

## **Protokół Nr BRM.0012.4.2.2021**

### **posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Miejskiej w Olecku**

### **odbytego w dniu 6 kwietnia 2021 roku.**

#### Spis treści

Do punktu 1 – Wysłuchanie informacji Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku dotyczącej podwyżki stawek czynszu w budynkach spółki.....	2
Do punktu 2 – Sprawy wniesione.....	5
Do punktu 3 – Wnioski Komisji.....	5

Na stan 11 członków komisji w posiedzeniu udział wzięło 10 (w tym 6 w trybie zdalnym) – lista obecności w załączeniu.

Posiedzeniu przewodniczył Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun.

Protokołowała referent Wydziału Organizacyjnego i Nadzoru Urzędu Miejskiego w Olecku – Sylwia Barszczewska.

#### **W posiedzeniu udział wzięli:**

- Burmistrz Olecka – Karol Sobczak,
- Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej – Wioletta Dorota Żukowska,
- Sekretarz Gminy – Sławomir Hatałski,
- Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku – Marcin Małecki,
- Przedstawiciel lokalnego portalu internetowego – Dariusz Josiewicz.

Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun

powitał wszystkich przybyłych na posiedzenie komisji i przedstawił proponowany porządek posiedzenia:

1. Wysłuchanie informacji Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku dotyczącej podwyżki stawek czynszu w budynkach spółki.
2. Sprawy wniesione.

### 3. Wnioski Komisji.

Komisja jednogłośnie przyjęła porządek obrad.

## **Do punktu 1 – Wysłuchanie informacji Prezesa Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku dotyczącej podwyżki stawek czynszu w budynkach spółki.**

*Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun*

poprosił o przedstawienie informacji Prezesa TBS.

*Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku – Marcin Małecki*  
przedstawił zysk do stanu ponoszonych kosztów na przestrzeni lat:

- rok 2017 – zysk spółki ponad 50.000,00 zł, raty kapitałowe 230.641,00 zł;
- rok 2018 – zysk 11.130,00 zł, raty kapitałowe 245.581,00 zł. W grudniu została sprzedana działka za 236.000,00 zł netto, która trafiła aportem do spółki od gminy;
- rok 2019 – zysk ok. 86.000,00 zł, raty kapitałowe 241.000,00 zł. Kwota na koncie spółki wynosiła 154.000,00 zł, gdyż nastąpiła wpłata ze strony Spółki PGK, która zaciągnęła pożyczkę w wysokości 70.000,00 zł;
- rok 2020 – zysk na poziomie 120.465,00 zł, raty kapitałowe 203.000,00 zł. W kasie spółki nadal brakuje 80.000,00 zł.

Przedstawił procentowy udział kosztu najmu za 1 m<sup>2</sup> w stosunku do płacy minimalnej. W roku 2007 wynosił on 0,65%, w latach 2020-2021 poziom ten wynosił 0,35-0,37%. Podwyżka ma na celu doprowadzenie, aby zysk zbilansował wysokość rat kapitałowych. W roku 2019 spółka otrzymała komunikat od Banku Gospodarstwa Krajowego w związku z prowadzonym monitoringiem i prosił o wyjaśnienie w zakresie przedstawionej prognozy na najbliższe 3 lata, z powodu utrzymania bardzo niskiej płynności w skali poniżej 1,0 oraz braku generowania nadwyżek uniemożliwiających pokrycie rat kredytowych. Spółka co kwartał zobligowana jest do przedstawiania BKG raportów. Poprzez wprowadzenie w roku 2020 funduszu remontowego TBS zabezpieczy środki finansowe na przyszłe remonty, zgodnie z planem remontowym. Koszty łącznie kształtują się na poziomie 222.000,00 zł. Czynsz w zeszłym roku nie był do końca zbilansowany pod względem kosztów tylko dlatego, aby mieszkańców nie obciążać jednorazowo wysokością podwyżki.

*Członek Komisji – Anna Kaczor*

zapytała na co został zaciągnięty kredyt przez PGK w wysokości 70.000,00 zł.

*Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku – Marcin Małecki*

odpowiedział, że podejrzewa, że PGK miało chwilowe problemy finansowe, w związku z czym pożyczyło pieniądze od TBS.

*Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun*

zapytał kiedy dokładnie został zaciągnięty ten kredyt oraz na jaki cel.

*Sekretarz Gminy – Sławomir Hatałski*

dodał, iż spółka PGK w celu zapewnienia płynności często pożyczła pieniądze od drugiej np. w celu wypłaty wynagrodzenia dla pracowników, zanim na konto PGK wpłynęły pieniądze z gminy. W tamtym czasie była jedna księgową dla dwóch spółek.

*Członek Komisji – Anna Kaczor*

na prośbę mieszkańców zapytała, od jakiego czasu zysk spółki TBS nie pokrywał wysokości rocznych rat kapitałowych. Zapytała, czy nikt wcześniej nie zauważył tego problemu mimo składanych co roku sprawozdań spółki.

*Burmistrz Olecka – Karol Sobczak*

odpowiedział, że była Pani Prezes otrzymała za zadanie przygotowanie programu naprawczego spółki. Taki program nie został przedstawiony i wprowadzony, a Pani prezes złożyła wypowiedzenie. Przeprowadzony audyt i przedstawione bilanse wskazywały, iż najlepszym rozwiązaniem byłoby połączenie tych dwóch spółek.

*Członek Komisji – Anna Kaczor*

na wniosek mieszkańców zapytała, czy prezes mógłby szczegółowo przedstawić kwoty składające się na składniki czynszu regulowanego.

*Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku – Marcin Małecki*

dodał, że mieszkania przy ul. Kościuszki 9 i 11 to mieszkania czynszowe, dla których nie może zastosować większej stawki niż 4% wartości odtworzeniowej dla regionu Województwa Warmińsko-Mazurskiego. Na I kwartał 2021 r. stawka oscyluje w granicach 14,00 zł.

Podkreślił, iż podwyżki stawek czynszu mają na celu zapewnienie spłaty w całości rocznych rat kapitałowych zaciągniętych kredytów na budowę tych dwóch bloków. Dodał, że sam zarabia mniej niż jego poprzedniczka, został zaktualizowany regulamin wynagrodzeń,

księgową pracuje za 300,00 zł mniej niż poprzednia. Poczynił wszelkie oszczędności na zapleczu administracyjnym spółki.

*Burmistrz Olecka – Karol Sobczak*

dodał, że stawkami czynszowymi obowiązującymi obecnie za m<sup>2</sup> spółka dotarła do średniej województwa z 2016 roku.

*Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku – Marcin Małecki*  
przedstawił składniki czynszu regulowanego.

*Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun*

na prośbę mieszkańców zapytał, czy po spłacie kredytów, gmina będzie chciała sprzedać mieszkania dla obecnych najemców, a jeżeli nie dojdzie do ich sprzedaży to czy czynsz zostanie obniżony o kwotę spłaty tary kredytu. Poprosił o przedstawienie rocznych sprawozdań finansowych spółek PGK i TBS.

*Sekretarz Gminy – Sławomir Hatałski*

odpowiedział, że na podstawie zawartych umów nie ma możliwości sprzedaż mieszkań dla najemców. Po spłacie zobowiązań będzie potrzebna analiza prawna, gdyż na chwilę obecną przepisy mówią, iż mieszkania, które podlegały dofinansowaniu z BGK nie mogą podlegać sprzedaży. Chyba, że do tego czasu posłowie przyjmą ustawę, która dopuści sprzedaż takich mieszkań. Zauważył również, że stawki czynszu w mieszkaniach komunalnych nie powinny być wyższe niż w mieszkaniach TBS.

*Burmistrz Olecka – Karol Sobczak*

dodał, że po spłacie zobowiązań będzie trzeba przeanalizować składniki czynszowe i w miarę możliwości je obniżyć.

*Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun*

uważa, że najuczciwiej by było gdyby mieszkańcy mieli możliwość ich zakupu. Ma nadzieję, że do czasu spłat zobowiązań przepisy prawne się zmienią i umożliwią sprzedaż mieszkań dla obecnych najemców.

*Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej – Wioletta Dorota Żukowska*

poprosiła o przedstawienie składników czynszu regulowanego oraz zapytała, czy jest możliwość zmiany aneksem umowy, aby umożliwić wykup mieszkań.

*Sekretarz Gminy – Sławomir Hatałski*

doprecyzował, że ani Burmistrz, ani też Prezes TBS swoją decyzją nie mogą zmienić warunków umowy, gdyż reguluje to ustawa.

*Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun*

zapytał jakie są planowane oszczędności z tytułu połączenia spółek w 2021 r.

*Burmistrz Olecka – Karol Sobczak*

odpowiedział, że na chwilę obecną zmniejszy się koszt Rady Nadzorczej oraz wynagrodzenia prezesa. Dokładne informacje zostaną zawarte w sprawozdaniu finansowym, który zostanie przedstawiony w przyszłym roku.

*Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Olecku – Marcin Małecki*

korzystając z okazji wspominał, iż pojawił się problem w związku z linią sortującą. Spółka w przeciągu 2 miesięcy musi zorganizować zabezpieczenie finansowe na dokończenie projektu w dwóch wariantach. Jeżeli dojdzie do podpisania umowy na dalszą eksploatację linii sortujących w EKO-Mazurach, to spółka będzie musiała znaleźć 120.000,00 zł na opłatę związaną z jej uruchomieniem. Jeśli Narodowy Fundusz nie zaakceptuje umowy, a rozmowy trwają już ponad rok, to spółka będzie musiała przygotować 1.200.000,00 zł na pokrycie zobowiązań.

Innych pytań ani uwag nie zgłaszano.

Na tym punkt zakończono.

## **Do punktu 2 – Sprawy wniesione.**

Spraw wniesionych nie było.

Na tym punkt zakończono.

## **Do punktu 3 – Wnioski Komisji.**

*Przewodniczący Komisji – Mariusz Miłun*

zapytał na jakim etapie jest szacowanie liczby źle złożonych deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

*Burmistrz Olecka – Karol Sobczak*

odpowiedział, że wstępny raport z analizy zestawienia danych z rejestrów, którymi gmina dysponuje, z danymi podanymi w deklaracjach śmieciowych, wykazał 1017 adresów, pod którymi mieszkają osoby korzystające ze świadczeń gminy, a nie są zgłoszone do systemu gospodarki odpadami. Do 12 kwietnia został ustalony termin do uzupełnienia zaległości i złożenia poprawnej deklaracji przez mieszkańców. Po tej dacie wobec osób, które nie dokonają poprawnego zgłoszenia, zostanie wszczęte postępowanie wyjaśniające oraz będą egzekwowane zaległe opłaty.

Innych wniosków w tym punkcie nie zgłaszano.

Na tym punkt i posiedzenie komisji zakończono.

***Przewodniczący Komisji***

***Mariusz Miłun***

***Protokołowała***

***Barszczewska Sylwia***