



**REGIONALNA IZBA OBRACHUNKOWA
W GDAŃSKU**

PROTOKÓŁ

kontroli doraźnej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Kościerzyna w okresie od dnia 13 października 2021 r. do dnia 23 listopada 2021 r.

Rodzaj kontroli:

Kontrola doraźna.

Tematyka kontroli:

Prawidłowość gospodarowania mieniem gminy oraz realizacji cywilnoprawnych i publicznoprawnych gminy na przykładzie nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie.

Okres objęty kontrolą:

Kontrolą objęto okres od dnia 1.01.2017 r. do dnia 31.10.2021 r. oraz inne okresy w miarę potrzeby.

Kontrolujący:

- starszy inspektor kontroli gospodarki finansowej;
- starszy inspektor kontroli gospodarki finansowej,

działający na podstawie upoważnień nr 6/21 i nr 7/21 z dnia 28 września 2021 r., wydanych przez Prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Gdańsku.

* *
*

I. Ustalenia ogólnoorganizacyjne**1.1. Nazwa i adres kontrolowanej jednostki**

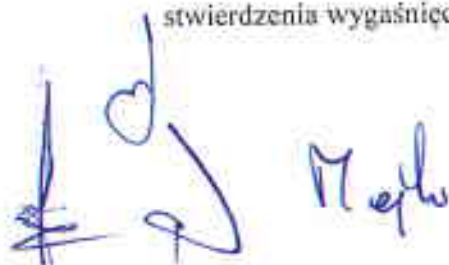
Urząd Miasta Kościerzyna
ul. 3 Maja 9a
83-400 Kościerzyna.

1.2. Kierownictwo jednostki

- 1) Burmistrzem Miasta Kościerzyna od dnia 8.12.2014 r. (data złożenia ślubowania przed Radą Miasta Kościerzyna) jest pan Michał Majewski, na kadencję 2018-2023 wybrany w wyborach powszechnych, przeprowadzonych w dniu 21.10.2018 r.

Poprzednimi Burmistrzami Miasta Kościerzyna, począwszy od kadencji 2006-2010, byli:

- w okresie od dnia 4.12.2006 r. do dnia 23.11.2007 r. – pan Zdzisław Czucha, wybrany w wyborach powszechnych w dniu 12.11.2006 r. Na wniosek burmistrza w dniu 23.11.2007 r. organ stanowiący gminy przyjął uchwałę Nr XIX/129/07 w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia mandatu Burmistrza Miasta Kościerzyna;



- w okresie od dnia 6.12.2007 r. do dnia 7.12.2010 r. – pan Marcin Modrzejewski, wyznaczony przez Prezesa Rady Ministrów do pełnienia funkcji Burmistrza Miasta Kościerzyna, do czasu objęcia obowiązków przez nowo wybranego burmistrza, a następnie wybrany w wyborach powszechnych przeprowadzonych w dniu 27.01.2008 r. Ślubowanie przed organem stanowiącym gminy burmistrz złożył w dniu 2.02.2008 r.;
 - w okresie od dnia 8.12.2010 r. do dnia 7.12.2014 r. – pan Zdzisław Czucha, wybrany w wyborach powszechnych w dniu 5.12.2010 r.
- 2) Zastępcą Burmistrza Miasta Kościerzyna od dnia 7.01.2019 r. jest pan Tomasz Nadolny, powołany na to stanowisko zarządzeniem Nr 0050.1.2019 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 3 stycznia 2019 r. w sprawie określenia liczby Zastępców Burmistrza i powołania Zastępcy Burmistrza. Z zarządzenia tego wynikało, że w gminie będzie dwóch zastępców burmistrza oraz, że pierwszym zastępcą będzie pan Tomasz Nadolny, a drugim zastępcą – pan Dawid Jereczek.
- Powyższe zarządzenie zmieniono zarządzeniem Nr 0050.180.2020 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie zmiany zarządzenia Nr 0050.1.2019 w sprawie określenia liczby Zastępców Burmistrza i powołania Zastępcy Burmistrza.
- Według tego zarządzenia w gminie miał być jeden zastępca burmistrza. Funkcję tę pełnić miał pan Tomasz Nadolny.
- 3) Sekretarzem gminy od dnia 16.02.2011 r. jest pan Sławomir Szkobel, zatrudniony na tym stanowisku na podstawie umowy o pracę w pełnym wymiarze czasu pracy.
- 4) Skarbnikiem gminy od dnia 18.09.1990 r. jest pan Jarosław Laska, powołany na to stanowisko uchwałą Nr IV/36/90 Rady Miejskiej w Kościerzynie z dnia 18 września 1990 r. w sprawie powołania pana Jarosława Laski na stanowisko skarbnika gminy.

1.3. Statut gminy i regulamin organizacyjny urzędu

- 1) Ustrój kontrolowanej jednostki samorządu terytorialnego określa *Statut Miasta Kościerzyna*, przyjęty uchwałą Nr LXVII/540/18 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 26 września 2018 r. w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Kościerzyna (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 23 października 2018 r., poz. 3984).
- 2) Organizację i zasady funkcjonowania Urzędu Miasta Kościerzyna określa *Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Kościerzyna*, którego tekst jednolity stanowi załącznik do zarządzenia Nr 0050.216.2020 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 31 grudnia 2020 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Kościerzyna.



1.4. Objaśnienia skrótów

Użyte w niniejszym protokole skrótowe określenia oznaczają:

- | | |
|-------------------------------|--|
| - gmina | → Gminę Miejską Kościerzyna; |
| - urząd miasta | → Urząd Miasta Kościerzyna; |
| - burmistrz miasta; burmistrz | → Burmistrza Miasta Kościerzyna; |
| - Kościerski Dom Kultury | → Kościerski Dom Kultury im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie. |

II. Ustalenia wstępne

- 1) Ustalono, że kontrolowana gmina jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Kościerzynie przy ul. Strzelnica 2, o powierzchni 1,8228 ha, obejmującej:
- działkę nr 159/68 o pow. 0,4949 ha – grunty sklasyfikowane jako: „Bi-Inne tereny zabudowane” – 0,1511 ha oraz „Bz-Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” – 0,3438 ha;
 - działkę nr 159/69 o pow. 1,3279 ha – grunty sklasyfikowane jako: „Bi-Inne tereny zabudowane” – 0,3468 ha oraz „Bz-Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” – 0,9811 ha. Działka ta jest zabudowana budynkiem wielofunkcyjnym o powierzchni użytkowej wynoszącej 863,45 m².

Dla ww. nieruchomości Sąd Rejonowy w Kościerzynie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW o numerze GD1E/00009278/3.

Na podstawie przywołanej księgi wieczystej oraz aktualnej na dzień rozpoczęcia kontroli „Informacji z rejestru gruntów” ustalono, że udział gminy w prawie własności tej nieruchomości wynosi $\frac{3}{4}$. Pozostały udział ($\frac{1}{4}$) w prawie własności nieruchomości posiada Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie.

- Od dnia 13.03.2020 roku udział gminy w pierwszej z wymienionych powyżej działek, tj. działce nr 159/68 o pow. 0,4949 ha, znajduje się w trwałym zarządzie Kościerskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kościerzynie – jednostki organizacyjnej gminy, działającej w formie jednostki budżetowej.

Oddanie udziału gminy w prawie własności nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło decyzją administracyjną burmistrza miasta z dnia 26.02.2020 r. Protokolarne przekazanie nieruchomości nastąpiło w dniu 13.03.2020 r., tj. w dniu, w którym wydana decyzja administracyjna stała się ostateczna.

Na podstawie „Protokołu zdawczo-odbiorczego przekazania nieruchomości gruntowej oznaczonej nr geodezyjnym 159/68 o pow. 0,4949 ha, położonej przy ul. Strzelnica 2, w obrębie geodezyjnym nr 05 miasta Kościerzyna” ustalono, że działka ta jest częścią

kompleksu rekreacyjno-leśnego „Strzelnica” i stanowi zagospodarowaną strzelnicę sportową wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Teren torów strzeleckich jest ogrodzony, utwardzony, w części porośnięty okazałym drzewostanem, a w części stanowi teren zieleni urządzonej, porośnięty tzw. zielenią niską (trawnikiem). Do działki prowadzi utwardzona droga zlokalizowana na działce nr 159/59, stanowiącej współwłasność gminy.

Szczegółowe ustalenia dotyczące oddania udziału gminy w prawie własności nieruchomości w trwały zarząd przedstawiono w dalszej części niniejszego protokołu („III. Ustalenia szczegółowe – gospodarka nieruchomościami”).

- Druga z wymienionych powyżej działek, tj. działka nr 159/59, wraz ze zlokalizowanym na tej działce wielofunkcyjnym budynkiem, jest częściowo wydzierżawiona od 2012 roku dla konsorcjum „Strzelnica” utworzonego przez:
 - samorządową instytucję kultury o nazwie „Kościerski Dom Kultury im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie”, która do dnia 31.03.2013 r. nosiła nazwę „Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie;
 - spółkę prawa handlowego ART PROJEKT K&M Sp. z o.o. z siedzibą w Kościerzynie.

Szczegółowe ustalenia kontroli związane z wydzierżawieniem nieruchomości dla ww. konsorcjum przedstawiono w części „III. Ustalenia szczegółowe – gospodarka nieruchomościami” tego protokołu.

- 2) Samorządowa instytucja kultury pn. Kościerski Dom Kultury im. Józefa Wybickiego, mająca swoją siedzibę w Kościerzynie, przy ul. Długiej 31, nazwą tą posługuje się od dnia 1.04.2013 r., stosownie do postanowień uchwały Nr XLII/338/13 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie zmiany nazwy gminnej instytucji kultury „Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego” oraz nadania jej nowego Statutu (Dz. Urz. Woj. Pomorskiego z dnia 12 marca 2013 r., poz. 1364).
- Przed dniem 1.04.2013 r. (w okresie od dnia 1.07.2008 r. do dnia 31.03.2013 r.) ww. samorządowa instytucja kultury funkcjonowała pod nazwą „Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie”. Centrum to utworzono uchwałą Nr XXXII/201/08 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 maja 2008 r. w sprawie połączenia instytucji kultury działających na terenie Gminy Miejskiej Kościerzyna poprzez utworzenie Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego i nadania Statutu. Z § 1 ww. uchwały wynikało, że Centrum Kultury i Sportu w Kościerzynie utworzono w drodze połączenia dwóch samorządowych instytucji kultury, tj. Kościerskiego Domu Kultury oraz Centrum Kultury Kaszubskiej z siedzibą w Kościerzynie. Według uzasadnienia uchwały łączone instytucje kultury miały podobny zakres działania, a ich połączenie miało usprawnić działania kulturalno-sportowo-rekreacyjne.

[Handwritten signature]

- Ustalono, że jedna z połączonych instytucji kultury, tj. Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie, działała na terenie gminy od 1975 roku – utworzono ją uchwałą Rady Narodowej Miasta i Gminy Kościerzyna z dnia 1 lipca 1975 r. Powyższe wynikało z zapisu w Statucie Kościerskiego Domu Kultury w Kościerzynie, zatwierdzonego w dniu 21.12.1992 r. przez pana Jerzego Makarewicza – ówczesnego burmistrza miasta. W trakcie kontroli nie ustalono, jaki był numer i tytuł uchwały o utworzeniu tej instytucji kultury. Z ustnej informacji pana Sławomira Szkobela – sekretarza gminy wynikało, że urząd miasta nie posiada tej uchwały w swoim zbiorze, uchwały tej nie wymieniono w aktualnie prowadzonym „Rejestrze instytucji kultury”.
Druga z połączonych instytucji kultury, tj. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, działała od 2007 roku – została utworzona uchwałą Nr XIII/97/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 8 sierpnia 2007 r. w sprawie utworzenia samorządowej instytucji kultury pn. Centrum Kultury Kaszubskiej i nadania jej statutu.
- 3) Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie, będący trwałym zarządcą udziału gminy w prawie własności działki nr 159/68 przy ul. Strzelnica w Kościerzynie (działki ze strzelnicą sportową), utworzono uchwałą Nr XLI/324/13 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 30 stycznia 2013 r. w sprawie utworzenia Kościerskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kościerzynie oraz nadania Statutu. Jednostka ta ma swoją siedzibę w Kościerzynie, przy ul. Kamiennej 7.

III. Ustalenia szczegółowe – gospodarka nieruchomościami

3.1. Nabycie przez gminę nieruchomości przy ul. Strzelnica w Kościerzynie

- 1) Kontrolowana gmina stała się współwłaścicielem nieruchomości przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie na podstawie notarialnej umowy darowizny (Repertorium A numer 347/2007), zawartej w dniu 18.01.2007 r. w Kancelarii Notarialnej Iwona Borzyszkowska w Kościerzynie.
- Z umowy wynikało, że Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie, jako właściciel nieruchomości oznaczonej nr 159/2 o pow. 1,83 ha przy ul. Strzelnica w Kościerzynie, zabudowanej murem murowanym budynkiem wielofunkcyjnym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, o łącznej powierzchni użytkowej 650 m², w stanie surowym zamkniętym, darowało gminie udział wynoszący ½ części w zabudowanej nieruchomości, a gmina tę darowiznę przyjęła. Podana w umowie wartość darowizny wynosiła 469.783,00 zł.
 - Na podstawie przywołanej umowy darowizny ustalono, że zgodę na nieodpłatne nabycie przez gminę prawa własności nieruchomości w udziale wynoszącym ½ Rada Miasta Kościerzyna wyraziła w uchwale Nr XLVII/326/05 z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie

nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału $\frac{1}{2}$ części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica.

Powyższą uchwałę załączono do akt roboczych kontroli. Zestawienie akt roboczych kontroli stanowi załącznik do niniejszego protokołu.

[Zestawienie akt roboczych kontroli - załącznik nr 1 do protokołu kontroli]

[Uchwała Nr XLVII/326/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału $\frac{1}{2}$ części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica - poz. 1 akt kontroli]

- Z uzasadnienia przywołanej uchwały wynikało, że gmina nabywała udział – cyt.: „w związku z realizacją porozumienia z dnia 7 marca 2005 r., zawartego pomiędzy Gminą Miejską Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie w celu dokończenia budowy obiektu dawnej „Strzelnicy” w Kościerzynie przy ul. Strzelnica 2.” Postanowienia tego porozumienia zostaną przedstawione w dalszej części tego protokołu kontroli.
 - Umowę darowizny i stanowiący podstawę jej zawarcia „Protokół uzgodnień w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału do wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności zabudowanej działki gruntu położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica, spisany w dniu 17 stycznia 2007 r.” w imieniu kontrolowanej gminy podpisali: pan Marcin Modrzejewski – ówczesny zastępca burmistrza oraz pani – zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomości.
- 2) Ustalono, że w dniu 10.10.2007 r. w Kancelarii Notarialnej Iwona Borzyszkowska w Kościerzynie gmina i Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie spisały kolejną umowę darowizny (Repertorium A numer 8354/2007).
- Na mocy tej umowy Zrzeszenie darowało gminie udział wynoszący $\frac{1}{4}$ części zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr 159/2 o łącznej powierzchni 1,8228 ha, położonej przy ul. Strzelnica w Kościerzynie, zabudowanej budynkiem wielofunkcyjnym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym, podpiwniczonym, o łącznej powierzchni użytkowej około 700 m², a gmina tę darowiznę przyjęła.
- Według zapisu w § 1 umowy powierzchnia działki uległa zmniejszeniu o 0,0072 ha w stosunku do stanu dotychczasowego. Zmniejszenie powierzchni działki zostało udokumentowane wykazem zmian w danych ewidencji gruntów i budynków, wydanym przez Starostwo Powiatowe w Kościerzynie oraz wypisem z rejestru gruntów.
- Podana w umowie wartość darowizny wynosiła 800.000,00 zł.
- Z umowy darowizny wynikało, że zgodę na nieodpłatne nabycie przez gminę udziału we własności nieruchomości Rada Miasta Kościerzyna wyraziła w uchwale Nr XVI/126/07 z dnia 10 października 2007 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Kościerzyna udziału $\frac{1}{4}$ części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica. Uchwałę tę załączono do akt roboczych kontroli.

[Uchwała Nr XVII/126/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 października 2007 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału $\frac{1}{4}$ części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica – poz. 2 akt kontroli]

- Z uzasadnienia uchwały wynikało, że udział $\frac{1}{4}$ części nieruchomości zostaje nieodpłatnie nabyty przez gminę – cyt.: „w związku z realizacją porozumienia z dnia 3 października 2007 r., zawartego pomiędzy Gminą Miejską Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie nawiązującego do wysokości środków finansowych zainwestowanych w odbudowę obiektu dawnej „Strzelnicy”. Postanowienia tego porozumienia zastaną przedstawione w dalszej części niniejszego protokołu.
 - Przywołaną powyżej umowę darowizny oraz stanowiący podstawę jej zawarcia „Protokół uzgodnień w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału do wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności zabudowanej działki gruntu położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica, spisany w dniu 10 października 2007 r.” w imieniu gminy podpisali: pani Ewa Aleksandrowicz – ówczesny zastępca burmistrza oraz pan – naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
- 3) Porozumienie kontrolowanej gminy oraz Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie z dnia 7.03.2005 r., o którym mowa w uzasadnieniu uchwały Nr XLVII/326/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału $\frac{1}{2}$ części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica, zawierało zapisy mówiące, że:
- porozumienie zawarto w celu dokończenia budowy obiektu dawnej „Strzelnicy” w Kościerzynie (§ 1 ust. 1 porozumienia);
 - strony porozumienia zawarły umowę, na podstawie której gmina stanie się nieodpłatnie współwłaścicielem $\frac{1}{2}$ nieruchomości, na której realizowana jest inwestycja. Koszty zawarcia umowy poniesie gmina (§ 2 ust. 1);
 - gmina złoży wniosek i podejmie starania w celu uzyskania środków Unii Europejskiej na dokończenie realizacji obiektu „Strzelnica” (§ 3 ust. 1);
 - gmina będzie prowadzącym inwestycję (§ 3 ust. 2);
 - porozumienie uprawni gminę do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz do wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę (§ 3 ust. 3);
 - wszelkie nakłady na nieruchomość i wyposażenie obiektu sfinansowane ze środków Unii Europejskiej oraz środków budżetu państwa i budżetu miasta Kościerzyna będą stanowiły własność gminy (§ 3 ust. 4);

- porozumienie utraci moc, jeżeli w terminie do końca 2005 roku nie zostanie podpisana umowa w sprawie przyznania dotacji ze środków Unii Europejskiej. W takim przypadku strony zawrą kolejne porozumienie, określające zasady, formy i wysokość rekompensaty z tytułu zaangażowania przez gminę środków na odtworzenie obiektu „Strzelnica” (§ 3 ust. 5);
- od dnia podpisania umowy w sprawie przyznania dotacji ze środków Unii Europejskiej zarząd nad nieruchomością przejmie gmina (§ 4 ust. 1);
- gmina będzie miała prawo podejmowania wszelkich decyzji związanych z nieruchomością w zakresie zwykłego zarządu. Sprawy wykraczające poza zakres zwykłego zarządu będą rozstrzygane przy współudziale Zrzeszenia. W okresie 5 lat od daty uzyskania dofinansowania ze środków Unii Europejskiej nieruchomość, wszelkie nakłady, wyposażenie, środki trwałe, itp. przypisane do tej nieruchomości, nie mogą być zbyte, zastawione, nie można na tym mieniu ustanowić ograniczonych praw rzeczowych ani też oddawać do używania lub użytkowania osobom trzecim na jakiegokolwiek podstawie prawnej, za wyjątkiem ustanowienia zwykłego zarządcy (§ 4 ust. 2);
- wiodącym sposobem użytkowania przyszłego obiektu będzie prowadzenie działalności publicznej w zakresie szeroko rozumianej kultury. Decyzje w powyższych sprawach podejmowane będą przez gminę (§ 5);
- gmina nie odpowiada za żadne zobowiązania Zrzeszenia wobec Fundacji Współpracy Polsko-Niemieckiej z siedzibą w Warszawie (§ 6);
- porozumienie wchodzi w życie z dniem podpisania (§ 8 porozumienia).

W imieniu gminy porozumienie, którego kserokopię załączono do akt roboczych kontroli, podpisali: pan Zdzisław Czucha – ówczesny burmistrz oraz pan Marcin Modrzejewski – ówczesny zastępca burmistrza.

[Kserokopia porozumienia zawartego w dniu 7.03.2005 r. pomiędzy Miastem Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie – poz. 3 akt kontroli]

- 4) Drugie z wymienionych powyżej porozumień gminy i Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie, tj. porozumienie z dnia 3.10.2007 r., przywołane w uzasadnieniu uchwały Nr XVI/126/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 października 2007 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału ½ części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica, zawierało zapisy mówiące, że:

- porozumienie zawarto w związku ze wzrostem wartości nieruchomości przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie oraz wolą stron określenia wielkości udziałów współwłasności obiektu dawnej „Strzelnicy” (§ 1 porozumienia);

Four handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. From left to right, they appear to be: a stylized signature, a signature starting with 'M', a signature starting with 'K', and a signature starting with 'R'.

