

Kołobrzeg, dnia 02.09.2010r.

## **PROTOKÓŁ**

**Zespołu Kontrolnego Komisji Rewizyjnej Rady Powiatu w Kołobrzegu powołanego przez Komisję Rewizyjną Rady Powiatu do przeprowadzenia kontroli w Zespole Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu w zakresie prawidłowości przeprowadzenia przetargu nieograniczonego na dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem Ośrodka Wypoczynkowego "Gryf" w Kołobrzegu.**

Zespół Kontrolny w składzie : Krzysztof Legun- Przewodniczący Zespołu oraz Monika Czajkowska i Mikołaj Kucznier- członkowie, przeprowadził kontrolę w Zespole Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu w okresie od 10.08.2010r.do 23.08.2010r.W związku z rezygnacją M. Kuczniara w dniu 25.08.2010r. z prac z Komisji Rewizyjnej w związku z jego wyborem do Zarządu Powiatu, Zespół Kontrolny z tym dniem został zmniejszony do dwóch osób.

Zespół Kontrolny prześledził proces decyzyjny związany z dzierżawą Ośrodka "Gryf" przeprowadzając kontrolę od momentu przejęcia Ośrodka od Skarbu Państwa do momentu przekazania majątku dla dzierżawcy, który wygrał przetarg, ze szczególnym uwzględnieniem przebiegu całego procesu przetargowego.

Na wniosek Zespołu Kontrolnego jednostka kontrolowana, jak i Zarząd Powiatu przekazali obszerną ilość dokumentów dotyczącą przedmiotu kontroli. Poza tym Zespołowi Kontrolnemu złożyli wyjaśnienia w zakresie kontroli : Zbigniew Stankiewicz Dyrektor Zespołu Szkół, Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak, Wicestarosta Jerzy Kołakowski oraz Skarbnik Powiatu Barbara Ostrowska. W trakcie składania wyjaśnień przez Z. Stankiewicza byli obecni: pracownik ZSE-H Mariusz Bremborowicz oraz przedstawiciel Międzyzakładowego Związku Zawodowego przy Radzie OPZZ Powiatu Kołobrzeg Kazimierz Surowiec.

W trakcie przeprowadzania niniejszej kontroli zakończyła się kontrola przeprowadzona przez Regionalną Izbę Obrachunkową w Szczecinie w zakresie-" Gospodarki finansowej Powiatu Kołobrzесьkiego oraz Zespołu Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich w Kołobrzegu na dwa przetargi dotyczące dzierżawy OW "Gryf" przeprowadzone w latach 2009-2010". Zespół Kontrolny zapoznał się z protokołem sporządzonym przez kontrolera RIO. Kserokopia tego protokołu znajduje się w załącznikach do niniejszego protokołu. Z informacji uzyskanych przez Zespół Kontrolny od dyrektora Z. Stankiewicza wynika, że ZSE-H złożył zastrzeżenia do protokołu RIO. Zespół Kontrolny nie miał wglądu do tego dokumentu. Niniejszy protokół powołuje się na nieprawidłowości wskazane przez RIO. Zespół Kontrolny, zgadzając się z zasadnością

tych zarzutów, przytacza je ,nie dokonując jakiegó góbszej analizy. Do chwili zakończenia niniejszej kontroli, RIO w Szczecinie nie przedstawióo dyrektorowi ZSE-H wniosków pokontrolnych.

Zespóó Kontrolny, ze względu na odmienne usytuowanie oraz kompetencje nió RIO, zbadaó proces przetargowy na dzierżawę "Gryfa" ujmując problematykę kontroli w szerszym kontekócie, uwzględniając uwarunkowania prawne oraz ekonomiczne związane z koniecznością likwidacji tego gospodarstwa pomocniczego do końca 2010r. w związku z wejóciem przepisów wprowadzających nową ustawę o finansach publicznych. Z zebranim w sprawie materiałów wynika, óe proces decyzyjny dotyczący przekazania w dzierżawę OW "Gryf" rozpocząó się od wydzierżawienia w lutym 2009r. na rzecz Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz S.J. Stąd w niniejszym protokole jest skrótowe odniesienie się do tej dzierżawy.

Zespóó Kontrolny badając sprawę zleconą przez Radę Powiatu zapoznaó się z równieó opiniami prawnymi przedłożonymi przez jednostkę kontrolowaną ,jedną opinią prawną radcy prawnego Starostwa Powiatowego oraz stanowiskami stron uczestniczących w przetargu. Zespóó Kontrolny w protokole skoncentrowaó się na przedstawieniu faktografii związanej z przedmiotem kontroli, nie dokonując szczegółowej analizy prawnej związanej z tą sprawą . Wiadomym jest ,óe inną argumentację przedstawia prawnik reprezentujący organizatora przetargu, inną firmy która złożyła skargę ,inną reprezentującego firmę która wygraó przetarg. Z punktu widzenia kontrolujących, w procesie decyzyjnym dotyczącym tej sprawy najważniejsza się wydaje opinia prawná radcy prawnego Starostwa Koóobrzeskiego z dnia 04.03.2010r. która odnosióa się do procesu likwidacyjnego KZH.

