

Protokół Nr 12/2021
z posiedzenia Komisji Gospodarczej Rady Miejskiej w Rzepinie
w dniu 24 lutego 2021r. o godz. 14:00

Obecni radni:

1. Dudzis Jarosław
2. Kasik Adrian
3. Rybowski Ryszard

Przewodniczący Komisji Gospodarczej Adrian Kasik otworzył posiedzenie komisji witając wszystkich przybyłych informując przy tym, iż porządek posiedzenia przedstawia się następująco:

1. Analiza sprawozdań finansowych jednostek organizacyjnych gminy (Zakład Administracji Mieniem Komunalnym. Przedsiębiorstwo Wodno – Kanalizacyjne „EKO” Sp. z o.o.).
2. Zamierzenia inwestycyjne „EKO” – (utrzymanie, remont hydroforni miejskich, oczyszczalni ścieków w Rzepinie i w Kowalowie, stan techniczny urządzeń w stacjach uzdatniania wody, nowe inwestycje).
3. Opiniowanie projektów uchwał, przygotowanych na sesję Rady Miejskiej w Rzepinie, która odbędzie się w dniu 25.02.2021r.

Pkt 1. Analiza sprawozdań finansowych jednostek organizacyjnych gminy (Zakład Administracji Mieniem Komunalnym. Przedsiębiorstwo Wodno – Kanalizacyjne „EKO” Sp. z o.o.).

Pani Bogumiła Urbanek Dyrektor Przedsiębiorstwa Wodno–Kanalizacyjnego „EKO” Sp. z o.o. poinformowała, że rok 2020 zamknął się zyskiem w wysokości 46 tys. zł. Spółka wykonała bardzo dużo prac w roku 2020 i tak: remont i naprawa ogrodzenia w Serbowie, remont elewacji w Serbowie, remont i naprawa ogrodzenia w Sułowie, remont hydroforni w Kowalowie, wykonanie odcinka sieci wodociągowej

na ulicy Lipowej, remont i naprawa ogrodzenia w Starkowie, remont odcinka sieci wodociągowej w Lubiechni, remont kratowni na oczyszczalni w Rzepinie, remont i naprawa sygnalizacji alarmowej w Rzepinie, naprawa elewacji hydroforni w Kowalowie, remont odcinka wodociągu w Starkowie oraz remont i naprawa aeratora w hydroforni w Staroście. Wartość tych prac wyniosła około 250 tys. zł. Remonty, awarie bieżące naprawiane są na bieżąco. Spółka „EKO” zajmuje się zbiorowym zaopatrzeniem w wodę i zbiorowym odprowadzaniem ścieków. Do wodociągów komunalnych nie są podłączone miejscowości takie jak Nowy Młyn, Maniszewo oraz Lubiechnia Mała. Jeśli chodzi o kanalizację to Rzepin bez ulicy Leśnej jest już cały skanalizowany, cały Staroście oraz część Kowalowa. W tym roku opracowany będzie dokument na kolejny etap skanalizowania Kowalowa i Gajca, w tej chwili trwa budowa kanalizacji sanitarnej w Drzeńsku. Należy tutaj wspomnieć o największej inwestycji, która w tym roku jest na ukończeniu czyli budowa oczyszczalni w Drzeńsku.

W roku 2020 było 16 awarii i wszystkie dotyczyły wodociągów w większości wiejskich. W tym roku kończą się taryfy czyli ceny na dostawę wody i odbiór ścieków i z związku z tym jesteśmy na etapie opracowywania nowych taryf, które zatwierdzane są przez Wody Polskie we Wrocławiu, jeśli będzie jakakolwiek podwyżka to w bardzo minimalnym stopniu dodała Pani Dyrektor Bogumiła Urbanek.

Przewodniczący Komisji Gospodarczej Adrian Kasik zwrócił się z pytaniem czy jest w planach podłączenie wody na Rzepinku. Pani Dyrektor „EKO” odpowiedziała, że jest w planie podłączenie wody na Rzepinku.