- na majątek obiektu dawnej „Strzelnicy” składa się nieruchomość zabudowana oznaczona jako działka gruntu nr 159/2 o pow. 1,8228 ha w Kościerzynie. Działka zabudowana jest murowanym podpiwniczonym budynkiem wielofunkcyjnym, dwukondygnacyjnym z poddaszem użytkowym (§ 2);
- na mocy akty notarialnego z dnia 18.01.2007 r. strony porozumienia posiadają równe udziały (po ½ każdy) w zabudowanej nieruchomości (§ 3);
- w związku z poniesieniem przez gminę nakładów finansowych w wysokości 3.002.303 zł, przeznaczonych na odbudowę obiektu, a tym samym wzrostem wartości nieruchomości, konieczne jest ponowne określenie wartości obiektu (§ 4);
- Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie zainwestowało w odbudowę obiektu dawnej „Strzelnicy” 497.400 zł pochodzących z dofinansowania Fundacji Współpracy Polsko-Niemieckiej, gmina zainwestowała w odbudowę ww. obiektu 3.002.303 zł, pochodzących ze środków Unii Europejskiej, budżetu państwa i własnego budżetu (§ 5);
- biorąc pod uwagę wysokości środków finansowych zainwestowanych w odbudowę obiektu przez strony porozumienia, strony zobowiązują się zawrzeć umowę zmieniającą wysokość udziałów w nieruchomości i określić w niej, że gmina jest właścicielem ¾ części nieruchomości a Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie jest właścicielem ¼ części nieruchomości (§ 6);
- sfinansowane ze środków Unii Europejskiej, budżetu państwa i budżetu gminy wyposażenie obiektu stanowi własność gminy;
- przez okres 5 lat od daty uzyskania finansowania ze środków Unii Europejskiej nieruchomość oraz nakłady, wyposażenie, środki trwałe, itp., przypisane do tej nieruchomości, nie mogą być zbyte lub zastawione, nie można również na tym mieniu ustanowić ograniczonych praw rzeczowych (§ 8);
- w przypadku sprzedaży przez Zrzeszenie udziałów w nieruchomości gmina ma prawo pierwokupu po cenie zgodnej z wyceną rzeczoznawcy. Prawo pierwokupu zostanie wpisane do działu III księgi wieczystej nieruchomości, zgodnie z § 3 pkt 4 „Porozumienia zawartego w dniu 28 grudnia 2001 r. pomiędzy Gminą Miejską Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie” (§ 9);
- porozumienie wchodzi w życie z dniem podpisania (§ 10 porozumienia).

W imieniu gminy porozumienie, którego kserokopię załączono do akt roboczych kontroli, podpisali: pan Zdzisław Czucha – ówczesny burmistrz oraz pan Grzegorz Światała – ówczesny zastępca burmistrza.

[Kserokopia porozumienia zawartego w dniu 3.10.2007 r. pomiędzy Miastem Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie - poz. 4 akt kontroli]

- 5) Ustalono, że stanowiąca współwłasność gminy i Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie nieruchomość oznaczona numerem działki 159/2 w Kościerzynie, o powierzchni 1,8228 ha, została w grudniu 2019 roku podzielona geodezyjnie na 2 działki. Podział nieruchomości zatwierdzono decyzją administracyjną WGN.6831.61.2019 burmistrza miasta z dnia 19.12.2019 r. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 3.01.2020 r. W wyniku podziału powstały działki gruntu: nr 159/68 o pow. 0,4949 ha i nr 159/69 o pow. 1,3279 ha.

3.2. Wydierżawienie nieruchomości przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie dla konsorcjum „Strzelnica”

- 1) W dniu 16.12.2011 roku kontrolowana gmina („Wydierżawiający I”), reprezentowana przez panów Zdzisława Czuchę – ówczesnego burmistrza miasta i Kazimierza Stoltmanna – ówczesnego zastępcę burmistrza miasta oraz Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie („Wydierżawiający II”), jako współwłaściciele nieruchomości przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie, obejmującej działkę gruntu nr 159/2 z budynkiem o powierzchni użytkowej 863,45 m², zawarli „Umowę dzierżawy nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica)” z samorządową instytucją kultury pn. Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie („Dzierżawca I”) oraz ze spółką ART PROJEKT K&M Spółka z o.o. w Kościerzynie („Dzierżawca II”), działającymi wspólnie na mocy umowy konsorcjum z dnia 14.11.2011 r.

Kserokopię przywołanej umowy dzierżawy załączono do akt roboczych kontroli.

- Według preambuły umowy dzierżawy jej zawarcie miało na celu – cyt.: „kompleksowe wykorzystanie i prowadzenie działalności w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, zgodnie z celami i funkcjami zdefiniowanymi w Studium Wykonalności projektu *Tradycja dla Przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II Etap*, dofinansowanego przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego na lata 2004-2006 oraz przez budżet państwa, a także celami projektu *Chech – ośrodek łączności młodzieży polskiej i niemieckiej*, na podstawie rozstrzygnięcia konkursu na prowadzenie działalności Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, ogłoszonego przez burmistrza miasta w otwartym i konkurencyjnym postępowaniu”.
- Z umowy dzierżawy wynikało, że zawarto ją na okres 3 lat – od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.12.2014 r.

W trakcie kontroli ustalono, że w dniu 28.04.2014 r. strony umowy wydłużyły okres jej obowiązywania (o 9 lat i 4 miesiące w stosunku do terminu pierwotnego) do dnia 30.04.2024 r.

- 2) Według zapisów § 2 umowy pomieszczenia w budynku, wraz z przypisanym do nich wyposażeniem, miały być wykorzystywane przez samorządową instytucję kultury na działalność kulturalno-rekreacyjną, szkoleniowo-konferencyjną i hotelarską, z kolei spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie miała wykorzystywać wydierżawione pomieszczenia na działalność gastronomiczną.

Grunty ww. działki oddano w użyczenie samorządowej instytucji kultury. Miały one być wykorzystywane na prowadzenie działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej.

- Zgodnie z § 2 umowy i załącznikiem nr 1 do umowy („Zestawienie pomieszczeń Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie”) do wyłącznego użytku samorządowej instytucji kultury przypadało 19 pomieszczeń (m.in. pokoje noclegowe, sala wykładowa, pomieszczenia biurowe, warsztaty, zaplecza, toalety) o łącznej powierzchni 417,57 m². W „Zestawieniu pomieszczeń...” pomieszczenia te oznaczono kolorem zielonym.

Do wyłącznego użytku spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie przypadało 21 pomieszczeń (m.in. kuchnia, sala konferencyjno-restauracyjna, magazyny, chłodnia, zmywalnia, szatnia, mieszkanie oraz WC dla personelu) o łącznej powierzchni 322,15 m². W „Zestawieniu pomieszczeń...” pomieszczenia te oznaczono kolorem czerwonym.

- Ustalono, że nieprzydzielona tym podmiotom, do wyłącznego użytku, powierzchnia użytkowa budynku (123,73 m²) obejmowała powierzchnie korytarzy na przyziemiu i parterze, holów na parterze i piętrze, wiatrołapu, węzła cieplnego oraz trzech pomieszczeń WC na przyziemiu. W „Zestawieniu pomieszczeń...” pomieszczenia te oznaczone były kolorem białym.

- 3) Z przywołanego „Zestawienia pomieszczeń...” wynikało, że na poddaszu budynku znajdowały się 2 pomieszczenia – sala wykładowa o powierzchni 40,30 m² oraz toaleta o powierzchni 2,77 m². Pomieszczenia te, o łącznej powierzchni 43,07 m², w wymienionym powyżej załączniku do umowy oznaczono kolorem zielonym – jako pomieszczenia do wyłącznego użytku samorządowej instytucji kultury.

Powyższe oznaczenie było niespójne z zapisem w § 1 ust. 2 umowy dzierżawy, według którego pomieszczenie (użyto liczby pojedynczej) na poddaszu użytkowym pełnić miało funkcję siedziby Wydierżawiającego II, tj. Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie.

- 4) Stosownie do zapisów § 4 umowy, regulującego tematykę wysokości czynszu dzierżawnego oraz terminów jego zapłaty:

- samorządowa instytucja kultury miała opłacać:

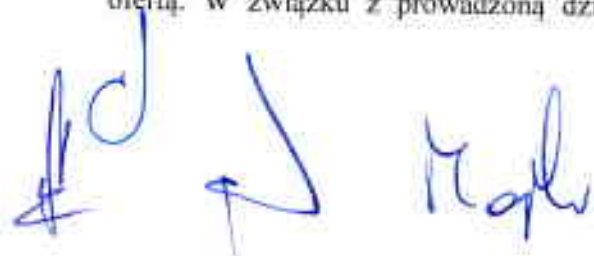
- 1/ roczny czynsz w wysokości 477,15 zł brutto (z 23% VAT) za dzierżawę 340,82 m² powierzchni budynku przeznaczonej na prowadzenie działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej, liczony według stawki w wysokości 1,40 zł brutto za 1 m² dzierżawionej powierzchni;

[Handwritten signatures in blue ink]

- 2/ miesięczny czynsz w wysokości 499,25 zł brutto (z 23% VAT) za dzierżawę 199,70 m² powierzchni budynku przeznaczonej na prowadzenie działalności hotelarskiej, liczony według stawki 2,50 zł brutto za 1 m² dzierżawionej powierzchni budynku – § 4 ust. 1 lit. a) i c) umowy;
- spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie zobowiązana była regulować miesięczny czynsz w wysokości 2,421,98 zł (w tym 23% VAT) za dzierżawę 322,93 m² powierzchni przeznaczonej na prowadzenie działalności gastronomicznej, liczony według stawki 7,50 zł brutto za 1 m² dzierżawionej powierzchni budynku – § 4 ust. 1 lit. b) umowy;
 - wysokości czynszu ustalone zostały zgodnie ze złożoną ofertą dzierżawców w konkursie na prowadzenie działalności Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie i w wyniku uznania tej oferty za najkorzystniejszą (ust. 1);
 - wszystkie czynsze miały być regulowane na rzecz gminy: miesięczne – z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca; roczne – z dołu, w terminie do dnia 30 listopada każdego roku kalendarzowego – ust. 2;
 - oprócz należnego gminie czynszu liczonego od ww. powierzchni w budynku samorządowa instytucja kultury zobowiązana była regulować, na rzecz Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego, tj. drugiego współwłaściciela nieruchomości, czynsz w wysokości 1,00 zł miesięcznie (ust. 3);
 - stawki czynszu określone w art. 4 ust. 1 lit. a), b) i c) umowy miały być corocznie waloryzowane w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie I półrocza ustalonego dla potrzeb wzrostu stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Waloryzacja stawek miała następować z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od stycznia 2013 r. – (ust. 5);
 - wydzierżawiający nie zapewniali dostaw mediów – dzierżawcy zostali zobowiązani do zawarcia umów z dostawcami mediów i rozliczania się bezpośrednio z nimi (ust. 6);
 - wraz zawarciem umowy dzierżawcy mieli wręczyć „wydzierżawiającemu I” (gminie) podpisane przez siebie weksle in blanco, celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z umowy, w szczególności z tytułu zaległości czynszowych oraz ewentualnych strat i szkód powstałych w mieniu. Do weksli miały być dołączone deklaracje wekslowe (ust. 7);
 - samorządowa instytucja kultury została zobowiązana do prowadzenia odrębnej ewidencji księgowej związanej z prowadzeniem działalności w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie oraz prawidłowego przypisywania przychodów i kosztów funkcjonowania Centrum na podstawie konsekwentnie stosowanych metod i jasnego określenia w dokumentacji rachunkowej zasad polityki rachunkowości (ust. 8);



- gmina miała weryfikować wyniki finansowe osiągnięte przez samorządową instytucję kultury na działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej, w okresach rocznych, na podstawie wyodrębnionej ewidencji księgowej. Przy ujemnym wyniku finansowym samorządowej instytucji kultury gmina miała pokryć z własnych środków równowartość poniesionej straty, z kolei przy dodatnim wyniku finansowym tej instytucji miała ona zwrócić gminie równowartość osiągniętej nadwyżki finansowej. Wzajemne rozliczenia pomiędzy gminą i gminną instytucją kultury należało przeprowadzać do końca I kwartału każdego roku. Dzierżawca miał też składać gminie, w terminie do 20 dnia każdego miesiąca po zakończeniu kwartału, kwartalne informacje ze zrealizowanych przychodów oraz poniesionych kosztów (ust. 9 i 10).
 - Według powyższych zapisów umowy samorządowa instytucja kultury miała regulować czynsz liczony od powierzchni 540,52 m², natomiast spółka ART PROJEKT D&M w Kościerzynie – od powierzchni 322,93 m². Suma tych powierzchni wynosi 863,45 m² i jest równa całkowitej powierzchni użytkowej budynku.
 - Porównując powierzchnię przyjętą do wyliczeń wysokości czynszu spółce ART PROJEKT D&M w Kościerzynie (322,93 m²) z powierzchnią pomieszczeń przeznaczonych do korzystania wyłącznie przez tego dzierżawcę (322,15 m²) ustalono, że do powierzchni objętej czynszem przyjęto dodatkowo 0,78 m² powierzchni budynku do wspólnego korzystania przez obu dzierżawców. Z kolei do wyliczenia wysokości czynszu samorządowej instytucji kultury przyjęto powierzchnię 540,52 m², tj. większą o 122,95 m² od powierzchni pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez tego dzierżawcę (417,57 m²).
 - W niniejszym protokole wykazano, że według zapisu w § 1 ust. 2 umowy pomieszczenie na poddaszu użytkowym budynku pełniło funkcję siedziby „Wydzierżawiającego II”, tj. Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie oraz, że według załączonego do umowy „Zestawienia pomieszczeń...” znajdujące się na poddaszu dwa pomieszczenia (sala wykładowa i toaleta), o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 43,07 m², zaliczono do pomieszczeń do wyłącznego korzystania przez samorządową instytucję kultury. Roczny czynsz dzierżawny od tej powierzchni, przypisany do zapłaty samorządowej instytucji kultury, liczony według stawki 1,40 zł/m² (powierzchnie dzierżawione na cele działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej) wynosił 60,30 zł.
- 5) Według zapisów w § 5 umowy dzierżawcy obowiązani byli prowadzić na oddanej w dzierżawę nieruchomości działalność zgodną z warunkami konkursu i złożoną/wybraną ofertą. W związku z prowadzoną działalnością kulturalno-rekreacyjną, szkoleniowo-



konferencyjną, gastronomiczną i hotelarską dzierżawcy zobowiązani zostali do utworzenia oraz utrzymania 13 miejsc pracy.

Dzierżawca I, tj. samorządowa instytucja kultury, miał prowadzić rejestr imprez i wydarzeń kulturalno-rekreacyjnych szkoleniowo-konferencyjnych oraz rejestr osób korzystających z lokalnej bazy kulturalno-rekreacyjnej. Ponadto miał składać wydzierżawiającym, do 10 dnia każdego miesiąca po zakończeniu kwartału, informacje o liczbie utworzonych miejsc pracy, liczbie zrealizowanych imprez i wydarzeń kulturalno-rekreacyjnych, szkoleniowo-konferencyjnych oraz liczbie osób korzystających z lokalnej bazy kulturalno-turystycznej.

- 6) Zapisy w § 6 umowy zobowiązywały dzierżawców do: używania nieruchomości i jej wyposażenia z zachowaniem należytej staranności; przeprowadzania na własny koszt napraw koniecznych do utrzymania stanu technicznego przedmiotu dzierżawy; zapobiegania powstawaniu szkód w mieniu, jak też do ubezpieczenia przedmiotu dzierżawy od zdarzeń losowych. W ust. 4 tego paragrafu zawarto zapis zakazujący dzierżawcom dokonywania jakichkolwiek zmian budowlanych w przedmiocie dzierżawy bez wyrażonej na piśmie zgody wydzierżawiających.
- 7) Zgodnie z zapisami § 7 umowy dzierżawcy nie mogli przenieść praw wynikających z umowy na osoby trzecie, a w szczególności nie mogli podnajmować ani używać przedmiotu dzierżawy lub jego części osobom trzecim bez zgody wydzierżawiających.
- 8) Według § 8 umowy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy dzierżawcy mieli zwrócić nieruchomość i wyposażenie w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji. Zwrot miał nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wszelkie ewentualne nakłady poczynione przez dzierżawców na dzierżawionej nieruchomości miały po zakończeniu umowy przejść na własność wydzierżawiających – dzierżawcom nie przysługiwały żadne roszczenia o zwrot kosztów poniesienia tych nakładów.
- 9) Zapisy § 9 umowy uprawniały wydzierżawiających do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach:
 - nie przestrzegania przez któregokolwiek z dzierżawców postanowień umowy, a w szczególności używania nieruchomości lub wyposażenia w sposób niezgodny z umową albo zaniedbywaniem mienia narażając go na utratę lub zniszczenie;
 - zalegania przez dzierżawców z uiszczeniem czynszu przez okres dłuższy niż 60 dni;
 - przeniesienia przez dzierżawców praw wynikających z umowy na osoby trzecie;
 - zaistnienia okoliczności powodujących, iż wykonanie umowy nie będzie leżało w interesie publicznym.

[Kserokopia „Umowy dzierżawy nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica)” z dnia 16.12.2011 r.

- poz. 5 akt kontroli]

3.2.1. Ustalenia dotyczące utworzenia konsorcjum

1) W niniejszym protokole wykazano, że w umowie dzierżawy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r. samorządowa instytucja kultury „Centrum Kultury i Sportu w Kościerzynie” oraz spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie występowały jako konsorcjum, utworzone w dniu 14.11.2011 r.

Przedłożona do kontroli umowa konsorcjum, której kserokopię (wraz z aneksem z dnia 1.05.2014 r.) załączono do akt roboczych kontroli, zawierała w pierwotnym brzmieniu zapisy mówiące, że:

- konsorcjum zawarto w celu wspólnego złożenia oferty w konkursie ogłoszonym przez burmistrza miasta na *Prowadzenie działalności Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie* oraz wspólnego zawarcia umowy w wyniku rozstrzygnięcia powyższego konkursu i jej realizacji, tj. wspólnego wykonywania zadań nałożonych umową przez organizatora konkursu (§ 2 ust. 1 umowy)
- konsorcjum zawarto na czas niezbędny do całkowitego zrealizowania celu, w jakim zostało zawarte (§ 2 ust. 2);
- pełnomocnikiem (liderem) konsorcjum będzie samorządowa instytucja kultury (§ 3);
- członkowie konsorcjum będą brali udział w zyskach i stratach na zasadzie odniesienia tylko do swojej części prowadzonej działalności (§ 7 ust. 1);
- członkowie konsorcjum przygotowują wymaganą dokumentację w zakresie swojej części oferty, dotyczącej:
 - a) samorządowa instytucja kultury – m.in. w zakresie: propagowania kultury i tradycji kaszubskich; prowadzenia Szkoły Rękodzieła Ludowego; tworzenia warunków do praktycznej nauki zanikających zawodów; organizacji imprez artystycznych, rozrywkowych; rekreacyjno-sportowych i turystycznych; organizacji spotkań, szkoleń, prezentacji, targów, wystaw, spektakli i innych przedsięwzięć popularyzujących dorobek kulturalny i regionalny; udostępniania pomieszczeń na potrzeby wymiany młodzieży polsko-niemieckiej i z innych miast partnerskich; udostępniania pomieszczeń dla Bractwa Kurkowego oraz Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie; prowadzenia działalności hotelarskiej (§ 7 ust. 2);
 - b) spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie – w zakresie prowadzenia działalności gastronomicznej oraz zapewnienia opieki i dozoru nad częścią hotelową poza godzinami pracy samorządowej instytucji kultury (§ 7 ust. 3);
- spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie zobowiązała się do udostępniania sali konferencyjno-restauracyjnej wraz z wyposażeniem na każde żądanie samorządowej instytucji kultury w celu realizacji jej zadań statutowych (§ 12 ust. 1);

- działalność spółki na dzierżawionej nieruchomości nie mogła utrudniać działalności samorządowej instytucji kultury. Spółka miała obsługiwać pod względem gastronomicznym wszelkie imprezy organizowane przez samorządową instytucję kultury na podstawie odrębnych ustaleń (§ 12 ust. 2).
- wszelkie koszty i opłaty wynikające z eksploatacji i użytkowania obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie członkowie konsorcjum mieli dzielić między sobą w następujący sposób:
 - a) koszty dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków: samorządowa instytucja kultury – 30% kosztów wynikających z faktur wystawionych na tę jednostkę; spółka – pozostałe 70% kosztów, na podstawie refaktur;
 - b) koszty energii elektrycznej i ciepłej – po 50% kosztów wynikających z faktur wystawionych na samorządową instytucję kultury. Jednostka ta miała refakturować połowę zobowiązań na spółkę;
 - c) koszty ubezpieczenia, ochrony, bieżących napraw, wypadków losowych, obsługi techniczno-porządkowej, obsługi serwisowej, konserwacji wspólnie użytkowanych elementów obiektu (parking, dach, opierzenia, korytarze, pompy ciepła) – po 50% kosztów wynikających z faktur wystawionych na samorządową instytucję kultury. Jednostka ta miała refakturować połowę zobowiązań na spółkę;
 - d) koszty wywozu śmieci – każdy członek konsorcjum miał zawrzeć własną umowę z firmą wywożącą odpady i rozliczać się na podstawie otrzymanych faktur;
 - e) „koszty podatku od gruntu i nieruchomości” – miały być rozliczane – cyt.: „stosowanie do zajmowanego metrażu na podstawie faktur wystawianych przez Urząd Miasta Kościerzyna na każdego partnera konsorcjum oddzielnie” (§ 9 umowy konsorcjum);

[Kserokopia „Umowy konsorcjum” z dnia 14.11.2011 r., wraz z aneksem z dnia 1.05.2014 r. –

– poz. 6 akt kontroli]

- 2) Przywołaną umowę konsorcjum zmieniono aneksem z dnia 1.05.2014 r. Po zmianie tej umowy Kościerski Dom Kultury nie miał już prowadzić w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej działalności hotelarskiej i sportowo-rekreacyjnej – działalność hotelarską włączono do zakresu działania spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie.

