Protokół kontroli

przeprowadzonej w URZĘDZIE MIASTA SOPOTU na podstawie § 1 Uchwały Nr XVI/223/2016 z dnia 21 marca 2016 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XV/198/2016 Rady Miasta Sopotu z dnia 8 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia rocznego planu kontroli Komisji Rewizyjnej na 2016 rok,

Pkt 10 „Analiza umowy dzierżawy na mediatekę, zawartej pomiędzy Gminą Miasta Sopotu a inwestorem i operatorem kompleksu dworcowego."

Przez Zespół Kontrolny w składzie:

- *Zbigniew Duzinkiewicz - przewodniczący*
- *Aleksandra Gosk*

Kontrolę przeprowadzono **w okresie od 16.05. 2016 r. do 28.07.2016 r.**

Badaniem objęto następujące dokumenty:

- „Umowa Najmu Lokalu Użytkowego" z dnia 01.06. 2015 roku pomiędzy Bałtycką Grupą Inwestycyjną SA z siedzibą w Gdańsku a Miejską Biblioteką Publiczną im. Józefa Wybickiego z siedzibą w Sopocie.
- „Koncepcja i Analiza Projektu Organizacji Mediateki w Sopocie" z dnia 30 lipca 2012 roku przygotowana przez Doradca Consultans Ltd.
- „Analiza organizacyjno – prawna wykonalności Przedsięwzięcia polegającego na rewitalizacji terenów Dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów" przygotowana przez Investment Support.
- „Analiza prawno-podatkowa wybranych przez zleceniodawcę wariantów w związku z przygotowaniem i realizacją Przedsięwzięcia polegającego na rewitalizacji terenów dworca PKP w Sopocie oraz sąsiadujących z nimi terenów".

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest **Pan Jacek Karnowski (Gmina Miasta Sopotu)**

W wyniku kontroli ustalono, co następuje:

- Umowa pomiędzy Biblioteką a BGI SA podpisana została na okres 10 lat.
- Powierzchnia najmowanego lokalu to 679 metrów.
- Czynsz wraz z nakładem finansowym poniesionym w celu dostosowania wnętrza na potrzey nowoczesnej mediateki wynosi 73,21zł netto (w tym czynsz bazowy to 59,21netto, fit-out 14,00zł netto). Opłaty eksploatacyjne to 17zł netto.
- Stwierdzono także iż:

- łączna ilość odwiedzin w Sopotece w I kwartale 2016 roku: 53250 osób (w całym roku 2015 było to 57296 osób – dane pochodzą z wszystkich filii biblioteki).

- łączna ilość czytelników w Sopotece w I kwartale 2016 roku: 9642 (co stanowi 168% w stosunku do roku 2015).

- Przed wyborem miejsca na lokalizację mediateki przeprowadzono gruntowną analizę rynku wybierając jak najkorzystniejszą dla tego typu obiektów lokalizację (Analiza Colliers, Analiza Doradca Consultants Ltd.)

Wnioski:

Ilość osób korzystających z Sopoteki pokazuje zasadność tej inwestycji. Ilość odwiedzin w Sopotece za pierwszy kwartał 2016 roku jest prawie tak duża jak wszystkich filii Bibliotek za rok 2015. Natomiast ilość czytelników w Sopotece w pierwszym kwartale 2016 roku przewyższyła ilość czytelników za cały 2015 rok o ponad 60 % (168% w porównaniu do całego 2015 r.). Taki wynik uzyskano nie tylko ze względu na nowoczesne wnętrze ale przede wszystkim ze względu na lokalizację. Ulokowanie Mediateki w centralnym budynku w mieście ma swoją cenę jednak efekt wart jest poniesienia takich kosztów. Należy nadmienić, iż Mediateka oprócz wypożyczania książek, płyt, czasopism, gier, płyt CD jest miejscem spotkań z autorami, spotkań mieszkańców, warsztatów i wernisaży.

