



Prezydent Elbląga

Elbląg, 19 lutego 2013 r.

DON.BKiM.1711.21.2013.AW

**Pan**  
**Marek Wnuk**  
**Dyrektor**  
**Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji**  
**w Elblągu**

### **Wystąpienie pokontrolne**

W dniach od 26.11.2012 r. do dnia 14.12.2012 r. inspektorzy Urzędu Miejskiego w Elblągu przeprowadzili kontrolę w zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych i kontrolę problemową obejmującą zagadnienia prawidłowości wydzierżawiania nieruchomości administrowanych przez MOSiR oraz wykonania przychodów za I półrocze 2012 r. Wyniki kontroli zostały zawarte w protokole podpisanym w dniu 30.01.2013 r., którego jeden egzemplarz pozostawiono w jednostce kontrolowanej.

#### **Ustalenia kontroli:**

##### I. W zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych:

1. Nie zrealizowano punktu 1c i 1d wystąpień pokontrolnych w zakresie przestrzegania art. 44 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz redukcji kosztów działalności zakładu w celu poprawy wyniku na działalności. Między innymi:
  - a) wystąpiły koszty dotyczące zawierania umów zleceń na prace i zadania, które są wpisane do zakresów czynności i obowiązków zatrudnionych pracowników.
  - b) pomimo likwidacji niektórych działalności nie zmniejszyło się zatrudnienie, a tym samym koszty wynagrodzeń i pochodnych nie zmały.
  - c) w przeciągu półtora roku nastąpił wzrost zobowiązań wymagalnych o 99,4 %. Stan zobowiązań na dzień 31.12.2010 r. wynosił 1.070.363,19 zł., natomiast na dzień 30.06.2012 r. była to kwota 2.134.214,56 zł. Powyższe może skutkować dodatkowymi kosztami finansowymi w postaci odsetek ustawowych od nieterminowych płatności, pomimo zawartych porozumień na spłatę zobowiązań.

## II. W zakresie realizacji celów i zadań MOSiR oraz organizacji pracy:

1. Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji nie prowadzi ewidencji realizowanych przedsięwzięć na n/w obiektach:
  - 1) lodowisko /w tym sala do gry w tenisa stołowego/,
  - 2) boiska przy ul. Skrzydlatej 1a,
  - 3) przystań kajakowa przy ul. Radomska 5.

## III. W zakresie prawidłowości wydzierżawiania przez MOSiR administrowanych nieruchomości:

1. Nieruchomość gruntowa położona przy Alei J. Piłsudskiego, oznaczona jest w ewidencji gruntów i budynków w obrębie 4 jako działka nr 1155 i stanowi pas drogowy. Wobec powyższego nieruchomość zarządzana jest przez Departament Rozwoju, Inwestycji i Dróg Urzędu Miejskiego w Elblągu. Przedmiotowa nieruchomość jest wydzierżawiana przez MOSiR, pomimo iż nie posiada on tytułu do dysponowania tą nieruchomością.
2. MOSiR przy wynajmowaniu i wydzierżawianiu nieruchomości nie realizuje zapisów art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), który nakłada obowiązek sporządzania i podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.
3. W związku z przeniesieniem siedziby MOSiR z zabudowanej nieruchomości przy ul. Brzeskiej 41 do zabudowanej nieruchomości przy ul. Karowej 1, MOSiR nie posiada odpowiednich tytułów prawnych do tych nieruchomości. Nieruchomość przy ul. Karowej 1 powinna znajdować się w trwałym zarządzie MOSiR, natomiast nieruchomość przy ul. Brzeskiej 41 powinna być przekazana MOSiR do zarządzania.
4. Umowy dzierżawy nie zawierają zapisów wymaganych Uchwałą Nr XIV/265/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony (rozdział 4, § 19 ust 3 załącznika do uchwały dotyczących zabezpieczenia interesów miasta). Poszczególne umowy bardzo różnią się zapisami. Brak zapisów o odpowiedzialności cywilnej dzierżawcy za szkody poniesione na przedmiocie dzierżawy oraz możliwości zmiany czynszu np. waloryzacji lub zmiany stawki w przypadku zmiany zarządzenia.
5. Dokumentacja dotycząca umów dzierżawy prowadzona jest chaotycznie, bez zachowania ciągłości i chronologii. Zawiera niepotrzebne dokumenty, brak jest natomiast map ewidencyjnych z zaznaczeniem przedmiotu dzierżawy w przypadku umów dotyczących części nieruchomości gruntowych.

