

PROTOKÓŁ

z kontroli dotyczącej realizacji umowy pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnym SORNO w Starych Babicach

- Kontrola zrealizowana przez: Komisję Rewizyjną;
- Termin kontroli: 15 października 2020r.;
- Podstawa kontroli: Plan pracy Komisji Rewizyjnej przyjęty Uchwałą Nr XVIII/188/2020 z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zatwierdzenia na rok 2020 planu pracy i kontroli Komisji Rewizyjnej;
- Miejsce kontroli:
 1. Urząd Gminy Stare Babice z siedzibą przy ul. Rynek 32;
 2. Centrum Medyczno-Rehabilitacyjne SORNO w Starych Babicach, ul. Rynek 21, zwane dalej w skrócie CMR SORNO;
- Kierownik kontrolowanej jedn.:
 1. Sławomir Sumka - Wójt Gminy Stare Babice;
 2. Edyta Stankiewicz - Właściciel CMR SORNO.
- Skład Komisji Rewizyjnej: Krzysztof Szuba-przewodniczący komisji;
Lucyna Skrzeczkowska-członkini komisji;
Kazimierz Lade -członek komisji.

Informacje wstępne

W dniu 15 października 2020 roku, Komisja Rewizyjna Rady Gminy Stare Babice podjęła czynności kontrolne w zakresie realizacji umowy pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnym SORNO w Starych Babicach. Kontrolę rozpoczęto w siedzibie Urzędu Gminy Stare Babice przy ul. Rynek 32, w obecności m. in. Sekretarza Urzędu Gminy Stare Babice Pana Michała Więckiewicza, następnie czynności kontrolne kontynuowano w siedzibie CMR SORNO w Starych Babicach, przy ul. Rynek 21 w obecności m. in. właściciela placówki Pani Edyty Stankiewicz.

Umowa pomiędzy CMR SORNO a Gminą Stare Babice

Współpraca pomiędzy Gminą Stare Babice a CM SORNO realizowana jest od 2010 roku. Bieżące zasady współpracy pomiędzy podmiotami określone zostały na podstawie Umowy Najmu Nr 118/13, zawartą pomiędzy w/w podmiotami w dniu 28 marca 2013 roku - Umowa stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu. Zgodnie z postanowieniami Umowy, CMR SORNO jako Najemca ma prawo korzystać z pomieszczeń o powierzchni 507,10 m² w budynku znajdującym się na działce nr ew. 641/2 przy ul. Rynek 21 w Starych Babicach, którego właścicielem jest

Gmina Stare Babice, określana w umowie jako Wynajmująca. Najemca ma również udział w 2/10 gruntu o nr ew. 641/2, w trakcie kontroli wyjaśniono, że udział w gruncie dotyczy miejsc parkingowych. Wykaz pomieszczeń oraz wyposażenie pomieszczeń opisano w załącznikach nr 1 i nr 2 do Umowy.

W §2 pkt. 1 Umowy czynsz najmu określono na kwotę 3000 zł. miesięcznie oraz podatek VAT. Czynsz płatny jest w terminach 14 dni od dnia otrzymania faktury, przelewem na konto Wynajmującej. Na podstawie zapisów umowy, czynsz najmu automatycznie wzrasta zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanym przez Prezesa GUS. Podwyższony czynsz oblicza Wynajmująca.

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany został do miesięcznych opłat za:

- a) energię elektryczną na podstawie licznika,
- b) ogrzewanie budynku i ciepłą wodę, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w wysokości 30% netto wartości rachunku wystawionego przez Gazownię Warszawską - płatne na podstawie odrębnej faktury;
- c) bieżące remonty;
- d) utrzymania na własny koszt czystości i porządku w przedmiocie najmu i wokół niego;

Najemca zobowiązany został do zawarcia stosownych umów na usługi w zakresie wody, wywozu nieczystości stałych i płynnych, odbiór odpadów medycznych. Najemca ponosi koszty ubezpieczenia budynku, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni - 30% oraz zobowiązany został do ubezpieczenia na własny koszt urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu oraz do należytego utrzymania i konserwacji urządzeń medycznych.

Umowa zawarta została na czas oznaczony tj. do dnia 30.04.2020 roku.

W umowie wskazano, że Najemca może korzystać z przedmiotu najmu wyłącznie w ramach podmiotu leczniczego, w pierwszym rzędzie w ramach umów dotyczących świadczenia usług medycznych zawartych z NFZ i pod warunkiem prowadzenia tej działalności zgodnie z przepisami prawa.

