

Protokół nr 1/2020
Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie
z kontroli umów dzierżaw, najmu i użyczenia lokali przedsiębiorcom i stowarzyszeniom
w Gminie Sulechów w latach 2017-2019

1. Nazwa i adres kontrolowanego podmiotu - Gmina Sulechów, ul. Plac Ratuszowy 6, 66-100 Sulechów.
2. Imię i nazwisko kontrolujących - Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej w Sulechowie w składzie:
 - 1) Sebastian Różycki - przewodniczący komisji,
 - 2) Miłosz Brodzikowski - członek komisji,
 - 3) Jan Rerus - członek komisji,
 - 4) Zbigniew Trompa - członek komisji
 - 5) Roman Wilczyński - członek komisji.
3. Daty rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych - 20 kwietnia 2020 roku - 21 maja 2020 roku.
4. Określenie przedmiotowego zakresu kontroli i okresu objętego kontrolą - kontrola umów dzierżaw najmu i użyczenia lokali przedsiębiorcom i stowarzyszeniom w Gminie Sulechów w latach 2017 – 2019.
5. Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu – Kierownik Wydziału Zagospodarowania i Obrotu Nieruchomościami Damian Stachowiak.
6. Imię i nazwisko kierownika kontrolowanego podmiotu – Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie Kazimierz Kotowski.

Kontrolę przeprowadzono, realizując zadanie zlecone Komisji Rewizyjnej przez Radę Miejską w Sulechowie, w planie pracy Komisji przyjętym uchwałą Nr 0007.185.2020 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 21 stycznia 2020 roku.

W kontroli uczestniczyli i informacji udzielali:

- a) Pan Damian Stachowiak – Kierownik Wydziału Zagospodarowania i Obrotu Nieruchomościami,
- b) Pan Kazimierz Kotowski – Dyrektor Zakładu Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła kontrolę **umów dzierżaw, najmu i użyczenia lokali gminnych przedsiębiorcom i stowarzyszeniom w Gminie Sulechów w latach 2017 – 2019** przyglądając się ich wykonaniu.



WPROWADZENIE

Gminne akty prawne związane z gospodarowaniem nieruchomościami:

1. Uchwała nr 0007.190.2012 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 15 maja 2012r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Sulechów oraz warunków i wysokości stawek procentowych udzielanych bonifikat.

Poniżej, prezentujemy niektóre zapisy z ustawy, które przybliżają tematykę kontroli.

§ 1. Burmistrz Sulechowa może dokonywać obrotu nieruchomościami wchodzącymi w skład gminnego zasobu w formie sprzedaży, zamiany, oddawania w użytkowanie wieczyste, ustanawiania trwałego zarządu na czas oznaczony lub nieoznaczony, wydzierżawiania lub wynajmowania na okres dłuższy niż trzy lata, a także obciążać nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

§ 2. Nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być zbywane w trybie bezprzetargowym:

- 5) najemcom i dzierżawcom budynków użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy.

§ 4. 1. Grunty gminne zabudowane i niezabudowane mogą być oddawane w trybie przetargowym w użytkowanie, najem i dzierżawę na okres dłuższy niż trzy lata - na czas oznaczony lub nieoznaczony, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

2. W trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowe lub ich części mogą być oddawane w użytkowanie, dzierżawę lub najem na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz gdy po umowie na czas oznaczony do trzech lat zawierane będą kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość i ta sama strona, w następujących przypadkach:

- 1) jeżeli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości zabudowanej budynkiem, gdy przy wyodrębnianiu własności lokali wydzielono dla tego budynku działkę gruntu nie spełniającą wymogów działki budowlanej,
- 2) jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej,
- 3) przeznaczenia pod miejsca gromadzenia odpadów (śmietniki),
- 4) przeznaczenia pod uprawy rolnicze, rolniczo - warzywnicze lub ogródki przydomowe,
- 5) zajęte pod schody, pochylnie, windy, urządzenia klimatyzacji oraz inne funkcjonalnie związane z budynkami,
- 6) przeznaczenia pod tablice reklamowe,
- 7) na cele publiczne w rozumieniu art. 6 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- 8) na urządzenie zieleńców i obiektów małej architektury,
- 9) jeżeli grunty są zabudowane budynkami, obiektami wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę lub nabytymi z własnych środków przez osoby fizyczne lub prawne z przeznaczeniem na dotychczasowy sposób korzystania,
- 10) urządzenia terenów przyległych do budynków tj. podwórka, place, miejsca postojowe.



3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 tryb bezprzetargowy może być zastosowany wówczas gdy o daną nieruchomość ubiega się tylko jedna osoba.

§ 8. 1. Lokale użytkowe mogą być wynajmowane, wdzierżawiane w trybie przetargowym na okres przekraczający 3 lata - na czas oznaczony lub nieoznaczony, a także w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ten sam lokal.

2. Wyraża się zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawierania umów, o których mowa w ust. 1 w przypadku gdy lokale użytkowe są wynajmowane, wdzierżawiane nie prowadzącym działalności gospodarczej organizacjom społecznym, politycznym oraz stowarzyszeniom.

§ 9. Przyznaje się prawo pierwszeństwa w nabywaniu lokali niemieszkalnych, budynków mieszkalnych lub użytkowych stanowiących w całości przedmiot najmu lub dzierżawy, ich najemcom lub dzierżawcom bez względu na okres trwania najmu.

§ 10. Podwyższa się do 10% stawkę opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste dla oddawanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy:

- 1) garażowej, innej niż określona w art. 72 ust. 3 pkt 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) usługowej,
- 3) handlowej.

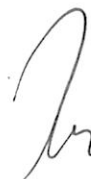
Przedmiotem przeprowadzonej kontroli były następujące lata 2017-2019.

Skontrolowano umowy, którymi dysponuje i nadzoruje Gmina Sulechów oraz Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie.

