



AUDIT CONSULTING MUNICIPAL

URZĄD MIEJSKI w ŚREMIE
ZESPÓŁ OBSŁUGI KLIENTA

Wpl. 11. CZE. 2013

Pion/Zespół BIAH Zał.
Nr /

**Protokół z czynności kontrolnych w zakresie:
„Prawidłowość pobierania opłat” na przykładzie
Szkoły Podstawowej Nr 6 w Śremie.**

Chorzów, maj 2013 r.

PROTOKÓŁ

kontroli przeprowadzonej przez:

- Sylwię Nowakowską,
- Tomasza Ciechanowicza,

w okresie od 20 lutego do 15 maja 2013 r.,

na podstawie upoważnień do przeprowadzenia kontroli Nr 9/2013 z dnia 20 lutego 2013 r. wydanych przez Burmistrza Miasta Śrem.

Podmiot objęty kontrolą:

Szkoła Podstawowa Nr 6
im. Braci Barskich
63-100 Śrem

Przedmiot kontroli: Pobieranie opłat za korzystanie z majątku w gminnych jednostkach organizacyjnych.

Kontrolę przeprowadzono za 2012 r.

I. USTALENIA KONTROLI

Na podstawie dokumentów uzyskanych w Szkole Podstawowej Nr 6 oraz w Urzędzie Miejskim w Śremie ustalono, że szkoła w 2012 r. korzystała z nieruchomości na podstawie decyzji wydanej przez Zarząd Miejski w Śremie nr PRG.GG.72244-8/01 z dnia 18 lipca 2001 r. Na podstawie tej decyzji oddano jednostce w trwały zarząd nieruchomości gruntowe zabudowane, na które składały się działki o numerach ewidencyjnych: 1204/2, 1181/1, 1201/2, 1202/1, 1183/3, zabudowane: budynkiem dydaktycznym, łącznikiem, budynkiem Sali sportowej z zapleczem, budynkiem żywieniowo-socjalnym, ogrodzeniem. W decyzji wskazano, że oddanie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło dla realizacji celów statutowych.

Decyzją Burmistrza Śremu nr PSG.GN.6844.7.2011 z dnia 31 stycznia 2013 r. wygaszono trwały zarząd na nieruchomości obejmującej działki o numerach 1181/1, 1181/3, 1201/3 i 1202/3 (powstałe wskutek podziału nieruchomości).

Burmistrz Śremu udzielił 29 stycznia 2009 r. Dyrektorowi Szkoły pełnomocnictwa do jednoosobowego działania, które obejmowało m.in. zawieranie umów najmu i dzierżawy oraz zawieranie umów w zakresie udostępniania elewacji i ogrodzenia placówki w celu zamieszczania reklam.

Zgodnie ze sprawozdaniem rocznym jednostki Rb-27S z wykonania planu dochodów budżetowych jednostki samorządu terytorialnego, w 2012 r. jednostka uzyskała dochody z

najmu i dzierżawy w kwocie 74.181 zł, zaklasyfikowane w rozdziale 80101 Szkoły podstawowe § 0750 Dochody z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze. Z tego tytułu nie wystąpiły zaległości.

Dochody zostały wykazane w sprawozdaniu zgodnie z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej do konta 130-00001-801-80101-0750.

Ponadto na podstawie ewidencji księgowej do ww. konta oraz konta 222 – Rozliczenie dochodów budżetowych ustalono, że zrealizowane dochody zostały odprowadzone do budżetu gminy. Dochody odprowadzono miesięcznie, w terminie określonym w Zarządzeniu Burmistrza Śremu Nr 35/11 z dnia 31 stycznia 2011 r. w sprawie zasad przekazywania środków dla jednostek organizacyjnych gminy i dotacji dla instytucji kultury oraz odprowadzania dochodów przez jednostki budżetowe do budżetu gminy.

