

Protokół Nr 27/2018
z odbytego posiedzenia Komisji Społecznej Rady Miejskiej w Rzepinie
w dniu 27 lutego 2018r. o godz. 13:30

Obecni radni:

- 1. Agnieszka Wodara**
- 2. Krystyna Kramarzewska**
- 3. Cezary Nowaczewski**
- 4. Grzegorz Oczyński**
- 5. Lena Szulczewska**
- 6. Tomasz Przybył**
- 7. Andrzej Zator**
- 8. Stanisław Zieliński**

Przewodnicząca Komisji Społecznej Pani Agnieszka Wodara otworzyła posiedzenie komisji informując jednocześnie, iż porządek posiedzenia przedstawia się następująco:

1.Zadłużenie i windykacja zaległości czynszowych, sprawy techniczne i remontowe budynków socjalnych i komunalnych , informacja o stanie mienia komunalnego -sprawozdanie Prezesa ZAMK Spółka z o.o. w Rzepinie.

2.Opiniowanie projektów uchwał przygotowanych na sesję Rady Miejskiej , która odbędzie się w dniu 28.02.2018r.

3.Sprawy różne.

Pkt 1. Obecny na posiedzeniu Pan Ryszard Boberski – Prezes Zakładu Administracji Mieniem Komunalnym Sp. z o. o. poinformował, że:

Informacja dot. działalności ZAMK w Rzepinie 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 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.

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 mają 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 wzmocnienia 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. zamknął się kwotą odpowiednio: 822 674,67 zł i 821 757,66 zł. Spółka wypracowała zysk brutto w kwocie 917,01 zł. – powiedział Pan Boberski.

Ad.3. Pan Dyrektor poinformował także, iż 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 przeznaczająca 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 r. 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. Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych funkcjonuje bez zastrzeżeń. Selektywnie zebrane odpady od mieszkańców odbierane są systematycznie przez MZK Kostrzyn n/O w wyłonionym w 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. Dyrektor ZAMK Pan Ryszard Boberski na zakończenie poinformował, iż w związku z powyższym nasuwają się następujące wnioski:

- w dalszym ciągu intensyfikować proces windykacji wszelkich należności od dłużników,
- w dalszym ciągu doskonalić proces obsługi lokatorów i właścicieli we wspólnotach.

Wobec powyższego z pytaniem zwróciła się Przewodnicząca Komisji P. Agnieszka Wodara pytając, jakie są plany, gdy chodzi o lokal położony przy ul. Kilińskiego, ponieważ nikt do dnia dzisiejszego w nim nie zamieszkał?

Dyrektor ZAMK Pan Ryszard Boberski odpowiedział, że lokal ten został zajęty w wyniku dokonanej eksmisji. Aczkolwiek sprawa jest o tyle trudna, iż należy ponownie wdrożyć proces eksmisyjny i zwrócić się do Sądu o wyrażenie zgody na likwidację znajdujących się tam rzeczy.

Przewodnicząca Komisji pytała również jak wygląda sprawa dot. remontu budynku położonego przy ul. Nadrzecznej w Rzepinie?

Pan Ryszard Boberski odpowiedział, iż najemcy wyremontowali część mieszkalną tego domu i wystąpili do gminy o kupno tego lokalu. Jednakże do czasu zakończenia procesu rewitalizacji starego miasta temat ten musi poczekać.

Przewodnicząca Komisji poruszyła także kwestię kosztów, jakie są generowane na „Oazie” (lokale socjalne) pytała więc, czy jest możliwość zmniejszenia tych kosztów?.

Pan Ryszard Boberski odpowiedział, że część lokali ogrzewana jest energią elektryczną, w związku z czym nie ma możliwości zmniejszenia kosztów.

Pkt 2. Opiniowanie projektów uchwał przygotowanych na sesję Rady Miejskiej, która odbędzie się w dniu 28.02.2018r.

Komisja Społeczna zajmowała się opiniowaniem projektów uchwał, które zostały przygotowane na sesję Rady Miejskiej w dniu 28.02.2018r.

