

Zaproszenie
BIURO PRZEWIDZENIA
i audytów

16 LIP. 2019

Ilona Grudus-Wójcisz
BAK.1711.3.2019.K

2019-07-22

PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG

Anna Mieczkowska

Zaproszenie

PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG

Kołobrzeg, 16 lipca 2019 r.
Anna Mieczkowska

SPRAWOZDANIE z pozaplanowej kontroli przeprowadzonej w Regionalnym Centrum Kultury w Kołobrzegu

Jednostka kontrolowana: Regionalne Centrum Kultury ul. Solna 1, 78-100 Kołobrzeg.

Temat kontroli: Kontrola działań w zakresie wydzierżawiania pomieszczeń Regionalnego Centrum Kultury pod prowadzenie kawiarni w latach 2011 - 2019.

Kontrolę przeprowadził: Sławomir Dassow – Kierownik Biura Audytu i Kontroli, na podstawie upoważnienia Nr OR.0052.130.2019.I z dnia 30 maja 2019 roku wydanego przez Prezydenta Miasta Kołobrzeg.

Termin przeprowadzania czynności kontrolnych. Czynności kontrole przeprowadzono w dniach 3-6 czerwca 2019 roku. W wyniku przeprowadzonych czynności zwrócono się do Dyrektora jednostki o złożenie pisemnych wyjaśnień w przedmiocie ustaleń kontrolnych – wyjaśnienia wpłynęły 12 czerwca br. W trakcie czynności kontrolnych, w przedmiocie kontroli zwrócono się do Biura Prawnego Urzędu Miasta o opinię prawną – opinia wpłynęła 19 czerwca br. Ogółem czynności kontrolne trwały 5 dni roboczych.

Kontrolę przeprowadzono w trybie i na zasadach określonych Załączniku Nr 1 do Zarządzenia Wewnętrznego Nr 54/18 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 09 lipca 2018 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 dokumentację z lat 2011-2019.

Zakres kontroli. Czynnościami sprawdzającymi objęto działania podejmowane przez jednostkę w zakresie wydzierżawiania w latach 2011-2019 pomieszczeń kawiarni, w tym w szczególności: procedurę wylaniania dzierżawców, zawieranie umów dzierżawy i ich realizacja.

I. USTALENIA OGÓLNOORGANIZACYJNE

1. Regionalne Centrum Kultury (w skrócie RCK) jest samorządową instytucją kultury prowadzoną przez Gminę Miasto Kołobrzeg i działającą na podstawie ustawy z dnia 25 października 1991 r. o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1983 z późn. zm.) oraz statutu nadanego Uchwałą Nr XXVII/378/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 18 stycznia 2013 roku w sprawie nadania statutu Regionalnemu Centrum Kultury w Kołobrzeg im. Z. Herberta (ze zmianami).
2. Zarządzeniem nr 107/17 Prezydenta Miasta Kołobrzeg z dnia 13 grudnia 2017 roku w zaopiniowano Regulamin Organizacyjny Regionalnego Centrum Kultury w Kołobrzegu.

Powyżej wymieniono aktualnie obowiązujące regulacje. Kontrolą objęto okres od 2011 do 2019 roku, niemniej wcześniej obowiązujące, ww. regulacje nie różniły się istotnie w obszarze objętym kontrolą.