W §6 Umowy określono, że Najemca zobowiązuje się do:

- zapewnienia dodatkowych usług i świadczeń dla pacjentów zapisanych do podstawowej opieki medycznej i szczegółowo wskazano zakres tych świadczeń;
- udzielenia 20% rabatu na wskazane usługi;
- składania raz na kwartał sprawozdań z działalności określonej W §6 Umowy.

Protokół z negocjacji i Aneks do Umowy najmu nr 118/2013

16 kwietnia 2018 roku pomiędzy stronami umowy odbyły się negocjacje, które spisano w dokumencie pn. „protokół z negocjacji” - patrz załącznik nr 2 do niniejszego protokołu, a który był podstawą do aneksowania umowy. W protokole z negocjacji wskazano, m. in., że:

- na mocy Uchwały Nr XXXVI/371/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 listopada 2017 roku umowa najmu zostanie przedłużona na okres 20 lat;

- czynsz najmu wynosił będzie 4000,00 zł. miesięcznie oraz podatek VAT;
- CMR SORNO przedstawiło zestawienie kosztów, z którego wynika, że Najemca w związku z obsługą poradni specjalistycznych w ramach W §6 Umowy najmu Nr 118/13 ponosi koszty w wysokości ok. 17 700,00 zł. miesięcznie;
- Strony ustaliły, że CMR SORNO odkupi od Gminy sprzęt przekazany do użytkowania w 2010 roku, po sporządzeniu przez rzeczoznawcę majątkowego operatu określającego jego wartość.

Na podstawie wyżej opisanych negocjacji, w dniu 28 czerwca 2018 roku do umowy najmu nr 118/2013, zawartej pomiędzy Gminą Stare Babice a CMR SORNO sporządzono aneks Nr 1 - patrz załącznik nr 3 do niniejszego protokołu, na mocy którego:

- Z dniem 1 lipca 2018 roku podwyższono czynsz najmu do kwoty 4000,00 zł. miesięcznie oraz podatek VAT;
- Przedłużono okres związania umową do dnia 29.04.2038 roku;
- Skorygowano §6 ust 1 pkt 3,4, i 5 Umowy wskazując, że Najemca zobowiązuje się do konsultacji lekarskich dodając słowa, „nie mniej niż” określona w umowie ilości specjalizacji.
- Pozostałe postanowienia umowy najmu nr 118/2013 pozostały bez zmian.

Ustalenia

Płatności za czynsz

Podczas czynności kontrolnych poproszono Urząd Gminy Stare Babice o wydruk z komputerowego programu księgowego, który potwierdza daty księgowania wpływów za czynsz od CMR SORNO za 2019 rok. Wydruk stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu i wynikają z niego następujące płatności:

Lp.	Wyszczególnienie	Kwota netto	Kwota Vat	Data zapłaty
1.	Czynsz za najem lokalu za styczeń 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wskaźnik GUS nie zmienił się)	3131,22	720,18	22.01.2019
2.	Czynsz za najem lokalu za luty 2019, zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18	4020,00	924,60	12.02.2019
3.	Zapłata za czynsz - wyrównanie za 2018 rok	6199,35	1425,85	12.02.2019
4.	Czynsz za najem lokalu za marzec 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wzrost wskaźnika GUS 0,1%)	4024,02	925,52	20.03.2019
5.	Czynsz za najem lokalu za kwiecień 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wzrost wskaźnika GUS 0,4%)	4040,12	929,23	12.04.2019
6.	Czynsz za najem lokalu za maj 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wzrost wskaźnika GUS 0,3%)	4052,24	932,02	17.05.2019

7.	Czynsz za najem lokalu za czerwiec 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wzrost wskaźnika GUS 1,1%)	4096,82	942,27	14.06.2019
8.	Czynsz za najem lokalu za lipiec 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wzrost wskaźnika GUS 0,2%)	4105,01	944,15	11.07.2019
9.	Czynsz za najem lokalu za sierpień 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18r. (wzrost wskaźnika GUS 0,3%)	4117,32	946,98	12.08.2019
10.	Czynsz za najem lokalu za wrzesień 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18r. (wskaźnik GUS nie zmienił się)	4117,32	946,98	09.09.2019
11.	Czynsz za najem lokalu za październik 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18r. (wskaźnik GUS nie zmienił się)	4117,32	946,98	14.10.2019
12.	Czynsz za najem lokalu za listopad 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18r. (wskaźnik GUS nie zmienił się)	4117,32	946,98	21.11.2019
13.	Czynsz za najem lokalu za grudzień 2019 zgodnie z Umową Nr 118/2013 i Aneksem z dn. 28.06.18 (wzrost wskaźnika GUS 0,2%)	3457,20 668,35	948,88	20.12.2019 30.12.2019