#### IV. W zakresie wykonania przychodów za I półrocze 2012 r.:

1. W trzech przypadkach zastosowano stawki za dzierżawę miejsca na reklamę niezgodne ze stawkami określonymi w Zarządzeniu Nr 42/2011 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie ustalenia cen i opłat za korzystanie z obiektów sportowych Gminy Miasta Elbląg, czym zaniżono przychody w pierwszym półroczu o 4.419,62 zł.
2. Stwierdza się, iż nie są stosowane ceny określone Zarządzeniem Nr 42/2011 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie ustalenia cen i opłat za korzystanie z obiektów sportowych Gminy Miasta Elbląg przy wynajęciu boiska przy ul. Skrzydlatej na treningi dla obcych klubów.
3. W obiekcie noclegowym Stadion dokumentacja meldunkowa prowadzona jest w sposób nieprawidłowy oraz stosowane są upusty niemające swojego umocowania w wewnętrznych uregulowaniach MOSiR-u.
4. W jednym przypadku stwierdzono zastosowanie stawki za najem pomieszczeń niższej niż stawka określona Zarządzeniem Nr 188/2010 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości ze zm. Zaniżono przychody zakładu budżetowego w trakcie trwania umowy o 321,36 zł brutto.
5. Opłaty w zawartych umowach z klubami sportowymi są niezgodne ze stawkami określonymi Zarządzeniem Nr 42/2011 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 10 lutego 2011 r. w sprawie ustalenia cen i opłat za korzystanie z obiektów sportowych Gminy Miasta Elbląg.

#### **Wnioski pokontrolne:**

1. Zobowiązuję p. Dyrektora do opracowania planu konkretnych przedsięwzięć naprawczych wraz z harmonogramem ich wprowadzenia oraz efekty finansowe poszczególnych przedsięwzięć naprawczych wraz z określeniem metodologii ich obliczenia. Program naprawczy powinien zawierać:
  - 1) Planowane przedsięwzięcia naprawcze.
  - 2) Harmonogram wdrożenia planowanych działań naprawczych.
  - 3) Analizę struktury zobowiązań.
  - 4) Przewidywane skutki działań gospodarczych i finansowych MOSiR w latach następnych.
  - 5) Rokowania możliwości szybkiej poprawy finansowej MOSiR. Oszacowanie efektywności programu naprawczego.

W programie naprawczym należy uwzględnić:

- 1) racjonalizację zatrudnienia, zmianę struktury organizacyjnej zakładu,

- 2) eliminację nieuzasadnionych wydatków,
  - 3) poprawę efektywności pracy i zarządzania,
  - 4) zwiększenie dochodów,
  - 5) negocjacje z wierzycielami oraz poszukiwanie dodatkowych środków mogących zasilić budżet zakładu.
3. Zobowiązuję p. Dyrektora do stosowania ścisłego reżimu finansowego, prowadzenia bieżącego monitoringu wydatków oraz do podejmowania natychmiastowej reakcji na pojawiające się w przyszłości ryzyka w obszarze finansów publicznych. Warunkiem powodzenia programu naprawczego jest restrukturyzacja zadłużenia stanowiącego największą pozycję wydatkową. Przeprowadzony proces naprawczy ma doprowadzić do likwidacji zobowiązań wymagalnych, a w konsekwencji do generowania w przyszłości nadwyżki budżetowej.
  4. Wprowadzić od 01.03.2013 r. jednolity system ewidencji realizowanych przedsięwzięć na niżej wymienionych obiektach:
    - 1) lodowisko /w tym sala do gry w tenisa stołowego/,
    - 2) boisko przy ul. Skrzydlatej 1a,
    - 3) przystań kajakowa przy ul. Radomska 5.
  5. Pozyskać tytuł prawny do dysponowania częścią nieruchomości gruntowej, położonej przy Alei J. Piłsudskiego, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w obrębie 4 jako działka nr 1155, która wydzierżawiana jest na prowadzenie parkingu samochodowego.
  6. Realizować zapisy art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), który nakłada obowiązek sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.
  7. Wystąpić z wnioskiem o wygaszenie trwałego zarządu w stosunku do zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Brzeskiej 41 oraz o przekazanie w trwały zarząd zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Karowej 1.
  8. W zawieranych umowach dzierżawy należy umieszczać zapisy wymagane Uchwałą Nr XIV/265/2008 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Miasto Elbląg oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub czas nieoznaczony (rozdział 4, ust 3. dotyczący zabezpieczenia interesów miasta). Należy ujednoclić zapisy poszczególnych umów. Ponadto należy wprowadzić w umowach zapisy o odpowiedzialności cywilnej dzierżawcy za szkody poniesione na przedmiocie dzierżawy oraz możliwości zmiany czynszu np. waloryzacji lub zmiany stawki w przypadku zmiany zarządzenia.

9. Dokumentacja dotycząca umów dzierżawy powinna być prowadzona w taki sposób, że w teczce danej nieruchomości powinny być umieszczone w porządku chronologicznym wszystkie umowy dzierżawy dotyczące tej nieruchomości. W przypadku wydzierżawiania gruntu, należy umieścić w dokumentacji mapy ewidencyjne z zaznaczeniem przedmiotu dzierżawy.
10. Zalecam wprowadzenie szczególnego nadzoru nad działalnością hotelu „Stadion”. Należy niezwłocznie wyeliminować wszystkie nieprawidłowości wykazane na stronach od 51 do 54 protokołu z kontroli.
11. Zalecam pobieranie opłat za dzierżawę miejsca na reklamę oraz za korzystanie z obiektów sportowych według stawek określonych w Zarządzeniu Nr 406/2012 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 29 sierpnia 2012 r. zmieniającym zarządzenie w sprawie ustalenia cen i opłat za korzystanie z obiektów sportowych Gminy Miasto Elbląg.
12. Zalecam ściśle stosowanie za najem pomieszczeń stawek wynikających z Zarządzenia Nr 188/2010 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 28 czerwca 2010 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę i najem nieruchomości stanowiących miejski zasób nieruchomości ze zmianami.

Działając na podstawie § 24 ust. 3 Załącznika do Zarządzenia Nr 184/2012 Prezydenta Miasta Elbląg z dnia 04 czerwca 2012 r. w sprawie systemu organizacji i prowadzenia działalności kontrolnej Urzędu Miejskiego w Elblągu ze zmianami, oczekuję od Pana Dyrektora informacji o sposobie wykorzystania uwag i realizacji wniosków pokontrolnych oraz podjętych działaniach zmierzających do usunięcia nieprawidłowości w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

PREZYDENT MIASTA

*Grzegorz Nowaczyk*

TYTUŁ DYREKTORA DEPARTAMENTU  
Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji  
GEODETA MIASTA

*Włodzisław Skorupa*

DYREKTOR DEPARTAMENTU

*Dorota Pawłowska*

EOD UM Elbląg 2013-02-25  
Rejestr pism i spraw 13:22:03

PISMO W PRZYGOTOWANIU



Numer pisma: 1399/2013

*BOM/As*

22 LUT. 2013

Urząd Miejski w Elblągu  
ul. Łączności 1, 82-300 Elbląg

tel. +48 55 239 30 00

e-mail: [umelblag@umelblag.pl](mailto:umelblag@umelblag.pl)

fax +48 55 239 33 30

[www.umelblag.pl](http://www.umelblag.pl)

PWP 1399

sporz. *Grzegorz Nowaczyk* 19.02.2013 *Marta Doroz* 22.02.2013

*Marta Doroz*

