**Protokół z posiedzenia Komisji Budżetu, Finansów i Rozwoju Gospodarczego,**

**Rady Gminy Suchy Las**

**z dnia 14.09.2020 roku.**

Porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Powitanie przybyłych na posiedzenie Komisji.
3. Stwierdzenie ważności posiedzenia Komisji.
4. Zatwierdzenie porządku obrad.
5. Spotkanie z prezesem spółki ZGK J. Świerkowskim w siedzibie spółki.
6. Sprawy bieżące.
7. Wolne głosy i wnioski.
8. Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1 – 4.

Przewodnicząca J. Pągowska otworzyła posiedzenie Komisji, powitała członków Komisji i gości oraz stwierdziła prawomocność posiedzenia na podstawie listy obecności. Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie.

Ad. 5

**Przewodnicząca J. Pągowska** – spotkaliśmy się ze spółką ZGK po to, aby poznać jej strukturę i zasady działania. Mamy nowych ludzi w radzie, którzy nie do końca wiedzą jak wygląda sprawa własności i umowy podpisanej przez spółkę co do siedziby. Chętnie też wysłuchamy informacji   
o wyniku finansowym.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – przekażę kilka informacji dotyczących prawa własności dla tej lokalizacji przy ul. Obornickiej 149 w Suchym Lesie. Dziś ten obiekt posiadamy, natomiast nie jesteśmy właścicielem, jesteśmy leasingobiorcą. Obiekt ten nabywamy zgodnie z aktem notarialnym z grudnia `2016 roku. Działamy jak właściciel, choć nim nie jesteśmy. W akcie notarialnym zapisany jest 10-letni okres, który kończy się w 2026 roku spłatą ostatniej raty tzw. wykupowej. W tym czasie wystąpimy   
z roszczeniem o prawo własności. W tym systemie kosztuje nas to ok. 10 mln 600 tyś. zł.

My w 2016 roku przystępując do rozmów dotyczących nabycia tego obiektu, po kilkunastu spotkaniach z radą nadzorczą, doprecyzowaliśmy umowy i niejasności. W wyniku naszych wyliczeń finansowych stwierdziliśmy, że nie jesteśmy w stanie za ten obiekt zapłacić. Nasze możliwości finansowe z prognozą na lata 10 lat. Obiekt ten został zaadaptowany na potrzeby spółki. Przyspieszenie zabiegania o nowy obiekt socjalno – biurowy nastąpiło po dość nieprzyjemnym u nas wypadku. PIP poinformowała nas, że był to wypadek. W lipcu miało miejsce zdarzenie, a potem była kontrola po wypadku. Nie ukarano mnie finansowo, ale stwierdzono, że powinienem ten wypadek zgłosić. Zdarzenie miało miejsce   
w związku ze zbieraniem odpadów od firm. Jeden z pracowników na terenie gminy po wrzuceniu odpadu segregowanego nastąpiło pęknięcie opakowania przez nacisk. Był to proszek od czyszczenia maszyn drukarskich. Od razu zostały oczy pracownika przepłukane. Z odwłoku auta zaczęło coś ciec. Opary tego były podejrzane. Wezwałem służby ratownicze – strażaków. Przyjechały oddziały z kurtyną wodną, oddział chemiczny z Krzesin, karetka pogotowia i policja. Zostały przeprowadzone procedury skażenia chemicznego. W opakowaniach były odpady niebezpieczne – kwas solny. Zostało to zutylizowane. PIP przyjechała, bo taka jest procedura po zgłoszeniu przez służby ratownicze. Wszystkie dokumenty zostały sprawdzone, procedury i szkolenia. Zostały też sprawdzone wymogi sanitarne dla zakładu. Tu wypadliśmy źle. W stosunku do tego ile nas jest, a ile jest miejsc sanitarnych, to mieliśmy z tego praktycznie 1/5. I wtedy nastąpiło przyspieszenie rozmów na temat lokalizacji. Na lokalizację nowej siedziby spółki była brana pod uwagę lokalizacja przy ul. Szkółkarskiej w Suchym Lesie. Brane pod uwagę było również stare ujęcie wody w Złotnikach. Chludowo również było brane pod uwagę jako ostatnie, ponieważ jeżeli cała firma zostałaby przeniesiona do Chludowa, to odległość od największych miejscowości gdzie wykonujemy najwięcej usług znacznie by się wydłużyła. Koszty przejazdu z tego tytułu wzrosły by rocznie na poziomie 425 tyś zł. W międzyczasie pojawiła się możliwość (nie od Volkswagena), a od firmy, która wówczas zainteresowana była zakupem tego obiektu. Nie śniło mi się nawet, że w takiej lokalizacji możemy mieć siedzibę spółki. Po pierwszym obejrzeniu tego obiektu, stwierdziłem, że do naszych potrzeb on się nie nadaje. Była też rozmowa   
o adaptacji pod nasze potrzeby przez firmę i na jej koszt. Wystąpiłem wówczas do wójta i do rady   
o akceptację. Otrzymałem od rady 100% akceptację. To był tok 2016. Po wstępnej akceptacji   
i zabezpieczeniu środków częściowo z budżetu gminy przystąpiliśmy do szczegółowych rozmów co do naszych potrzeb w tym obiekcie. Od razu mówiłem, że obiekt ten na nasze potrzeby jest zdecydowanie za duży. Najbardziej nam chodziło o zabezpieczenie warunków socjalnych i sanitarnych dla pracowników i zabezpieczenie sprzętu, który mamy. Działka liczy 8352 m2. Powierzchnia użytkowa obiektu po adaptacji ma ponad 1000 m2. Proces przygotowania i precyzowania umowy: projekt dostaliśmy w październiku i co tydzień były spotkania z radą nadzorczą, w której mam również prawników. Ze wszystkimi niejasnościami występowaliśmy o doprecyzowanie. Model finansowania ułożyliśmy w nietypowy leasing. Finansowaliśmy jako spółka ze swoich środków przez pierwsze   
8 miesięcy, potem z budżetu gminy i na końcu 5 lat jest – dlatego te raty są różne. Po ostatniej racie spółka stanie się właścicielem całej tej nieruchomości. Proces trochę trwał, bo leasingujący miał problemy z uzgodnieniem adaptacji tego obiektu. Zapraszam później do obejrzenia zaplecza sanitarnego spełniającego wymogi. Dzisiaj mamy dobre warunki i to trzeba powiedzieć. Cały sprzęt stoi tu w Suchym Lesie i stąd ruszamy na całą gminę. Część obiektu z powierzchniami biurowymi wynajmujemy: spółka GCI, biuro Aquanetu, prywatna kancelaria i firma oraz pogotowie. My zajmujemy powierzchni biurowej ok 40%, pozostali najemcy ok. 60%.

