3a. Wnioski

Komisja Rewizyjna nie otrzymała od dyrektora LOSiR do wglądu kopii rachunków, które stanowiłyby jednoznaczny dowód poniesionych kosztów przez najemcę na nakłady w wynajętej części hali. Przedłożony kosztorys powykonawczy może ewentualnie jedynie pośrednio uprawdopodobnić poniesione koszty na umownym poziomie 400.000,00 zł. Dokument ten nie zawiera danych o rzeczywistych wydatkach na adaptację nieruchomości.

Do powyższego dokumentu komisja miała ograniczony wgląd tylko podczas pierwszego posiedzenia, pomimo złożonego na drugim posiedzeniu komisji rewizyjnej wniosku przez radnego Andrzeja Okupniaka (wniosek przyjęty: 2 głosy za, 1 przeciw, 1 wstrzymujący się) w trakcie dalszej kontroli dokumentu nie udostępniono tłumacząc, iż sprawę możliwości udostępnienia bada prawnik. Takie działanie kontrolowanego nie zgodne jest ze statutem Miasta Luboń tj. § 95 ust. 2, który brzmi: „kierownik kontrolowanego podmiotu obowiązany jest w szczególności przedkładać na żądanie kontrolujących dokumenty i materiały niezbędne do przeprowadzenia kontroli oraz umożliwiać kontrolującym wstęp do obiektów i pomieszczeń kontrolowanego podmiotu”.

Tym samym ocena faktu, czy najemca poczynił nakłady zgodnie ze zobowiązaniem zawartym w umowie najmu, w oparciu o niewystarczające wyjaśnienia i dokumenty przedłożone przez dyrektora LOSiR nie jest przez Komisję Rewizyjną możliwa.

7.3b.Zalecenia

Komisja Rewizyjna zaleca sporządzanie każdorazowo dokumentacji wymaganej zapisami umów, którymi związany jest LOSiR, celem jednoznacznego udokumentowania wywiązywania się stron z zaciągniętych zobowiązań. Wykazanie realizacji podjętych obowiązków powinno być na każdym etapie monitorowane w oparciu o zbiór stosownej dokumentacji wykazującej jednoznacznie prawidłowość realizacji zapisów umownych. Sama treść umów łączących LOSiR z kontrahentami powinna być tak konstruowana aby zabezpieczała jednoznacznie interesy miasta i nie była źródłem ewentualnych sporów pomiędzy stronami umowy.

7.4.Sposób rozliczenia mediów (prądu, wody) z najemcą części hali LOSiR.

Zasady rozliczania opłat za media (prąd, woda) z najemcą zostały opisane w umowie najmu z dnia 23.01.20013 r. Zgodnie z jej treścią najemcę obciążają koszty i opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu w zakresie opłat za energię elektryczną i wodę według faktycznego zużycia. Płatność ma następować na podstawie faktur przekazywanych przez wynajmującego i w terminach przez niego wskazanych.

Pomiar zużycia wody i prądu odbywa się poprzez odczyt z licznika głównego dla całego obiektu i następnie dokonuje się rozliczenia w oparciu o podlicznik najemcy. Z uwagi na niskie zużycie wody przez najemcę wynoszące – 3,1 m³, co stanowi koszt 34,32 zł w ciągu ok. jednego roku (jedna umywalka na terenie fitness klubu) najemca jest obciążany za zużycie wody raz w roku, tj. w styczniu każdego roku według stanu na koniec poprzedniego roku kalendarzowego. Przy czym zużycie wody w szatniach (prysznice, umywalki) ujęte zostało w opłacie za najem tych pomieszczeń i podlicznik nie obejmuje jej zużycia.