Wynajmowanie pomieszczenia na Mediatekę jest także z ekonomicznego punktu widzenia korzystne. Trudno sobie wyobrazić koszty wybudowania takiego obiektu w tak dogodnym i dostępnym miejscu pomijając fakt braku w obrębie Gminy Sopot podobnie atrakcyjnej lokalizacji.

W toku kontroli przeprowadzono rozmowy z Dyrektorem Biblioteki Romanem Wojciechowskim, który precyzyjnie uzasadniał wybór danej lokalizacji argumentując to przeprowadzonymi Analizami . Opisano w nich koncepcję powstania mediateki wraz z analizą kosztów jej działalności oraz przeprowadzono analizę porównawczą wykorzystując potencjalne miejsca na lokalizację inwestycji. W wyniku tej analizy wybrano lokalizację w obrębie Dworca ze względu na doskonałą dostępność, możliwość stworzenia otwartej przestrzeni jak i swobodnego dostosowania jej na potrzeby mediateki.

Należy zwrócić uwagę na fakt, iż warunki zaproponowane przez wynajmującego, dotyczące bazowej stawki czynszu stanowią około 50% stawki rynkowej za najem nieruchomości w tym obiekcie, są więc korzystne.

Jednocześnie należy podkreślić, iż w dniu 30 kwietnia 2010 r. Uchwałami nr XXXIX/470/2010, XXXIX/469/2010, a następnie w dniu 3 Styczeń 2012 r. Uchwałą nr XV/162/2012 Rada Miasta Sopotu dokonała wyboru wariantu zagospodarowania terenów dworca PKP w Sopocie. Uchwałami tymi Rada Miasta zadecydowała, czy Miasto będzie udziałowcem spółki do której będzie należał nowo wybudowany budynek dworca oraz czy Miasto będzie posiadało lokal w ww. nieruchomości. Przykładem uchwały Rady Miasta Sopotu gwarantującej posiadanie pomieszczeń po wybudowaniu budynku jest Uchwała nr XX/332/2001 z dnia 26.01.2001 r. w sprawie przystąpienia Gminy Miasta Sopotu do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o nazwie „CENTRUM HAFFNERA", w uzasadnieniu do tej uchwały określono, iż Dom Zdrojowy Powierzchnia użytkowa wynosi: Powierzchnia Inwestora – 4520 m2; Powierzchnia Miasta – 2505 m2. W związku z powyższym Prezydent jako władza wykonawcza zobowiązany był wykonać Uchwały Rady Miasta Sopotu, co

skutkowało brakiem lokalu w ww. nieruchomości, a w konsekwencji obecnie ponoszonymi kosztami.

Ponadto w wyniku ostatnio dokonanych redukcji kosztów działalności Biblioteki w filiach nr 5 i nr 7 uzyskano roczne oszczędności w wysokości ponad 88 tys. zł.

Kierownik kontrolowanego podmiotu ma prawo, w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu, zgłosić Przewodniczącemu Komisji uwagi co do treści protokołu oraz przebiegu kontroli.

Prezydentowi i kierownikowi kontrolowanego podmiotu przysługuje w terminie 14 dni od otrzymania protokołu zgłoszenie do Rady uwag do kontroli i wniosków pokontrolnych.

Kierownik kontrolowanego podmiotu, do którego zostały skierowane wnioski pokontrolne, jest zobowiązany w terminie 14 dni od ich otrzymania zawiadomić Komisję o sposobie realizacji wniosków.

Protokół niniejszy sporządzono w **4** jednobrzmiących egzemplarzach i po odczytaniu podpisano bez zastrzeżeń.

Jeden egzemplarz protokołu otrzymał kierownik jednostki kontrolowanej.

Sopot
(miejscowość)

dnia 24 sierpnia 2016 r.

NACZELNIK WYDZIAŁU
Agnieszka Rek-Gornowicz
.....

DYREKTOR BIBLIOTEKI
.....
mgr Roman Wojciechowski

.....
.....
.....
.....

(pieczęcie imienne i podpisy przedstawicieli jednostki kontrolowanej)

(podpisy kontrolujących)