Ponadto zmieniono zasady podziału niektórych kosztów wynikających z eksploatacji i użytkowania obiektu.

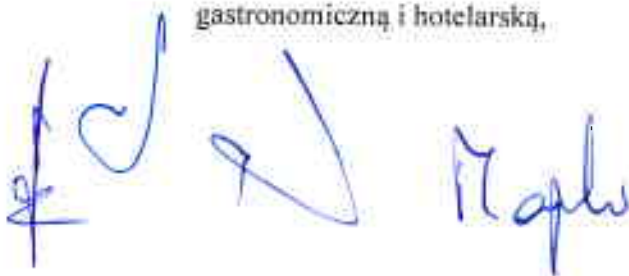
Zmiany wprowadzone ww. aneksem, obowiązujące od dnia 1.05.2014 r., przedstawiono w dalszej części niniejszego protokołu – przy opisie zmian w umowie dzierżawy dokonanych w latach 2012-2014.

3.2.2. Ustalenia dotyczące wyboru dzierżawców obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie

- 1) W niniejszym protokole wykazano, że według preambuły umowy nr 1/2011/WR dzierżawy obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica)" zawarcie umowy miało na celu kompleksowe wykorzystanie i prowadzenie działalności w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, zgodnie z celami i funkcjami zdefiniowanymi w Studium Wykonalności projektu *Tradycja dla Przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II Etap*, dofinansowanego przez Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego na lata 2004-2006 oraz przez budżet państwa, a także celami projektu *Checz – ośrodek łączności młodzieży polskiej i niemieckiej*, na podstawie rozstrzygnięcia konkursu na prowadzenie działalności Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, ogłoszonego przez burmistrza miasta w otwartym i konkurencyjnym postępowaniu.
 - a) Według zapisów w punkcie „1.1. Cele (oddziaływania) projektu” przywołanego Studium Wykonalności projektu *Tradycja dla Przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II Etap*, opracowanego w kwietniu 2005 r., realizacja projektu miała zwiększyć atrakcyjność gospodarczą i inwestycyjną obszaru objętego realizacją projektu oraz stworzyć warunki do wzrostu zatrudnienia – przewidziano stworzenie 13 nowych etatów. Cele te miały być osiągnięte w obiekcie wybudowanym w obrysie dawnej „Strzelnicy”, adaptowanym na centrum kultury kaszubskiej. W obiekcie tym miało funkcjonować reaktywowane Bractwo Kurkowe, miał też powstać Ośrodek Łączności Młodzieży Polskiej i Niemieckiej. Realizacja projektu miała ponadto zwiększyć rolę kultury w życiu mieszkańców Kościerzyny i całego regionu Kaszub poprzez przywrócenie m.in. tradycji Szkoły Rękodzieła Ludowego.
 - b) Z ustnych informacji udzielonych przez pana _____ – inspektora w Wydziale Rozwoju i Promocji wynikało, że drugi z wymienionych powyżej projektów (*Checz – ośrodek łączności młodzieży polskiej i niemieckiej*) realizowany był przez Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie. Pracownik ten poinformował kontrolujących, że urząd miasta nie posiada dokumentów dotyczących tego projektu, związanego z odbudową budynku dawnej strzelnicy, siedziby „Bractwa Kurkowego”, finansowaną przy udziale m.in. środków Fundacji Współpracy Polsko-Niemieckiej.
- 2) Ustalono, że przywołany w preambule umowy dzierżawy konkurs na prowadzenie działalności Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie burmistrz miasta ogłosił w dniu 28.10.2011 r. – w tym dniu ogłoszenie o konkursie zamieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej kontrolowanej gminy. W prasie o zasięgu regionalnym ogłoszenie o konkursie opublikowano w dniu 2.11.2011 r.

Wynikające z ogłoszenia o konkursie podstawowe informacje były następujące:

- przedmiotem postępowania konkursowego było prowadzenie działalności kulturalnej i rekreacyjnej w formie dzierżawy budynku Centrum Kultury Kaszubskiej, zlokalizowanego na działce nr 159/2L o powierzchni 1,83 ha przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie, z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej;
- w przeznaczonym do dzierżawy budynku znajdują się pomieszczenia o łącznej powierzchni 863,45m², których pełny wykaz zawarto w załączniku nr 1 do ogłoszenia o konkursie;
- planowany okres dzierżawy wynosił 3 lata;
- operator zobowiązany był utworzyć 13 miejsc pracy w ramach prowadzonej działalności w Centrum Kultury Kaszubskiej;
- do obowiązków dzierżawcy, w zakresie działalności kulturalnej, należało m.in.: propagowanie kultury i tradycji kaszubskich; prowadzenie nauki języków, a zwłaszcza nauki języka kaszubskiego; prowadzenie Szkoły Rękodzieła Ludowego; tworzenie warunków do praktycznej nauki tzw. zanikających zawodów; propagowanie regionalnych zwyczajów, obrzędów oraz kuchni kaszubskiej; organizacja imprez artystycznych i rozrywkowych; organizacja imprez rekreacyjno-sportowych, turystycznych, zawodów strzeleckich; organizacja spotkań, prezentacji, szkoleń, poradnictwa oraz konsultacji z animatorami regionalnego życia kulturalnego, w tym szkoleń z zakresu ochrony środowiska oraz szkoleń dla właścicieli zespołów agroturystycznych; organizacja targów, przeglądów, wystaw, koncertów, konkursów, spektakli, projekcji filmowych i innych przedsięwzięć popularyzujących dorobek kulturalny i regionalny; organizacja i prowadzenie zespołowych form edukacji kulturalnej i wychowania przez sztukę, w szczególności w formie ognisk, teatrzyków, zespołów artystycznych i kół zainteresowań; wspieranie i promocja zespołów muzycznych, regionalnego rękodzieła, sztuki i folkloru, wdrażanie innowacyjnych form działalności kulturalnej w środowisku lokalnym; udostępnienie pomieszczenia na spotkania Bractwa Kurkowego; udostępnienie pomieszczenia dla potrzeb Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział Kościerzyna;
- w budynku Centrum Kultury Kaszubskiej możliwe było prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie organizacji szkoleń, konferencji i seminariów oraz prowadzenie działalności hotelarsko-gastronomicznej;
- kryteria wyboru oferty – po weryfikacji spełnienia warunków formalnych przystąpienia do postępowania konkursowego miała być dokonana ocena merytoryczna ofert w oparciu o kryteria obejmujące:
 - a) wysokość stawki dzierżawy (za 1 m²) powierzchni pod działalność gastronomiczną i hotelarską,



- b) wysokość stawki dzierżawy (za 1 m²) pod działalność kulturalno-rekreacyjną oraz szkoleniowo-konferencyjną;
 - c) doświadczenie w zakresie przedmiotu postępowania konkursowego – doświadczenie w działalności kulturalnej lub rekreacyjnej oraz doświadczenie w zakresie działalności gospodarczej;
 - d) planowaną liczbę imprez kulturalnych i rekreacyjno-sportowych, zorganizowanych na terenie Centrum Kultury Kaszubskiej, w ujęciu rocznym;
 - e) planowaną różnorodność imprez kulturalnych, rekreacyjno-sportowych.
- oferty należało składać w sekretariacie urzędu miasta do godz. 15³⁰ w dniu 30 listopada 2011 r.
- 3) Rozstrzygnięcia konkursu ofert (wyboru operatora) dokonać miała 5-osobowa komisja, powołana zarządzeniem Nr 193/2011 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 2 grudnia 2011 r. w sprawie powołania Komisji do wyboru operatora na prowadzenie działalności Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie. W skład komisji wchodził przedstawiciel obu współwłaścicieli nieruchomości.
- 4) Na podstawie sporządzonego w dniu 7.12.2011 r. „Protokołu z posiedzenia komisji ds. wyboru operatora na prowadzenie działalności w Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie” ustalono m.in., że:
- w określonym w ogłoszeniu o konkursie terminie do składania ofert wpłynęła jedna oferta – oferta złożona przez konsorcjum składające się z Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie oraz spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie;
 - zaoferowane przez konsorcjum stawki czynszu dzierżawnego były następujące:
 - a) 7,50 zł za 1 m² powierzchni przeznaczonej przez spółkę na prowadzenie działalności gastronomicznej – miesięczny czynsz za dzierżawę 322,93 m² powierzchni wynieść miał 2.421,98 zł brutto;
 - b) 2,50 zł za 1 m² powierzchni przeznaczonej na prowadzenie przez samorządową instytucję kultury działalności hotelarskiej – miesięczny czynsz za dzierżawę 199,70 m² powierzchni wynieść miał 499,25 zł brutto;
 - c) 1,40 zł za 1 m² powierzchni przeznaczonej na prowadzenie przez samorządową instytucję kultury działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej – roczny czynsz za dzierżawę 340,82 m² powierzchni wynieść miał 477,15 zł brutto.
 - oferenci spełnili wymogi formalne określone w ogłoszeniu o konkursie, wymogi konkursu spełniała też ich wspólna oferta;

Handwritten signatures in blue ink, including a large stylized signature on the left and the name 'Napolski' written in cursive on the right.

- złożona oferta otrzymała maksymalną ilość punktów liczonych według kryteriów określonych w ogłoszeniu o konkursie;
 - komisja stwierdziła wybór ww. konsorcjum na operatora Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie.
- 5) Porównując złożoną ofertę konkursową z zapisami przywołanego powyżej protokołu z dnia 7.12.2011 r. z posiedzenia komisji ds. wyboru operatora (...) rozbieżności nie stwierdzono.
- 6) Ustalono, że podane w ofercie konkursowej stawki dzierżawy, wielkości powierzchni przeznaczonych pod określone rodzaje działalności, jak też wyliczone czynsze dzierżawne znalazły odzwierciedlenie w zawartej w dniu 16.12.2011 r. i opisaniej w niniejszym protokole umowie nr 1/2011/WR dzierżawy obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie.

3.2.3. Zmiany umowy dzierżawy w okresie od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.12.2014 r.

- 1) Ustalono, że w początkowym okresie obowiązywania umowy (od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.12.2014 r.) umowa dzierżawy była zmieniana 4-krotnie. Spisane aneksy do umowy, których kserokopie załączono do akt roboczych kontroli, scharakteryzowano w tabeli:

Numer aneksu do umowy oraz data jego spisania	
Data początkowa obowiązywania zmian	Opis zmian wprowadzonych do umowy
1	2
Aneks nr 1 z dnia 3.01.2013 r.	
1.01.2013 r.	<p>Zmiany dotyczyły wysokości czynszu Po waloryzacji stawek czynszu (wzrost o 4%) wysokości czynszu były następujące:</p> <p>a) samorządowa instytucja kultury - roczny czynsz za 340,82 m² pow. budynku przeznaczonej na cele działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej, przy stawce 1,46 zł/m², wynosił 497,60 zł brutto; - miesięczny czynsz za 199,70 m² powierzchni budynku przeznaczonej na cele działalności hotelarskiej, przy stawce 2,60 zł/m², wynosił 519,22 zł brutto;</p> <p>b) spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie - miesięczny czynsz za 322,93 m² powierzchni pod działalność gastronomiczną przy stawce 7,80 zł/m² wynosił 2.518,85 zł brutto.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisali panowie Zdzisław Czucha – ówczesny burmistrz miasta i Kazimierz Stoltmann – ówczesny zastępca burmistrza miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Laski – skarbnika gminy.</p>
Aneks nr 2 z dnia 28.03.2013 r.	
nie określono	<p>Zmieniono nazwę jednego z dzierżawców Zmieniono nazwę samorządowej instytucji kultury w związku z uchwałą Nr XLII/338/13 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 lutego 2013 r. w sprawie</p>

[Handwritten signature]

	<p>zmiany nazwy gminnej instytucji kultury „Centrum Kultury i Sportu im. Józefa Wybickiego” oraz nadania jej nowego Statutu. Nazwa dzierżawcy po zmianie: „Kościerski Dom Kultury im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie”.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisali panowie Zdzisław Czucha – ówczesny burmistrz miasta i Kazimierz Stoltmann – ówczesny zastępca burmistrza miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
Aneks nr 3 z dnia 2.01.2014 r.	
1.01.2014 r.	<p>Zmiany dotyczyły wysokości czynszu Po waloryzacji stawek czynszu (wzrost o 0,9%) wysokości czynszu były następujące:</p> <p>a) Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie – roczny czynsz za 340,82 m² pow. budynku na cele działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej przy stawce 1,47 zł/m² wynosił 501,01 zł brutto; – miesięczny czynsz za 199,70 m² powierzchni budynku na cele działalności hotelarskiej przy stawce 2,62 zł/m² wynosił 523,21 zł brutto;</p> <p>b) spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie – miesięczny czynsz za 322,93 m² powierzchni pod działalność gastronomiczną przy stawce 7,87 zł/m² wynosił 2.541,46 zł brutto.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisali panowie Zdzisław Czucha – ówczesny burmistrz miasta i Kazimierz Stoltmann – ówczesny zastępca burmistrza miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
Aneks nr 4 z dnia 28.04.2014 r.	
1.05.2014 r.	<p>Zmiany dotyczyły:</p> <p>Określenia celu zawarcia umowy Z umowy wykreślono preambułę, mówiącą, że umowę zawarto w celu realizacji projektów <i>Tradycja dla Przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II Etap</i> oraz <i>Chech – ośrodek łączności młodzieży polskiej i niemieckiej</i>.</p> <p>Określenia przedmiotu dzierżawy Do umowy wpisano powierzchnię działki gruntu (3.095 m²) – dotychczas w umowie była mowa o uprawnieniu wydzierżawiających do wydzierżawienia budynku wraz z działką gruntu, bez podania powierzchni działki. Wprowadzono zapis, że pomieszczenie w piwnicy (w przyziemiu), oznaczone jako „była szatnia”, pełni funkcję siedziby Wydzierżawiającego II (Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie) oraz, że – cyt.: „Pomieszczenie to wraz z częścią wspólną budynku o łącznej powierzchni 11,37 m² oraz częścią działki gruntu opisanej w § 1 o powierzchni 40,76 m² nie wchodzi do zakresu niniejszej umowy”. Dotychczas – według umowy – funkcję siedziby tego wynajmującego pełniło pomieszczenie na użytkowym poddaszu. Określono pomieszczenia przeznaczone do wyłącznego użytku przez poszczególnych dzierżawców – z § 2 ust. 1 umowy wynikało, że podział pomieszczeń zawarty jest w załączniku nr 1 do umowy („Zestawienie pomieszczeń Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie”). Tematykę powyższą opisano pod tą tabelą. Z umowy wykreślono zapis mówiący, że teren działki gruntu oddaje się dzierżawcy I (Kościerski Dom Kultury) w użyczenie, celem prowadzenia działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej.</p> <p>Terminu obowiązywania umowy i możliwości jej wcześniejszego rozwiązania Według zmienionego § 3 umowy ma ona obowiązywać do dnia 30.04.2024 r.</p>

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Do umowy wprowadzono zapis mówiący, że każda ze stron może, z ważnych powodów, rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Ważne powody to: po stronie wydzierżawiających – zmiana przeznaczenia wydzierżawianej nieruchomości w wyniku decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, lokalizacji celu publicznego lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uniemożliwiająca korzystanie z przedmiotu dzierżawy; konieczność realizacji ważnych zadań własnych gminy, których nie można realizować na innych nieruchomościach bez znaczących nakładów; po stronie najemców – popadnięcie dzierżawcy II (spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) w stan złej kondycji finansowej, nie pozwalającej na należyte prowadzenie działalności w przedmiocie dzierżawy.

Wysokości czynszu dzierżawnego

W § 4 umowy określono nowe wysokości czynszu dzierżawnego (według zmienionych powierzchni użytkowych w budynku) oraz wysokości czynszu dzierżawnego od gruntów, wprowadzonego tym aneksem. Po zmianie dokonanej tym aneksem zmniejszeniu o 2,87 zł (z 7,87 zł do 5,00 zł brutto) uległa stawka czynszu na 1 m² powierzchni użytkowej w budynku, według której miał być liczony czynsz do zapłaty przez spółkę ART PROJEKT K&M w Kościerzynie. Zastosowana stawka 5,00 zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej była też o 2,50 zł niższa od stawki określonej w złożonej/wybranej ofercie konkursowej. Tematykę związaną z wyliczeniami czynszu opisano pod tą tabelą.

Do umowy wprowadzono zapis, że stawki czynszu będą corocznie waloryzowane w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie 1 półrocza roku poprzedniego, ustalonego dla potrzeb wzrostu stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych. Waloryzacja miała następować z dniem 1 stycznia każdego roku bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.

Określenia rodzaju działalności prowadzonej na dzierżawionej nieruchomości

Z umowy wykreślono § 5, zobowiązujący dzierżawców do prowadzenia na nieruchomości działalności określonej w konkursie, prowadzenia przez instytucję kultury rejestru imprez i osób korzystających z tych imprez, utworzenia i utrzymania 13 miejsc pracy oraz skłaniania wydzierżawiającym informacji o tych imprezach i liczbie osób korzystających z lokalnej bazy kulturalno-turystycznej

Eksploatacji budynku i dokonywania w nim zmian

Zapisy § 6 ust. 4 umowy, zakazujące dzierżawcom dokonywania jakichkolwiek zmian budowlanych w przedmiocie dzierżawy, za wyjątkiem zmian uzgodnionych z wydzierżawiającymi, zastąpiono zapisem, z którego wynikało zobowiązanie dzierżawcy II (spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) do dokonania w dzierżawionym budynku uzgodnionych z wydzierżawiającymi nakładów w zakresie, kwotach i terminach określonych w załączniku nr 3 do umowy – nakładów mających na celu pełniejsze dostosowanie obiektu do planowanej działalności. Tematykę tę opisano w dalszych punktach niniejszego protokołu.

Przebieg do rozwiązania umowy przed terminem oraz skutków rozwiązania umowy

Zmieniono treść § 8 umowy – tekst po zmianie zobowiązywał wydzierżawiających do zapłaty dzierżawcy II (spółce ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) zryczałtowanego odszkodowania w przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu, z przyczyn leżących po ich stronie. Wysokości odszkodowań uzależnione były od czasu rozwiązania umowy i wynosiły: 20-krotność wartości miesięcznego czynszu brutto obciążającego tego dzierżawcę – w przypadku rozwiązania umowy w okresie od 1.05.2014 r. do 30.04.2017 r.; 15-krotność wartości czynszu – gdy umowa rozwiązana będzie w okresie od 1.05.2017 r. do 30.04.2020 r. oraz 10-krotność wartości czynszu – gdy umowa rozwiązana będzie w okresie od 1.05.2020 r. do 30.04.2024 r.

↓
↓
↓
Majala

	<p>W § 9 umowy, określającym przesłanki do rozwiązania przez wydzierżawiających umowy ze skutkiem natychmiastowym, dodano przesłankę „postawienie w stan upadłości lub likwidacji”. Jednocześnie wykreślono zapis zezwalający na natychmiastowe rozwiązanie umowy „w przypadku zajścia innych okoliczności powodujących, iż wykonanie niniejszej umowy nie leży w interesie publicznym”.</p> <p>Przywołanym aneksem określono też nowy termin (do dnia 31.12.2025 r.) w deklaracjach wekslowych, do którego wydzierżawiający I (gmina) ma prawo wypełnić weksel.</p> <p><i>Możliwość przedłużenia umowy na następny okres</i> Ostatnia zmiana wprowadzona tym aneksem polegała na wprowadzeniu do umowy zapisu umożliwiającego dzierżawcy II (spółce ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) wystąpienie z wnioskiem o przedłużenie umowy na dalszy okres lub na czas nieokreślony, pod warunkiem złożenia wniosku nie później niż na 6 miesięcy przed upływem określonego w umowie terminu jej obowiązywania.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisał pan Zdzisław Czucha – ówczesny burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosław Laski – skarbnika gminy.</p>
--	--

[Kserokopie aneksów do umowy dzierżawy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r.: nr 1 z dnia 3.01.2013 r.; nr 2 z dnia 28.03.2013 r.; nr 3 z dnia 2.01.2014 r. oraz nr 4 z dnia 28.04.2014 r. –
– poz. 7 akt kontroli]

- 2) Zgodę na wydzierżawienie na okres 10 lat części działki nr 159/2 w Kościerzynie oraz na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy Rada Miasta Kościerzyna wyraziła w uchwale Nr LXIII/469/14 z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 10 lat części działki oznaczonej numerem geodezyjnym 159/2, obręb 05 miasta Kościerzyna oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy. Uchwałę tę załączono do akt roboczych kontroli.

