

Protokół Nr ORN.0012.4.2.2014
posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku
odbytego w dniu 8 kwietnia 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,
- Kierownik Wydziału Edukacji, Kultury i Sportu Urzędu Miejskiego – Elżbieta Rękawek,
- Z-ca Kierownika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego – Jadwiga Żychowska,
- Radca prawny – Agnieszka Stankiewicz – Łuczkiewicz,
- przedstawiciel lokalnej prasy – Zbigniew Malinowski.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty powitał przybyłych na posiedzenie komisji. Przedstawił porządek posiedzenia.

Uwag do porządku nie zgłaszano.

Komisja jednogłośnie przyjęła następujący porządek posiedzenia:

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

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

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty poinformował, iż w zaproszeniu na posiedzenie komisji prosił radnych o zapytania odnoszące się do tematu posiedzenia komisji. Pytania wpłynęły od Pana Grzegorza Kłoczko. Pierwsze z nich dotyczyło „informacji od zarządcy nieruchomości o stanie lokali użytkowych i potrzebach finansowych (remontowych i innych) w celu ich utrzymania w stanie nie pogorszonym. Mile widziana byłaby obecność przedstawiciela zarządcy na posiedzeniu Komisji, gdyby pojawiały się jakieś szczegółowe pytania.”.

Na zapytanie to została udzielona odpowiedź przez Burmistrza. Odczytał pismo – w załączeniu do protokołu.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

stwierdził, iż pojawiły się okoliczności wskazujące na to, że gmina przeprowadza działania mające na celu doliczenie podatku od nieruchomości dla najemców w sposób obligatoryjny,

czyli najemca otrzymuje aneks do umowy zgodnie z którym, wynajmując lokal od gminy, musi płacić podatek od nieruchomości. Na ostatnim posiedzeniu komisji zostało to przedstawione jako działanie uznaniowe. Należałoby to wyjaśnić.

Na ostatnim posiedzeniu komisji zadano także pytanie czy Warmińsko-Mazurska Izba Rolnicza oraz Powiatowy Inspektorat Weterynarii są to jednostki podlegające pod Skarb Państwa?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż są to jednostki Skarbu Państwa, finansowane z budżetu państwa.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
stwierdził, iż dotarł do uregulowań prawnych dotyczących Izb Rolniczych. Jest to tzw. samorząd rolniczy. Nie doszukał się, aby Skarb Państwa miał jakiegokolwiek udziału. Izby utrzymują się ze składek osób prawnych i fizycznych.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
zgodziła się. Są to podmioty powołane na rzecz świadczenia usług dla rolników. Z jednostkami tymi, zgodnie z uchwałą Nr XXVII/191/04 Rady Miejskiej w Olecku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, umowa najmu może być zawarta w drodze bezprzetargowej.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
odniósł się do okoliczności, zgodnie z którymi podatek od nieruchomości, naliczany jest najemcom obligatoryjnie. Dotyczy to co prawda najemcy lokalu mieszkaniowego zasobu gminnego.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż najemca lokalu mieszkaniowego w ogóle nie płaci podatku od nieruchomości, płaci czynsz. Nie ma podstawy prawnej, aby najemcę lokalu mieszkalnego obciążyć podatkiem od nieruchomości.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, co z garażem?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
zwróciła uwagę, że to nie jest lokal mieszkalny, ale użytkowy.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał czy zostały podjęte czynności w sprawie podatku od nieruchomości i prób, aby wszyscy najemcy byli nim objęci?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż jest to wykonywane sukcesywnie. Przepisy w tej sprawie zmieniały się wielokrotnie. Ponieważ część lokali była wynajmowana w trybie przetargowym kilkanaście lat temu, trudno jest dzisiaj wprowadzić podatek od nieruchomości. Jeżeli chcielibyśmy wyodrębnić ten podatek, należałoby za zgodą stron wypowiedzieć umowę i zadeklarowany czynsz rozdzielić na część, która stanowi część najmu i część, która będzie stanowiła podatek od nieruchomości. Z tego tytułu dla gminy pieniędzy nie przybędzie. W chwili obecnej jest to regulowane sukcesywnie, przy zawieraniu nowych umów najmu.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zwrócił uwagę, że nie chodzi mu tylko o działania, które mają na celu wyszczególnienie podatku od nieruchomości, gdyż jest to działanie bezproduktywne i niczego nie zmienia. Chodzi mu bardziej o pewną ochronę konkurencyjności, która powoduje, że dla niektórych najemców ten podatek od nieruchomości staje się dodatkowym kosztem na zasadzie opłaty za media.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

