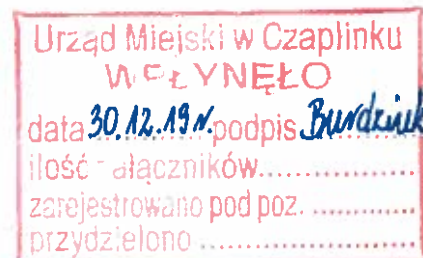


**PROTOKÓŁ NR 9
Z POSIEDZENIA KOMISJI REWIZYJNEJ
z dnia 9 grudnia 2019 r.**

Komisja zebrała się w następującym składzie:

1. Marcin Czerniawski,
2. Aleksandra Ławrukiewicz,
3. Sebastian Matulójć,
4. Władysław Wojtowicz.



Osoby uczestniczące w spotkaniu spoza Komisji:

1. Pan Marcin Naruszewicz – Burmistrz Czaplinka,
2. Pan Adam Tuchalski – Prezes Zarządu Zarządu Nieruchomościami Miejskimi Sp. z o.o.

Porządek posiedzenia:

1. Kontrola gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy Czaplinek.
2. Wypracowanie opinii na temat projektu budżetu gminy Czaplinek na 2020 rok.

Przewodniczący Marcin Czerniawski, przywitał członków Komisji Rewizyjnej oraz zaproszonych gości i osoby uczestniczące w posiedzeniu.

Ad. 1. Na wstępie Przewodniczący Komisji przypomniał pytania i zagadnienia związane z gospodarką mieszkaniową jakie zostały skierowane do Prezesa Zarządu ZNM Sp. z o.o. w miesiącu wrześniu br. Brzmiały one następująco:

1. Umowa pomiędzy gminą Czaplinek i ZNM Sp. z o.o. na zarządzanie mieszkaniowym zasobem gminy Czaplinek.
2. Stan komunalnych zasobów mieszkaniowych:
 1. ilość lokali i budynków – miasto i wieś,
 2. stan techniczny zasobów.
3. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Czaplinek na lata 2017-2021.
4. Aktualnie obowiązujące stawki czynszu.
5. Przychody czynszowe z zasobów komunalnych za rok 2018.
6. Wydatki ponoszone z przychodów czynszowych w roku 2018:
 1. koszty eksploatacyjne utrzymania zasobów komunalnych,
 2. koszty remontów zasobów komunalnych,
 3. koszty administracyjne zasobów komunalnych,
 4. pozostałe koszty.
7. Wydatki z budżetu gminy na zasoby komunalne – poza przychodami z czynszów.
8. Inwestycje w zasobach komunalnych zrealizowane w roku 2018 i realizowane w roku 2019.
9. Zadłużenie w opłatach czynszowych za lokale komunalne na koniec 2018 roku i aktualnie.
10. Dodatki mieszkaniowe do opłat czynszowych za rok 2018 łącznie.
11. Zapotrzebowanie na lokale komunalne i plany inwestycyjne związane z ewentualną budową nowego budynku komunalnego lub socjalno – komunalnego.

Pan Adam Tuchalski przeszedł do omówienia poszczególnych tematów związanych z gospodarką mieszkaniową według w/w kolejności.

Pomiędzy Zarządem Nieruchomościami Miejskimi Sp. z o.o. i gminą Czaplinek zawarta jest

umowa dzierżawy, na mocy której gmina oddała Spółce do używania i pobierania pożytków nieruchomości stanowiące jej własność. Wykaz tych nieruchomości zawiera aneks do umowy dzierżawy. Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony. Spółka zobowiązana jest płacić czynsz dzierżawny na rzecz gminy w wysokości 0,01 zł + VAT za 1 m² powierzchni oczynszowanej. Dodatkowo Spółka płaci do gminy podatek od nieruchomości za dzierżawione nieruchomości. Spółka ma obowiązek utrzymywać dzierżawiony zasób w stanie niepogorszonym, windykować należności od lokatorów gminnych, wykonywać niezbędne przeglądy, naprawy i konserwacje. Zadania te realizuje Spółka w granicach pobieranych od lokatorów opłat czynszowych. Gmina dokłada rocznie kwotę ok. 100.000,00 zł na remonty oraz 160.000,00 zł na opłaty funduszy remontowych w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Na temat umowy dzierżawy głos zabrał Marcin Czerniawski, który powiedział, że takie umowy już nie funkcjonują w innych gminach. Zarządzanie zasobami komunalnymi poprzez spółki odbywa się na zasadach świadczenie usług, za które gminy płacą wynagrodzenie zarządcy. Natomiast dochody z czynszów wpływają do budżetu gminy i gmina zabezpiecza z tych dochodów środki na wydatki związane z gospodarką mieszkaniową.