Według § 1 uchwały oraz załącznika do uchwały zgoda organu stanowiącego gminy dotyczyła części działki o powierzchni 3095 m², zabudowanej budynkiem Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, o powierzchni użytkowej wynoszącej 863,45 m².

W uzasadnieniu uchwały podano, że obecna umowa wygasa z dniem 31.12.2014 r., a mając na względzie efektywne wykorzystanie obiektu z inicjatywy wszystkich stron umowy prowadzono rozmowy zmierzające do utrzymania dotychczasowego dzierżawcy.

Wskazano, że dotychczasowy dzierżawca rzetelnie wywiązywał się z postanowień umowy i przedstawił wiarygodną oraz spójną wizję rozwoju obiektu w wieloletniej perspektywie, co miało zwiększyć atrakcyjność tego obiektu i pozytywnie wpłynąć na promocję gminy oraz rozwój kultury i tradycji kaszubskich. Dalej podano, że dzierżawca złożył deklarację poniesienia nakładów inwestycyjnych na remont oraz przebudowę istniejącego budynku w celu dostosowania go do planowanej działalności i jej maksymalizacji. Dzięki temu współwłaściciele obiektu mieli uniknąć konieczności asygnowania w swoich budżetach znacznych środków na ten cel. Warunkiem realizacji powyższych celów miało być zapewnienie obecnemu dzierżawcy możliwości użytkowania obiektu przez okres 10 lat.

[Uchwała Nr LXIII/469/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 10 lat części działki oznaczonej numerem geodezyjnym 159/2,

obręb 05 miasta Kościerzyna oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy - poz. 8 akt kontrolij

- 3) Ostatni z przywołanych w tabeli powyżej aneksów do umowy, tj. aneks nr 4 z dnia 28.04.2014 r., wprowadził zmiany w wielkościach powierzchni budynku wydzierżawionych poszczególnym dzierżawcom, ponadto w dzierżawę oddano część działki (gruntu), na której posadowiony jest budynek.

Powierzchnie budynku oraz działki, jak też wyliczone czynsze dzierżawne, płatne na rzecz wydzierżawiającego I (gminy), zestawiono w tabeli poniżej:

Nazwa dzierżawcy 1	Wydzierżawione powierzchnie oraz wyliczone czynsze 2
Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie	Powierzchnia użytkowa w budynku: 92,18 m ² x stawka 1,47 zł/m ² = czynsz w wysokości 135,50 zł brutto rocznie Grunty: 330,42 m ² x stawka 0,10 zł/m ² = czynsz w wysokości 33,04 zł brutto rocznie
ART PROJEKT K&M Sp. z o.o. w Kościerzynie	Powierzchnia użytkowa w budynku: 759,90 m ² x stawka 5,00 zł/m ² = czynsz w wysokości 3.799,50 zł brutto miesięcznie Grunty: 2.723,82 m ² x stawka 0,10 zł/m ² = czynsz w wysokości 272,38 zł brutto miesięcznie

- Według załączonego do umowy „Zestawienie pomieszczeń...” do wyłącznego korzystania przez poszczególnych dzierżawców przypadają:
 - dzierżawca I (Kościerski Dom Kultury) – 3 pomieszczenia, tj. 2 pomieszczenia warsztatów i korytarz na przyziemiu, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 90,04 m², oznaczone w tym załączniku kolorem niebieskim;
 - dzierżawca II (spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) – 46 pomieszczeń na przyziemiu, parterze, piętrze oraz poddaszu użytkowym, o łącznej powierzchni 742,25 m², oznaczone w ww. dokumencie kolorem białym.

Z „Zestawienia pomieszczeń...” wynikało ponadto, że pomieszczenie na przyziemiu, o powierzchni 11,10 m², opisane jako „szatnia”, oznaczone w załączniku kolorem czerwonym, przypisano wydzierżawiającemu II, tj. Zrzeszeniu Kaszubsko-Pomorskiemu Oddział w Kościerzynie. Z kolei znajdujące się na tym samym poziomie pomieszczenie opisane jako „węzeł cieplny”, o powierzchni 20,06 m², stanowić miało „część wspólną”.

- W trakcie ustalono, że obowiązujący od dnia 1.05.2014 roku czynsz dzierżawny dzierżawcy I (Kościerski Dom Kultury) wyliczono w oparciu o powierzchnię 92,18 m², obejmującą powierzchnię pomieszczeń przypisanych do wyłącznego korzystania przez tego dzierżawcę (90,04 m²) oraz dodatkowo o 2,14 m² powierzchni przeznaczonej do wspólnego korzystania przez dzierżawców i wydzierżawiającego II (Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie).

Dzierżawca II (spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) miał regulować czynsz od powierzchni 759,90 m², obejmującej powierzchnię pomieszczeń przypisanych do wyłącznego korzystania przez tego dzierżawcę (742,25 m²) oraz 17,65 m² powierzchni wspólnej.

Pozostała powierzchnia budynku (11,37 m²) została wyłączona z wydzierżawienia. Wielkość ta obejmująca powierzchnię „byłej szatni” (11,10 m²), stanowiącej siedzibę wydzierżawiającego II (Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie) oraz 0,27 m² części wspólnej budynku.

- Umowa dzierżawy przed zmianą dokonaną aneksem nr 4 zobowiązywała dzierżawcę I (Kościerski Dom Kultury) do regulowania czynszu na rzecz wydzierżawiającego II, tj. Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie, w wysokości 1,00 zł miesięcznie. Po zmianie umowy czynsz ten miał być regulowany w kwocie 10,00 zł miesięcznie.
- Z ustnych informacji udzielonych przez pana _____ – inspektora w Wydziale Rozwoju i Promocji wynikało, że na wykreślenie z umowy dzierżawy, aneksem nr 4 z dnia 28.04.2014 r., preambuły (że umowę zawarto w celu realizacji projektów *Tradycja dla Przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II Etap* oraz *Checz – ośrodek łączności młodzieży polskiej i niemieckiej*) oraz zapisów zobowiązujących dzierżawców do utworzenia i utrzymania 13 miejsc pracy mógł wpłynąć upływ okresu trwałości projektu *Tradycja dla Przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II Etap*, współfinansowanego przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego (umowa nr Z/2.22/III/3.2/496/05 z dnia 28.07.2006 r.). Projekt ten został zakończony w dniu 28.09.2007 r. (data odbioru końcowego), 5-letni okres jego trwałości zakończył się z dniem 28.09.2012 r.

Pan _____ dodał, że sprawami zmian w umowie dzierżawy zajmowała się pani _____, niepracująca już w urzędzie miasta. W tamtym czasie bezpośrednią przełożoną (naczelnikiem wydziału) była pani _____; a burmistrzem miasta – pan Zdzisław Czucha, również niepracujący w kontrolowanej jednostce. W związku z powyższym nie pobrano pisemnego wyjaśnienia do protokołu w powyższej sprawie.

- 4) Po zmianach umowy dzierżawy wprowadzonych aneksem nr 4 z dnia 28.04.2014 r. na dzierżawcę II (spółkę ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) nałożony został obowiązek poniesienia nakładów w zakresie, kwotach i terminach określonych w załączniku nr 3 („Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową”) do umowy. Według zmienionego § 6 ust. 4 umowy powyższe miało na celu pełniejsze dostosowanie obiektu do planowanej działalności.

[Handwritten signatures in blue ink]

Z przywołanego załącznika wynikało, że w okresie do dnia 31.05.2017 roku dzierżawca ten miał wykonać prace o łącznej wartości 169.000,00 zł, polegające na (w nawiasach podano wartości prac do wykonania):

- przebudowie: biura na salę bankietową (9.000,00 zł); pomieszczenia poddasza na salę 8-osobową lub na dwie sale 4-osobowe, wraz z wykonaniem natrysku w istniejącej łazience i wykonaniem dodatkowej łazienki (14.000,00 zł); pokoju służbowego na pokój 2-osobowy (5.000,00 zł); strefy wejściowej do restauracji wraz z rozbudową o przeszklony wiatrołap (15.000,00 zł); szatni i toalety dla personelu (10.000,00 zł);
- naprawie: rynien i rur spustowych (5.000,00 zł); schodów wejściowych (5.000,00 zł); okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami (8.000,00 zł);
- sukcesywnej wymianie wykładzin dywanowych w całym obiekcie (30.000,00 zł);
- sukcesywnym wykonywaniu prac malarskich związanych z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania (60.000,00 zł).

Szczegółowe ustalenia kontroli odnoszące się do realizacji tych prac oraz zmian w zakresie planowanych prac do wykonania w okresie obowiązywania umowy dzierżawy przedstawiono w odrębnym punkcie niniejszego protokołu.

- 5) Ustalono, że w dniu 1.05.2014 r., tj. w trzecim dniu po spisaniu aneksu nr 4 do umowy dzierżawy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r. (aneks spisano w dniu 28.04.2014 r.) Kościerski Dom Kultury i spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie zmienili niektóre zapisy łączącej ich umowy konsorcjum z dnia 14.11.2011 r., spisując aneks do tej umowy. Po zmianie umowy konsorcjum z dniem 1.05.2014 roku pełnomocnikiem (liderem) konsorcjum miała być spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie. Poza tym określono nowy zakres działania samorządowej instytucji kultury w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej, nie obejmujący już działalności hotelarskiej i sportowo-rekreacyjnej. Działalność hotelarską włączono do zakresu działania ww. spółki. Ponadto zmieniono podział niektórych kosztów wynikających z eksploatacji i użytkowania obiektu. Po zmianie umowy to spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie miała ponosić koszty dostarczania zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz dostarczania energii elektrycznej i ciepłej a następnie refakturować na samorządową instytucję kultury 10% zobowiązań wynikających z otrzymanych faktur.

3.2.4. Zmiany umowy dzierżawy w okresie od dnia 1.01.2015 r. do końca okresu objętego kontrolą

- 1) Ustalono, że w okresie od dnia 1.05.2014 r., tj. od pierwszego dnia obowiązywania umowy dzierżawy w brzmieniu po zmianach wprowadzonych aneksem nr 4 z dnia 28.04.2014 r., do dnia 31.10.2021 r., tj. do końca okresu objętego kontrolą, strony umowy spisały

kolejnych 6 aneksów do umowy. Kserokopie wszystkich tych aneksów załączono do akt roboczych kontroli.

Zmiany umowy wynikające z aneksów przedstawiono w tabeli:

Numer aneksu do umowy oraz data spisania	
Data początkowa obowiązywania zmian	Opis zmian wprowadzonych do umowy
1	2
Aneks nr 5 z dnia 30.04.2015 r.	
1.05.2015 r.	<p>Zmiany dotyczyły:</p> <p><i>Określenia nowych powierzchni budynku i gruntu, zajmowanych przez wydzierżawiającego II oraz dzierżawców</i> Po zmianie umowy Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie zajmować miało pomieszczenie byłej szatni o pow. 11,10 m² (w „Zestawieniu pomieszczeń...” pomieszczenie to oznaczono kolorem czerwonym) oraz 39,79 m² działki nr 159/2. W porównaniu do stanu przed zmianą umowy zajmowana przez Zrzeszenie powierzchnia użytkowa budynku zmniejszyła się o 0,27 m², a gruntu o 0,97 m².</p> <p>Do wyłącznego korzystania przez Kościerski Dom Kultury przypisano 4 pomieszczenia na przyziemiu budynku (2 pomieszczenia warsztatów, korytarz oraz WC) o łącznej powierzchni 94,63 m² (pomieszczenia oznaczone w „Zestawieniu pomieszczeń...” kolorem niebieskim) oraz 339,20 m² gruntów na zewnątrz budynku. Po zmianie umowy ww. aneksem powierzchnia użytkowa budynku przypisana temu dzierżawcy zwiększyła się o 4,59 m², a powierzchnia gruntów – o 8,78 m².</p> <p>Spółka ART POJEKT K&M w Kościerzynie miała wyłączność do korzystania z 46 pomieszczeń o łącznej powierzchni 757,72 m² (pomieszczenia oznaczone kolorem białym) oraz 2.716,01 m² gruntów na zewnątrz budynku. Po zmianie umowy powierzchnia użytkowa budynku przypisana temu dzierżawcy zwiększyła się o 15,47 m², powierzchnia gruntów zmniejszyła się o 7,81 m².</p> <p><i>Określenia nowych wysokości czynszu dzierżawnego</i> Od dnia 1.05.2015 r. poszczególni dzierżawcy mieli regulować czynsz w następujących wysokościach:</p> <p>a) Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie – roczny czynsz w wysokości 139,11 zł brutto za dzierżawę 94,63 m² powierzchni budynku, liczony według stawki 1,47 zł/m²; - roczny czynsz dzierżawny „w wysokości 33,04 zł brutto za dzierżawę 339,20 m² powierzchni gruntu na zewnątrz budynku, liczony według stawki 0,10 zł za m² gruntu.” Zwrócono uwagę na błąd rachunkowy – iloczyn ww. powierzchni i stawki wynosi 33,92 zł, a nie 33,04 zł”. Różnica (zanizenie) wynosi 0,88 zł w skali roku.</p> <p>b) spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie – miesięczny czynsz w wysokości 3.364,28 zł brutto za dzierżawę 757,72 m² powierzchni użytkowej w budynku, liczony według stawki 4,44 zł/m² powierzchni; - miesięczny czynsz „w wysokości 272,38 zł za dzierżawę 2.716,01 m² gruntów na zewnątrz budynku, liczony według stawki 0,10 zł za m² powierzchni gruntów”.</p> <p>Określona ww. aneksem stawka czynszu za dzierżawę pomieszczeń w budynku dla spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie, wysokości 4,44 zł za 1 m² powierzchni użytkowej, była o 0,56 zł niższa od stawki obowiązującej przed</p>

[Handwritten signatures]

	<p>zmianą umowy (5,00 zł) oraz o 3,43 zł niższa od najwyższej stawki (7,87 zł za 1 m²), obowiązującej w okresie od dnia 1.01.2014 r. do dnia 31.03.2014 r.</p> <p>Zwrócono uwagę na błąd rachunkowy przy określeniu wysokości czynszu od gruntów – iloczyn 2.716,01 m² powierzchni gruntów oraz stawki 0,10 za 1 m² wynosi 271,60 zł, a nie 272,38 zł". Różnica (zawyżenie) wynosi 0,78 zł w skali miesiąca 9,36 zł w skali roku.</p> <p>Eksploatacji dzierżawionego budynku</p> <p>W zmienionym § 6 ust. 1 zobowiązano dzierżawców do używania wydzierżawionej nieruchomości z zachowaniem należytej staranności, a ponadto zobowiązano dzierżawcę II (spółkę ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) do ponoszenia na własny koszt nakładów i przeprowadzania konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji. W przypadku konieczności dokonania napraw lub wymiany instalacji i znaczących elementów budynku, niezbędnych do funkcjonowania całego obiektu, ich koszt miał należeć do wydzierżawiającego I (gminy). Spółka została zobowiązana do prowadzenia księgi obiektu, dokonywania dwóch przeglądów okresowych budynku oraz zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania źródła ciepła i instalacji CO całego budynku.</p> <p>Oceny stanu wyposażenia obiektu oraz kwalifikacji zużytych elementów do likwidacji dokonywać miała komisja składająca się z przedstawicieli wydzierżawiających i dzierżawców.</p> <p>Zakresu prac do wykonania przez dzierżawcę II (spółkę ART PROJEKT K&M w Kościerzynie) w okresie do dnia 31.12.2017 r.</p> <p>W „Zestawieniu kosztów związanych z remontem i przebudową” zmieniono zapis mówiący o obowiązku wykonania przez ww. spółkę przebudowy pomieszczenia poddasza. Przed zmianą była mowa o przebudowie na salę grupową 8-osobową bądź dwie sale 4-osobowe, po zmianie – na salę grupową 10-osobową.</p> <p>Do opisanego powyżej aneksu nr 5 dołączono ujednolicony tekst umowy, uwzględniający zmiany wprowadzone aneksami od numeru 1 do numeru 5.</p> <p>W imieniu gminy aneks nr 5 oraz tekst ujednolicony umowy podpisał pan Michał Majewski – burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
<p>Aneks nr 6 z dnia 3.12.2015 r.</p> <p>3.12.2015 r.</p>	<p>Zmiany polegały na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykreśleniu z umowy zapisów zobowiązujących Kościerski Dom Kultury do: prowadzenia odrębnej ewidencji księgowej związanej z prowadzeniem działalności w Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie oraz prawidłowego przypisywania przychodów i kosztów funkcjonowania Centrum; przekazywania gminie nadwyżki finansowej w przypadku dodatniego wyniku finansowego na ww. działalności; składania gminie kwartalnych informacji ze zrealizowanych przychodów oraz poniesionych kosztów; - wykreśleniu z umowy zapisów zobowiązujących gminę do weryfikacji wyniku finansowego osiąganego przez Kościerski Dom Kultury na działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej na podstawie wyodrębnionej ewidencji księgowej, jak też pokrywania strat przy ujemnym wyniku finansowym. <p>W imieniu gminy aneks podpisał pan Michał Majewski – burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
<p>Aneks nr 7 z dnia 24.05.2016 r.</p> <p>24.05.2016 r.</p>	<p>Zmieniono treść załącznika nr 3 do umowy („Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową”)</p> <p>Po zmianach wprowadzonych tym aneksem spółka miała do dnia 31.12.2017 roku wykonać następujące prace w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej, o łącznej wartości 169.000,00 zł (w nawiasach podano wartości poszczególnych prac do wykonania):</p>

[Handwritten signatures in blue ink]

	<p>- przebudowa: istniejącego biura na salę bankietową (10.000,00 zł); sali konferencyjnej na apartament 5-osobowy (10.000,00 zł); pomieszczenia poddasza na salę grupową 10-osobową, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki (15.000,00 zł); pokoju służbowego na pokój 2-osobowy (5.000,00 zł); szatni i toalety dla personelu (10.000,00 zł);</p> <p>- naprawa: rynien i rur spustowych (5.000,00 zł); schodów wejściowych (4.000,00 zł); okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami (4.000,00 zł);</p> <p>- prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu (40.000,00 zł);</p> <p>- dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenie go do sieci gazowej (36.000,00 zł);</p> <p>- wymiana wykładzin dywanowych w całym obiekcie (30.000 zł).</p> <p>Ustalono, że w odniesieniu do poprzedniego „Zestawienia kosztów...” wprowadzono do umowy obowiązek dostosowania budynku do ogrzewania gazowego i podłączenie go do sieci gazowej, za kwotę 36.000,00 zł. Jednocześnie wykreślono zadanie polegające na przebudowie strefy wejściowej do restauracji i rozbudowie o przeszklony wiatrołap, za kwotę 15.000,00 zł.</p> <p>Poza tym dokonano zmian w zakresie kwot przeznaczonych na poszczególne zadania. Dla przykładu: przed zmianą na prace malarskie przeznaczona była kwota 60.000,00 zł, a na sukcesywną naprawę okien i drzwi kwota 8.000,00 zł – po zmianie były to odpowiednio kwoty 40.000,00 zł i 4.000,00 zł.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisał pan Michał Majewski – burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
Aneks nr 8 z dnia 27.11.2017 r.	
27.11.2017 r.	<p>Zmieniono treść załącznika nr 3 do umowy („Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową”)</p> <p>Zmiany wprowadzone tym aneksem polegały na określeniu nowych terminów wykonania prac w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej, o łącznej wartości 169.000,00 zł. Po zmianach prace miały być wykonane do dnia 31.12.2019 r.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisał pan Michał Majewski – burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
Aneks nr 9 z dnia 29.12.2017 r.	
29.12.2017 r.	<p>Zmieniono treść załącznika nr 3 do umowy („Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową”)</p> <p>Zmiany wprowadzone tym aneksem polegały na określeniu nowego terminu zakończenia prac związanych z wymianą wykładzin dywanowych w całym obiekcie. Dotychczasowy zapis „sukcesywnie, całość do 31 grudnia 2017 r.” zastąpiono zapisem „sukcesywnie, całość do 30 czerwca 2018 r.”</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisał pan Michał Majewski – burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>
Aneks nr 10 z dnia 8.01.2021 r.	
8.01.2021 r.	<p>Zmieniono zapisy § 1 ust.1 i § 4 ust. 1 umowy, określające:</p> <p>- przedmiot dzierżawy – wprowadzono do umowy aktualny numer działki (159/69) po geodezyjnym podziale działki w grudniu 2019 r.</p> <p>- właściwe (wyliczone prawidłowo) wysokości czynszów dzierżawnych od gruntów: Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie – 33,92 zł brutto rocznie za dzierżawę 339,20 m² gruntów, liczony według stawki 0,10 zł za 1 m²; spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie – 271,60 zł brutto miesięcznie za dzierżawę 2.716,01 m² gruntów, liczony według stawki 0,10 zł za 1m² gruntów.</p> <p>Zmianami tymi poprawiono nieprawidłowe wyliczenia zawarte w aneksie nr 5 do umowy, z dnia 30.04.2015 r., obowiązującym od dnia 1.05.2015 r.</p> <p>W imieniu gminy aneks podpisał pan Michał Majewski – burmistrz miasta, przy kontrasygnacie pana Jarosława Łaski – skarbnika gminy.</p>

Handwritten signatures and initials in blue ink:

kd
 [Signature]
 [Signature]

[Kserokopie aneksów do umowy dzierżawy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r.: nr 5 z dnia 30.04.2015 r.; nr 6 z dnia 3.12.2015 r.; nr 7 z dnia 24.05.2016 r.; nr 8 z dnia 27.11.2017 r.; nr 9 z dnia 29.12.2017 r. oraz nr 10 z dnia 8.01.2021 r. – poz. 9 akt kontroli]

- 2) O wyjaśnienie przyczyn/powodów wykreślenia z umowy dzierżawy (aneksem nr 6 z dnia 3.12.2015 r.) zapisów, które zobowiązywały Kościerski Dom Kultury do prowadzenia odrębnej ewidencji księgowej związanej z prowadzeniem działalności w Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie, przekazywania gminie nadwyżki finansowej w przypadku dodatniego wyniku finansowego na ww. działalności oraz do składania gminie kwartalnych informacji ze zrealizowanych przychodów i poniesionych kosztów poproszono pana Michała Majewskiego – burmistrza miasta.