Poszczególni kierownicy referatów omówili projekty uchwał.

Komisja zapoznała się z projektami uchwał.

Nadto komisja zapoznała się z treścią projektu Apelu, który został przygotowany na najbliższą sesję dot. wyrażenia sprzeciwu wobec trybu pracy nad uchwałą Rady Powiatu Słubickiego w sprawie ustanowienia sztandaru, herbu, flagi, flagi stolikowej, banneru i pieczęci Powiatu Słubickiego.

W tym temacie głos zabrał Przewodniczący Rady Pan Damian Utracki informując, iż przedstawiony projekt Apelu związany jest ze zgłoszoną uwagą przez radnego Jarosława Dudzisa dot. braku konsultacji z Gminą Rzepin nad projektem uchwały Rady Powiatu Słubickiego.

Pkt 3. Sprawy różne.

Na wstępie głos zabrał Przewodniczący Rady Damian Utracki pytając, na kiedy jest planowany drugi przetarg na sprzedaż działek położonych na strefie ekonomicznej?

Nadto prosił o uporządkowanie terenu gminnego - drogi na ul. Prusa w Rzepinie (rosnące drzewa).

Pan Przewodniczący pytał również, czy gmina Rzepin będzie składać projekt do Fundacji Zielona Dolina Odry i Warty (w marcu jest nabór) i ewentualnie na co?

Burmistrz Dudzis odpowiedział, że gdy chodzi o działki - przetarg się odbył, jednakże decyzja nie została podjęta przez firmę, która przystąpiła do przetargu.

Gdy chodzi o uporządkowanie drogi na ul. Prusa - drzewa zostaną usunięte, a droga uporządkowana.

Natomiast jeśli chodzi o złożenie projektu – Gmina może ubiegać się o ok.300 tys. zł aczkolwiek, gdy zwrócą się stowarzyszenia to jest możliwość otrzymania 500 tys. zł, dlatego też czynione są starania, by stowarzyszenia zwróciły się o tę dotację- powiedział Pan Burmistrz.

Następnie z pytaniem zwrócił się radny Tomasz Przybył pytając, czy wiadomo jest coś na temat utworzenia Klubu Seniora w Kowalowie.

Burmistrz odpowiedział, że w piątek o godz.15:00 odbędzie się spotkanie odnośnie tego tematu.

Przewodnicząca Komisji Pani Agnieszka Wodara w imieniu mieszkańców Starościna pytała, pod co jest przygotowywany teren za świetlicą wiejską w Staroście?

Burmistrz Dudzis odpowiedział, że gmina jest zobowiązana do stworzenia terenów na użyteczności społeczne, publiczne- czyli plac zabaw, boisko sportowe.

Nadto Przewodnicząca Komisji poruszyła kwestię budowy biogazowni, w imieniu swoim i mieszkańców prosiła Pana Burmistrza o szerszą informację.

Burmistrz Rzepina Pan Sławomir Dudzis poinformował, że decyzja w tym temacie jeszcze nie została podjęta, tak więc każdy z mieszkańców ma prawo złożyć wniosek na wybudowanie czegoś, a burmistrz nie ma prawa odesłać wniosku bez rozpatrzenia, czyli burmistrz ma obowiązek przeprowadzić postępowanie, które zakończy się decyzją.

Przewodnicząca Komisji radna Agnieszka Wodara dodaje, że występuje w imieniu mieszkańców osiedla, którzy nie chcą tej biogazowni.

W związku z czym Burmistrz Dudzis poinformował, iż żeby wystawić decyzję negatywną burmistrz musi mieć argumenty, musi mieć podstawę do tego - czyli pisma zawierające argumenty.

Ponadto Przewodniczący Rady Pan Damian Utracki zwrócił uwagę, że na słubickim geoportalu widnieją nadal stare nazwy ulic w Rzepinie np. ul. Hanki Sawickiej.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

Protokołowała:

Bernadetta Wąsowicz

Przewodniczyła:

Przewodnicząca Komisji Społecznej

(-) Agnieszka Wodara