



WÓJT GMINY STARE BABICE

Odpowiedź w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej

znak sprawy: *IG.1431.143.2021*

Stare Babice, dnia 03 października 2021 r.

Szanowni Państwo

W odpowiedzi na Państwa wniosek skierowany do tutejszego Urzędu Gminy Stare Babice w trybie ustawy o dostępie do informacji publicznej poniżej zamieszczam odpowiedź organu w przedmiotowej sprawie.

I. Informacje ogólne.

W dniu 21 października 2021 r. do Urzędu Gminy Stare Babice wpłynął wniosek

. Wniosek dotyczył:

- wydania kopii korespondencji pomiędzy Wójtem Gminy Stare Babice, a Centrum Medyczno-Rehabilitacyjnym SORNO, oraz
- udzielenia informacji o uczestniczących podmiotach prawnych w sprawie wraz z przekazaniem kopii zawartych umów na ww. okoliczność oraz udzielenie informacji dlaczego taki podmiot został „...wynajęty / zatrudniony...”.

II. Komisja Rewizyjna.

Na wstępie należy wskazać, że dwóch z trzech członków Komisji są to radni z Klubu

. Komisja Rewizyjna w 2020 roku przeprowadziła kontrolę ww. placówki zdrowotnej. Protokół z kontroli Komisji Rewizyjnej z dnia 15 października 2020 r. (Link: <http://bip.stare-babice.pl/?a=409>) opisuje jedynie stan faktycznych zawieranych umów pomiędzy gminą, a SORNO oraz enumeratywnie opisuje ciągi zdarzeń i dokumentację z którą zapoznali się radni w ramach prac Komisji. Protokół zawiera również m.in. wątpliwości radnej Lucyny Skrzeczkowskiej, która nie

podpisała się ostatecznie na Protokole Komisji, o którym mowa. Zastanawiającym może być fakt braku konkluzji, czy też wniosków Komisji Rewizyjnej związanych z procedowaniem zawieranych umów z SORNO, co było już wielokrotnie przedmiotem debaty radnych gminy na posiedzeniach. Jak Państwo pamiętacie jeszcze przed wakacjami była mowa, że sprawa SORNO zostanie omówiona na jednej z Sesji Rady Gminy Stare Babice w okresie powakacyjnym, co jeszcze nie nastąpiło.

III. Przesłanki obiektywne.

Odpowiadając na Państwa pytanie dotyczące podstaw do nawiązania stosunku zlecenia celem przeanalizowania dokumentacji SORNO należy jeszcze raz przypomnieć skrótowo pewne fakty i zdarzenia na podstawie których należy uznać, że nie tylko było i jest to konieczne, ale i zachodzi poważana podstawa do ponownej dyskusji radnych w tej sprawie.

Krótki rys historyczny sprawy:

- **18 grudnia 2009 r.** – Protokół z negocjacji ustalenia warunków najmu lokalu wraz z wyposażeniem,
- Wywieszenie na tablicy nieruchomości do Najmu – **Procedura Bezprzetargowa**,
- **20 stycznia 2010 r.** – Protokół z negocjacji ustalenia warunków najmu lokalu: okres najmu oraz kwota najmu;

Umowa Najmu Nr 89/10 – zawarta 01 marca 2010 r.

- Od 1 maja 2010 r. do 30 kwietnia 2013 r.,
- 511,6 m(2)
- 1.220,00 PN Brutto + media + ubezpieczenie,
- 20% zniżki na usługi § 6 Umowy,
- Załącznik Nr 2 – spis mienia ruchomego;
- **Pismo SORNO z dnia 21 października 2011 r.** w sprawie zmiany Umowy Nr 89/10,
- **Aneks do Umowy 89/10 – z dnia 01 marca 2010 r.**,
- Zmiana korzystania z pomieszczeń,
- Zmiana konsultacji lekarskich;
- **Aneks do Umowy 89/10 – z dnia 01 lutego 2012 r.**,
- Zmienia się powierzchnia najmu: 507,10 m(2),
- Protokół z odbioru pomieszczenia (I piętro / 12 m(2) od Sorno;
- **Pismo SORNO z dnia 06 grudnia 2012 r.** – o przedłużenie umowy najmu,
- **Protokół z negocjacji z dnia 14 grudnia 2012 r.**,
- Przedłużenie umowy o 7 lat – do dnia 30 kwietnia 2020 r.,
- Raz na kwartał składanie sprawozdań,
- **Zarządzenie Nr 14/2013** – wyłożenie do publicznej wiadomości lokalu do najmu w trybie bezprzetargowym;
- **Umowa Najmu Nr 118/13 z dnia 28 marca 2013 r.** – najem nieruchomości,
- Pow. 507,10 m(2),
- Udział 2/10 – nr ew. 641/2,