Płatności za media

Podczas czynności kontrolnych poproszono Urząd Gminy Stare Babice o wydruk z komputerowego programu księgowego, który potwierdza, że CMR SORNO rozlicza się za gaz, energię elektryczną, wodę i ścieki, usługi telefoniczne, ubezpieczenie budynku. Wydruk stanowi załącznik nr 5 do niniejszego protokołu i wynikają z niego następujące płatności za I półrocze 2019 roku:

Lp.	Przedmiot	Kwota netto	Kwota Vat	Data zapłaty
1.	Wpłata za energię elektryczną na podstawie Refaktury 19/RE/02/2019	3035,11	698,07	01.03.2019
2.	Wpłata za gaz na podstawie Refaktury 9/RE/02/2019	3186,65	732,92	01.03.2019
3.	Wpłata za wodę i ścieki na podstawie Refaktury 27/RE/02/2019	694,36	55,54	01.03.2019
4.	Wpłata za telefony na podstawie Refaktury 31/RE/02/2019	227,42	52,30	01.03.2019
5.	Wpłata za ubezpieczenie budynku na podstawie Refaktury 33/RE/02/2019	1664,00		13.03.2019
6.	Wpłata za wodę i ścieki na podstawie Refaktury 49/RE/04/2019	385,28	30,83	02.05.2019
7.	Wpłata za usługi telefoniczne na podstawie Refaktury 48/RE/04/2019	233,07	53,60	02.05.2019
8.	Wpłata za energię elektryczną na podstawie Refaktury 59/RE/04/2019	2596,41	597,17	02.05.2019
9.	Wpłata za gaz na podstawie Refaktury 70/RE/04/2019	1572,61	361,71	14.05.2019
10.	Wpłata za usługi telefoniczne na podstawie Refaktury 74/RE/05/2019	106,39	24,47	22.05.2019
11.	Wpłata za energię elektryczną na podstawie Refaktury 78/RE/05/2019	652,13	149,99	22.05.2019

12.	Wpłata za gaz na podstawie Refaktury 85/RE/05/2019	1934,07	444,84	22.05.2019
13.	Wpłata za wodę i ścieki na podstawie Refaktury 88/RE/05/2019	677,12	54,16	22.05.2019
14.	Wpłata za gaz na podstawie Refaktury 115/RE/06/2019	594,52	136,74	25.06.2019
15.	Wpłata za wodę i ścieki na podstawie Refaktury 125/RE/06/2019	339,74	27,17	25.06.2019
16.	Wpłata za energię elektryczną na podstawie Refaktury 111/RE/06/2019	1351,73	310,90	25.06.2019

Jak wynika z informacji przekazanych przez Skarbnika jednostki,
- Refaktury: 9/RE/02/2019, 19/RE/02/2019, 27/RE/02/2019, 31/RE/02/2019 zapłacone 01.03.2019r., zostały ponownie opłacone w dniu 13.03.2019r.
- Refaktury: 48/RE/04/2019, 49/RE/04/2019, 59/RE/04/2019 zapłacone 02.05.2019 r. zostały ponownie opłacone w dniu 14.05.2019r.
Powstałe nadpłaty rozliczono w kolejnych miesiącach.

Wysokość stawki za czynsz

Podczas czynności kontrolnych pan Michał Więckiewicz – Sekretarz Gminy Stare Babice, wskazał, że pojawiają się wątpliwości dotyczące zastosowanych w Umowie i Aneksie do Umowy stawek najmu, płaconych przez CMR SORNO na rzecz Gminy. W celu wyjaśnienia tych wątpliwości Urząd zlecił wykonanie niezależnych opinii rzeczoznawców w sprawie wielkości stawki czynszu najmu części budynku przeznaczonej dla prowadzenia ośrodka zdrowia. Przygotowano dwie takie opinie, z których wynika, że rynkowa miesięczna wysokość czynszu najmu powinna wynosić 17 546,00 zł., 17 667,37 zł. netto, tj. ok 34,60 zł./mkw.

W odpowiedzi na sygnalizowane wątpliwości pracownicy CMR SORNO przedstawili kwartalne sprawozdania, które zgodnie z postanowieniami §6 ust. 4 CMR SORNO zobowiązane było składać do Urzędu raz na kwartał. Sprawozdania opisują realizację zadań SORNO wynikających z §6 ust. 1 i 2, tj. działań na rzecz mieszkańców Gminy. Do kontroli okazano sprawozdania za 2018 rok – patrz załącznik nr 6 do protokołu z kontroli:

- Statystyka za okres 01.01.2018–31.03.2018
- Statystyka za okres 01.04.2018–30.06.2018
- Statystyka za okres 01.07.2018–30.09.2018
- Statystyka za okres 01.10.2018–31.12.2018

W statystykach wskazywano m. in.:

1. Liczbę przyjętych pacjentów przez lekarzy POZ;
2. Liczbę bezpłatnych konsultacji specjalistycznych w poradniach (w nawiązaniu do z §6 ust. 4 Umowy najmu). W statystykach wskazywano, że w/w konsultacje nie są wymagane oraz refundowane przez NFZ. Konsultacje wykonane przez SORNO wynikają z negocjacji dokonanych z Gminą Stare Babice i ujętych w umowie najmu;
3. Liczbę bezpłatnie wykonanych usług.

