

## **Protokół kontroli**

### **I. Jednostka kontrolowana**

Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie  
ul. Ruszczyca 16, 75-654 Koszalin

### **II. Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych**

26 czerwca 2018 r. – 31 października 2018 r.

### **III. Podstawy prawne kontroli**

- 1) Art. 41 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2018 r. poz. 913, ze zm.),
- 2) Art. 57 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 14 grudnia 2016 r. Prawo oświatowe (Dz. U. z 2018 r. poz. 996, ze zm.),
- 3) Art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121, ze zm.).

### **IV. Zakres kontroli**

#### **IV.1 Przedmiot kontroli**

- 1) udostępnianie w latach 2015 – 2017 nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia, w tym:
  - a) umocowanie osoby podpisującej umowę o udostępnienie nieruchomości,
  - b) formalne podstawy zawarcia umów o udostępnienie nieruchomości,
  - c) weryfikacja treści umowy w zakresie udostępnionej powierzchni ze stanem rzeczywistym,
- 2) udostępnianie nieruchomości bez tytułu prawnego.

#### **IV.2 Okres objęty kontrolą**

2015- 2017 r.

#### **IV.3 Zespół kontrolny**

Bożena Ciołek – Inspektor w Biurze ds. prawnych nieruchomości– upoważnienie nr 356/18  
Tomasz Szymański – Kierownik Biura ds. prawnych nieruchomości – upoważnienie nr 356/18

## V. Ustalenia kontroli i ich ocena

### V.1 Umowne udostępnianie nieruchomości przez CEN w Koszalinie

**V.1.1** Kontrolę umownego udostępniania w latach 2015 – 2017 nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie (na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia), przeprowadzono w oparciu o:

- 1) informacje z Wydziału Edukacji i Sportu UMWZ dotyczące wynajęcia i wydzierżawienia nieruchomości przez CEN w Koszalinie w latach 2015, 2016 i 2017,
- 2) dokumenty będące w posiadaniu Wydziału Inwestycji i Nieruchomości UMWZ,
- 3) dokumenty uzyskane w Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie w trakcie czynności kontrolnych.

### **V.1.2** Umocowanie osoby podpisującej umowy o udostępnienie nieruchomości

Zespołowi kontrolnemu przedłożono Pełnomocnictwo nr 110/11 z dnia 11 września 2017 r. udzielone przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego Stefanowi Turowskiemu – Dyrektorowi Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie .

Każda z 11 umów (najmu, dzierżawy bądź użyczenia) zawartych w okresie objętym kontrolą została podpisana przez Stefana Turowskiego – Dyrektora Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie.

### **V.1.3.** Formalne podstawy zawarcia umów o udostępnienie nieruchomości znajdującej się w trwałym zarządzie CEN w Koszalinie

Podstawą prawną wynajęcia przez CEN w Koszalinie nieruchomości znajdujących się w jego trwałym zarządzie jest art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Powyższy przepis daje trwałemu zarządcy uprawnienie:

- 1) 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,
- 2) oddanie nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie, na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, **za zgodą właściwego organu i organu nadzorującego**, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Właściwym organem (oraz organem nadzorującym) w rozumieniu w/w przepisu jest Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego.