- Wykaz pomieszczeń,
- Załącznik Nr 2 – wykaz przedmiotów,
- Czynsz 3.000,00 zł + VAT,
- Do dnia 30 kwietnia 2020 r.;
- **ARNICA Pismo z dnia 10 kwietnia 2013 r.** – zgłoszenie zainteresowania najmu powierzchni dla celów medycznych,
- **Urząd Gminy Pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r.** – informuje w odpowiedzi na Pismo ARNICI, że wynajął już nieruchomość 28 marca 2013 r. firmie SORNO;
- **Informacja UG (podpis: Marcin Zając) z dnia 18 sierpnia 2014 r.,** o tym, że Gmina nie będzie ubiegała się o odszkodowanie za uszkodzoną głowicę convex do aparatu USG – z uwagi, że Gmina zobowiązała Najemcę (SORNO) do ubezpieczenia sprzętu do ubezpieczyciela,
- **Aneks Nr 1 do Umowy z dnia 16 grudnia 2014 r.** – dotyczy Umowy Nr 118/2013 z dnia 28 marca 2013 r.,
- Użyczenie linii telefonicznych,
- Obowiązuje od 1 stycznia 2014 r.;
- **Pismo z dnia 7 stycznia 2015 r.** do SORNO z wnioskiem o wskazanie liczby pacjentów zapisanych do przychodni,
- Propozycja podwyższenia czynszu;
- **Uchwała Nr XXXVI/371/17 Rady Gminy Stare Babice z dnia 29 listopada 2017 r.**
- Zgoda na najem 20 lat,
- Pow. 507 m(2), 2/10 udział w gruncie – nr ewid. 641/2,
- **Zarządzenie Nr 10/2018 z dnia 11 stycznia 2018 r.** w sprawie wywieszenia do publicznej wiadomości wykazu z danymi nieruchomości do najmu w drodze bezprzetargowej,
- **Aneks do Umowy Najmu Nr 118/2013 z dnia 28 marca 2013 r.,**
- Od lipca 2018 r. czynsz najmu wynosi 4.000,00 zł + VAT,
- **Umowa obowiązuje do dnia 29 kwietnia 2038 r.,**
- **Protokół z negocjacji z dnia 16 kwietnia 2018 r.,**
- Przedłużenie umowy najmu – stosownie do uchwały Rady Gminy,
- Przedłużenie umowy najmu o 20 lat,
- Pow. 507,10 m(2), udział 2/10,
- Zapewnienie dodatkowych usług (§ 4 Protokołu),
- Czynsz najmu 4.000,00 zł netto.

Najwyższa Izba Kontroli – wystąpienie pokontrolne z 2018 r.:

- Brak sporządzenia planu wykorzystania gminnego zasobu nieruchomości,
- Nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do najmu,
- Brak zapisów w umowach najmu o konsekwencjach w przypadku braku wydania nieruchomości po terminie obowiązywania umowy,

- *Każdorazowe odstępianie od trybu przetargowego, zdaniem NIK, musi być wyrażone wprost w uchwale Rady Gminy do konkretnej nieruchomości.*

IIIA. Stawka czynszu – wątpliwości natury finansowej.

Jak wynika z dwóch niezależnych operatów / opinii **stawka czynszu za wynajmowane powierzchnie przez SORNO powinna wynosić 34,60 zł lub 34,84 zł za 1 metr kwadratowy**, co daje łączną sumę najmu **ok 18.000,00 zł netto miesięcznie plus należny podatek**.

Opinie, o których mowa zostały przygotowane w roku 2020.