Złożone wyjaśnienie było następującej treści: *Aneksem nr 6 z dnia 3 grudnia 2015 roku do zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy dzierżawy nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica) wykreślono z tej umowy zapisy § 4 pkt 8-10, gdyż uznano, że skoro okres trwałości projektu „Tradycja dla przyszłości. Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie – II etap” zakończył się z dniem 28 września 2012 roku, weryfikacja wyniku finansowego osiąganego przez dzierżawcę na działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej stała się niekonieczna. Pokrywanie straty dzierżawcy z działalności prowadzonej w obiekcie, przy ujemnym wyniku finansowym po zakończeniu trwałości również stało się niezasadnym, gdyż zgodnie z zapisami umowy w § 2 dzierżawcy pobierają pożytki, które stanowią ich przychód i winne być przeznaczane na realizację zadań określonych w § 2 ust. 1. Pomimo odstąpienia od weryfikacji wyniku finansowego osiąganego przez dzierżawcę oraz pokrywania ewentualnych strat dzierżawcy nie dokonano aneksowania zapisów obowiązującej wówczas umowy, co winno było nastąpić z momentem zakończenia trwałości projektu.*

Ponadto informuję, że w celu uporządkowania stanu faktycznego funkcjonowania obiektu Strzelnicy po okresie obowiązywania trwałości projektu, podpisany został tekst jednolity umowy z dnia 1 maja 2015 roku, w którym przy niewielkim obniżeniu stawek czynszu dzierżawy zobowiązano dzierżawców do szeregu czynności wymienionych w § 6 ust. 1 i 2, w tym w szczególności zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania źródła ciepła i instalacji c.o. całego budynku jak również ubezpieczenie obiektu od zdarzeń losowych. Cytowane wyjaśnienie wraz z pismem kontrolującego o złożenie wyjaśnienia załączono do akt roboczych kontroli.

**[Skierowany do burmistrza miasta wniosek o złożenie wyjaśnienia oraz złożone wyjaśnienie –
– poz. 10 akt kontroli]**

- 3) W trakcie kontroli ustalono, czynsze dzierżawne od dzierżawionych powierzchni użytkowych w budynku Strzelnicy były corocznie waloryzowane, stosownie do zapisów w § 4 ust. 4 umowy dzierżawy.

Na podstawie kierowanych do dzierżawców pism nr 1/2011/WR z dnia 21.12.2020 r., sporządzonych przez panią _____ – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami ustalono, że Kościerski Dom Kultury powinien w 2021 roku uregulować czynsz dzierżawny w wysokości 121,56 zł + VAT, z kolei spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie zobowiązana była regulować czynsz w wysokości 2.932,32 zł + VAT w stosunku miesięcznym.

- 4) Ustalono, że w dniu 15.06.2020 r. do kontrolowanej jednostki wpłynęło pismo (bez numeru) spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie, zawierające wniosek o rozwiązanie umowy dzierżawy budynku przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie.
- We wniosku o rozwiązanie umowy, motywowanym trudną sytuacją finansową spółki, pogorszoną w wyniku ograniczeń wprowadzonych w trakcie epidemii wirusa powodującego chorobę COVID-19, dotychczasowy dzierżawca wskazał podmiot, który mógłby „przejąć dzierżawę”, tj. spółkę SPEC w Dziemianach. Formalny wniosek spółki SPEC w Dziemianach o wstąpienie w umowę dzierżawy budynku „Strzelnicy” wpłynął do urzędu miasta w dniu 15.06.2020 r.
- Przedłożone do kontroli dokumenty wskazywały, że ostatecznie nie doszło do rozwiązania umowy dzierżawy ze spółką ART PROJEKT K&M w Kościerzynie oraz zawarcia umowy z ww. spółką SPEC w Dziemianach, ani też z firmą Kirschen Investments Kamil Kirschen w Kościerzynie, wskazaną w innym piśmie dotychczasowego dzierżawcy – piśmie bez numeru z dnia 6.08.2020 r. Z tego samego dnia pochodził kierowany do burmistrza miasta wniosek firmy Kirschen Investments Kamil Kirschen w Kościerzynie o umożliwienie przejścia umowy dzierżawy i przedłużenia jej na kolejnych 10 lat.
 - Z dwóch pism burmistrza miasta z dnia 7.10.2020 r., noszących tę samą sygnaturę (WGN.72243.32.2008), adresowanych do ww. firm wynikało, że ich wnioski o wydzierżawienie obiektu przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie nie mogą być rozpatrzone pozytywnie, gdyż na spotkaniu w dniu 2.10.2020 r. przedstawiciel spółki ART PROJEKT K&M w Kościerzynie (aktualnego dzierżawcy) poinformował o zamiarze kontynuowania umowy dzierżawy.

3.3. Użyczenie nieruchomości Kościerskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Kościerzynie oraz oddanie nieruchomości w trwałą zarząd

- 1) Ustalono, że pismem nr KOSiR 7000.22.2019 z dnia 29.04.2019 r. Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie zwrócił się do burmistrza miasta o przekazanie Ośrodkowi, w bezpłatne używanie, do czasu ustanowienia trwałego zarządu, torów strzeleckich mieszczących się przy Centrum Kultury Kaszubskiej „Strzelnica” w Kościerzynie, zlokalizowanych na części nieruchomości oznaczonej numerem 159/2 w obrębie geodezyjnym 5.

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including a stylized 'K' and 'M' and the name 'Kamil'.

Tego samego dnia ww. Ośrodek sporządził i dostarczył do urzędu miasta także pismo nr KOSiR 7000.23.2019, zawierające prośbę (wniosek) o przekazanie mu w trwały zarząd terenu torów strzeleckich mieszczących się przy Centrum Kultury Kaszubskiej „Strzelnica” w Kościerzynie.

Kserokopie przywołanych powyżej pism załączono do akt roboczych kontroli.

[Kserokopie pism Kościerskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kościerzynie z dnia 29.04.2019 r. – nr KOSiR 7000.22.2019 oraz nr KOSiR 7000.23.2019 – poz. 11 akt kontroli]

- 2) Oddanie Ośrodkowi części (0,4928 ha) działki nr 159/2 w Kościerzynie w bezpłatne użytkowanie, na okres od dnia 1.05.2019 r. do dnia 31.07.2019 r., nastąpiło umową użyczenia nr WGN.6850.3.2019 z datą 1.05.2019 r., jako datą zawarcia umowy. Załącznikiem do umowy był „Protokół przekazania w użyczenie”.

Po stronie użyczającego występowali współwłaściciele nieruchomości, tj. Gmina Miejska Kościerzyna, reprezentowana przez pana Michała Majewskiego – Burmistrza Miasta Kościerzyna oraz przez Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie, reprezentowane przez pana Sławomira Szkobela – prezesa i panią Beatę Jankowską – wiceprezesa.

- 3) Stosownie do przepisów art. 35 ust. 1b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r., poz. 1990) oddanie nieruchomości w użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy nie wiązało się z obowiązkiem sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie, określonym w art. 35 ust. 1 tej ustawy.

W trakcie kontroli ustalono, że po upływie okresu obowiązywania umowy użyczenia z dnia 1.05.2019 r. jej strony nie zawarły na piśmie kolejnej umowy użyczenia. Sporządzone w dniu 26.08.2019 roku (w 26 dniu od upływu terminu obowiązywania ww. umowy użyczenia) i adresowane do Kościerskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kościerzynie pismo WGN.6850.3.2019 burmistrza miasta było następującej treści – cyt.: „W związku z zakończeniem umowy użyczenia nr WGN.6850.3.2019 zawartej w dniu 1 maja 2019 r. informuję, iż do czasu uregulowania spraw związanych z wydzieleniem części działki gruntu ozn. nr geodez. 159/2, położonej w obrębie 05 miasta Kościerzyna, przy ul. Strzelnica, a w konsekwencji oddaniem jej Kościerskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w trwały zarząd, przedmiotowa działka może być używana na cele działalności statutowej na dotychczasowych zasadach”.

- 4) Udokumentowane czynności przygotowawcze do oddania Kościerskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Kościerzynie nieruchomości przy ul. Strzelnica w trwały zarząd wykonano w grudniu 2019 roku i styczniu 2020 r.
- W dniu 19.12.2019 r. burmistrz miasta wydał decyzję administracyjną zatwierdzającą podział nieruchomości składającej się z działki gruntu nr 159/2 o pow. 1,8228 ha na dwie

działki: działkę nr 159/68 o pow. 0,4949 ha oraz działkę nr 159/69 o pow. 1.3279 ha. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 3.01.2020 r.

- W dniu 16.01.2020 r. zlecono rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla działki nr 159/68 o pow. 0,4949 ha, w celu ustalenia wartości nieruchomości z przeznaczeniem oddania udziału w trwały zarząd.

Według sporządzonego operatu szacunkowego wartość rynkowa $\frac{1}{4}$ udziału w działce nr 159/68 na dzień 20.02.2020 r, wynosiła 205.500,00 zł.

- 5) Oddanie Kościerskiemu Ośrodkowi Sportu i Rekreacji w Kościerzynie w trwały zarząd udziału gminy w prawie własności nieruchomości oznaczonej nr 159/68 o pow. 0,4949 ha przy ul. Strzeleckiej w Kościerzynie nastąpiło decyzją administracyjną WGN.6844.2.2019 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 26.02.2020 r., której kserokopię załączono do akt roboczych kontroli. Nieruchomość miała być wykorzystywana na działalność statutową Ośrodka, w tym na działalność sportową i turystyczną. Trwały zarząd ustanowiono na czas nieoznaczony.

Przywołaną decyzją administracyjną określono stawkę też stawkę procentową opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (0,3% ceny nieruchomości) oraz opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu w wysokości 616,50 zł. Z decyzji wynikało, że opłata roczna w roku ustanowienia trwałego zarządu, ustalona proporcjonalnie do pozostałego do wykorzystania w tym roku okresu trwałego zarządu, w wysokości 1,69 (jeden i 69/100) złotych za dzień, miała być wniesiona w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

Ustalenia kontroli dotyczące rozliczeń z tytułu opłaty za trwały zarząd oraz z tytułu zobowiązań publicznoprawnych przedstawiono w dalszych punktach niniejszego protokołu kontroli.

[Kserokopla decyzji administracyjnej WGN.6844.2.2019 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 26.02.2020 r. – poz. 12 akt kontroli]

IV. Ustalenia szczegółowe dotyczące realizacji umów cywilnoprawnych oraz danin publicznoprawnych gminy.

4.1. Realizacja zadań remontowych przez spółkę ART PROJEKT K&M w Kościerzynie w dzierżawionym budynku wielofunkcyjnym przy ul. Strzelnica 2 w Kościerzynie

- 1) Aneks nr 4 z dnia 28 kwietnia 2014 r., którego postanowienia weszły w życie z dniem 1 maja 2014 r., dokonano zmian § 6 ust. 4 umowy dzierżawy Nr I/2011/WR z dnia 16.12.2011 roku. Po zmianach spółka ART PROJEKT K&M w Kościerzynie zobowiązana była do realizacji zadań remontowych na kwotę 169.000,00 zł do dnia 31.05.2017 r.

Zakres prac remontowych, planowane koszty tych prac oraz terminy ich realizacji przedstawiono w tabeli:

Lp.	Zakres prac remontowych	Koszty inwestycyjne w (zł)	Termin realizacji nakładów
1	Sukcesywnie prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania	60 000,00	Sukcesywnie całość do 31.05.2017 r.
2	Przebudowa istniejącego biura na salę bankietową (załącznik graficzny nr 2)	9 000,00	Do 30.06.2014 r.
3	Przebudowa sali konferencyjnej na apartament 5-cio osobowy (załącznik graficzny nr 2)	8 000,00	Do 30.04.2015 r.
4	Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 8 osobową bądź dwie sale grupowe 4 osobowe, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki (załącznik graficzny nr 3a i 3b)	14 000,00	Do 30.04.2015 r.
5	Przebudowa pokoju służbowego na pokój dwu osobowy (załącznik graficzny nr 4)	5 000,00	Do 30.04.2015 r.
6	Przebudowa strefy wejściowej do restauracji, rozbudowa o przeszklony wiatrołap (załącznik graficzny nr 5)	15 000,00	Do 31.12.2015 r.
7	Sukcesywna wymiana wykładzin dywanowych w całym obiekcie	30 000,00	Sukcesywnie, całość do 31.05.2017 r.
8	Naprawa rynien i rur spustowych	5 000,00	Do 30.09.2014 r.
9	Naprawa schodów wejściowych	5 000,00	Do 30.09.2014 r.
10	Sukcesywna naprawa okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami	8 000,00	Do 31.12.2014 r.
11	Przebudowa szatni i toalety dla personelu (załącznik graficzny nr 6)	10 000,00	Do 30.09.2014 r.
Razem:		169.000,00	Całość do 31.05.2017 r.

- 2) W okresie obowiązywania umowy czterokrotnie wprowadzono zmiany w treści załącznika pn. „Zestawienie kosztów inwestycyjnych związanych z remontem i przebudową”. Poniżej przedstawiono numery aneksów do umowy, daty ich zawarcia oraz zakres dokonanych zmian.
- Od dnia 1 maja 2015 r. zaczął obowiązywać zmieniony załącznik nr 3 do umowy, który wprowadzono aneksem nr 5 z dnia 30.04.2015 r. W treści załącznika utrzymano wartość nakładów remontowych, do których realizacji zobowiązany był dzierżawca (169.000,00 zł) oraz termin realizacji nakładów (całość do 31.05.2017 r.). Zmiany dotyczyły zakresu prac remontowych opisanych w pkt 4, gdzie treść - cyt.: „Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 8 osobową bądź dwie sale grupowe 4 osobowe, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki (załącznik graficzny nr 3a i 3b) zastąpiono zapisem - cyt.: „Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 10 osobową, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki”. W pozostałym zakresie utrzymano brzmienie pierwotne załącznika.
 - Aneksem nr 7 z dnia 24.05.2016 r., którego postanowienia zaczęły obowiązywać od dnia jego zawarcia, wprowadzono dalsze zmiany w treści załącznika nr 3 do umowy, który otrzymał brzmienie przedstawione poniżej:

Lp.	Zakres prac remontowych	Koszty inwestycyjne (w zł)	Termin realizacji nakładów
1	Prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania	40 000,00	Sukcesywnie, całość do 31.05.2017 r.
2	Przebudowa istniejącego biura na salę bankietową	10 000,00	Do 30.06.2014 r.
3	Przebudowa sali konferencyjnej na apartament 5-cio osobowy	10 000,00	Do 30.04.2015 r.
4	Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 10 osobową, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki	15 000,00	Do 30.04.2015 r.
5	Przebudowa pokoju służbowego na pokój dwu osobowy	5 000,00	Do 30.04.2015 r.
6	Dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenie go do sieci gazowej	36 000,00	Do 31.12.2017 r.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large stylized signature and the word "Kopie" written vertically.

7	Sukcesywna wymiana wykładzin dywanowych w całym obiekcie	30 000,00	Sukcesywnie, całość do 31.05.2017 r.
8	Naprawa rygnięć i rur spustowych	5 000,00	Do 30.09.2014 r.
9	Naprawa schodów wejściowych	4 000,00	Do 30.09.2014 r.
10	Naprawa okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami	4 000,00	Do 31.12.2014 r.
11	Przebudowa szatni i toalety dla personelu	10 000,00	Do 30.09.2014 r.
	Razem	169.000,00	Całość do 31.12.2017 r.

Analiza porównawcza treści załącznika obowiązującego do 23.05.2016 r. z treścią obowiązującą od 24.05.2016 r. wskazuje, że nadal utrzymano wartość nakładów do realizacji przez dzierżawcę - 169.000,00 zł, a modyfikacje dotyczyły niżej wskazanych zapisów:

- w pkt 1 zmniejszono wartość nakładów związanych z pracami malarskimi o 20.000,00 zł (z 60.000,00 zł na 40.000,00 zł);
 - w pkt 2 zwiększono wartość nakładów związanych z przebudową biura na salę bankietową o 1.000,00 zł (z 9.000,00 zł na 10.000,00 zł);
 - w pkt 3 zwiększono wartość nakładów związanych z przebudową sali konferencyjnej na apartament 2.000,00 zł (z 8.000,00 zł na 10.000,00 zł);
 - w pkt 4 zwiększono wartość nakładów związanych z przebudową pomieszczenia gospodarczego na poddaszu na salę grupową o 1.000,00 zł (z 14.000,00 zł na 15.000,00 zł);
 - w pkt 6 zmieniono zakres prac związanych z remontem i przebudową, gdzie dotychczasowe brzmienie o treści - cyt.: „Przebudowa strefy wejściowej do restauracji, rozbudowa o przeszklony wiatrołap” zastąpiono zapisem - cyt.: „Dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenie go do sieci gazowej”. Zwiększono także wartość nakładów na realizację tego zadania o 21.000,00 zł (z 15.000,00 zł na 36.000,00 zł). Wydłużono również termin realizacji nakładów o 2 lata (z 31.12.2015 r. do 31.12.2017 r.);
 - w pkt 9 zmniejszono wartość nakładów związanych z naprawą schodów wejściowych o 1.000,00 zł (z 5.000,00 zł na 4.000,00 zł);
 - w pkt 10 zmniejszono wartość nakładów związanych z naprawą drzwi i okien o 4.000,00 zł (z 8.000,00 zł na 4.000,00 zł);
 - realizację wszystkich zadań inwestycyjnych wydłużono o 7 miesięcy (z 31.05.2017 r. do 31.12.2017 r.).
- Następne zmiany wprowadzono aneksem nr 8 z dnia 27.11.2017 r., obowiązującym od dnia jego zawarcia. Zmiany polegały na prolongacie terminu realizacji zadania określonego w pkt 6 załącznika nr 3 do umowy, który wydłużono o 2 lata (z 31.12.2017 r. na 31.12.2019 r.). Konsekwencją powyższego było również wydłużenie terminu realizacji wszystkich nakładów na nieruchomości o 2 lata tj. do 31.12.2019 roku.

- Ostatnie zmiany w treści załącznika nr 3 wprowadzono z dniem 29.12.2017 r. aneksem nr 9 z tego samego dnia, którym przedłużono termin realizacji nakładów, opisanych w pkt 7 załącznika (wymiana wykładzin w całym obiekcie) z 31.05.2017 r. na 30.06.2018 r. Poniżej przedstawiono ostateczne „Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową” do których realizacji był zobowiązany dzierżawca (ART PROJEKT K&M Sp. z o.o. z siedzibą w Kościerzynie) oraz terminy ich realizacji.

Lp.	Zakres prac remontowych	Koszty inwestycyjne w (zł)	Termin realizacji nakładów
1.	Prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania	40 000,00	Sukcesywnie całość do 31.05.2017 r.
2.	Przebudowa istniejącego biura na salę bankietową	10 000,00	Do 30.06.2014 r.
3.	Przebudowa sali konferencyjnej na apartament 5-cio osobowy	10 000,00	Do 30.04.2015 r.
4.	Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 10 osobową, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki	15 000,00	Do 30.04.2015 r.
5.	Przebudowa pokoju służbowego na pokój dwu osobowy	5 000,00	Do 30.04.2015 r.
6.	Dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenie go do sieci gazowej	36 000,00	Do 31.12.2019 r.
7.	Sukcesywną wymianą wykładzin dywanowych w całym obiekcie	30 000,00	Sukcesywnie, całość do 30.06.2018 r.
8.	Naprawa rynien i rur spustowych	5 000,00	Do 30.09.2014 r.
9.	Naprawa schodów wejściowych	4 000,00	Do 30.09.2014 r.
10.	Naprawa okien wraz z uszczelnkami oraz drzwi z ościeżnicami	4 000,00	Do 31.12.2014 r.
11.	Przebudowa szatni i toalety dla personelu	10 000,00	Do 30.09.2014 r.
Razem:		169.000,00	Całość do 31.12.2019 r.

3) Kontrolą objęto realizację zadań inwestycyjnych w okresie od 2014 r. do końca października 2021 r. Ustalenia kontroli przedstawiono poniżej.

