

Jelenia Góra, 28.12.2020r.

D.071.1.2020

BIURO
RADY MIEJSKIEJ
JELENIEJ GÓRY
Data wpływu 28.12.2020/605/20
Załączniki
Podpis Bala

Pan
Wojciech Chadży
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Jeleniej Górze
Pl. Ratuszowy 58
58-500 Jelenia Góra

dot.: pisma PA.1710.1.2019 z dnia 29.09.2020 w sprawie protokołu kontrolnego

W odpowiedzi na pismo PA.1710.1.2019 z dnia 29.09.2020 w sprawie protokołu kontrolnego Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej, przedstawia stanowisko odnośnie protokołu.

Wstęp.

Do dnia dzisiejszego nie wpłynął do ZGKiM protokół Komisji Rewizyjnej odnośnie „kontroli realizacji umowy najmu lokalu użytkowego, przy ul. Wiejskiej 41b w Jeleniej Górze, stanowiącego mienie komunalne Miasta Jelenia Góra, zawartej pomiędzy Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze na rzecz Stowarzyszenia Rada Przyjaciół Harcerstwa z siedzibą w Jeleniej Górze”. Protokół, który wpłynął, pomimo nazwy „Protokół Komisji Rewizyjnej” jest *de facto* protokołem Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej. Został on podpisany wyłącznie przez członków Zespołu Kontrolnego, w skład którego weszło dwóch członków Komisji Rewizyjnej oraz osoba nie będąca członkiem Komisji Rewizyjnej. ZGKiM nie otrzymał również upoważnienia dla Zespołu Kontrolnego do przeprowadzenia kontroli. W przesłanym Upoważnieniu nr 1.2019 do przeprowadzenia kontroli – przedłużenie kontroli z dnia 31 grudnia 2019 r. dla Zespołu Kontrolnego do przeprowadzenia kontroli działalności Rady Przyjaciół Harcerstwa w Jeleniej Górze, w nieruchomości należącej do zasobów Miasta Jelenia Góra, położonej przy ul. Wiejskiej 41B

sprawę prowadzi:
stanowisko: Dyrektor
imię i nazwisko: Jerzy Lenard
tel.: 075/64-95-888
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra
tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl
www.zgkim-jg.pl

zakres kontroli został określony jako obejmujący „ustalenie stanu faktycznego sposobu użytkowania obiektu oraz wykorzystania dotacji z budżetu Miasta”. Rzeczywisty zakres kontroli odbiega zarówno od ustawowych uprawnień jakie posiada Komisja Rewizyjna, jak również przedmiotowego upoważnienia. Odnośnie faktycznego sposobu użytkowania obiektu nawiązują fragmentarycznie wnioski nr 2 i 4, natomiast wykorzystanie dotacji z budżetu Miasta w ogóle nie zostało poruszone. Wnioski 1, 3, 5 i 6 odnoszą się zasadniczo do polityki czynszowej Miasta w ogóle oraz w odniesieniu do Stowarzyszenia a także potencjalnego konfliktu interesów. Trudno doszukać się związku pomiędzy polityką czynszową czy konfliktem interesów a „faktycznym sposobem użytkowania obiektu”.

W związku z faktem, iż ZGKiM nie otrzymał do dnia dzisiejszego protokołu Komisji Rewizyjnej pozwolę sobie ustosunkować się do Protokołu Zespołu Kontrolnego, mniemam, omyłkowo zatytułowanego jako Protokół Komisji Rewizyjnej z dnia 20.12.2019 r.

Uwagi, wyjaśnienia i uzupełnienia do protokołu.

Ad. 1.

Uzupełnienie form działania Stowarzyszenia.

„1. Stowarzyszenie realizuje swoje cele poprzez:

- 1) Prowadzenie Domu Harcerza jako bazy szkoleniowej, wychowawczej i integracyjnej;
 - 2) Prowadzenie Międzynarodowego Ośrodka Skautów jako formy współpracy pomiędzy krajowymi organizacjami harcerskimi a zagranicznymi organizacjami skautowskimi;
 - 3) (...)
 - 4) Organizowanie i wspieranie wycieczek dla dzieci zorganizowanej i niezorganizowanej;
 - 5) (...)
 - 6) (...)
 - 7) Udostępnianie bazy noclegowej w Domu Harcerza oraz gromadzenie i wypożyczanie posiadanego sprzętu turystycznego, sportowego, itp.
 - 8) (...)
 - 9) (...)
2. Stowarzyszenie może tworzyć wewnętrzne jednostki organizacyjne (np. niepubliczne placówki oświatowe) realizujące niektóre cele i zadania określone w pkt. 1. (...)