IV. Słowo końcowe.

Na terenie Gminy Stare Babice obecnie funkcjonuje wiele przychodni i gabinetów lekarskich, w tym jedna z przychodni działa w Starych Babicach, przy ul. Rynek 21, w budynku stanowiącym własność gminy Stare Babice. Niektórzy z mieszkańców sądzą, że jest to gminna placówka zdrowotna, co jest oczywiście nieprawdą.

Część budynku, przy ul. Rynek 21 (nie jest to wyodrębniony prawnie samodzielny lokal), o powierzchni ponad 500 m², na podstawie umowy najmu od ponad 11 lat zajmowana jest przez Centrum Medyczno-Rehabilitacyjne SORNO.

Ze środków publicznych (pochodzących z podatków mieszkańców) nie tylko wybudowano pomieszczenia dostosowane do potrzeb prowadzenia działalności w zakresie usług medycznych, ale także w całości go wyposażono, zarówno w odpowiednie meble, jak i sprzęt medyczny. Pomieszczenia wyposażono m.in. w: biurka lekarskie (14 szt.), fotele obrotowe (14 szt.), krzesła, w tym do poczekalni, kosze na śmieci (25 szt.), lampki na biurko (14 szt.), dozowniki na mydło (20 sztuk), lodówki (3 szt.), komputery z oprogramowaniem (12 szt.), telefony (13 szt.), telefony przenośne (2 szt.). Natomiast wyposażenie medyczne obejmowało wszelkie niezbędne do rozpoczęcia prowadzenia działalności medycznej sprzęty i przyrządy: począwszy od sprzętu specjalistycznego, w tym m.in. aparatów do pomiaru ciśnienia (5 szt.), aparatu EKG (1 szt.), aparatu USG (1 szt.), aparatu do terapii ultradźwiękowej (1 szt.), fotela ginekologiczno-urologicznego (1 szt.), aż po nożyczki (proste 3 szt., wygięte – 3 szt.), pęsety (5 szt.), lusterka laryngologiczne różnych rozmiarów (24 szt.), łopatki do języka (10 szt.).

Koszt wyposażenia pomieszczeń przychodni z publicznych pieniędzy (według wartości nabycia z 2010 r.) wyniósł ogółem 635 880,00 zł.

Pomieszczenia budynku wraz z zakupionym przez gminę wyposażeniem przeznaczono do najmu, bez żadnych merytorycznych konsultacji z mieszkańcami, czy innymi zainteresowanymi placówkami medycznymi. Dostosowanie pomieszczeń do prowadzenia przychodni oraz wyposażenie ich w sprzęt i urządzenia medyczne zwiększało szanse na zainteresowanie podmiotów medycznych prowadzeniem przychodni na terenie gminy, a **zastosowanie konkurencyjnego trybu wyłonienia**

najemcy mogło skutkować uzyskaniem korzystnych warunków najmu oraz atrakcyjnego zakresu usług medycznych dla mieszkańców.

Tymczasem lokal wraz z wyposażeniem został przeznaczony do najmu **bez przetargu**, po negocjacjach z jednym tylko podmiotem. *Powstaje zatem pytanie otwarte: Dlaczego tak się stało?*

Najem przeprowadzono z naruszeniem:

- zasady jawności, określonej w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- nie podano informacji o przeznaczeniu lokalu do najmu na stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej, a wywieszony na tablicy ogłoszeń w urzędzie gminy wykaz o przeznaczeniu nieruchomości do najmu nie zawierał części informacji, wymaganych ustawą, w tym m.in. informacji o całkowitym dostosowaniu przez gminę lokalu do wymogów zakładu opieki zdrowotnej oraz jego wyposażeniu, a także terminu wnoszenia opłat oraz zasad aktualizacji opłat.

Początkowo:

- miesięczny czynsz najmu pomieszczeń dla SORNO określono na kwotę 1 000,00 zł netto, tj. 1 220,00 zł brutto.

Oprócz zapłaty umownego czynszu, Najemca zobowiązany był do ponoszenia miesięcznych opłat za: energię elektryczną na podstawie licznika; ogrzewanie budynku i ciepłej wody proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w wysokości 30% **netto** wartości rachunku wystawionego na gminę; ponoszenia kosztów ubezpieczenia budynku proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (30%) oraz ponoszenia w całości kosztów bieżących remontów.