Zdaniem Zespoóu Kontrolnego w procesem przetargowym dotyczącym przetargu na dzierżawę "Gryfa" miaóy miejsce nieprawidóowości. Zespóó Kontrolny nie wypowiada się w kwestii, czy te nieprawidóowości skutkowaóy nieważnością procedury, czy teó w trakcie procesu decyzyjnego i przetargowego w sprawie dzierżawy "Gryfa" miaóy miejsca naruszenia Kodeksu Karnego . W tym zakresie sprawy zostaóy skierowane przez Zarząd Powiatu do odpowiednich organów -Regionalnej Izby Obrachunkowej i Prokuratury i te organy sá wóasciwe do rozstrzygnięcia tej sprawy pod kątem będącym przedmiotem zainteresowania tych instytucji.

Zespóó Kontrolny przeprowadzając kontrolę zgodnie z § 36 ust. 1 Statutu Powiatu Koóobrzeskiego, braó pod uwagę zgodność z prawem procesu decyzyjnego oraz samego postępowania przetargowego pod względem celowości, rzetelności oraz gospodarności w.w. zakresie. Zakres kontroli Komisji Rewizyjnej jest szerszy od obszarów zainteresowań organów zajmujących się zawodowo kontrolowaniem instytucji w zakresie gospodarki finansowej (RIO),czy teó óciganiem przestępstw (prokuratura).

Gdyby dokonaó szczegółowego opisu zdarzeń oraz stanowisk róónych stron związanych z procesem przetargowym dotyczącym dzierżawy "Gryfa", protokóó taki byłby bardzo obszerny .Stąd Zespóó Kontrolny dokonując kontroli skoncentrowaó się na

najważniejszych faktach związanych z przedmiotem kontroli oraz na tych, które zdaniem kontrolujących miały najważniejszy wpływ na proces decyzyjny w tej sprawie.

## STAN FAKTYCZNY

W związku z przejęciem od Skarbu Państwa Ośrodka Wypoczynkowego "Gryf" w Kołobrzegu, Zarząd Powiatu w dniu 16.01.2008r. oddał nieruchomości na której posadowiony jest "Gryf" na rzecz Centrum Kształcenia Praktycznego w Kołobrzegu na czas nieokreślony w trwały zarząd na cele oświatowe. Z tym dniem powstało Gospodarstwo Pomocnicze "Kołobrzescki Zespół Hotelowy. Z dniem 01.09.2009r., na mocy uchwały Rady Powiatu z dnia 29.02.2008r., CKP zostało włączone do Zespołu Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak w Kołobrzegu.

Istotną kwestią, bez której nie doszłoby do przetargu na dzierżawę OW "Gryf" i która powodowała konieczność likwidacji gospodarstwa pomocniczego KZH w Kołobrzegu były zmiany ustawowe nakazujące samorządom likwidację takich gospodarstw. Od dłuższego czasu w kręgach samorządowych mówiło się o zmianach ustawowych w zakresie istnienia tych gospodarstw.

W związku z tym, że rozwiązanie to było niekorzystne dla Powiatu oraz uzyskaną informacją o rozpoczęciu się prac nad zmianami ustawowymi w tym zakresie, w październiku 2008r. Skarbnik Powiatu Barbara Ostrowska przygotowała dla posła Sebastiana Karpiniuka projekt interpelacji datowany na dzień 19.10.2008r. który dotyczył tej sprawy. W przekazaniu tej interpelacji posłowi pośredniczył Starosta Kołobrzescki Artur Mackiewicz (Skarbnik projekt ten przekazała właśnie jemu). W wykazie złożonych interpelacji poselskich, interpelacja dotycząca tej sprawy nie figuruje.

Proces legislacyjny dotyczący likwidacji gospodarstw pomocniczych, która to regulacja znalazła się w rządowym projekcie przepisów wprowadzających nową ustawę o finansach publicznych rozpoczął się I czytaniem projektu w Sejmie w dniu 29.10.2008r. i następnie został skierowany do stosownej podkomisji. II czytanie odbyło się w Sejmie w dniu 14.07.2009r., natomiast III czytanie oraz głosowanie odbyło się w dniu 16.07.2009r. Po zmianach dokonanych przez Senat, w dniu 27.08.2009r. Sejm przegłosował ustawę, którą Prezydent RP podpisał w dniu 18.09.2009r. Na mocy tej ustawy do dnia 31.12.2010r. mają być zlikwidowane gospodarstwa pomocnicze.