Od 2004 r. Stowarzyszenie prowadziło Niepubliczną Placówkę Oświatową – Szkolne Schronisko Młodzieżowe „DRUH” (nr RSPO 61531).

sprawę prowadzi:
stanowisko: Dyrektor
imię i nazwisko: **Jerzy Lenard**
tel.: 075/64-95-888
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra
tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl
www.zgkim-jg.pl

Ad. 2.

Powierzchnia wynajęta pierwotnie w stosunku do obecnej.

Na podstawie decyzji Zarządu Miasta Jeleniej Góry z dn. 12.09.1994 r. lokal o pow. 273,8 m² został wynajęty Radzie Przyjaciół Harcerstwa w Jeleniej Górze. Kolejne umowy miały miejsce w roku 1996 i w 1998. Umowa aktualna (z 1998 r.) obejmowała również lokal o w/w powierzchni. W związku z wieloma wnioskami o przydział dodatkowych lokali z przeznaczeniem na działalność statutową Stowarzyszenia (w tym na działalność ośrodka noclegowego) Zarząd Miasta/Prezydent Miasta kilkakrotnie dokonywał przydziału zwolnionych lokali na rzecz Stowarzyszenia. Zgodnie z pismem Naczelnika Wydziału Inicjatyw Gospodarczych IG-7144/151/2002 z 20 czerwca 2002 r. „Urząd Miejski Wydział Inicjatyw Gospodarczych w Jeleniej Górze stoi na stanowisku, że istniejącą już umowę zawartą z Radą Przyjaciół Harcerstwa na pomieszczenia przy ul. Wiejskiej 41b, należy aneksem rozszerzyć o lokal przydzielony Radzie (...)”. W ten sam sposób pozostałe lokale przydzielone Stowarzyszeniu powodowały kolejne aneksy, zwiększające powierzchnię użytkowanego lokalu.

Wnioski

Pkt. 1.

Biorąc pod uwagę, iż znaczna część organizacji (jak również innych podmiotów, np. partii politycznych, fundacji) wnosi o obniżki/zwolnienia z czynszów, stanowisko dyrektora Zakładu każdorazowo opiera się o analizę kosztów ponoszonych przez Zakład, w szczególności odnośnie opłat na rzecz wspólnot mieszkaniowych. W przypadku, gdy lokal znajduje się w budynku komunalnym, bądź gdy wysokość wnoszonego czynszu jest wyższa w stosunku do opłat ponoszonych na rzecz wspólnot mieszkaniowych, wówczas opinie są pozytywne. Tak było również w przypadku RPH. Należy zwrócić uwagę, iż od dnia powstania ZGKiM (01.07.2011) stawka opłacanego przez RPH czynszu wzrosła dziesięciokrotnie (z 0,05 zł/m² – na dzień 30.06.2011 do 0,50 zł m² - aktualnie). Przy pierwszej opinii dyrektora (na rok 2016) stawka czynszu dla RPH (w stosunku do poprzedniego roku, zgodnie z ustaleniami Zespołu Kontrolnego - pkt. 7), wzrosła pięciokrotnie (z 0,10 zł/m² na 0,50 zł/m²).

sprawę prowadzi:
stanowisko: Dyrektor
imię i nazwisko: Jerzy Lenard
tel.: 075/64-95-888
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra
tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl
www.zgkim-jg.pl