Podczas czynności kontrolnych poproszono o wycenę usług wykazywanych w kwartalnych sprawozdaniach. Kontrolującym przedstawiono tabelę za okres od 2010 do 2020 roku, w której wskazano koszty wykonania świadczeń bezpłatnych oraz rabatów udzielonych pacjentom w ujęciu zapisów §6 umowy najmu. Z okazanego dokumentu wynika, że np. 2018 roku miesięczny, uśredniony koszt wykonania usług, o których mowa wynosił 20 170,83 zł. Zestawienie kosztów stanowi załącznik nr 7 do niniejszego protokołu z kontroli.

Z powyższego wynika, że komercyjny czynsz najmu powierzchni wynosić powinien ok. 21 500 zł. miesięcznie. Gmina podpisała umowę z CMR SORNO w taki sposób, że czynsz wynosił 5 000,00 zł. miesięcznie, zastrzegła jednak, że CMR SORNO zobowiązane jest świadczyć dla mieszkańców dodatkowe usługi bezpłatne lub rabatowane. Wartość tych usług (do analizy przyjęto 2018 rok) wyceniono łącznie na 20 347, 50 zł.

Rabaty dla pacjentów

Podczas czynności kontrolnych Pani Edyta Stankiewicz - właściciel placówki Wyjaśnia kontrolującym, że CMR SORNO pracuje na programie komputerowym KS-SOMED Zintegrowany System Informatyczny Obsługi Przychodni, firmy KAMSOFIT. W programie m. in. dokonuje się zapisów pacjentów do specjalistów oraz dokonuje kalkulacji stawek. Podczas oględzin ustalono, że dla osób, będących pacjentami SORNO automatycznie nalicza się rabat w wysokości 20%.

Odkupienie sprzętu przez CMR SORNO

W protokole z negocjacji z dnia 16 kwietnia 2018 roku, zawartym pomiędzy Gminą Stare Babice a CMR SORNO, w & 7 zapisano, „Strony ustaliły, że wartość sprzętu przekazanego do użytkowania w 2010r. zostanie wyceniona przez rzeczoznawcę majątkowego. Po sporządzeniu operatu szacunkowego określającego jego wartość, CMR SORNO odkupi od Gminy przedmiotowy sprzęt.” Po negocjacjach, w dniu 28 czerwca 2018 roku pomiędzy stronami podpisano Aneks do Umowy najmu Nr 118/2013. W Aneksie w żaden sposób nie odniesiono się jednak do sprawy wyceny i odkupienia sprzętu od Najemcy. Do dnia kontroli, żadna ze stron Umowy nie wykazała inicjatywy w celu sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość sprzętu oraz jego odkupienia przez CMR SORNO.

Ubezpieczenie urządzeń - odszkodowanie za uszkodzony aparat USG

Podczas czynności kontrolnych uzyskano informację, że w 2014 roku doszło do uszkodzenia aparatu USG, który przekazany został CMR SORNO. Kontrolujący poprosili o wyjaśnienia dotyczące tego, czy uzyskano odszkodowanie za uszkodzony sprzęt.

Na podstawie wyjaśnień uzyskanych od pracowników Referatu Gospodarki Komunalnej i Obsługi Administracyjno-Gospodarczej Urzędu Gminy ustalono, że zgodnie z § 3 ust. 6 w/w umowy, Najemca został zobligowany do ubezpieczenia na własny koszt urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu będącego przedmiotem najmu.

Z kopii (nieopatrzonych pieczęcią) dokumentów potwierdzających wykonanie operacji księgowych oraz będących w posiadaniu Referatu Gospodarki Komunalnej i Obsługi Administracyjno-Gospodarczej (zwanego dalej RGKiOAG) wynika, że:

- 1) w dniach 14 i 29.10.2014 r. Najemca otrzymał od firmy ubezpieczeniowej TUIR WARTA S.A. odszkodowanie opiewające na kwoty: 19.990,00 złotych oraz 1.856,00 złotych;
- 2) w dniach 26.08.2014 r. i 09.09.2014 r. Najemca dokonał dwóch, równych wpłat na rzecz firmy WARIMED Sp. z o.o. w wysokości 12.528,00 złotych każda.