Radny Powiatu Robert Lepa w dniu 19.12.2008r. wystąpił do Zarządu Powiatu z interpelacją dotyczącą dalszych losów gospodarstw pomocniczych w związku ze zmianami prawa dotyczącymi likwidacji tych gospodarstw. Otrzymał wówczas odpowiedź od Zarządu Powiatu, podpisaną przez Starostę A. Mackiewicza, że w dniu 20.10.2008r. wpłynął do Sejmu rządowy projekt ustawy o finansach publicznych oraz, że z informacji publikowanych przez Ministerstwo Finansów wynika, że zamiar likwidacji dotyczy wszystkich gospodarstw pomocniczych. Według A. Mackiewicza, cyt: "próba prognozowania przez Zarząd Powiatu działań związanych z ewentualną likwidacją

Kołobrzeskiego Zespołu Hotelowego byłaby obecnie przedwczesna. Będzie to możliwe po skutecznym przyjęciu tej ustawy przez Sejm RP".

W piśmie z dnia 16.01.2009r., p.o. dyrektora Kołobrzeskiego Zespołu Hotelowego Radosław Klukaczewski zwrócił się do Zarządu Powiatu z prośbą o skierowanie wniosku do Rady Powiatu o wyrażenie zgody na dzierżawę pomieszczenia w OW "Gryf" z przeznaczeniem na bazę odnowy biologicznej na okres 15 lat oraz udzielenie mu pełnomocnictw do zawierania umów cywilnoprawnych.

W dniu 18.01.2009r. odbyło się spotkanie, którego przedmiotem było likwidacja gospodarstwa pomocniczego. W zakresie aspektów prawnych omawiana była możliwość powołania spółki pracowniczej na bazie KZH.

Z wyjaśnień złożonych Zespołowi Kontrolnemu przez Wicestarostę Jerzego Kołakowskiego wynika, że po tym spotkaniu Starosta Artur Mackiewicz zakazał mu prowadzenie spraw związanych z procesem likwidacji tego gospodarstwa pomocniczego, choć sprawy te należały do jego kompetencji. Według wyjaśnień J.Kołakowskiego od tego czasu sprawy te przejął sam Starosta.

W dniu 27.02.2009r. Uchwałą Nr XXIII/158/2009 Rada Powiatu Kołobrzeskiego wyraziła zgodę na oddanie części nieruchomości w budynku Ośrodka Wczasowego „Gryf” położonego w Kołobrzegu przy ulicy Waszyngtona I na parterze (o pow.374 m.kw.) oraz o świadczenie usług leczniczych, zabiegów fizjoterapeutycznych i SPA na rzecz gości hotelowych Kołobrzeskiego Zespołu Hotelowego na okres 15 lat.

Został rozpisany przetarg nieograniczony na dzierżawę nieruchomości oraz o świadczenie usług. Zgłosiło się dwóch oferentów. Przetarg wygrało Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz S.J.z siedzibą w Kołobrzegu.Umowy zostały zawarte w dniu 22.07.2009r.

Wpłynął protest drugiego oferenta na to rozstrzygnięcie przetargowe. Zarząd Powiatu nie był powiadomiony o tym proteście.

Regionalna Izba Obrachunkowa w Szczecinie przeprowadziła kontrolę w.w. procedur przetargowych i stwierdziła, że zarówno umowa na dzierżawę nieruchomości, jak i o świadczenie usług leczniczych, zabiegów fizjoterapeutycznych i SPA zostały zawarte przez Radosława Klukaczewskiego - pełniącego obowiązki dyrektora Zespołu Hotelowego i Małgorzatę Michalik Główną Księgową Zespołu Hotelowego. Według RIO zawarcie tych umów przez Kołobrzeski Zespół Hotelowy nie będącym zamawiającym oraz nie władającym nieruchomością z tytułu sprawowania nad nią trwałego zarządu, było niezgodne z art. 38 Kodeksu Cywilnego, w zw. z art. 139 ustawy Prawo zamówień publicznych i art. 42 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 04.03.2010r. została wydana przez radcę prawnego Starostwa Powiatowego "Opinia dotycząca prawnych możliwości zagospodarowania OW "Gryf" w związku z likwidacją gospodarstwa pomocniczego".

W dniu 09.03.2010r. na wspólnym posiedzeniu Komisji Spraw Społecznych i Komisji Infrastruktury Rady Powiatu, radni zajmowali się sprawą rozwiązania problemu gospodarstwa pomocniczego w związku z koniecznością jego likwidacji. Został skierowany przez nich wniosek do Przewodniczącego Rady o przedłożenie radnym informacji dotyczących możliwych opcji rozwiązania tego problemu (sprzedaż, dzierżawa), a także przedłożenia programu likwidacji.

W dniu 26.03.2010r. Rada Powiatu w Kołobrzegu podjęła Uchwałę Nr XLIII/249/2010 w sprawie wyrażenia zgody na oddanie "Gryfa" w dzierżawę na czas dłuższy niż 3 lata.

Do przetargu przystąpiło pięciu oferentów. Wszystkie oferty były ważne. Komisja przetargowa w dniu 28.06.2010r. za najkorzystniejszą ofertę uznała ofertę Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz S.J. z siedzibą w Kołobrzegu. (miesięczny czynsz 42.000,00 zł. ,ilość pakietu socjalnego-180 (miesiące),wartość nakładów na obiekt-10.000.000,00 zł.).