W związku z tym, iż Prezydent Miasta od 2013 r. nie wydawał zarządzeń w sprawie zmian stawek czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych na terenie Miasta Jeleniej Góry, zasadnym wydawało się utrzymanie stawek na niezmienionym poziomie w kolejnym okresie, uwzględniając znaczący wzrost czynszu dla Stowarzyszenia począwszy od 2016 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, trudno dostrzec działania dyrektora przeciwko Miastu Jelenia Góra. Opinie były podyktowane wnioskami Urzędu Miasta, na które dyrektor był zobowiązany odpowiedzieć. Na marginesie należy stwierdzić, że opinia dyrektora nie jest wiążąca dla żadnej ze stron postępowania (Prezydenta, Komisji Rozwoju). Została ona wprowadzona głównie dla celów informacyjnych, szczególnie związanych z wynajmem lokali w budynkach wspólnot mieszkaniowych, gdzie obniżanie stawek czynszu poniżej obligatoryjnych płatności Zakładu na rzecz wspólnot, prowadziłyby do finansowania skrośnego.

Pkt. 2.

„Komisja Rewizyjna stwierdza, że w świetle § 8 pkt 3 umowy, Stowarzyszenie Rada Przyjaciół Harcerstwa („Najemca”) w okresie objętym przedmiotową kontrolą udostępnił lokal osobom trzecim, bez formalnej zgody ZGKiM („Wynajmującego”)”.

Zarzut ten nie odpowiada treści zapisów umowy. § 8 pkt 3 umowy brzmi „Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia: (...) jeżeli mimo upomnienia na piśmie, najemca prowadzi działalność sprzeczną z umową, zaniedbuje lokal doprowadzając do jego uszkodzenia, pogarsza jego stan techniczny wskutek nieprawidłowych remontów bądź eksploatacji, narusza zasady współżycia społecznego lub przepisy o ochronie środowiska”.

Umowa najmu nie wskazuje, aby Wynajmujący miał udzielać Najemcy zgody na udostępnianie lokalu osobom trzecim. § 7 pkt 3 umowy wskazuje Zarząd Miasta (dzisiaj Prezydent), który może takich zgód udzielać.

„W związku z powyższym, uzasadnione jest wyjaśnienie na jakiej podstawie, znajdującej swoje odzwierciedlenie w umowie, Stowarzyszenie uzyskiwało/uzyskuje przychody z tytułu sprzedaży noclegów i usług”.

sprawę prowadzi: stanowisko: Dyrektor imię i nazwisko: Jerzy Lenard tel.: 075/64-95-888 e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899 e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl www.zgkim-jg.pl
---	--

Rada Przyjaciół Harcerstwa prowadziła w ramach działalności statutowej m.in. działalność oświatową w postaci Niepublicznej Placówki Oświatowej – Szkolne Schronisko Młodzieżowe – „DRUH”, na podstawie wpisu do Rejestru Szkół i Placówek Oświatowych. Art. 2 ust. 2 pkt 3) Ustawy Prawo Oświatowe (Dz. U. t.j. z 2019 poz. 1148 z późn. zmian.) mówi, iż system oświaty obejmuje placówki oświatowo-wychowawcze, w tym szkolne schroniska młodzieżowe, umożliwiające rozwijanie zainteresowań i uzdolnień oraz korzystanie z różnych form wypoczynku i organizacji czasu wolnego. Art. 170 ust. 1 upo wskazuje, iż prowadzenie szkoły lub placówki (...) nie jest działalnością gospodarczą.

§ 77 pkt 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej (Dz. U. z 2015 r poz. 1872) mówi, iż wysokość opłat za dobę z tytułu korzystania z miejsc noclegowych w szkolnym schronisku młodzieżowym ustala organ prowadzący schronisko a opłaty nie mogą przekroczyć 3% wysokości przeciętnego wynagrodzenia.

W związku z tym, iż lokal wykorzystywany jest na realizację celów statutowych, w szczególności na prowadzenie szkolnego schroniska młodzieżowego (m.in. na ten cel Zarząd/Prezydent Miasta sukcesywnie przekazywał kolejne części nieruchomości), biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania formalno-prawne można stwierdzić, że Stowarzyszenie zgodnie z prawem uzyskuje przychody ze sprzedaży noclegów.