Ponadto, w dyspozycji RGKiOAG znajduje się wystawiona przez WARIMED Sp. z o.o. kopia faktury VAT z dnia 29.08.2014 r. Nr (S)FS-MED/U-12/08/2014 opiewająca na kwotę 25.056,00 złotych.

Przedmiotowa faktura dot. zamówienia głowicy konweksowej MFI 2.5-6 Mhz 3018200.

Kontrola NIK

W 2018 roku Najwyższa Izba Kontroli przeprowadziła czynności kontrolne w zakresie wykorzystania nieruchomości gminnych na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia w Gminie Stare Babice. Umowa najmu zawartej pomiędzy CMR SORNO a Gminą Stare Babice była jednym z elementów tej kontroli, jednak w wydanym wystąpieniu pokontrolnym, w stosunku do w/w umowy najmu Najwyższa Izba Kontroli nie sformułowała wniosków czy zaleceń. Izba zwróciła uwagę aby w zawieranych umowach najmu lub dzierżawy zawierać uregulowania dotyczące niezwrócenia nieruchomości po upływie ważności umowy, czyli naliczania np. kar umownych. Wprowadzenie tych zapisów stanowiłoby gwarancję lepszego zabezpieczenia interesów finansowych Gminy.

Wystąpienie pokontrolne NIK stanowi załącznik nr 8 do niniejszego protokołu z kontroli.

Ponowienie czynności kontrolnych

Na wniosek Radnej (patrz załącznik nr 9 do protokołu z kontroli), Pani Lucyny Skrzeczkowskiej, członkini Komisji Rewizyjnej, w dniu 9 grudnia 2020 roku zorganizowano ponowne posiedzenie Komisji Rewizyjnej dotyczące realizacji umowy pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnym SORNO w Starych Babicach, na którym omawiano dotychczasowe ustalenia. Po posiedzeniu Komisji, Pani Radna Lucyna Skrzeczkowska zawnioskowała o przygotowanie dodatkowych dokumentów, tj.:

- 1) Protokół z negocjacji ustalenia warunków najmu lokalu wraz z wyposażeniem z dnia 18 grudnia 2009r.
- 2) Protokół z negocjacji ustalenia warunków najmu lokalu: okres najmu oraz kwota najmu z dnia z dnia 20 stycznia 2010r.
- 3) Umowa Najmu Nr 89/10 - zawarta 01 marca 2010r. z załącznikami.
- 4) Aneks do Umowy 89/10 - z dnia 01 marca 2010r.

- 5) Pismo SORNO z dnia 21 października 2011r. w sprawie zmiany umowy Nr 89/10. jeśli są to z załącznikami.
- 6) Aneks do umowy 89/10 - z dnia 01 lutego 2012r.
- 7) Sprawozdanie SORNO z dnia 13 lipca 2012r. Jeśli są załączniki to poproszę z załącznikami.
- 8) Pismo SORNO z dnia 06 grudnia 2012r. - o przedłużenie umowy najmu.
- 9) Protokół z negocjacji z dnia 14 grudnia 2012r, jeśli są załączniki to proszę z załącznikami.
- 10) Informacja UG z dnia 18 sierpnia 2014r. o tym, że gmina nie będzie ubiegała się o odszkodowanie za uszkodzoną głowicę convex do aparatu USG.
- 11) Aneks Nr 1 z dnia 16 grudnia 2014r. dotyczący Umowy Nr 118/2013 z dnia 28 marca 2013 r. jeśli są to proszę z załącznikami.
- 12) 2015 r. Notatka ze spotkania z SORNO z zawartymi informacjami w treści notatki.
- 13) Hestia Ubezpieczenie - Rynek 21 -03 sierpnia 2017r.

W odpowiedzi na zapytania Pani Radnej Lucyny Skrzeczkowskiej, Urząd Gminy przygotował i przekazał Komisji dokumenty:

1. Protokół z negocjacji w sprawie warunków najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na niepubliczny zakład opieki zdrowotnej, zawarty w dniu 18 grudnia 2009 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Rehabilitacji SORNO. Protokół stanowi załącznik nr 9.1 do Protokołu z kontroli. Główne ustalenia Protokołu z negocjacji to:
 - powierzchnia lokalu określona jako pomieszczenia budynku na parterze o powierzchni 499,5 mkw i jednego pomieszczenia na pierwszym piętrze o powierzchni 12,1 mkw, łącznie 511,6 mkw z wyposażeniem, będącego własnością Gminy;
 - prawo najmu na okres 3 lat;SORNO zagwarantowało dodatkowe usługi i świadczenia (szczegółowo opisane w protokole) dla pacjentów zapisanych do POZ;
 - SORNO zobowiązało się do świadczenia komercyjnych usług zdrowotnych (szczegółowo opisane w protokole) oraz udzielenia 20% rabatu na te usługi pacjentom zapisanym do POZ w przychodni w Starych Babicach;
 - Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 1 220 zł. brutto z VAT miesięcznie, który będzie automatycznie wzrastał zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen, ogłaszanym przez GUS.
 - Strony ustaliły, że kwota czynszu ustalona jest pod warunkiem świadczenia w/w usług;
 - Strony ustaliły warunki i wysokości innych opłat i rozliczeń z tytułu energii elektrycznej, ogrzewania, bieżących remontów, zużycia wody i wywozu nieczystości, ubezpieczenia.
2. Protokół z negocjacji w sprawie warunków najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na niepubliczny zakład opieki zdrowotnej, zawarty w dniu

20 stycznia 2010 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Rehabilitacji SORNO. Protokół stanowi załącznik nr 9.2 do Protokołu z kontroli. W protokole z negocjacji dodano zapis, że: „W przypadku nie dotrzymania warunków określonych w § 3 czynsz najmu wynosić będzie 6 100 zł. brutto.” Zapisy § 3 odnoszą się do zakresu usług świadczonych przez SORNO.

3. Umowa Najmu Nr 89/10 zawarta w dniu 1 marca 2010 roku w Starych Babicach pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Rehabilitacji SORNO, załącznik nr 9.3 do Protokołu z kontroli. Główne ustalenia Umowy to:

- powierzchnia lokalu określona jako pomieszczenia budynku na parterze o powierzchni 499,5 mkw i jednego pomieszczenia na pierwszym piętrze o powierzchni 12,1 mkw, łącznie 511,6 mkw z wyposażeniem, będącego własnością Gminy;
- Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 1 220 zł. brutto (z VAT) miesięcznie, który będzie automatycznie wzrastał zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen, ogłaszanym przez GUS.
- Najemca oprócz czynszu ponosi miesięczne opłaty za ogrzewanie, bieżące remonty, zużycie wody, wywóz nieczystości.
- Zapisano, że Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone w przedmiocie najmu.
- Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia budynku i urządzeń.
- Umowę zawarto do dnia 30.04.2013 roku.

Strony ustaliły warunki i wysokości innych opłat i rozliczeń z tytułu energii elektrycznej, ogrzewania, bieżących remontów, zużycia wody i wywozu nieczystości, ubezpieczenia.

- SORNO zobowiązało się do świadczenia komercyjnych usług zdrowotnych (szczegółowo opisane w Umowie - zgodne z wcześniejszym protokołem z negocjacji z dnia 18 grudnia 2009 roku) oraz udzielenia 20% rabatu na te usługi pacjentom zapisanym do POZ w przychodni w Starych Babicach;
 - SORNO zagwarantowało dodatkowe usługi i świadczenia (szczegółowo opisane w Umowie - zgodne z wcześniejszym protokołem z negocjacji z dnia 18 grudnia 2009 roku) dla pacjentów zapisanych do POZ;
 - W przypadku nie wydania przedmiotu najmu Wynajmującej przez Najemcę po zakończeniu, wygaśnięciu, upływie terminu wypowiedzenia albo rozwiązania bez wypowiedzenia Najemca zobowiązuje się do zapłaty kary umownej w kwocie 100 000,00 zł. za każdy miesiąc opóźnienia w wydaniu lokalu.
4. Pismo z dnia 21.10.2011 roku kierowane do Wójta Gminy (załącznik nr 9.4 do Protokołu z kontroli), w treści którego CMR SORNO zwróciło się z prośbą o zmianę treści umowy nr 89/10 w zakresie:
- § 6 pkt 1 d, który dotychczas brzmiał:
„Konsultacje lekarzy 12 specjalizacji bezpłatnie bez badań diagnostycznych dla pacjentów POZ Stare Babice do 10000 tysięcy osób zapisanych do przychodni w Starych Babicach.”

Propozycja nowego zapisu to:

„Konsultacje lekarzy 12 specjalizacji bezpłatnie bez badań diagnostycznych dla pacjentów POZ Stare Babice od 10000 tysięcy osób zapisanych do przychodni w Starych Babicach.”

W uzasadnieniu wskazano, że korekta zapisu pozwoli na podpisanie kontraktu z NFZ na dodatkowe specjalizacje, postulowane przez mieszkańców.

