

Protokół Nr ORN.0012.4.1.2014
posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku
odbytego w dniu 20 lutego 2014 r.

Na stan 6 członków komisji w posiedzeniu udział wzięło 6 – lista obecności w załączeniu.

Posiedzeniu przewodniczył Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty.
Protokołowała inspektor Wydziału Organizacyjnego i Nadzoru Urzędu Miejskiego – Wioletta Biszewska.

W posiedzeniu uczestniczyli:

- Kierownik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego – Marianna Kisielska,
- Z-ca Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego – Jadwiga Żychowska,
- przedstawiciel lokalnej prasy – Zbigniew Malinowski.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty powitał przybyłych na posiedzenie komisji. Przedstawił porządek posiedzenia. Poinformował, iż weszła w życie uchwała Rady Miejskiej w sprawie zmiany Statutu Gminy Olecko. Stosownie do zapisów uchwały, jeżeli przerwa między posiedzeniami Rady lub Komisji wynosi więcej niż 30 dni i w tym czasie radni nie zgłosili zastrzeżeń do protokołu, protokół uznaje się za przyjęty i nie ma konieczności przyjmowania go poprzez głosowanie. Przerwa między posiedzeniami komisji była dłuższa niż 30 dni, uwag do protokołu z ostatniego posiedzenia komisji nie wniesiono, w związku z tym został on przyjęty.

Uwag do porządku nie zgłaszano.

Komisja jednogłośnie przyjęła następujący porządek posiedzenia:

1. Ocena stanu gospodarki lokalami użytkowymi gminy i jednostek organizacyjnych.
2. Sprawy wniesione.
3. Wolne wnioski.

Do punktu 1 – Ocena stanu gospodarki lokalami użytkowymi gminy i jednostek organizacyjnych.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko poinformował, iż przed posiedzeniem komisji zadał pytania na ten temat i odpowiedzi otrzymał. Być może inni członkowie także zadali takie pytania.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska odpowiedziała, iż w sprawie lokali użytkowych były to jedyne pytania. Pan Jarosław Bagieński przesłał pytania, ale dotyczyły gospodarki mieszkaniowej. Nie wie, czy będą one przedmiotem posiedzenia komisji.

Poinformowała, iż gmina posiada pewną pulę lokali użytkowych. Są one w pewien sposób zagospodarowane. W większości są to lokale zagospodarowane poprzez najem. Tryb, na podstawie którego wynajmowane są lokale użytkowe z zasady jest to tryb przetargowy.

Uchwała Rady Miejskiej mówiąca o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony dopuszcza też inne formy.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał, jaka jest ustalona polityka gminy w sytuacji, kiedy dochodzi do przetargu w wyniku którego uzyskuje się niewysoką kwotę wynajmu? Czy wszystkie umowy zawierane są na czas nieoznaczony, czy na czas oznaczony, w związku ze zmieniającą się koniunkturą na rynku?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

odpowiedziała, iż opracowanych zasad dotyczących zawierania umów i wypowiedzania ich po pewnym okresie czasu nie ma. Lokale, które są wynajmowane i dochodowe, są to najczęściej lokale handlowe. Osoba prowadząca taką działalność chce mieć pewną gwarancję stabilności. Ograniczanie działalności na rok czy dwa ze względu na zmieniającą się koniunkturę, nie jest uzasadnione. Nie byłoby wówczas zainteresowanych do wynajmu danego lokalu. Za tym, aby zawierać umowy na czas nieoznaczony przemawia także to, że łatwiej jest wypowiedzieć taką umowę zgodnie z kodeksem cywilnym. Umowy zawierane na czas określony posiadają określone obwarowania i trudniejsze są do wypowiedzenia przed okresem ich rozwiązania. W umowach zawieranych na dłuższy czas, zawarta jest klauzula dotycząca rewaloryzacji, w związku z czym cena co roku wzrasta.