**V.1.4. Wykaz umów najmu, dzierżawy bądź użyczenia zawartych przez CEN w Koszalinie w latach 2015-2017**

| lp. | Nr i data zawarcia umowy               | Okres obowiązywania        | Podmiot, z którym została zawarta umowa                                 | Przedmiot umowy                                                                     | Formalna podstawa zawarcia umowy                                                             |
|-----|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Nr 1/2015<br>z dnia<br>02.01.2015 r.   | 02.01.2015-<br>31.12.2016  | Copy System Tomasz<br>Posadziński z Piły                                | Dzierżawa<br>powierzchni na<br>samoobsługową<br>kserokopiarkę                       | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN<br>oraz zawiadomienie CEN<br>z dnia 01.07.2015 r.<br>o zawarciu umowy |
| 2   | Nr 2/2015<br>z dnia<br>02.01.2015 r.   | 02.01.2015 -<br>31.12.2016 | Firma Usługowo-<br>Handlowa LESPOL<br>Leszek Trusiło<br>z Mielna        | Dzierżawa<br>powierzchni na<br>urządzenie do<br>sprzedaży gorących<br>napojów       | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN<br>oraz zawiadomienie CEN<br>z dnia 01.07.2015 r.<br>o zawarciu umowy |
| 3   | Nr 3/2015<br>z dnia<br>07.05.2015 r.   | 07.05.2015                 | Instytut Geofizyki<br>polskiej Akademii<br>Nauk                         | Wynajęcie sal                                                                       | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |
| 4   | Nr 4/2015<br>z dnia<br>18.09.2015 r.   | 18.09. – 24.10.2015        | Niepubliczny<br>Ośrodek Doskonalenia<br>Nauczycieli „Creative”          | Wynajęcie sali                                                                      | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |
| 5   | Nr 1/S/2016<br>z dnia<br>19.01.2016 r. | 19.01.-29.10.2016          | Państwowa Wyższa<br>Szkoła Zawodowa<br>w Koszalinie                     | Wynajęcie sali                                                                      | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |
| 6   | Nr 2/2016<br>z dnia<br>31.03.2016 r.   | 31.03.-31.12.2016          | Gmina Miasto<br>Koszalin                                                | Użyczenie<br>powierzchni na<br>dachu na<br>umieszczenie<br>urządzeń typu<br>HotSpot | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |
| 7   | Nr 3/2016<br>z dnia<br>14.10.2016 r.   | 14.10.-30.11.2016          | Towarzystwo Wiedzy<br>Powszechnej Oddział<br>Regionalny<br>w Szczecinie | Wynajęcie sali                                                                      | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |
| 8   | Nr 1/2017<br>z dnia<br>23.12.2016 r.   | 02.01.2017 –<br>31.12.2018 | Copy System Tomasz<br>Posadziński z Piły                                | Dzierżawa<br>powierzchni na<br>samoobsługową<br>kserokopiarkę                       | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN<br>oraz zawiadomienie CEN<br>z dnia 04.07.2017 r.<br>o zawarciu umowy |
| 9   | Nr 2/2017<br>z dnia<br>23.12.2016 r.   | 02.01.2017 –<br>31.12.2018 | Firma Usługowo-<br>Handlowa LESPOL<br>Leszek Trusiło<br>z Mielna        | Dzierżawa<br>powierzchni na<br>urządzenie do<br>sprzedaży gorących<br>napojów       | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN<br>oraz zawiadomienie CEN<br>z dnia 04.07.2017 r.<br>o zawarciu umowy |
| 10  | Nr 3/2017<br>z dnia<br>03.01.2017 r.   | 03.01.-31.10.2017          | Państwowa Wyższa<br>Szkoła Zawodowa<br>w Koszalinie                     | Wynajęcie sali                                                                      | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |
| 11  | Nr 4/2017<br>z dnia<br>14.08.2017 r.   | 14.08.-24.11.2017          | Towarzystwo Wiedzy<br>Powszechnej Oddział<br>Regionalny<br>w Szczecinie | Wynajęcie sali                                                                      | Art.43 ust.2 pkt 3 UGN;<br>brak zawiadomienia CEN<br>o zawarciu umowy                        |

**V.1.5** Wykaz udostępnień nieruchomości przez CEN w Koszalinie w latach 2015-2017 bez podpisywania umowy

Jednostka w latach 2015 – 2017 nie udostępniała części nieruchomości bez podpisywania stosownych umów najmu.