- Pismem WGN.72243.32.2008 z dnia 4.02.2015 r. podpisanym przez pana Michała Majewskiego - burmistrza, wydzierżawiający wystąpił do dzierżawcy o podanie informacji na temat zakresu zrealizowanych zadań inwestycyjnych tj. jakie roboty i w jakim terminie zostały wykonane.

W odpowiedzi na wyżej wskazane pismo dzierżawca w dniu 6.03.2015 r. (data wpływu - zapis odręczny) przedłożył dokument pn. „Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową obiektu wielofunkcyjnego strzelnica w Kościerzynie, na dzień 1.03.2015 r., daty sporządzenia pisma nie podano. W treści ww. dokumentu wskazano następujące dane:

- sukcesywne prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania;

Koszt: szacunkowy koszt wydatków na dzień 1.03.2015 r. - 5.000,00 zł;


Termin realizacji 31.05.2017 r.

- przebudowa istniejącego biura na salę bankietową:

Koszt: inwestycja zrealizowana - 10.000,00 zł;

Termin realizacji 30.06.2015 r.

- przebudowa pomieszczenia poddasza na sale 8 osobową bądź dwie sale grupowe 4 osobowe, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz budowa dodatkowej łazienki:



Koszt: inwestycja w trakcie realizacji, koszt poniesiony na dzień 1.03.2015 r. - 6.000,00 zł;

Termin realizacji 30.04.2015 r.

- sukcesywna wymiana wykładzin dywanowych w całym obiekcie:

Koszt: w trakcie realizacji, wydatki na dzień 1.03.2015 r. - 5.000,00 zł;

Termin realizacji 31.05.2015 r.

- naprawa schodów wejściowych:

Koszt: częściowo wykonane 1.000,00 zł, warunki atmosferyczne przeszkodą w realizacji projektu;

Termin realizacji 30.09.2014 r.

- wymiana rynien i rur spustowych:

Koszt: inwestycja zrealizowana, wydatki na dzień 1.03.2015 r. 5.000,00 zł;

Termin realizacji 30.09.2014 r.

- sukcesywna naprawa okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami:

Koszt: w trakcie realizacji, wydatki na dzień 1.03.2015 r. 5.000,00 zł;

Termin realizacji 31.05.2015 r.

- przebudowa szatni i toalety dla personelu :

Koszt: inwestycja zrealizowana koszt - 10.000,00 zł;

Termin realizacji 30.09.2014 r.

Łączny koszt poniesionych nakładów inwestycyjnych na dzień 01.03.2015 r. to 43.000,00 zł.

Wyżej wskazane pismo burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 4.02.2015 r. oraz pismo dzierżawcy z dnia 6.03.2015 r. załączono do akt roboczych kontroli.

[Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 4.02.2015 r. oraz pisma dzierżawcy z dnia 6.03.2015 r. - poz. 13 akt kontroli]

- Kolejnym pismem, oznaczonym WGN.72243.32.2008 z dnia 12.05.2015 r., podpisanym przez pana Michała Majewskiego - burmistrza, wydzierżawiający wystąpił do dzierżawcy o podanie informacji, czy przebudowy, których termin określono w załączniku nr 3 do kwietnia 2015 r., zostały wykonane.

Odpowiedzi na wyżej wskazane pismo dzierżawca udzielił w dniu 2.07.2015 r., przedkładając pismo datowane na ten sam dzień, w którym wskazano „Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową”

1. Sukcesywne prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu.

Koszt: koszt remontu 5.000,00 zł (przemalowana główna sala restauracyjna, przemalowany główny hol, przemalowana klatka schodowa, przemalowane 4 pokoje, przemalowane poddasze.

Zrealizowane na dzień 31.05.2015 r.

2. Przebudowa istniejącego biura /parter/ na salę bankietową.

Koszt remontu 10.000,00 zł (cekolowanie, płytki podłogowe, farby, usługi remontowe).

Zrealizowane na dzień 31.05.2015 r.

3. Przebudowa sali konferencyjnej na apartament 5-cio osobowy.

Koszt: 8.000,00 zł (farby, płyty karton - gips, usługi remontowe, zakup 5-ciu nowych łóżek, szafek i biurek).

Zrealizowane na dzień 31.05.2015 r.

4. Zakup nowych telewizorów (15 szt. Blaupunkt)

Koszt: 15.000,00 zł zrealizowane na dzień 31.05.2015 r.

5. Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 10-cio osobową.

Koszty realizacji zadania na dzień 31.05.2015 r. wyniosły 14.000,00 zł (przebudowa łazienki, wanna z natryskiem, materiał na ścianki działowe, farby oraz cokol, usługi remontowo budowlane).

6. Przebudowa pokoju służbowego na pokój dwuosobowy.

Koszty zadania na dzień 31.05.2015 r. wyniosły 5.000,00 zł (farby, malowanie i cokolowanie oraz zakup nowych łóżek i szafek).

7. Naprawa rynien i rur spustowych.

Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.04.2014 r. - 5.000,00 zł

8. Naprawa schodów wejściowych.

Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.03.2015 r. - 4.000,00 zł.

9. Naprawa okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami.

Koszty poniesionych nakładów na dzień 31.05.2015 r. - 4.000,00 zł

10. Przebudowa szatni i toalety dla personelu.

Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.09.2015 r. - 10.000,00 zł niespójne

Do akt roboczych kontroli załączono pismo burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 12.05.2015 r. oraz odpowiedź dzierżawcy z dnia 2.07.2015 r. na wyżej wskazane pismo.

[Kserokopia pisma burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy WGN.72243.32.2008 z dnia 12.05.2015 r. oraz odpowiedź dzierżawcy z dnia 2.07.2015 r. - poz. 14 akt kontroli]

- Pismem oznaczonym WGN.72243.32.2008 z dnia 14.01.2016 r. wdzierżawiający wystąpił do dzierżawcy o podanie informacji na temat poniesionych nakładów związanych z remontem i przebudowa budynku. Pismo zostało podpisane przez Michała Majewskiego - burmistrza. W treści pisma zawarto 3 niżej wskazane pytania - cyt.:

1. czy przebudowa strefy wejściowej do restauracji, rozbudowa o przeszklony wiatrołap została wykonana w terminie określonym w załączniku nr 3 do w/w umowy?
2. czy wykonano dodatkowe prace malarskie związane z odświeżaniem obiektu po 31.05.2015 r.?
3. czy w 2015 r. dokonano wymiany wykładzin dywanowych?

[Handwritten signatures in blue ink]

W piśmie z dnia 4.02.2016 r. (data wpływu 10.02.2016 r.) dzierżawca podał „Zestawienie kosztów związanych z remontem i przebudową obiektu wielofunkcyjnego strzelnica”

1. Sukcesywne prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu.
Koszt remontu na dzień 31.12.2015 r. 18.000,00 zł (przemalowana główna sala restauracyjna, przemalowany główny hol, przemalowana klatka schodowa, pomalowane toalety przemalowane 10 pokoi, przemalowane poddasze).
2. Przebudowa istniejącego biura /parter/ na salę bankietową.
Koszt remontu 10.000,00 zł (cekolowanie, płytki podłogowe, farby, usługi remontowe).
Zrealizowane na dzień 31.05.2015 r.
3. Przebudowa sali konferencyjnej na apartament 5-cio osobowy.
Koszt zrealizowanego zadania na dzień 31.05.2015 r. 10.000,00 zł (farby, płyty karton - gips, usługi remontowe).
4. Zakup nowych telewizorów (16 szt. Blaupunkt)
Koszt: 17.000,00 zł zrealizowane na dzień 31.05.2015 r.
5. Przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupową 10-cio osobową.
Koszty realizacji zadania na dzień 31.05.2015 r. wyniosły 15.000,00 zł (przebudowa łazienki, wanna z natryskiem, materiał na ścianki działowe, farby oraz cokol, usługi remontowo budowlane, zakup dziesięciu nowych łóżek oraz paneli podłogowych).
6. Przebudowa pokoju służbowego na pokój dwuosobowy.
Koszty zadania na dzień 31.05.2015 r. wyniosły 5.000,00 zł (farby, malowanie i cokolowanie, oraz zakup nowych łóżek i szafek).
7. Naprawa rynien i rur spustowych.
Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.04.2014 r. - 5.000,00 zł
8. Naprawa schodów wejściowych.
Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.03.2015 r. - 4.000,00 zł.
9. Naprawa okien wraz z uszczelkami oraz drzwi z ościeżnicami.
Koszty poniesionych nakładów na dzień 31.05.2015 r. - 4.000,00 zł
10. Przebudowa szatni i toalety dla personelu.
Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.09.2015 r. - 10.000,00 zł;
11. Wymiana wykładzin dywanowych w kilku pokojach.
Koszty poniesionych nakładów na dzień 30.12.2016 r. - 5.000,00 zł.

Przebudowa strefy wejściowej do restauracji, została przesunięta ze względu na warunki atmosferyczne na 04.2016 r.

Do akt roboczych kontroli załączono pismo burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 14.01.2016 r. oraz odpowiedź dzierżawcy z dnia 4.02.2016 r. na wyżej wskazane pismo.

[Kserokopia pisma burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy WGN.72243.32.2008 z dnia 14.01.2016 r. oraz odpowiedź dzierżawcy z dnia 4.02.2016 r.

- poz. 15 akt kontroli]

- W nawiązaniu do ww. korespondencji wydzierżawiający pismem z dnia 1.03.2016 r. (WGN.72243.32.2008) wystąpił do dzierżawcy z wiadomością następującej treści - cyt.: (...) „W odpowiedzi na pismo Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 14 stycznia 2016 r. wskazano, iż realizacja robót została przesunięta na kwiecień 2016 r. ze względu na warunki atmosferyczne. Tut, Urząd jest skłonny przychylić się do zmiany niniejszego terminu, jednakże konieczne jest sporządzenie aneksu do wyżej wymienionej umowy. W związku z powyższym proszę o określenie dokładnego terminu zakończenia przebudowy strefy wejściowej w ciągu 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma”.

Dzierżawca udzielił odpowiedzi pismem z dnia 17.03.2016 r. (data wpływu 18.03.2016 r.), w którym podniósł - cyt.: „W trakcie użytkowania obiektu i wykonaniu prac określiliśmy realne potrzeby, które są niezbędne do należytego funkcjonowania obiektu. Doszliśmy do wniosku, że przebudowa strefy wejściowej do restauracji o przeszklony wiatrołap jest bezpodstawna, gdyż w okresie wiosenno-letnim nie ma on zastosowania - nie stanowi on żadnej funkcji pomocniczej przy działalności gastronomicznej, a w okresie zimowo-jesiennym właściwie nie korzysta się z wejścia do budynku od strony północnej. Jednocześnie określiliśmy inne pilne potrzeby inwestycyjne, które przyczynią się realnie do rozwoju obiektu hotelowo-gastronomicznego Strzelnica.

W związku z przedstawionymi wyżej argumentami wnosimy o wykreślenie z załącznika nr 3 do umowy dzierżawy pkt 6, o treści „Przebudowa strefy wejściowej do restauracji, rozbudowa o przeszklony wiatrołap” i zastąpienie tego punktu następującą treścią: „Realizacja modernizacji pomp ciepła i pieca konwekcyjnego oraz zakup dodatkowego wyposażenia sprzętu kuchennego” na łączną kwotę 15.000,00 zł. Proponowany termin realizacji to 30.04.2016 r.”

W dalszej części pisma dzierżawca wskazał zakres zrealizowanych prac oraz wysokość poczynionych nakładów (7.000,00 zł), na remont pomp i układu przegrzewczego ciepłej wody użytkowej.

Przedłożone do kontroli dokumenty nie zawierały odpowiedzi na wyżej wskazane pismo dzierżawcy - proponowanych przez dzierżawcę zmian do umowy nie wprowadzono.

W dniu 5.05.2016 r. wpłynęło pismo dzierżawcy (data sporządzenia 25.04.2016 r.) będące kolejną (drugą) odpowiedzią na pismo z dnia 14.01.2016 r. W treści tego dokumentu wskazano analogiczne dane, jak w poprzedzającym go „Zestawieniu kosztów związanych z remontem i przebudową obiektu wielofunkcyjnego strzelnica” z dnia 4.02.2016 r. za wyjątkiem pkt 1, z którego wynika, że koszty prac malarskich związanych z odświeżeniem obiektu na dzień 30.04.2016 r. wynosić miały 25.000,00 zł (przemalowana główna sala restauracyjna, przemalowany główny hol, przemalowana klatka schodowa, pomalowane toalety, piwnica, parter i pierwsze piętro, przemalowane 14 pokoiów oraz przemalowane poddasze). Zmianie uległa także treść ostatniego zdania, gdzie dotychczasowe brzmienie: „Przebudowa strefy wejściowej do restauracji, została przesunięta ze względu na warunki

atmosferyczne na 04.02.2016 r.” zastąpiono treścią : „Przebudowa strefy wejściowej do restauracji, realizacja zamiennie innych inwestycji na podstawie aneksu do umowy”.

Do akt roboczych kontroli załączono pismo burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 1.03.2016 r. ws. określenia dokładnego terminu zakończenia przebudowy strefy wejściowej, odpowiedź dzierżawcy na wyżej wskazane pismo z dnia 17.03.2016 r. oraz pismo z dnia 25.04.2016 r. będące drugą odpowiedzią na pismo z 14.01.2016 r.

[Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 1.03.2016 r. ws. określenia dokładnego terminu zakończenia przebudowy strefy wejściowej, odpowiedź dzierżawcy na wyżej wskazane pismo z dnia 17.03.2016 r. oraz pismo z dnia 25.04.2016 r. będące drugą odpowiedzią na pismo z 14.01.2016 r. - poz. 16 akt kontroli]

- Kolejnym pismem z dnia 19.06.2017 r. (WGN.72243.32.2008) gmina wystąpiła do dzierżawcy obiektu o podanie informacji na temat realizacji nakładów - cyt.: „czy prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania zostały wykonane w terminie określonym w załączniku do umowy tj. do 31.05.2017 r.”.

W dniu 10.10.2017 r. do urzędu wpłynęło pismo dzierżawcy z dnia 9.10.2017 r, w którym podano m.in. - cyt.: (...) „Prace malarskie polegające na odświeżeniu obiektu po ośmiu latach użytkowania zostały wykonane przed 31 maja 2017 r.”. W dalszej części pisma zawarto również informację na temat realizacji przyłączenia obiektu do sieci gazowej podając - cyt.: „Ponadto w związku z problemami z uzyskaniem warunków przyłączenia do sieci gazowej zwracam się z prośbą o przesunięcie terminu na dostosowanie i podłączenie budynku do sieci gazowej do 31 grudnia 2019 r.

Do akt roboczych kontroli załączono pismo burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 19.06.2017 r. oraz pismo z dnia 9.10.2017 r. będące odpowiedzią na pismo ws. realizacji nakładów

[Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 19.06.2017 r. oraz pisma z dnia 9.10.2017 r. będące odpowiedzią na pismo ws. realizacji nakładów - poz. 17 akt kontroli]

- Pismem oznaczonym WGN.72243.32.2008 z dnia 6.06.2018 r. gmina wystąpiła do dzierżawcy podnosząc, iż zgodnie z wiążącą strony umową, dzierżawca był zobowiązany do - cyt.: „poniesienia kosztów związanych z remontem i przebudowa budynku. Jednakże nie wszystkie prace zostały wykonane oraz nie wszystkie kwoty są zgodne z podpisaną umową tj.:

1. prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania miały zostać zrealizowane za kwotę 40.000,00 zł a wydano 25.000,00 zł (pismo z dnia 25.04.2016 r.);
2. przebudowa sali konferencyjnej na apartament 5-cio osobowy miała zostać zrealizowana za kwotę 10.000,00 zł, natomiast w piśmie z dnia 02.07.2015 r. wskazano, iż do dnia 31.05.2015 r. wydano kwotę 8.000,00 zł, w kolejnym zaś piśmie podano, że do dnia 31.05.2015 r. wydano kwotę 10.000,00 zł (04.02.2016 r.);

3. przebudowa pomieszczenia poddasza na salę grupowa 10-cio osobową, wykonanie natrysku w istniejącej łazience oraz wykonanie dodatkowej łazienki miała zostać zrealizowana za kwotę 15.000,00 zł, natomiast w piśmie z dnia 02.07.2015 r. wskazano, iż do dnia 31.05.2015 r. wydano kwotę 14.000,00 zł, w kolejnym zaś piśmie podano, że do dnia 31.05.2015 r. wydano kwotę 15.000,00 zł (04.02.2016 r.);
4. dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenia go do sieci gazowej do dnia 31.12.2019 r. za kwotę 36.000,00 zł;
5. wymiana wykładzin dywanowych w całym obiekcie, realizacja do 30.06.2018 r. (w piśmie niewłaściwe podano 31.06.2018 r.) za kwotę 30.000,00 zł, jak wynika z pisma z dnia 25.04.2016 r. wydano kwotę 5.000,00 zł.

Stosownie do powyższego proszę o zajęcie stanowiska w niniejszej sprawie, w tym w kwestii powstałych różnic”.

Wyżej wskazane pismo doręczono dzierżawcy następnego dnia po jego sporządzeniu (7.06.2018 r.) - przedłożone do kontroli dokumenty nie zawierały odpowiedzi na wyżej wskazane pismo.

W dniu 19.06.2020 r. wpłynęło pismo dzierżawcy opatrzone datą 18.06.2020 r., w którym poinformowano gminę, że - cyt.:

- „- prace malarskie związane z odświeżeniem obiektu po ośmiu latach użytkowania, zostały wykonane w terminie wskazanym w/w zestawieniu za kwotę 40.000,00 zł;
- prace związane z wymianą wykładzin dywanowych w całym obiekcie zostały zakończone w terminie wskazanym w w/w zestawieniu za kwotę 30.000,00 zł”.

Do akt roboczych kontroli załączono pismo burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 6.06.2018 r. oraz pismo dzierżawcy z dnia 19.06.2020 r., którym powiadomiono o realizacji nakładów.

[Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 6.06.2018 r. oraz pisma dzierżawcy z dnia 19.06.2020 r., którym powiadomiono o realizacji nakładów - poz. 18 akt kontroli]

- 4) Zgodnie z obowiązującą treścią załącznika nr 3 do umowy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r. dzierżawca był zobowiązany do realizacji nakładów na przedmiot dzierżawy w wysokości 169.000,00 zł. Na podstawie wyżej przywołanych dokumentów ustalono, że w trakcie trwania umowy dzierżawca informował gminę, iż zrealizował nakłady w zakresie określonym umową w wysokości 133.000,00 zł, które były niższe o 36.000,00 zł od wysokości nakładów, do których realizacji był zobowiązany (169.000,00 zł). Ustalono, że wśród zadań inwestycyjnych nie zrealizowano nakładów określonych w pkt. 6 załącznika nr 3 do ww. umowy tj. „Dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenia go do sieci gazowej” (36.000,00 zł).
 - Wśród przedłożonych do kontroli materiałów nie znajdowały się dokumenty potwierdzające poniesienie nakładów w deklarowanej przez dzierżawcę wysokości (133.000,00 zł). Z kolei w przedłożonym „Zestawieniu kosztów związanych z remontem

[Handwritten signature in blue ink]

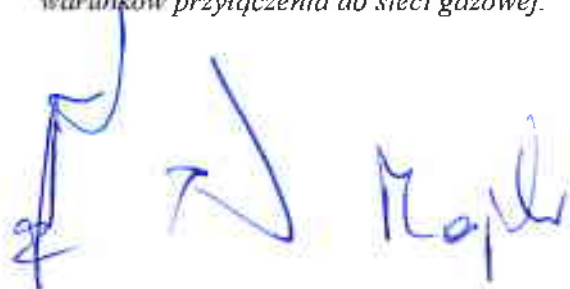
i przebudową” w odniesieniu do pkt. 6 „Dostosowanie budynku do ogrzewania gazowego i podłączenia go do sieci gazowej” zawarto adnotację o treści - cyt.: „miasto dostało odmowę i nie wykonano”.

- Biorąc pod uwagę powyższe w dniu 15.11.2021 r. wystąpiono do burmistrza o podanie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy Nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r., a mianowicie:
 - Czy w okresie obowiązywania umowy, poza wysyłaniem kolejnych pism, w jakikolwiek inny sposób weryfikowano realizację zadań inwestycyjnych na terenie obiektu?
 - Czy w czasie obowiązywania wyżej wskazanej umowy dzierżawy, występowało do właściwego organu z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia do sieci gazowej budynku Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica)?

- W pisemnej informacji (WO-S.1710.5.2021) datowanej na dzień 16.11.2021 roku, złożonej przez pana Michała Majewskiego - burmistrza miasta (informację dołączono do akt roboczych kontroli) podano - cyt.: *W odpowiedzi na zapytanie dotyczące umowy dzierżawy nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica) zawartej w dniu 16 grudnia 2011 r. informuję, co następuje:*

Ad.1: W związku z planowaną w roku ubiegłym zmiany Dzierżawcy II Rada Miasta Kościerzyna w dniu 1 lipca 2020 r. wyraziła zgodę na przedłużenie umowy dzierżawy na okres kolejnych 10 lat wraz z odstąpieniem od przetargowego trybu zawarcia umowy (kopia uchwały Nr XXVI/228/2020 w załączeniu). W związku z powyższym w dniu 15 lipca 2020 r. Michał Majewski - Burmistrz Miasta Kościerzyna oraz Sylwia Burczyk - Naczelnik Wydziału Gospodarki nieruchomościami przeprowadzili oględziny wszystkich pomieszczeń w budynku Strzelnica. Stwierdzono wywiązanie się z postanowień umowy, za wyjątkiem przyłączenia do sieci gazowej obiektu Strzelnica z przyczyn niezależnych od dzierżawcy.