Za zużycie energii elektrycznej, m.in. niezbędnej do zasilania klimatyzacji pełniącej również funkcję ogrzewania pomieszczeń siłowni, wystawiono pierwotnie dwie faktury za okres 23.01.2013 r. – 31.12.2013 r. na kwoty: 261,00 zł oraz 259,68 zł. Następnie wystawiono refaktury na kwoty 7.793,37 zł oraz 7.790,40 zł. Było to spowodowane błędnym odczytem podlicznika, co spowodowało pomniejszenie wartości zużycia o trzydzieści razy. Z treści oświadczenia złożonego dnia 12.02.2014 r. przez instalatora uprawnionego w zakresie dozoru i eksploatacji instalacji elektrycznych oraz prac kontrolno – pomiarowych wynika, że w związku z uzyskaniem błędnych informacji z Biura Obsługi Klienta we Wrześni dotyczących wskazań licznika głównego oraz podlicznika osoba składająca oświadczenie przekazała błędne dane kierownikowi hali widowiskowo-sportowej, nastąpiło to w miesiącu kwietniu 2013 r., co spowodowało nieprawidłowe naliczanie obciążeń za energię elektryczną dla siłowni. W związku z tym wskazania podlicznika pomnożyć należy razy trzydzieści.

7.4a Wnioski

Zapis umowy wskazujący, iż najemcę obciążają koszty i opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu w zakresie opłat za energię elektryczną i wodę według faktycznego zużycia nie był prawidłowo realizowany. Dopiero w toku prowadzonej przez Komisję Rewizyjną kontroli dokonano weryfikacji odczytu podlicznika prądu, która wykazała nieprawidłowości w jego odczycie. Pomimo jednoznacznie niewiarygodnych zaniżonych dotychczasowych danych odnośnie zużycia prądu przez najemcę (trzydzieści razy pomniejszonych), dyrektor LOSiR nie podjął czynności zmierzających do sprawdzenia sposobu prawidłowości odczytu wskazań podlicznika.

W przypadku rozliczania opłat za wodę nie zrozumiałym jest fakt nie uregulowania szczegółowych zasad rozliczania poboru wody w szatniach, gdzie zużycie wody, z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności (siłownia, klub fitness) jest prawdopodobnie dość znaczny, a tym samym wiąże się to z ponoszeniem dość dużych kosztów z tym związanych przez LOSiR.

7.4b Zalecenia

Komisja Rewizyjna zaleca aby rozliczenia dotyczące poboru prądu i wody odbywały się na podstawie rzeczywistego zużycia, zarówno z najemcą jaki i z Gimnazjum nr 2 w Luboniu, z którym to podmiotem rozliczanie odbywa się obecnie na zasadzie przyjętego ogólnie procentowego ponoszenia kosztów (LOSiR - 60%, Gimnazjum nr 2 - 40%). Niezasadnym jest rozliczanie mediów w inny sposób, może to bowiem prowadzić do niezgodnych z rzeczywistym zużyciem rozliczeń i ewentualnych strat finansowych po stronie budżetu miasta.

7.5. Zaległości płatnicze najemcy części hali na rzecz LOSiR, kwestia podatku od nieruchomości za wynajętą nieruchomość oraz opłaty za śmieci.

Z informacji przekazanych przez główną księgową LOSiR wynika, że najemca w przeciągu okresu od kiedy obowiązuje umowa najmu zalegał z częścią płatności. Zgodnie z oświadczeniem głównej księgowej, w takich sytuacjach wystawiane były noty odsetkowe i należności były płacone wraz z należnymi odsetkami. Ponadto weryfikacja faktur przez Komisję Rewizyjną potwierdziła, że część z nich było wystawiane przez LOSiR nie zgodnie z terminami płatności wynikającymi z umowy.

Odnośnie opłacania podatku od nieruchomości za część wynajmowanej hali Komisja Rewizyjna uzyskała informację od z-cy Burmistrza Miasta Luboń, że najemca nie złożył w tym zakresie deklaracji podatkowej w roku 2013, ponieważ z przepisów prawa nie wynika taki obowiązek, a sprawa uiszczenia opłat z tego tytułu w roku 2014 jest aktualnie „w zawieszeniu” ze względu na brak ostatecznej decyzji Rady odnośnie przekształceń organizacyjno-prawnych dotyczących LOSiR.

