



Office of the Auditor General / Bureau du vérificateur général

AUDIT OF THE NEPEAN SAILING CLUB AGREEMENT

2010

VÉRIFICATION DE L'ACCORD DU NEPEAN SAILING CLUB

Table of Contents / Table des matières

1	INTRODUCTION	1
2	BACKGROUND.....	1
3	AUDIT SCOPE, OBJECTIVES AND CRITERIA	1
4	APPROACH	1
5	DETAILED FINDINGS, OBSERVATIONS AND RECOMMENDATIONS	1
6	CONCLUSION.....	4
7	ACKNOWLEDGEMENT.....	5
1	INTRODUCTION	7
2	CONTEXTE.....	7
3	PORTÉE, OBJECTIFS ET CRITÈRES DE LA VÉRIFICATION	7
4	APPROCHE.....	7
5	CONSTATATIONS, OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES	8
6	CONCLUSION.....	11
7	REMERCIEMENTS.....	11

1 INTRODUCTION

The Audit of the Nepean Sailing Club was included in the 2010 Audit Plan of the Office of the Auditor General, first presented to Council in June 2010 as part of the 2009 Annual Report.

2 BACKGROUND

The Nepean Sailing Club (NSC) is located at 3259 Carling Avenue (Dick Bell Park) in former Nepean. Founded in 1979, NSC offers mooring, lessons, support and sailing facilities for persons with a disability, and the use of a “club house” to members and the general public. Although NSC formerly enjoyed financial support from the former City of Nepean, it no longer receives funding from the City of Ottawa. Nonetheless, it has both a loan and lease agreements with the City of Ottawa.

3 AUDIT SCOPE, OBJECTIVES AND CRITERIA

The Nepean Sailing Club is considered at arm’s length and only receives partial funding, lease property or in-kind services. As such, the scope of the audit was limited to a review of the agreement.

The objectives/criteria included:

- Does the City currently have an up-to-date and signed agreement or contract with the NSC; and,
- Are the City and the NSC in compliance with the terms and conditions in this agreement?

In addition, the audit included a review of the loan provided to NSC to upgrade its dock.

4 APPROACH

The audit approach included interviews with the Commodore of the Nepean Sailing Club as well as documents review.

5 DETAILED FINDINGS, OBSERVATIONS AND RECOMMENDATIONS

Loan:

The lease agreement was signed in June 2002 by the former NSC Commodore, and the Mayor and Deputy City Clerk of the City of Ottawa. The loan, to assist NSC in improving its dock facilities, was in the amount of \$1,450,000. Per the agreement, NSC has been remitting \$100,000 (principle and interest) yearly. From 2010 on, interest on the loan repayment is estimated at 3.5%.

Lease Agreements:

In total, the City has two lease agreements with NSC and one sub-lease agreement:

- Lease for the building (renewed 12 May 2010);
- Lease for Dick Bell Park (renewed 12 May 2010); and,
- Sub-lease for the harbour (lease not signed off by the Ministry of Fisheries and Oceans as at 18 February 2011 as they had some issues related to maintenance).

On May 12, 2010, the following committee recommendation carried at City Council:

That Council approve the Lease between the Nepean Sailing Club and the City of Ottawa for the property municipally known as 3259 Carling Avenue for a term of fourteen (14) years and six (6) months commencing on 1 January 2009 and ending 30 June 2023.

Relevant excerpt of the report ACS2010-CMR-REP-0005 follows:

“The NSC is currently paying an annual rent of \$63,424 plus GST. The City and the NSC have a separate Loan Agreement (for repayment of funds to the City in relation to the dock infrastructure). The term of the Loan Agreement expires in 2023. The new lease will extend the term to 30 June 2023 so that the end date of the lease is consistent with the end date of the Loan Agreement.

The new lease is for a term of fourteen (14) years and six (6) months, to be computed retroactively from 1 January 2009 to 30 June 2023. The annual net rental amounts are as follows:

2009 - \$85,000.00 plus GST;

2010 - \$110,000.00 plus GST/HST as applicable;

2011 - \$130,000.00 plus HST;

2012 - \$130,000.00 with annual CPI increase plus HST;

2013-2023 – annual CPI increase to previous year’s rent plus HST.

The original agreement did not address NSC’s request for use of the adjacent grounds. As a result, it was necessary to create a new License of Occupation to recognize NSC’s use of approximately six acres of land used for boat storage and a youth sailing building. The License is for one (\$1) dollar recognizing the Municipal Capital Facility status in place on the property.