Ad.2: W dniu 23.01.2018 r. Gmina Miejska Kościerzyna otrzymała od Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. warunki przyłączenia do sieci gazowej budynku zlokalizowanego na dz. nr 159/69 obr. 05 (poprzedni nr 159/2). Warunki wydane w dniu 18.01.2018 r. określały konieczność budowy gazociągu PE 63 mm o długości 780 m oraz przyłącza PE 32 mm o długości 10 m. W związku z koniecznością budowy tak długiego odcinka sieci gazowej w celu podłączenia tylko jednego budynku, jej budowę uznano za niezasadną. Widząc jednak potrzebę zmiany źródła ciepła w przedmiotowym budynku, we wrześniu br. Gmina Miejska Kościerzyna ponownie zwróciła się z wnioskiem o wydanie nowych warunków przyłączenia do sieci gazowej.



Wniosek kierowany do burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień wyżej wskazanej umowy oraz złożoną informację wraz z kopią załączonej uchwały Nr XXVI/228/2020 Rady Miasta Kościerzyna załączono do akt roboczych kontroli.

[Wniosek kierowany do burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r. oraz złożona informacja wraz z kopią załączonej uchwały Nr XXVI/228/2020 Rady Miasta Kościerzyna - poz. 19 akt kontroli]

4.2. Rozliczenia z tytułu czynszu dzierżawnego

- 1) Zgodnie z postanowieniami § 4 umowy dzierżawy Nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 roku, dzierżawcy obiektu zobowiązani byli do zapłaty gminie czynszu dzierżawnego w następujących kwotach i terminach:
 - Kościerski Dom Kultury im. Józefa Wybickiego w Kościerzynie czynszu rocznego tytułu dzierżawionych powierzchni budynku ($94,63 \text{ m}^2 \times 1,47 \text{ zł}$) 139,11 zł brutto, w tym 23% VAT oraz z tytułu dzierżawionych powierzchni gruntu na zewnątrz budynku ($339,20 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ zł}$) 33,04 zł brutto, w tym 23% VAT. Zwrócono uwagę, że $339,20 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ zł}$ wynosi 33,92 zł. Czynsz miał być płacony z dołu do 30 listopada każdego roku kalendarzowego;
 - ART PROJEKT K&M Sp z o.o. z siedziba w Kościerzynie czynszu miesięcznego tytułu dzierżawionych powierzchni budynku ($757,72 \text{ m}^2 \times 4,44 \text{ zł}$) 3.364,28 zł brutto, w tym 23% VAT oraz z tytułu dzierżawionych powierzchni gruntu na zewnątrz budynku ($2.716,01 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ zł}$) 272,04 zł brutto, w tym 23% VAT. Analogicznie, jak w przypadku pierwszego dzierżawcy stwierdzono błędne wyliczenie czynszu, gdyż $2.716,01 \text{ m}^2 \times 0,10 \text{ zł} = 271,60 \text{ zł}$. Czynsz miał być płacony z góry do 10 każdego miesiąca kalendarzowego.

Z dniem 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, stawki czynszu miały być waloryzowane, w oparciu wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie I półrocza roku poprzedniego, ustalonego dla potrzeb wzrostu stawek kwotowych podatków i opłat lokalnych.

- 2) Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2017 r. do 25 października 2021 r. Na podstawie dziewięciu wydruków o nazwie „Salda rozrachunkowe” sporządzonych przez panią
 - podinspektor ds. księgowości budżetowej ustalono, że wpłaty należności przypadających gminie z tytułu dzierżawy obiektu okresie objętym kontrolą realizowane były przez dwóch wyżej wskazanych dzierżawców.

Wyżej wskazane wydruki załączono do akt roboczych kontroli

[Dziewięć wydruków o nazwie „Salda rozrachunkowe” sporządzonych przez panią .

· podinspektor ds. księgowości budżetowej

- poz. 20 akt kontroli]

Z przedłożonych wydruków wynikały następujące dane dotyczące przypisów i wniesionych wpłat:

a) Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie:

Rok 2017

- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie 170,19 zł;
- zrealizowane w 2017 roku wpłaty za dzierżawę były równe należnościom i wyniosły 170,19 zł - wpłata jednorazowa w dniu 6.11.2017 r.;
- na koniec roku budżetowego nie wystąpiły należności gminy z tytułu dzierżawy.

Rok 2018

- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie 173,03 zł;
- zrealizowane w 2018 roku wpłaty za dzierżawę były równe należnościom i wyniosły 173,03 zł - wpłata jednorazowa w dniu 6.11.2018 r.;
- na koniec roku budżetowego nie wystąpiły należności gminy z tytułu dzierżawy.

Rok 2019

- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie 174,92 zł;
- zrealizowane w 2019 roku wpłaty za dzierżawę były równe należnościom i wyniosły 174,92 zł - wpłata jednorazowa w dniu 6.11.2019 r.;
- na koniec roku budżetowego nie wystąpiły należności gminy z tytułu dzierżawy.

Rok 2020

- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie 177,76 zł;
- zrealizowane w 2020 roku wpłaty za dzierżawę były równe należnościom i wyniosły 177,76 zł wpłata jednorazowa w dniu 6.11.2020 r.;
- na koniec roku budżetowego nie wystąpiły należności gminy z tytułu dzierżawy.

b) ART PROJEKT K&M Sp. z o.o. z siedziba w Kościerzynie:

Rok 2017

- należności początkowe gminy (Bo) - 3.597,99 zł;
- przypis roku - 43.219,06 zł;
- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie - 46.817,05 zł;
- zrealizowane w 2017 roku wpłaty za dzierżawę wyniosły - 32.000,00 zł;
- należności gminy z tytułu dzierżawy na koniec roku budżetowego wynosiły - 14.817,05 zł.

Rok 2018

- należności początkowe gminy (Bo) - 14.817,05 zł;
- przypis roku - 44.778,04 zł;
- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie - 58.036,11 zł;
- zrealizowane w 2018 roku wpłaty za dzierżawę wyniosły - 44.776,88 zł;

- należności gminy z tytułu dzierżawy na koniec roku budżetowego wynosiły - 14.818,21 zł.

Rok 2019

- należności początkowe gminy (Bo) - 14.818,21 zł;
- przypis roku - 45.592,50 zł;
- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie - 60.410,71 zł;
- zrealizowane w 2019 roku wpłaty za dzierżawę wyniosły - 59.781,84 zł
- należności gminy z tytułu dzierżawy na koniec roku budżetowego wynosiły - 628,87 zł.

Rok 2020

- należności początkowe gminy (Bo) - 628,87 zł;
- przypis roku - 45.174,98 zł;
- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie - 45.803,85 zł;
- zrealizowane w 2020 roku wpłaty za dzierżawę wyniosły - 37.540,00 zł;
- odpisane należności - 7.561,26 zł;
- należności gminy z tytułu dzierżawy na koniec roku budżetowego wynosiły - 706,58 zł.

Ustalono, że odpisane należności były następstwem umorzenia zaległości w opłacie czynszu z tytułu dzierżawy wysokości 7.483,92 zł za marzec i kwiecień 2020 r. na wniosek dzierżawcy. Podstawą odpisu było pismo burmistrza z dnia 19.05.2020 r. oznaczone WF.300.55.2020, na podstawie którego umorzono także odsetki za zwłokę w wysokości 77,34 zł.

Do akt roboczych kontroli załączono wniosek o umorzenie zaległości oraz pismo burmistrza z dnia 19.05.2020 r. oznaczone WF.300.55.2020.

[Kserokopia wniosku o umorzenie zaległości oraz pisma burmistrza z dnia 19.05.2020 r. oznaczonego WF.300.55.2020. ws. umorzenia zaległości - poz. 21 akt kontroli]

Rok 2021 (do 20.10.2021 r.)

- należności początkowe gminy (Bo) - 706,58 zł;
- przypis za 10 miesięcy roku - 38.783,50 zł;
- należności na rzecz gminy wynosiły łącznie - 39.490,08 zł;
- zrealizowane wpłaty za dzierżawę wyniosły - 25.493,46 zł;
- odpisane należności (umorzenia) - 6.136,00 zł;
- zaległości z tytułu dzierżawy na dzień 20.10.2021 r. wynosiły - 7.860,62 zł.

Odpisu należności w wysokości 6.136,00 zł dokonano na podstawie pisma burmistrza z dnia 6.05.2021 r. oznaczonego WF.300.44.2021, którym poinformowano dzierżawcę o umorzeniu zaległości na jego wniosek

Do akt roboczych kontroli załączono wnioski o umorzenie zaległości oraz pismo burmistrza z dnia 6.05.2021 r. oznaczone WF.300.44.2021.

[Kserokopia wniosku o umorzenie zaległości oraz pisma burmistrza z dnia 6.05.2021 r. oznaczonego WF.300.44.2020 ws. umorzenia zaległości – poz. 22 akt kontroli]

- 3) Zaległości z tytułu dzierżawy nieruchomości na dzień 20.10.2021 r. wynosiły 7.860,62 zł i w całości stanowiły zaległości ART PROJEKT K&M Sp z o.o. z siedzibą w Kościerzynie. Ostatnie wezwanie do zapłaty opiewające na kwotę 7.973,60 zł wystawiono w dniu 22.09.2021 r. i było to jedyne wezwanie do zapłaty wystawione w 2021 r. do dnia rozpoczęcia kontroli. Wyżej wskazana zaległość została zapłacona w części w dniu 14.10.2021 r. (3.878,35 zł). W dniu 15.11.2021 r. wystawiono kolejne wezwanie do zapłaty na kwotę 11.944,06 zł. Kolejną wpłatę zrealizowano w dniu 18.11.2021 roku w wysokości 4.156,00 zł. Saldo należności na dzień 19.11.2021 r. wynosiło 7.764,44 zł. Dalszych czynności windykacyjnych nie podejmowano z uwagi na fakt, iż nie upłynął termin zapłaty zaległości wskazany w wezwaniu do zapłaty z dnia 15.11.2021 r. (7 dni od daty doręczenia wezwania).

Do akt roboczych kontroli załączono dwa wezwania do zapłaty z dnia 22.09.2021 r. oraz z dnia 15.11.2021 r.

[Kserokopia wezwania do zapłaty z dnia 22.09.2021 r. oraz wezwania do zapłaty z dnia 15.11.2021 r. – poz. 23 akt kontroli]

4.3. Realizacja danin publicznoprawnych

- 1) Kontrolę w zakresie terminowości składania deklaracji podatkowych, prawidłowości wyliczeń podatku od nieruchomości w złożonych deklaracjach oraz zgodności przypisów z wysokością zadeklarowanego podatku przeprowadzono za okres od dnia 1 stycznia 2017 r. do 20 października 2021 r. Czynnościami kontrolnymi objęto także zapłatę zobowiązań podatkowych oraz egzekwowanie zaległości podatkowych.
- 2) Ustalono, że do złożenia deklaracji podatkowych zobowiązani byli niżej wskazani podatnicy:
- Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie;
 - ART PROJEKT K&M Sp. z o.o. z siedzibą w Kościerzynie;
 - Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie;
 - Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie.
- 3) Na podstawie 20 deklaracji podatkowych złożonych przez wyżej wskazanych podatników, ustalono, że deklaracje podatkowe terminowo składał Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie oraz Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie. Dwóch pozostałych podatników z obowiązku złożenia deklaracji wywiązywało się z uchybieniem terminu określonego w art. 6 w ust. 9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (do 31 stycznia roku podatkowego). I tak:

- ART PROJEKT K&M Sp. z o.o. z siedzibą w Kościerzynie: za 2017 rok (13.03.2017 r. - 40 dni po terminie), za 2018 rok (28.03.2018 r. 55 dni po terminie), za 2019 rok (26.02.2019 r. - 26 dni po terminie), za 2020 rok (3.02.2020 r. - 3 dni po terminie) i za 2021 rok (30.04.2021 r. 88 dni po terminie).
- Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie: za 2017 rok (23.02.2017 r. - 23 dni po terminie), za 2018 rok (16.03.2018 r. - 43 dni po terminie), za 2019 rok (7.03.2019 r. 34 dni po terminie), za 2020 rok (3.03.2020 r. - 30 dni po terminie) i za 2021 rok (9.09.2021 r. - 220 dni po terminie).

Ustalono, że organ podatkowy dwukrotnie wzywał do złożenia deklaracji podatkowych jednego z podatników (ART PROJEKT K&M Sp. z o.o.), tj. pismo z dnia 3.03.2017 r. (WF.3120.4.2.2017.W) i pismo z dnia 19.03.2018 r. (WF.3120.4.2.2018.W), dalszych czynności zaniechano.

Do akt roboczych kontroli załączono pierwszą stronę jednej z deklaracji złożonej po terminie.

[Kserokopia pierwszej strony deklaracji złożonej przez Zrzeszenie Kaszubsko Pomorskie Oddział w Kościerzynie za 2020 rok - poz. 24 akt kontroli]

- Wszyscy czterej podatnicy w złożonych deklaracjach podatkowych wykazywali jedynie swój udział w powierzchni dzierżawionych gruntów i budynków, także zobowiązanie podatkowe wyliczano od powierzchni wykazanych w deklaracjach, przypisy nanoszono w oparciu o podatek wykazany w deklaracjach podatkowych, czym naruszono art. 3 ust. 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych.
- Dwaj podatnicy tj. Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie oraz Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie, w złożonych deklaracjach nie wykazali powierzchni gruntów, którymi władali. I tak:
 - pierwszy z wyżej wskazanych podatników w deklaracji złożonej za rok 2019 oraz za 2020 nie wykazał 0,4928 ha powierzchni gruntu (część działki 159/2), którymi władał w okresie od dnia 1.05.2019 r. do dnia 31.07.2019 na podstawie „Umowy użyczenia Nr WGN.6850.3.2019” z dnia 1 maja 2019 r. i dalej od dnia 1 sierpnia 2019 r. do dnia 12.03.2020 r. na podstawie pisma burmistrza oznaczonego WGN.6850.3.2019 z dnia 26 sierpnia 2019 r. Niewykazanie w deklaracji podatkowej ww. powierzchni gruntów skutkowało заниżeniem zobowiązania podatkowego za rok 2019 o 1.347,00 zł oraz o 480,00 zł za rok 2020;
 - drugi z podatników nie zadeklarował zobowiązania podatkowego za rok 2020 od 330 m² powierzchni gruntu (część działki 159/2), którymi władał od dnia 1.08.2020 r. na podstawie „Umowy użyczenia Nr WGN.6850.4.2020” z dnia 9.07.2020 r., którą zawarł na czas określony od dnia 1.08.2020 r. do 30.04.2034 r. Skutkiem nieujęcia

[Handwritten signature]

w deklaracji podatkowej ww. powierzchni było zaniżenie zobowiązania podatkowego podatnika za 2020 rok o 58,00 zł.

- Stwierdzono, że w okresie objętym kontrolą organ podatkowy nie podejmował działań wobec podatników, którzy nie wywiązywali się z ciążących na nich obowiązków.

Pani : _____ - inspektor ds. wymiaru i księgowości z złożonym wyjaśnieniem z dnia 16.11.2021 r. podała, że – cyt.:

1. *dot. wysyłanych wezwań do złożenia Deklaracji DN-1.*

W związku z wdrażaniem nowego programu podatkowo-księgowego od dnia 01 stycznia 2021 r. (program wdrażano zdalnie z Firmą Radix - przyczyna lockdown), jak też absencją pracowników Wydziału Finansowego z tytułu choroby i kwarantanny (Covid) w miesiącu lutym (70% zespołu łącznie ze mną) nastąpiły opóźnienia w uzgadnianiu ksiąg i wprowadzaniu danych do nowego systemu.

2. *dot. nie złożenia w terminie Deklaracji DN 1 na 2021 r. na podatek od nieruchomości przez Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie Oddział w Kościerzynie.*

Informuję, iż wielokrotnie zwracałam się ustnie do Prezesa Oddziału o złożenie Deklaracji DN-1 i zapłatę należnego podatku.

3. *W wyniku złożonej (19.10.2021 r. adnotacja kontrolującego) przez Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie korekty Deklaracji DN- 1 na rok 2020 dot. nieruchomości przy ulicy Strzelnica 2 dokonano przypisu na kwotę 58.00 zł. (zapłacono 22.10.2021 r.)*

Korekta Deklaracji DN-1 złożona przez Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie dotyczy nieruchomości przy ulicy Strzelnica 2 za rok 2019 - przypisano 1.347,00 zł, za rok 2020 - przypisano 480,00 zł (zapłacono 05.11.2021 r.)

4. *Deklaracje DN-1 za podatek od nieruchomości składane przez Kościerski Dom Kultury im. Józefa Wybickiego z siedzibą w Kościerzynie, Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie, ART PROJEKT K&M Sp z o.o. z siedziba w Kościerzynie, Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego z siedzibą w Kościerzynie jako współwłaściciele/posiadacze nieruchomości na podstawie odrębnych umów z Gminą Miejską zostały opodatkowane wg udziałów. Zmiana zastosowania odpowiedzialności solidarnej zostanie wprowadzona z dniem 01.01.2022 r.*

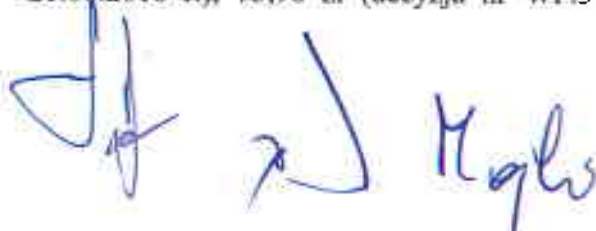
Złożone wyjaśnienie załączono do akt roboczych kontroli. Część wyjaśnienia dotycząca windykacji należności podatkowych cytowana będzie w dalszej części tego protokołu, przy opisie ustaleń z zakresu windykacji.

Do akt roboczych kontroli załączono także kserokopie: umowy użyczenia WGN.6850.3.2019 z dnia 1 maja 2019 r.; pisma WGN.6850.3.2019 burmistrza miasta z dnia 26 sierpnia 2019 r.; umowy użyczenia Nr WGN.6850.4.2020 z dnia 9.07.2020 r. oraz deklaracji złożonych przez ww. podatników za rok 2019 i 2020.

[Kserokopia: umowy użyczenia Nr WGN.6850.3.2019 z dnia 1 maja 2019 r.; pismo burmistrza oznaczonego WGN.6850.3.2019 z dnia 26 sierpnia 2019 r.; umowy użyczenia Nr WGN.6850.4.2020

z dnia 9.07.2020 r., dwóch deklaracji złożonej przez Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie za 2019 i 2020 rok oraz jednej deklaracji złożonej przez Kościerski Dom Kultury za 2020 r.; wyjaśnienie pani ...
 ... inspektor ... - poz. 25 akt kontroli]

- W dniu 27.10.2021 r. przedłożono do kontroli korekty deklaracji złożonych przez wyżej wskazanych podatników. Ustalono, że Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie w dniu 22.10.2021 r. złożył korektę deklaracji za rok 2019 i 2020, z kolei Kościerski Dom Kultury w Kościerzynie, w dniu 19.10.2021 r. złożył korektę deklaracji za 2020 rok. Obaj podatnicy w skorygowanych deklaracjach wykazali swój udział w powierzchni dzierżawionych gruntów.
- 4) Na podstawie 14 wydruków „Kartoteka podatnika”, 4 wydruków „Operacje konta”, 3 wydruków „Zarachowanie wpłat” oraz 2 wydruków „Zestawienie zaległości” ustalono, że w okresie objętym kontrolą, zobowiązania podatkowe dwóch podatników tj. Kościerskiego Domu Kultury oraz Kościerskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kościerzynie wygasły wskutek ich zapłaty. Przy zapłacie zobowiązań podatkowych nie uchybiano terminowi ich płatności. Zobowiązania podatkowe dwóch pozostałych podatników tj. ART PROJEKT K&M Sp z o.o. z siedzibą w Kościerzynie oraz Zrzeszenia Kaszubsko-Pomorskiego Oddział w Kościerzynie wygasły wskutek zapłaty i umorzenia zaległości podatkowych. I tak:
 - Zrzeszenie Kaszubsko-Pomorskie w Kościerzynie w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do 20 października 2021 roku zobowiązane było do zapłaty podatku w wysokości 6.854,00 zł. W okresie objętym kontrolą podatnik nie dokonywał żadnych wpłat z tytułu podatku od nieruchomości.
 Na udokumentowany wniosek podatnika z wyżej wskazanej sumy umorzono zaległości podatkowe na łączną kwotę 4.872,00 zł, co stanowiło 72,5% zobowiązania podatkowego. Poniżej podano numery decyzji burmistrza ws. umorzenia zaległości podatkowych oraz wysokość umorzenia: WF.3120.3.115.2018 z dnia 12.06.2018 r., należność główna - 1.739,00 zł, odsetki za zwłokę 49,00 zł oraz 81,20 zł koszty upomnienia, WF.3120.3.279.2019 z dnia 30.12.2019 r., należność główna - 1.982,00 zł, odsetki za zwłokę 66,00 zł oraz 116,00 zł kosztów upomnienia i WF.3120.3.190.2020 z dnia 30.12.2020 r., należność główna - 1.151,00 zł, 34,80 zł kosztów upomnienia.
 - ART PROJEKT K&M Sp z o.o. z siedzibą w Kościerzynie w okresie od dnia 1 stycznia 2017 r. do 20 października 2021 roku z zobowiązana była do zapłaty podatku w wysokości 86.854,00 zł, z czego podatnik zapłacił podatek w wysokości 70.872,02 zł. Burmistrz na udokumentowany wniosek podatnika umorzył podatnikowi zaległości podatkowe w wysokości 6.387,98 zł, z czego 1.450,00 zł (decyzja nr. WF.3120.3.116.2018 z dnia 21.06.2018 r.), 73,98 zł (decyzja nr WF.3120.3.66.2020 z dnia 20.05.2020 r.) oraz



4.864,00 zł wraz z odsetkami za zwłokę 62,00 zł (decyzja nr WF.3120.3.71.2021 z dnia 14.05.2021 r.).