- korekty zajmowanych pomieszczeń, tj. rezygnacji z jednego pomieszczenia na pierwszym piętrze o powierzchni 12,1 mkw.

5. Aneks Nr 1 do umowy najmu Nr 89 z dnia 1 marca 2010 roku zawarty w dniu 6 grudnia 2011 roku z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2012 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Rehabilitacji SORNO, załącznik nr 9.5 do Protokołu z kontroli, w treści którego zawarto wszystkie postulaty kierowane przez CMR SORNO do Wójta Gminy w piśmie z dnia 21.10.2011 roku.
6. Aneks Nr 2 z dnia 01.02.2012 roku do umowy najmu Nr 89 z dnia 1 marca 2010 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Rehabilitacji SORNO, załącznik nr 9.6 do Protokołu z kontroli, w treści którego skorygowano treść zapisu § 1 ust 1 umowy najmu Nr 89 z dnia 1 marca 2010 roku w następujący sposób: „...najemca ma prawo korzystać z pomieszczeń budynku na parterze o łącznej powierzchni 507,10 mkw wraz z wyposażeniem...”
7. Sprawozdanie z dnia 13.07.2012 roku z działalności CMR SORNO złożone do Urzędu Gminy - załącznik nr 9.7 do Protokołu z kontroli.
8. Pismo z dnia 06.12.2012 roku kierowane do Wójta Gminy (załącznik nr 9.8 do Protokołu z kontroli), w treści którego CMR SORNO zwróciło się z prośbą o przedłużenie umowy najmu.
9. Protokół z negocjacji w sprawie warunków przedłużenia najmu nieruchomości lokalowej z przeznaczeniem dla podmiotu leczniczego, zawarty w dniu 14 grudnia 2012 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Rehabilitacji SORNO. Protokół stanowi załącznik nr 9.9 do Protokołu z kontroli. Główne ustalenia Protokołu z negocjacji to:
 - Umowa najmu zostanie przedłużona na okres 7 lat tj. do dnia 30.04.2020 roku;
 - CM SORNO będzie miało prawo korzystać z przedmiotu najmu stanowiącego nieruchomość lokalową o pow. 507 mkw wraz z udziałem w 2/10 udziału gruntu o nr ew. 641/2, wyłącznie w ramach działalności podmiotu leczniczego;
 - SORNO zapewniło dodatkowe usługi i świadczenia (szczegółowo opisane w protokole) dla pacjentów zapisanych do POZ;
 - SORNO zobowiązało się do świadczenia komercyjnych usług zdrowotnych (szczegółowo opisane w protokole) oraz udzielenia 20% rabatu na te usługi pacjentom zapisanym do POZ w przychodni w Starych Babicach;
 - CM SORNO przedstawiło zestawienie kosztów związanych z obsługą poradni specjalistycznych, z którego wynika, że miesięcznie ponosi z tego tytułu

koszty w wysokości 12 280,00 zł. oraz udziela miesięcznie ok 220 bezpłatnych konsultacji specjalistycznych.

- Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 3 000 zł. miesięcznie powiększony o podatek VAT miesięcznie, który będzie automatycznie wzrastał zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen, ogłaszanym przez GUS.

- Strony ustaliły warunki i wysokości innych opłat i rozliczeń z tytułu energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej wody, bieżących remontów, utrzymania czystości.

- CM SORNO zobowiązało się do zawarcia stosownych umów na odbiór odpadów, ponoszenie kosztów ubezpieczenia budynku i wyposażenia.

10. Odnośnie dokumentów wskazanych w pkt. 10, o które wnioskowała Pani Radna uzyskano następującą odpowiedź: „Po wnikliwej analizie dokumentów będących w posiadaniu RGKiOAG nie odnaleziono dokumentów objętych terminem zapytania. Być może znajdują się w archiwum zakładowym, co będzie możliwe do stwierdzenia po powrocie ze zwolnienia lekarskiego osoby zajmującej się sprawami archiwum.”

11. Aneks Nr 1 z dnia 16 grudnia 2014 roku do Umowy Najmu Nr 118/2013 zawartej w dniu 28 marca 2013 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a Centrum Medycznym SORNO. Aneks stanowi załącznik nr 9.10 do Protokołu z kontroli. W Aneksie wskazano, że do § 3 dodaje się ust. 8 o treści „Wynajmująca użycza Najemcy trzy linie o numerach abonenckich ... podłączonych do gminnej centrali telefonicznej, obsługującej budynek Urzędu Gminy ..., według przyjętych zasad:...”

