

20 października 2015 r.
PREZYDENT MIASTA

BAK. 17114/8.2015.K

*IMC do BRP
15.10.2015*

SPRAWOZDANIE z pozaplanowej kontroli przeprowadzonej w Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu

20 października 2015 r.
Kołobrzeg, 09 października 2015 r.

PREZYDENTA
ZASADY
ds. społecznych

Jacek Woźniak

Jednostka kontrolowana:

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji ul. Łopuskiego 36-38, 78-100 Kołobrzeg.

Temat kontroli:

1. Realizacja zadań związanych z zarządzaniem pasem technicznym brzegu morskiego w granicach administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg – dzierżawa terenów.

Kontrolę przeprowadził:

Sławomir Dassow – Kierownik Biura Audytu i Kontroli, na podstawie Upoważnienia Nr OR.0052.134.2015.II z dnia 18-08-2015 roku wydanego przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Termin przeprowadzania czynności kontrolnych. Czynności kontrole przeprowadzono w dniach 18, 19, 21, 24 i 25 sierpnia 2015 roku. Ogółem czynności kontrolne trwały 5 dni roboczych.

Kontrolę przeprowadzono w trybie i na zasadach określonych w załączniku Nr 1 do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 37/12 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 04 kwietnia 2012 roku w sprawie Regulaminu przeprowadzania kontroli w jednostkach podległych i nadzorowanych przez Prezydenta Miasta, w Urzędzie Miasta Kołobrzeg oraz w spółkach kapitałowych, w których Gmina Miasto Kołobrzeg posiada udziały lub akcje.

Okres objęty kontrolą. Kontrolą objęto umowy dzierżawy pasa technicznego, obowiązujące w 2015 roku.

Zakres kontroli. Czynnościami sprawdzającymi objęto sprawy z zakresu wydzierżawiania przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu terenów pasa technicznego brzegu morskiego w granicach administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg, w tym w szczególności:

1. Forma zawierania umów (pisemna, ustna),
2. Zastosowany tryb wyłaniania dzierżawców (np. przetarg, zapytanie konkursowe, itp.),
3. Ustalanie stawek czynszu dzierżawnego i innych opłat związanych z dzierżawą,
4. Stosowanie wymogów wynikających z umowy dzierżawy nr GN.6845.00042.2014 z dnia 08 maja 2014 roku, zawartej pomiędzy Skarbem Państwa, a Gminą Miasto Kołobrzeg, przy udziale Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku oraz z protokołu przekazania gruntów położonych w pasie technicznym, podpisanym 16 maja 2014 roku pomiędzy Gminą Miasto Kołobrzeg, a Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu.
5. Nadzór nad przestrzeganiem warunków umowy dzierżawy,

6. Realizacja płatności wynagrodzenia z tytułu zawartych umów dzierżawy.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE

1. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji (w skrócie MOSiR) jest jednostką sektora finansów publicznych funkcjonujący, jako zakład budżetowy od 01 stycznia 2005 roku w oparciu o Uchwałę Rady Miasta Nr XXVII/348/04 z dnia 19 października 2004 roku w sprawie przekształcenia Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu w zakład budżetowy.
2. Kierownikiem jednostki w okresie poddanym kontrolą był Pan Andrzej Bejnarowicz, powołany na to stanowisko 04 marca 2005 roku, który funkcję tę pełni do chwili obecnej.
3. Obowiązki głównego księgowego w okresie poddanym kontrolą pełniła Pani Agnieszka Skrzypczyk zatrudniona na tym stanowisku od 10 sierpnia 2007 roku, która pełni tę funkcję do chwili obecnej.
4. Zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 8 Statutu (załącznik do Uchwały Nr XXXV/483/09 Rady Miasta Kołobrzeg o zmianie uchwały w sprawie przekształcenia jednostki budżetowej Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu w zakład budżetowy Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu), Ośrodek realizuje zadania własne i miasta w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji, a w szczególności zarządza pasem technicznym brzegu morskiego w granicach administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg, w tym organizuje i prowadzi kąpieliska na plaży morskiej w sezonie letnim.
5. Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kołobrzeg nr 76/13 z dnia 22 października 2013 roku wprowadzono regulamin organizacyjny Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Zgodnie z § 7 pkt 4 regulaminu organizacyjnego strukturę MOSiR tworzą komórki organizacyjne, w tym między innymi Centrum Sportu i Rekreacji (w skrócie CSiR), której przypisano zadanie kierowania eksploatacją i zajętością obiektów sportowych, w tym między innymi pasem technicznym brzegu morskiego (§ 17 pkt 17, lit g Regulaminu Organizacyjnego). Funkcję Kierownika Centrum Sportu i Rekreacji pełni Pan Artur Gliszczyński.
6. Podstawą zarządzania przez MOSiR pasem technicznym brzegu morskiego w granicach administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg są ww. statut i regulamin organizacyjny jednostki oraz następujące dokumenty:
 - 6.1. Umowa dzierżawy nr GN.6845.00042.2014 z dnia 08 maja 2014 roku, zawarta pomiędzy Skarbem Państwa, a Gminą Miasto Kołobrzeg, przy udziale Dyrektora Urzędu Morskiego w Słupsku. Umowa podlegała aneksowaniu. Aneks nr 1 zawarty w dniu 30

października 2014 roku. Poniżej przedstawia się najistotniejsze ustalenia umowy (w zakresie obejmującym zakres przedmiotowy kontroli):