- 5) Zaległości podatkowe w podatku od nieruchomości dwóch wyżej wskazanych podatników na dzień 20.10.2021 r. wynosiły 11.576,00 zł, z czego ART PROJEKT K&M Sp z o.o. z siedzibą w Kościerzynie posiadała zaległości w wysokości 9.594,00 zł, z kolei zaległości Zrzeszenia Kaszubsko Pomorskiego Oddział w Kościerzynie wynosiły 1.982,00 zł. W czasie kontroli stwierdzono, że w okresie objętym kontrolą nie podejmowano działań egzekucyjnych za wyjątkiem wysyłania kolejnych upomnień. Ostatnie upomnienie pierwszemu z wyżej wymienionych zobowiązanych wystawiono w dniu 11.06.2021 r., z kolei drugiemu z nich w 28.12.2020 r.

Pani -- inspektor ds. wymiaru i księgowości w złożonym wyjaśnieniu podała, że - cyt.: *w celu wyegzekwowania zaległości dot. Art. Projekt K&M Spółkę z o.o. oraz Zrzeszenie Kaszubsko Pomorskie Oddział w Kościerzynie podjęto następujące czynności:*

- *Art. Projekt K&M Spółkę z o.o. - w dniu 11.06.2021 r. wysłano upomnienie UPP/A/N/1/21. - zaległości dotyczyły raty za miesiąc maj 2021 r. W dniu 18.06.2021 r. podatnik złożył wniosek o umorzenie zaległości - decyzja Burmistrza negatywna wydana w dniu 13 lipca 2021 r. WF.3120.3.115.2021 - brak możliwości wygenerowania nowego obowiązującego Tytułu wykonawczego ETW (nie wdrożony w terminie przez Radix).*
- *Upomnienie UPP/A/N/22/21 z dnia 21.10.2021 r. w dniu 29.10.2021 r. podatnik złożył wniosek o umorzenie zaległości - wniosek w trakcie rozpatrzenia.*
- *Zrzeszenie Kaszubsko Pomorskie Oddział w Kościerzynie - wysłano upomnienie UPP/A/N/23/21 w dniu 19.10.2021 r. podatnik złożył wniosek o umorzenie zaległości - wniosek w trakcie rozpatrzenia.*

- 6) Na podstawie decyzji administracyjnej burmistrza oznaczonej WGN.6844.2.2019 z dnia 26.02.2020 r. (ostateczna w dniu 13.03.2020 r.) Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie zobowiązany był do wnoszenia opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomością w wysokości 616,50 zł, płatnej do 31 marca każdego roku.

W oparciu o dwa wydruki „Salda rozrachunkowe...” i „Operacje konta” sporządzone w dniu 21.10.2021 r. przez panią - referent ds. księgowości budżetowej ustalono, że ww. opłatę za rok 2021 wniesiono w terminie w pełnej wysokości (9.03.2021 r.);

Opłatę za pierwszy rok trwałego zarządu (2020 r.) naliczono za 294 dni 2020 roku, w wysokości 496,86 zł. Opłata została wniesiona w dwóch terminach tj. w dniu 7.04.2020 r. (495,22 zł) oraz w dniu 30.12.2020 (1,64). Zwrócono uwagę, że zgodnie z pkt 6 decyzji opłata za pierwszy rok trwałego zarządu miała być naliczona - cyt.:

[Handwritten signature]

„proporcjonalnie w stosunku do pozostałego do wykorzystania w danym roku okresu trwałego zarządu w wysokości 1,69 za dzień”. W związku z powyższym opłatę należało naliczyć za okres od dnia 13.03.2020 r. do 31.12.2020 r. tj. 293 dni x 1,69 zł = 495,17 zł.

4.4. Inne rozliczenia

- 1) W myśl § 4 pkt. 8 wiążącej strony umowy „dzierzawca I” (Kościerski Dom Kultury) zobowiązany był do prowadzenia odrębnej ewidencji księgowej związanej z prowadzeniem działalności w obiekcie Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie oraz prawidłowego przypisywania przychodów i kosztów i kosztów funkcjonowania ww. obiektu. Z kolei w pkt 9 tego samego paragrafu „Wydzierżawiający I” (Gmina Miejska Kościerzyna) zobowiązał się do weryfikacji wyniku finansowego z tytułu działalności kulturalno-rekreacyjnej i szkoleniowo-konferencyjnej w okresach rocznych na podstawie wyodrębnionej ewidencji księgowej. Jeżeli wynik finansowy Dzierżawcy I z tej działalności byłby ujemny, Wydzierżawiający I zobowiązał się pokryć z własnych środków równowartość poniesionej straty. Jeżeli wynik finansowy z tej działalności byłby dodatni, Dzierżawca I zobowiązał się zwrócić Wydzierżawiającemu I równowartość osiągniętej nadwyżki finansowej. Wzajemne rozliczenia należało przeprowadzać do końca pierwszego kwartału każdego roku.

Wyżej wskazane zapisy w umowie obowiązywały od dnia wejścia jej w życie (1.01.2012 r.) do dnia zawarcia aneksu nr 6 (3.12.2015 r.).

- 2) Na podstawie przedłożonego do kontroli dokumentu z dnia 13.02.2012 r. pn. „Informacja realizacji przychodów i kosztów w związku z działalnością CKK” informacja za 2012 r., które podpisał pan Jan Dittrich - dyrektor oraz pani [imię] główna księgowa ustalono, że wynik finansowy Centrum Kultury i Sportu w Kościerzynie był ujemny i wyniósł -1.492,33 zł. Po stronie przychodów i kosztów działalności podano następujące dane:

Przychody

- refaktury	-	29.662,00 zł,
- usługi hotelowe	-	65.084,13 zł,
- inne	-	7.186,22 zł,
- warsztaty regionalne i ceramika	-	22.500,00 zł,
- środki dotacyjne z UM (...)	-	622.224,49 zł.
Razem:	-	746.656,87 zł

Koszty

- wynagrodzenia	-	565.410,49 zł,
- koszty warsztatów	-	21.280,60 zł,
- koszty utrzymania (prąd - pokryte z dotacji)	-	56.814,00 zł,

- koszty utrzymania strzelnicy (prąd)	-	6.690,51 zł,
- koszty związane z utrzymaniem	-	<u>97.953,60 zł.</u>
Razem:	-	748.149,20 zł

Do wyżej wskazanej „Informacji” załączono dwa wydruki z ewidencji księgowej Centrum Kultury i Sportu w Kościerzynie pn. „Obroty kont aktywnych za okres: XII 2012”.

- W pisemnej informacji z dnia 17.11.2021 r., którą złożyła pani główna księgowa w sprawie wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy dzierżawy nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie wyżej wskazana osoba podała - cyt.: *Informuję, że koszty za 2012 r. Centrum Kultury i Sportu w wysokości 1.492,33 zł pokryto zwiększeniem dotacji dla podmiotu w dniu 27.03.2013 r. Uchwała nr XLIII/341/13 Rady Miasta Kościerzyna (kwota 1.492,00 zł) - załącznik 1. Kwota ta została przekazana w łącznej dotacji dla podmiotu 1.571.702,00 (przelewami miesięcznymi) - załącznik nr 2. Dotacje w wysokości 1.571.702,00 zł rozliczono w dniu 31.12.2013 r. - załącznik nr 3.*

Do informacji załączono uchwałę Nr XLIII/341/13 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 27 marca 2013 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XL/316/12 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 19 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia budżetu miasta Kościerzyna na 2013 rok, załączniki do ww. uchwały nr 1, 2 i 3 oraz kserokopie PK/13/00294 z dnia 31.12.2013 r. i rozliczenia dotacji za 2013 r. przez Kościerski Dom Kultury.

Do akt roboczych kontroli załączono Informację roczną z realizacji przychodów i kosztów w związku z działalnością CKK za 2012 r. oraz pismo z dnia 17.11.2021 r., które złożyła pani -

- główna księgowa wraz załącznikami.

[Kserokopia informacji rocznej z realizacji przychodów i kosztów w związku z działalnością CKK" informacja za 2012 r. i informacja z dnia 17.11.2021 r., którą złożyła pani;

główna księgowa

- poz. 26 akt kontroli]

- Do kontroli nie przedłożono informacji z realizacji przychodów i kosztów w związku z działalnością Centrum Kultury Kaszubskiej za lata 2013 - 2015. W notatce z dnia 18.11.2021 r., którą sporządził pan Jarosław Laska - skarbnik miasta, w sprawie dotyczącej realizacji zapisów § 4 pkt. 9 umowy dzierżawy Nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie z dnia 16.12.2011 roku podano - cyt.: *Zgodnie z zapisami w/w umowy na Gminę Miejską Kościerzyna został nałożony obowiązek corocznej weryfikacji wyniku finansowego osiągniętego przez w/w placówkę. Zadanie to realizowane było przez Wydział Rozwoju Urzędu Miasta na podstawie dokumentów dostarczonych przez Kościerski Dom Kultury. Kwoty wynikające z rozliczenia były ujmowane w budżecie miasta w formie dotacji i przekazywane do Kościerskiego Domu Kultury. Za lata 2013 - 2015 nie wpłynęły do Wydziału Finansowego Rozliczenia, o których mowa wyżej.*

[Handwritten signature]

Cytowaną powyżej notatkę załączono do akt roboczych kontroli.

[Notatka z dnia 16.11.2021 r. sporządzona przez pana Jarosława Laskę - skarbnika miasta, w sprawie zapisów § 4 pkt. 9 umowy dzierżawy - poz. 27 akt kontroli]

- 3) W trakcie kontroli ustalono, że w 2020 roku Kościerskiemu Domowi Kultury udzielono 1.240.000,00 zł dotacji podmiotowej klasyfikowanej 248 – „Dotacja podmiotowa z budżetu dla samorządowej instytucji kultury” w rozdziale 92109 – „Domy i ośrodki kultury, świetlice i kluby”. Wielkość tę ustalono m.in. na podstawie wydruku „Księgowania na kontach ksiąg pomocniczych” z analitycznego konta 224/01/921/92109/2480W/000011, za okres od dnia 1.01.2020 r. do dnia 31.12.2020 r., prowadzonego do ewidencji rozliczeń dotacji udzielanych tej instytucji kultury.

- Z otrzymanej dotacji ww. instytucja kultury rozliczyła się składając w dniu 26.01.2021 r. w urzędzie miasta dokument zatytułowany „Wykonanie na 31.12.2020 przyznanej dotacji podmiotowej dla Kościerskiego Domu Kultury im. J. Wybickiego”, sporządzony w dniu 22.01.2021 r., podpisany przez pana Jana Ditricha – dyrektora tej instytucji kultury oraz panią _____ – główną księgową.

W powyższym dokumencie wykazano, że środki finansowe pochodzące z dotacji wykorzystano w całości na finansowanie następujących „zadań”: pokrycie płac i pochodnych (1.114.000,00 zł); środki na działalność sekcji działających w KDK (3.702,85 zł); KZPIT – koszty utrzymania (27.500,00 zł); „Dni Kościerzyny” (17.735,39 zł); „Letnie granie w Rynku Miasta” – 4 koncerty (24.089,87 zł); imprezy kulturalne pozostałe – organizacja lub współorganizacja oraz drobne zakupy związane z organizacją wszystkich imprez (13.444,09 zł); Świetlica Seniora – koszty utrzymania – abonament RTV, Internet i telewizja Vectra (1.366,19 zł) oraz Strzelnica sala warsztatowa – utrzymanie (7.161,61 zł).

- W urzędzeniach księgowych kontrolowanej jednostki udzieloną dotację rozliczono księgując kwotę 1.240.000,00 zł pod datą 31.12.2020 r. na stronie Wn konta 810 – „Dotacje budżetowe, płatności z budżetu środków europejskich oraz środki z budżetu na inwestycje” oraz na stronie Ma konta 224 – „Rozliczenie dotacji budżetowych oraz płatności z budżetu środków europejskich”. Podstawę księgowania stanowił dowód wewnętrzny PK – Polecenie księgowania o numerze PK/20/00301, do którego załączono przywołany powyżej dokument źródłowy, otrzymany w dniu 26.01.2021 r.

Przywołany powyżej wydruk z analitycznego konta 224 oraz kserokopie dowodu „polecenie księgowania” wraz z kserokopią otrzymanego rozliczenia dotacji załączono do akt roboczych kontroli.

[Wydruk z konta 224/01/921/92109/2480W/000011, kserokopia dowodu „PK-Polecenie księgowania” nr PK/20/00301 oraz kserokopia rozliczenia dotacji otrzymanego z Kościerskiego Domu Kultury – - poz. 28 akt kontroli]

Integralną część niniejszego protokołu stanowią następujące załączniki:

1. „Zestawienie akt roboczych kontroli”.

Ustalenia końcowe.

1. Protokół niniejszy sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.
2. Ustalenia zawarte w protokole zostały przez stronę kontrolującą przedstawione kierownictwu jednostki i omówione na posiedzeniu zorganizowanym w dniu 23.11.2021 r.
3. Burmistrz Miasta Kościerzyna został poinformowany o przysługującym stronie kontrolowanej prawie odmowy podpisania protokołu i złożenia w ciągu 3 dni od daty jego otrzymania pisemnych wyjaśnień, co do przyczyny tej odmowy.
4. Kontrolę odnotowano w książce kontroli pod pozycją 8/2021.

Kościerzyna, dnia 23 listopada 2021 r.

Inspektorzy kontroli:

Burmistrz:
BURMISTRZ MIASTA
Michał Majewski
(Michał Majewski)

Skarbnik:
SKARBNIK MIASTA
(Jarosław Laska)
Jarosław Laska

**URZĄD MIASTA
KOŚCIERZYNA**
ul. 3 Maja 9a
83-400 Kościerzyna
NIP 591.10.02-845

Załącznik nr 1
do protokołu kontroli

ZESTAWIENIE AKT ROBOCZYCH KONTROLI

Urząd Miasta Kościerzyna
Nazwa jednostki kontrolowanej

Kontrola doraźna
Rodzaj kontroli

13.10.2021 r. - 23.11.2021 r.
Termin przeprowadzenia kontroli

Pozycja akt kontroli	Nazwa tematyczna sprawy / nazwa dokumentu	Ilość kart
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	Uchwała Nr XLVII/326/05 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 21 grudnia 2005 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału 1/2 części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica	2
2	Uchwała Nr XVI/126/07 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 10 października 2007 r. w sprawie nieodpłatnego nabycia na rzecz Gminy Miejskiej Kościerzyna udziału 1/4 części nieruchomości zabudowanej, położonej w Kościerzynie, przy ul. Strzelnica	1
3	Kserokopia porozumienia zawartego w dniu 7.03.2005 r. pomiędzy Miastem Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie	2
4	Kserokopia porozumienia zawartego w dniu 3.10.2007 r. pomiędzy Miastem Kościerzyna a Zrzeszeniem Kaszubsko-Pomorskim Oddział w Kościerzynie	2
5	Kserokopia „Umowy dzierżawy nr 1/2011/WR obiektu Centrum Kultury Kaszubskiej w Kościerzynie (Strzelnica)” z dnia 16.12.2011 r.	7
6	Kserokopia „Umowy konsorcjum” z dnia 14.11.2011 r., wraz z aneksem z dnia 1.05.2014 r.	7
7	Kserokopie aneksów do umowy dzierżawy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r.: nr 1 z dnia 3.01.2013 r.; nr 2 z dnia 28.03.2013 r.; nr 3 z dnia 2.01.2014 r. oraz nr 4 z dnia 28.04.2014 r.	15
8	Uchwała Nr LXIII/469/14 Rady Miasta Kościerzyna z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie na okres 10 lat części działki oznaczonej numerem geodezyjnym 159/2, obręb 05 miasta Kościerzyna oraz wyrażenia zgody na odstąpienie od przetargowego trybu zawarcia umowy	1
9	Kserokopie aneksów do umowy dzierżawy nr 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r.: nr 5 z dnia 30.04.2015 r.; nr 6 z dnia 3.12.2015 r.; nr 7 z dnia 24.05.2016 r.; nr 8 z dnia 27.11.2017 r.; nr 9 z dnia 29.12.2017 r. oraz nr 10 z dnia 8.01.2021 r.	18
10	Skierowany do burmistrza miasta wniosek o złożenie wyjaśnienia oraz złożone wyjaśnienie	2

11	Kserokopie pism Kościerskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kościerzynie z dnia 29.04.2019 r. – nr KOSiR 7000.22.2019 oraz nr KOSiR 7000.23.2019	2
12	Kserokopia decyzji administracyjnej WGN.6844.2.2019 Burmistrza Miasta Kościerzyna z dnia 26.02.2020 r.	1
13	Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 4.02.2015 r. oraz pisma dzierżawcy z dnia 6.03.2015 r.	2
14	Kserokopia pisma burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy WGN.72243.32.2008 z dnia 12.05.2015 r. oraz odpowiedź dzierżawcy z dnia 2.07.2015 r.	3
15	Kserokopia pisma burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy WGN.72243.32.2008 z dnia 14.01.2016 r. oraz odpowiedź dzierżawcy z dnia 4.02.2016 r.	3
16	Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 1.03.2016 r. ws. określenia dokładnego terminu zakończenia przebudowy strefy wejściowej, odpowiedź dzierżawcy na wyżej wskazane pismo z dnia 17.03.2016 r. oraz pismo z dnia 25.04.2016 r. będące drugą odpowiedzią na pismo z 14.01.2016 r.	4
17	Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 19.06.2017 r. oraz pisma z dnia 9.10.2017 r. będące odpowiedzią na pismo ws. realizacji nakładów	2
18	Kserokopia pisma burmistrza WGN.72243.32.2008 z dnia 6.06.2018 r. oraz pisma dzierżawcy z dnia 19.06.2020 r., którym powiadomiono o realizacji nakładów	2
19	Wniosek kierowany do burmistrza o udzielenie informacji na temat realizacji postanowień umowy dzierżawy 1/2011/WR z dnia 16.12.2011 r. oraz złożona informacja wraz z kopią załączonej uchwały Nr XXVI/228/2020 Rady Miasta Kościerzyna	5
20	Dziewięć wydruków o nazwie „Salda rozrachunkowe” sporządzonych przez panią _____ - podinspektor ds. księgowości budżetowej	12
21	Kserokopia wniosku o umorzenie zaległości oraz pisma burmistrza z dnia 19.05.2020 r. oznaczonego WF.300.55.2020. ws. umorzenia zaległości	2
22	Kserokopia wniosku o umorzenie zaległości oraz pisma burmistrza z dnia 6.05.2021 r. oznaczonego WF.300.44.2020. ws. umorzenia zaległości	10
23	Kserokopia wezwania do zapłaty z dnia 22.09.2021 r. oraz wezwania do zapłaty z dnia 15.11.2021 r.	2
24	Kserokopia pierwszej strony deklaracji złożonej przez Zrzeszenie Kaszubsko Pomorskie Oddział w Kościerzynie za 2020 rok	1
25	Kserokopia: umowy użyczenia Nr WGN.6850.3.2019 z dnia 1 maja 2019 r.; pismo burmistrza oznaczonego WGN.6850.3.2019 z dnia 26 sierpnia 2019 r.; umowy użyczenia Nr WGN.6850.4.2020 z dnia 9.07.2020 r., dwóch deklaracji złożonej przez Kościerski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kościerzynie za 2019 i 2020 rok oraz jednej deklaracji złożonej przez Kościerski Dom Kultury za 2020 r. Wyjaśnienie pani _____ - inspektor	28
26	Kserokopia informacji rocznej z realizacji przychodów i kosztów w związku z działalnością CKK” informacja za 2012 r. i informacja	12

	z dnia 17.11.2021 r., którą złożyła pani... księgowa	główna	
27	Notatka z dnia 18.11.2021 r. sporządzona przez pana Jarosława Laskę - skarbnika miasta, w sprawie zapisów § 4 pkt. 9 umowy dzierżawy		1
28	Wydruk z konta 224/01/921/92109/2480W/000011, kserokopia dowodu „PK-Polecenie księgowania” nr PK/20/00301 oraz kserokopia rozliczenia dotacji otrzymanego z Kościerskiego Domu Kultury		4

Sporządził: Mieczysław Beńko – starszy inspektor kontroli finansowej RIO w Gdańsku