

Protokół Nr 24/2018
z posiedzenia Komisji Gospodarczej Rady Miejskiej w Rzepinie
w dniu 24 stycznia 2018r. o godz. 13:00

Obecni radni:

- 1. Zieliński Stanisław**
- 2. Nowaczewski Cezary**
- 3. Jarosław Dudzis**
- 4. Andrzej Pych**
- 5. Robert Rogowski**

Nieobecny radny:

- 1. Waldemar Rycerz**

Przewodniczący Komisji Gospodarczej Pan Stanisław Zieliński otworzył posiedzenie komisji, przedstawiając jednocześnie proponowany porządek posiedzenia:

1. Analiza sprawozdania finansowego Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Spółka z o. o. w Rzepinie.
2. Opiniowanie projektów uchwał przygotowanych na sesję Rady Miejskiej, która odbędzie się w dniu 26.01.2018r.
3. Sprawozdanie z działalności komisji w 2017r.
4. Sprawy różne.

Przewodniczący Komisji Gospodarczej poinformował, że do porządku posiedzenia należy wprowadzić dwa projekty uchwał:

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały budżetowej oraz projekt uchwały w sprawie udzielenia pomocy finansowej Powiatowi Słubickiemu.

Pkt 1. Analiza sprawozdania finansowego Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Spółka z o. o. w Rzepinie.

Informację o działalności Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Sp. z o. o. przedstawił Prezes Zarządu Pan Ryszard Boberski.

Informacja zawiera następujące zagadnienia;

1. Zarządzanie nieruchomościami.
2. Struktura organizacyjna podmiotu zarządzającego.
3. Zasoby mieszkaniowe:
 - a) wielkość zasobów
 - b) struktura zasobów
 - c) własność gminna
 - d) współwłasność w układzie wspólnotowym
 - e) stan techniczny.
4. Windykacja należności.
5. Wnioski.

Ad. 1. Zarządzanie nieruchomością w rozumieniu ustawy polega na podejmowaniu wszelkich decyzji i dokonywaniu wszelkich czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, jak również do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość. W związku z tak postawionym zadaniem ustawowym, gmina jako współwłaściciel zasobów ma obowiązek zarządzać nieruchomościami zgodnie z prawem.

Ad. 2. Stwierdzić należy, że Gmina Rzepin z obowiązku tego wywiązała się powołując w dniu 08.06.2004r. uchwałą Rady Miejskiej podmiot w formie jednoosobowej spółki gminnej pod nazwą Zakład Administracji Mieniem Komunalnym Spółka z o.o. dokonując jednocześnie likwidacji zakładu budżetowego, który w tej strukturze nie mógł funkcjonować w zakresie zarządzania nieruchomościami. Powołując nową spółkę określono jednocześnie jej strukturę organizacyjną z jednoosobowym zarządem, który sprawuje prezes.

Zatrudnia ona niżej wymienionych pracowników:

- Gł. Księgowy - 1 etat
- Księgowy - Kasjer - 1 etat
- Gł. Specjalista d/s technicznych - 1 etat
- Administrator i Windykator Należności -1 etat
- Referent d/s Wspólnot Mieszkaniowych - 1 etat
- Radca Prawny - 1/3 etetu
- Konserwatorzy - 2 etaty

- Obsługa PSZOK - 1 etat

W zawartej pomiędzy Gminą a Spółką umowie określony został także zakres obowiązków Spółki. Nadzór nad działalnością Spółki sprawuje trzyosobowa Rada Nadzorcza, która na ostatnim posiedzeniu pozytywnie oceniła funkcjonowanie Spółki. Oprócz obowiązków określonych w umowie Spółka prowadzi również obsługę wspólnot mieszkaniowych z wyodrębnioną ewidencją finansowo-księgową w poszczególnych wspólnotach. Zmiana struktury organizacyjnej ZAMK wymusiła również zmianę formy rozliczeń poszczególnych wspólnot mieszkaniowych. Wszystkie wspólnoty są zarejestrowane w Urzędzie Statystycznym i Skarbowym oraz założone zostały odrębne konta bankowe. Dzięki tym zmianom jako Zarządca uzyskaliśmy większą wiarygodność jako partner co sprawiło również bardziej czytelny i przejrzysty system rozliczeń ze wspólnotami. Z drugiej zaś strony zobligowało to również do wzmoczenia dyscypliny i odpowiedzialności po stronie współwłaścicieli wspólnot. Spółka jest również członkiem Zielonogórskiego Stowarzyszenia Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Bilans roczny przychodów i kosztów Spółki w 2017r. zamknie się kwotą odpowiednio 822 674,67 zł i 821 757,66 zł. Spółka wypracowała zysk brutto w kwocie 917,01 zł.