wtrąciła, iż najemca ten wie o tym już na etapie przetargu, że będzie musiał płacić czynsz i podatek od nieruchomości. W związku z tym tak kalkuluje swoje działanie i licytuje stawkę najmu, aby mu się opłacało.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zgodził się. Uważa jednak, że nie sprzyja to pewnej przejrzystości.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

stwierdziła, iż takie jest nasze prawo. Dla gminy nie jest żadnym problemem, aby przy ogłaszaniu przetargu podać, że kwota wynajmu obejmuje czynsz i podatek od nieruchomości.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty

zwrócił uwagę, że nie zostało tu złamane prawo. Radnemu chodzi o transparentność, przejrzystość i samą zasadę, aby była ona jednolita dla wszystkich.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

uważa, że ona jest jednolita dla wszystkich. Wyliczając stawki czynszu do licytacji brano pod uwagę wszystkie koszty związane z utrzymaniem danego budynku, podatek od nieruchomości i inne. To była podstawowa kwota, do której doliczany był zysk gminy. Ostateczną cenę ustalał rynek, czyli ci którzy licytowali. W kwocie zasadniczej był podatek od nieruchomości. Tak samo jest w chwili obecnej. Ustalając cenę bierze się pod uwagę pokrycie kosztów, nie wliczając podatku od nieruchomości, który jest wyodrębniony, oraz zysk gminy. Ostateczną cenę także określa rynek. Nie ma tu sytuacji, że pominięte zostały dochody gminy. Mogą one być mniejsze lub większe w zależności od koniunktury panującej na rynku w danym momencie.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zgodził się. Problem w tym, że przedsiębiorcy mają pretensje, że jeden płaci podatek, inny nie płaci i pytają o powody.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

zapytała, czy wolą komisji jest, aby zmienić umowy najmu pod kątem podatku od nieruchomości?

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

uważa, że taki ruch nie miałby sensu, ponieważ byłaby to praca bezproduktywna.

Zwrócił uwagę, że w umowach zawarty jest zapis, zgodnie z którym nie wolno lokalu podnajmować. Czy gmina, która prowadziła do pewnego momentu ewidencję działalności gospodarczej, weryfikowała czy najemcy podnajmowali lokal innym osobom? Czy sprawdzane były sytuacje, kiedy w danym lokalu prowadzona jest działalność gospodarcza, natomiast dana osoba nie była wpisana do rejestru działalności gospodarczej? Dane te są dostępne dla gminy, ale czy były one weryfikowane? Uważa, że taka weryfikacja mogłaby przynieść ciekawe wyniki. Należałoby na to spojrzeć pod kątem kryterium legalności i tego czy – jeżeli w umowie najmu jest zapis, zabraniający podnajmu – zależy nam na przestrzeganiu tego zapisu. Jeżeli nie – w jakim celu taki zapis jest zamieszczany w umowie?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż takiej sytuacji w naszym mieście nie stwierdzono do tej pory.

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
dodała, iż nasze miasto nie jest duże i wiadomo kto prowadzi jaką działalność w danym lokalu.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy zależy nam, aby zapis ten był przestrzegany?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż on jest przestrzegany. Gdyby nie był przestrzegany, obwarowany jest sankcjami – karami, rozwiązaniem umowy.

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
dodała, iż co miesiąc najemca otrzymuje fakturę watowską na imię i nazwisko oraz adres, zgodnie z umową.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
uważa, że nie ma to znaczenia, ponieważ ten, kto nie prowadzi działalności gospodarczej może wziąć fakturę i nic z nią nie zrobić.
Zapytał, czy można podnajmować lokal osobom blisko spokrewnionym, np. matka synowi czy dziecko ojcu?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, że nie.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy lokal wynajęty na prowadzenie działalności gospodarczej powinien być użytkowany w celu gospodarczym?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż w umowie nie jest określone w jakim celu ma być użytkowany lokal.