Stan zasobów komunalnych na koniec listopada 2019 roku przedstawia się następująco:

– ogółem gmina posiada 255 mieszkań komunalnych, z czego:

– w mieście: 206,

– na wioskach 49,

Gmina posiada 26 lokali socjalnych, z czego 7 na terenach wiejskich.

Stan techniczny zasobów komunalnych jest bardzo zróżnicowany. Z aktualnych przeglądów okresowych nieruchomości nie wynika aby którykolwiek z budynków stwarzał zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców. Nie ma budynków zakwalifikowanych do rozbioru ze względu na zły stan techniczny. Gmina posiada dwa bloki mieszkalne w 100% stanowiącej jej własność o współczesnej technologii wykonania (Staszica 3 i Mickiewicza 3). Spora większość lokali znajduje się w budynkach z okresu międzywojennego. Budynki te wymagają znacznych nakładów finansowych na remonty, w celu utrzymania ich przydatności do użytkowania.

Marcin Czerniawski zapytał czy nie należałoby z punktu widzenia zarządcy rozważyć sprzedaż z bonifikatą lokali komunalnych na wsiach na rzecz ich najemców, ponieważ koszty ich utrzymania są dużo wyższe niż lokali w mieście. Aktualnie przy sprzedaży lokali komunalnych nie ma żadnych bonifikat. Najemcy mogą wykupić lokal za 100% wartości, według wyceny rzeczoznawcy majątkowego. Prezes Spółki odpowiedział, że jest to pomysł do rozważenia i można to ująć przy opracowywaniu najnowszego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czaplinek, który będzie opracowywany w przyszłym roku. Jednak warto zastanowić się nad wysokością bonifikat, aby nie wynosiły one jak poprzednio 90%, ponieważ jest to majątek gminny, którego nie powinniśmy się pozbywać prawie za darmo. Warto zadbać o to aby ze sprzedaży tych lokali zapewnić jakiś poziom wpływów do budżetu gminy. W przypadku wiosek często jest tak, że lokal to jednocześnie cały budynek, otaczające go pomieszczenia gospodarcze oraz nawet kilkanaście arów ziemi. Dlatego pozbywanie się takich nieruchomości za kilka % wartości wymaga zastanowienia jakie bonifikaty zastosować w takich przypadkach. Jeżeli chodzi o sprzedaż lokali komunalnych z bonifikatą w zasobach miejskich, to warto również to rozważyć ale należy ustalić odpowiednią wysokość bonifikat w zależności od stanu technicznego lokali i budynków. Temat będzie omawiany w przyszłym roku przy okazji tworzenia nowego wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czaplinek. W drodze dyskusji ustalono, że budynki przy ulicy Staszica 3 i Mickiewicza 3, powinny nadal pozostać wyłączone ze sprzedaży. Zasób lokali komunalnych jest stosunkowo niewielki i aby zapewnić jakiegokolwiek możliwości zakwaterowania dla najemców gminnych należy dążyć do utrzymania części lokali na własność gminy. Optymalnym byłoby wybudowanie nowego budynku wielorodzinnego. Marcin Czerniawski zapytał czy Spółka ZNM byłaby w stanie przystąpić do budowy nowego budynku? Zasada byłaby taka, że gmina płaciłaby wówczas czynsz do Spółki, który w całości pokrywałby raty kredytowe, ponieważ Spółka musiałaby zaciągnąć

kredyt na budowę budynku. Mogłaby przy tym skorzystać z dopłaty z BGK. Oczywiście gmina przekazałaby na ten cel działkę pod budowę. Prezes odpowiedział, że około 5 lat temu przedstawiał ówczesnemu Burmistrzowi projekt budowy budynków parterowych modułowych. Mogłyby to być lokale socjalne lub komunalne w zależności od potrzeb. Był również projekt tzw. bezpiecznego osiedla lokali komunalnych o podwyższonym standardzie. Projekty te były planowane do realizacji pomiędzy Czaplinkiem i Pławnem. Aktualnie gmina posiada jedyne tereny pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne przy ulicy Słowackiego (za Polo Marketem), które już od ponad dwóch lat próbuje sprzedać bez powodzenia. Cena wywoławcza z ostatniego przetargu to 840.000,00 zł netto.