**Radna A. Ankiewicz** – ile jest tu powierzchni biurowej, a ile socjalnej?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – jest załącznik z wyszczególnieniem powierzchni, który Państwu przekażę.

**Radny K. Łączkowski** – środki za wynajem zasilają jakie konto?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – konto spółki. W akcie notarialnym jest przyzwolenie na podnajem. Na każdą przeróbkę występuję do firmy na wyrażenie zgody. Ta sala konferencyjna np. jest wygłuszona przez jedno ze stowarzyszeń, które za umożliwienie raz na miesiąc spotykania się w tym miejscu   
w formie użyczenia za zgodą rady nadzorczej dokonała wygłuszenia. Jest to zrobione ich nakładem   
z wyjątkiem ekranu i rzutnika, które my zakupiliśmy. Wprowadziłem odprawy codzienne – kto co robi. Mamy też spotkania w tej salce dwa razy w roku z firmą specjalizującą się w szkoleniach o czasie pracy kierowców.

**Radny M. Przybylski** – w 2016 roku na Twoje zaproszenie byliśmy z J. Ankiewiczem i rozmawialiśmy na temat lokalizacji. Wtedy jeszcze się ona nie pojawiła, dopiero później – wrzesień, październik. Dyskutowaliśmy o wysokości kredytu i o budowie obok, w tej części Suchego Lasu. Czy macie analizę jak by to było, gdybyście nie korzystali z usług spółki celowej J&B, a wzięli ten wówczas planowany kredyt.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – nie. Żadnych analiz nie robiliśmy tego typu – gdyby budować. Tak zdecydowaliśmy z radą nadzorczą. Były rozmowy na temat nabycia części gruntu po panu Kandulskim. Cena była na teren tu obok ustnie zaproponowana wójtowi, 450 zł/m2. Rozmawiałem na temat gruntu koło salonu Renault, właśnie po panu Kandulskim, 5000 m2 - kwota była zaproponowana 2 mln 700 tyś za sam grunt. Z radą nadzorczą stwierdziliśmy, że leasing jest dość wygodną formą nabycia docelowego. Automatycznie idzie on w koszty. Cena ostateczna obiektu pojawiła się dopiero w okresie – koniec listopada. Dopóki nie było uzgodnionego projektu adaptacji tego obiektu, trudno było mówić o ostatecznej kwocie. Pojawiła się kwota ok 10 mln zł. W umowie mamy zapis, że już po 5 latach możemy wystąpić z roszczeniem o nabycie. Wtedy był zapis, że każdy rok wcześniejszego nabycia powoduje obniżenie kosztów leasingu o 100 tys. zł.

