

PROTOKÓŁ NR 13 /2023

Z przeprowadzonej kontroli w Urzędzie Miasta i Gminy w Gryfowie Śl. przez Komisję Rewizyjną Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski w zakresie kontroli kosztów utrzymania budynku – Ubocze 300

Komisja Rewizyjna Rady Miejskiej Gminy Gryfów Śląski działając zgodnie z uchwalonym planem pracy na rok 2023 przeprowadziła w dniu 3.07.2023:
„Kontrola kosztów utrzymania budynku Ubocze 300”.

Skład zespołu kontrolnego:

- Mariusz Kozak-Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- Mariusz Dragan-Zastępca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
- Urszula Maga-Członek Komisji Rewizyjnej

Kontrolę odnotowano w księdze kontroli pod poz. 11/2023

Podczas kontroli wyjaśnień udzielała:

1. Monika Gałucha

Budynek pod adresem Ubocze 300 stanowi mienie zarządzane przez Gminę Gryfów Śląski. Czeropiętrowy biurowiec w przeszłości będący częścią zakładu FNF Ubocz jest wykorzystywany jako siedziba jednostki organizacyjnej gminy: Miejsko-Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej, w budynku mieści się również Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa. Dolnośląski Oddział Regionalny. Biuro powiatowe. Pozostała część budynku jest dzierżawiona przez firmy, organizacje pozarządowe, a duża część budynku obecnie nie jest wykorzystywana.

Należy odnotować, że decyzję o opuszczeniu budynku w roku 2023 podjęło Partnerstwo Izerskie – Stowarzyszenie LGD. Jest to bez wątpienia duża strata zarówno dla biurowca, jak i gminy Gryfów Śląski, ponieważ Lokalna Grupa Działania jest jednym z najważniejszych grantodawców rozdzielającym unijne pieniądze. LGD przeniosła się do Świeradowa Zdroju. W zeszłym roku Stowarzyszenie poniosło opłaty pokrywające koszty użytkowania pomieszczeń w budynku Ubocze 300 na kwotę 18.572,50zł.

W kwestii całościowych ponoszonych kosztów powiedzieć należy, że w budżecie na rok 2022 przyjęto 150.000,00zł, a utrzymanie budynku kosztowało 123.425,90zł. Z otrzymanych informacji wynika, że opłaty najemców w sumie pokryły koszty i wyniosły 125.184,16zł. Jednak dodatni wynik to zaledwie 1.758,26 zł. Na niską wartość tej kwoty wpływ mogły mieć skokowe podwyżki cen energii, ale z drugiej strony należy stwierdzić, że większość pomieszczeń jest nieużytkowana, a dodatkowo nie nadaje się na wynajem, chyba że w celach magazynowych.

Czynsz za dzierżawę 1 mkw wynosi 9 zł netto. Od tej kwoty przysługuje rabat 80% w wypadku dzierżawy pomieszczeń na cele magazynowe.

Warunki finansowe obecnych najemców pomieszczeń są zróżnicowane. Szczególnie da się to odczuć porównując opłaty za energię. Niektóre z przedsiębiorstw ponoszą zryczałtowaną opłatę za dzierżawę prąd i inne media, która wynosi 3,31zł od 1 mkw powierzchni, a inne mają zamontowane podliczniki energii i odrębnie opłacają czynsz. Jeden z przedsiębiorców deklarował, że jego rachunki za prąd i dystrybucję oscylują w ostatnich miesiącach wokół 400zł (około 200 zł opłaty plus opłata dystrybucyjna około 200 zł), gdyby ten sam przedsiębiorca płacił opłatę zryczałtowaną rachunek wyniósłby około 85 zł za prąd i wodę. Zaznaczyć należy, że jest to wynajem typowo

biurowy, gdzie główny pobór stwarza oświetlenie, 2 komputery i klimatyzacja. Pokazuje to skalę różnicy w wysokości opłat pomiędzy opłatą zryczałtowaną, a realnie mierzonym poborem energii elektrycznej.

W kwestii montażu podliczników w budynku komisja rewizyjna dowiedziała się, że osoba która robiła inwentaryzację oświetlenia wyceniła taki montaż na kwotę 76 800 zł netto. W 2023 roku nie ma na to środków, natomiast pani Monika Gałucha zadeklarowała wpisanie takiego zapotrzebowania do realizacji w budżecie na 2024 rok.

Niektóre z pomieszczeń wynajmowane są jako magazynowe. Ich stan pozostawia wiele do życzenia.

