

Piotrków Tryb., dnia 9 października 2008 roku

PKW. 0913 - 12 / 08

**Pani**  
**Wioletta Stępień**  
**Dyrektor**  
**Gimnazjum Nr 4**  
**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. kontrolowana jednostka nie dokonała z dniem 1 stycznia 2007 roku indeksacji stawek czynszu najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawany przez Prezesa GUS za rok poprzedni następującym podmiotom:
  - <sup>[1]</sup> w Piotrkowie Trybunalskim, mimo, iż w § 10 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2006 roku zawarte było postanowienie, z którego wynikało, że z dniem 1 stycznia każdego roku opłaty za korzystanie z przedmiotu najmu będą ulegać corocznie podwyższeniu o ww. wskaźnik,
  - <sup>[2]</sup> mimo, iż w § 10 umowy najmu z dnia 1 września 2006 roku zawarte było takie postanowienie,
  - <sup>[3]</sup> mimo, iż w § 10 umowy najmu z dnia 3 września 2006 roku zawarte było takie postanowienie,
  - <sup>[4]</sup> mimo, iż w § 10 umowy najmu z dnia 6 września 2006 roku zawarte było takie postanowienie,

- <sup>[5]</sup> mimo, iż w § 10 umowy najmu z dnia 16 listopada 2006 roku zawarte było takie postanowienie.

W świetle postanowień zawartych w § 10 umów kontrolowana jednostka zobowiązana była podwyższyć stawkę czynszu z dniem 1 stycznia 2007 roku, jednak w toku kontroli ustalono, że waloryzacja nie została dokonana, czym naruszono postanowienia wymienionych wyżej umów najmu.

Z uwagi na fakt, iż Zarządzenie 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 nie określało, które uregulowania należy stosować do umów zawartych przed dniem wejścia w życie zarządzenia, kontrolowana jednostka mogła wprowadzić zmiany w umowach polegające na odstąpieniu od waloryzacji stawek czynszu. W toku kontroli ustalono, że nie dokonano zmian zawartych umów w odniesieniu do obowiązku zmiany stawek czynszu.

Ustalenie należnych Gminie Miasto Piotrków Trybunalski dochodów z mienia komunalnego w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia wyczerpuje znamiona naruszenia dyscypliny finansów publicznych wymienione w art. 5 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 roku o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2005 roku, Nr 14, poz. 114), zgodnie z którym naruszeniem dyscypliny finansów publicznych jest ustalenie należności jednostki samorządu terytorialnego w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia.

2. metodykę obliczenia średnich godzinowych stawek kosztów utrzymania poszczególnych pomieszczeń oparto na błędnym założeniu, że koszty jednakowo są ponoszone w czasie efektywnego wykorzystywania pomieszczeń, jak i w dniach, 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,
3. w kalkulacjach kosztów sporządzonych do umów zawartych w II półroczu 2007 roku do kosztów wynajmującego zaliczono koszty gazu wykorzystywanego w kuchni prowadzonej przez wynajmującego – powyższe rozwiązanie było nieprawidłowe, bowiem przy

wynajmie sal lekcyjnych, czy sali gimnastycznej nie można zaliczyć kosztów, jakie ponosi szkoła na utrzymanie pomieszczeń nie objętych umową wynajmu,

4. w kalkulacjach kosztów sporządzonych do umów zawartych w II półroczu 2007 roku do kosztów wynajmującego zaliczono koszty poniesione na założenie monitoringu wewnętrznego, który stanowił wydatek inwestycyjny amortyzowany w czasie – powyższe rozwiązanie zawiązało wysokość kosztów rzeczowych poniesionych w tym okresie rozliczeniowym,
5. powierzchni wynajmowanych pomieszczeń nie zwiększano o udział powierzchni korytarzy, szatni i toalet,
6. nadwyżkę stawki czynszu nad kosztami utrzymania wynajmowanej powierzchni ustalano z zastosowaniem nieprawidłowo obliczonych kosztów wynajmującego związanych z wynajmowaną powierzchnią,
7. do ustalenia wielkości kosztów wynajmującego związanych z wynajęciem powierzchni 2m<sup>2</sup> pod automaty do napojów zaliczono wszystkie koszty mediów i koszty osobowe poniesione przez jednostkę w okresie rozliczeniowym, a nie koszty rzeczywiście związane z wynajmowaną powierzchnią.

Wyniki kontroli zostały przedstawione w protokole kontroli podpisanym bez zastrzeżeń w dniu 30 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 sprzątania 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 związane z wynajmowaną powierzchnią w ujęciu memoriałowym, poniesione przez Szkołę 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 sprzątaczek 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,

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.

Wystąpienie pokontrolne podpisał Pan Krzysztof Chojniak – Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Kontrolowana jednostka otrzymała przedmiotowe wystąpienie w dniu 21.10.2008 r.

Przypisy:

<sup>[1]</sup> – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

<sup>[2]</sup> – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

<sup>[3]</sup> – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

<sup>[4]</sup> – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.

<sup>[5]</sup> – Wyłączenie dokonano na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 roku o dostępie do informacji publicznej w zw. Z art. 23 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny. Wyłączenia dokonała Izabela Wroniszewska – główny specjalista ds. kontroli wewnętrznej.