**V.1.6** Szczegółowa kontrola wybranych umów podpisanych przez CEN w Koszalinie w latach 2015-2017

Kontrolą objęte zostały następujące umowy:

- 1) umowa dzierżawy Nr 1/2015 z dnia 2 stycznia 2015 r. zawarta Tomaszem Posadzińskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą COPY System Tomasz Posadziński z siedzibą w Pile:
  - umowa zawarta w oparciu o art. 43 ust. 2 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zawiadomienie z dnia 01.07.2015 r. o zawarciu umowy
  - ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym opublikowano na tablicy ogłoszeń w siedzibie CEN w Koszalinie (brak adnotacji lub urzędowego potwierdzenia o dacie wywieszenia oraz zdjęcia ogłoszenia z tablicy). Brak publikacji na stronie internetowej lub stronie BIP CEN.
  - przedmiot umowy: dzierżawa powierzchni z przeznaczeniem na postawienie samoobsługowej kserokopiarki
  - czynsz wywoławczy ustalono na poziomie 150 zł/m-c/ netto
  - wadium nie ustalono
  - okres dzierżawy – 02.01.2015 r. – 31.12.2016 r.
  - załącznikiem do ogłoszenia o przetargu był wzór umowy
  - termin składania ofert ustalono na dzień 10.12.2014 r. godz. 13.00. Brak daty wywieszenia ogłoszenia uniemożliwił stwierdzenie, czy termin ten wyznaczony został w sposób umożliwiający zapoznanie się z ogłoszeniem o przetargu, sporządzenie oferty i złożenie jej w wyznaczonym przez organizatora przetargu miejscu i terminie.
  - wpłynęła 1 oferta
  - zgodnie z Protokołem z przetargu wybrana została najkorzystniejsza oferta firmy COPY System Tomasz Posadziński (oprócz wysokości czynszu nie ustalono innego kryterium oceny ofert).
- 2) umowa najmu Nr 1/S/2016 z dnia 19 stycznia 2016 r. zawarta z Państwową Wyższą Szkołą Zawodową w Koszalinie

- umowa zawarta w oparciu o art. 43 ust. 2 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami. Brak zawiadomienia CEN o zawarciu umowy.
- tryb zawarcia umowy - bezprzetagowo
- stawkę najmu ustalono na poziomie 50 zł/godzina netto
- przedmiot umowy: najem sali nr 14 w celu przeprowadzenia zajęć na studiach podyplomowych
- okres najmu: czas łączny 200 godzin (wg harmonogramu od 22.01. do 29.10.2016 r.)

3) umowa dzierżawy Nr 1/2017 z dnia 23 grudnia 2016 r. zawarta Tomaszem Posadzińskim prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą COPY System Tomasz Posadziński z siedzibą w Pile:

- umowa zawarta w oparciu o art. 43 ust. 2 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zawiadomienie CEN z dnia 04.07.2017 r. o zawarciu umowy
- ogłoszenie o przetargu pisemnym nieograniczonym opublikowano na tablicy ogłoszeń w siedzibie CEN w Koszalinie (brak adnotacji lub urzędowego potwierdzenia o dacie wywieszenia oraz zdjęcia ogłoszenia z tablicy). Ogłoszenie opublikowano również w BIP na stronie [www.cen.edu.pl](http://www.cen.edu.pl).
- przedmiot umowy: dzierżawa powierzchni z przeznaczeniem na postawienie samoobsługowej kserokopiarki
- czynsz wywoławczy ustalono na poziomie 150 zł/m-c/ netto
- wadium nie ustalono
- okres dzierżawy – 02.01.2017 r. – 31.12.2018 r.
- załącznikiem do ogłoszenia o przetargu był wzór umowy
- termin składania ofert ustalono na dzień 08.11.2016 r. godz. 13.00. Brak daty wywieszenia ogłoszenia (lub publikacji na BIP) uniemożliwił stwierdzenie, czy termin ten wyznaczony został w sposób umożliwiający zapoznanie się z ogłoszeniem o przetargu, sporządzenie oferty i złożenie jej w wyznaczonym przez organizatora przetargu miejscu i terminie
- wpłynęła 1 oferta
- zgodnie z Protokołem z przetargu wybrana została oferta firmy COPY System Tomasz Posadziński (oprócz wysokości czynszu nie ustalono innego kryterium oceny ofert)

## **V.2 Bezumowne udostępnianie nieruchomości przez CEN w Koszalinie**

Kontrolę udostępniania bez tytułu prawnego nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie, przeprowadzono w oparciu o:

- 1) wizję lokalną nieruchomości. Zespół kontrolny nie stwierdził występowania bezumownego korzystania z nieruchomości w chwili przeprowadzania kontroli,
- 2) oświadczenie Dyrektora CEN w Koszalinie z dnia 25 maja 2018 r., iż Centrum Edukacji Nauczycieli nie udostępnia bezumownie nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie jednostki (w aktach sprawy).