To fulfill the last element of the NSC’s original request, the former City of Nepean entered into a Lease Agreement with the Crown for the use of the water lot. The City has assigned the current rights under the agreement with the Crown to NSC in order to occupy the water lot for mooring purposes. Rent for the water lot rights is set at 20% of gross revenue generated by the use of the Club.”

While the lease agreements were being renewed, NSC correctly continued to pay \$63,426 plus GST or HST (\$5,286/month + taxes). Updating of the customer account was not undertaken until the end of 2010 and required an inordinate number of line items due to the change in rents dating back to January 2009.

Annual net rental amounts are as follows:

	2009	2010	2011	2012	2013-2023
Principle year net of tax	\$85,000	\$110,000	\$130,000	\$130,000.00 with annual CPI increase plus HST;	Annual CPI increase to previous year’s rent plus HST.
Principle monthly net of tax	\$7,083.33	\$9,166.67	\$10,833.33		
Taxes (GST: Jan-Jun 2010)	GST (5%)	GST/HST \$458.33	HST (13%)		
Taxes (HST: Jul-Dec-2010)		\$1,191.67			
Taxes for the month	\$354.17		\$1,408.33		
Jan to June 2010 incl. Tax		\$9,625.00			
July to December 2010 incl. Tax		\$10,358.33			
Total with taxes for the year	\$7,437.50		\$12,241.67		
	\$89,250.42	\$119,900.04	\$146,900.04		

Updating of the rent condition was set incorrectly in SAP/RE (Real Estate module) as a March 01 increase rather than a January 01 increase each year. Therefore, January and February billings were at the previous year’s rate. An invoice was issued outside of the Real Estate module contract to capture the January and February 2009, 2010 and 2011 rent increases. Management has informed us that the contract date in SAP has now been corrected to state January 01 as opposed to March 01.

Recommendation 1

That the City ensure the accuracy of start and end dates of lease agreement when set up in SAP.

Management Response

Management agrees with this recommendation.

In this particular case, staff was required to extend end dates in order to continue billing, as the result of an overholding tenant who had remained in the rental premises after the tenancy had expired.

A summer student was hired to update the SAP/Real Estate (RE) module to capture accurate end-date information. This is now a distinct reporting option in addition to the billing end-date.

Staff have created and implemented the use of the Agreement Summary sheet, which includes all details of lease agreements, including start and end dates. It is attached to the lease file and provided to the Administrator of leasing for entry into SAP.

Recommendation 2

That the City simplify the transactions used to update the rent in SAP.

Management Response

Management agrees with this recommendation.

When a contract is being extended and updated in SAP/RE to include new rental data, a manual invoice is now created outside of the RE module. This has been implemented to alleviate numerous follow-up postings to the customer account. Memos are attached to the contract regarding any transaction occurring outside the RE module.

Recommendation 3

That the City expedite the charging of the new rent amount and clean-up of the account after an agreement is approved by City Council.

Management Response

Management agrees with this recommendation.

As per current practices, all supporting documentation (insurance, approved report, fully executed agreement, and Agreement Summary sheet) is required for the SAP Administrator to attach and document on the contract. Delays may occur from Council concurrence of the report to the execution of the agreement.

6 CONCLUSION

The City of Ottawa has two signed lease agreements, one sub-lease agreement (Ministry of Fisheries and Oceans) and one loan agreement with the Nepean Sailing Club. NSC is in compliance with the terms and conditions of these.

While the lease agreements were being renewed, NSC correctly continued to pay \$63,426 plus GST or HST (\$5,286/month + taxes). However, updating of the customer account was not undertaken until the end of 2010 and required an inordinate number of line items which complicated the relatively simple transaction.

7 ACKNOWLEDGEMENT

We wish to express our appreciation for the cooperation and assistance afforded the audit team by management and the Nepean Sailing Club.

1 INTRODUCTION

La vérification de l'accord du Nepean Sailing Club faisait partie du plan de vérification 2010 du Bureau du vérificateur général, présenté pour la première fois au Conseil en juin 2010 dans le cadre du rapport annuel 2009.

2 CONTEXTE

Le Nepean Sailing Club (NSC) est situé au 3259, avenue Carling (parc Dick-Bell) dans l'ancienne ville de Nepean. Fondé en 1979, le NSC offre des installations d'amarrage, d'apprentissage, de soutien et de navigation pour les personnes handicapées, ainsi que l'utilisation d'un chalet pour les membres et le grand public. Si le NSC a déjà reçu l'aide financière de l'ancienne Ville de Nepean, il n'en reçoit plus de la Ville d'Ottawa. Il a néanmoins conclu des accords de prêts et de bail avec la Ville d'Ottawa.