Z oględzin, które przeprowadził radny Mariusz Dragan wynika jednak, że duża część pomieszczeń (być może ponad 50% - brak planu budynku utrudnia oszacowanie) jest pusta, a dodatkowo nie nadaje się do wynajęcia bez poczynienia wstępnych inwestycji remontowych. Piwnica i parter są wykorzystywane w dużym zakresie, nie ma tam wielu wolnych pomieszczeń, natomiast od pierwszego piętra wzwyż sytuacja jest diametralnie inna.

Pierwsze piętro jest częściowo wynajmowane przez firmę Business Navigator S.j., która wedle danych z umowy dzierżawi 171,8 mkw. Powierzania ta szacunkowo może stanowić do 25% metrażu piętra, na którym znajduje się również obszerna i od dawna nieużytkowana hala oraz przynależne do niej pomieszczenie sanitarne i przebieralnia. Mała część tego piętra jest zarządzana przez ARiMR.

Drugie piętro jest wynajmowane w większym stopniu, choć duża część pomieszczeń pozostaje wolna, a powierzchnię wynajmowaną oszacować można na około 50%. Na tym piętrze znajdowała się siedziba LGD – z zebranych informacji wynika, że jest firma zainteresowana ich wynajmem.

Z rozmów z pracownikiem Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Lwówek Śląski (40 mkw) wynika, że wynajem pomieszczenia jest tymczasowy, docelowo firma ma przenieść się do własnej siedziby która jest w trakcie budowy. Z biur w budynku zrezygnowała również firma Arch-line, która w zeszłym roku poniosła opłaty w wysokości 15 293,99zł. Na piętrze pozostają wolne trzy pomieszczenia po firmie Wycinanka oraz 5 innych o różnych gabarytach. Trzecie i ostatnie piętro budynku zagospodarowane jest głównie w części w której mieściła się siedziba MMM (firma ta wyremontowała pomieszczenia, czyniąc je atrakcyjniejszymi dla późniejszych dzierżawców). Obecnie znajduje się tam szkoła językowa, biuro architektoniczne i studio fotograficzne. Na 3 piętrze znajduje się również kotłownia, a kilka pomieszczeń wynajmowanych jest w celach magazynowych. 10 pomieszczeń pozostaje puste, co również stanowi znaczny i ciekawy do oszacowania metraż.

Obecnie urzędujący najemcy zwracają uwagę na pewne niedogodności wynikające z wieku i stanu budynku. W wielu pomieszczeniach dochodzi do zaciekania ścian. Ich zdaniem spowodowane to jest wykonaniem budynku w technologii wielkiej płyty i pojawiającymi się z czasem rozszczelnieniami pomiędzy płytami. Remont dachu nie wyeliminował całkowicie tego problemu.

Dodatkowo problemem stwierdzonym przez najemców jest instalacja elektryczna, która nie jest w stanie wytrzymać dalszego obciążenia i wymaga pilnego audytu.

Wchodząc do budynku i przechadzając się pomiędzy piętrami rzuca się w oczy stan części wspólnej. Różnokolorowe ściany, miejscami odpadające tynki, różnorodne drzwi do pomieszczeń. Nie sprawia to dobrego wrażenia, szczególnie jeśli określamy ten budynek jako biurowiec. Z

zewnątrz niestety nie jest lepiej - zły stan elewacji i niektórych okien to główny powód zaciekania wody do środka.

W budynku odnotować należy znaczne straty ciepłe, wynika to zarówno ze stanu ścian, jak i z dużego metrażu nieużytkowanych i nieogrzewanych pomieszczeń.

Odnosząc się do zapisów budżetowych:

W budżecie na rok 2023 na jego utrzymanie przyjęto kwotę 287.000 zł, w tym:

- zakup energii 160.000,00 zł,
- modernizacja rozdzielni elektrycznej 15.000,00 zł,
- zakup i montaż piecy centralnego ogrzewania 70.000,00 zł,
- zakup usług i materiałów 42.000,00 zł

Rok wcześniej, w 2022 na administrowanie i utrzymanie w.w. nieruchomości w budżecie zaplanowano 150 000 zł, a wydano 123.425,90zł.

Plan:

- zakup energii 95.000,00 zł,
- drobne remonty 10.000,00 zł,
- zakup usług i materiałów 45.000,00 zł

Wydatki:

- zakup energii 99.390,84 zł
- woda 5.599,02 zł
- zakupy i naprawy 4.000,02 zł
- wynagrodzenie za sprzątanie 7.236,00 zł
- wynagrodzenie konserwatora 7.200,00 zł

O ile w roku kontrolowanym kwota zabezpieczona w budżecie okazała się wystarczająca, na podstawowe utrzymanie, tak w bieżącym roku przy „galopującym” wzroście cen pomimo zabezpieczenia większych środków kwota może okazać się niedoszacowana. Sytuacja przy takich założeniach budżetowych bez generalnego remontu może się z roku na rok pogarszać.