12. Notatka ze spotkania w dniu 09.02.2015 roku w sprawie omówienia funkcjonowania przychodni CM SORNO w ramach umowy najmu nr 118/13 zawartej w dniu 28.03.2013 roku. Notatka załącznik nr 9.11 do Protokołu z kontroli. Główne zapisy z notatki:

- uczestnicy spotkania p. Edyta Stankiewicz - właściciel CM SORNO, p. Krzysztof Sarnacki - kierownik CM SORNO, p. Marcin Palczak - Menadżer CM SORNO, p. Marcin Zając - Z-ca Wójta Gminy Stare Babice, p. Agnieszka Senterkiewicz - Kierownik Referatu Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy.
- przedstawiciele SORNO poinformowali, że liczba pacjentów przychodni na dzień 01.02.2015 r. wynosi 9832;
- podtrzymana została propozycja rozszerzenia specjalizacji o kolejnych 6, tj. diabetologia, neurochirurgia, reumatolog, kardiolog, alergolog, ginekolog.
- odnośnie dostępności do lekarza pediatry i lekarza pierwszego kontaktu, zgodnie z wymogami NFZ na 2750 pacjentów przypada 1 lekarz.
- Centrum SORNO oferuje swoim pacjentom 11 lekarzy.
- Pielęgniarek SORNO zatrudnia 7 przy wymogu NFZ 4 oraz 2 pielęgniarki położne, gdzie wymóg jest 1.
- Pan Marcin Palczak zasugerował, że dodatkowo zatrudnionych jest 5 osób w rejestracji.

- Pan Palczak przedstawił zestawienie specjalistycznej Opieki Zdrowotnej CM SORNO, gdzie ogólna liczba specjalizacji dostępna dla pacjentów wynosi 20.
 - Pan Palczak przedstawił oczekiwania firmy SORNO tj.:
Przedłużenie umowy, którą uzasadnił możliwością inwestycji długoterminowej polegającej na zakupie wartościowych sprzętów medycznych;
Wynajęcie poddasza w budynku Urzędu Gminy, zlokalizowanego przy ul. Rynek 21 celem przystosowania go do prowadzenia usług medycznych (adaptacja i przystosowanie w całości przez CM SORNO).
- Powyższe propozycje zostaną przedstawione Wójtowi Gminy Stare Babice.
- Do Notatki załączono dwie grafiki.
13. Polisa Hestia Biznes 903012206187. Ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych, od kradzieży z włamaniem, ubezpieczenie sprzętu elektronicznego załącznik nr 9.12 do Protokołu z kontroli.

Na tym protokół zakończono.

W załączeniu:

- Załącznik nr 1 - Umowa Najmu Nr 118/13 zawarta w dniu 28 marca 2013 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a CMR SORNO;
- Załącznik nr 2 - Protokół z negocjacji zawarty w dniu 16 kwietnia 2018 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a CMR SORNO;
- Załącznik nr 3 - Aneks Nr 1 do Umowy Najmu Nr 118/13 zawarty w dniu 28 czerwca 2018 roku pomiędzy Gminą Stare Babice a CMR SORNO;
- Załącznik nr 4 - Wydruki z komputerowego programu księgowego dokumentujące terminy płatności za czynsz w 2019 roku (oddzielnie w kwotach netto i VAT);
- Załącznik nr 5 - Wydruki z komputerowego programu księgowego dokumentujące terminy płatności za media w 2019 roku (oddzielnie w kwotach netto i VAT);
- Załącznik nr 6 - Kwartalne sprawozdania z działalności, które CMR SORNO przekazywało do Urzędu za 2018 rok;
- Załącznik nr 7 - Wycena usług wynikających z Umowy najmu z Gminą, sporządzona przez CMR SORNO;
- Załącznik nr 8 - Wystąpienie Pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Gminy przez Najwyższą Izbę Kontroli w 2018 roku;
- Załącznik nr 9 - Wniosek Pani Radnej Lucyny Skrzeczkowskiej o przygotowanie dodatkowych dokumentów do kontroli;
- Załączniki nr od 9.1 do 9.12 - dokumentacja przekazana przez Urząd Gminy, o którą wnioskowała radna, Pani Lucyna Skrzeczkowska.

PODPISY KONTROLUJĄCYCH

Krzysztof Szuba

- przewodniczący komisji

Lucyna Skrzeczkowska

- członkini komisji

Kazimierz Lade

- członek komisji

Krzysztof Szuba

Lade

PODPISY KONTROLOWANYCH

Pan Sławomir Sumka

- Wójt Gminy Stare Babice

Pan Edyta Stankiewicz

- Właściciel

Centrum Medycznego SORNO
w Starych Babicach

[Signature of Sławomir Sumka]
[Signature of Edyta Stankiewicz]