Protokół Nr 4/2012
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej Białogardu
w dniu 11 kwietnia 2012 r.

Miejsce posiedzenia: Biuro Rady Miejskiej w Białogardzie
Obecni wg załączonej listy.

Tematyka posiedzenia:
1. Otwarcie posiedzenia.
2. Informacja dotycząca efektów działalności Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości oraz Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. – analiza.
3. Rozpatrzenie skargi.
4. Zamknięcie posiedzenia.

Ad 1

Posiedzenie o godz. 14^{30} posiedzenie „otworzył i prowadził" przewodniczący Komisji – Andrzej Adamczewski. Komisja przyjęła protokół z poprzedniego posiedzenia, głosując: za-4 (jednogłośnie).

Ad 2

Informację dotyczącą efektów działalności Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przedstawił Prezes BTBS Pan Władysław Szymielewicz. Radni otrzymali w dniu 5 kwietnia 2012 r. materiał, stanowiący załącznik do protokołu.

Prezes BTBS – przedstawił sprawozdanie finansowe z ubr. z opisem inwestycji. Prezes dodał, że w dniu 28.03.2012 r. podpisano zakończenie inwestycji. Częściowo rozliczono się. Nasz wkład, który miał wynieść 3 mln 300 tys. zł, z udziałem Miasta 450 tys. zł. Pozostało rozliczenie z bankiem drugiej transzy kredytu. Główne finansowanie opierało się na wiązanej transakcji z inwestycją na ul. Dąbrowszczaków po internacie. Wszystkie środki uzyskane ze sprzedaży mieszkań za kwotę 1 mln 200 tys. zł zostały wykorzystane na tą inwestycję. Dodatkowo sprzedaliśmy dla Miasta dwa mieszkania, aby zamknąć tą inwestycję. Mieszkania zrobiono w stanie deweloperskim. Zysk w tym roku był mniejszy niż planowano, gdyż nie udało się sprzedać 2 mieszkań na ul. Dąbrowszczaków. Przychody i koszty są zbilansowane. Przychody Spółki, jako zarządcy stanowią 40% działalności tj. kwotę około 800 tys. zł. Zarządzanie zasobem BTBS wynosi ponad 33%. Problemem są zobowiązania wspólnot w kwocie 720 tys. zł na koniec 2011 roku. Sytuacja taka jest od 2005 roku, z wyjątkiem lat 2007 i 2008. Przez to w trudnej sytuacji są dostawcy wody, odbiorcy usług tj. śmieci. Bez pomocy Miasta nie uda się z tej sytuacji wyjść.

Głos w dyskusji zabrali:
P.Szyszlak – pytał jak długo BTBS zabiegał, aby zbyć mieszkania?
Prezes – odpowiedział, że przez 2 lata.

Komisja przyjęła przedstawioną przez Prezesa BTBS Sp. z o.o. informację, nie wnosząc uwag, w głosowaniu: za-4 (jednogłośnie).

Informację dotyczącą efektów działalności Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości przedstawił Dyrektor Pan Andrzej Nowak, który dostarczył materiał na posiedzenie Komisji. Radni otrzymali w dniu 11 kwietnia 2012 r. materiał, stanowiący załącznik do protokołu.

Dyrektor BZN - dodał, że BZN zmienia konsekwentnie swój charakter z zarządzania nieruchomościami komunalnymi dodatkowo świadczy usługi komunalne. Działa w ramach dotacji i dodatkowego zatrudnienia. Były miesiące, że zatrudnienie sięgało 120 osób. Liczy na środki podobne w 2012 r. Główny problem to zadłużenie wobec wspólnot. Od 2 lat próbuje walczyć, aby zadłużenie wobec wspólnot nie rosło. Co roku brakuje około 300 tys. zł. Obecnie zadłużenie wynosi od 800 tys. zł do 1 mln zł. Bez pomocy Miasta nie poradzi sobie, bo to funkcjonuje od 2005 roku. Ściągalność z czynszu komunalnego wynosi około 90%. W ubr. wykonano dużo prac remontowych dzięki dużej dotacji Miasta. Przez rok realizowano program pomocy dla osób zagrożonych eksmisją. Około 60% podpisało umowy. Obecnie zadłużenie czynszowe wynosi 3 mln 700 tys. zł.

