

Protokół Nr 13/2021
z posiedzenia Komisji Społecznej Rady Miejskiej w Rzepinie
w dniu 22 lutego 2021r. o godz. 14:00

Obecni radni:

1. Depczyński Kazimierz
2. Gajda-Cikota Anna
3. Komar Eugeniusz
4. Kramarzewska Krystyna
5. Nowak Wioletta

Przewodnicząca Komisji Społecznej Krystyna Kramarzewska otworzyła posiedzenie komisji witając wszystkich przybyłych, informując jednocześnie, iż porządek posiedzenia przedstawia się następująco:

1. Zadłużenia i windykacja zaległości czynszowych, sprawy techniczne i remontowe budynków socjalnych i komunalnych, informacja o stanie mienia komunalnego – sprawozdanie Dyrektora ZAMK Sp. z o. o. w Rzepinie.
2. Opiniowanie projektów uchwał, przygotowanych na sesję Rady Miejskiej w Rzepinie, która odbędzie się w dniu 25.02.2021r.
3. Sprawy różne.

Pkt 1. Zadłużenia i windykacja zaległości czynszowych, sprawy techniczne i remontowe budynków socjalnych i komunalnych, informacja o stanie mienia komunalnego – sprawozdanie Dyrektora ZAMK Sp. z o. o. w Rzepinie.

Sprawozdanie z działalności Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Rzepinie przedstawił Prezes Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Ryszard Boberski informując, iż przedstawione sprawozdanie zawiera następując zagadnienia i opracowana jest za rok 2020:

- zarządzanie nieruchomościami;
- struktura organizacyjna podmiotu zarządzającego;

- zasoby mieszkaniowe w tym: wielkość zasobów, struktura zasobów, własność gminna, współwłasność w układzie wspólnotowym oraz stan techniczny;
- windykacja należności;
- wnioski.

Zarządzanie nieruchomością w rozumieniu ustawy polega na podejmowaniu wszelkich czynności w stanie nie pogorszonym 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.

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
- Główny Specjalista d/s technicznych-1 etat
- Administrator i Windykator Należności-1 etat
- Referent d/s Wspólnot Mieszkaniowych-1 etat
- Radca Prawny-1/3 etatu
- 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 spółki 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 z wspólnotami. Z drugiej zaś strony zobligowało to również do wzmożenia 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 2020 r. zamknął się kwotą odpowiednio 923.451,58 zł w przychodach i 922.611,71 zł w wydatkach. Spółka wypracowała zysk brutto w kwocie 839,87 zł. Aktualnie spółka zarządza zasobami o łącznej powierzchni 33 068,59 m² w tym; - własne Gminy – 9 964,14 m² , własnościowy udział Gminy w układzie wspólnotowym wynosi 31%, własność indywidualna w układzie wspólnotowym wynosi 23 106,08 m².

Budynki, którymi zarządza ZAMK Spółka z o.o. w liczbie 129 (poza 10 budynkami, które wybudowane zostały po II wojnie światowej) stanowią zasoby przedwojenne. Z tej liczby 17 budynków stanowi 100% własność Gminy, a 112 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 wnioski o zabezpieczenie w budżecie gminy odpowiednich środków finansowych na niezbędne remonty zasobów komunalnych i części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. W/w 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 2013r. 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 8 zł/m². Zastosowane od kwietnia 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:

- Roboty zduńskie;
- Wymiana stolarki drzwiowej i okiennej;
- Roboty ogólnobudowlane łącznie z okresowymi przeglądami technicznymi budynków;
- Roboty elektryczne łącznie z okresowymi przeglądami stanu technicznego instalacji elektrycznych;
- Roboty instalacyjne (wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania);
- Roboty termomodernizacyjne;
- Wymiana pokrycia dachowego;
- Instalacje gazowe w lokalach komunalnych w ilości 5 szt. co przyczyniło się do zlikwidowania ogrzewania piecami kaflowymi i dalszej poprawy jakości powietrza w ramach programu ochrony środowiska;
- Wykonanie odwiertu studziennego.