3. Zgodnie ze statutem, celem działalności RCK jest rozpoznawanie, rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb i aspiracji kulturalnych społeczeństwa poprzez tworzenie, upowszechnianie, organizowanie oraz promowanie aktywnego i kreatywnego uczestnictwa w kulturze oraz działalności artystycznej i kulturalnej na terenie swojego działania. Szczegółowy zakres działalności RCK określa § 6 statutu.
4. Zgodnie ze statutem jednostką kieruje dyrektor, który zarządza instytucją i reprezentuje ją na zewnątrz, a także odpowiada za prawidłową realizację działalności statutowej, właściwe gospodarowanie mieniem i środkami finansowymi. RCK gospodaruje samodzielnie przydzieloną i nabytą częścią mienia oraz prowadzi samodzielną gospodarkę w ramach posiadanych środków, kierując się zasadami efektywności ich wykorzystania. Przychody jednostki mogą pochodzić między innymi z najmu i dzierżawy składników majątkowych.
5. Umową użyczenia nr 26/2010 z dnia 05 października 2010 roku zawartą pomiędzy Gminą Miasto Kołobrzeg, a RCK przekazano na rzecz RCK w bezpłatne używanie działkę nr 179 obręb 4 o powierzchni 0,2027 ha, położoną w Kołobrzegu przy ul. Solnej oraz działkę nr 116/4 obręb 4 o powierzchni 0,8942 ha, położoną w Kołobrzegu przy ul. Zdrojowej. Przedmiot użyczenia przekazano w celu prowadzenia działalności statutowej, a jednym z warunków umowy było to, że RCK nie może oddać przedmiotu użyczenia w jakąkolwiek formę władztwa nad rzeczą osobie trzeciej bez zgody Użyczającego. Umowa ta utraciła moc w 2017 roku na rzecz umowy użytkowania z dnia 28 kwietnia 2017 roku zawartej pomiędzy ww. podmiotami. Umowa ta również zawiera obwarowania dotyczące zgody Właściciela w zakresie oddawania przedmiotu umowy w jakąkolwiek formę władztwa nad rzeczą osobie trzeciej.
6. Wszystkie czynności kontrolne zostały udokumentowane i stanowią akta bieżące kontroli, str. nr 1-43.

II. WNIOSKI KOŃCOWE.

Podsumowując czynności kontrolne, kontrolujący pozytywnie z uwagami ocenia działania w zakresie wydzierżawiania pomieszczeń Regionalnego Centrum Kultury pod prowadzenie kawiarni w latach 2011 – 2019. Poniżej przedstawia się najistotniejsze ustalenia, uwagi i wnioski wynikające z przeprowadzonych czynności:

Przedmiotem wynajmowania przez RCK części nieruchomości były pomieszczenia kawiarni, a od 2013 roku również części przyległego do kawiarni tarasu. W każdym przypadku zawarcie umowy najmu było poprzedzone zgodą Prezydenta Miasta, niemniej w ocenie kontrolującego Dyrektor RCK powinien każdorazowo pisemną zgodę uzyskiwać

jeszcze przed wszczęciem samej procedury przetargowej na wyłonienie najemcy/dzierżawcy, a nie przed zawarciem umowy. Czynności kontrolne wykazały, że Dyrektor RCK dwukrotnie wyraził zgodę najemcy na podnajęcie przedmiotu umowy osobie trzeciej, nie występując uprzednio o zgodę do Prezydenta Miasta. Kierowano się tym, że Prezydent raz wyraził zgodę i nie było potrzeby występowania o zgodę po raz drugi. W ocenie kontrolującego zgoda taka była wymagana ze względu na to, że zmienił się przedmiot najmu. Prezydent wyraził zgodę na wynajęcie pomieszczeń pod prowadzenie kawiarni, natomiast podnajęcie części tarasu obejmowało prowadzenie działalności związanej z wypożyczalnią rowerów. Kolejną uwagą, jaką wnosi kontrolujący jest to, że Dyrektor RCK wyrażając zgodę na podnajęcie części nieruchomości nie określił najemcy (pisemnie) warunków, na jakich może odbyć się podnajmowanie. Nie chodzi tutaj o ustalanie wynagrodzenia, ale takich warunków, jak termin, przedmiot dzierżawy, zasady korzystania z nieruchomości (minimum te, które RCK nałożył w umowie na najemcę). RCK, jako zarządzający nieruchomością powinien mieć wpływ na tego typu ustalenia.

