

Piotrków Tryb., dnia 26 września 2008 roku



PKW. 0913 - 11 / 08

Prezydent Miasta  
Piotrkowa Trybunalskiego

**Pani**  
**Małgorzata Artowicz**  
**Dyrektor**  
**Gimnazjum Nr 2**  
**w Piotrkowie Trybunalskim**

Zgodnie z § 4 Regulaminu Biura Kontroli Wewnętrznej, wprowadzonego Zarządzeniem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 344 z dnia 4 września 2007 roku, informuję Panią Dyrektor, że problemowa kontrola w zakresie zasad postępowania stosowanych przez jednostkę w 2007 roku przy najmie pomieszczeń dydaktycznych i innych części składowych nieruchomości przekazanych jednostce przez Gminę Piotrków Trybunalski oraz przestrzegania Zarządzenia Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 433 z dnia 22 listopada 2006 roku wykazała następujące nieprawidłowości:

1. metodykę obliczenia średnich dziennych i godzinowych stawek kosztów utrzymania poszczególnych pomieszczeń oparto na błędnym założeniu, że koszty jednakowo są ponoszone w czasie efektywnego wykorzystywania pomieszczeń, jak i w dniach i godzinach, kiedy nie odbywają się żadne zajęcia, tzn. do obliczania średnich kosztów za utrzymanie 1m<sup>2</sup> powierzchni szkoły w ciągu 1 dnia zastosowano przelicznik 365 dni w roku kalendarzowym jako dni efektywnego wykorzystywania pomieszczeń,
2. zaniżano dzienne koszty wynajmującego poprzez niewliczanie do ogólnych kosztów wynajmującego kosztów wynagrodzeń sprzętaczek (wynagrodzenie, pochodne, dodatkowe wynagrodzenie roczne i ZFŚS),

3. powierzchni wynajmowanych pomieszczeń nie zwiększono o udział powierzchni korytarzy, szatni i toalet,
4. zawyżano kwotę nadwyżki stawki czynszu nad kosztami utrzymania, jakie ponosi wynajmujący, w związku z utrzymaniem pomieszczenia podlegającego wynajmowi, bowiem w kalkulacjach kosztów wynajmującego sporządzonych do poszczególnych umów wyliczane były zaniżone koszty utrzymania poszczególnych pomieszczeń dydaktycznych lub części składowych budynku,
5. w umowach dzierżawy terenu szkolnego zawartych na 2007 rok stawkę czynszu dzierżawnego za dzierżawę terenu szkolnego z przeznaczeniem na przenośny garaż ustalono w przeliczeniu na sztukę garażu, a nie za 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni. W konsekwencji powyższego rozwiązania dzierżawca terenu o powierzchni 28m<sup>2</sup> płacił jednakową stawkę czynszu co dzierżawca terenu o powierzchni 11,96m<sup>2</sup>.

Wyniki kontroli zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym bez zastrzeżeń w dniu 19 września 2008 roku.

W celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości oraz zapobieżenia ich powstawania w przyszłych okresach, na podstawie § 4 ust. 20 Regulaminu Biura Kontroli Wewnętrznej zalecam:

1. przestrzegać Zarządzenia Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr 433 z dnia 22 listopada 2006 roku w sprawie wprowadzenia jednolitych zasad postępowania przy najmie osobom trzecim pomieszczeń zajmowanych przez szkoły, przedszkola i pozostałe placówki oświatowe prowadzone przez samorząd miasta Piotrkowa Trybunalskiego przy najmie pomieszczeń dydaktycznych lub innych części składowych nieruchomości,
2. przestrzegać postanowień zawartych umów najmu, zmiany postanowień umów każdorazowo wprowadzać w formie pisemnej,
3. w umowach najmu precyzyjnie określać:
  - a) obowiązki stron, w szczególności w zakresie sprzątnięcia wynajmowanych pomieszczeń i części wspólnych,
  - b) wysokość czynszu najmu, tzn. czy jest to kwota netto, czy brutto,