Część A

Na wstępie należy podkreślić że te dane dotyczą **dzierżaw, najmu i użyczenia nieruchomości**

W przypadku dzierżaw, najmu i użyczenia nad którymi nadzór prowadzi Gmina Sulechów, prezentuje tabela poniżej:



LIŚCINY DZIENIŃKAW PRYWATNYCH PRZEDSIĘBIORCÓW I STOWARZYSZEŃ ZA LATY 2017 - 2019

Lp.	ID	Nazwa podmiotu	Pełnienie danych	Nr książki	Przeznaczenie	Powierzchnia dzierżawy m ²	Okres głębokość czynszu	Stawka czynszu z 1 m ² peltka	Wysokość czynszu brutto	Data zawarcia ostatniej umowy	Okres obowiązywania umowy	Wysokość zadłużenia
1.	101	Wojśka Zofia	Jana Pawła II	555/17	grunt pod obiektem handlowym na zagrodzisku	30,24	kwartałnie	10	371,95	2012-05-08	2012-05-01 2022-05-31	3 891 zł (2018)
2.	105	Łuczjan Ewa	Jana Pawła II	556/13	grunt pod obiektem handlowym na zagrodzisku	40,37	kwartałnie	10	495,94	2012-07-07	2006-10-01 2020-09-30	BRAK ZALEGIŁOŚCI
3.	109	Pawłowska Włoszka	Jana Pawła II	556/13	handlowym na zagrodzisku	20,16	kwartałnie	10	247,97	2014-05-21	2014-06-01 2024-03-31	BRAK ZALEGIŁOŚCI
4.	139	Małgorzata Krysztof	Bożeniska	542/7	grunt pod obiektem handlowym	35,00	kwartałnie	10	430,5	2014-01-02	2014-01-02 niecałonowy	BRAK ZALEGIŁOŚCI
5.	140	Łamrenta Rehm Media Service	pl. Ks. M. Kazimierza	178/10	teren pod tablicę opiszoną	438,00	rocznie	2	1077,48	2013-10-07	2013-09-23 2018-05-31	BRAK ZALEGIŁOŚCI
6.	142	P-HU MASTER Mieczysława Szarata	Al. Nierodziejewski	779/2	grunt pod obiektem handlowym	180,00	kwartałnie	10	221,4	2014-09-24	2014-10-01 2024-12-31	1,78 zł za rok 2019
7.	143	Polkomtel Sp. z o.o. Warszawa	Brandy	187	teren pod stacją bazową telefonii komórkowej	300,00	kwartałnie	12	4128	2007-03-30	2007-04-01 2018-03-31	BRAK ZALEGIŁOŚCI

8.	144 502	Hierarchia Herakles Katalinjo	Uchwała	14	działalność rekreacyjno-sportowa	225,00	kwartalnie	0,1	2,68	2014-07-23	2014-09-01 2022-05-30	BRAK ZALEGŁOŚCI
9.	145 148	MAFIA HAUSE Sp. z o.o. Sp. K. Zielona Góra Niepubliczne Przedsiębiorstwo GUCIO Merika Hez	Megastrawa B. Chrobrego	215/2	teren pod agrodok. przy lokalu gastronomicznym	36,00	kwartalnie	4	177,12	2015-06-15	2015-07-01 - czas nieoznaczony	BRAK ZALEGŁOŚCI
10.	149	Polkontrol Infrastruktura Sp. z o.o. Warszawa	Buków	1047/5	teren pod plac zabaw przy przedszkolu	425,00	kwartalnie	2	1045,5	2015-06-15	2015-07-01 - czas nieoznaczony	3,854 za lata 2015 - 2018
11.	150	KAM-GAL Sp. z o.o. Torzeniek, Sulechowa	Buków	31/6	teren pod stację bezprzewodną (kierownicę)	480,00	kwartalnie	12	7087,8	2012-10-01	2012-10-01 2022-05-30	260,71 za lata 2015, 2019, wysłane wezwania do zapłaty 2016, 2017, 2018, 2019
12.	151	SKANTANDER BANK POLSKAS A. WARSZAWA	Przemysłowa	73/5	teren pod parkowaniem handlowym	84,50	kwartalnie	10	1075,35	2015-05-15	2015-06-01 2021-05-01	BRAK ZALEGŁOŚCI
13.	152	ECO TRANS FILUS Sp. z o.o. Nowy Świat	Bankowa / Filus	okno	halekiet w wyludzonej halusi	1,00	rocznie	1800	2714	2006-08-11	1990-09-01 - czas nieoznaczony	BRAK ZALEGŁOŚCI
14.	153	FILUS Sp. z o.o. Nowy Świat	Nowy Świat	2/13	teren pod obiektem handlowym na targowisku	70,00	kwartalnie	8	688,8	2015-11-04	2013-11-02 2018-01-31	BRAK ZALEGŁOŚCI
15.	154	Kowalski Marek	Jana Pawła II	566/13	grunt pod obiektem handlowym - a targowisku	29,16	kwartalnie	11	272,77	2014-07-28	2014-10-01 2023-05-31	BRAK ZALEGŁOŚCI
16.	155	Żurawski Pili Ralf	Jana Pawła II	566/13	grunt pod obiektem handlowym - a targowisku	31,08	kwartalnie	11	420,51	2014-07-28	2014-10-01 2023-08-31	BRAK ZALEGŁOŚCI

17.	449	Handel Obwoźny Jarosław Brzeziński	Jana Pawła II	366/13	front pod c/o ckecm handlowym na zagospodar teren na plac składowania traktorów budowy drog	20,16	kwartałnie	11	24/97	2012-07-02	2012-07-02	2012-06-30	5,98 zł za lata 2017 - 2018
18.	450	STABAG INFRASTRUKTURA KULBA Południe	Rozwojowa	220/20	teren na budowę drogi	1 300,00	kwartałnie	2,58	4125,42	2016-06-16	2016-06-16	2015-12-31	0,80 zł za rok 2018
19.	452	PW Agnieszka Przedkolewska	ul. Karłowicza	366/2	teren na budowę drogi	362,00	kwartałnie	0,1	44,53	2016-03-31	2016-04-01	2021-03-31	BRAK ZALEGIŁOŚCI
20.	453	KAM-GAL Sp. z o.o. Brzeźka 4 Sulechowa	Przemysłowa	73/5	teren pod pawilonem handlowym	60	kwartałnie	10	738	2016-03-31	2016-04-01	2021-03-31	BRAK ZALEGIŁOŚCI
21.	470	Salkan Sailor Polbau Sp. z o.o. Włocławek	Poklebitowa	522/4	teren pod reklamowy o pow. reklamowej 47 m kwadratowej	17 155,00	rocznie	0,8	16880,52	2016-12-27	2017-01-16	2017-01-16	BRAK ZALEGIŁOŚCI
22.	482	Zielonogórska Spółdzielnia Socjalna Sukces w Zielonej Górze	Górzycowa	72 354/2	teren rekreacyjny	2,030	rocznie z pow. str. działek	1	2,21	2017-02-03	2017-02-01	2020-01-31	BRAK ZALEGIŁOŚCI
23.	535	liniowy Kapitałowa Światł Nowy Świat	Nowy Świat	7/13	teren pod budowę garaży	70,00	kwartałnie	8	885,8	2018-03-19	2018-03-14	2021-03-14	BRAK ZALEGIŁOŚCI
24.	535	Infrastuktura Sp. z o.o. Wąsarszawa	Bielski	187	teren pod budowę komórek	270,00	kwartałnie	12	3905,2	2018-01-19	2018-04-01	2021-03-31	16,92 zł za lata 2018 - 2019