6.1.1. Przedmiotem dzierżawy są grunty położone w pasie technicznym wybrzeża w granicach administracyjnych Gminy Miasta Kołobrzeg obejmujące plaże morskie, przejścia na plaże i tereny nieleśne pasa technicznego z wyłączeniem gruntów leśnych, morskich wód wewnętrznych oraz gruntów objętych odrębnymi umowami użyczenia, dzierżawy – z przeznaczeniem na wykorzystywanie do celów związanych z utrzymaniem charakteru turystyczno-wypoczynkowego Gminy Miasta Kołobrzeg oraz kąpielisk nadmorskich. Umowa obowiązuje do 31 grudnia 2019 roku.

6.1.2. Zgodnie z § 6 umowy, Dzierżawca ma prawo do oddawania dzierżawionego terenu w używanie (poddzierżawę, użyczenie itp.) osobom trzecim, po uzyskaniu pozytywnej opinii Urzędu Morskiego w Słupsku oraz pisemnej zgody Wydierżawiającego. Wnioski w tej sprawie należy składać corocznie w terminie do 30 czerwca. Zajęcie plaży dla potrzeb wykonywania działalności przez osoby trzecie nie może spowodować ograniczenia wolnej dla ruchu (w tym pojazdów ratunkowych) przestrzeni plaży od linii wody do połowy plaży w kierunku wydm. W szczególnie uzasadnionych przypadkach przestrzeń ta może ulec zmniejszeniu. Dzierżawca jest zobowiązany składać wydierżawiającemu coroczne sprawozdanie w terminie do dnia 28 lutego po upływie roku sprawozdawczego ze sposobu zagospodarowania działek oddanych w dzierżawę.

6.1.3. Zgodnie z § 12 ust. 2 umowy, plaże są ogólnodostępne. Nie dopuszcza się przegradzania czy wygradzania odcinków plaży, w tym również na potrzeby działalności gospodarczej,

6.2. Zarządzenie nr 39/14 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie zasad finansowania utrzymania terenów morskiego pasa technicznego, organizacji kąpielisk i obsługi ratowniczej na plażach morskich w granicach Miasta Kołobrzeg. Zarządzeniem powyższym Prezydent powierzył od dnia 16 maja 2014 do dnia 31 grudnia 2019r. Miejskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji i Rekreacji w Kołobrzegu - samorządowemu zakładowi budżetowemu jako podmiotowi działającemu w imieniu Gminy Miasto Kołobrzeg, wykonanie umowy Nr GN.6845.00042.2014 dzierżawy nieruchomości w pasie technicznym wybrzeża w granicach administracyjnych Miasta Kołobrzeg. W zarządzeniu powyższym wskazano również, że przekazywane do władania jednostce nieruchomości określone zostaną w protokole zdawczo odbiorczym wraz z obowiązkami wynikającymi z umowy.

Protokół sporządzono 16 maja 2014 roku. Zgodnie z protokołem Gmina Miasto Kołobrzeg przekazała MOSiR grunty wyszczególnione w ww. umowie dzierżawy. Przekazaniu nastąpiły również wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy, z wyłączeniem następujących fragmentów pasa technicznego: Bulwar Szymańskiego; część chodnika prowadzącego od ul. Mickiewicza w kierunku mola spacerowego i części mola spacerowego; grunty objęte odrębnymi umowami użyczenia, dzierżawy, którymi w zakresie zawierania umów administruje Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kołobrzeg. Poniżej przedstawia się najistotniejsze ustalenia umowy (w zakresie obejmującym zakres przedmiotowy kontroli):