W dniu 28.06.2010r. skargę dotyczącą przetargu na dzierżawę nieruchomości wniosła Idea Spa Travel Sp. z o.o. Wątpliwości skarżącego dotyczyły podstawy prawnej przetargu, określenie podmiotu, z którym ma zostać podpisana umowa dzierżawy oraz udostępniania przez organizatora przetargu informacji dla oferenta.

W dniu 02.07.2010r. Zarząd Powiatu przyjął wniosek członka Zarządu Włodzimierza Adama skierowania sprawy w zakresie procedury przetargowej na dzierżawę "Gryfa" do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Szczecinie oraz Prokuratury Rejonowej w Kołobrzegu.

W dniu 02.07.2010r. Dyrektor Z. Stankiewicz wydał zarządzenie w sprawie likwidacji Gospodarstwa Pomocniczego -Kołobrzeski Zespół Hotelowy w Kołobrzegu. Termin rozpoczęcia likwidacji został określony na dzień 01.09.2010r., natomiast zakończenia -na dzień 31.12.2010r.

W dniu 05.07.2010r. Zarząd Powiatu podjął uchwałę o odrzuceniu skargi Idea Spa Travel Sp. z o.o. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że wskazane w skardze nieprawidłowości nie stanowią przesłanek do unieważnienia przetargu. W piśmie do skarżącego Idea Spa Travel Sp. z o.o. Zarząd poinformował o tym fakcie. Jednocześnie stwierdził, że w toku postępowania nastąpiły uchybienia w projekcie umowy oraz w zakresie braku pisemnej odpowiedzi na złożone przez spółkę zapytanie.

W dniu 14.07.2010r. do dyrektora ZSE-H Z. Stankiewicza wpłynęło pismo z RIO w Szczecinie które kierowane było również do Starosty A. Mackiewicza i Przewodniczącego

Rady Powiatu R.Ciarki. W piśmie tym Izba zwraca się do w.w. osób o udostępnienie kontrolującym dokumentów.

Jednocześnie członek kolegium, który podpisał się pod tym pismem z upoważnienia prezesa Izby zalecił powstrzymanie się z ewentualnymi decyzjami o rozstrzygnięciu przetargu i podjęcia czynności podpisania umowy.

W dniu 16.07.2010r. została podpisana umowa dzierżawy, którą ze strony wydzierżawiającego podpisali Dyrektor ZSE-H Zbigniew Stankiewicz i Główna Księgowa Celina Jazy.

Z treści umowy wynika, że wydanie przedmiotu dzierżawy nastąpi w dniu podpisania umowy, natomiast z pisma skierowanego do Wicestarosty J. Kołakowskiego przez Dyrektora Z. Stankiewicza wynika, że przekazanie nastąpiło w dniu 19.07.2010r. Dotychczasowi pracownicy "Gryfa" do nowego pracodawcy przeszli z dniem 20.07.2010r. (w tym dniu zostali poinformowani o przejęciu ich przez dzierżawcę).

W trakcie kontroli, Zespół Kontrolny zainteresował się kwestią zakupu przez OW "Gryf" w bieżącym roku oleju opałowego. Okazało się, że na dzień 07.07.2010r. wydatkowano na ten cel kwotę 260.290,18 zł. Z dokumentacji przedłożonej przez jednostkę kontrolowaną wynika, że koszty zakup tego oleju za cały rok 2009r. wyniosły kwotę 279.111,29 zł. Kontrolujący szczególnie zdziwił fakt zapłaty przez "Gryfa" za ostatnią fakturę w dniu 07.07.2010r. kwoty 36.851,47 zł. Protokół zobowiązań i należności strony podpisały w dniu 28.07.2010r. ZSE-H wystawił faktury na dzierżawcę na kwotę stanowiącą równowartość za paliwo, które zostało przekazane dzierżawcy.

Przedstawiciele Międzyzakładowego Związku Zawodowego przy Radzie OPZZ Powiatu Kołobrzeg działający w ZSE-H od początku popierali ideę dzierżawy Ośrodka, a po rozstrzygnięciu przetargu wspierali Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz S.J. w zakresie zawarcie umowy i przekazania majątku dla dzierżawców.

Starostwo Kołobrzесьkie było na bieżąco informowane o przebiegu procesu przetargowego w formie przekazu elektronicznego. Ze strony Zespołu Szkół przekazywał je Mariusz Bremborowicz.