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
dodała, iż zdarzały się sytuacje, gdzie lokal został wynajęty na cele biurowe, natomiast działalność prowadzona była zupełnie inna i była to działalność uciążliwa dla innych najemców, przez co umowa została rozwiązana.
Powracając do tematu Izba Rolniczych poinformowała, iż Izba Rolnicza jest to samorząd rolniczy, zrzeszający podatników podatku rolnego. Może prowadzić zadania z zakresu administracji rządowej i samorządowej na ich zlecenie. Nie może prowadzić działalności gospodarczej. Inspektorat Weterynarii jest to państwowa jednostka budżetowa. Koszty działalności pokrywane są z budżetu państwa. Skarb Państwa między innymi prowadzi działalność gospodarczą poprzez jednostki, zakłady budżetowe.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy w związku z tym zwolnienie tych jednostek z przetargu następuje na podstawie § 20 ust. 2 pkt 2 i pkt 3 uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata? Inspektorat Weterynarii przyporządkowany byłby do pkt 2, w którym mowa o Skarbie Państwa lub jednostkach samorządu terytorialnego, a Izba Rolnicza?

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
odpowiedziała, że także, ponieważ wykonuje zadania z zakresu administracji rządowej i samorządowej.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
dodała, iż można również przyjąć, iż jest to samorządowa jednostka organizacyjna, o której mowa w pkt 3 powyższej uchwały.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy Pani Kierownik widzi potrzebę doprecyzowania zapisów uchwały tak, aby ich interpretacja nie była kłopotliwa?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż nie widzi takiej potrzeby. Uważa, że trudno byłoby doprecyzować zapisy tak, aby obejmowały jednostki, które mogą w przyszłości powstać, a które będą realizowały zadania służące celom publicznym.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zwrócił uwagę, że z tego wynika, że każda jednostka, która wykonuje zadania z zakresu powierzonego przez państwo kwalifikuje się do tego, aby być zwolnioną z przetargu przy wynajmowaniu lokalu od gminy. Dostrzega potrzebę doprecyzowania przepisów prawa, ponieważ budzi ono rozdzźwięk w jego interpretacji, natomiast nie kwestionuje tego, że Weterynaria lub Izba Rolnicza wynajmuje lokal bez przetargu. Odwołuje się bardziej do legalności, niż do gospodarności.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty
uważa, że należy zastanowić się, czy obecny zapis prowadzi do patologicznych zachowań. Jeżeli nie budzi on problemów, może go pozostawić.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
stwierdziła, iż podejmowane przez Radę Miejską uchwały są opiniowane przez prawników, sprawdzane przez organy nadzoru. Jeżeli w trakcie funkcjonowania uchwał okazuje się, że nie są one możliwe do realizacji, są zmieniane. W tym przypadku trudno jest jej powiedzieć, w jaki sposób należałoby dokonać zmiany zapisów, aby obejmowały one wszystkie możliwe do zaistnienia przypadki. Jednostki, które miały lub będą miały zawarte umowy najmu bez przetargu, nie są to jednostki, które prowadzą działalność komercyjną lub taką, która wskazywałaby, że przetarg jest wskazany.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
uważa, że być może należałoby jednostki, o których mowa zakwalifikować do pkt 4, w którym mowa o organizacjach prowadzących działalność w zakresie pożytku publicznego. Do tego typu jednostek można byłoby zaliczyć np. samorząd zawodowy powołany przez przedsiębiorców, który także mógłby negocjować z gminą bez przetargu stawkę za najem lokalu gminnego. Uważa temat za wyjaśniony.
Zapytał, czy znana jest rentowność dla całości zasobu wynajmowanego lub też dla każdego z lokali?

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
odpowiedziała, iż zgodnie z nowo zawartą umową zarządca będzie miał obowiązek przedstawić koszty, czyli nakłady na budynek oraz pożytki.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
dodała, iż koszt utrzymania zasobów komunalnych jest znany. Jest to jednak wartość uśredniona, nie wyodrębniona dla każdego budynku.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, jaki procent uzyskiwanych przychodów stanowi koszt utrzymania?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż koszty związane z utrzymaniem, związane są z kosztami odtworzeniowymi. Jest to maksymalnie 3% dla lokali mieszkalnych, co na dzień dzisiejszy wynosi około 6 zł za 1 m² miesięcznie.

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
dodała, iż jest to kwota, która określa wszystkie składniki kosztów. Zwróciła uwagę, że większość lokali mieści się we wspólnotach mieszkaniowych, dlatego też koszty te są różne.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy znane są kwoty, które gmina przeznacza na utrzymanie lokali?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
wyjaśniła, iż za utrzymanie lokalu mieszkalnego, jak i użytkowego gmina nie ponosi kosztów, ponieważ to najemca – zgodnie z obowiązującym prawem – ma obowiązek utrzymywać lokal. Gmina musi ponosić koszty związane z utrzymaniem budynku?