Członek Komisji – Mariusz Miłun

zapytał, czy lokale są podzielone na bardziej atrakcyjne i mniej atrakcyjne?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

odpowiedziała, iż nie ma takiego podziału. Przy szacowaniu stawek np. na Placu Wolności, brane są pod uwagę uśrednione ceny uzyskiwane za najem. Zawsze cena, jaką proponuje się w przetargu, ma pokryć koszty związane z utrzymaniem lokalu. Ostateczną cenę kształtuje przetarg.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał o umowę z jednym z najemców, która zawarta była od 1994 roku na czas nieoznaczony, a następnie od 2013 roku także na czas nieoznaczony. Co było powodem rozwiązania umowy? Czy umowa była aneksowana?

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska

wyjaśniła, iż umowa została zmieniona ze względu na rozbieżności związane z powierzchnią. Nie było przetargu. Zmieniono powierzchnię oraz doliczono podatek od nieruchomości na co najemca wyraził zgodę.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał o podatek od nieruchomości.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

odpowiedziała, iż zapisy ustawowe ulegają zmianie. Dawniej obowiązywał przepis, zgodnie z którym podatek od nieruchomości płacił właściciel. Obecnie podatek może płacić nie tylko właściciel, ale także użytkownik. Z ogłoszenia o przetargu wynika, czy przedmiotem przetargu jest wartość najmu plus podatek, czy cena obejmuje wszystkie koszty.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał, czy nie należałoby tego uporządkować? Czy w obecnie ogłaszanych przetargach cena nie obejmuje podatku?

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
odpowiedziała, że nie obejmuje podatku. Kiedy weszły w życie przepisy mówiące o tym, że podatek płaci użytkownik lokalu, wówczas wszystkie przetargi ogłaszane były w ten sposób, że podawano czynsz oraz wszystkie media i podatek od nieruchomości.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zastanawiał się, czy nie należałoby spróbować podnieść stawki ze względu na podatek od nieruchomości, zaczynając od tych lokali, które położone są w dobrym miejscu i mają preferencyjną stawkę czynszu.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
zwróciła uwagę, że kiedy ogłaszany był przetarg, określone były warunki. Osoby biorące udział w przetargu uzyskały korzystną dla siebie cenę najmu i nie będą chciały zgodzić się na to, aby cena ta wzrosła. Określona była zasada waloryzacji ceny przetargowej, co zostało zapisane w umowie.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
uważa, że należałoby wypracować pewną politykę. Zastanowić się, czy w przypadku najmu lokali dobrze zlokalizowanych, gdzie cena od lat 20 jest znacznie niższa od średniej, nie należałoby dążyć do stopniowego uregulowania sprawy, chociażby przez doliczenie podatku.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż miałyby wątpliwość, czy cena jest poniżej średniej. Na tej samej ulicy w centrum miasta zainteresowanie lokalami jest różne.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zwrócił uwagę, że rozbieżności w wysokości stawek czynszu w niektórych przypadkach są bardzo duże.
Są także przypadki, gdzie wynajmujący może wynająć lokal podmiotowi bez przetargu. Przypadki te zdefiniowane są w naszej uchwale, w ślad za ustawą. Przykładowo takim podmiotem jest Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza. Zapytał czy Izba jest stowarzyszeniem?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, że nie. Jest to jednostka Skarbu Państwa.

*Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
prosił o wyjaśnienie, w jaki sposób stwierdza się, że dana jednostka jest jednostką Skarbu Państwa. Czy chodzi o wszystkie państwowe instytucje? Jeżeli nie, to o jakie instytucje chodzi? Prosił o opinię prawną i wyjaśnienie czym jest Skarb Państwa i czy Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza oraz Powiatowy Inspektorat Weterynarii ją to jednostki podlegające pod Skarb Państwa.*

Zwrócił uwagę, że niektóre lokale zostały wynajęte w trybie bezprzetargowym.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż na wynajem niektórych lokali, zwłaszcza o małej powierzchni i nieatrakcyjnych, ogłaszano kilka przetargów, w których nikt się nie zgłosił. Jeżeli po pewnym czasie znalazła się osoba chętna wynająć dany lokal, oferując stawkę najmu, zawierano wówczas z nią umowę na okres 3 lat.