Zespół Kontrolny dokonując kontroli stwierdził, co następuje :

1. Z sekwencji zdarzeń wynika, że kierując do Rady Powiatu w lutym 2009r. projekt uchwały w sprawie dzierżawy części "Gryfa" o świadczenie usług leczniczych, zabiegów fizjoterapeutycznych i SPA na rzecz gości hotelowych Kołobrzесьkiego Zespołu Hotelowego na okres 15 lat, wiedza w zakresie, że trwają prace w Sejmie nad ustawą na podstawie której nastąpi likwidacja gospodarstw pomocniczych była powszechna. Radny Robert Lepa dwukrotnie na forum publicznym - na sesjach Rady Powiatu w dniu 19.12.2008r. i w dniu 27.02.2009r., na której podjęta została uchwała o dzierżawie części "Gryfa" wskazywał na fakt pracy Sejmu na ustawą likwidującą gospodarstwa

pomocnicze i negatywnych ewentualnych skutkach tej dzierżawy w przypadku likwidacji gospodarstw pomocniczych.

Wicestarosta J. Kołakowski stwierdził na sesji Rady Powiatu w dniu 26.03.2010r., że dzierżawa całego obiektu jest konsekwencją dzierżawy bazy zabiegowej.

Zgłoszenie projektu uchwały do Rady Powiatu, a następnie jej uchwalenie skutkowało tym, że dzierżawa mogła powodować niekorzystne skutki na przyszłość związane z decyzjami o rozdysponowaniu mienia "Gryfa" w związku z koniecznością likwidacji tego gospodarstwa pomocniczego.

Skutki te zostały wskazane przez radcę prawnego w opinii prawnej z dnia 04.03.2010r. opracowanej w związku z koniecznością likwidacji tego gospodarstwa pomocniczego. Radca prawny wskazała w opinii, że rozwiązanie tej umowy przed terminem skutkować będzie zwrotem poniesionych przez dzierżawcę nakładów w kwocie 600.000,00 zł., Poza tym, według niej, dzierżawca będzie mógł domagać się odszkodowania za utracone korzyści z tytułu zamówienia publicznego związanych z nabyciem zabiegów gwarantowanych w umowie na kwotę 2.368.080,00 zł. Zespół Kontrolny nie wie z czego wynika wysokość podanej przez radcę prawnego kwoty odszkodowania (w umowie taka kwota nie jest zapisana).

Radca wskazywała też, że sprzedaż "Gryfa" wymagałaby wygaszenie zarządu, co skutkowałoby wypowiedzeniem umów dzierżawy.

W związku z niejasną sytuacją prawną, zdaniem Zespołu Kontrolnego w umowie dzierżawy z 2009r. należało zabezpieczyć interesy Powiatu w tym zakresie - poprzez wpisanie w umowie klauzuli o wcześniejszym rozwiązaniu umowy w przypadku konieczności wyzbycia się tego majątku, w związku ze zmianami ustawowymi (zapis taki wymagałby jednak zgody dzierżawcy). Takie klauzule często stosuje się w umowach. W tej umowie taki zapis się nie znalazł.

2. Członkowie zespołu kontrolnego mają rozbieżne stanowiska, co do ekonomicznego aspektu dzierżawy „Gryfa”.

Wg K. Leguna decyzja o dzierżawie "Gryfa" z punktu widzenia ekonomicznego może być uznana za niekorzystną dla finansów Powiatu Kołobrzeskiego. Gdyby podjęta została decyzja o jego sprzedaży, a pieniądze z tytułu sprzedaży zostały ulokowane na lokacie bankowej, miesięczne wpływy do budżetu Powiatu byłyby znacznie większe niż wpływy z czynszu dzierżawnego. Przy założeniu, że ze sprzedaży uzyskana zostałaby kwota 15.000.000,00 zł. (co ze względu na położenie Ośrodka było bardzo realne), i złożenie tej kwoty w banku na lokacie tylko 5 % dałoby zysk dla Powiatu przez 15 lat w wysokości 11,5 mln zł. Kwestia ta była poruszana przez radnego Ryszarda Ławrynowicza na Komisji Budżetu i Finansów oraz na sesji. Propozycja ta była wówczas odrzucana. Głównym argumentem którym posługiwał się Starosta A Mackiewicz było powoływanie się na interes pracowników Ośrodka. Na sesji w dniu 26.03.2010r. mówił o

wyrzucaniu ludzi na bruk w kontekście likwidacji "Gryfa". Wypowiedział się również przeciwko sprzedaży Ośrodka.

Skutki dla dotychczasowych pracowników w przypadku sprzedaży mogły być podobne jak w przypadku dzierżawy-na podstawie art. 23(1) Kodeksu Pracy ,pracownicy mogliby przejść na tej podstawie do nowego właściciela. Tak więc promowanie przez Starostę idei dzierżawy i zasłanianiem się w tym zakresie interesem pracowników było w dużym stopniu nieuzasadnione.