## **VI. Przyczyny, zakres i skutki stwierdzonych nieprawidłowości**

W trakcie przeprowadzania czynności kontrolnych stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- 1) Brak realizacji przez Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie ustawowego obowiązku informowania właściwego organu, tj. Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego o zawarciu umów najmu, dzierżawy i użyczenia na okres do 3 lat, wynikającego z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Brak realizacji wspomnianego obowiązku informacyjnego dotyczył następujących umów zawartych przez CEN: Nr 3/2015, Nr 4/2015, Nr 1/S/2016, Nr 2/2016, Nr 3/2016, Nr 3/2017, Nr 4/2017.

Po stwierdzeniu nieprawidłowości zwrócono się do Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie o złożenie pisemnych wyjaśnień w przedmiotowej sprawie.

Treść wyjaśnień Zastępcy Dyrektora CEN w Koszalinie Piotra Landowskiego z dnia 25 lipca 2018 r.:

*Brak powiadomienia organu nadzorującego o niektórych umowach na wynajęcie powierzchni wyniknął z niedopatrzenia. Umowy najmu i dzierżawy powierzchni oraz umowy dot. wynajęcia sal były rejestrowane oddzielnie co ułatwiło popełnienie błędu. Po przeprowadzonej kontroli błąd ten został skutecznie wyeliminowany i organ nadzorujący został powiadomiony o wszystkich zawartych umowach. Obecnie i w przyszłości powiadomienie o udostępnionych powierzchniach będzie realizowane na bieżąco z odpowiednią starannością.*

## **VII. Inne informacje dotyczące ustaleń dokonanych w trakcie kontroli**

- 1) W trakcie kontroli stwierdzono, że przekazywanie przez CEN w Koszalinie właściwemu organowi, tj. Zarządowi Województwa Zachodniopomorskiego, zawiadomienia wymaganego przez art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o zawarciu na okres do 3 lat, umów najmu, dzierżawy bądź użyczenia nieruchomości będących w trwałym zarządzie Jednostki, następowało od 180 dni do 193 dni od daty zawarcia umowy. W ocenie kontrolującego, aby można było uznać, że w/w zawiadomienie nastąpiło „równocześnie” z zawarciem umowy (udostępnieniem), to uwzględniając czas niezbędny do przygotowania pisemnego zawiadomienia, trwały zarządca winien pisemnie powiadomić właściwy organ w terminie

do 14 dni od daty podpisania umowy o wynajęcie nieruchomości (ew. wydzierżawienie, użyczenie) lub w terminie do 14 dni od daty udostępnienia nieruchomości, jeśli udostępnienie odbywa się w oparciu o zatwierdzony przez kierownika Jednostki regulamin.

- 2) Stwierdzono brak adnotacji (śladu rewizyjnego) na egzemplarzach ogłoszeń o przetargach, które Jednostka wywiesza na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, o dacie publikacji tych ogłoszeń oraz o dacie zdjęcia ogłoszeń z tablicy.
- 3) Stwierdzono na egzemplarzu ogłoszenia o przetargu, które Jednostka opublikowała w BIP na stronie [www.cen.edu.pl](http://www.cen.edu.pl), brak daty jego publikacji.

#### **VIII. Uwzględnione zastrzeżenia kierownika jednostki kontrolowanej do projektu protokołu kontroli**

Projekt Protokołu kontroli został doręczony do CEN w Koszalinie w dniu 23 listopada 2018 r. W wyznaczonym terminie, tj. 14 dni od daty doręczenia, kierownik Jednostki nie wniósł żadnych zastrzeżeń do projektu Protokołu kontroli.