Głos w dyskusji zabrali:

D.Glinka – pytał czy zadłużenia zakłada się na stałym poziomie?

Dyrektor – powiedział, że najtrudniejsze jest egzekwowanie należności przy znikomych dochodach. MOPS nie pomaga w tym zakresie. Bezsensowna jest eksmisja skoro jest samotna matka i wiele dzieci na 25 m2.

D.Glinka – pytał czy znana jest sytuacja ulicy Obotrytów, gdzie RWiK robił deszczówkę i prowizorycznie przykryto asfaltem a dziś jest dziura i postawiony informacyjny pachołek.

Dyrektor – odpowiedział, że nie zarządza drogami. Miasto pilnuje dróg i specyfikuje a Dyrektor na piśmie akceptuje.

A.Adamczewski – pytał czy należy powtórzyć uchwałę w sprawie pomocy dla osób zadłużonych, nie chce, aby to był program permanentny.

Dyrektor – stwierdził, że wiele osób skorzystało z pomocy oddłużniowej. Na razie poczekamy na jego efekty, bo 120 rodzin przystąpiło do niego.

Komisja przyjęła przedstawioną przez Dyrektora BZN informację, nie wnosząc uwag, w głosowaniu: za-5 (jednogłośnie).

Ad 3

Komisja rozpatrzyła skargę Pani T.Bąbaś na działalność Burmistrza Białogardu.

Komisja otrzymała projekt uchwały stanowiący załącznik do protokołu oraz propozycja do dyskusji. W tym punkcie uczestniczyła Pełnomocnik skarżącej Pani D.Gałecka oraz Pani T.Bąbaś.

Głos w dyskusji zabrali:

A.Adamczewski – zreferował stan sprawy. Powiedział, że Komisja Rewizyjna musi się kierować innymi kryteriami. Wiemy jaka była wycena rzeczoznawcy, wiemy także, że Burmistrz nie miał wpływu na wycenę. Burmistrz nie mógł kwestionować wyceny osoby, która była do tego uprawniona.

Pełnomocnik – powiedziała, że nikt nie musi się na tym znać. Skoro strona zainteresowana podnosi zarzut, wskazuje na nieprawidłowości, które rzucają się w oczy to nie trzeba być specjalistą, żeby to zauważyć. Wydaje się, że to organ czyli Burmistrz powinien wykazać zainteresowanie i przynajmniej spowodować, aby wyjaśnić tą sytuację z rzeczoznawcą.

Burmistrz – wyjaśnił, że występował do rzeczoznawcy odnośnie zastrzeżeń Pani Bąbaś, dał szansę, aby zweryfikował wycenę. Czynności zostały podjęte a rzeczoznawca potwierdził, że wszystko zostało zrobione prawidłowo i zgodnie z prawem.

Pełnomocnik – powiedziała, że były podstawy do zakwestionowania wyceny, bo ktoś zainteresowany gołym okiem widział te błędy. Uważa, że organ powinien wystąpić o opinię tak jak wystąpiła Pani Bąbaś.

K.Sęk – stwierdził, że gdyby Burmistrz reagował na każde uwagi to mogłoby spowodować paraliż urzędu. W tym przypadku zarzut był uzasadniony. Ta sytuacja nauczyła Burmistrza, że należy bardziej wierzyć mieszkańcom. Radny uważa, że Burmistrz powinien wyciągnąć konsekwencje w stosunku do rzeczoznawcy.

Burmistrz – stwierdził, że jeszcze nie ma żadnej korzyści i niekorzyści, bo sprawa jest w toku.