Wg M. Czajkowskiej decyzja o dzierżawie „Gryfa” z punktu widzenia ekonomicznego jest bardziej korzystna dla finansów Powiatu Kołobrzeskiego od decyzji sprzedaży. Fikcją jest, że przychód ze sprzedaży ( wg wyceny 15 mln zł) zostałby ulokowany na lokacie, skoro Powiat ma zaciągnięte kredyty na inwestycje. Wielce prawdopodobnym jest fakt przeznaczenia tych potencjalnych środków (nie ma pewności, że za taką kwotę udałoby się zbyć Ośrodek, o ile w ogóle) na spłatę bieżących zobowiązań i nie byłoby mowy o dodatkowych środkach z tytułu odsetek od lokaty. Faktem za to jest, iż dzierżawa „Gryfa” przyniesie przychód w wysokości 7 560 000 zł przez 15 lat + 10 000 000 zł nakładów = 17 560 000 zł i nadal Powiat zostaje właścicielem obiektu.

3.Wg K. Leguna w przetargu na dzierżawę nieprawidłowo rozłożono punktację warunków przetargowych-waga 40% na gwarancje zatrudnienia ,waga 40% -na cenę oferty-wysokość czynszu i waga 20%- na pakiet finansowy-na poniesione inwestycje i remonty, co skutkowało ,że wszyscy oferenci, poza jednym, warunkach na cały okres dzierżawy tj. na 15 lat. Rozłożenie punktów w innych proporcjach mogłoby skutkować ,że oferenci większą wagę przywiązywali do punktacji dotyczącej np. wysokości czynszu ,co mogłoby skutkować wyższą kwotą czynszu.

Pomimo gwarancji zatrudnienia przez 15 lat -pracodawca w każdej chwili może zwolnić każdego pracownika na zasadach określonych w Kodeksie Pracy i temu pracownikowi nie będą przysługiwały żadne dodatkowe prawa. Standardowe Pakiety Socjalne dla przejmowanych pracowników zawierają zapisy o odszkodowaniach w przypadku wcześniejszych zwolnień. Pracownicy "Gryfa" nie otrzymali żadnych dodatkowych uprawnień czy świadczeń poza gwarancjami zatrudnienia na dłuższy czas niż to wynika z przepisów kodeksowych. Tak więc nie można mówić ,że w tej sprawie mamy do czynienia z Pakietem Socjalnym. Z informacji uzyskanych od Kazimierza Surowca przedstawiciela Międzyzakładowego Związku Zawodowego przy Radzie OPZZ Powiatu Kołobrzeg działającego w Gospodarstwie Pomocniczym wynika ,że związek nie zawarł z nowym pracodawcą żadnych dodatkowych porozumień dotyczących warunków pracy i płacy. Poza tym istnieją rozbieżności co do warunków umowy które obowiązują pracowników. Z dokumentów przekazanych Zespołowi Kontrolnemu wynika ,że do nowego pracodawcy wszyscy pracownicy przeszli na podstawie art. 23(1) Kodeksu Pracy (taką informację podała p.o. Dyrektora gospodarstwa pomocniczego Mleczek), natomiast przedstawiciel związku zawodowego K. Surowiec wyjaśniał Zespołowi Kontrolnemu ,że przejęci pracownicy otrzymali wyższe wynagrodzenie (średnie wynagrodzenie ma być liczone ze średniej 2009r.gdyż było wyższe niż w 2010r., a



ponadto zlikwidowany został dodatek stażowy). Takie rozwiązanie przeczyłoby zasadom wynikającym z umowy dzierżawy oraz zasadom art. 23(1) Kodeksu Pracy.

Rozbieżne stanowisko reprezentuje M. Czajkowska, wg której prawidłowo rozłożono punktację warunków przetargowych. Ujmując gwarancję zatrudnienia na tym samym poziomie co cenę oferty, podkreślono jak ważny dla wydierżawiającego jest aspekt ludzki, tj. Losy pracowników.

4. W ogłoszeniu o przetargu zamieszczonym w Dzienniku Gazeta Prawna oraz na stronie internetowej ZSE-H jako organizatora przetargu wskazano Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich „Gospodarstwo Pomocnicze Kołobrzesci Zespół Hotelowy „Hotel Centrum, Ośrodek Wypoczynkowy „Gryf”, zamiast zgodnie z zapisem uchwały Rady Powiatu- Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich. Błąd ten został wykazany w protokole RIO.

5. Zdaniem Zespołu Kontrolnego, nieprawidłowością w zakresie przetargu, która nie stanowi naruszenia prawa, było dołączenie do dokumentacji przetargowej projektu umowy której warunki zostały zmienione w umowie ostatecznej zawartej z Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz S.J. Projekt ten stanowił integralną część dokumentacji przetargowej i nie powinien ulegać modyfikacji. Taka zasada obowiązuje przy postępowaniach przetargowych w ramach zamówień publicznych. Gwarantuje to przejrzystość reguł przetargowych.

