

Protokół z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 12 grudnia 2023 roku

I. Obecni na posiedzeniu:

1. Adam Łuć - przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Bogdan Huczko - wiceprzewodniczący Komisji Rewizyjnej
3. Andrzej Janus - członek Komisji Rewizyjnej
4. Jolanta Michałek - członek Komisji Rewizyjnej
5. Róża Ochman-Szyguła - członek Komisji Rewizyjnej

Ponadto w posiedzeniu udział wzięli:

Danuta Pries – Sekretarz Gminy

Artur Dawydzik – przewodniczący Rady Gminy

Rafał Tropper – Kierownik Referatu Inwestycji, Budownictwa, Geodezji, Rolnictwa, Leśnictwa, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska

Artur Konfederak – Zastępca Kierownika Referatu Inwestycji, Budownictwa, Geodezji, Rolnictwa, Leśnictwa, Gospodarki Gruntami i Ochrony Środowiska

II. Porządek posiedzenia:

1. Kontrola działań Urzędu Gminy dotycząca uregulowania stanu prawnego udziałów Gminy Krupski Młyn we wspólnocie przy ul. Głównej 5 w Krupskim Młynie.
2. Kontrola inwestycji dotyczącej budowy kanalizacji w Gminie Krupski Młyn (dokumentacja, dokumentacja przetargowa, umowy).
3. Sprawy bieżące.

III. Przebieg posiedzenia Komisji Rewizyjnej:

ad. 1.

Kontrola działań Urzędu Gminy dotycząca uregulowania stanu prawnego udziałów Gminy Krupski Młyn we wspólnocie przy ul. Głównej 5 w Krupskim Młynie.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej – Adam Łuć przywitał obecnych na posiedzeniu oraz przedstawił porządek posiedzenia. Nikt z obecnych nie wniósł uwag do porządku posiedzenia. Przewodniczący Komisji zwrócił się do Sekretarza Gminy z prośbą o przedstawienie informacji na temat zagadnień zawartych w porządku posiedzenia.

Sekretarz Gminy powiedziała:

Budynek położony w Krupskim Młynie przy ul. Głównej 5 określany jest jako handlowo-usługowy, jest budynkiem wolnostojącym, parterowym z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczony, wybudowany w latach 50-tych XX w na działce nr 67. Zmodernizowany i rozbudowany w latach 90-tych. W budynku znajdują się 4 lokale użytkowe tj. apteka z odrębnym wejściem dla klientów od strony ul. Głównej, wolne obecnie 2 lokale na poddaszu budynku z odrębnym wejściem od strony podwórza, w okresach wcześniejszych użytkowane na działalność lokalnej grupy działania a także pomieszczenia należące do Gminy Krupski Młyn – sala Urzędu Stanu Cywilnego z wejściem od strony ul.1-go Maja, w którym odbywają się obrady Rady Gminy a także organizowane są przez gminę lub jej jednostki spotkania, wystawy, szkolenia itp.

Wspólnota położona w Krupskim Młynie przy ul. Głównej 5 wyodrębniła się 17 czerwca 2005 r. wraz z zakupem od dotychczasowego właściciela - Gminy Krupski Młyn pierwszego lokalu użytkowego nr 2 o pow. 112,00 m², stanowiącego 2141/10000 części we współwłasności działki gruntu nr 67 i części wspólnych budynku .

W tym samym roku Gmina Krupski Młyn zbyła spółce: Agencja Rozwoju Lokalnego „AGROTUR” S.A. lokal użytkowy nr 3 o pow. 121,63 m², stanowiący 2325/10000 części we współwłasności gruntu i budynku, który uprzednio dzierżawiła od Gminy, a w roku kolejnym tj. 29.12.2006 r. Spółka ta nabyła kolejny lokal stanowiący dotychczas własność Gminy Krupski Młyn oznaczony numerem 4 o powierzchni użytkowej 70,55 m² , zwiększając tym samym swoje udziały w tej nieruchomości o 1746/10000.

Po dokonanych zbyciu 3 lokali udziały poszczególnych właścicieli w nieruchomości wspólnej kształtują się następująco:

1. AT Group S.A. (poprz. ARL, „AGROTUR”) łączny udział: - 40,71 %

2. Apteka „Młyńska”- 21,41 %
3. Gmina Krupski Młyn pozostały udział: - 37,88 %
(udział wskazany w księdze wieczystej) .

Wspólnota została zarejestrowana w GUS poprzez nadanie nr REGON a także w Urzędzie Skarbowym w Tarnowskich Górach poprzez nadanie numeru identyfikacji podatkowej.

Wspólnota przy ul. Głównej 5 od momentu powstania nie posiada zarządcy. Zadania związane z utrzymaniem tej nieruchomości, jej prawami i obowiązkami zostały rozdzielone pomiędzy właścicieli na zebraniu w 2010 r.

Gmina Krupski Młyn przyjęła rozliczanie zużytej wody i odprowadzania ścieków a także rozliczanie kosztów ciepła, Apteka przejęła obowiązek zawierania corocznych umów ubezpieczenia budynku, a AT Group S.A. (ówczesny AGROTUR) prowadzenie bieżącej ewidencji księgowej co w praktyce było niemal pełnym prowadzeniem administracji tej nieruchomości z wyłączeniem zadań przypisanych Gminie i Aptece. Od kilku lat, tj. od momentu braku osoby/osób reprezentujących podmiot AT Group S.A. realizowanie działań przez tzw. małą wspólnotę napotkało problemy polegające na braku bądź wadliwym podejmowaniu uchwał, braku bądź częściowym wykonywaniu rozliczeń i innych prawem wymaganych działań wspólnoty.