Ad.3. Aktualnie spółka zarządza zasobami o łącznej powierzchni 32 860,36 m² w tym;

- własne Gminy - 10 034,35 m²

- własnościowy udział Gminy w układzie wspólnotowym wynosi 31 %

- własność indywidualna w układzie wspólnotowym - 22 826,01 m² Budynki, którymi zarządza ZAMK Spółka z o.o. w liczbie 128 (poza dziesięcioma wybudowanymi po II wojnie światowej) stanowią zasoby przedwojenne.

Z tej liczby 17 budynków stanowi 100% własność Gminy, a 111 współwłasność w układzie wspólnotowym.

Ich stan techniczny wymaga w większości natychmiastowych remontów, ponieważ eksploatowane są przez okres od 80 do ponad 140 lat. Uchwałą Rady Miejskiej

Nr XXVI /195/2016 z dnia 29 grudnia 2016r. ustalony został wieloletni plan finansowy w zakresie remontów komunalnych zasobów mieszkaniowych.

W oparciu o ten dokument nasza jednostka składa wniosek o zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na niezbędne remonty zasobów komunalnych i części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ww. wniosek zawiera również planowany rzeczowy zakres remontów. Gmina przeznacza co roku środki finansowe na remonty zasobów lokalowych co powoduje, że stan techniczny ulega

systematycznej poprawie.

Wysokość czynszu jako podstawowe źródło finansowania remontów ustalona w 2013 r. w Gminie Rzepin na poziomie 3,40 zł/m² jest jedną z najniższych w kraju. W naszym regionie kształtuje się ona na poziomie między 4 a 6 zł/m². Zastosowane od 01.04.2012 r. współczynniki zwiększające czynsze z tytułu wykonanych w niektórych wspólnotach mieszkaniowych prac termomodernizacyjnych pozwolą Gminie w minimalnym procencie pokryć poniesione nakłady.

W ramach posiadanych środków finansowych na remonty komunalnych zasobów mieszkaniowych wykonano szereg prac w zakresie:

I. Roboty zduńskie

II. Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej

III. Roboty ogólnobudowlane łącznie z okresowymi przeglądami technicznymi budynków

IV. Roboty elektryczne łącznie z okresowymi przeglądami stanu technicznego instalacji elektrycznych

V. Roboty instalacyjne (wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania)

VI. Roboty termomodernizacyjne.

Wartość wykonanych remontów w zasobach gminnych w 2017r. wyniosła 506.195,34 zł w tym fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych 276.350,48 zł.

W 2017 roku wiele wspólnot mieszkaniowych zainwestowało w wykonanie niezbędnych remontów w podobnym zakresie jak w zasobach Gminy. W kosztach partycypowała również gmina w wysokości posiadanych udziałów w poszczególnych wspólnotach. W roku 2010 gmina przejęła obiekt przy ul. Kilińskiego 106 (dawna OAZA), w którym znajduje się 14 lokali socjalnych co pozwoliło na przeprowadzenie eksmisji z lokali zadłużonych. Obiekt ten zasiedlony był w 100% i generuje jednak koszty związane z brakiem wpłat z tytułu czynszu i dostarczanych mediów.

Za rok 2017 wyniosły one 71.270,99 zł. i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 4.902,49 zł.

Z dniem 01-06-2013 r. na podstawie zawartej z Gminą Rzepin umowy Spółka uruchomiła punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych na bazie własnych obiektów kosztem ponad 32 tys. zł. Punkt ten został wyposażony w instrukcję obsługi, tablicę informacyjną i niezbędne wyposażenie, a w roku 2015 zainstalowano monitoring obiektu. Czynny jest w okresie zimowym w dniach roboczych w godzinach od 7⁰⁰ – 15⁰⁰. PSZOK funkcjonuje bez zastrzeżeń.

Selektywnie zebrane odpady od mieszkańców odbierane są systematycznie przez MZK Kostrzyn n/O w wyłonionym przetargu przez Gminę Rzepin.