25.	509	Juliusz Szymbal	Os. Zarobek	620/30	Inter pod pawilonem handlowym	46,00	kwartałnie	10	505,8	2019-09-01	2019-09-01 2019-04-30	BRAK ZAŁICZKI
26.	604	Mieczysław Paweł	Os. Zarobek	620/10	Inter pod pawilonem handlowym	46,00	kwartałnie	10	505,8	2019-04-29	2019-05-01 2022-03-30	6,38 zł za rok 2019
27.	606	Nowy Marika	Os. Nadodrzańskie	1047/12	Inter pod opieką rady lokalu gastroonomicznego	59,00	kwartałnie	4	290,28	2019-04-29	2019-05-01 2019-09-30	511,96 zł za rok 2019, wysyłać dwa razem do zapłaty w 2020 roku

Wpł.

Zestawienie prezentuje liczbę 27 umów. W chwili przygotowywania protokołu 5 najemców posiadało niewielkie zaległości, zaś 2 najemców zalegało z kwotą powyżej 200 zł. Gmina wysłała wezwania do zapłaty w tych obu przypadkach. W opinii Komisji Rewizyjnej, zaległości nie stanowią dużego zagrożenia i widać szybkie reakcje na powstałe zaległości. Zadłużenia na niewielkie kwoty, powinny być podjęte kroki (wysłanie pisma lub upomnienia, faktur celem wyczyszczenia) - w celu wyzerowania długu.

Analizując wysokość stawek widać znaczące różnice w stawkach które stosowane są w obowiązujących umowach od 10 groszy do 10 złotych, z czego wynika taka rozpiętość stawek?

KR: Od kiedy takie stawki obowiązują? Czy nie należałoby rozważyć jakiegoś ujednoczenia czy zwiększenia?

DS.: Stawki wynikają z zarządzenia Burmistrza Sulechowa – zarządzenie w załączeniu. Stawki są różne w zależności od przeznaczenia dzierżawionego terenu oraz w niektórych przypadkach powierzchni.

KR: Czy stosowany jest zapis w umowach o wzrost stawki o wskaźnik inflacji, jeśli tak to jaki?

DS: Tak

KR: Czy umowa jest automatycznie odnawiana, na jaki okres, co wtedy ze stawką?

DS.: Umowa zawierana jest na wniosek i nie podlega automatycznemu przedłużeniu. Stawki zgodnie z zarządzeniem na dzień zawarcia umowy.

KR: Czy każdą umowę czyta radca prawny i na niej się podpisuje ?

DS: Tak

Ponadto częstotliwość płatności w przypadku:

- a) 4 umów przyjęto stawkę roczną,
- b) 23 umów przyjęto stawkę kwartalną.

Z tabeli wynika, że długi odnotowano wyłącznie u najemców opłacających kwartalnie.

KR: Z czego wynika ta różnica? Kto dokonuje wyboru tak opłacanej stawki miesięcznie, kwartalnie, półrocznie, rocznie.

DS.: Okres płatności wynika z ww. zarządzenia.



KR: Jakie możliwości i kompetencje w kwestii ustalania czynszu i warunków umowy ma kierownik jednostki?

DS.: Stawki ustalone zostały w zarządzeniu przez Burmistrza Sulechowa zgodnie z kompetencjami jakie posiada.

KR: Jakie możliwości i kompetencje w kwestii ustalania czynszu i warunków umowy ma kierownik jednostki?

DS.: Nie mam nadanych w tej kwestii kompetencji.

Część B

W przypadku lokali którymi zarządza Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie prezentuje tabela poniżej:

Lokali użytkowy	Najemca	Powierzchnia użytkowa	Stawki czynszu za 1 m ² (netto)				Data podjęcia umowy	Umowy	Koszt zadłużenia na 31.03.2020 r.
			2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.			
1 ul. Skowroniego 3/1a 66-100 Sulechów	Firma Handlowa „Szkolnik” Spółka Akcyjna	97,74 m ²	33,33	34,00 zł	34,54 zł	01.02.2014 r.	Umowa zawarta na czas nieokreślony Stawka wyliczowana indywidualnie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen Przezang	11,37 zł - odsetki W dniu 22.04.2020 r. wystano nowe odsetkowy	
2 ul. Armii Krajowej 65 66-100 Sulechów	Przedsiębiorstwo Wytłaczarnicze „Własne” H. Władas	20,24 m ² 12,08 m ² 12,09 m ² 104,78 m ² 4,94 m ² 35,67 m ² 210,60 m ²	0,52 zł 6,15 zł 4,28 zł 4,28 zł 9,08 zł 3,44 zł	0,52 zł 6,15 zł 4,28 zł 4,28 zł 9,08 zł 3,44 zł	0,52 zł 6,15 zł 4,28 zł 4,28 zł 9,08 zł 3,44 zł	01.06.1991 r.	Umowa zawarta na czas nieokreślony Rennully lokalu wykonalne najemca. Stawka - Umowa nr XXXIII/1002/002 z dnia 26 lutego 2002 w sprawie udzielenia zezwolenia na lokal użytkowy		

ZAKŁAD GOSPODAROWANIA MIENIEM KOMUNALNYM
W SULECHOWIE
05-100 Sulechów, ul. Pomnika 18
66-100 Sulechów, C.NIP. 565 7028
66-100 Sulechów, C.K.M. 1584
K. 50021075