6. Projekt umowy dzierżawy dołączony do dokumentacji przetargowej zawierał szereg nieprawidłowości:

- Nieprawidłowo w nim został oznaczony wydierżawiający, zamiast Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich i. E.Gierczak, wskazywał Gospodarstwo Pomocnicze ZSE-H. Również z treści § 8 powielono tę nieprawidłowość.
- Projekt ten zawierał istotne luki -nie zostały tam zapisane uregulowania dotyczące wysokości kwoty jakie dzierżawca ma zainwestować w „Gryfa” oraz terminy w jakich te remonty mają się zakończyć, choć warunki przetargowe dawały 20% punktów za najwyższą zadeklarowaną kwotę inwestycji i remontów.
- Projekt zawierał zapis § 14 którego treść była niekorzystna dla wydierżawiającego- umożliwiała dzierżawcy niezrealizowanie żadnego ze zobowiązań, bez konsekwencji rozwiązania umowy.

Projekt ten różnił się co do treści- inną miał treść w dokumentacji dołączonej do dokumentacji przetargowej, inną treść zawierał w Biuletynie Informacji Publicznej (różnice dotyczyły oznaczenia strony wydierżawiającego).

7. Wątpliwość Zespołu Kontrolnego wzbudziła postawa organizatora przetargu w zakresie informowania oferentów o warunkach przetargowych. Ze względu na wagę sprawy każdy z oferentów powinien otrzymać wyczerpującą informację dotyczącą przedmiotu objętego przetargiem oraz warunków jego przeprowadzenia, aby wyjaśnić wszelkie wątpliwości. Dla przejrzystości przetargu, zalecaną formą podawania informacji winna być forma pisemna, przekazana w czasie umożliwiającym zapoznanie się z tym

materiałem przed przystąpieniem do przetargu. Spowodowałyby to uniknięcie zarzutów nieudzielenia odpowiedzi na zadane pytania oferentów związanych z przetargiem.

8. Zgodnie z uchwałą Rady Powiatu z dnia 26 marca 2010r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata w postępowaniu przetargowym miały być zastosowane przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Wbrew temu zapisowi uchwały, organizator przetargu nie zastosował się do zapisów tego rozporządzenia :

-Termin do złożenia ofert oraz termin wniesienia wadium wyznaczony został przez Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich do 28.06.2010 r. do godz. 10.00, a datę ich otwarcia określono na 28.06.2010 r. na godz. 11.00. Wyznaczenie terminu składania ofert oraz wpłaty wadium w przetargu pisemnym nieograniczonym w dacie ich otwarcia, zamiast najpóźniej przed terminem przetargu, było niezgodne z § 4 ust. 6 i § 17 pkt. 1 w.w. rozporządzenia.

-Zamawiający nie podał w ogłoszeniu miejsca przeprowadzenia części jawnej przetargu, czym naruszył § 16 pkt 6 w.w. rozporządzenia.

-Wadium ustalono w wysokości 150.000,00 zł (2,77 % ceny wywoławczej), zamiast w kwocie nie niższej niż 270 000,00 zł (30.000,00 zł za miesięczną dzierżawę x 12 miesięcy x 15 lat = 5.400.000,00 zł x 5 %), co było niezgodne z § 4 ust. 2 rozporządzenia.

Jeśli organizator przetargu miał zamiar zastosować inne zasady niż określone w.w. rozporządzeniu winien przed podjęciem uchwały przez Radę Powiatu przygotować regulamin przetargu który stanowiłby załącznik do uchwały Rady.

9. RIO w swoim protokole stwierdziło ,że podany przez organizatora termin dostosowania przez oferenta wyłonionego w przetargu, we własnym zakresie i na własny koszt, wydzierżawionego obiektu do wymogów dla sanatoriów uzdrowiskowych określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 21.08.2006r. w sprawie określenia wymagań jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego - do 3 lat, zamiast do 31.12.2010r.- jest niezgodny z § 15 tego rozporządzenia.

W ostatecznej wersji umowy zawartej z dzierżawcą z dnia 16.07.2010r.w § 4 , pomimo stwierdzenia tej niezgodności z prawem przez RIO, znalazł się zapis o dostosowaniu się przez dzierżawcę do wymogów sanatoriów w terminie do 3 lat , a nie do 31.12.2010r.,a więc zapis tego paragrafu jest niezgodny z przepisami prawa.

Podane w pkt 8 i 9 niezgodności z prawem w zakresie przetargu zostały wykazane w protokole RIO.

10. Wyłączenie przez Starostę A. Mackiewicza z procesu decyzyjnego w zakresie likwidacji gospodarstwa pomocniczego, a w konsekwencji ze spraw związanych z dzierżawami "Gryfa" Wicestarosty Jerzego Kołakowskiego pomimo tego ,że był on osobą

odpowiedzialną z ramienia Zarządu Powiatu za ten obszar działalności Starostwa Powiatowego, jest niezrozumiały dla Zespołu Kontrolnego. (Fakt ten uzyskany z wyjaśnień składanych przez J. Kołakowskiego). Wymaga weryfikacji informacji, że Starosta A. Mackiewicz zabronił zajmowanie się przetargiem na dzierżawę "Gryfa" również Naczelnikowi Wydziału Edukacji Januszowi Kilińskiemu.