Ad.4. Fakt powołania ZAMK Sp. z o.o. pozwolił również na wyodrębnienie przepływów finansowych dotyczących przychodów i wydatków związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Na wydzielonym koncie gminnym rejestrowane są przez pracowników Spółki przychody z tytułów wyżej określonych oraz wydatki z tym związane. Pozwoliło to na klarowne pokazanie zależności pomiędzy wielkością dochodów Gminy z tytułu czynszu, a niezbędnymi wydatkami związanymi z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Windykacja tych należności jest z roku na rok trudniejsza z powodu systematycznego ubożenia najemców. Prawne metody egzekucji konsekwentnie stosowane wobec dłużników przynoszą coraz mniejsze efekty z powodu nieściągalności długów. W 2017r. wysłano 98 wezwań do zapłaty. Skierowano dalszych 14 spraw do sądu o wydanie nakazów zapłaty a 4 skierowano do egzekucji komorniczej. Wypowiedziano łącznie 6 umów najmu i podpisano 11 ugód z dłużnikami w sprawie ratalnej spłaty zobowiązań. Zawarto z dłużnikami 2 umowy w sprawie odpracowania zaległości czynszowych, które są kontynuowane. Skierowano również 4 wnioski do sądu o eksmisję z lokalu z czego 3 zostały zrealizowane. Kwota zobowiązań najemców wobec Gminy na dzień 31.12.2017r. wynosi 552.628,63 zł. plus odsetki w kwocie 163.096,77zł. i w stosunku do roku poprzedniego zmalała o 8,54%.

Ad.5. Wnioski:

- 1.W dalszym ciągu intensyfikować proces windykacji wszelkich należności od dłużników.
- 2.W dalszym ciągu doskonalić proces obsługi lokatorów i właścicieli we wspólnotach.

Głos zabrał radny Andrzej Pych nawiązując do tematu związanego z wolnymi lokalami socjalnymi przy ul. Jana Kilińskiego 106.

Pkt 2. Opiniowanie projektów uchwał przygotowanych na sesję Rady Miejskiej, która odbędzie się w dniu 26.01.2018r.

Projekt uchwały w sprawie udzielenia pomocy finansowej Województwu Lubuskiemu.

Pani Skarbnik poinformowała, że kwota dofinansowania przeznaczona jest na zadanie pn. budowa chodnika w ciągu drogi wojewódzkiej nr 139 w miejscowości Kowalów.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie trybu udzielania i rozliczania dotacji dla szkół, przedszkoli, oddziałów przedszkolnych szkół podstawowych i innych form wychowania przedszkolnego prowadzonych na terenie Gminy Rzepin oraz trybu kontroli prawidłowości pobrania i wykorzystywania dotacji.

Projekt uchwały omówił Dyrektor Zespołu Ekonomiczno-Administracyjnego Szkół w Rzepinie Pan Stefan Krawczyk

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie określenia kryteriów rekrutacji do klas pierwszych publicznych szkół podstawowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Rzepin, określenia liczby punktów za każde z tych kryteriów oraz dokumentów niezbędnych do ich potwierdzania, jak również projekt uchwały w sprawie określenia kryteriów rekrutacji do publicznych przedszkoli, oddziałów przedszkolnych w publicznych szkołach podstawowych i publicznych innych form wychowania przedszkolnego, dla których Gmina Rzepin jest organem prowadzącym, ustalenia liczby punktów oraz dokumentów niezbędnych do ich potwierdzenia

Projekty uchwał omówił Dyrektor Stefan Krawczyk informując, iż zapisy ww. projektów są dosłownym przeniesieniem z uchwał z 2016r., i konieczne jest podjęcie uchwał w związku ze zmianą podstawy prawnej. Poprzednie przepisy zostały uchylone na mocy ustawy prawo oświatowe.

Komisja zapoznała się z projektami uchwał.

Projekt uchwały w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargu ograniczonego, nieruchomości stanowiącej własność Gminy Rzepin

Pani Joanna Pych Kierownik Referatu Inwestycji i Zamówień Publicznych omówiła projekt uchwały.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie przeznaczenia do dzierżawy części nieruchomości stanowiącej własność Gminy Rzepin.

Pani Kierownik Joanna Pych poinformowała, że z wnioskiem o wydzierżawienie wystąpiła osoba, która prowadzi swoją działalność na terenie Gminy Rzepin. Równocześnie wyraża się zgodę na odstąpienie przez Burmistrza Rzepina od obowiązku zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości w przetargu. Jest to przedłużenie umowy dzierżawy do dnia 31.12.2025r.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie nadania nazwy ulicy Władysława Reymonta drodze wewnętrznej w Rzepinie.

Kierownik Referatu Inwestycji i Zamówień Publicznych Pani Joanna Pych przedstawiła projekt uchwały informując, iż planowane jest dalsze nazewnictwo dróg na nowo powstałym osiedlu przy ul. Bolesława Prusa. W związku z tym, że zameldowani są już mieszkańcy na ulicy B. Prusa konieczne jest przeprowadzenie konsultacji społecznych.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie nadania nazwy ulicy Czesława Miłosza drodze wewnętrznej w Rzepinie.