ZESTAWIENIE LOKALI UŻYTKOWYCH

<p>3 ul. Armii Krajowej 7 65-100 Sulechów</p>	<p>Zakład Kominiarski Mistrz Kominiarski K. Skępnik (lokal nieopiekowany z kamórki)</p>	<p>15,00 m²</p>	<p>4,53 m²</p>	<p>4,53 zł</p>	<p>4,53 zł</p>	<p>14.07.2004 r.</p>	<p>Limowa zawarta na czas nieoznaczony Skawka wyliczeniowa- obniżona zgodnie z Załącznikiem Nr 0151-105/05 Burmistrza Sulechowa z dnia 7 kwietnia 2005 r. w sprawie obniżenia stawki czynszu za najem lokalu użytkowego, w związku z przejściem obowiązków dokonywania remontów przez najemcę. Przewalig</p>	<p>2</p>
---------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------	----------------	----------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

4	ul. I Maja 25/7	Pierania Robert Gómy (brak tytułu prawocnego, nakaz eksmisji IC 263/18)	41,50 m ²	do 31.08.2017 r. 3,65 zł /m ² /	od 01.09.2017 r. 4,49 zł /m ² /	10,22 zł 7,30 zł	10,22 zł 7,30 zł	10,22 zł 7,30 zł	01.07.2003 r.	Umowa do 31.08.2017 r. od 01.09.2017 r. odszkodywanie Siniwka - Uchwała nr XXXI/309/2002 z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych. Pierwsza umowa zawarta na podstawie pisma Burmistrza Sulechowa z dnia 16.07.2003 r.	6.673,04 zł Nakaz zapłaty INo 4864/19 Nakaz eksmisji IC 263/18 - w egzekucji komorniczej.
5	ul. Plac Ratuszowy 7 66-100 Sulechów	„Sobolewski” P.P.H.U K. Sobolewski	95,02 m ² 12,61 m ² 21 107,43 m ²	10,22 zł 7,30 zł	10,22 zł 7,30 zł	10,22 zł 7,30 zł	21.07.1994 r.	Umowa zawarta na czas nieoznaczony. Siniwka - Uchwała nr XXXI/309/2002 z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych. Przebieg	1.314,14 zł - zadłużenie za III 2020 r. W dniu 22.04.2020 wysłano wezwania do zapłaty		

0 ul. Piase Returowski 6 66-100 Sulechów	Apteka Dimitri Nowak	80,60 m ² 72,13 m ² 29,87 m ² Σ 182,60 m ²	31,11 zł 34,42 zł 11,57 zł	31,73 zł 34,71 zł 11,80 zł	32,24 zł 14,95 zł 11,99 zł	01.12.2010 r.	Umowa zawarta na czas nieokreślony o średnioroczny wskaznik wzrostu cen. Umowa zawarta na podstawie pisma z dnia 04.11.2010 r. Burmistrza Sulechowa.	Zarządzenie Nr 0151-2672010 Burmistrza Sulechowa z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przekazania nieruchomości stanowiącej własność Gminy Sulechów.
---------------------------------------------	-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	---------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7	ul. Plac Ratuszowy 6 65-100 Sulechów	Stowarzyszenie mi- rzech Kultury, Sztuki i Edukacji „Stella Polaris w Sulechowie”	83,22 m ²			01.01.2017 r.	<p>Umowa zawarta do 31.10.2019 r. Odebranie w całości od D11 L. 2019 r.</p> <p>Umowa utrzymania, porozę koszenia aktywności lokalnej, (p- SA, zw. fejski, abonnement zw. + abonnement ścielki, energia elektryczna, bieżące naprawy i konserwacje.</p> <p>Załącznik Nr: 0050.236.2016 r. Burmistrz Sulechowa z dnia 05 grudnia 2016 r. w sprawie dotyczącej pomieszczeń przynależnych lokalnym miejscowości: ul. Plac Ratuszowy 6 w budyńki Ratusza Miejskiego w Sulechowie</p>
---	-----------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------	--	--	---------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2

8

4	ul. Zwycięstwa II 66-100 Sulechów	Ośrodek Pomocy Społecznej w Sulechowie	38,00 m ²	1,70	1,70 zł	3,20 zł	01.06.2006 r.	Umowa zawarta nr 6785 nieczynności Umowa użyczenia, opłaty z tytułu zarządzenia częściami wspólnymi budynku, Zarządzenie MK 015 z 15.7.2006 Burmistrza Sulechowa z dnia 24 maja 2006 r. w sprawie użyczenia lokalu użytkowego przy ul. Zwycięstwa 8 w Sulechowie na rzecz Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulechowie.	
9	ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów	Biblioteka Publiczna	698,30 m ²				01.09.2005 r.	Umowa zawarta na czas nieoznaczony. Umowe użyczenia, pobraza koszty związane z dostawą wody, energii elektrycznej, energii cieplnej, opłat za odpady komunalne. Zarządzenie Nr 0151-215/05 Burmistrza Sulechowa z dnia 09 sierpnia 2005 r. w sprawie przekazania nieruchomości w administrację.	

10	ul. Jona Pawła II 52 66-100 Sulechów	Ośrodek Pomocy Społecznej	758,06 m ²			01.09.2005 r.	<p>Umowa zawarta na czas nieoznaczony: Umowa użytkowni, ponoszą koszty związane z dostawą wody, energii elektrycznej, energii ciepłej, opłat za odpady komunalne.</p> <p>Załącznik Nr 0151-21.3905 Burmistrza Sulechowa z dnia 09 sierpnia 2005 r. w sprawie przekazania nieruchomości w administrowanie.</p> <p>Zaęczenie NR 0350.144.2015 Burmistrza Sulechowa z dnia 13 sierpnia 2015 r. w sprawie przeniesienia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jona Pawła II w Sulechowie dla Ośrodka Pomocy Społecznej.</p>
----	-----------------------------------------	---------------------------	-----------------------	--	--	---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

7



<p>11 ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów</p>	<p>Polski Związek Emerytów, Rezerwistów i Inwalidów</p>	<p>25,72 m²</p>				<p>12.06.2006 r.</p>	<p>Umowa zawarta do 30.09.2021 r. Umowa użyczenia, bezpłatne użytkowanie lokalu. Zarządzenie NR 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 29 września 2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.</p>	
<p>12 ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów</p>	<p>1. Towarzystwo Punkci Zawszani Wielkopolskiego 1918/19 2. Rezerwowy Ogród Działkowy „Przyłacie” 3. Klubowy Ogród Działkowy „Promień”</p>	<p>22,84 m²</p>				<p>12.06.2006 r. 01.10.2009 r. 01.10.2009 r.</p>	<p>Umowa zawarta do 30.09.2021 r. Umowy użyczenia, bezpłatne użytkowanie lokalu. Zarządzenie NR 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.</p>	