3 PORTÉE, OBJECTIFS ET CRITÈRES DE LA VÉRIFICATION

Le Nepean Sailing Club est considéré comme une société indépendante et reçoit seulement un soutien financier partiel, la propriété du bail ou des services en nature. En soi, la portée de la vérification était limitée à un examen de l'accord.

Les objectifs/critères étaient les suivants :

- La Ville a-t-elle à l'heure actuelle un accord ou un contrat à jour et signé avec le NSC; et
- La Ville et le NSC respectent-ils les conditions générales contenues dans cet accord?

De plus, la vérification a porté sur l'examen du prêt offert au NSC pour améliorer son quai.

4 APPROCHE

L'approche de la vérification comprenait des entrevues avec le commodore du Nepean Sailing Club de même que l'examen de documents.

5 CONSTATATIONS, OBSERVATIONS ET RECOMMANDATIONS DÉTAILLÉES

Prêt :

L'accord de bail a été signé en juin 2002 par l'ancien commodore du NSC, le maire et greffier municipal adjoint de la Ville d'Ottawa. Le prêt, qui avait pour but d'aider le NSC à améliorer les installations de son quai, s'élevait à 1 450 000 \$. Aux termes de l'accord, le NSC rembourse 100 000 \$ par an (principal et intérêt). À compter de 2010, l'intérêt sur le remboursement du prêt est estimé à 3,5 %.

Accords de bail :

En tout, la Ville a conclu deux accords de bail avec le NSC et un accord de sous-location :

- Bail du bâtiment (renouvelé le 12 mai 2010);
- Bail relatif au parc Dick-Bell (renouvelé le 12 mai 2010); et
- Sous-location du port (bail non signé par le ministère de la Pêche et des Océans au 18 février 2011 en raison de problèmes liés à l'entretien).

Le 12 mai 2010, le Conseil municipal a adopté la recommandation suivante d'un comité :

Que le Conseil approuve le bail entre le Nepean Sailing Club et la Ville d'Ottawa relativement à la propriété municipale désignée comme le 3259, avenue Carling pour une durée de quatorze (14) ans et six (6) mois commençant le 1^{er} janvier 2009 et se terminant le 30 juin 2023.

Extrait pertinent du rapport ACS2010-CMR-REP-0005 :

« Le NSC verse actuellement un loyer annuel de 63 424 \$ plus TPS. La Ville et le NSC ont un accord de prêt distinct (concernant le remboursement des fonds à la Ville en ce qui a trait à l'infrastructure de quai). Le terme de l'accord de prêt expire en 2023. Le nouveau bail prolongera le terme jusqu'au 30 juin 2023 de sorte que la date d'expiration du bail soit compatible avec la date de fin de l'accord de prêt.

Le nouveau bail a un terme de quatorze (14) ans et six (6) mois, calculé rétroactivement à partir du 1^{er} janvier 2009 jusqu'au 30 juin 2023. Les montants de location nets annuels sont les suivants :

2009 – 85 000 \$ plus TPS;

2010 – 110 000 \$ plus TPS/TVH le cas échéant;

2011 – 130 000 \$ plus TVH;

2012 – 130 000 \$ plus l'indexation annuelle en fonction de l'IPC plus TVH;

2013-2023 – indexation annuelle en fonction de l'IPC du loyer de l'année précédente plus TVH.

L'accord original n'abordait pas la demande d'utilisation des terrains adjacents par le NSC. Il a donc fallu créer un nouveau permis d'occupation afin de reconnaître l'utilisation par le NSC de quelque six acres de terrain pour le stockage d'embarcations et un bâtiment de voile pour les jeunes. Le coût du permis est de un dollar (1 \$), en raison du statut d'immobilisations municipales de la propriété.

Pour répondre au dernier élément de la demande originale du NSC, l'ancienne Ville de Nepean a conclu un accord de bail avec la Couronne pour l'usage du plan d'eau. La Ville a attribué au NSC les droits actuels aux termes de l'accord avec la Couronne afin d'occuper le plan d'eau pour l'amarrage. Le loyer relatif aux droits au plan d'eau est fixé à 20 % des recettes brutes générées par l'utilisation du Club. »

Pendant le renouvellement des accords de bail, le NSC a, à juste titre, continué de verser 63 426 \$ plus TPS ou TVH (5 286 \$/mois + taxes). La mise à jour du compte du client n'a pas été entreprise avant la fin de 2010 et a nécessité un nombre anormalement élevé de postes budgétaires en raison des modifications aux loyers remontant à janvier 2009.