Radny Ryszard Rybowski zwrócił się z pytaniem dotyczącym sprawności hydrantów znajdujących się na terenie Gminy Rzepin.

Pani Bogumiła Urbanek poinformowała, że hydranty sprawdzane są raz w roku ponieważ Powiatowa Straż Pożarna tego wymaga i takie przeglądy przeprowadzane są w okresie maj, czerwiec natomiast jeśli mamy wiedzę, że hydrant jest uszkodzony to wymieniane są na bieżąco.

Sprawozdanie z działalności Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym w Rzepinie przedstawił Prezes Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Ryszard

Boberski informując, iż przedstawione sprawozdanie zawiera następujące zagadnienia i opracowane 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 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 wniosek 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 1 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 w roku 2020 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. Postępowanie egzekucyjne jest nie skuteczne ponieważ w takich przypadkach ponoszone są dodatkowe koszty adwokackie, komornicze i sądowe i w konsekwencji komornik umarza takie postępowanie ponieważ nie ma możliwości egzekwowania. 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 około 32 tyś. 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).

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.

Radny Jarosław Dudzis poruszył temat związany z utrzymaniem czystości i porządku przy ul. Kilińskiego 106, radny zasugerował aby wyegzekwować od osób mieszkających w budynku po byłej „Oazie”, które nie płacą za czynsz, żeby sprzątały teren, na którym mieszkają.

Prezes Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Pan Ryszard Boberski powiedział, że od ludzi mieszkających na „Oazie” trudno jest wyegzekwować cokolwiek czy też zdyscyplinować ich.

Radny Dudzis Jarosław odnosząc się do informacji złożonej przez Prezesa ZAMK Sp. z o.o. w Rzepinie zaproponował aby porozmawiać z mieszkańcami budynku znajdującego się na zbiegu ulic Wojska Polskiego i Bohaterów Westerplatte o możliwości otrzymania dotacji na odnowienie budynku. Zdaniem radnego budynek ten jest jedną z wizytówek miasta.

Remonty w budynkach na Starówce nie należą do kompetencji ZAMK tylko wspólnot mieszkaniowych, powiedział Prezes ZAMK. Dopóki wspólnota mieszkaniowa nie podejmie uchwały w sprawie termomodernizacji ta uchwała dotyczy również obowiązku zaciągnięcia kredytu bankowego, ponieważ żadna spółnota nie ma tylu środków finansowych żeby za gotówkę lub z konta wspólnotowego wykonać remont termomodernizacji budynku. Rak rocznie wspólnoty namawiane są do podjęcia takiej uchwały ale trudno jest uzyskać 100% podjęcia takiej uchwały, dodał Prezes ZAMK. Kolejny temat jaki podjął radny Jarosław Dudzis związany jest z uchwałą Rady Miejskiej w Rzepinie w sprawie udzielanej bonifikaty do wykupu mieszkań komunalnych. Radny uważa że powinno się zmienić uchwałę i zmniejszyć % bonifikaty z 95% na 60%.

Pkt 2. Zamierzenia inwestycyjne „EKO” – (utrzymanie, remont hydroforni miejskich, oczyszczalni ścieków w Rzepinie i w Kowalowie, stan techniczny urządzeń w stacjach uzdatniania wody, nowe inwestycje).

Pani Bogumiła Urbanek Dyrektor Przedsiębiorstwa Wodno–Kanalizacyjnego „EKO” Sp. z o.o. poinformowała, że punkt ten zostanie szczegółowo omówiony na najbliższej sesji Rady Miejskiej w Rzepinie, która odbędzie się w dniu 25 lutego 2021r.

Pkt 3. 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.

Komisja Gospodarcza 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”. Następna 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 Gospodarcza 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 Gospodarcza 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 Pan Adrian Kasi Przewodniczący Komisji Gospodarczej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała:
Bernadetta Wąsowicz

Przewodniczył:
Przewodniczący Komisji Gospodarczej
(-) Adrian Kasik