Wyli

13	ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów	Związek Sybiraków Klub Nr 2	18,90 m ²	1,03 zł	1,03 zł	1,03 zł	01.10.2009 r.	Umowa zawarta do 30.09.2021 r.	Umowa użyczenia, bezpłatne używanie lokali.	Zarządzenie NR 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.
14	ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów	1. Polski Związek Wydłarski Zarząd Kola Nr 1 w Sulechowie 2. Wędkarski Klub Sportowy „Kiefr”	19,18 m ²	1,03 zł	1,03 zł	1,03 zł	12.06.2006 r.	Umowa zawarta do 30.09.2021 r.	Umowa użyczenia, bezpłatne używanie lokali.	Słuska - Ulewna nr XX.XI.03.09/2002 z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych. Zarządzenie NR 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.

9

15 ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów	Związek Międzygminny Polskiego	25,76 m ²				12.06.2006 r.	Umowa zawarta do 30.09.2021 r. Umowa użyczenia, bezpłatne użyczenie lokalu. Zarządzenie NR 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.	
16 ul. Jana Pawła II 52 66-100 Sulechów	Związek Międzygminny Polskiego	25,76 m ²				12.06.2006 r.	Umowa zawarta do 30.09.2021 r. Umowa użyczenia, bezpłatne użyczenie lokalu. Zarządzenie NR 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 28 września 2018 r. w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.	

17 ul. Licealna 18 66-100 Sulechów	Sulechewskie Stowarzyszenie "Amazonek"	62,91 m ²	5,05 zł	od I do VI 2018 r. 5,15 zł od VII 2018 r. 9,66 zł	od II 2019 9,75 zł	28.06.2016 r.	Umowa zawarta do 30.09.2020 r. Umowa użyczenia, bezpłatne użyczenie lokalu, uzyskujący pomni koszty utrzymywania lokali, z wyłączeniem opłat telefonicznych.	Zarządzenie NR 0050.195.2019 Burmistrza Sulechowa z dnia 23 września 2019 r. w sprawie użyczenia lokalu użytkowego w budynku przy ul. Licealnej 18a w Sulechowie.
18 ul. Licealna 18a 66-100 Sulechów	Indywidualna Praktyka Podżelnej Edyta Kyzdzia	96,58 m ²	5,05 zł	od I do VI 2018 r. 5,15 zł od VII 2018 r. 9,66 zł	od II 2019 9,75 zł	28.06.2016 r.	Umowa zawarta do 30.09.2021 r. Umowa użyczenia, bezpłatne użyczenie lokalu, uzyskujący pomni koszty utrzymywania lokali, z wyłączeniem opłat telefonicznych.	Zarządzenie NR 0050.195.2019 Burmistrza Sulechowa z dnia 23 września 2019 r. w sprawie użyczenia lokalu użytkowego w budynku przy ul. Licealnej 18a w Sulechowie.

19	ul. Licealna 18a 66-100 Sulechów	Praktyka Psychologii JUCI.ANS Barbara Jasńska	57,23 m ²	5,05 zł	od I do VI 2018 r. 5,15 zł od VII 2018 r. 9,60 zł	od III 2019 9,75 zł	28.06.2016 r.	Umowa zawarta do 30.11.2019 r. Sprawa wyliczeniowa waloryzowana o średnioroczny wskaznik wzrostu cen. Przebieg
20	ul. Doktora Lindyma I 66-100 Sulechów	Lubuski Oddział Okręgowy Polskiego Czerwonego Krzyża	90,80 m ²				01.07.2006 r.	Umowa zawarta do 30.09.2020 r. Planowa naprawa, bezpłatne używanie lokalu, utrzymanie podnosi koszty utrzymania lokalu, z wyłączeniem opłat telefonicznych. Zarządzenie NR 0050.196.2019 Dumistrza Sulechowa z dnia 21 września 2019 r. w sprawie styczenia lokalu użytkowego w budynku przy ul. Doktor Lindyma 1A/81 w Sulechowie.

21	ul. Przemysłowa 21 66-103 Sulechów	Sulechowski Klub "KYOKUSHIN" KARATE	314,10 m ²			02.11.1999 r.	<p>Umowa zawarta do 31.07.2020 r.</p> <p>Najmca jest zainstalowany z pomieszczenia opłat czynszu w oparciu o § 2 ust. 1, uwzględniając ust. 9 Uchwały nr XXXIII/309/2012 z dnia 26 lutego 2012 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali użytkowych.</p> <p>Uchwała Nr XLIV/472/2010 Rady Miejskiej z dnia 18.03.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej innowej najmu na okres 10 lat oraz odstąpienie od obowiązków przaragowego tytuł zawarcia umowy najmu.</p>
----	---------------------------------------	-------------------------------------------	-----------------------	--	--	---------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

22)	ul. Przemysłowa 2 66-100 Sulechów	Sulechowski Klub „KRYOKUSITIN” KALCANIE	37,80 m ²			02.11.1999 r.	Umowa zawarta do 31.07.2020 r. Najemca jest zwolniony z ponieszenia opłat w oparciu o § 2 ust.1, uwzględniając: ust. 9 uchwały nr XXII/309/2002 z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad najmu lokali mieszkalowych. Uchwała Nr XXIV/472/2010 Rady Miejskiej z dnia 18.05.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu na okres 10 lat oraz celem jej odnowienia przebiegu trybu zawarcia umowy najmu.	8,96 zł /woda + czynsz/
-----	--------------------------------------	-----------------------------------------------	----------------------	--	--	---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------

Wzli

23	Głogusz 30	Sulechowski Domu Kultury Im. F. Gdycyńskiego Chopinowa w Sulechowie	55,75 m ²				30.08.2006 r.	Umowa zawarta na czas nieoznaczony, za pośrednictwem pisma z dnia 29.06.2006 r. Burmistrz Sulechowa Umowa używania, bezpłatnie użytkownika lokalni.
24	ul. Syczalska 38 66-100 Sulechów	Grupewa Praktyka Lekarska	81,76 m ² 53,23 m ² 93,51 m ² 3228,50 m ²	5,99 zł 1,03 zł 4,82 zł	5,09 zł 1,03 zł 4,82 zł	5,99 zł 1,03 zł 4,82 zł	01.10.1999 r.	Umowa zawarta na czas nieoznaczony, Remonty lokalu wykonywane przez najemcę. Strasza - Ochwała nr XXXIIF/309/2002 z dnia 26 lutego 2002 r. w sprawie ustalenia zasad i objętości lokalni użytkownicy. Uchwała Nr 911/2001 Zarządu Miejskiego w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2001 r. w sprawie obniżenia wysokości czynszu o 10% za miesiąc lokalu użytkowego przy ul. 11 stycznia 38 w Sulechowie. Umowa zawarta na podstawie pisma z dnia 01.02.1999 r. Zarządu Miejskiego.