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał o ogólną powierzchnię lokali użytkowych.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż ogólna powierzchnia wynosi 6131 m². Zwróciła jednak uwagę, że wśród tych lokali są lokale zajmowane np. przez Warsztat Terapii Zajęciowej, szkołę niepubliczną.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
stwierdził, iż zgodnie z tym co zostało powiedziane powyżej 6 zł gmina zarabia. Zapytał, kto fizycznie ponosi wartość odtworzeniową, inwestuje w okna, ściany, itd.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, iż mówiąc o oknach, mamy na myśli budynek, a mówiąc o budynku – wspólnotę lub gminę, jeżeli budynek jest gminny.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy jest to zapisane w budżecie gminy po stronie wydatków?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, że tak.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, jaka kwota jest przeznaczona na to utrzymanie. W przeliczeniu na metry kwadratowe prawdopodobnie da to kwotę około 6 zł za 1 m².

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
wyjaśniła, iż kwota w budżecie gminy zapisana jest dla całych zasobów nieruchomości gminnych, a więc także lokali mieszkalnych, garaży, chlewików. Jeżeli chcielibyśmy

powiedzieć jakie są koszty utrzymania lokalu użytkowego, należałoby je wyliczyć odrębnie dla każdego budynku i lokalu.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, kiedy zarządca przygotowuje te informacje?

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska
odpowiedziała, iż prawdopodobnie za miesiąc. Zwróciła uwagę, że nowy zarządca administruje zasobem komunalnym dopiero od 1 września 2013 r. Dane te będą obejmowały zatem miesiące, w których realizowana była umowa.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
podała przykład lokalu użytkowego gminy w budynku wspólnoty. Gmina ma niewielki udział i w związku z tym niewielki wpływ na to, jakie działania remontowe, modernizacyjne, naprawcze będzie podejmowała ta wspólnota. Jeżeli będzie to wspólnota prężnie działająca, będzie wykonywała wiele remontów, aby budynek wyglądał ładnie, w związku z czym koszty jednostkowe na lokalu gminnym będą wyższe. W innej wspólnotcie może być tak, że nie będzie ona wykonywała żadnych prac remontowych, koszty na tym lokalu będą niskie lub zerowe, ale stan budynku będzie się coraz bardziej pogarszał.
Budżet na dany rok konstruowany jest we wrześniu roku poprzedzającego, natomiast wszystkie decyzje podejmowane są przez wspólnoty w miesiącach styczeń – marzec. Dlatego też czasami zdarza się, iż zaplanowanych środków jest zbyt mało.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy te 6 zł można uznawać jako pewien miernik, średnią wyliczoną dla całości zasobów?

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska
odpowiedziała, że nie. Możemy powiedzieć, że zgodnie z ustaloną kwotą odtworzeniową 1 m² powierzchni użytkowej w naszym rejonie, musimy mieć 6 zł.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
w związku z powyższym zaproponował, aby uznać, że te 6 zł jest to uśredniony poziom, powyżej którego lokal zaczyna być rentowny.
Zapytał o to dlatego, iż zasygnalizowany został temat, że w niektórych lokalach w porównywalnym położeniu w obrębie tej samej dzielnicy czynsze są dość zróżnicowane. Dotarł do fachowca, zajmującego się nieruchomościami, który zwrócił uwagę na istnienie pojęcia „stopa zwrotu inwestycji” czy też „okres zwrotu inwestycji” – czyli po ilu latach czynsz zwróci wartość danego lokalu. W obrocie nieruchomościami tam, gdzie prowadzone jest budownictwo pod wynajem, inwestor oczekuje że w ciągu 10 lat uzyska taki zwrot. W naszym przypadku, biorąc pod uwagę lokale, które teoretycznie powinny na siebie zarabiać, a więc położone w obrębie np. Placu Wolności, jest to bardzo różnie. W niektórych przypadkach stopa zwrotu wynosi 6 lat (w tych przypadkach czynsz jest wysoki), przy założeniu, że przy Placu Wolności 1 m² lokalu na parterze wart jest około 4 tys. zł. Bywają i takie lokale, gdzie ten okres zwrotu wynosi powyżej 20 lat. Odnosząc się do kryterium celowości postawiłby pytanie, czy celowe jest utrzymywanie tych lokali w wynajmie, skoro okres ich zwrotu wynosi kilkadziesiąt lat. Wydaje się, że gmina na tym nie zarabia, a gdzieś leży granica – czyli określenie stopy zwrotu, powyżej której lokal należy sprzedać. W związku z tym pytanie o celowość utrzymywania wynajmu za niską cenę jest aktualne. Nie chciałby krzywdzić przedsiębiorców, ale też z drugiej strony, szanując ich prawa, należałoby z czasem do jakiejś pozycji dążyć, ponieważ nie jest to droga, która zaprowadzi nas do rozwoju.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