W każdym przypadku wynajęcie pomieszczeń poprzedzone było przejrzystą procedurą wyłonienia najemcy. Cały proces wynajęcia pomieszczeń odbył się w sposób transparentny, dający każdemu potencjalnie zainteresowanemu podmiotowi możliwość wzięcia udziału w tej procedurze. Ostatni przetarg miał miejsce w 2013 roku, gdzie wynajęto pomieszczenia do października 2015 roku. Najemca przed upływem terminu umowy wystąpił do Prezydenta Miasta o zgodę na wynajmowanie tych pomieszczeń do 2021 roku. Prezydent wyraził na to zgodę, co było poprzedzone pozytywną opinią Dyrektora RCK, zgodą Zastępcy Prezydenta ds. Społecznych. Przedmiotowy wniosek podlegał rozpatrzeniu na posiedzeniu „Kolegium Prezydenta”, stąd też stanowisko w tym zakresie (pozytywne) wyraziły właściwe komórki organizacyjne Urzędu Miasta¹ oraz Zastępcę Prezydenta ds. Gospodarczych. W wyjaśnieniach złożonych na potrzeby niniejszej kontroli Dyrektor RCK wskazał, że w czasie gdy wpłynął wniosek o przedłużenie umowy najmu oraz gdy podejmowano decyzję o zgodzie na wydłużenie terminu, w RCK nie odnotowano zarówno pisemnego, jak i ustnego zainteresowania wynajmowaniem pomieszczeń kawiarni.

W ramach zawieranych umów najmu RCK pobierało pożytki wynikające z wynagrodzenia (czynszu) za najem. Przez okres poddany kontroli (lata 2011-2019) wysokość czynszu kształtowała się na różnym poziomie. W początkowej fazie wynosił on 2 500,00 PLN netto miesięcznie, niemniej szybko uległ zmniejszeniu (na wniosek najemcy) ze względu na niskie przychody osiągane z prowadzonej działalności. Od końca 2011 roku czynsz ten kształtuje się na poziomie około 500,00 PLN netto miesięcznie i wynika on z wylicytowanej podczas przetargu wartości. Wartość ta nie stanowi „czystego dochodu”

¹ Wniosek pozytywnie lub pozytywnie z uwagami zaopiniowali: Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Rozwoju Miasta, Wydział Edukacji, Kultury i Sportu, Biuro Prawne, Skarbnik Miasta.

jednostki, ponieważ zawiera ona w sobie podatek od nieruchomości, który obciąża budżet RCK². Bez dokładnych analiz rynkowych trudno o jednoznaczną ocenę, co do tego czy powyższa kwota czynszu jest adekwatna do przedmiotu najmu, prowadzonej tam działalności czy okresu na jaki oddano mienie w najem. Niemniej należy mieć na uwadze to, że wartość tego wynagrodzenia została osiągnięta poprzez otwarty, publiczny przetarg, gdzie każdy zainteresowany mógł starać się o najem poprzez wylicytowanie najlepszej oferty. Przeprowadzone czynności kontrolne (analiza dokumentacji) pozwalają na postawienie wniosku, że zainteresowanie przedmiotowym najmem było niewielkie. Przy ocenie wysokości czynszu należy mieć na uwadze również cel prowadzenia kawiarni, który nie jest nadrzędnym celem działalności RCK, a jest działalnością uboczną. W wyjaśnieniach do kontroli odniósł się do tego Dyrektor RCK, który wskazał, że: *„Celem działalności RCK jest rozpoznawanie, rozbudzanie i zaspokajanie potrzeb i aspiracji kulturalnych społeczeństwa poprzez tworzenie, upowszechnianie, organizowanie oraz promowanie aktywnego i kreatywnego uczestnictwa w kulturze oraz działalności artystycznej i kulturalnej na terenie swojego działania. RCK tworzy warunki do realizacji zainteresowań wiedzą o sztuce poprzez organizację działalności wystawienniczej i innych form upowszechniania sztuki. Zatem na edukacji kulturalnej, rozbudzaniu oraz zaspokajaniu potrzeb kulturalnych mieszkańców i gości Kołobrzegu skoncentrowana jest nasza działalność. RCK nie jest instytucją mającą nadrzędny cel pomnażanie zysku i generowanie dochodu. Staramy się prowadzić działalność nie przynoszącą strat finansowych budżetowi miasta, przy zachowaniu szerokiej dostępności kultury dla mieszkańców miasta - również w aspekcie dostępności finansowej (...). Jest to kawiarnia w RCK, która służyć ma przede wszystkim wzbogaceniu naszej oferty i zaspokojeniu potrzeb klientów, a nie typową działalnością komercyjno – zarobkową. Mogłoby tak być oczywiście, gdyby kawiarnia nie była nieodzowną częścią budynku i nie musiała się dostosować do naszego trybu pracy. Nie jest to wyodrębniony lokal mogący prowadzić działalność na swoich warunkach i być typową kawiarnią – restauracją. Ze względu na niedostosowanie do odpowiednich wymogów SANEPID-u asortyment kawiarni jest mocno ograniczony. W projekcie RCK dofinansowanym ze środków unijnych zaprojektowano kawiarnię jako przestrzeń współtworzącą przestrzeń kulturotwórczą i spełniającą w przyszłości zadania statutowe i misję instytucji kultury”*. Uwzględniając charakter jednostki i prowadzonej przez nią działalności, w ocenie kontrolującego sama idea prowadzenia kawiarni jest słuszna. Z wyjaśnień, jakie złożył Dyrektor RCK wynika, że kawiarnia została usytuowana w niefortunnym miejscu z założeniem, że będzie ona prowadzana bezpośrednio przez RCK. Dyrektor wskazał, że *„(...) gdyby RCK musiało prowadzić taką działalność wymagałoby to zatrudnienia dwóch osób na*