Ustalono, że w 2012 r. zawarto 15 umów najmu. W 2012 r. obowiązywały też umowy zawarte w poprzednich latach: 3 umowy zawarte na czas nieokreślony oraz 9 umów zawartych na czas określony. Z wyjaśnień pracowników szkoły wynikało, że w budynku nie wyodrębniono lokali, stanowiących odrębną nieruchomość.

Sprawdzono prawidłowość pobierania opłat za korzystanie z majątku na podstawie poniżej wymienionych umów.

Kontrolą objęto: umowy, ewidencję księgową pomocniczą do konta 221 (wg kontrahentów), 130 – 00001-801-80101-0750, dowody księgowe dotyczące wpłat czynszów i rozliczeń za media za okres X-XII 2012 r., uchwałę Rady Miejskiej w Śremie Nr 362/XLI/09 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości przez jednostki organizacyjne, zawiadomienia o zawarciu umów najmu oraz uchwały Rady Miejskiej w Śremie i zarządzenia Burmistrza Śremu w sprawie zgody na zawarcie umowy najmu.

1. Umowa Nr 7/02 zawarta 2 stycznia 2002 r. (zmieniona aneksami 1/2006, 1/2007, 1/2008, 1/2009, 2/2009):

- najemca: Artur Śliczny Klub Kulturystyczny „SANDOW”;
- przedmiot najmu: lokal w piwnicy szkoły o powierzchni 227 m² (na cele rekreacyjne – siłownia);
- wysokość czynszu: 300 zł miesięcznie (obowiązujący od 1 marca 2009 r.);
- termin płatności: do 25 każdego miesiąca z wyjątkiem miesiąca grudnia – do 10.

Aneksem nr 2/2009 z dnia 1 października 2009 r. przedłużono obowiązywanie umowy na czas nieoznaczony.

Umowę przedłużono na czas nieoznaczony po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Śremie, wyrażonej uchwałą Nr 353/XL/09 z dnia 24 września 2009 r. oraz zgody Burmistrza Śremu, wyrażonej w zarządzeniu nr 758/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r.

Nie wniesiono uwag w zakresie poboru opłat z tytułu czynszu.

W umowie nie ustalono warunków i sposobu rozliczeń za media: np. woda, prąd i takie rozliczenia w 2012 r. nie były dokonywane.

W umowie ustalono: „oprócz czynszu z ust. 1 najemca będzie uiszczać wynajmującemu za świadczenia określone w par. 3 następujące opłaty miesięczne” oraz „czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia najemca wpłacać będzie na rachunek (...)”, jednak poza czynszem innych opłat w umowie nie określono.

W umowie nie określono zasad i warunków podwyższania opłat z tytułu najmu.

Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli przez pracowników szkoły wynikało, że nie pobierano opłat za media, ponieważ najemca dokonywał na bieżąco nakładów inwestycyjnych, podwyższając standard wszystkich najmowanych pomieszczeń szkolnych:

- generalny remont wszystkich wynajmowanych przez niego pomieszczeń – w celu zaadoptowania pomieszczeń do prowadzonej przez niego działalności sportowo-rekreacyjnej,
- wymiana oświetlenia na energooszczędne,
- doprowadził na własny koszt media - prąd i wodę (ogrzewania w tej części budynku na poziomie piwnicznym nie ma).

W trakcie kontroli stwierdzono, że w umowie nie uregulowano sposobu rozliczeń w przypadku wykonania adaptacji pomieszczeń przez najemcę, ponieważ druk umowy zawartej w 2002 r. nie został kompletnie wypełniony (par. 5 umowy z dnia nr 7/02).

Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli przez pracowników szkoły wynika, że od stycznia 2013 roku opłaty za media od najemcy są pobierane w formie ryczałtu.