25	ul. Wojskowa 71 Brody	Stowarzyszenie „Kolo Goszodni Wielkich”	269,30 m ²				07.10.2013 r.	Umowa zawarta 60 31.12.2020 r.	
26	ul. Handlowa 5 66-100 Sulechów	Barbara Fiedkowiak (dotychczas Kłoczyski, osoba niepełnosprawna)	2,66 m ²	9,10 zł	9,10 zł	9,10 zł	19.02.2008 r.	Umowa zawarta na czas nieoznaczony. Stanowi – Zarządzenie Nr 0151-65/08 Burmistrza Sulechowa z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie przyjęcia aktaku poleżonego na ul. Handlowej 5 w Sulechowie	
								Zarządzenie NR 0050.58.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 19 marca 2018 r. w sprawie udzielenia nieodpłatnej pomocy miejscowej w Euro-Jach przy ul. Wojskowej 71 na działce nr 493 w obrębie Brody o powierzchni 3:66 m ²	

Wpły

27	Gazze i Kominki							Zarządzenie Nr 01/SL-173/2006 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 czerwca 2006 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za ujęcie, pomiarów gospodarczych i kominek najmu wyciągniętych przez osoby fizyczne.	
----	-----------------	--	--	--	--	--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

2,72 zł

DYREKTOR
 mgr Józef Kuczyński




Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie przedstawił tabelaryczne zestawienie, które prezentuje liczbę 27 pozycji. W chwili przygotowywania protokołu 1 najemca posiadał niewielkie zaległości, zaś 2 najemców zalegało z kwotą powyżej 1.000 zł. Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie wysłał wezwanie do zapłaty do jednego najemcy. W przypadku drugiego sprawa skierowana jest do egzekucji komorniczej. W opinii Komisji Rewizyjnej zaległości nie stanowią dużego zagrożenia i widać szybkie reakcje na powstałe zaległości.

KR: Analizując wysokość stawek widać znaczące różnice w stawkach które stosowane są w obowiązujących umowach od 52 groszy do 34,54 złotych, z czego wynika taka rozpiętość stawek? Od kiedy takie stawki obowiązują?

KK: Niskie stawki zastosowane w trzech umowach (Styczniowa 38, Armii Krajowej 65 oraz Plac Ratuszowy 7) wynikają z Uchwały nr XXXII/309/2002 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 26 lutego 2002 roku, w której nie była przewidziana waloryzacja stawek czynszu. Stawki obowiązują od dnia wejścia w życie Uchwały.

Wysokie stawki wynikają z przeprowadzonych przetargów.

KR: Czy nie należałoby rozważyć jakiegoś ujednolicenia czy zwiększenia?

KR: Czy stosowany jest zapis w umowach o wzrost stawki o wskaźnik inflacji, jeśli tak to jaki?

KK: W nowych umowach stosowany jest zapis: „Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji stawki czynszu, o której mowa w § 2, raz w roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu jego ogłoszenia przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, bez dodatkowych uzgodnień w tym zakresie”

KR: Czy umowa jest automatycznie odnawiana, na jaki okres, co wtedy ze stawką?

KK: Umowy na lokale użytkowe zawierane są na podstawie przetargu organizowanego przez Gminę lub zarządzeń Burmistrza. Okres na jaki podpisana jest umowa oraz stawka wynika z przetargu lub zarządzeń.

KR: Czy każdą umowę czyta radca prawny i na niej się podpisuje ?

KK: Radca nie czyta każdej umowy. Kilka lat temu radca prawny zatwierdził wzór umowy.

KR: Jakie możliwości i kompetencje w kwestii ustalania czynszu i warunków umowy ma kierownik jednostki?

KK: Kierownik jednostki nie ma kompetencji w kwestii ustalania stawki czynszu lokali użytkowych.

Płatności w przypadku 27 umów dokonywane są raz w miesiącu (regulowane są w okresach miesięcznych).

KR: Wysokość obecnie obowiązujących stawek powinna zostać poddana analizie. Częstość te stawki są niższe od rynkowych nawet o 100%. Dlaczego stawka za najem lokalu użytkowego położonego przy ul. Licealnej 18A wynosi 9,75 zł a przy ulicy Styczniowej 38 od 1,03 zł do 5,99 zł. Zapisy odnośnie upustu obowiązujące od 2002 roku powinny zostać sprawdzone i urealnione?

KK: Z tabeli przedstawionej przez Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie wynika, że stawka na ulicy Licealnej 18A wynika z przetargu, a stawka na ulicy Styczniowej 38 wynika z wyżej wymienionej uchwały.

KR: Dlaczego wędkarze płacą za wynajęcie lokalu, a Związek Nauczycielstwa Polskiego czy Rodzinne Ogrody Działkowe „nie”, jaka jest przyjęta zasada tych wynajmów?

KK: Lokale dla „organizacji” oraz „wędkarzy” traktowane są jako lokale użytkowe. W związku z powyższym zawarte są na podstawie zarządzeń Burmistrza.

KR: Czy te organizacje płacą za prąd, ogrzewanie, sprząatanie, wodę? Czy to kolejne wsparcie - bezpłatnie?

KK: Organizacje nie płacą za prąd, ogrzewanie, sprząatanie itp.

KR: Kiedy była rewaloryzowana stawka za garaże i komórki? Obecna stawka na rynku prywatnym wynosi około 150 zł zakładając 18 mkw * 2,72 zł = 49,14zł, zaś dla 23 mkw * 2,72 zł = 62,56 zł czyli ponad 50% różnicy od cen rynkowych.