Wartość wykonanych remontów w zasobach gminnych w 2020 roku wyniosła kwotę 420.574,62 zł w tym fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych 138.003,12 zł. W 2020 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 90% mieszkańcami bez stałego źródła dochodu i generuje koszty związane z brakiem wpłat z tytułu czynszu i dostarczanych mediów.

Koszty utrzymania lokalu znajdującego się na ulicy Kilińskiego 106 za rok 2020 wyniosły 89 612,81 zł. i w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o prawie 5.431,92 zł. Z dniem 1 czerwca 2013r. na podstawie zawartej z Gminą Rzepin umowy Spółka uruchomiła punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) 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. PSZOK czynny jest w okresie zimowym w dniach roboczych w godz. od 7:00 do 15:00. Selektywnie zebrane odpady od mieszkańców odbierane były systematycznie przez MZK Kostrzyn n/O wyłonionym w przetargu przez Gminę Rzepin (w drugim półroczu nastąpiła zmiana na firmę Gorzowską). Punkt funkcjonuje bez zastrzeżeń i jest bardzo przydatny mieszkańcom Gminy.

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 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 2020r. wysłano 48 wezwań do zapłaty. Kwota zobowiązań najemców wobec Gminy na dzień 31.12.2020 r. wynosi 396.867,98 zł plus odsetki w kwocie 141.304,43 zł i w stosunku do roku poprzedniego zmalała o niecałe 7 tysięcy.

W dalszym ciągu należy intensyfikować proces windykacji wszystkich należności od dłużników oraz w dalszym ciągu doskonalić proces obsługi lokatorów i właścicieli we wspólnotach.

Przewodnicząca Komisji Społecznej zwróciła się z pytaniem do Prezesa Spółki ZAMK, ile w Gminie jest wspólnot mieszkaniowych?

Pan Ryszard Boberski odpowiedział, że w zarządzie spółki jest 100 wspólnot mieszkaniowych, jedną wspólnotą z Boczowa zarządza spółka, natomiast na terenie Gminy Rzepin wspólnot jest drugie tyle i tam są inni zarządcy.

Pkt 2. Opiniowanie projektów uchwał, przygotowanych na sesję Rady Miejskiej w Rzepinie, która odbędzie się w dniu 25.02.2021r.

Projekt uchwały w sprawie przyjęcia programu opieki nad zwierzętami bezdomnymi oraz zapobiegania bezdomności zwierząt na terenie Gminy Rzepin w 2021r., przedstawił Kierownik referatu Gospodarki Komunalnej, Środowiska i Inwestycji Pan Artur Pacześny informując, iż przepis art. 11a ustawy o ochronie zwierząt z dnia 21 sierpnia 1997r. zobowiązuje Radę Gminy do określenia w drodze uchwały corocznie w terminie do 31 marca każdego roku, programu opieki nad zwierzętami bezdomnymi oraz zapobiegania bezdomności zwierząt. Zgodnie z przepisami prawa projekt uchwały przekazano do zaopiniowania Powiatowemu Lekarzowi Weterynarii, Kołom Łowieckim i organizacjom społecznym działającym na obszarze gminy, których statutowym celem działania jest ochrona zwierząt. Podjęcie uchwały spowoduje skutki finansowe w wysokości 65.000,00 zł , które zostały zabezpieczone w budżecie Gminy na 2021r.

Przewodnicząca Komisji Społecznej Krystyna Kramarzewska zwróciła się z pytaniem do Kierownika Artura Pacześnego, czy Gmina Rzepin nadal ma podpisaną umowę z miejscowym lekarzem weterynarii na sterylizację zwierząt bezdomnych?

Gmina Rzepin ma podpisane dwie umowy , jedną na zapewnienie opieki bezdomnym zwierzętom w schronisku, natomiast druga umowa dotyczy bieżących spraw weterynaryjnych w tym sterylizacja bezdomnych kotów.