11. Wg K. Leguna za działania na szkodę Powiatu uważa podejmowanie działań mających na celu wydzierżawienie "Gryfa" w trakcie trwania sezonu letniego, a nie po jego zakończeniu. Sezon letni jest to okres w którym ośrodki wczasowe przynoszą najwyższy dochód. Pozbywanie się majątku w tym czasie spowodowało wymierne straty dla majątku jednostki podległej Powiatowi. Z informacji udzielonych radnym w trakcie posiedzenia Komisji Budżetów i Finansów w dniu 01.09.2010r. od Skarbnik Powiatu B. Ostrowskiej wynika, że według informacji przekazanej z KZH, strata OW "Gryf" wynosiła na dzień 30.06.2010r. kwotę 211.219,00 zł, natomiast na dzień przekazania majątku "Gryfa" w dniu 16.07.2010r., jak to określiła Skarbnik „plus” wyniósł ok. 300.000,00 zł. Z zestawienia tych dwóch liczb wynika, że w ciągu półtora miesiąca okresu letniego działalność OW "Gryf" przyniósł zysk w kwocie przeszło 500.000,00 zł. Przy założeniu, że za pozostały okres letni do dnia 31.08.2010r. zysk będzie podobny, kwota około pół miliona zł. zamiast zasilić budżet Zespołu Szkół Ekonomicznych, zasiliła kiesę dzierżawcy. W 2009r. przychody OW "Gryf" w okresie letnim wynosiły -w czerwcu -428.490,68 zł., w lipcu-653.697,43 zł., sierpniu-657.419,57 zł. oraz we wrześniu 426.026,99 zł.

Wg M. Czajkowskiej wydzierżawienie „Gryfa” powinno nastąpić jak najszybciej, a nie pod koniec roku, gdzie istniało ryzyko nie przystąpienia żadnych oferentów do przetargu. Wiadomym jest fakt, iż w miesiącach jesienno-zimowych branża hotelarska nie przynosi takich przychodów jak w sezonie letnim. Podjęte działania, aby jak najszybciej wydzierżawić obiekt są działaniami pozytywnymi. Informacje odnośnie przychodów w roku 2009 przytaczane przez K. Leguna zostały podjęte poza wiedzą pozostałych członków zespołu kontrolnego i po terminie obowiązywania upoważnienia do kontroli, w związku z czym brak odniesienia do tych cyfr. Szczególnie, iż przychód nie stanowi o faktycznym zysku z działalności (brak danych o kosztach).

12. Członek zespołu kontrolnego K. Legun ma wątpliwości co do bezstronności Radosława Klukaczewskiego, w kontekście faktu, że jego żona Mariola Klukaczewska została dyrektorem OW "Gryf" po przejęciu tego Ośrodka przez dzierżawcę Centrum Rehabilitacji i Odnowy Biologicznej J. Dembski, A. Sienkiewicz S.J. To właśnie R. Klukaczewski był inicjatorem wydzierżawienia pomieszczeń Ośrodka na bazę zabiegową (w styczniu 2009r. złożył wniosek do Zarządu Powiatu o skierowanie wniosku do Rady Powiatu o tę dzierżawę). Wątpliwości K. Leguna również w tym kontekście budzi fakt poniesienia w okresie: styczeń 2009-marzec 2010r., nakładów na remonty i modernizację Ośrodka ( w 2009r. na zakup usług remontowych wydatkowano kwotę 196.655,88 zł. -dokonano m.in. założenie instalacji monitoringu za kwotę 33.240,00 zł, zakupiono drzwi automatyczne wejściowe do obiektu za kwotę 55.210,00 zł.), natomiast w 2010r. wydatkowano kwotę 31.066,78 zł. na remont pomieszczenia). Powyższe

kwoty zostały wydatkowane pomimo polecenia wydanego na spotkaniu w dniu z 18.01.2009r.przez Wicestarostę J. Kołakowskiego o ograniczeniu wydatków do niezbędnego minimum (Radosław Klukaczewski uczestniczył w tym spotkaniu). W tym okresie wydatkowano duże kwoty na cele które nie można określić jako niezbędne.

13. Zarządzenie Dyrektora Z. Stankiewicza w sprawie likwidacji Gospodarstwa Pomocniczego -Kołobrzeski Zespół Hotelowy w Kołobrzegu zostało wydane po wcześniejszych działaniach likwidacyjnych w sprawie OW "Gryf".

Na tym protokół zakończono i podpisano.

**Zespół Kontrolny:**

Krzysztof Legun- przewodniczący.....

Monika Czajkowska-członek.....

Załączniki:

*Zespół Szkół*

ZESPÓŁ SZKÓŁ  
EKONOMICZNO-HOTELARSKICH  
*im. Emilii Gierczak*  
ul. Łopuskiego 13  
78-100 KOŁOBRZEG

DYREKTOR  
Zespołu Szkół  
Ekonomiczno Hotelarskich  
*mgr Zbigniew Stankiewicz*