uważa, że czasami warto jest dołożyć, aby coś było, niż się tego pozbyć i zlikwidować np. miejsce pracy. Takie między innymi było założenie pierwszego przekazywania lokali użytkowych. Sprzedaż lokali niesie ryzyko, ponieważ możemy sprzedać go po cenie nas nie zadowalającej. Decyzja czy będziemy sprzedawać lokale użytkowe, czy będziemy je nadal wynajmować należy do radnych.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

stwierdził, iż w tym zakresie wnioskowałby o przekazanie sprawy do dyskusji Komisji Planowania, Budżetu i Gospodarki. Jest to temat, który na pewno nie wymaga gwałtownych i radykalnych działań. Istnieją wyraźne przesłanki, że należy pomyśleć nad tym tematem. Na długą metę nie służy to nawet przedsiębiorcom. Komisja Planowania powinna określić szczegółowe cele, czy zależy nam na zagospodarowaniu śródmieścia, przyjrzeć się jakie rozwiązania zastosowano w miastach ościennych (tego typu działania kilka lat temu podjęło miasto Gołdap). Temat ten na pewno należy przeanalizować, ponieważ celowości, patrząc z punktu widzenia interesów gminy, nie ma. Na pewno ważnym argumentem jest ułatwienie prowadzenia działalności przedsiębiorcom poprzez niskie czynsze tylko, że ci, którzy płacą czynsze wysokie, na pewno będą mieli inne zdanie.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

oznajmiła, iż na dzień dzisiejszy lokalami nierentownymi są najczęściej lokale, w których nie jest prowadzona działalność handlowa. Mogą zdarzać się lokale nierentowne, które po kolejnych przetargach nie zostały wynajęte. Aby nie stały puste, wynajmowane były po niskich stawkach. Lokali atrakcyjnych jest bardzo niewiele.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał, czy waloryzacja jest zapisywana standardowo w każdej umowie?

Z-ca Kierownika Wydziału GKO – Jadwiga Żychowska

odpowiedziała, że tak.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

podsumowując stwierdził, iż stosownie do regulaminu Komisja Rewizyjna analizuje temat biorąc pod uwagę rzetelność, legalność, gospodarność, celowość. Co do rzetelności nie ma wątpliwości, ponieważ dane zostały przygotowane szczegółowo. Legalność wiąże się z wynajmowaniem lokali w trybie bezprzetargowym. Gospodarność rozumie jako maksymalizowanie wyniku finansowego, a więc aby nie dokładać do lokalu i uzyskać maksymalną kwotę z wynajmu. Istotne jest tu zagadnienie czasu zwrotu i stopy zwrotu inwestycji. Jeżeli chodzi o podatki – nie jest celowe wyodrębnianie kwoty podatku ze stawki najmu w przypadku, kiedy ten podatek jest włączony do stawki. Dążymy do tego, aby podatki były wyodrębnione ze stawki najmu, wyrabiając u przedsiębiorców zwyczaj, iż jest to dodatkowy koszt. Waloryzacja sprzyja gospodarności. Jeżeli chodzi o celowość, to najważniejszą sprawą jest określenie czy celowe jest utrzymywanie lokali, które są od długiego czasu w wynajmie za niewielkie kwoty.