Komisja Społeczna pozytywnie opiniuje projekt uchwały w sprawie przyjęcia programu opieki nad zwierzętami bezdomnymi oraz zapobiegania bezdomności zwierząt na terenie Gminy Rzepin w 2021r.

Projekt uchwały w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność Gminy Rzepin przedstawiła Pani Joanna Pych Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomościami informując, iż projekt uchwały zakłada wyrażenie zgody na sprzedaż, w trybie przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych położonych w Rzepinie, stanowiących własność Gminy Rzepin.

Pierwsza nieruchomość oznaczona numerem ewidencyjnym 1377/3 o pow. 0,0141 ha, ujawniona w księdze wieczystej o nr GW1S/00023108/9, jest to nieruchomość położona w okolicy parkingu znajdującego się przy sklepie „Biedronka”. Następną nieruchomość o nr ewidencyjnym 83/9 o pow. 0,0637 ha, ujawniona w księdze wieczystej o nr GW1S/00017823/2 jest to nieruchomość położona przy ulicy krótkiej w Rzepinie. Kolejna nieruchomość o nr ewidencyjnym 655/24 o pow. 0,2006 ha, wpisana do księgi wieczystej o nr GW1S/00019932/3 położona jest przy ulicy Pocztowej, za pocztą.

Komisja Społeczna pozytywnie opiniuje projekt uchwały w sprawie przeznaczenia do sprzedaży w trybie przetargu nieograniczonego nieruchomości niezabudowanych stanowiących własność Gminy Rzepin.

Projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską w Rzepinie omówiła Pani Joanna Pych Kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej i Nieruchomościami informując, iż w przedstawionym projekcie uchwały proponuje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską w Rzepinie. Niniejsza uchwała jest konsekwencją uchwały Nr X/75/2019 Rady Miejskiej w Rzepinie z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską w Rzepinie. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 1,27 ha. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i praw, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany. Dalej skierowano projekt uchwały do wyłożenia

do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji miało miejsce w terminie od 17 września 2020 r. do 08

października 2020 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 06 października 2020 r., uwagi przyjmowano do 23 października 2020 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi. W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Rzepin. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty. wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami szczególnymi i odrębnymi, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską w Rzepinie został skierowany przez Burmistrza Rzepina do przedstawienia Radzie Miejskiej w Rzepinie. Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Komisja Społeczna pozytywnie opiniuje projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru leżącego pomiędzy ul. Juliusza Słowackiego a ul. Ośniańską w Rzepinie.

Projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia petycji z dnia 11 grudnia 2020r., Projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia petycji z dnia 31 grudnia 2020r. oraz Projekt uchwały w sprawie rozpatrzenia petycji z dnia 5 stycznia 2021r. zostaną szczegółowo przedstawione przez Przewodniczącą Komisji Skarg, Wniosków i Petycji na najbliższej sesji Rady Miejskiej, poinformowała Pani Krystyna Kramarzewska Przewodnicząca Komisji Społecznej.

Pkt 3. Sprawy różne.

Radna Anna Gajda-Cikota podjęła temat związany z możliwością postawienia paczkomatu w Kowalowie.

Zastępca Burmistrza Rzepina Pan Krystian Pastuszek poinformował, że od rozmowy, którą odbył z radną uczestniczył już w dwóch spotkaniach w sprawie paczkomatu a dokładnie jego lokalizacji w Kowalowie, ale na tą chwilę „InPost” nie wyraża chęci, choć nie mówi ostatecznie „nie” dodał Pan Krystian Pastuszek.

Przewodnicząca Komisji Społecznej Krystyna Kramarzewska zwróciła się z prośbą o korektę drzew przy sygnalizacji świetlnej w Rzepinie oraz zwróciła uwagę na zapadający się chodnik przy ulicy Słubickiej tuż przy wjeździe do restauracji „U Daniela”.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała:

Bernadetta Wąsowicz

Przewodniczyła:

Przewodnicząca Komisji Społecznej
(-) Krystyna Kramarzewska