Sebastian Matulójć zwrócił uwagę, że w zasobach komunalnych posiadamy aktualnie kilka nieruchomości, które są niezagospodarowane i nie możemy ich sprzedać. Wymienił tu budynki po byłych szkołach w miejscowościach Machliny i Kluczewo. Może warto byłoby skupić się na tych nieruchomościach i opracować odpowiednie projekty budowlane związane z ich adaptacją na lokale mieszkalne. Szkoda aby budynki te nadal ulegały zniszczeniu, a jak wiadomo z wcześniejszych lat w Kluczewie jeden z takich budynków udało się zagospodarować i są tam cztery lokale komunalne w pełni wykorzystane i zamieszkałe.

Głos w tej sprawie zabrał Pan Marcin Naruszewicz Burmistrz Czaplinka powiedział, że urzędnicy kilka miesięcy temu sprawdzali stan techniczny budynku po byłej szkole w Machlinach. Budynek ze względu na brak utrzymania i odpowiednich zabezpieczeń jest w złym stanie technicznym. Pomimo kilku prób zbycia budynku w drodze przetargu nikt nie jest zainteresowany jego kupnem. Natomiast w sprawie budynku po byłej szkole w Kluczewie jest nieuregulowany stan prawny nieruchomości. Poszukiwani są spadkobiercy. Do czasu aż wszystkie procedury nie zostaną załatwione ostatecznie gmina nie może podjąć próby sprzedaży tego budynku. Prezes ZNM Sp. z o.o. zapytał czy gmina ma prawo użytkowania tego budynku, bo jeżeli takie prawo posiada, to może na tej podstawie byłoby możliwe rozpoczęcie procedury projektowej związanej ze zmianą sposobu użytkowania nieruchomości i dalej rozpoczęciem robót budowlanych w zakresie przebudowy na lokale mieszkalne. Burmistrz zanotował aby sprawdzić na jakim etapie jest aktualnie sprawa budynku w Kluczewie oraz czy wymagane jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej nieruchomości aby rozpocząć procedurę zmiany sposobu użytkowania. W drodze dyskusji poruszono temat, że przy adaptacji budynku w Kluczewie na lokale mieszkalne, możliwe byłoby wejście w porozumienie z przyszłymi lokatorami aby we własnym zakresie dokonali wykończenia lokali, a poniesione nakłady byłby zaliczone na poczet przyszłych opłat czynszowych oraz możliwe byłoby zwolnienie z kaucji za lokal. Członkowie komisji oznajmili, że chcieliby zobaczyć osobiście jak wyglądają budynki w Machlinach i Kluczewie. Wyjazd zostanie zorganizowany na początku 2020 roku.

Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Czaplinka w roku 2020 musi zostać dostosowany do nowych przepisów jakie będą dotyczyły najemców lokali komunalnych. Głównie chodzi o obowiązek dokumentowania dochodów, na podstawie których będzie ustalane prawo do lokalu komunalnego oraz wysokość czynszu.

Marcin Czerniawski zapytał czy będą jakieś zmiany w programie, dotyczące budynku przy ulicy Drahimskiej 3A. Aktualnie budynek ten jest wyłączony ze sprzedaży. Prezes odpowiedział, że była rozmowa z Burmistrzem na temat przyszłości tego budynku i jest plan aby przeprowadzić w nim remont i dostosować go na potrzeby lokali tymczasowych np. w sytuacjach losowych takich jak pożar lub szczególne potrzeby MGOPS. Do budżetu gminy na 2020 rok złożony został wniosek ZNM Sp. z o.o. o zabezpieczenie na remont tego budynku kwoty 50.000,00 zł. Jeżeli nie będzie żadnych innych pilnych potrzeb, to Spółka przystąpi do realizacji remontu tego budynku w przyszłym roku.