- 6.2.1. Zgodnie z § 2 protokołu, grunty objęte umową dzierżawy przekazuje się w celu związanym z utrzymaniem charakteru turystyczno-wypoczynkowego Gminy Miasto Kołobrzeg oraz kąpielisk nadmorskich.
- 6.2.2. Zgodnie z § 3 ust. 1 protokołu, MOSiR w ramach zadań statutowych zobowiązuje się używać przedmiot przekazania zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki oraz nie zmieni przeznaczenia przedmiotu bez pisemnej zgody Gminy Miasto Kołobrzeg.
- 6.2.3. Zgodnie z § 3 ust. 1 protokołu, MOSiR ma prawo do oddawania przekazanego terenu w używanie osobom trzecim, z zastosowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminy Miasto Kołobrzeg, Urzędu Morskiego w Słupsku oraz pisemnej zgody Starosty Kołobrzieskiego. Lokalizacje punktów handlowych i usługowych w pasie technicznym brzegu morskiego o powierzchni powyżej 10 m² zatwierdzone będą przez Gminę Miasto Kołobrzeg.
- 6.2.4. Zgodnie z § 3 ust. 3 protokołu, MOSiR jest zobowiązany do wykonywania obowiązków nałożonych na dzierżawcę postanowieniami umowy dzierżawy (opisanej w punkcie 1.1. niniejszego protokołu), w tym obowiązków wymienionych w § 11 w uzgodnieniu z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Urzędu Miasta Kołobrzeg.
- 6.2.5. MOSiR wraz z porozumieniem otrzymał kserokopie umowy wraz z załącznikami oraz Zarządzenie Prezydenta Miasta nr 39/14 z dnia 15 maja 2014 roku w sprawie zasad finansowania utrzymania terenów morskiego pasa technicznego, organizacji kąpielisk i obsługi ratowniczej na plażach morskich w granicach Miasta Kołobrzeg i zobowiązany został do stosowania i przestrzegania zapisów z nich wynikających.

6.3. Zarządzeniem nr 49/13 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 18 czerwca 2013 roku w Prezydent Miasta udzielił Dyrektorowi Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kołobrzegu pełnomocnictwa do podejmowania czynności związanych z kierowaniem podległym zakładem budżetowym. Pełnomocnictwo nie obejmuje spraw z zakresu wydzierżawiania mienia.

II. WNIOSKI KOŃCOWE. Poniżej przedstawia się najistotniejsze wnioski wynikające z przeprowadzonych czynności kontrolnych:

1. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji zarządza pasem technicznym brzegu morskiego leżącego w granicach administracyjnych Gminy Miasto Kołobrzeg, w oparciu o zarządzenie Prezydenta Miasta i protokół przekazania gruntów z dnia 16 maja 2014 roku oraz na podstawie pełnomocnictw i upoważnień, jakie Dyrektor jednostki otrzymał od Prezydenta Miasta Kołobrzeg,
2. Realizując postanowienia ww. protokołu jednostka oddawała tereny pasa technicznego brzegu morskiego w dzierżawę lub najem. W jednostce prowadzony jest rejestr umów, w tym umów dzierżawy/najmu, z którego wynika, że w 2015 roku wydzierżawiano lub wynajmowano tereny pasa technicznego na podstawie 27 umów.
3. Wszystkie umowy zawarte zostały przez osoby uprawnione, tj. przez Dyrektora MOSiR,
4. Spośród 27 umów, w 26 przypadkach ustalono wynagrodzenie z tytułu dzierżawy lub najmu, z czego jedna umowa miała charakter barteru (wzajemne świadczenie usług). Za jednym wyjątkiem dzierżawcy/najemcy uregulowali należności z tytułu wydzierżawienia/wynajęcia nieruchomości. Wyjątek stanowi umowa nr 85.2015 (wynagrodzenie w wysokości 1000,00 PLN), gdzie dzierżawca nie wpłacił należności. W lipcu br. MOSiR wystawił wezwanie do zapłaty. Nie wnosi się uwag. W jednym przypadku (umowa nr 52.2015) nie ustalono wynagrodzenia. MOSiR w zamian za wynajem terenu pod montaż 7 bram Systemu Bezpiecznej Identyfikacji Plaży, wraz z umieszczeniem reklamy, zobowiązał najemcę do zainstalowania przebiegalni plażowych w ilości 13 sztuk na okres trwania umowy, łącznie z wykonywaniem niezbędnych napraw.
5. Oddając tereny pasa technicznego brzegu morskiego w najmem lub dzierżawę osobom trzecim nie zawsze przestrzegano obowiązków, jakie nałożono na MOSiR w zakresie każdorazowego uzyskiwania pozytywnej opinii Prezydenta Miasta Kołobrzeg w tym zakresie. Nie przestrzegano również obowiązku uzgadniania lokalizacji o powierzchni powyżej 10 m². Protokół przekazania nie określa szczegółowo, jakie warunki umowy powinny podlegać zaopiniowaniu, nie mniej w ocenie kontrolującego treść protokołu przekazania, jak również posiadane przez Dyrektora MOSiR pełnomocnictwa do

podejmowania czynności związanych z kierowaniem jednostką, zobowiązują do uzyskania pozytywnej opinii Prezydenta w następującym zakresie: przedmiot dzierżawy, lokalizacja, termin dzierżawy, wysokość czynszu dzierżawnego. Są to najistotniejsze warunki dzierżawy, co do których ustalania kompetencje posiada Prezydent Miasta, więc powinny one podlegać każdorazowo opiniowaniu. Nadmienić należy, że tereny pasa technicznego wydzierżawiano na okresy krótkoterminowe (kilkudniowe, kilku miesięczne), nie mniej przedmiotem dzierżaw były również tereny oddawane w dzierżawy kilkuletnie, co również nie było uzgadniane z Prezydentem Miasta.