Pełnomocnik – poinformowała, że wniosła do Burmistrza prośbę o dostarczenie prawidłowego operatu szacunkowego oraz przedstawiła pismo w tej sprawie do Komisji Rewizyjnej. Pismo stanowi załącznik do protokołu.

Burmistrz – powiedział, że zastanawia się nad tym, aby nie zbywać tej nieruchomości. Kwota wyceny spadła z 360 tys. zł do 210 tys. zł. Jeżeli przyszły właściciel ma na starcie problemy finansowe to ma wątpliwości co do inwestowania i osiągnięcia pozytywnego efektu.

Pełnomocnik – pytała skąd Burmistrz ma taką wiedzę, że zainteresowana nie ma odpowiednich środków?

Burmistrz – odpowiedział, że Pani Bąbaś nie przedstawiła żadnych argumentów w tej kwestii.

Pełnomocnik – powiedziała, że dzisiaj jeśli ktoś inwestuje to nie wyciąga gotówki tylko posiłkuje się kredytami inwestycyjnymi.

P.Szyszlak – pytał czy Pani Bąbaś poniosła koszty tego zlecenia? Czy ten Pan też wyceniał schronisko?

Pełnomocnik – stwierdziła, że rzeczoznawca powinien to poprawić tj. wycenić w oparciu o opinię Komisji bez dodatkowych kosztów.

Burmistrz – odpowiedział, że także wyceniał schronisko.

K.Sęk – powiedział, że obecnie jest obniżona wartość nieruchomości.

Pełnomocnik – stwierdziła, że do dzisiaj nie otrzymała poprawionego operatu szacunkowego, z którego wynikałaby ta kwota.

Burmistrz – poinformował o spotkaniu w obecności radnego J.Harłacza, Naczelnika Wydz. GN i Pani Bąbaś, która miała udać się do Wydz. GN i zrobić odpis istotnych elementów operatu, czyli miała możliwość zapoznania się z operatem szacunkowym.

T.Bąbaś – stwierdziła, że wielokrotnie zwracała się, aby przyjść do niej i sprawdzić naocznie ten stan. Odzew był tylko dwóch radnych.

Burmistrz – wyjaśnił, że Pani Bąbaś wniosła zastrzeżenia i zwrócono się do rzeczoznawcy, aby ustosunkował się do zarzutów. On się do nich ustosunkował. Dla Burmistrza podstawą do przygotowania dalszej procedury jest wycena przez biegłego. Biegły podtrzymał swoje stanowisko. W związku z dalszymi uwagami Burmistrz wstrzymał całą procedurę. Burmistrz pytał o przypadek, gdyby wycena okazała się właściwa, w którym momencie Urząd popełniłby błąd. Była prośba radnych, aby wstrzymać się z dalszymi decyzjami w tej kwestii i tak zrobiono. Poczekano na rozstrzygnięcie. Niezadowolenie Pani Bąbaś wynika z osoby świadczącej usługi, spoza urzędu.

A.Adamczewski – stwierdził, że Burmistrz zrobił wszystko co można było zrobić w zakresie prawa. Zatrzymał proces, nie narażając Miasta na koszty.

K.Sęk – stwierdził, że w jego ocenie Burmistrz nie ponosi odpowiedzialności za działania rzeczoznawcy. Na przyszłość proponował, aby zwracać większą uwagę na to co mają do powiedzenia mieszkańcy.

Pełnomocnik – stwierdziła, że zadziałał bezduszny aparat urzędniczy. Mieszkanka musiała ponieść cały ciężar sprawy. Mieszkanka czuła się niewysłuchana do końca,

nieprzyjmowana. Uważa, że im mniejsza jest społeczność lokalna tym większa powinna być wrażliwość. Chodzi o to, że mieszkanka prosta, od początku zamieszkująca Białogard napotkała na mur urzędniczy.

Burmistrz – odpowiedział, że nie zgadza się z tym, bo gdyby taki mur był to Pani Bąbaś nie miałaby możliwości spotykania się z Burmistrzem i przekonywania do swoich racji i pomysłów. Urzędnicy powinni mieć wyłączony subiektywizm. Procedury trwają i nie było żadnej niechęci ani blokowania, tylko należało poczekać.

