

PROTOKÓŁ

z kontroli problemowej w zakresie wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości oddanej w trwały zarząd oraz użytkowania gruntów, budynków i lokali przez najemców i dzierżawców, przeprowadzonej w Domu Pomocy Społecznej w Brańsku.

Dyrektorem Domu Pomocy Społecznej jest pani Walentyna Tokajuk.

Na podstawie upoważnienia Starosty Bielskiego Nr Or.0114-5/07 z dnia 16.02.2007r. kontrolę przeprowadził:

- Wojciech Kolandryk-Sadowski – Naczelnik Wydziału Gospodarowania Mieniem
- Krzysztof Stanisław Linka – Inspektor Wydziału Gospodarowania Mieniem

Kontrolę przeprowadzono w dniu 22 lutego 2007r.

Podstawa kontroli:

Plan kontroli wewnętrznych i zewnętrznych wykonywanych przez pracowników Starostwa Powiatowego w Bielsku Podlaskim w 2006r. oraz imienne upoważnienie Starosty Bielskiego z dnia

Temat kontroli:

Trwały zarząd nieruchomością powiatu, wykorzystywanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz potrzeba aktualizacji opłat. Kontrola użytkowania gruntów, budynków i lokali przez najemców i dzierżawców.

W trakcie kontroli zbadano:

Przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami w zakresie korzystania z nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

1. Trwały zarząd nieruchomością powiatu, wykorzystanie nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oraz potrzeba aktualizacji opłat.

Decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 22.04.1998r. Nr. GG. 7224-68-1/98 została na podstawie art. 83 ust. 2 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustalona opłata roczna z tytułu trwałego zarządu w wysokości 0,3% tj. 337,16 złotych, wynikająca z wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 112 387,00 złotych.

Zabudowana nieruchomość oznaczona numerami geodezyjnymi działek 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795 o powierzchni 1,2072 ha położona w Brańsku przy ulicy Jana Pawła II 14 została przekazana w trwały zarząd trzema decyzjami:

1. Decyzją Wojewody Podlaskiego z dnia 13.08.1999r. Nr. GKN.V.72130-6/5/99 działki oznaczone numerami 1789, 1790, 1793, 1794 i 1795 stały się z mocy prawa mieniem Powiatu Bielskiego we władaniu Domu Pomocy Społecznej w Brańsku.

2. Decyzją Zarządu Powiatu Bielskiego z dnia 8 sierpnia 2000r. Nr. GK. 7002-1-1/2000 zostały przekazane udziały 3587/6157 w działkach o numerach geodezyjnych 1791 i 1792, na czas nieokreślony w trwały zarząd dla Domu Pomocy Społecznej w Brańsku. W sentencji decyzji ustanawiającej trwały zarząd określono obowiązki jednostki organizacyjnej w przypadku oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie. Przywołano art. 83 ust. 2 pkt. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu w wysokości 0,3% tj. 324,00 złotych, wynikającą z wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 108 000,00 złotych.

3. Decyzją Zarządu Powiatu Bielskiego z dnia 12 grudnia 2000r. Nr. GK. 7002-23/2000 zostały przekazane udziały 2570/6157 w działkach o numerach geodezyjnych 1791 i 1792, na czas nieokreślony w trwały zarząd dla Domu Pomocy Społecznej w Brańsku. W sentencji decyzji

ustanawiającej trwały zarząd określono obowiązki jednostki organizacyjnej w przypadku oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie. Przywołano art. 83 ust. 2 pkt. 2 ustawy ogospodarce nieruchomościami i ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu w wysokości 0,3% tj. 426,00 złotych, wynikającą z wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 142 000,00 złotych, w tym wartość udziału w gruncie 26 300,00 złotych.

Od ostatniej decyzji o ustaleniu opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu upłynęło 6 lat. W trakcie tego okresu rozbudowano i zmodernizowano obiekty służące Domowi Opieki Społecznej tj: wykonano termomodernizację budynków, wykonano szereg prac modernizacyjnych w budynkach, wyremontowano zabytkowy budynek oraz zmodernizowano kotłownię węglową. Wszystkie te prace wpłynęły na wzrost wartości nieruchomości.

2. Kontrola użytkowania gruntów, budynków i lokali przez najemców i dzierżawców.

W trakcie przeprowadzenia kontroli dokonano oględzin nieruchomości stwierdzając, że na terenie działania jednostki organizacyjnej Dom Pomocy Społecznej budynki wykorzystywane są zgodnie z potrzebami jednostki, natomiast najemcy użytkują lokale na podstawie podpisanych umów najmu.

Na dzień przeprowadzenia kontroli Dom Pomocy Społecznej w Brańsku ma zawarte następujące umowy najmu:

- 1) umowa najmu z dnia 22.12.2004r. zawarta z Barbarą Niewiarowską-Konstantynowicz na okres od 01.01.2005r. do 31.12.2007r. na lokal użytkowy oznaczony numerem 3A o powierzchni użytkowej 10,60 m² i powierzchni wspólnej 46,10 m² ze stawką miesięcznego czynszu najmu 12,90 złotych za m² wynajętej powierzchni użytkowej oraz po 6,20 złotych za m² powierzchni wspólnej. Miesięczna wysokość czynszu wraz z ryczałtem za pobór energii elektrycznej wynosi 223,07 zł netto. Stawka czynszu została rewaloryzowana w 2005r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w wysokości 2,5%, a w 2006r. w wysokości 0,9%.
- 2) umowa najmu z dnia 22.12.2004r. zawarta z Jolantą Łuba na okres od 01.01.2005r. do 31.12.2007r. na lokal użytkowy oznaczony numerem 4 o powierzchni użytkowej 20,50 m² i powierzchni wspólnej 46,10 m² ze stawką miesięcznego czynszu najmu 12,90 złotych za m² wynajętej powierzchni użytkowej oraz po 6,20 złotych za m² powierzchni wspólnej. Miesięczna wysokość czynszu wraz z ryczałtem za pobór energii elektrycznej wynosi 334,70 zł netto. Stawka czynszu została rewaloryzowana w 2005r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w wysokości 2,5%, a w 2006r. w wysokości 0,9%.
- 3) umowa najmu z dnia 22.12.2004r. zawarta z Barbarą Niewiarowską-Konstantynowicz na okres od 01.01.2005r. do 31.12.2007r. na lokal użytkowy oznaczony numerem 3 o powierzchni użytkowej 21,00 m² i powierzchni wspólnej 46,10 m² ze stawką miesięcznego czynszu najmu 12,90 złotych za m² wynajętej powierzchni użytkowej oraz po 6,20 złotych za m² powierzchni wspólnej. Miesięczna wysokość czynszu wraz z ryczałtem za pobór energii elektrycznej wynosi 342,40 zł netto. Stawka czynszu została rewaloryzowana w 2005r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w wysokości 2,5%, a w 2006r. w wysokości 0,9%.
- 4) umowa najmu z dnia 23.12.2004r. zawarta z „AUXILIUM” w Brańsk na okres od 01.01.2005r. do 31.12.2007r. na lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 141,60 m² ze stawką miesięcznego czynszu najmu 10,32 złotych za m² wynajętej powierzchni użytkowej. Miesięczna wysokość czynszu wynosi 1461,31 zł netto. Stawka czynszu została rewaloryzowana w 2005r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w wysokości 2,5%, a w 2006r. w wysokości 0,9%. Najemca według umowy ponosi opłaty za energię elektryczną oraz dostawę wody i odprowadzania ścieków wg wskazań licznika.
- 5) umowa najmu z dnia 22.12.2004r. zawarta z Wojewódzką Stacją Pogotowia Ratunkowego w Białymstoku na okres od 01.01.2005r. do 31.12.2007r. na lokal użytkowy o powierzchni

01. 09/13-1/07

użytkowej 74,00 m² ze stawką miesięcznego czynszu najmu 12,72 złotych za m² wynajętej powierzchni użytkowej. Miesięczna wysokość czynszu wynosi 941,28 zł netto. Stawka czynszu została rewaloryzowana w 2005r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w wysokości 2,5%, a w 2006r. w wysokości 0,9%. Najemca według umowy ponosi opłaty za energię elektryczną wg wskazań licznika.

6) umowa najmu z dnia 31.12.2005r. zawarta z Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Bielsku Podlaskim na okres od 01.01.2006r. do 31.12.2008r. na lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 31,30 m² ze stawką kwartalną 6,00 złotych netto za m² wynajętej powierzchni użytkowej. Rozliczenie za energię elektryczną odbywa się raz na kwartał w oparciu o ryczałt w wysokości 50,00 złotych + VAT, za wodę i odprowadzanie ścieków w wysokości (0,96 m³ x ilość zatrudnionych osób) x cena jednostkowa wody, ścieków + VAT.

Stwierdzono brak aneksowania umowy najmu w sprawie waloryzacji z Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Bielsku Podlaskim oraz brak zawiadomienia Rady Powiatu o zawartych umowach najmu.

Wnioski:

1) Kontrolowana jednostka nie waloryzowała w 2006r. stawki czynszu zgodnie z § 18 Uchwały Nr XXVI/149/04 Rady Powiatu w Bielsku Podlaskim z dnia 30 grudnia 2004r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami powiatu, dotyczącej umowy najmu z 31.12.2005r. zawartej z Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej w Bielsku Podlaskim

2) Kontrolowana jednostka nie wywiązała się z obowiązku wynikającego z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – brak zawiadomienia Rady Powiatu o zawartych umowach najmu pomieszczeń.

3) W kontrolowanej jednostce od 6 lat nie było aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu. W celu uaktualnienia opłat należałoby wycenić wartość działek nr 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795 wraz z budynkami. Wysokie koszty wykonania operatu szacunkowego, a zarazem niewielkie opłaty z tytułu trwałego zarządu, wskazują na odstąpienie od uaktualniania opłat. Ponadto na podstawie art 88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – jeżeli jednostka organizacyjna wybudowała budynki i inne urządzenia trwale związane z gruntem, położone na nieruchomości oddanej w trwały zarząd, ich wartości nie uwzględnia się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Z treścią protokołu zapoznano Dyrektor Domu Pomocy Społecznej w Brańsku Panią Walentynę Tokajuk. Ponadto poinformowano, że kierownik jednostki kontrolowanej ma prawo w terminie 3 dni roboczych od daty otrzymania protokołu do zgłoszenia w formie pisemnej zastrzeżeń oraz wyjaśnień do zawartych w protokole ustaleń i wniosków.

Protokół z przeprowadzonej kontroli sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz przekazano Dyrektorowi Domu Pomocy Społecznej w Brańsku.

Podpis kontrolujących:

08.03.2007, DYREKTOR

Kwituje odbiór jednego egzemplarza niniejszego protokołu: mgr. Walentyna Tokajuk.
Specjalista org. pomocy społecznej