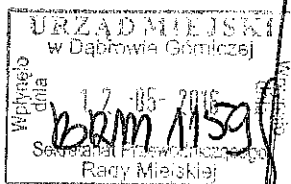


Sekretarz Miasta
DĄBROWA GÓRNICZA

WA-II.0003.4.2016



Dąbrowa Górnicza, dnia 12.05.2016 r.

Pani
Katarzyna Zagajska

Radna
Rady Miejskiej

S. P. Roślak

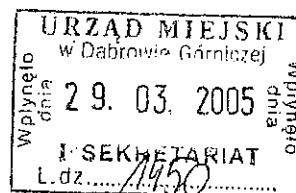
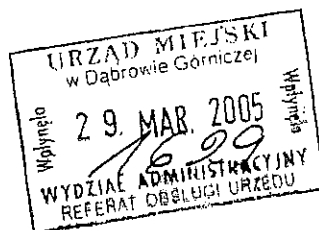
[Signature]

W odpowiedzi na Pani interpelację Nr BRM.0003.1013.2016 z dnia 26 kwietnia 2016r., zgłoszoną na sesji Rady Miejskiej w dniu 22 kwietnia 2016r., w załączeniu przekazuję kserokopię dokumentu sporządzonego przez doradcę podatkowego Pana [REDACTED] pt.: „Symulacja kosztów, przychodów i dochodów Urzędu Miasta w Dąbrowie Górniczej gdyby w dalszym ciągu obowiązywała umowa najmu pomiędzy Centrum Administracji sp. z o.o. a Urzędem Miasta w Dąbrowie Górniczej za okres od 01.01.2003 do 31.12.2017 r.”

SEKRETARZ MIASTA
Iwona Bednarska

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej,
2. Wydział Administracyjny – Referat Organizacyjny.



Symulacja kosztów, przychodów i dochodów

Urzędu Miasta w Dąbrowie Górniczej gdyby w dalszym ciągu obowiązywała umowa najmu pomiędzy Centrum Administracji sp. z o.o. a Urzędem Miasta w Dąbrowie Górniczej za okres od 01.01.2003 do 31.12.2017 r.

Niniejsze opracowanie zostało sporządzone przez mgr [REDACTED]
posiadającego następujące uprawnienia Ministerstwa Finansów:

1. Wpis na listę doradców podatkowych nr 03982
 2. Wpis na listę osób uprawnionych do usługowego prowadzenia ksiąg rachunkowych nr 9288/98
- C

I. Podstawa opracowania

Zlecenie Urzędu Miasta w Dąbrowie Górniczej

II. Dane wyjściowe do opracowania

- 1) Umowa najmu podpisana pomiędzy Centrum Administracji sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej jako wynajmującym a Urzędem Miasta w Dąbrowie Górniczej jako najemcą miała obowiązywać od 01.02.2003 do 31.12.2017 (15 lat)
- 2) Ogólna powierzchnia wynajmu 17 900 m²
- 3) Ustalony czynsz za wynajem ustalono w następującej wysokości:
 - a) Czynsz 12,5 Euro + 22% VAT za 1 m² pow.
 - b) Opłata eksploatacyjna 4,5 Euro + 22% VAT za 1 m² pow.
 - c) Razem opłaty 17 Euro + 22% VAT za 1 m² pow.
- 4) Urząd Miasta w Dąbrowie Górniczej podpisał umowy podnajmu z następującymi najemcami:
 - a) Prokuratura Rejonowa w Dąbrowie Górniczej – umowa obowiązuje od III/2003 do chwili obecnej.
 - powierzchnia wynajmowana 1259,77 m²
 - ustalony czynsz 25 zł z VAT za 1 m² pow.
 - b) Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej – umowa obowiązuje od II/2003 do chwili obecnej.
 - ~~powierzchnia wynajmowana 4086 m²~~
 - ustalony czynsz 25 zł z VAT za 1 m² pow.
 - c) Firma „BONUS” – umowa obowiązywała od V/2003 do XII/2004.
 - ustalony czynsz 3031,20 zł z VAT miesięcznie.
- 5) Do obliczeń przyjęto średni kurs Euro NBP:
 - a) Za 2004 rok 4,5328 = 4,5
 - b) Za 2005 rok 4,07874 = 4,1

Natomiast za 2003 rok przyjęto faktyczne wpłaty wg informacji uzyskanej z Urzędu Miasta.