Pełnomocnik – stwierdziła, że przeglądając dokumentację, mimo dobijania się do Burmistrza, Rady Pani Bąbaś otrzymywała ponaglające do podpisania oświadczenia o chęci zakupu tej nieruchomości za cenę, na którą nie zgadzała się.

D.Glinka – pytał o rzeczoznawcę, który także wyceniał schronisko czy on ma monopol na wyceny?

Burmistrz – odpowiedział, że ten Pan wycenia dużo nieruchomości, można sprawdzić na ile wycen było z usterkami. Z tego co wie to dwie – schronisko i lokal Pani Bąbaś. Ten Pan winien zastanowić się nad swoją karierą. Nie popełnił błędu na niekorzyść Miasta. W trybie przetargowym ta cena może być wyższa niż wynikająca z wyceny.

D.Glinka – pytał co będzie, jeżeli Rada uzna skargę za zasadną? Ponadto pytał o koszty poniesione za opinię?

Pełnomocnik – powiedziała, że jeżeli dojdzie do transakcji zakupu nieruchomości będą wnosić, aby koszty opinii i kancelarii zrekompensować.

Radca prawny – odpowiedział, że poza zajęciem stanowiska i stwierdzeniem, że skarga jest zasadna nie ma żadnych instrumentów, aby Rada zobligowała Burmistrza do załatwienia sprawy. To należy do kompetencji Burmistrza. Odpowiedzialność jedynie polityczna.

K.Sęk – powiedział, że jako radni powstrzymali działania Burmistrza. Radny uważa, że głosowanie nad skargą staje się bezprzedmiotowe. Liczy na to, że Burmistrz wyciągnie wnioski na przyszłość.

Pełnomocnik – potwierdziła stanowisko Pani Bąbaś. Uważa, że konsensus został osiągnięty, bo Burmistrz powstrzymał się od pewnych działań. W związku z tym poinformowała, że ***odstępują od tej skargi*** i w dalszym ciągu jest chęć porozumienia. Pani Bąbaś została zaskoczona, że część nieruchomości została przeznaczona do sprzedaży i zmniejsza się część wynajmowanej powierzchni. Biorąc pod uwagę stan techniczny do powinno iść do rozbiórki. Zasięgała koleżeńskiej opinii rzeczoznawcy biegłego sądowego, który stwierdził, że koszt tej nieruchomości powinien być taki, jak koszt rozbiórki obiektu. To ustna informacja. Pani Bąbaś byłaby zainteresowana i w stanie zaproponować 150 tys. zł za tą nieruchomość.

Burmistrz – powiedział, że byłoby mniej kłopotów, gdyby Burmistrz mógł negocjować cenę. Albo decydujemy się na tą procedurę. To niebezpieczeństwo, że ktoś inny stanie do przetargu. Burmistrz proponował Pani Bąbaś taką procedurę.

A.Adamczewski – prosił o powtórzenie do protokołu wniosku o wycofanie skargi.

Pełnomocnik – potwierdziła rezygnację ze skargi. Pismo prosiła potraktować jako nieaktualne. Z Burmistrzem skontaktuje się w następnym tygodniu.

W tym momencie posiedzenie Komisji opuściły: Pełnomocnik i Pani T.Bąbaś.

Burmistrz – prosił, aby kontynuować, bo Burmistrz jest zobowiązany do działania w interesie Miasta tj. dbałości o środki publiczne. Powiedział, że na początku ta Pani powiedziała, iż nie jest w stanie dać więcej niż 160 tys. zł. Burmistrz proponował, aby w przetargu zweryfikować cenę nieruchomości. Wie, że tą działką interesują się osoby z przeznaczeniem na kancelarię prawną. Wartość stanowi nie sama działka, ale otoczenie i bliskość instytucji (sądu). Dla poprawy wizerunku będzie lepiej wyburzyć to. Umowa jest zawarta na czas nieokreślony. Należy zastanowić się, bo ma obawy, że Pani kupi i będzie

tak jak z młynem, bo będzie chciała na tym zarobić. Burmistrz chce, aby to uporządkować, bo nie jest to chluba Miasta. Ta Pani rości pretensje do całego budynku a płaci za część.