- c) sposób dokonywania rozliczeń, tzn., czy czynsz jest kwotą ryczałtową, czy będzie naliczany za okres rzeczywistego wykorzystywania pomieszczeń,
4. w procedurach kontroli finansowej wprowadzić obowiązek prowadzenia ewidencji zapewniającej możliwość przeprowadzenia kontroli korzystania z pomieszczeń szkoły przez osoby trzecie, szkoły niepubliczne czy kluby sportowe,
5. stosować następujące zasady przy sporządzaniu kalkulacji kosztów utrzymania pomieszczeń udostępnianych najemcy „na godziny”, np. sal gimnastycznych lub sal lekcyjnych wynajmowanych według harmonogramu nie kolidującego z prowadzeniem zajęć szkolnych:
- a) jako podstawę ustalania średnich kosztów utrzymania 1m<sup>2</sup> powierzchni szkoły przyjmować koszty w ujęciu memoriałowym, jakie jednostka poniosła w okresie 12 miesięcy – okres najbliższy terminowi zawarcia umowy,
- b) ustalać średnią, godzinową stawkę kosztów zużycia mediów i kosztów osobowych:
- średnią, godzinową stawkę kosztów zużycia mediów (woda, ścieki, energia cieplna do ogrzania wody, energia cieplna do ogrzania pomieszczeń) ustalać na bazie ogólnych kosztów mediów, które jednostka poniosła w okresie rozliczeniowym w odniesieniu do całkowitej powierzchni szkoły – rozliczenia dokonywać według ilości dni użytkowania pomieszczeń szkolnych w okresie rozliczeniowym i ilości godzin efektywnego użytkowania pomieszczeń szkolnych,
  - średnią, godzinową stawkę kosztów osobowych pracowników obsługi ustalać na bazie ogólnych kosztów osobowych (wynagrodzenie, pochodne, dodatkowe wynagrodzenie roczne, odpis na ZFŚS), które jednostka poniosła w okresie rozliczeniowym – rozliczenia dokonywać według ilości godzin stanowiących normę czasu pracy w miesiącu,
- c) koszty zużycia energii elektrycznej ustalać w oparciu o wyliczenie iloczynu przewidywanego zużycia energii przez Najemcę w okresie wynajmu (na podstawie ilości i mocy lamp zamontowanych w pomieszczeniu wynajmowanym i proporcjonalnie przypadającym udziałem w częściach wspólnych) oraz stawki za energię elektryczną obowiązującą w okresie zawierania umowy,
- d) powierzchnię wynajmowanych pomieszczeń zwiększać o udział powierzchni korytarzy, szatni i toalet,
- e) koszty sprzątnięcia (w przypadku, gdy sprzątnięcie należy do obowiązków wynajmującego) ustalać w oparciu o wyliczenie iloczynu ilości godzin niezbędnych pracownikowi do posprzątnięcia wynajmowanych pomieszczeń oraz proporcjonalnie

- przypadającego udziału w częściach wspólnych i średniej stawki ogólnych kosztów osobowych sprzętaczek wyliczonych na jedną osobę,
- f) koszty zużycia urządzeń stanowiących przedmiot umów najmu oraz koszty amortyzacji budynku ustalać na podstawie wielkości odpisu amortyzacyjnego lub stawek amortyzacyjnych dla poszczególnych grup rodzajowych środków trwałych,
6. kalkulacje kosztów utrzymania pomieszczeń wynajmowanych szkołom niepublicznym na cały rok szkolny w cyklu sobotnio - niedzielnym sporządzać w oparciu o wyliczenie średnich, dziennych stawek kosztów zużycia mediów (łącznie z energią elektryczną) i kosztów osobowych. Przy wyliczaniu dziennych stawek kosztów zużycia mediów i kosztów osobowych rozliczenia należy dokonywać według ilości dni pracy szkoły w okresie rozliczeniowym. Pozostałe wytyczne w zakresie sporządzania kalkulacji kosztów wynajmującego ponoszonych w związku z wynajmowaną powierzchnią opisane w punkcie 5 zaleceń stosować odpowiednio przy sporządzaniu kalkulacji według stawek dziennych,
7. w przypadku wynajmowania samodzielnie funkcjonujących pomieszczeń rozważyć możliwość zamontowania podliczników umożliwiających rozliczenie kosztów mediów w oparciu o rzeczywiste zużycie mediów,
8. kalkulacje kosztów wynajmującego ponoszonych w związku z wynajmowaną powierzchnią poddawać analizie i urealnianiu w ramach obowiązków kontroli finansowej,
9. nadwyżkę stawki czynszu nad kosztami utrzymania stanowiącą opłatę za korzystanie z mienia komunalnego, w tym za udostępnienie bazy dydaktycznej lub innych pomieszczeń wykorzystywanych np. na prowadzenie zajęć przez kluby sportowe lub na prowadzenie działalności gospodarczej ustalać ze szczególną dbałością o dochody budżetu Gminy Miasto Piotrków Trybunalski,
10. stawkę czynszu dzierżawnego za dzierżawę terenu szkolnego ustalić w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> dzierżawionej powierzchni, a nie na sztukę garażu posadowionego na dzierżawionym gruncie przez dzierżawcę.



Podając powyższe do wiadomości proszę Panią Dyrektor o przesłanie informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych lub przyczynach ich niewykonania w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Jednocześnie informuję, że do wniosków zawartych w wystąpieniu pokontrolnym przysługuje Pani prawo zgłoszenia zastrzeżeń w terminie 7 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, przy czym podstawą zgłoszenia zastrzeżenia może być tylko zarzut naruszenia prawa poprzez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Bieg terminu, o którym mowa wyżej ulega zawieszeniu na czas rozpatrzenia zastrzeżenia w odniesieniu do wniosków pokontrolnych objętych zastrzeżeniem.

PREZYDENT MIASTA  
Piotrkowa Trybunalskiego  
  
Krzysztof Chojniak