#### **IX. Zalecenia pokontrolne**

Zaleca się:

- 1) Zawiadamianie przez Dyrektora CEN w Koszalinie właściwego organu (Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego) równocześnie z oddaniem w najem, dzierżawę albo użyczenie nieruchomości lub jej części, jeżeli umowa zawierana jest na okres do lat 3, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Za „równoczesne” zawiadomienie należy traktować sytuację, gdy trwały zarządca zawiadamia właściwy organ w terminie do 14 dni od oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę lub użyczenie.
- 2) Umieszczanie adnotacji (śladu rewizyjnego) na egzemplarzu ogłoszenia o przetargu na wynajęcie, wydzierżawienie albo użyczenie nieruchomości, które Jednostka wywiesza na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie, o dacie publikacji, w celu możliwości stwierdzenia, czy termin ten wyznaczony został w sposób umożliwiający zapoznanie się z ogłoszeniem o przetargu, sporządzenie oferty i złożenie jej w wyznaczonym przez organizatora przetargu miejscu i terminie. Na ogłoszeniu należy również oznaczyć datę jego zdjęcia z tablicy ogłoszeń.
- 3) Publikowanie ogłoszeń o przetargach na wynajęcie, wydzierżawienie bądź użyczenie nieruchomości na stronie internetowej Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie (w BIP). Na ogłoszeniu o przetargu, zarówno wiszącym na stronie internetowej, jak i wydrukowanym w celach archiwalnych do dokumentacji przetargowej, winna się znajdować data publikacji tego ogłoszenia, w celu możliwości stwierdzenia, czy termin ten wyznaczony został w sposób umożliwiający zapoznanie się z ogłoszeniem o przetargu, sporządzenie oferty i złożenie jej w wyznaczonym przez organizatora przetargu miejscu i terminie.
- 4) Odstępuje się od wydania zalecenia w przedmiocie realizacji obowiązku wynikającego z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, polegającego na

zawiadomieniu właściwego organu, tj. Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, o zawarciu przez CEN w Koszalinie na okres do lat 3 umów najmu i użyczenia o nr: 3/2015, 4/2015, 1/5/2016, 2/2016, 3/2016, 3/2017, 4/2017, ze względu na podjęte przez Dyrektora CEN w Koszalinie, jeszcze w trakcie czynności kontrolnych, stosowne działania informacyjne (vide pkt VI niniejszego protokołu).

#### **X. Ogólna ocena kontroli**

Czynności kontrolne wykazały, iż większość działań podejmowanych przez Centrum Edukacji Nauczycieli w Koszalinie w zakresie gospodarowania mieniem nieruchomym w okresie 2015-2017, podejmowanych było w sposób prawidłowy oraz zgodny z obowiązującymi przepisami.

Po stwierdzeniu nieprawidłowości w przedmiocie realizacji obowiązku wynikającego z art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, polegających na braku zawiadomienia właściwego organu, tj. Zarządu Województwa Zachodniopomorskiego, o zawarciu na okres do lat 3, siedmiu umów najmu i użyczenia, Jednostka - w trakcie dalszych czynności kontrolnych - złożyła oświadczenie, że niezrealizowany dotychczas obowiązek informacyjny został ostatecznie wypełniony, a także, że podjęte zostały działania, które wykluczają powstanie takich nieprawidłowości w przyszłości.

Pozostałe stwierdzone drobne uchybienia nie wpływają na ogólnie pozytywną ocenę kontroli Jednostki, a stosowanie zaleceń pokontrolnych pozwoli Jednostce na ich wyeliminowanie.

**KIEROWNIK**  
Biura ds. prawnych nieruchomości

*Tomasz Szymański*

.....  
(podpisy kontrolującego – zespołu kontrolnego)

**INSPEKTOR**  
w Wydziale Inwestycji i Nieruchomości

*Bożena Ciołek*

**MARSZAŁEK WOJEWÓDZTWA**

.....  
(podpis podmiotów uprawnionych do kontroli)