KK: Stawka na garaże i komórki wynika z wyżej wymienionej uchwały i nie była rewaloryzowana.

KR: Ile kosztuje rocznie utrzymanie lokali dla organizacji społecznych, dla których użyczamy – wynajmujemy lokale? Ile Gmina musi dopłacać bez oficjalnego dofinansowywania?

KK: Roczne koszty utrzymania lokali (bez kosztów administracyjnych) zajmowanych przez „organizacje” za lata 2017, 2018, 2019 przedstawione są w poniższej tabeli

Rok	Licealna „Amazonki”	Jana Pawła II 52 „Organizacje”	Judyma 1 „PCK”
2017	3.425,29 zł	16.807,72 zł	11.420,06 zł
2018	3.080,64 zł	8.665,60 zł	13.892,44 zł
2019	4.010,54 zł	10.630,29 zł	12.345,12 zł

PODSUMOWANIE

Komisja Rewizyjna zwróciła uwagę na łączną liczbę przedstawionych umów dzierżawy, najmu i użyczenia. W okresie ostatnich 3 lat jest ich 54. Tylko w przypadku 4 najemców widniały zaległości powyżej 200 zł, przy czym tylko u jednego sprawa trafiła do komornika. Dlatego Komisja Rewizyjna uznaje, że nadzór nad umowami najmu prowadzony jest sumiennie i rzetelnie. Nie wnosi tym samym żadnych zastrzeżeń dotyczących tego aspektu

W opinii Komisji Rewizyjnej należy w obecnej sytuacji gospodarczej poddać pod dyskusję Rady Miejskiej oraz Urzędu Gminy założenia zasad najmu bezpłatnego, stawki czynszu waloryzowanej o wskaźnik inflacji.

Dokumenty na podstawie których przyjęte są stawki stosowane w umowach od wielu lat nie zmieniano. Dla przykładu stawka czynszu dla garaży i komórek została zatwierdzona w 2006 roku.

W opinii Komisji Rewizyjnej należy dokonać zmian i uaktualnienia zapisów do obecnie obowiązującego prawa oraz praktyk gospodarczych, w tym:

1. Zarządzenie 0151-105/2005 Burmistrza Sulechowa z dnia 7 kwietnia 2005 roku w sprawie obniżenia stawki czynszu za najem lokalu użytkowego, z przejęciem obowiązku dokonywania remontów przez najemcę.
2. Zarządzenie 0151-215/2005 Burmistrza Sulechowa z dnia 9 sierpnia 2005 roku w sprawie przekazania nieruchomości w administrowanie.
3. Zarządzenie 0151-157/2006 Burmistrza Sulechowa z dnia 24 maja 2006 roku w sprawie użyczenia lokalu użytkowego przy ul. Zwycięstwa 8 w Sulechowie na rzecz Ośrodka Pomocy Społecznej w Sulechowie.
4. Zarządzenie 0151-173/2006 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 czerwca 2006 roku w sprawie ustalania stawki czynszu za najem pomieszczeń gospodarczych i komórek najmowanych przez osoby fizyczne.
5. Zarządzenie 0151-65/2008 Burmistrza Sulechowa z dnia 7 lutego 2008 roku w sprawie najmu lokalu położonego na ul. Handlowej w Sulechowie.
6. Zarządzenie 0151-267/2010 Burmistrza Sulechowa z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przekazania nieruchomości stanowiącej własność Gminy Sulechów.
7. Zarządzenie 0050.144.2015 Burmistrza Sulechowa z dnia 11 sierpnia 2015 roku w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie dla Ośrodka Pomocy Społecznej.
8. Zarządzenie 0150.236.2016 Burmistrza Sulechowa z dnia 5 grudnia 2016 roku w sprawie użyczenia pomieszczeń piwnicznych położonych przy ul. Plac Ratuszowy 6 w budynku Ratusza Miejskiego w Sulechowie.
9. Zarządzenie 0050.58.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 19 marca 2018 roku w sprawie użyczenia nieruchomości położonej w Brodach przy ul. Wojskowej 71 na działce nr 493 w obrębie Brody o powierzchni 3.166 m².



10. Zarządzenie 0050.188.2018 Burmistrza Sulechowa z dnia 28 września 2018 roku w sprawie przeznaczenia lokali użytkowych w budynku nr 52 przy ul. Jana Pawła II w Sulechowie.
11. Zarządzenie 0050.195.2019 Burmistrza Sulechowa z dnia 23 września 2019 roku w sprawie użyczenia lokalu użytkowego w budynku przy ul. Licealnej 18a w Sulechowie.
12. Zarządzenie 0050.196.2019 Burmistrza Sulechowa z dnia 23 września 2019 roku w sprawie użyczenia lokalu użytkowego w budynku przy ul. Doktora Judyma 1A/81 w Sulechowie.
13. Uchwała nr 981/2001 Zarządu Miejskiego w Sulechowie z dnia 25 stycznia 2001 roku w sprawie obniżenia wysokości czynszu o 30% za najem lokalu użytkowego przy ul. 31 Stycznia 38 w Sulechowie.
14. Uchwała nr XXXII/309/2002 z dnia 26 lutego 2002 roku w sprawie ustalania zasad najmu lokali użytkowych.
15. Uchwała nr XLIV/472/2010 Rady Miejskiej z dnia 18 maja 2010 roku w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu na okres 10 lat oraz odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy najmu.
16. Umowa zawarta z Grupowa Praktyka Lekarska na podstawie pisma z dnia 01.02.1999 roku Zarządu Miejskiego.
17. Umowa zawarta z Sulechowski Dom Kultury im. F. Chopina w Sulechowie na czas nieoznaczony, na podstawie pisma z dnia 29.06.2006 roku Burmistrza Sulechowa.

Zauważyć należy, że przedmiotem kontroli nie były szczegółowe zapisy zarządzeń, uchwał czy umów.

W związku z powyższym nasuwają się następujące spostrzeżenia Komisji Rewizyjnej.