² Najemca oprócz czynszu ponosi koszty energii elektrycznej i koszty dostawy wody.

umowę o pracę, prowadzenia zakupu towarów, magazynu, co wiązałoby się z dużo większymi kosztami jej utrzymania, a ostatecznie w takim stanie rzeczy byłaby kawiarnia deficytowym przedsięwzięciem /około 4 - 5 tyś zł miesięcznie na minusie/'. Powyższe pokazuje, że kierownictwo RCK w pierwszej kolejności kierowało się tym, aby kawiarnia w ogóle funkcjonowała przy jednostce, nawet kosztem niewielkich z tego tytułu dochodów. Oddanie kawiarni w najem wydaje się lepszym rozwiązaniem niż prowadzenie jej własnym sumptem i ponoszenie wszystkich kosztów, z narażeniem się na ryzyko straty na tej działalności.

Każde zawarcie umowy najmu poprzedzone było umową zawartą w formie pisemnej przez upoważnione ze strony RCK osoby. Kontrolujący wnosili uwagi do treści umów. Część uwag miało charakter drobnych, nie wpływających istotnie na przebieg najmu, niemniej Dyrektor RCK powinien wziąć je pod uwagę przy kolejnych tego typu umowach. Wniesiono także dwie uwagi mające charakter istotny. Pierwsza dotyczy tego, że w procedurze przetargowej zabezpieczono się tym, że najemca, z którym zawarta zostanie umowa najmu przedłoży oświadczenie (w formie aktu notarialnego) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Wymóg ten nie został spełniony. Druga uwaga również obejmuje warunki przetargu, w którym RCK zastrzegło sobie ma prawo do podwyższania czynszu nie częściej niż raz w roku, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Warunek ten nie tylko nie został „przeniesiony do umowy” ale także przez cały okres trwania umów nie podnoszono czynszu o wspomniany wskaźnik pomimo, iż zgodnie z Komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego występowały przypadki wzrostu cen i usług.

W ramach czynności kontrolnych sprawdzeniu poddano rozliczenia finansowe umów najmu zawartych w latach 2011-2019. Rozliczenia finansowe realizowane były rzetelnie, zgodnie z warunkami umów. W jednym przypadku (listopad 2012 r.) jednostka wystawiła fakturę za czynsz w wysokości 0,35 PLN wyższej od wysokości należnej wg. umowy.

Na tym sprawozdanie zakończono.

Kołobrzeg, dnia 16.07.2019

Kontrolujący

KIEROWNIK
Biura Audytu Kontrolnego

16.07.2019

(data, podpis)

*Document nie zawiera treści
niezgodnych z przepisami o
ochronie danych osobowych*

Inspektor Ochrony Danych

30 LIP 2019
Krzysztof Mielnikiewicz

Do publikacji w BiD
Inspektor Ochrony Danych

30 LIP. 2019

Krzysztof Mielnikiewicz