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
dodała, iż po dwóch przetargach, które nie doszły do skutku, można także zawrzeć umowę na czas nieoznaczony.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy na podstawie obowiązujących przepisów nabycie lokalu użytkowego może nastąpić jedynie w trybie przetargu?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, że tak.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy istnieją możliwości prawne sprzedaży lokalu dla dotychczasowego najemcy bez przetargu?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
wyjaśniła, iż tego typu zagadnienia określa uchwała o zasadach nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony. Dla jasności i czystości zasad powinien być przetarg.

Członek Komisji – Wiesław Konopko
zapytał, czy jest zainteresowanie na kupno wynajmowanych pomieszczeń?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż kilku najemców prawdopodobnie byłoby chętnych.
Za wynajem pomieszczeń gmina w skali roku osiąga dochód w wysokości około 500 tys. zł. Jeśli sprzedamy lokale, uzyskamy jednorazowo pewną kwotę. Nie będziemy mieli dochodu z czynszu.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
uważa, że należałoby odpowiedzieć na pytanie, ile lokale te są warte i na jaki okres środki te pokryłyby wartość czynszu.

Członek Komisji – Jarosław Bagiński
zapytał, czy istnieje możliwość, aby osoba, która wygrała przetarg i wynajmuje od gminy lokal, wynajęła ten lokal innej osobie za dużo wyższą stawkę?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż w umowie zawarty jest zapis zabraniający podnajmu bez zgody wynajmującego.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
stwierdził, iż pod względem gospodarności wątpliwości mogą pojawiać się tam, gdzie są długo trwające umowy, zawarte w dosyć korzystnych dla najemcy warunkach, a gmina nie pobiera podatku od nieruchomości. Sygnalizowałby, aby temu obszarowi się przyjrzeć, gdyż prawdopodobnie gospodarność mogłaby być większa. Co do rzetelności nie można mieć wątpliwości, gdyż mechanizm jest dobrze ewidencjonowany i przestrzegany. Celowość – to zamiary dotyczące sprzedaży – czy lepiej lokal sprzedać i mieć pieniądze z góry o równowartości 20 letniego czynszu, czy lepiej wynajmować i pozostać przy majątku. Oprócz informacji dotyczących lokali wynajmowanych bezpośrednio przez gminę, pytał o lokale wynajmowane przez jednostki organizacyjne gminy. Uzyskał informacje od Pani Elżbiety Rękawek dotyczące następujących jednostek:

- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji – wynajmuje bufet w hali-widowiskowo-sportowej o powierzchni 38 m². Miesięcznie najemca płaci czynsz w wysokości 700,00 zł brutto plus opłata za media (prąd, woda, śmieci);