2. Umowa Nr 3/2010 zawarta 29 stycznia 2010 r.:

– najemca: Marta Skubiszak „NOVA”;

– przedmiot najmu:

- lokal w budynku żywieniowym składający się z pomieszczeń użytkowych o powierzchni 126,03 m² wraz z przynależnymi pomieszczeniami pomocniczymi o łącznej powierzchni 130,10 m² (razem 256,10 m²) – na cele żywieniowe dzieci szkolnych oraz organizowanie imprez okolicznościowych,
- lokal o powierzchni 23 m² na cele prowadzenia sklepiku szkolnego;

– wysokość czynszu: 698 zł miesięcznie (2,50 zł/m²) – od 1 lutego 2010 r.;

– termin płatności: do 28 każdego miesiąca.

Umowę zawarto na czas nieoznaczony po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Śremie wyrażonej uchwałą Nr 374/XLIII/09 z dnia 17 grudnia 2009 r. oraz Burmistrza Śremu wyrażonej w zarządzeniu nr 824/10 z dnia 7 stycznia 2010 r.

Najemca dokonywał wpłat czynszu w wysokości zgodnej z umową, w terminach umownych.

W umowie przewidziano rozliczenia za media: za prąd wg wskazań licznika, wodę i odprowadzenie ścieków – 20% od rachunku za wodę i odprowadzenie ścieków do momentu zainstalowania wodomierza, gazu – wg wskazań licznika. Najemca dokonywał wpłat za gaz, wodę i prąd, na podstawie not obciążeniowych.

W umowie nie określono zasad i warunków podwyższania opłaty z tytułu najmu.

3. Umowa Nr 7/2010 zawarta 1 września 2010 r. zmieniona aneksami nr 1/2011, 2/2011:

– najemca: Przedszkole „Słoneczna Szóstka” z Oddziałami Zamiejscowymi;

– przedmiot najmu:

- lokal w budynku szkoły składający się z: sal nr, 2, 4, 6, 7, 9, zaplecza 3 i 8, sanitariatów, boksów o powierzchni 337 m² oraz ogródka zabaw o powierzchni 120 m²; aneksem nr 2/2012 z dnia 3 września 2012 r. przedmiot najmu został zmieniony: „budynek gospodarczo-żywnieniowy z wyłączeniem stołówki szkolnej o łącznej powierzchni 474,67 m² oraz ogródka zabaw o powierzchni 120 m²”,
 - sal nr 1 i 10 o łącznej powierzchni 44 m² (na okres od 1 września 2011 r. do 31 sierpnia 2012 r.) na podstawie aneksu nr 2/2011 z dnia z dnia 1 września 2011 r.,
- w celu prowadzenia Niepublicznego Przedszkola „Słoneczna Szóstka”;
 - wysokość czynszu: po zmianie wprowadzonej aneksem nr 1/2012 z dnia 2 stycznia 2012 r. czynsz ustalono w kwocie 2.200 zł miesięcznie, a następnie po zmianie wprowadzonej aneksem nr 2/2012 z dnia 3 września 2012 r. czynsz zwiększono do kwoty 2.800 zł;
 - termin płatności czynszu: do 20 każdego miesiąca.

Aneksem nr 1/2012 z dnia 2 stycznia 2012 r. najemca został zobowiązany do świadczeń dodatkowych: ryczałt za wodę, odprowadzenie ścieków, prąd, ciepłok – łącznie 890 zł. Aneksem nr 2/2012 z dnia 3 września 2012 r. ryczałt za media (woda, ścieki, prąd, ciepłok) podwyższono do 1.100 zł. Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli przez pracowników szkoły wynika, że ustalono rozliczenie ryczałtowe, ponieważ nie ma oddzielnych liczników założonych na poziomie parter - budynek żywieniowo-socjalny.

Umowę najmu w 2010 r. zawarto na czas nieoznaczony po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Śremie wyrażonej uchwałą Nr 416/XLVII/10 z dnia 29 kwietnia 2010 r. oraz Burmistrza Śremu wyrażonej w zarządzeniu nr 921/10 z dnia 6 maja 2010 r.