Projekt uchwały omówiła Pani Joanna Pych.

Radny Andrzej Pych poruszył kwestię dotyczącą drogi dojazdowej do budynku znajdującego się na ulicy Fabrycznej od strony ulicy Juliusza Słowackiego. Wiceprzewodniczący Komisji Gospodarczej Pan Andrzej Pych zaproponował aby zająć się tematem nazwy ww. drogi.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości.

Projekt uchwały omówiła Pani Joanna Pych.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały budżetowej.

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały budżetowej, który został wprowadzony do porządku posiedzenia omówiła Pani Skarbnik Małgorzata Barwińska.

W związku z projektem uchwały w sprawie udzielenia pomocy finansowej Powiatowi ślubickiemu z przeznaczeniem na dofinansowanie remontu Powiatowego Ośrodka Wsparcia w Rzepinie należy wprowadzić zmianę w projekcie uchwały budżetowej w kwocie 17.297,11 zł. W projekcie uchwały wprowadzić należy również kwotę 95.000,00 zł. z przeznaczeniem na remont budynku przy ulicy Dworcowej, jest to budynek przy dworcu PKP po dawnej poczcie poinformowała Pani Skarbnik Małgorzata Barwińska.

Radny Jarosław Dudzis zgłosił wniosek dotyczący korekty drzew rosnących przy budynku byłej poczty przy dworcu PKP.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały.

Projekt uchwały w sprawie udzielenia pomocy finansowej Powiatowi Ślubickiemu.

W przedstawionym projekcie uchwały proponuje się udzielenie pomocy finansowej w wysokości 37.297,11 zł. Pomoc zostanie przeznaczona na dofinansowanie remontu Powiatowego Ośrodka Wsparcia w Rzepinie. Projekt uchwały został omówiony przez Panią Skarbnik.

Komisja zapoznała się z projektem uchwały

Pkt 3. Sprawozdanie z działalności komisji w 2017r.

Przewodniczący Komisji Gospodarczej Pan Stanisław Zieliński poinformował, że Komisja Gospodarcza zrealizowała wszystkie tematy jakie były zawarte w planie pracy komisji na rok 2017.

Pkt 4. Sprawy różne.

Radny Robert Rogowski poruszył temat związany z remontem drogi do Starościna.

Burmistrz Sławomir Dudzis odpowiedział, że w tym momencie trwają prace nad projektem, a naprawa drogi będzie pokryta ze środków gminnych.

Radny Stanisław Zieliński zgłosił problem dotyczący studzienek kanalizacyjnych znajdujących się na ulicy Sienkiewicza.

Pani Joanna Pych Kierownik Referatu Inwestycji i Zamówień Publicznych odpowiedziała, że część studzienek została wyregulowana, natomiast pozostałe będą regulowane na wiosnę.

Głos zabrał radny Jarosław Dudzis, poruszając temat związany z naprawą dróg przy przejazdach kolejowych znajdujących się w mieście. Kolejną sprawą jaką zgłosił radny Jarosław Dudzis jest propozycja utworzenie Gminnego Ośrodka Wsparcia w Rzepinie.

Burmistrz Sławomir Dudzis odnosząc się do propozycji utworzenia Gminnego Ośrodka Wsparcia poinformował, że nad pomysłem trzeba się zastanowić, natomiast w tej chwili bardzo intensywne prace trwają nad utworzeniem Klubu Seniora. Burmistrz Sławomir Dudzis poinformował również, że prowadzone były rozmowy z dyrektorami PKP dotyczące naprawy drogi na ulicy Dworcowej ale kolej odpowiedziała, że nie posiada pieniędzy na takie zadanie. W związku z tym podjęliśmy kroki aby przejąć teren i po wielu próbach udało się tego dokonać i teraz gmina musi zadbać o to aby poprawić tę część miasta, która również jest wizytówką Rzepina.

Przewodniczący Komisji Gospodarczej Stanisław Zieliński poruszył temat związany ze sprzedażą terenu przed miejscowością Gajec.

Burmistrz Dudzis powiedział, że na dzień dzisiejszy przygotowany jest drugi przetarg ponieważ do pierwszego nikt nie przystąpił co nie oznacza, że nie ma zainteresowanych. Bardzo duże zainteresowanie jest ze strony deweloperów, którzy wykupują działki, budują a później dzierżawią konkretnym firmą.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała:

Bernadetta Wąsowicz

Przewodniczył:

Przewodniczący Komisji Gospodarczej
Stanisław Zieliński