

Or. I - 0003.49.2021

## Rada Miejska w Prudniku

W odpowiedzi na zapytania Radnych: Zygmunta Trojniaka i Stanisława Mięczakowskiego podczas sesji Rady Miejskiej w Prudniku w miesiącu kwietniu 2021 dot. funkcjonowania nowooddanego wielofunkcyjnego budynku użytkowego w Łące Prudnickiej poniżej przedstawiam zakres informacji umożliwiający obiektywną ocenę przedstawionych w petycji mieszkańców wsi Łąka Prudnicka wniosków.

Zanim jednak przejdę do meritum sprawy chcę zwrócić uwagę na uwarunkowania związane z budową tego obiektu, które być może nie są znane wszystkim Radnym, a które dotyczą następujących zagadnień:

1. Obiekt został zaprojektowany w poprzedniej kadencji Rady i Burmistrza.
2. Pierwotne założenia funkcjonalne zostały zmienione w trakcie projektowania inwestycji i znacząco różniły się od założeń wstępnych, gdyż do obiektu (bez jego dodatkowej rozbudowy i zmiany funkcji ) dodano siedzibę publicznego przedszkola.
3. Na etapie projektu i realizacji inwestycji nie przewidziano sposobu korzystania z obiektu i tym samym nie rozdzielono mediów oddzielnie dla poszczególnych przyszłych użytkowników.
4. Po zakończeniu inwestycji - jednostki, które miały rozpocząć działalność w obiekcie zmieniły sposób korzystania z pomieszczeń. Na przykład, Prudnicki Ośrodek Kultury uznał, że nie będzie prowadził działalności statutowej na hali sportowej, gdyż nie realizuje zadań z zakresu sportu, a planuje korzystać z niej cyklicznie w ramach wynajmu.
5. Wiele pytań pozostawia przeznaczenie pomieszczeń kuchennych, które wydzielone zostały z myślą o miejscowym Kole Gospodyń Wiejskich, które obecnie kwestionuje sens tego przedsięwzięcia.

Jak więc widać pomimo, że sam zamiar budowy obiektu był uzgadniany z mieszkańcami i przyszłymi użytkownikami, jednak efekt końcowy nie jest do końca akceptowalny poza przedszkolem, które zajmuje autonomiczną część budynku (I piętro) oraz siedzibą OSP.

Oddając do użytku w IV kwartale ubiegłego roku inwestycję trudno było wskazać jednego zarządcę nieruchomości.

Przed wszystkim nie można było oddać obiektu w zarządzanie ZUK, gdyż zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa umowa najmu z użytkownikami zawierana byłaby przez gminę, a to wyklucza np. zawarcie umowy z przedszkolem, czy też z Urzędem Miejskim (siedziba OSP), gdyż w takim przypadku mówiąc kolokwialnie gmina zawierałaby umowę sama z sobą.

Od tego momentu aż do końca czerwca br. koszty funkcjonowania obiektu ponosi Gmina , obciążając częścią kosztów poszczególnych użytkowników.

Po wielu analizach prawnych, a przede wszystkim finansowych ustalony został sposób zarządzania nieruchomością w taki sposób, aby przede wszystkim obiekt był wykorzystany oraz zarządzany po minimalnych kosztach, które będą też rozliczane podług działów budżetu gminy, czyli: oświata, kultura, sport i bezpieczeństwo.

W związku z tym podjęta została decyzja, że obiekt w dwóch częściach został przekazany w trwały zarząd:

I piętro – dla Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Moszczance (siedziba przedszkola)

parter – dla Agencji Promocji i Rozwoju Gminy Prudnik (hala sportowa, pomieszczenia WDK w tym kuchenne, pomieszczenia sanitarne, techniczne i gospodarcze).

parter - pomieszczenia OSP w administrowanie Urzędu Miejskiego w Prudniku – Gminne Centrum Reagowania.