O zawarciu w 2012 r. aneksów do umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-1-2012 z dnia 10 stycznia 2012 r. (potwierdzenie złożenia 11 stycznia 2012 r.), zgłoszenie SP6-201/1-8-2012 z dnia 10 września 2012 r. (potwierdzenie złożenia 19 września 2012 r.). Do zawiadomień dołączono kserokopie aneksów.

Najemca dokonywał wpłat czynszu zgodnie z umową. Najemca dokonał też wpłat ryczałtu za media na podstawie wystawionych przez szkołę not księgowych obciążeniowych. W umowie nie przewidziano zasad i warunków podwyższenia opłat z tytułu najmu.

4. Umowa nr 02/12 zawarta 27 stycznia 2012 r. na okres do 21 grudnia 2012 r.:

- najemca – Śremski Klub Sportowy „Warta”;
- przedmiot najmu: sala gimnastyczna o powierzchni 200 m² na cele rekreacyjne oraz zaplecze o powierzchni 20 m² (w wyznaczonych dniach i godzinach – łącznie 4,5 godziny w tygodniu);
- czynsz: 5.400 zł w ratach: 1.600 zł do 30 kwietnia 2012 r., 1.500 zł do 20 czerwca 2012 r., 2.300 zł do 20 listopada 2012 r.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-3-2012 z dnia 1 lutego 2012 r. (wpływ 6 lutego 2012 r.).

Nie wniesiono uwag w zakresie poboru opłat z tytułu czynszu.

5. Umowa nr 14/12 zawarta 5 listopada 2012 r. na okres do 27 marca 2013 r. (zmieniona aneksem nr 1/2012):

- najemca – UKS „Szóstka”

- przedmiot najmu:
 - sala gimnastyczna o powierzchni 600 m² (w wyznaczonych dniach i godzinach – łącznie 1,5 godziny w tygodniu) – na cele rekreacyjne,
 - lokal składający się z pomieszczenia o powierzchni 38 m² i zaplecza-magazynu o powierzchni 12 m² – na siedzibę klubu i magazyn w dniach i godzinach pracy szkoły.
- wysokość czynszu (po zmianie wprowadzonej aneksem nr 1/2012 z dnia 13 listopada 2012 r.): listopad 1.890 zł, grudzień 1.155 zł, styczeń 1.050 zł, luty 1.680 zł, marzec 1.575 zł.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-11-2012 z dnia 6 listopada 2012 r. (wpływ 7 listopada 2012 r.).

W 2012 r. najemca dokonał wpłat zgodnie z umową.

Nie ustalono obowiązku ponoszenia opłat za media w związku z wynajęciem pomieszczeń na siedzibę klubu i magazyn. Z wyjaśnień pracowników szkoły wynikało, że w tych pomieszczeniach poza prądem nie ma innych mediów, a pomieszczenia te są sporadycznie wykorzystywane na spotkania zarządu klubu.

6. Umowa Nr 8/12 z dnia 3 września 2012 zawarta na okres do 21 czerwca 2013 r.:

- najemca – p. Krzysztof Sobczyk;
- przedmiot najmu - sala gimnastyczna o powierzchni 600 m² na cele rekreacyjne w określonych dniach i godzinach (łącznie 1 godzina w tygodniu);
- czynsz – 70 zł/h.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-8-2012 z dnia 10 września 2012 r. (wpływ 12 września 2012 r.).

7. Umowa Nr 7/12 z dnia 3 września 2012 zawarta na okres do 21 czerwca 2013 r.:

- najemca – p. Robert Lampasiak;
- przedmiot najmu - sala gimnastyczna o powierzchni 600 m² na cele rekreacyjne w określonych dniach i godzinach (łącznie 2 godziny w tygodniu w okresie 3 września – 31 października 2012 r. oraz 1 kwietnia – 21 czerwca 2013 r. oraz 1 godzina w tygodniu w pozostałym okresie);
- czynsz – 70 zł/h.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-8-2012 z dnia 10 września 2012 r. (wpływ 12 września 2012 r.).