WNIOSKI POKONTROLNE :

Budynek Ubocze 300 to biurowiec z jednej strony o dużym potencjale, a z drugiej mogący wkrótce stanowić obciążenie dla finansów gminy. W roku 2022 jego wynik finansowy był na niewielkim plusie i wyniósł 1.758,26 zł. Dodać należy, że w kontrolowanym roku nie było w nim żadnych większych remontów, na naprawy wydano zaledwie 4 000zł. W 2023 doszło do odejścia kilku dzierżawców, a o wyniku finansowym przekonamy się na koniec roku.

Nie da się jednak nie zauważyć, że sytuacja zarówno gminy, jak i najemców jest coraz mniej komfortowa. Czynsz z jednej strony wydawać się może atrakcyjny, ale z drugiej strony co najmniej 50% pomieszczeń nie jest wynajmowane. Wynikać to może z ich stanu technicznego – wymagają one generalnego remontu przed rozpoczęciem swojej działalności. Potencjalni najemcy nie mogą liczyć na rozliczenie kosztów remontu w ramach czynszu, więc próg finansowy wejścia jest dużo wyższy. Z drugiej strony być może wizja niskiego czynszu byłaby w stanie zachęcić niektóre firmy do zainwestowania.

Dla gminy takie prace „na własną rękę” stanowią jednak dodatkowe utrudnienie, ponieważ oglądając pomieszczenia wyremontowane przez najemców zauważa się brak spójności – różnorodne drzwi, czy style wykończenia pomieszczeń nie pasują do idei biurowca.

Budynek wymaga pilnej interwencji w kwestii instalacji elektrycznej, należałoby przy tej okazji zadbać o podliczniki dla każdego z wynajmujących. Równie pilna wydaje się sprawa termomodernizacji. Z rozmów z najemcami wynika, że ściany budynku są zarówno nieszczelne, jak i energetycznie mało wydajne. Zimą potrzeba jest dużo energii aby ogrzać pomieszczenia, latem jest bardzo gorąco i należy je klimatyzować. Dodatkowo elewacja przy zacinającym deszczu przepuszcza wodę, niszcząc pomieszczenia.

Komisja Rewizyjna wnioskuje o:

- założenie podliczników dla wszystkich dzierżawców
- upublicznienie informacji o kosztach wynajmu pomieszczeń na stronach Gryfowa, obecnie nie można dotrzeć do takiej informacji, co może powodować brak nowych chętnych na wynajem
- audyt i dostosowanie instalacji elektrycznej do potrzeb dzierżawców
- zadbanie o estetykę klatki schodowej i części wspólnych
- usunięcie z części wspólnych szaf i innych rzeczy które zmniejszają bezpieczeństwo pożarowe
- promowanie wynajmu pomieszczeń w budynku, jako taniej przestrzeni biurowej
- systematyczne przeznaczanie środków budżetowych na remonty kolejnych pomieszczeń, w celu dalszego wynajmu na lepszych warunkach dla gminy
- termomodernizację budynku, uszczelnienie elewacji, okien
- ujednolicenie zasad wynajmu pomieszczeń – jeśli organizacje pozarządowe są zwolnione z opłat, to wszystkie na tych samych zasadach
- w wypadku braku środków na remonty pomieszczeń przed wynajmem warto byłoby sporządzić dokument, który nowym dzierżawcom nakazywałby zastosowanie materiałów nadających spójny wizerunek częściom wspólnym. tj. wyznaczyć rodzaj i kolor drzwi które można zamontować, rodzaj i kolor okien oraz określić jak można gospodarować powierzchnią korytarza obok drzwi – w jaki sposób oznaczać firmy z pomocą spójnych tablic informacyjnych i jakie sposoby malowania są dozwolone
- jeśli doszłoby do pracach remontowych - nadanie marketingowej nazwy ułatwiającej identyfikację np. Gryfowski Inkubator Przedsiębiorczości, postawienie przed budynkiem pylonu reklamowego, gdzie mogłyby znajdować się szyldy najemców.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Kontrolowany:

1.

2.

Kontrolujący :

1. Mariusz Kozak

2. Dąbka

3. M. Moce

UWAGI KIEROWNIKA JEDNOSTKI CO DO TREŚCI PROTOKOŁU ORAZ PRZEBIEGU KONTROLI :

Nie wnoszę uwag

BURMISTRZ
Gminy i Miasta Cegłów Śląski
z upoważnienia
Andrzej Tartak
Zastępca Burmistrza

Podpis

wnoszącego uwagi