Zgodnie z art. 43 ustawy o gospodarce nieruchomościami trwały zarząd jest formą prawną władania nieruchomością przez jednostkę organizacyjną. Jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do:

1) korzystania z nieruchomości w celu prowadzenia działalności należącej do zakresu jej działania;

2) zabudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu lub rozbiórki obiektu budowlanego na nieruchomości, zgodnie z przepisami prawa budowlanego, za zgodą organu nadzorującego;

3) oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

4) jednostka organizacyjna ma prawo wypowiedzenia, za zgodą organu nadzorującego, każdej umowy najmu, dzierżawy i użyczenia nieruchomości lub jej części, obciążających nieruchomość objętą trwałym zarządem, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

Nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego Skarbu Państwa oddaje się w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, a nieruchomości stanowiące przedmiot własności lub przedmiot użytkowania wieczystego jednostki samorządu terytorialnego - odpowiedniej samorządowej jednostce organizacyjnej, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej.

Jak wspomniano wcześniej nie wszystkie media udało się opomiarować oddzielnie dla poszczególnych użytkowników, ale jeszcze przed zakończeniem inwestycji zamontowano w niektórych pomieszczeniach podliczniki wody i energii elektrycznej. Pozostałe media rozliczane są według procentowego wskaźnika zajmowanej powierzchni przez użytkowników.

W tym miejscu trzeba mieć też świadomość, że techniczne rozwiązania dostawy mediów do obiektu spowodowały, że na dostawę każdego z nich, czyli wody, gazu i energii elektrycznej może być zawarta odrębnie jedna umowa (jeden przyłącz do budynku), których stroną na dzisiaj jest gmina Prudnik, a od połowy roku będzie Agencja Sportu i Promocji.

Tak więc uwzględniając powyższe uwarunkowania określony został sposób rozliczania kosztów funkcjonowania budynku, z uwzględnieniem następujących przesłanek :

Agencja Sportu i Promocji w Prudniku występuje jako strona we wszystkich umowach związanych z:

- 1) dostawą mediów w obiekcie (w tym umów na dostawę energii elektrycznej, gazu, wody i odprowadzania ścieków),
- 2) przeglądami, eksploatacją i serwisowaniem urządzeń grzewczych, wentylacyjnych, instalacji p. poż., usług związanych z eksploatacją i serwisowaniem pozostałych urządzeń znajdujących się w obiekcie,
- 3) ochroną i ubezpieczeniem obiektu,
- 4) utrzymaniem placu zabaw i czystości wokół obiektu,  
- z wyłączeniem windy, która funkcjonalnie służy wyłącznie przedszkolu, które będzie ponosić koszty jej funkcjonowania.

Prudnicki Ośrodek Kultury i Biblioteki Publicznej obciążany będzie przez Agencję Sportu i Promocji czynszem najmu, zgodnie z obowiązującym stawkami określonymi w Zarządzeniu Burmistrza Prudnika w sprawie minimalnych stawek czynszu najmu lub dzierżawy za lokale użytkowe stanowiące własność Gminy Prudnik oraz za pozostałe koszty w tym utrzymania części wspólnych na zasadach określonych dla wszystkich użytkowników. Koszty funkcjonowania hali i pomieszczeń gospodarczych obciążają Agencję Sportu i Promocji. Procentowy udział zajmowanej powierzchni przez poszczególnych użytkowników w obiekcie wynosi:

- 1) lokal Nr 1 – Przedszkole – 36,3 % (całe piętro)
- 2) lokal Nr 2 – Agencja Sportu i Promocji w Prudniku – 51,3 % ( w tym wynajem dla POK – cały parter)
- 3) lokal Nr 3 – OSP – Urząd Miejski – 12,4 % (remiza OSP)

Te uwarunkowania mają wpływ na funkcjonowanie i zarządzanie obiektem obecnie, choć należy stwierdzić, że przedstawione koszty jego funkcjonowania nie są adekwatne do sytuacji, gdyż funkcjonował on przy ograniczonej działalności spowodowanej pandemią COVID - 19.

**1. Rzeczywiste koszty funkcjonowania obiektu w okresie IX 2020 – III 2021** (w dniu sporządzenia informacji nie wpłynęły jeszcze faktury za media za miesiąc kwiecień).

Analizując koszty należy wziąć pod uwagę przede wszystkim fakt, że jednostki zlokalizowane w obiekcie pracowały z przerwami związanymi z ograniczeniami działalności w związku z COVID 19, w tym przez placówki opiekuńczo – wychowawcze, instytucje kultury, czy też sportu. Stąd przedstawione koszty dotyczą wyłącznie mediów, które zostały zużyte na potrzeby całego budynku i przedstawione zostały również według algorytmu dzielącego je według zajmowanej powierzchni przez daną instytucję/organizację.