Les montants de location nets annuels sont les suivants :

	2009	2010	2011	2012	2013-2023
Principal pour l'année, net de taxes	85 000 \$	110 000 \$	130 000 \$	130 000 \$ avec l'augmentation annuelle de l'IPC plus TVH;	Loyer de l'année précédente majoré de la hausse annuelle de l'IPC plus TVH.
Principal mensuel, net de taxes	7 083,33 \$	9 166,67 \$	10 833,33 \$		
Taxes (TPS : janvier-juin 2010) Taxes (TVH : juillet-décembre 2010)	TPS (5 %)	TPS/TVH 458,33 \$ 1 191,67 \$	TVH (13 %)		
Taxes pour le mois	354,17 \$		1 408,33 \$		
De janvier à juin 2010 taxes incluses		9 625,00 \$			
De juillet à décembre 2010 taxes incluses		10 358,33 \$			
Total avec les taxes pour l'année	7 437,50 \$		12 241,67 \$		
	89 250,42 \$	119 900,04 \$	146 900,04 \$		

La mise à jour de la disposition au loyer a été indiquée erronément dans SAP/RE (module immobilier) comme une hausse au 1^{er} mars plutôt qu'au 1^{er} janvier de chaque année. Par conséquent, les mois de janvier et de février étaient facturés au tarif de l'année précédente. Une facture a été émise à l'extérieur du contrat du module RE afin de refléter les hausses de loyer des mois de janvier et de février 2009, 2010 et 2011. La direction nous a informés que la date contractuelle indiquée dans SAP a été corrigée et précise maintenant le 1^{er} janvier plutôt que le 1^{er} mars.

Recommandation 1

Que la Ville s'assure de l'exactitude des dates de début et de fin de l'accord de bail quand ces dernières sont établies dans SAP.

Réponse de la direction

La direction est d'accord avec cette recommandation.

Dans ce cas particulier, on a demandé au personnel de prolonger les dates d'expiration afin de poursuivre la facturation, à cause d'un locataire après terme qui était resté sur les lieux après l'expiration de la location.

Un étudiant a été engagé au cours de l'été pour mettre à jour le module SAP/RE (immobilier) afin de saisir l'information précise sur la date d'expiration. C'est maintenant une option de rapport distincte qui s'ajoute à celle de la date de la fin de la facturation.

Le personnel a créé et mis en œuvre l'utilisation de la Fiche récapitulative d'accord, qui comprend tous les détails relatifs aux accords de bail, y compris les dates de début et d'expiration. Elle est jointe au dossier de bail et fournie à l'Administrateur de la location afin d'être saisie dans SAP.

Recommandation 2

Que la Ville simplifie les transactions servant à mettre à jour le loyer dans SAP.

Réponse de la direction

La direction est d'accord avec cette recommandation.

Quand un contrat est prolongé et mis à jour dans SAP/RE pour saisir de nouvelles données relatives à une location, une facture manuelle est maintenant créée en dehors du module RE. Cette mesure a été mise en œuvre pour alléger le nombre de mentions de suivi ajoutées au compte du client. Des notes sont jointes au contrat relativement à toute transaction qui a lieu à l'extérieur du module RE.

Recommandation 3

Que la Ville traite avec diligence la facturation du nouveau loyer et l'épuration des comptes après l'approbation d'un accord par le Conseil municipal.

Réponse de la direction

La direction est d'accord avec cette recommandation.

Selon les pratiques en vigueur, toutes les pièces justificatives (assurance, rapport approuvé, accord dûment exécuté et Fiche récapitulative d'accord) doivent être jointes au contrat et documentées par l'administrateur de SAP. Des retards peuvent se produire entre l'approbation du rapport par le Conseil et l'exécution de l'accord.

6 CONCLUSION

La Ville d'Ottawa a conclu deux accords de bail signés, un accord de sous-location (ministère des Pêches et des Océans) et un contrat de prêt avec le Nepean Sailing Club. Le NSC est conforme aux conditions générales de ces derniers.

Pendant le renouvellement des accords de bail, le NSC a, à juste titre, continué de verser 63 426 \$ plus TPS ou TVH (5 286 \$/mois + taxes). La mise à jour du compte du client n'a pas été entreprise avant la fin de 2010 et a nécessité un nombre anormalement élevé de postes budgétaires, ce qui a compliqué une transaction relativement simple.

7 REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier la direction et le Nepean Sailing Club pour la coopération et l'assistance accordées à l'équipe de vérification.