8. Umowa Nr 06/12 z dnia 3 września 2012 zawarta na okres do 21 czerwca 2013 r.

- najemca – p. Paweł Wesolek;
- przedmiot najmu sala gimnastyczna o powierzchni 600 m² na cele rekreacyjne w określonych dniach i godzinach (łącznie 1 godzina w tygodniu);
- czynsz – 70 zł/h.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-8-2012 z dnia 10 września 2012 r. (wpływ 12 września 2012 r.).

9. Umowa Nr 05/12 z dnia 3 września 2012 r. zawarta na okres do 21 czerwca 2013 r.

- najemca – p. Zbigniew Stachura;

- przedmiot najmu sala gimnastyczna o powierzchni 600 m² na cele rekreacyjne w określonych dniach i godzinach (łącznie 1 godzina w tygodniu);
- czynsz – 70 zł/h.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - zgłoszenie SP6-201/1-8-2012 z dnia 10 września 2012 r. (wpływ 12 września 2012 r.).

10. Umowa Nr 04/12 z dnia 10 lipca 2012 r. zawarta na okres do 10 lipca 2012 r.

- najemca – p. Krzysztof Sobczyk;
- przedmiot najmu sala gimnastyczna o powierzchni 600 m² na cele rekreacyjne - 1 godzina w tygodniu;
- czynsz – 70 zł/h.

O zawarciu umowy powiadomiono Burmistrza i Radę Miejską w Śremie - Zgłoszenie SP-6-201/1-7-2012 z dnia 23 lipca 2012 r. (wpływ 24 lipca 2012 r.).

Ustalono, że umowy najmu w 2012 r. zawarto w trybie ustnych negocjacji z najemcami. Umowy te w imieniu szkoły podpisał p. Maciej Formaniak – Dyrektor Szkoły. Dyrektor ustalił i przekazał do działu księgowości cennik wynajmu sal gimnastycznych i sal lekcyjnych:

- sala gimnastyczna duża – 70 zł/h;
- sala gimnastyczna średnia – 35 zł/h;
- sale lekcyjne – 30 zł/h.

W cenniku przewidziano równocześnie możliwość negocjacji ceny w przypadku dużej liczby rezerwowanych godzin oraz 50% upusty w przypadku prowadzenia odpłatnych zajęć z dziećmi w wieku szkolnym.

Dla najemców wymienionych w punktach 2, 3, 4, 5 wystawiano rachunki za najem pomieszczeń. Za media wystawiano noty obciążeniowe. Wpłaty za media ewidencjonowano jako zmniejszenie wydatków oraz kosztów, co zostało opisane w polityce rachunkowości wprowadzonej zarządzeniem Dyrektora Szkoły Nr 01/2011 z dnia 1 stycznia 2011 r.

Dla najemców wymienionych w punktach 1 oraz 6 – 10 (najmy sali gimnastycznej) nie wystawiano rachunków, a przypisy należności ewidencjonowano miesięcznie na podstawie dowodów księgowych PK.

Z wyjaśnień złożonych w trakcie kontroli przez pracowników szkoły wynikało, że opłaty za najem sali gimnastycznej zostały przypisane i wpłacone za czas faktycznego korzystania z sali gimnastycznej. W szkole nie jest prowadzona ewidencja czasu korzystania z sal gimnastycznych przez najemców. W dowodach PK zawarto tylko informację za jaki miesiąc naliczono opłatę. W związku z powyższym w trakcie kontroli nie było możliwe sprawdzenie prawidłowości naliczenia i pobrania opłat, w odniesieniu do faktycznego czasu korzystania z sal (opłatę w umowach ustalono w odniesieniu do liczby godzin faktycznego korzystania z sali).

Z wyjaśnień wynikało: „każdorazowa wpłata jest sprawdzana z kalendarzem oraz konsultowana w przypadku jakichkolwiek różnic z Dyrektorem lub/i paniami z sali gimnastycznej, które kontrolują wejścia i są odpowiedzialne za wpuszczenie na sale właściwych osób.”