ZALECENIA, czyli możliwe do rozważenia kwestie

- 1) Gmina Sulechów oraz Zakład Gospodarowania Mieniem Komunalnym w Sulechowie swoich zasobach lokalowych stosuje zróżnicowane stawki wynajmu. Część najmu odbywa się na zasadach przetargu lub też umów najmu, użyczenia, dzierżawy gdzie stawkę ustala burmistrz wydając zarządzenie. Wiele z tych stawek było od wielu lat nie zmieniane. W opinii Komisji Rewizyjnej, zasadne jest powołanie komisji ds. najmu, dzierżawy, użyczenia nieruchomości w skład której wejdą przedstawiciele Rady Miejskiej, gminy i innych instytucji czy stowarzyszeń. Komisja powinna wypracować zasady stosowania stawek najmu, dzierżawy, użyczenia w zasobach lokalowych i gruntach.

Komisja Rewizyjna wnioskuje o jego wdrożenie.

- 2) Należy wdrożyć zasadę przygotowania umów najmu przez radców prawnych, aby każda umowa opierała się o bieżące przepisy prawa. Obecnie nie wszystkie umowy są przez radców prawnych



Wypis



przygotowywane i akceptowane. W przeszłości przygotowany wzór przez radców może odbiegać od obecnie przyjętych standardów i przepisów.

Komisja Rewizyjna wnioskuje o jego wdrożenie.

- 3) Komisja Rewizyjna wnosi o przyjęcie powszechne w określonych umowach zapisów opartych o możliwość urealniania stawek czynszu o wskaźnik inflacji wraz z zapisami w ogłoszeniach przetargowych.

Komisja Rewizyjna wnioskuje o jego wdrożenie.

- 4) Komisja Rewizyjna bezwzględnie uznaje, iż ponoszenie dodatkowych kosztów najmu, dzierżawy, użyczenia takich jak np. koszty mediów, opłaty dla wspólnot mieszkaniowych, konserwacje i remonty oraz bieżące utrzymanie, bez ich ujawniania lub przydzielania powoduje brak transparentności i ukrytą pomoc. Komisja Rewizyjna wnosi o uwzględnienie w umowach najmu, dzierżawy, użyczenia zasad zwrotu wszystkich kosztów utrzymania i mediów. Obecnie dla przykładu w przypadku użyczenia bezpłatnego, koszty te nie rekompensują utrzymania lokali. W opinii Komisji Rewizyjnej przyczyni się to do nie gratyfikowania obecnych najemców. Gmina powinna transparentnie przyznawać środki instytucjom pozarządowym i unikać dodatkowego ukrytego wspierania tego typu instytucji.

Komisja Rewizyjna wnioskuje o jego ocenę i wdrożenie.

WNIOSKI – wymagające podjęcia uchwały

Komisja Rewizyjna wnioskuje o poddanie pod dyskusję Rady Miejskiej w Sulechowie i Urzędu Gminy w zakresie możliwości wykonania wspomnianych powyżej zaleceń.

W opinii Komisji Rewizyjnej należy podjąć kroki do uporządkowania kwestii najmu zasobów Gminy Sulechów i realizowanie tego obszaru w oparciu o te założenia.

Komisja Rewizyjna na podstawie przeprowadzonej kontroli uważa, że w Gminie Sulechów prowadzono prawidłowo politykę wynajmu zgodnie z obowiązującymi przepisami, Jednakże należy podjąć kroki w celu zoptymalizowania możliwości generowania dochodów Gminy, gdyż w obecnej sytuacji gospodarczej pozwoli to wygenerować dodatkowe środki na remonty posiadanych zasobów.

Obecne stawki najmu oferowane przez podmioty prywatne często są znacząco wyższe niż te przyjęte w Gminie. Dla przykładu stawki najmu czynszu w strefie centrum wahają się od 35 zł do 70 zł za metr kwadratowy, zaś przy głównych ciągach komunikacyjnych od 12 zł do 30 zł za metr kwadratowy (dotyczy powierzchni handlowej i usługowej). Podobnie jest z komórkami czy garażami, gdzie stawka na sulechowskim rynku wynosi od 50 zł do 200 zł.



W opinii Komisji Rewizyjnej zasadne jest wypracowanie jednolitych zasad i norm, z możliwością nadania większej elastyczności kierownikom zarządzającym zasobami Gminy, którzy elastyczniej będą reagować na ewentualne zmiany sytuacji gospodarczej.

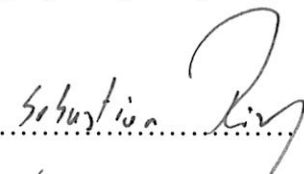
Protokół Nr 1/2020 Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie z kontroli umów dzierżaw lokali przedsiębiorcom i stowarzyszeniom w Gminie Sulechów w latach 2017 – 2019, liczy 32 strony i sporządzonych został w 4 jednobrzmiących egzemplarzach.

Poszczególne egzemplarze protokołu otrzymują:

- 1) Burmistrz Sulechowa Pan Wojciech Sołtys,
- 2) Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulechowie Pan Radosław Murkowski,
- 3) Przewodniczącą Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie.

Data i miejsce podpisania protokołu: Sulechów 15.07.2020 rok.

Podpisy kontrolujących – członków Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Sulechowie:

1. Sebastian Różycki - przewodniczący komisji,.....
2. Miłosz Brodzikowski - członek,
3. Jan Rerus - członek,
4. Zbigniew Trompa - członek,
5. Roman Wilczyński - członek,

Kontrolowane osoby wniosły uwagi do protokołu które zostały w nim odnotowane.

Pouczenie do protokołu Komisji Rewizyjnej z przeprowadzonej kontroli:

Kierownik kontrolowanego podmiotu, może złożyć Komisji swoje opinie i wyjaśnienia dotyczące ustaleń zawartych w protokole, w terminie 7 dni od daty przedstawienia kierownikowi kon-



**trołowanego podmiotu, protokołu pokontrolnego do podpisania. Opinie, wyjaśnienia kontro-
lowanego podmiotu przekazywane są Przewodniczącemu Rady.**

Podstawa prawna:

§ 100 ust.1a uchwały Nr V/39/2003 Rady Miejskiej w Sulechowie z dnia 11 lutego 2003 r.
w sprawie Statutu Gminy Sulechów (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego z 2018 r. poz.2512).

Podpis kierownika kontrołowanego podmiotu:

ZASTĘPCA BURMISTRZA

Marcin Górzny

Sulechów, dnia *06.07.* 2020 r.

M. Górzny *Wielki*