Przewodniczący Rady – proponował, aby ogłosić przetarg nieograniczony, by osiągnąć odpowiednie środki.

Radca prawny – stwierdził, że należy sprawdzić jaki jest udział kosztów, bo jest budynek i grunt. Ważna jest wartość gruntu.

Burmistrz – zwrócił uwagę na wypowiedź, że ma układy w tej branży. To hermetyczne środowisko i do tej pory nikt sobie krzywdy nie robił a w tym przypadku tak zrobiono.

Przewodniczący Rady – pytał co z kosztami za opinię?

Radca prawny – powiedział, że Burmistrz działał w granicach prawa. Dokonana została wycena. Rolą Burmistrza nie było stwierdzenie ceny, bo nie mógł. Strona, która to kwestionuje musi to udowodnić. Burmistrz zwracał się do biegłego, rzeczoznawca podtrzymał wycenę i Burmistrz nie mógł jej kwestionować. Skoro ktoś kwestionuje to winien to udowodnić. Nie można sporządzić innego operatu przez innego rzeczoznawcę.

D.Glinka – pytał czy drugi operat jest w kosztach pierwszego?

Burmistrz – odpowiedział, że to kwestia 200-300 zł.

Raca prawny – stwierdził, że nie można zrobić wyceny przez innego rzeczoznawcę na bazie pierwszego operatu. Pani Bąbaś jako najemcy tego obiektu przysługuje pierwszeństwo zakupu za cenę sprzedającego. W ciągu 30 dni musi zająć stanowisko. Gdy nie wyrazi zgody na kwotę z wyceny to traci pierwszeństwo i można wystawić do przetargu. Musi być wyraźne stwierdzenie Pani Bąbaś, bo naruszenie przepisów o pierwszeństwie powoduje odpowiedzialność odszkodowawczą Miasta. Gdy odmówi to można wypowiedzieć umowę - okres wypowiedzenia umowy wynosi 3 miesiące. Wówczas stawia się nieruchomość do przetargu. Można to wyburzyć, skoro stan jest zły.

K.Sęk – stwierdził, że należy zastanowić się nad jej zobowiązaniem w zakresie tej nieruchomości.

Radca prawny – proponował przetarg pisemny, ofertowy. Miasto robi błąd, bo sprzedaje na własność niezabudowane grunty a winno być sprzedawane w formie wieczystego użytkowania, bo można by określić w umowie sposób i termin zabudowy. Gdy kto tego nie wykonuje to można mu naliczyć opłaty adiacenckie albo rozwiązać umowę wieczystego użytkowania.

Burmistrz – nawiązując do sprzedanej wieży ciśnień stwierdził, że dla Miasta interesem byłoby ogłoszenie konkursu na zagospodarowanie tej części nieruchomości. Najciekawsze rozwiązanie otrzymałoby termin do realizacji. Teraz mamy maszt antenowy. To samo jest z młynem. Burmistrz obawia się, że taka sytuacja może być z nieruchomością Pani Bąbaś. Informowała go o zamiarach, ale ma wątpliwości co do dalszego zagospodarowania.

Skarga Pani T.Bąbaś na działalność Burmistrza Białogardu została wycofana przez Pełnomocnika prawnego działającego w imieniu skarżącej, wobec czego postępowanie skargowe na tym etapie zostało zakończone.

D.Glinka – poruszył sprawę potrzeby naprawy stanu ulicy Obotrytów, gdzie zapada się asfalt.

Ad 4

Po wyczerpaniu tematyki o godz.16^{15} zakończono Komisję.

Protokołowała: M.Zimmer

Przewodniczący Komisji

Andrzej Adamczewski