Kierownik Wydziału GKO – Marianna Kisielska

zwróciła uwagę, że budżet związany z gospodarką lokalową, a więc dochody i wydatki, bilansują się. Nie ma tu sytuacji, aby z innych dochodów gminy pokrywane były koszty utrzymania całych zasobów mieszkaniowych.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty

poinformował, iż Pan Grzegorz Kłoczko zgłosił również pytania dotyczące umowy na wynajęcie pomieszczeń w Szkole Podstawowej Nr 1 dla przedszkola „Jedyneczka”. Pierwsze

pytanie dotyczy podstawy prawnej, na jakiej zrezygnowano z przeprowadzenia przetargu na wynajem w 2007 roku pomieszczeń dla przedszkola.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek poinformowała, iż zgodnie z uchwałą w sprawie zasad korzystania z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, szkoła ma prawo wynajmować do lat 3 pomieszczenia. Pomieszczenia takie zostały wynajęte na prośbę zainteresowanej osoby, czyli właścicielki przedszkola „Jedyneczka”.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko prosił o podanie konkretnego przepisu, ponieważ zgodnie z § 20 uchwały w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości gruntowych stanowiących własność Gminy Olecko oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata, dzierżawców i najemców wyłania się w drodze przetargu.

Radca prawny – Agnieszka Stankiewicz – Łuczkiwicz odpowiedziała, iż podstawa prawna jest inna. Reguluje to uchwała Rady Miejskiej w Olecku z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie zasad korzystania z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej. Uchwała o której mówi Pan radny wskazuje przeprowadzanie postępowań przetargowych do nieruchomości. Natomiast w budynku szkoły były do wynajęcia pomieszczenia, nie nieruchomości. Zgodnie z przepisami prawa tylko w przypadku nieruchomości istnieje obowiązek przeprowadzania postępowań przetargowych. W przypadku pomieszczeń nie ma takiego obowiązku. Zostało to opisane w opinii prawnej, sporządzonej przez kancelarię w przedmiotowej sprawie.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko zapytał, czy są to lokale użytkowe?

Radca prawny – Agnieszka Stankiewicz – Łuczkiwicz odpowiedziała, że nie. Lokale użytkowe są to wyodrębnione lokale, stanowiące odrębną własność, czyli zaliczane do nieruchomości.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko zapytał, czy pomieszczenia przedszkola znajdowały się w cenniku w roku 2007?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek odpowiedziała, że nie.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko w związku z tym oznajmił, że wynika z tego, iż pomieszczenia powinny być wynajmowane po kosztach klasy za dobę, ewentualnie za godzinę.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek stwierdziła, że żadne pomieszczenie, które jest wynajmowane w ciągłym okresie nie jest traktowane jako pojedyncza klasa czy pojedynczy wynajem.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko uważa, że dla przedszkola byłoby korzystniej, gdyby pomieszczenia były traktowane jako lokale użytkowe, wówczas kwota byłaby o wiele mniejsza. Przy założeniu, że są to klasy mamy do czynienia z niegospodarnością. Kwota wynajmu wynosiła 2 tys. zł z mediami, natomiast wynajem klasy kosztował około 5 zł za godzinę, mnożąc to przez 24 godziny daje kwotę 120 zł za jeden dzień.

Radca prawny – Agnieszka Stankiewicz – Łuczkiwicz

zwróciła uwagę na § 3 pkt 3 uchwały w sprawie zasad korzystania z obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, który mówi, że kalkulacja, będąca podstawą ustalenia wnioskowanej wysokości opłat dla podmiotów, które korzystają z tych pomieszczeń powinna uwzględniać bieżące koszty utrzymania (zużycie bieżące i amortyzacja) dotyczące eksploatacji i utrzymania danego obiektu. Uważa, że stawka wynajmu została więc ustalona przez Panią Dyrektora przez pryzmat tych opłat i konieczności ich ponoszenia przez najemców.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

stwierdził, iż chodzi mu o to, że w cenniku, jaki był przyjęty zarządzeniem Burmistrza były ustalone kwoty, w związku z czym nie było możliwości wynajmowania za niższą kwotę, niż ta, która została faktycznie ustalona. Ma tu szereg wątpliwości.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

oznajmiła, iż jeżeli popełniony został błąd, to starano się go naprawić. Na wniosek Pani Dyrektora została wprowadzona stawka do cennika.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty

zapytał, czy w chwili obecnej wszystko jest zgodne z literą prawa?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