Lp.	Wydatki z tytułu w poszczególnych miesiącach	faktura całościowa	Hala Sportowa 35,3%	Dom Kultury 16%	Zespół Szkolno-Przedszkolny 36,3%	OSP 12,4%
<b>marzec 2021</b>						
1.1	Energia elektryczna dystrybucja	805,38	278,86	126,46	386,02	14,04
1.2	Energia elektryczna sprzedaż	737,02	255,19	115,73	353,25	12,85
1.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	3 421,44	1207,58	547,62	1241,98	424,26
<b>luty 2021</b>						
2.1	Energia elektryczna dystrybucja	762,87	259,19	117,54	374,67	11,47
2.2	Energia elektryczna sprzedaż	673,30	228,76	103,74	330,68	10,12
2.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	3 539,87	1249,37	566,58	1284,97	438,95
<b>styczeń 2021</b>						
3.1	Energia elektryczna dystrybucja	753,20	262,22	118,92	359,44	12,62
3.2	Energia elektryczna sprzedaż	697,07	242,68	110,05	332,66	11,68

3.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	3 993,34	1409,42	639,16	1449,58	495,18
<b>grudzień 2020</b>						
4.1	Energia elektryczna dystrybucja	679,46	276,71	125,49	266,14	11,12
4.2	Energia elektryczna sprzedaż	717,73	292,28	132,54	281,13	11,78
4.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	3 713,12	1310,52	594,31	1347,86	460,43
<b>listopad 2020</b>						
4.1	Energia elektryczna dystrybucja	921,16	325,12	147,44	334,38	114,22
4.2	Energia elektryczna sprzedaż	651,61	229,98	104,29	236,53	80,80
4.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	3 308,20	1210,85	549,11	1138,02	410,22
<b>październik 2020</b>						
4.1	Energia elektryczna dystrybucja	1 102,51	389,12	176,46	400,21	136,71
4.2	Energia elektryczna sprzedaż	664,00	234,35	106,28	241,03	82,34
4.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	2 996,27	1096,68	497,33	1030,72	371,54
<b>wrzesień 2020</b>						
4.1	Energia elektryczna dystrybucja	1 031,54	364,08	165,10	374,45	127,91
4.2	Energia elektryczna sprzedaż	601,32	212,23	96,24	218,28	74,56
4.3	Gaz dystrybucja + sprzedaż	2 070,96	758,00	343,75	712,41	256,80
<b>RAZEM : koszty całościowe za 7 miesięcy 2020 i 2021r.</b>						
1.	Rodzaj kosztu	kwota	Hala sportowa	Dom Kultury	Przedszkole	OSP
2.	Energia elektryczna dystrybucja	<b>6 056,12</b>	2155,31	977,41	2495,31	428,10
3.	Energia elektryczna sprzedaż	<b>4 742,05</b>	1695,48	768,88	1993,57	284,13
3.	Gaz dystrybucja + sprzedaż	<b>23 043,20</b>	8242,44	3737,85	8205,54	2857,37

2. **Szacowane koszty funkcjonowania obiektu w 2021 roku** ( sporządzono na podstawie kosztów mediów za IX 2020 – III 2021, koszty wynikające z zawartych umów np. serwisowych, opłat i podatków).

Na wstępie należy wskazać, że przedstawione poniżej dane nie obejmują wydatków związanych z merytoryczną działalnością jednostek, a jedynie te które związane są z funkcjonowaniem obiektu. Ze względu na konieczność utrzymania obiektu we właściwym stanie technicznym i jego udostępniania zachodzi konieczność zatrudnienia przez Agencję Sportu i Promocji gospodarza obiektu. Aby przedstawione zestawienie było czytelne, postanowiono ująć je w postaci planu finansowego ASiP z tym że obejmuje on cały 2021 rok, choć faktycznie koszty np. zatrudnienie pracownika będą dotyczyć 6 miesięcy od 1 lipca 2021. Ten plan będzie bazowym, jeśli chodzi o koszty dla roku 2022.