„Przyjmując, że Rada Przyjaciół Harcerstwa („Najemca”) udostępnił lokal osobom trzecim pod jakimkolwiek tytułem prawnym, poprzez sprzedaż noclegów i usług (§ 8 pkt 3 umowy), uzasadnione jest wyjaśnienie, przez Prezydenta miasta, w świetle § 7 pkt 3 i § 8 umowy, dlaczego nie nastąpiło wypowiedzenie najmu lub podwyższenie stawki czynszu do jego dwukrotności za każdy miesiąc”.

Jak już powyżej wykazano § 8 pkt 3 umowy odnosi się do zupełnie innych kwestii niż wskazywanych przez Zespół Kontrolny. Rada Przyjaciół Harcerstwa otrzymując od Zarządu /Prezydenta Miasta zgodę na poszerzenie umowy najmu na m.in. prowadzenie schroniska młodzieżowego w momencie przydzielenia lokalu uzyskała już tą zgodę. W przeciwnym razie prowadzenie schroniska nie byłoby możliwe. Można sobie wyobrazić, że stosując tezę Zespołu Kontrolnego, RPH każdorazowo, gdy zgłaszał się potencjalny Klient schroniska, winna byłaby występować do Prezydenta Miasta o zgodę na udzielenie noclegu.

sprawę prowadzi:
stanowisko: Dyrektor
imię i nazwisko: Jerzy Lenard
tel.: 075/64-95-888
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra
tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl
www.zgkim-jg.pl

Takie założenie można przyjąć za absurdalne, nie odpowiadające intencji zarówno Wnioskodawcy, jak również wydającego zgodę na udostępnienie lokalu dla Stowarzyszenia w celu realizacji jego zadań statutowych. W związku z powyższym nie można uznać, że umowa nie była realizowana prawidłowo i należało ją wypowiedzieć bądź stosować podwyższoną stawkę czynszu.

Ad. 3.

„Komisja Rewizyjna stwierdza niepokojące rozbieżności...”

Po pierwsze Zespół Kontrolny nie badał (jak sam stwierdza) całości przychodów i kosztów zarówno Stowarzyszenia, jak również Niepublicznej Placówki Oświatowej – Szkolnego Schroniska Młodzieżowego – „DRUH”, wobec czego trudno jest stwierdzić na podstawie jego opinii, czy koszty eksploatacji lokalu wydają się być nieadekwatne do przychodów wynikających z działalności Stowarzyszenia. Nie sposób się odnieść w związku z tym do stwierdzenia *„na czym polega interes Miasta w dofinansowaniu kosztów eksploatacyjnych przedmiotowego lokalu użytkowego”*. Na marginesie należy tylko dodać, że obniżka czynszu nie ma wiele wspólnego z kosztami eksploatacyjnymi lokalu. Biorąc pod uwagę, iż większość organizacji pozarządowych prowadzi działalność *pro bono publico*, nie należy się doszukiwać w każdym przypadku, iż działalność tego typu podmiotów musi być rentowna, tym bardziej, że działalność oświatowa nie jest działalnością gospodarczą. Udostępnianie tanich miejsc noclegowych dzieciom i młodzieży z innych części kraju czy zagranicy z pewnością przyczynia się do popularyzacji Jeleniej Góry, poprzez to, iż dzięki tej placówce dzieci i młodzież w ogóle odwiedzają nasze Miasto. Niemniej jednak jakiegokolwiek wnioski można wyciągać po rzetelnej, całościowej analizie sprawozdań merytorycznych i finansowych, a nie na podstawie wyłącznie ich wycinków.

Ad. 4.

Wyjaśnienia odnośnie w/w punktu zostały zawarte w drugiej części ad .2. Na marginesie należy dodać, iż przeprowadzane w Stowarzyszeniu kontrole stwierdzały, iż w przypadku udostępniania przez Stowarzyszenie innym podmiotom części lokalu, posiada ono właściwe zgody. Natomiast prowadzenie działalności szkolnego schroniska młodzieżowego jest jedną z form działalności statutowej Stowarzyszenia i na taką działalność część lokalu została przekazana przez Zarząd/Prezydenta Miasta. Stąd, m.in. zawarte informacje w piśmie z dnia

sprawę prowadzi:
stanowisko: Dyrektor
imię i nazwisko: Jerzy Lenard
tel.: 075/64-95-888
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra
tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl
www.zgkim-jg.pl

15 lutego 2017 r (EEL.4012.35.2017), potwierdzające zgodność prowadzonej działalności z umową najmu.