wyjaśniła, iż od czerwca 2013 r. obowiązuje nowa umowa najmu, zawarta bez przetargu, na trzy lata, z możliwością wcześniejszego jej rozwiązania. Obecnie stawka jest wyższa i wynosi 5.200 zł wraz z mediami. Przy uzgadnianiu stawki za wynajem w 2007 roku nie było możliwości porównania jej z żadnym innym podmiotem. Nie było przedszkola lub podobnego obiektu niepublicznego, który prowadziłby działalność o zbliżonym charakterze. Dwie strony ustaliły pewną kwotę i była ona stawką za wynajem lokalu. Przed podpisaniem nowej umowy, Pani Dyrektora przekazano informację o kosztach utrzymania przedszkoli niepublicznych funkcjonujących na terenie naszej gminy z okresu 3 lat. W ten sposób została ustalona kwota czynszu, uwzględniająca również bieżące koszty energii elektrycznej, ciepłej itp. Koszt ten wyniósł średnio 22,67 zł za 1 m². Dodatkowo Pani Dyrektora wyliczając stawkę za media wzięła pod uwagę rachunki za najdroższe miesiące roku, podzieliła uzyskaną kwotę przez metry kwadratowe szkoły, pomnożyła przez metry kwadratowe przeznaczone na przedszkole. Stąd kwota 1.200 zł za media.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał, ile szkoła zarabia na tym wynajmie?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

wyjaśniła, że tak. Media kosztują 1.200 zł, czynsz wynosi 4.000 zł, przy czym z tej kwoty opłacane jest np. sprzątnięcie wspólnego korytarza prowadzącego do przedszkola.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

uważa, że w połowie 2013 roku cena zbliżyła się do rynkowych cen wynajmu. Z kwoty 2.500 zł stawka wzrosła do 5.200 zł. Z jego wyliczeń wynika, że deficyt wynosił co najmniej 1.200 zł przez pierwsze sześć miesięcy 2013 roku. Z punktu widzenia gospodarności wymaga to zbadania i potwierdzenia tej tezy. Jeżeli jego szacunki są w części prawdziwe, oznacza to, że doszło do niegospodarności i że przez pierwsze sześć miesięcy 2013 roku dokładano do działalności gospodarczej osoby fizycznej. To z punktu widzenia gminy nie jest dopuszczalne i nie jest prawidłowe. Nie są mu znane wszystkie wyliczenia. Musiałby je poznać, aby móc wypracować stanowisko.

Poinformował, iż w 2007 roku powstał dokument sporządzony przez projektanta, dotyczący adaptacji pomieszczeń na przedszkole, w którym zostało zapisane, że przedszkole będzie

funkcjonowało w trzyletnim okresie przejściowym do czasu wybudowania nowego obiektu. Rozumie, że zostały podjęte jakieś stosowne działania prawne, kiedy wygasł ten trzyletni okres i umowa została przedłużona. Czy miało to znaczenie prawne dla samego wynajmu? Co zmieniło się w tej sprawie? To także budzi wątpliwości.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

zwróciła uwagę, iż w sprawie tej każdy może mieć swoje odmienne zdanie. W 2007 roku, kiedy zawarta była pierwsza umowa najmu, brakowało miejsc w przedszkolu publicznym, tworzyły się pierwsze przedszkola niepubliczne, były pomieszczenia, które można na to przeznaczyć i otwarto przedszkole. Potem powstały kolejne przedszkola i dzięki temu teraz miejsc w przedszkolu nie brakuje. W ubiegłym roku kończyła się umowa najmu, więc można było zmienić zasady, porównać wydatki z innych przedszkoli, odnieść się do konkretnych danych.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał, czy szkoła miała zobowiązania w stosunku do wynajmującego?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

odpowiedziała, że nie było żadnych zobowiązań. Przedszkole starało się, kiedy coś robiło to z myślą o tym, aby mogły z tego korzystać także dzieci szkolne.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

poinformował, iż prosił o załącznik do umowy dotyczący korzystania ze stołówki szkolnej.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

przekazała radnemu załącznik.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

zapytał o plac zabaw?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

odpowiedziała, iż zgodnie z informacją uzyskaną ze szkoły, plac zabaw został wyposażony przez przedszkole niepubliczne. Korzystają z niego także dzieci ze szkoły.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

podsumowując stwierdził, iż zaskoczyła go podstawa prawna wynajmu pomieszczeń dla przedszkola, zwłaszcza, że przez pierwszych kilka lat cennik przewidywał możliwość wynajęcia pomieszczeń szkolnych wyłącznie w stawce za godzinę.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek

zgodziła się. Być może został tu popełniony błąd, ale zostało to naprawione.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko

stwierdził, iż drugim ważnym elementem, który dostrzega jest przesłanka, że stawka czynszu przed miesiącem lipcem 2013 roku była niewspółmierna w stosunku do następującej po niej. Podwyżka wynosiła 100%, więc mogłaby wskazywać na nierentowność poprzedniej stawki, a więc niegospodarność.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty

zwrócił uwagę, że rynek dyktuje ceny. Ciekawe jakie ceny udałoby się uzyskać, gdyby pomieszczenia te chciały wynająć np. trzy przedszkola? Być może cena ta byłaby jeszcze wyższa. Być może popełniono błąd. Skończyła się umowa, więc była okazja do

uporządkowania pewnych spraw przy zawieraniu nowej umowy. Wyraził nadzieję, że zostało to zrobione właściwie.