Kolejną umowę najmu pomieszczeń zawarto bez przetargu, po negocjacjach z jednym tylko podmiotem (dotychczasowym najemcą). Również w tym przypadku odbyło się to z naruszeniem zasady jawności, co jest więcej niż prawdopodobne.

Nie opublikowano informacji o przeznaczeniu lokalu do najmu w prasie o zasięgu co najmniej powiatowym.

Ciekawym jest również okres związany z wyborami samorządowymi, a więc rok 2018, i tak:

- w październiku 2017 r. najemca wystąpił do gminy z wnioskiem o przedłużenie umowy najmu na kolejny okres – pomimo nadal obowiązującej umowy najmu,
- Rada Gminy Uchwałą Nr XXXVI/371/17 z dnia 29 listopada 2017 roku, wyraziła zgodę na najem dotychczasowemu najemcy na **okres aż 20 lat**,
- Aneks do umowy najmu z 2013 r. zawarto z datą 28 czerwca 2018 r., **przedłużając okres najmu do 29 kwietnia 2038 roku**,
- Kwotę czynszu ustalono na **4 000 zł netto** miesięcznie. Realny wzrost kwoty czynszu wynosił jednak nie 1000 zł, lecz 890,58 zł, bowiem kwota czynszu podlegała comiesięcznej waloryzacji i w związku z tym w dacie zawarcia aneksu, tj. w czerwcu 2018 r. wynosiła 3109,42 zł netto,

- w ciągu pięć lat, od maja 2013 do czerwca 2018 r. czynsz wzrósł jedynie o 109,42 zł. Aneksem tym zmieniono także zapis umowy dotyczący wysokości rabatu, udzielanego na świadczenia komercyjne.

W kwietniu 2018 roku gmina podjęła działania w celu uregulowania kwestii własności sprzętu i wyposażenia użytkowanego przez SORNO. Uzgodniono z najemcą, że odkupi przekazany przez gminę w 2010 roku sprzęt i wyposażenie po jego wycenie. Wycena z 2018 roku obejmowała 96 pozycji środków trwałych a ich wartość określono na kwotę 127 202 zł, co stanowiło **ubytek 80%** ich wartości początkowej. Nie sfinalizowano wówczas tej operacji.

Obecnie nie wiadomo, ilu mieszkańców Gminy Stare Babice jest pacjentami SORNO w ramach świadczeń zdrowotnych podstawowej opieki medycznej. W lutym 2015 r. na spotkaniu dotyczącym funkcjonowania przychodni SORNO podnoszono ten problem i zobowiązano najemcę do przedstawienia zestawienia liczby pacjentów z terenu gminy Stare Babice. Najemca nie przedstawił żądanego zestawienia, wskazał tylko, że ogółem ilość pacjentów z terenu Gminy Stare Babice wynosi 7 658 osób.

W załączeniu przekazujemy Państwu radnym dokumentację, zgodnie z wnioskiem licząc, że część argumentacji podniesiona w przedmiotowej odpowiedzi również i Państwa przekonuje do podjęcia tematu SORNO na jednym z najbliższych posiedzeń Rady Gminy Stare Babice.

Odpowiadając na pytanie o to czy w sprawę tę została zaangażowana kancelaria prawna, odpowiadam twierdząco. Sprawa oddania budynku komunalnego prywatnemu podmiotowi na zasadach w jakich dokonało się to na rzecz przychodni SORNO zawiera znamiona podejrzenia czynu zabronionego. Z dużym prawdopodobieństwem należy stwierdzić, że stanowi ona przejaw działania na szkodę Gminy Stare Babice. Ponieważ w sprawę tę zaangażowani byli urzędnicy oraz inni funkcjonariusze publiczni poprzednich władz Gminy, konieczne było zatrudnienie niezależnego podmiotu, który obiektywnie oceni tę sytuację pod względem normatywnym. Podstawę prawną takiej czynności stanowiły przepisy kodeksu cywilnego, a podstawę moralną troska o mienie Gminy i jej Mieszkańców.

2
Załącznik
Sławomir Sumka
Wójt Gminy Stare Babice
Sławomir Sumka