6. W żadnym z poddanych sprawdzeniu przypadków nie stwierdzono, aby umowę zawarto na okres dłuższy niż okres, na jaki Gmina Miasto Kołobrzeg uzyskała te tereny w używanie.
7. Oddając tereny pasa technicznego brzegu morskiego w najmem lub dzierżawę osobom trzecim nie przestrzegano obowiązku uzyskiwania zgody Starosty Kołobrzieskiego w tym zakresie. Nie przestrzeganie tego obowiązku skutkować może wypowiedzeniem Gminie Miasto Kołobrzeg umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym (§ 8 ust. 2 umowy dzierżawy).
8. Oddanie terenu pasa technicznego brzegu morskiego osobom trzecim zobowiązywało również MOSiR do uzyskania pozytywnej opinii Urzędu Morskiego w Słupsku. W tym zakresie jednostka uzyskała opinię, nie mniej czynności kontrolne wykazały niezgodności pomiędzy uzyskanymi opiniami, a stanem faktycznym wynikającym z umów. Niezgodności dotyczyły lokalizacji jak i powierzchni wydzierżawionego terenu.
9. W roku 2015 (okres poddany ocenie) nie było w MOSiR regułą, aby tereny pasa technicznego brzegu morskiego oddawać w używanie poprzez publiczny konkurs ofert („przetarg”). Nadmienić należy, że nie we wszystkich przypadkach taką formę wydzierżawienia/wynajęcia terenów da się zastosować (np. oddając tereny w używanie na różnego rodzaju przedsięwzięcia krótkookresowe, eventy reklamowe, promocyjne itp., zasadnym jest prowadzenie negocjacji z jednym wykonawcą, który zgłosi chęć organizacji takiego przedsięwzięcia na terenie plaży), nie mniej oddając tereny w kilkumiesięczną lub kilkuletnią dzierżawę na prowadzenie działalności gospodarczej typu gastronomia, usługi wypożyczania sprzętu plażowego, reklama itp. powinno zastosować się formy zapewniające przejrzystość, dostępność do tego typu publicznych ofert. Zastosowanie procedury konkursowej daje również możliwość uzyskania lepszej oferty cenowej, co zostało wykazane w trakcie kontroli.

10. MOSiR, jako jednostka organizacyjna Gminy Miasto Kołobrzeg zarządza w imieniu Prezydenta Miasta terenem pasa technicznego. Zarządzanie obejmuje zarówno sprawy oddawania terenów w używanie osobom trzecim, jak i nadzór nad przestrzeganiem warunków zawartych umów. W jednostce nie wdrożono formalnych procedur systemu kontroli zarządczej, które regulowałyby sposób sprawowania nadzoru w tym zakresie. Przedłożone na etapie kontroli wyjaśnienia wskazują, że pas techniczny brzegu morskiego podlega kontroli przeprowadzanej przez pracowników MOSiR, we współdziałaniu przedstawiciela Urzędu Morskiego w Słupsku. Uwagą, jaką wniósł w tym zakresie kontrolujący jest to, że z czynności tych nie sporządzano dokumentacji, co znacznie utrudnia ustalenie, jakie czynności prowadzono, jaki obejmowały zakres i jakie były wnioski z przeprowadzonych kontroli. Jest to istotne, ponieważ przeprowadzone w trakcie niniejszej kontroli czynności wykazały uwagi mające związek zarówno z lokalizacją dzierżaw, jak i zgodnością powierzchni faktycznie wydzierżawianych terenów z powierzchniami wynikającymi z umów. Nadmienić należy, że ma to bezpośrednie przełożenie na wysokość wpływów uzyskiwanych z dzierżawy terenów.

Kołobrzeg, dnia 09.10.2016

KIEROWNIK
Biura ds. kontroli
Kontrolujący
Sławomir Daessow
09.10.2016

(data, podpis)

"Dokument nie zawiera treści, których nieuprawnione ujawnienie może mieć szkodliwy wpływ na wykonywanie zadań przez Urząd Miasta Kołobrzeg lub jego jednostki organizacyjne".

PEŁNOMOCNIK
dla OCHRONY INFORMACJI NIEJAWNYCH

Marek Piłkiewicz

10.10.15

Sprawdzono pod kątem
ustawy o ochronie
danych osobowych

KIEROWNIK
Biura ds. kontroli
Sławomir Daessow
16.10.2016