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek
oznajmiła, iż na pewno nikt nie dopłacał do funkcjonowania przedszkola. Uważa, że Pani Dyrektor dba o finanse szkoły, tym bardziej, że dochód ten pozostawał w szkole.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy szkoła nie ma problemu z pomieszczeniami?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek
odpowiedziała, że zawsze pomieszczeń tych może być więcej. Te które są, są wykorzystane optymalnie i nie ma problemów. Nie ma dwuzmianowości. Jeżeli uczeń rozpoczyna zajęcia o 9.00 lub o 10.00, to nie z powodu braku pomieszczenia, ale w związku z możliwością wykonywania pracy przez nauczyciela.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
poinformował, iż w maju ubiegłego roku Pani Renata D. ubiegała się o możliwość wynajmowania pomieszczeń w szkole. Czy zmiany czynszu nastąpiły wskutek jej wniosku?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek
odpowiedziała, iż jej wniosek spowodował to, że zaczęto więcej dyskutować i analizować ten temat.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty
uważa, że komisja mogłaby wnioskować, aby dokonać przeliczeń i analizy zysków. Zaspokoiliby to wszystkie pytania i wątpliwości członków komisji.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapytał, czy nie byłoby prościej założyć podliczników, jeżeli chodzi o media?

Kierownik Wydziału EK – Elżbieta Rękawek
stwierdziła, iż wiąże się to z kosztami.

Członek Komisji – Zbigniew Aksienionek
zwrócił uwagę, że nie są to wysokie koszty.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
oznajmił, iż uzyskał odpowiedzi na zadane pytania. Musi je przeanalizować, podobnie jak dokumenty, które zostały przedłożone dzisiaj. Jeżeli uzna, że są sprawy do wyjaśnienia, to złoży wniosek do komisji o powołanie zespołu kontrolnego.

Wiceprzewodniczący Komisji – Wiesław Konopko
wtrącił, iż kontrolę w danym temacie musi zlecić Rada Miejska, bo to Rada zatwierdza plan pracy Komisji Rewizyjnej.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zapropował, aby wszyscy członkowie komisji zapoznali się z całością dokumentacji w tej sprawie.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty
w związku z powyższym stwierdził, iż jeżeli pojawiają się wątpliwości, tematu nie można zakończyć. Jeżeli po analizie materiałów pojawią się wątpliwości, prosił, aby je zgłosić, żeby można było wszystko to zamieścić w referacie, który przedstawi na sesji.

Wiceprzewodniczący Komisji – Wiesław Konopko
uważa, że nie należy tematu teraz kończyć, ponieważ członkowie komisji powinni zapoznać się z całością dokumentacji.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
zgodził się. Zakończenie tematu w dniu dzisiejszym jest przedwczesnym działaniem, chyba, że w referacie znajdą się wszystkie poruszane wątpliwości.

Przewodniczący Komisji – Krzysztof Kempisty
uznał, iż mija się z celem referowanie niezamkniętego tematu. W związku z powyższym komisja odbędzie kolejne posiedzenie w przedmiotowej sprawie.

Na tym punkt zakończono.

Do punktu 2 – Sprawy wniesione.

Członek Komisji – Grzegorz Kłoczko
poinformował, iż w ubiegłym roku Pani Renata D. złożyła wniosek w sprawie uchwały tzw. żłobkowej i dotacji na dzieci, które nie są zameldowane na terenie gminy. Prosił, aby to sprawdzić i ewentualnie uwzględnić w programie następnego posiedzenia.

Innych spraw nie było.

Do punktu 3 – Wolne wnioski.

Wniosków nie zgłaszano.

Na tym posiedzenie komisji zakończono.

Protokołowała

Wioletta Biszewska

Przewodniczący Komisji

Krzysztof Kempisty