- Szkoła Podstawowa Nr 1 w Olecku – wynajmuje pomieszczenia dwóm podmiotom:
 - Przedszkolu Niepublicznemu „Jedyneczka” – miesięczny czynsz wynosi 4.000 zł brutto, koszty eksploatacyjne z tytułu korzystania z energii elektrycznej, z wody, za wywóz nieczystości, za ogrzewanie ryczałt wynoszą 1.200 zł miesięcznie. Łączna kwota to 5.200 zł. Cena ta obowiązuje od roku 2013. Zgodnie z umową zawartą w 2007 r. miesięczny czynsz wynosił 2.000 zł, pozostałe opłaty wliczone były w czynsz, a następnie od 2010 r. czynsz wynosił 2.500 zł, natomiast pozostałe opłaty także wliczone były w czynsz. Z powyższego wynika, iż w ubiegłym roku opłata wzrosła ponad dwukrotnie. Daje to pole do przypuszczeń, że wcześniej gmina (szkoła) mogła ponosić straty lub nie wypracować dochodu. Umowa była zawarta bez przetargu. Wynajmującym jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą, więc warto wyjaśnić, dlaczego zaistniała tu bezprzetargowość. Warto także sprawdzić, czy kwota, która stanowi zapłatę za wynajem obejmuje także opłatę za powierzchnię przynależną w postaci placu zabaw oraz pomieszczenia wydzielonego na stołówkę;
 - Zarządowi Miejsko – Gminnemu Towarzystwa Przyjaciół Dzieci w Olecku – wynajmowane są dwa pomieszczenia o łącznej powierzchni 61m². Cena najmu jest symboliczna w wysokości 58,56 zł. Do kwoty tej doliczane są opłaty za centralne ogrzewanie w okresie grzewczym październik – maj 154,90 zł, wywóz nieczystości w wysokości 10 zł miesięcznie, woda, energia elektryczna wg. licznika. Umowa została zawarta w 2003 r. w trybie bezprzetargowym;
- Regionalny Ośrodek Kultury w Olecku – „Mazury Garbate” wynajmuje:
 - Kawiarnię ARTS o powierzchni 200,99 m² za cenę 2.956,12 brutto plus podatek od nieruchomości za lokal. Cena obejmuje ogrzewanie. Woda i energia obciążane są oddzielnie wg wskazań podliczników. Przetarg przeprowadzono 27.11.2012 r. Kwota uzyskana w przetargu to 2.706 zł brutto, corocznie waloryzowana o wskaźnik inflacji. Umowa jest zawarta na okres 3 lat;
 - Klub Cooltura - położony przy ul. Partyzantów 2. Powierzchnia użytkowa wynosi 231,87 m². Obecna cena najmu to kwota 1.230 zł brutto plus podatek od nieruchomości za lokal. Ogrzewanie wliczone w najem, energia i woda oddzielnie (obciążenia wg wskazań podliczników). Najemcę wyłoniono dopiero w trzecim przetargu gdyż w dwóch poprzednich nikt nie zgłosił oferty. Kwota uzyskana w przetargu to 1.230 zł brutto, waloryzowana corocznie o wskaźnik inflacji. Umowa została zawarta na 3 lata, ale 31.01.2014 r. najemca zrezygnował z lokalu, obecnie jest ogłoszony kolejny przetarg.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

zwróciła uwagę, iż powyższy przykład dwóch leżących niedaleko siebie lokali daje dowód tego, że nie można niczego przewidzieć, ani ujednoczyć. Za jeden lokal uzyskuje się bardzo atrakcyjną stawkę, na drugi nie ma chętnych.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

poinformował, iż na początku lat 90 –tych w Gołdapi wykonano ruch sprzedaży lokali dla chętnych pod pewnymi warunkami. Przyjęto założenie, że przez 10 lat gmina nie powinna z tego tytułu ponieść straty. Nie wie, jak to funkcjonuje w chwili obecnej. Może warto o to zapytać sąsiednie miasta, które przyjęły inny model – jak sobie z tym radzą, czy są zadowolone, czy żałują takiego postępowania.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

zwróciła uwagę, że chcąc określić na ile lat pokryte zostałyby koszty najmu w przypadku sprzedaży lokali, należałoby sporządzić symulację kosztów. Każdy lokal należałoby odrębnie wycenić, co związane jest z kosztami. Czy taki ruch w tej chwili jest potrzebny?

Sprzedając lokal lub nieruchomość, nie będziemy już mieli nad nią kontroli. Są przypadki kiedy nieruchomości zostały sprzedane, właściciel nie inwestuje, nie remontuje, nie utrzymuje czystości i przez to miasto wygląda źle.

Członek Komisji – Jarosław Bagiński odniósł się do pytań, które zgłosił. Dotyczyły one innego tematu. Nie oczekuje dyskusji, prosił jedynie o udzielenie mu odpowiedzi.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska zaprosiła radnego do Wydziału. Udzielił ustnie odpowiedzi na wszystkie zadane pytania.

Na tym dyskusję zakończono.

Komisja uznała, iż spotka się raz jeszcze w przedmiotowym temacie. Na następne posiedzenie komisja zaprosi Panią Elżbietę Rękawek.

Do punktu 2 – Sprawy wniesione.

Spraw wniesionych nie było.

Do punktu 3 – Wolne wnioski.

Wniosków nie zgłaszano.

Na tym posiedzenie komisji zakończono.

Protokołowała

Wioletta Biszewska

Przewodniczący Komisji

Krzysztof Kempisty