Ad. 5.

Odpowiedź na w/w punkt została udzielona w ostatnim akapicie ad .1. Na marginesie należy dodać, iż dziesięciokrotny wzrost płaconego przez RPH czynszu w okresie funkcjonowania ZGKiM (i tym samym jego dyrektora) nie wydaje się odpowiadać tezie Zespołu Kontrolnego, iż intencją dyrektora jest utrzymanie wysokości czynszu dla Stowarzyszenia na minimalnym poziomie. To bowiem w okresie funkcjonowania ZGKiM została przywrócona pierwotna stawka z umowy najmu. Ponadto Dyrektor ZGKiM nie posiada żadnych prerogatyw odnośnie ustalania stawek czynszu dla lokali użytkowych, wobec powyższego trudno doszukiwać się w tym przypadku konfliktu interesu, skoro decyzje w tej kwestii zapadają w zupełnie innych gremiach.

Ad. 6.

Zdania wyrażone przez Zespół Kontrolny w zakresie braku zasadności kształtowania wysokości stawek za najem przedmiotowego lokalu na przestrzeni ostatnich dwudziestu lat nie podzielały zarówno Komisja Rozwoju, jak również Zarząd/Prezydent Miasta. Od samego początku (tj. od 1994 r. były udzielane bądź to całkowite zwolnienia, bądź wysokie zniżki. Biorąc pod uwagę, iż znacząca część organizacji występuje i uzyskuje obniżkę czynszu (również poniżej stawki 1,00 zł/m²), nie można stwierdzić, że polityka Miasta sztywno określiła w/w stawkę jako graniczną dolną. W świetle obowiązujących przepisów, czynsz ustalony w umowie z 1994 r. zmieniony umowami z roku 1996 r. i z 1998 r. (aktualna) obejmował cały przedmiot najmu jedną stawką. Wszelkie indywidualne stawki obowiązywały w określonym czasie (kilka miesięcy, rok lub kilka lat), a stosowane w okresie obowiązywania umowy zmiany zarządzeń w sprawie zmian stawek czynszu najmu komunalnych lokali użytkowych na terenie Miasta Jeleniej Góry powodują, iż w przypadku braku obniżki, aktualna stawka wyniosłaby 0,72 zł/m². Na marginesie należy dodać, że zmiana powierzchni nie ma żadnego automatycznego wpływu na wysokość stawki. Ponadto, wg posiadanej wiedzy, inne niepubliczne placówki oświatowe, korzystające z miejskich nieruchomości, były w ogóle zwalniane z uiszczania czynszu na rzecz Miasta. Rada Przyjaciół Harcerstwa wydaje się tu być wyjątkiem od reguły, płacąc czynsz.

sprawę prowadzi: stanowisko: Dyrektor imię i nazwisko: Jerzy Lenard tel.: 075/64-95-888 e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl	Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899 e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl www.zgkim-jg.pl
---	--

Nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że „uzasadnione było co najmniej dwukrotne podwyższenie wysokości czynszu najmu za każdy miesiąc, w sytuacji, gdy sprzedaż noclegów i usług odbywała się bez formalnej zgody „Wynajmującego””. Jak już uprzednio wykazano, Wynajmujący nie jest upoważniony zapisami umowy do wyrażania bądź niewyrażania zgody na sprzedaż noclegów i usług, a zgoda Zarządu/Prezydenta Miasta była każdorazowo udzielana w momencie przekazania do korzystania lokalu na działalność statutową Stowarzyszenia a później dalszych jego części.

Z poważaniem

DYREKTOR
ZGKim w Jeleniej Górze

Jerzy Lenard

Otrzymują:

1. Adresat
2. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
3. Biuro Rady Miejskiej
4. a/a

sprawę prowadzi:
stanowisko: Dyrektor
imię i nazwisko: Jerzy Lenard
tel.: 075/64-95-888
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl

Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Jeleniej Górze
ul. Podgórna 9, 58-500 Jelenia Góra
tel.: 075/64-95-888 fax: 075/64-95-899
e-mail: sekretariat@zgkim-jg.pl
www.zgkim-jg.pl