Ponadto w planie ASiP ujęto koszty według ustalonej metodologii, czyli w zakresie działalności statutowej ASiP 100% tych kosztów (np. § 4010,4110, 4120,4210, 4480 i 4430). Pozostałe koszty w § 4260 i 4300 stanowią 51,3% wszystkich kosztów, które poniosą pozostali użytkownicy.

Koszty utrzymania części obiektu (parter bez OSP) w Łące Prudnickiej na okres 12 miesięcy – 51,3 %

Dział 92601

<b>Paragraf 4010 Wynagrodzenie osobowe pracowników</b>	
Zatrudnienie nowego pracownika	<b>40 320,00</b>
<b>Paragraf 4110 Składki na ubezpieczenie społeczne</b>	
Prognozowana kwota	<b>7 300,00</b>

	<b>Paragraf 4120 Składki na fundusz pracy</b>	
Prognozowana kwota		1 000,00
	<b>Paragraf 4210 Zakup materiałów i wyposażenia</b>	
Środki czystości i chemia gospodarcza		1 000,00
	<b>Paragraf 4260 Zakup energii</b>	
ZWiK woda		930,00
Opłata za ogrzewanie gazowe		21 550,00
Tauron Dystrybucja i Sprzedaż		10 010,00
<b>Łącznie</b>		<b>32 490,00</b>
	<b>Paragraf 4300 Zakup usług pozostałych</b>	
ZWiK ścieki		1 540,00
Deratyzacja obiektu		260,00
Przeglądy budynku		3 600,00
Przyłącze internetu		1 000,00
Ochrona obiektu		680,00
Wywóz śmieci ZUK		3 500,00
<b>Łącznie</b>		<b>10 580,00</b>
	<b>Paragraf 4480 Podatek od nieruchomości</b>	
Podatek od nieruchomości		4 130,00
	<b>Paragraf 4430 Różne opłaty i składki</b>	
Ubezpieczenie obiektu		1 000,00
	<b>Paragraf 4520 Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego</b>	
Opłata za trwałe zarząd		6 800,00

### 3. Koszty osobowe i ilość etatów dla poszczególnych użytkowników obiektu

Obiekt wielofunkcyjnego budynku użytkowego w Łące Prudnickiej przy ulicy Nad Złotym Potokiem 52, jest miejscem działalności następujących instytucji:

1. Zespół Szkolno Przedszkolny w Moszczance – Przedszkole w Łące Prudnickiej ,
2. Wiejski Dom Kultury i filia Miejsko Gminnej Biblioteki Publicznej
3. Agencja Sportu i Rozwoju Gminy Prudnik
4. Ochotnicza Straż Pożarna w Łące Prudnickiej - Stowarzyszenie

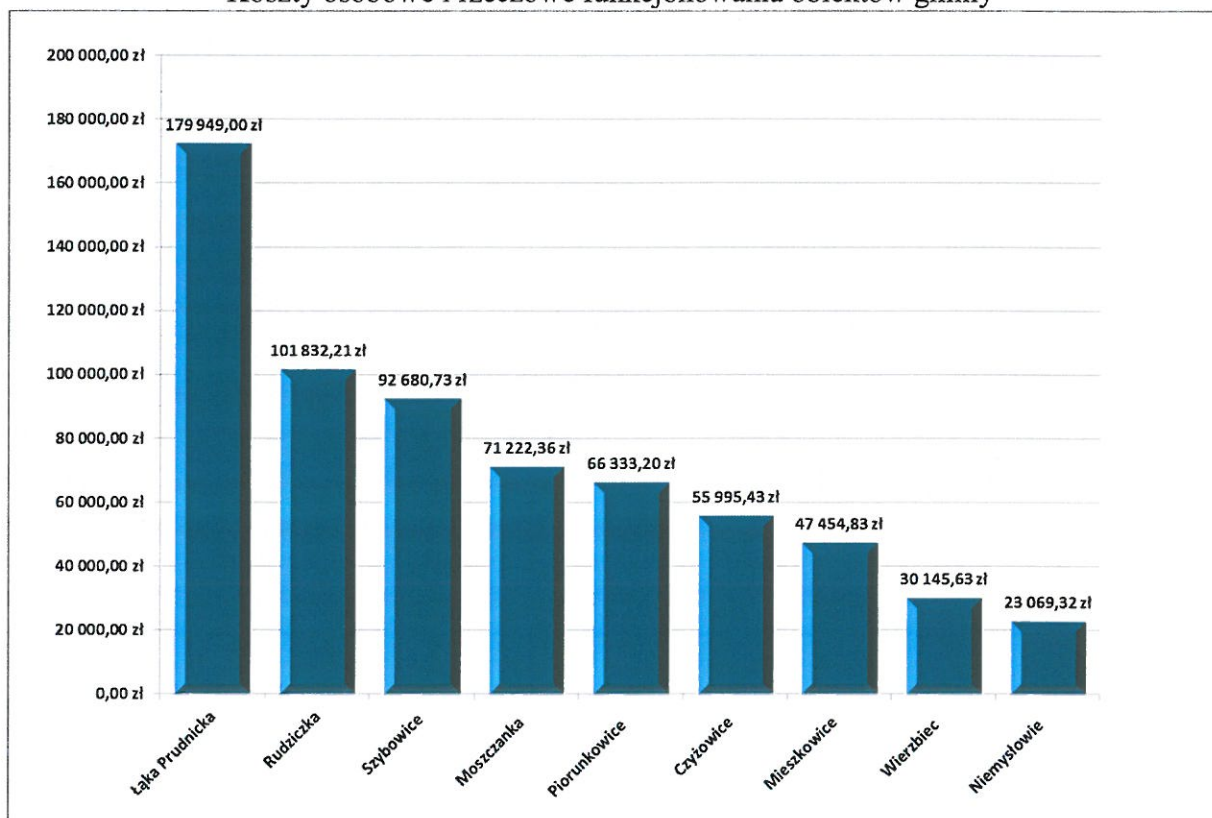
Koszty osobowe i ilość osób zatrudnionych w obiekcie