Następnie Sebastian Matulójć zapytał o zadłużenie najemców lokali komunalnych, jakie działania windykacyjne podejmuje Spółka? Prezes odpowiedział, że 2 razy w roku wysyłane są wezwania do zapłaty, Spółka posiada kilka wyroków sądowych o nakaz zapłaty, zawierane są z najemcami porozumienia o spłatę zaległości w ratach. Był również program „odpracuj swój dług” jednak po wejściu w życie programu 500+, chętnych do odpracowania długu już nie ma. Jest

również kilka przypadków dłużników, z których nie mam możliwości ściągnięcia zadłużenia, ponieważ są one przeterminowane i tutaj warto byłoby zastanowić się nad umorzeniem takich zaległości.

Dalej Sebastian Matulójć zapytał o sposób wyliczenia wysokości czynszu na 2020 rok, ponieważ jak wynika z informacji od Prezesa podwyżka planowana jest w zasobach miejskich, natomiast wiejskie zasoby mają pozostać na poziomie roku 2019? Prezes odpowiedział, że czynsz w zasobach wiejskich jest już na dość wysokim poziomie i jego zwiększenie może skutkować wzrostem zadłużenia, ponieważ najemcy przestaną płacić wyższy czynsz. Dlatego zasadne jest pozostawienie go na dotychczasowym poziomie.

Prezes wspomniał jeszcze o niedawnej wizycie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w miejscowości Pławno, gdzie znajduje się pałac w części wykorzystywany na potrzeby lokali komunalnych oraz w części stanowiący świetlicę wiejską. Konieczne będzie w związku z tym wykonanie naprawy pokrycia dachowego z papy oraz remont części elewacji.

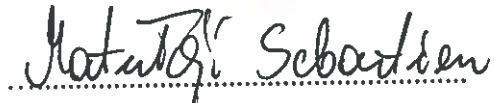
W dalszej części posiedzenia członkowie komisji zapoznali się informacją przygotowaną przez Prezesa ZNM Sp. z o.o. w odpowiedzi na wymienione na wstępie pytania i zagadnienia. Na tym zakończono temat gospodarki mieszkaniowym zasobem gminy Czaplinek.

Ad. 2. W sprawie wypracowania opinii na temat projektu budżetu gminy Czaplinek na 2020 rok, Burmistrz poprosił o ustalenie terminu spotkania ze wszystkimi radnymi, w celu szczegółowego omówienia projektu budżetu na 2020 rok. Ustalono, że Komisja Rewizyjna nie będzie wypracowywała na obecnym posiedzeniu opinii na temat projektu budżetu, ponieważ cały projekt zostanie szczegółowo omówiony na najbliższym spotkaniu lub spotkaniach z Burmistrzem i pracownikami Urzędu Miejskiego.

Komisja wypracowała następujące wnioski:

1. Komisja wnioskuję do Burmistrza Czaplinka o rozpoczęcie procedury przekazania budynku po byłej szkole w Kluczewie dla Zarządu Nieruchomościami Miejskimi Sp. z o.o. w Czaplinku, w celu dokonania zmiany sposobu użytkowania tego budynku na budynek mieszkalny wielorodzinny. Następnie przystąpienia przez Spółkę do adaptacji budynku na lokale mieszkalne. W ramach procedury przekazania, wydanie decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli taka jest wymagana oraz uregulowanie wszelkich spraw związanych z prawem własności do gruntu i budynku.
2. Komisja wnioskuję do Burmistrza Czaplinka o przekazanie do Zarządu Nieruchomościami Miejskimi Sp. z o.o. w Czaplinku budynku po byłej szkole w Machlinach aby w dalszej kolejności, po adaptacji budynku w Kluczewie, przystąpić do przystosowania na lokale mieszkalne budynku w Machlinach.

Na tym posiedzenie zakończono.

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. Marcin Czerniawski | -  |
| 2. Aleksandra Ławrukiewicz | -  |
| 3. Sebastian Matulójć | -  |
| 4. Władysław Wojtowicz | -  |