Z wyjaśnień dyrektora LOSiR wynika, że najemca nie korzysta z kontenerów na śmieci należących do LOSiRu. Zgodnie z oświadczeniem najemcy śmieci z pomieszczeń przez niego wynajmowanych są wywożone do kontenerów znajdujących się w siedzibie najemcy. Śmieci z koszy znajdujących się w szatniach wykorzystywanych przez klientów siłowni opróżniane są przez obsługę sprzątającą do kontenerów LOSiR. Zdaniem dyrektora LOSiR nie ma możliwości wydzielenia śmieci wyrzucanych jedynie przez klientów LOSiR.

7.5a.Wnioski

Ustalenia Komisji Rewizyjnej co do wystawiania faktur i realizacji płatności z nich wynikających wykazały, iż nie w każdym wypadku zachowywane były terminy wystawiania faktur i płatności.

Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie w trakcie 2013 roku, najemca jest zobowiązany odprowadzić podatek od nieruchomości od stycznia 2014. Sprawa podatku na rok 2014 nie jest jeszcze uregulowana ze względu na zmiany organizacyjne podmiotu, od którego najemca wynajmuje pomieszczenia.

Opisany system gospodarki śmieciowej przez dyrektora LOSiR związany z prowadzeniem w wynajętej części hali działalności gospodarczej wskazuje na nieuregulowanie pod względem organizacyjnym i finansowym zasad współpracy w tym zakresie pomiędzy LOSiR i najemcą.

7.5b.Zalecenia

W sprawie poboru podatku od nieruchomości od wynajętej części hali zaleca się jak najszybsze uregulowanie tej kwestii poprzez wyjaśnienie realizacji dochodów budżetu miasta w tym zakresie oraz jednoznaczne ustalenie płatnika podatku od nieruchomości, który uiszczalby na rzecz miasta stosowny podatek.

Odnosnie gospodarki odpadami Komisja Rewizyjna wnosi o doprecyzowanie zasad wywozu śmieci przez najemcę w taki sposób aby ponosił on pełne obciążenia z tym związane, które w żaden sposób nie powinny być organizacyjnie ani finansowo przerzucane na zakład budżetowy, w tym przypadku mają również zastosowanie przepisy regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Luboń.

W przypadku wystawiania faktur i ich płatności zaleca się ich wystawianie zgodnie z terminami wynikającymi z umowy i przepisów prawa oraz bieżące monitorowanie zaległości płatniczych, które skutkują naliczaniem odsetek od nieuregulowanych terminowo wymagalnych wierzytelności.

8. Komisja Rewizyjna podjęła uchwałę o przyjęciu protokołu pokontrolnego - gospodarki finansowej zakładu budżetowego - Lubońskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Luboniu:

Za: 4

Przeciw: 0

Wstrzymujących się: 0

Podpisy kontrolujących:

- Patryk Bartkowiak

- Małgorzata Matysiak

- Andrzej Okupniak

- Janusz Dagoń

Podpis kierownika kontrolowanego podmiotu:

- Zbigniew Trawka - dyrektor LOSiR

Pouczenie dla kontrolowanego:

W przypadku odmowy podpisania protokołu przez kierownika kontrolowanego podmiotu, jest on obowiązany do złożenia - w terminie 3 dni od daty odmowy – pisemnego wyjaśnienia jej przyczyn. Wyjaśnienia składa się na ręce Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej (§ 98 Statutu Miasta Luboń). Kierownik kontrolowanego podmiotu może ponadto złożyć na ręce Przewodniczącego Rady uwagi dotyczące kontroli i jej wyników. Uwagi składa się w terminie 7 dni od daty przedstawienia kierownikowi kontrolowanego podmiotu protokołu pokontrolnego do podpisania (§ 99 Statutu Miasta Luboń).

Protokół pokontrolny sporządza się w trzech egzemplarzach, które otrzymują:

1. Marek Samulczyk - Przewodniczący Rady Miasta
2. Patryk Bartkowiak - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
3. Zbigniew Trawka – dyrektor LOSiR