lp.	instytucja	ilość etatów	koszty osobowe łącznie (zł)	uwagi
1.	Przedszkole	6 ½	478 879,85	3 nauczycieli, 2 pomoce, 2 osoby na 1½ etatu ( obsługa)
2.	WDK i biblioteka	1 ½	75 429, 07	½ kierownik, ½ sprzątaczką, ½ bibliotekarz
3.	ASiP	1	48 620,00	przy założeniu 12 miesięcy
4.	OSP	-	6720,00	umowa zlecenia

**4. Koszty osobowe i ilość osób zatrudnionych we wszystkich obiektach kultury działających na terenie wsi Gminy Prudnik**

WDK	Stanowiska pracy	Ilość etatów	uwagi
Czyżowice	kierownik	½	
Łąka Prudnicka	kierownik, sprzątaczką, bibliotekarz	1 ½	bez etatu gospodarza zatr. przez ASiP
Mieszkowice	kierownik	½	
Moszczanka	kierownik, bibliotekarz	1,0	
Piorunkowice	kierownik, sprzątaczką, gospodarz	¾	
Rudziczka	kierownik, sprzątaczką, bibliotekarz	1 ½	
Szybowice	kierownik, sprzątaczką, gospodarz, bibliotekarz	1 ½	
Wierzbiec	kierownik	½	
Niemysłowice	0	0	umowa zlecenia palacz

**Koszty osobowe i rzeczowe funkcjonowania obiektów gminy\***



\* koszty funkcjonowania obiektu w Łące Prudnickiej zawierają również koszty planowane do poniesienia przez ASiP

Reasumując: po analizie zgromadzonych danych należy przede wszystkim poddać ocenie strukturę kosztów w poszczególnych obiektach oraz zakresy obowiązków pracowników.

Wiele do życzenia pozostawia struktura organizacyjna Wiejskich Domów Kultury. Należy zadać sobie pytanie, czy wszystkie z nich winny pełnić tę rolę, czy też część z nich winna być świetlicami wiejskimi. Zdecydowane kroki związane z modernizacją obiektów należy podjąć w stosunku do WDK Niemysłowice (konieczna termomodernizacja obiektu) i Moszczanka (w tej wsi gmina utrzymuje 2 obiekty, a przy rozbudowie obiektu na stadionie można zejść do jednego obiektu łączącego obie funkcje).

Proponuję, aby problem funkcjonowania obiektów kultury w poszczególnych wsiach rozpatrywać przez pryzmat potrzeb wszystkich wsi Gminy Prudnik.

**BURMISTRZ**

*Grzegorz Zawisłak*