W trakcie bieżącej kontroli porównano naliczone i pobrane opłaty z liczbą godzin i dni wskazaną w umowach oraz kalendarzem. Różnice wystąpiły w zakresie umowy Nr 7/12 z dnia 3 września 2012 r. W tym zakresie pracownicy szkoły wyjaśnili:

„zgodnie z umową nr 7/12:

- za październik wejścia liczone były w poniedziałki i piątki: 5 poniedziałków + 3 piątki (12.10.2012 z okazji DEN było spotkanie dla wszystkich pracowników Szkoły i sala była nieczynna – stad 1 piątek „wypadł”). 8 wejść na salę x 70zł = 560 zł w październiku.
- za listopad wejścia były tylko w piątki, tj. 9,16,23,30 listopad = 4 x 70zł = 280zł. Dzień 02.11.2012r. był dniem wolnym –odpracowanym w związku z czym Szkoła była nieczynna.
- za grudzień liczone były wejścia w dniach: 7,14. Odgórnie decyzją Dyrektora sala w m-cu grudniu jest nieczynna po 20-tym. W związku z powyższym policzone zostały 2 x 70zł = 140 zł za najem w grudniu”.

Z wyjaśnień pracowników szkoły wynikało, że opłaty zostały wniesione za czas faktycznego korzystania z sali gimnastycznej.

Ponadto ustalono, że w szkole udostępniane było też pomieszczenie na gabinet profilaktyki zdrowotnej. Nie ustalono opłat za udostępnianie tego pomieszczenia. Z wyjaśnień pracowników szkoły wynikało że szkoła nie płaci za opiekę zdrowotną nad uczniami i pracownikami i w zamian za to nie jest pobierana odpłatność za użyczenie pomieszczenia (zgodnie z zawartą umową). Zgodnie z art. 67 ust. 1 pkt. 4 ustawy z dnia 7 września 1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004 r., Nr 256, poz. 2572 z późn. zm.), do realizacji zadań statutowych szkoła publiczna powinna zapewnić uczniom możliwość korzystania z gabinetu profilaktyki zdrowotnej i pomocy przedlekarskiej.

Ponadto ustalono, że w 2012 r. obowiązywały umowy w sprawie udostępnienia ogrodzenia szkoły w celu umieszczenia reklam w zamian za świadczenia niepieniężne:

- umowa z dnia 17 listopada 2011 r. zawarta z „Śremski Sport” sp. z o.o. z siedzibą w Śremsku. Szkoła zobowiązała się do umieszczenia tablicy reklamowej spółki o wymiarach 100/120 cm w zamian za dostarczenie karnetów wstępu na obiekt sportowy spółki „Śremski Sport” o wartości 1.200 zł,
- umowa z dnia 29 sierpnia 2012 r. zawarta z firmą „Totem” Artur Strzelec – w umowie udostępniono firmie ogrodzenie szkoły w celu umieszczenia reklamy, w zamian za porządkowanie terenu.

II. WNIOSKI Z KONTROLI

W celu zabezpieczenia interesu ekonomicznego szkoły oraz zapewnienia efektywności i skuteczności przepływu informacji:

1. w przypadku zawierania wieloletnich umów najmu rozważyć możliwość wprowadzenia do projektów umów zasad podnoszenia opłat z tytułu najmu;
2. starannie sporządzać umowy najmu pomieszczeń w zakresie zasad rozliczeń nakładów ponoszonych przez najemców;

3. rozważyć możliwość zaprowadzenia ewidencji czasu korzystania przez najemców z wynajmowanych sal.

III. INFORMACJE KOŃCOWE

Kontrolowanego poinformowano o przysługującym mu prawie złożenia pisemnych wyjaśnień co do zawartych w protokole ustaleń w terminie 7 dni od dnia podpisania.

Miejscowość, *11.06.2013*, data

Podpisy

Kontrolujący
Za Audit Consulting Municipal Sp. z o.o.

G. S. S. S. S.

Kontrolowany