III. Wysokość czynszu Urzędu Miasta dla Centrum Administracji z godnie z podpisaną umową.

Rok	Kurs Euro	Czynsz 12,5 Euro za 1 m ²	Eksploatacja 4,5 Euro za 1 m ²	Razem czynsz + eksploatacja	22% VAT	Razem opłaty brutto
2003	faktyczne wpłaty	10 241 055 zł	1 769 669 zł	12 010 724 zł	2 642 359 zł	14 653 083 zł
2004	4,5	12 082 500 zł	4 349 700 zł	16 432 200 zł	3 615 084 zł	20 047 284 zł
2005	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2006	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2007	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2008	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2009	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2010	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2011	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2012	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2013	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2014	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2015	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2016	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
2017	4,1	11 008 500 zł	3 963 060 zł	14 971 560 zł	3 293 743 zł	18 265 303 zł
RAZEM		165 434 055 zł	57 639 149 zł	223 073 204 zł	49 076 102 zł	272 149 306 zł

IV. Przychody Urzędu Miasta z tytułu czynszów za podnajem lokali.

Rok	Prokuratura 1259,77 m ² z 25 zł brutto	Sąd 4086 m ² x 25 zł brutto	Firma "Bonus" brutto	Razem przychody	W tym 22% VAT
2003	314 943 zł	1 123 650 zł	15 984 zł	1 454 577 zł	262 300 zł
2004	377 931 zł	1 225 800 zł	36 374 zł	1 640 105 zł	295 757 zł
2005	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2006	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2007	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2008	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2009	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2010	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2011	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2012	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2013	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2014	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2015	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2016	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
2017	377 931 zł	1 225 800 zł		1 603 731 zł	289 197 zł
RAZEM	5 605 977 zł	18 284 850 zł	52 358 zł	23 943 185 zł	4 317 618 zł

V. Koszty czynszu i opłat eksploatacyjnych Urzędu Miasta po pomniejszeniu o uzyskane przychody z podnajmu.

Rok	Opłaty roczne dla CA brutto	Przychody z podnajmu brutto	Faktyczne koszty Urzędu Miasta
2003	14 653 083 zł	1 454 577 zł	13 198 506 zł
2004	20 047 284 zł	1 640 105 zł	18 407 179 zł
2005	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2006	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2007	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2008	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2009	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2010	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2011	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2012	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2013	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2014	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2015	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2016	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
2017	18 265 303 zł	1 603 731 zł	16 661 572 zł
RAZEM	272 149 306 zł	23 943 185 zł	248 206 121 zł

VI. Podsumowanie tabel w pkt. III – V

- 1) ~~Czynsz brutto i koszty eksploatacyjne~~
Urzędu Miasta 2003 – 2017 * -272 149 306 zł
+23 943 185 zł
- 2) Przychody z podnajmu 2003 – 2017
- 3) VAT z przychodów z podnajmu do odprowadzenia do US (VAT należny) -4 317 618 zł
- 4) Wysokość czynszu obciążająca Urząd Miasta w latach 2003 – 2017 -252 523 739 zł
- 5) Rozliczenie powierzchni wynajmu
 - a) Powierzchnia ogólna 17 900 m²
 - b) Powierzchnia podnajmu Sąd 4 086 m²
 - c) Powierzchnia podnajmu Prokuratura 1 260 m²
 - d) Powierzchnia Urzędu Miasta 12 554 m²
- 6) Wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych (średnia) obciążająca Urząd Miasta
 - a) Średni czynsz miesięczny 252 523 739 zł / 15 lat / 12 m-cy 1 402 910 zł
 - b) Wysokość czynszu za 1 m² 1 402 910 zł / 12 554 m² 111,75 zł / m²
 - Równowartość w Euro 111,75 zł / 4,10 27,25 Euro / m²

* Uwaga: Urząd Miasta nie ma prawa do odliczenia VAT naliczonego.