Znaczna część dokumentów wspólnoty pozostała w dyspozycji AT Group S.A., pozostali właściciele nie posiadają do nich dostępu.

Gmina od roku 2017 przejęła na siebie obowiązek kontynuacji polisy ubezpieczeniowej dla wspólnoty, w celu ciągłego utrzymania ubezpieczenia tej nieruchomości. Obecnie wspólnota posiada aktualne ubezpieczenie zawarte na okres do m-ca marca 2024 r. w TUiR WARTA. Gmina od kilkunastu lat wykonuje również coroczne zeznania o wysokości osiągniętego dochodu (poniesionej straty) i należnego podatku dochodowego od osób prawnych (CIT-8), oraz reguluje należności wobec Urzędu Skarbowego w sytuacji gdy w oparciu o złożone roczne zeznanie powstanie obowiązek zapłaty podatku dochodowego.

W ostatnich latach Gmina zleca również wykonywanie corocznych przeglądów budowlanych, z których wynika, iż stan techniczny budynku nie jest zadowalający, a co do części elementów budynku wymagane są szybkie działania naprawcze. Ostatni przegląd budowlany tego budynku wykonany był w czerwcu 2023 r.

Mimo wielu zdefiniowanych potrzeb co do polepszenia stanu technicznego bądź usunięcia zagrożeń na budynku tej wspólnoty środki właścicieli zgromadzone na rachunku wspólnoty nie pozwalają na bieżące realizowanie zobowiązań wspólnoty (opłaty za wodę, ciepło, przeglądy) a tym bardziej nie umożliwiają zaciągania zobowiązań (zawarcia umów) na wykonanie prac remontowych, naprawczych czy modernizacyjnych. W szczególności na plan pierwszy wysuwa się potrzeba wykonania robót dotyczących dachu wspólnoty.

W chwili obecnej wspólnota posiada zadłużenie w realizacji opłat za media.

W celu działania wspólnoty poprzez wszystkich właścicieli Gmina czyniła starania w celu ustalenia osoby/osób reprezentujących podmiot AT Group S.A. a także zmotywowania właścicieli do uczestnictwa w bieżących sprawach wspólnoty, a także wykonania przyjętych obowiązków.

W tym celu gmina wystosowała korespondencję do AT GROUP S.A. (pismo z dnia 26.10.2015 r.), do właścicieli we wspólnocie (pismo z 24.11.2020 r.) a także w ostatnim czasie do komorników działających na naszym obszarze oraz do Banku Spółdzielczego w Tworogu celem ustalenia aktualnego podmiotu/osoby reprezentującej udziały AT Group S.A.

Andrzej Janus wyraził swój sprzeciw wobec decyzji o nieegzekwowaniu zaległości osób fizycznych jak i osób prawnych wobec budżetu gminy. Jest zdania, że wszyscy powinni być traktowani jednakowo.

Członkowie Komisji Rewizyjnej podziękowali za przedstawienie informacji.

Adam Łuć wnioskował o to, aby podjąć działania zmierzające do zwołania zebrania wspólnoty właścicieli nieruchomości przy ul. Głównej 5 w celu przyjęcia uchwały o wystąpieniu do sądu o ustanowieniu kuratora dla podmiotu, który obecnie nie ma organów – władz, który jest właścicielem udziałów we wspólnocie przy ul. Głównej 5. Radny Łuć wnioskował, aby podjąć działania zmierzające do ustalenia właściciela obiektu, np. licytacja nieruchomości przez sąd

Sekretarz Gminy wyjaśniła, że Gmina jest tylko członkiem wspólnoty i nie ma narzędzi do takich działań. Podmiot nie ma obecnie organów i dlatego Wspólnota nie może podejmować żadnych decyzji.

Komisja jako priorytet wyznaczyła uregulowanie przez Gminę stanu prawnego lokali znajdujących się przy ul. Głównej 5 – piętro budynku.

ad. 2.

Kontrola inwestycji dotyczącej budowy kanalizacji w Gminie Krupski Młyn (dokumentacja, dokumentacja przetargowa, umowy). Przewodniczący Komisji zwrócił się do Kierownika Referatu Inwestycji poinformował szczegółowo o realizacji inwestycji dotyczącej budowy kanalizacji w Krupskim Młynie. Zapoznał z zapisami umowy na dofinansowanie, mówił o zasadach przeprowadzenia przetargu zgodnie z Prawem zamówień publicznych, omówił przebieg prac, które zostały wykonane do tej pory oraz te, które będą jeszcze realizowane. Członkowie Komisji Rewizyjnej przyjęli przedstawione informacje bez uwag.

ad. 3.

Sprawy bieżące.

Róża Ochman-Szyguła ponowiła swój wniosek o to aby na bieżąco zapoznać radnych z informacjami, na temat wniosków o dofinansowanie zadań inwestycyjnych składanych przez Gminę Krupski Młyn. Bogdan Huczko ponowił swój wcześniejszy wniosek o dofinansowaniu działalności referatu gospodarki komunalnej (m.in.: uzupełnienie sprzętu dla gospodarzy terenu). Bogdan Huczko wnioskował o częstsze odśnieżanie i posypywanie piaskiem chodników na terenie gminy oraz o odśnieżanie przejść dla pieszych i zatok przystankowych na terenie gminy. Radny Huczko ponowił swój wcześniejszy wniosek dot. rozszerzenia działalności spółki PEC „Ciepłogaz”.

Innych spraw nie zgłoszono.

Posiedzenie komisji zakończyło się o godz. 15.45.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

1. Adam Łuć
2. Bogdan Huczko
3. Andrzej Janus
4. Jolanta Michałek
5. Róża Ochman-Szyguła

prot. K. Michałek