VII. Wyniki opracowania

1)	Wartość czynszu i opłat eksploatacyjnych Urzędu Miasta dla CA Za okres 2003 – 2017	272 149 306 zł
2)	Czynsz średniorocznie (272 149 306 / 15 lat)	18 143 287 zł
3)	Czynsz miesięczny (18 143 287 / 12 m-cy)	1 511 940 zł
4)	Stawka czynszu za 1 m ² (1 511 940 / 17 900 m ²)	84,46 zł / m ²
5)	Stawka czynszu za 1 m ² w Euro (84,46 zł / 4,10)	20,60 Euro / m ²

Wobec powyższego wyliczenia wyraźnie widać, że stawki czynszu dla Sądu Rejonowego i Prokuratury Rejonowej są bardzo zaniżone, wyliczenie poniżej:

Czynsz dla Sądu Rejonowego

1.	Wysokość czynszu zgodnie z umową 4 086 m ² x 25 zł =	102 150 zł
2.	Wysokość czynszu, jaka powinna być, uwzględniając faktyczne koszty Urzędu Miasta 4 086 m ² x 84,46 zł =	345 103 zł
3.	Różnica obciążająca Urząd Miasta (miesięcznie)	242 953 zł
4.	Różnica w skali roku 242 953 x 12 m-cy	2 915 436 zł

Czynsz dla Prokuratury Rejonowej

1.	Wysokość czynszu zgodnie z umową 1 260 m ² x 25 zł =	31 500 zł
2.	Wysokość czynszu, jaka powinna być, uwzględniając faktyczne koszty Urzędu Miasta 1 260 m ² x 84,46 zł =	106 420 zł
3.	Różnica obciążająca Urząd Miasta (miesięcznie)	74 920 zł
4.	Różnica w skali roku 74 920 x 12 m-cy	899 040 zł

Razem dopłaty do czynszu dla Sądu i Prokuratury
obciążające Urząd Miasta w skali roku 2 915 436 + 899 040 = 3 814 476 zł

VIII. Wnioski końcowe

Temat opracowania w zasadzie sprowadza się do pytania: jakie obciążenia ponosiłby Urząd Miasta gdyby w dalszym ciągu obowiązywała umowa z Centrum Administracji, zawarta na okres 2003 – 2017 roku?

W związku z faktem, że umowa z Centrum Administracji już nie obowiązuje należy odpowiedzieć na pytanie: jakie korzyści osiągnie Urząd Miasta po rozwiązaniu umowy z Centrum Administracji?

W wyniku przeprowadzonej symulacji można stwierdzić, że:

- 1) Wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych, jakie zapłaciłby Urząd Miasta dla Centrum Administracji sp. z o.o. na przestrzeni lat 2003 – 2017 wyniosłoby 252 523 739 zł
- 2) Przez cały okres obowiązywania umowy z Centrum Administracji Urząd Miasta dopłaciłby do czynszu dla:

- | | |
|-------------------------------------------------|---------------|
| a) Sądu Rejonowego – miesięcznie | 242 953 zł |
| W skali roku | 2 915 439 zł |
| Na przestrzeni lat 2003 – 2017 | 43 731 540 zł |
| b) Prokuratury Rejonowej – miesięcznie | 74 920 zł |
| W skali roku | 899 040 zł |
| Na przestrzeni lat 2003 – 2017 | 13 485 600 zł |
| c) Dla Sądu i Prokuratury łącznie – miesięcznie | 317 873 zł |
| W skali roku | 3 814 476 zł |
| Na przestrzeni lat 2003 – 2017 | 57 217 140 zł |
- 3) Strata ta wynika z zaniżonej stawki najmu za 1 m² niepokrywającej faktycznych kosztów Urzędu Miasta związanych z utrzymaniem budynku. Koszt utrzymania 1 m² budynku ponoszony przez Urząd Miasta wynosi 84,46 zł / m² a stawka podnajmu dla Sądu i Prokuratury wynosi 25 zł / m². Różnica to 59,46 zł dopłaty Urzędu Miasta do każdego m² podnajmowanej powierzchni.
- 4) Wysokość ustalonego czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Centrum Administracji sp. z o.o. dla Urzędu Miasta w wysokości 17 900 m² x 17 Euro x 4,10 zł = 1 247 630 zł miesięcznie i 14 971 560 zł rocznie gwarantowała dla Centrum Administracji bardzo szybki zwrot nakładów inwestycyjnych na budowę budynku administracyjnego wynoszący ok. 6 lat. Jest to wskaźnik bardzo dobry, gdyż tego typu nakłady inwestycyjne w praktyce zwracają się w okresie ok. 10 – 15 lat.
- 5) Odpowiadając na pytanie, jakie negatywne skutki byłyby dla Urzędu Miasta, gdyby umowa z Centrum Administracji obowiązywała w okresie 2003 – 2017 odpowiadam w sposób następujący:

**Wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych,
jakie zapłaciłby Urząd Miasta
dla Centrum Administracji na przestrzeni
lat 2003 – 2017 wyniosłaby**

252 523 739 zł