**Radny M. Przybylski** – czy prowadziliście rozmowy bezpośrednio z Volkswagenem o nabycie tego terenu i o warunkach?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – nie. Już mówię dlaczego. Jeżdżąc do pracy codziennie widziałem ten obiekt. Wiedziałem, że Volkswagen przenosi się na ul. Krańcową w Poznaniu. Nawet nie wpadłem na to, że oni będą to sprzedawać i żeby to kupić. Miałem świadomość, że przy cenach gruntów w Suchym Lesie, obiekt eksponowany w dobrym miejscu jest poza naszymi możliwościami finansowymi. Nie widziałem też żadnych tablic, że obiekt będzie przygotowywany do sprzedaży. Jak się potem dowiedziałem, że ktoś rozmawia na temat nabycia, to nie chciałem się w to pchać. Docelowo wiemy jak to było sprzedane – bardzo tanio. Nad tą ceną też się zastanawiam bardzo mocno. Pan Majewski napisał artykuł o tej kwocie. Po roku to sprawdziłem, bo to można sprawdzić. W tym celu też było zgłoszenie do CBA. CBA to badało. Postępowanie umorzono. Nie mnie oceniać tę kwotę, nie jestem dochodzeniowcem. Natomiast CBA pisze w protokole o wartości nieruchomości. Ja po nabyciu tego zaraz zleciłem wykonanie operatu szacunkowego, czyli wartość po adaptacji. Ta wartość została wyceniona przez biegłego rzeczoznawcę na 10 mln 300 tyś. zł. Obiekt przed sprzedażą też został poddany wycenie i myślę, że w miarę rzetelnie zostało to zrobione też przez biegłego rzeczoznawcę (CBA ma trochę inne zdanie) na 7 mln 800 tyś zł. Ten operat przed adaptacją był zlecony przez nabywcę. Byłem przesłuchiwany jako ostatni 24 czerwca tego roku, a 30 czerwca wydano postanowienie   
o umorzeniu. Natomiast wcześniej była robiona również wycena przez CBA. Stwierdzili, że wszystkie operaty są zrobione mało rzetelnie. Ich operat był najbardziej zbliżony do tego operatu, który oni robili i do naszego operatu, dlatego sprawę umarzają. Wycena CBA też była ok. 7 mln. Ja operatu nie widziałem, natomiast czytałem w protokole. Z wyceną CBA się nie zgadzam.

**Przewodnicząca J. Pągowska** – czy proponowane działki: ul. Szkółkarska w Suchym Lesie, Złotniki   
i Chludowo, to były gminne działki?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – ul. Szkółkarska – teren ten po panu Burdzińskim ok. 6 tyś m2. Teren ten dawał możliwość działalności. Mówiliśmy, że będziemy tam z GCI i LARG. Z wiadomych, albo niewiadomych przyczyn nie było zgody rady na przekazanie tego gminie. Wycena tego terenu była na 2 mln 200 tyś zł. Chludowo, to teren na którym funkcjonujemy. Złotniki, czyli ujęcie wody o którym była mowa albo tuż obok, to była możliwość nabycia od Aquanetu przy ul. Złotnickiej. Kiedyś był to grunt komunalny gminy. Aquanet potem stał się właścicielem tego. Byłem z wójtem na rozmowach   
z prezesem Aquanetu jako akcjonariusz (gmina). Była możliwość wykupienia tej działki. Nie ukrywam, że był sprzeciw osiedla Grzybowego. Była propozycja przejęcia od Aquanetu i zamiany z firmą Nickiel. Przez działkę firmy Nickiel przechodzi ropociąg, ale on by nam nie przeszkadzał. Tam byłyby parkingi,   
a wyjazd w ul. Mosiężną lub tę obok. Rozważałem nawet w Złotnikach ten wolny teren przy Obornickiej. Jednak to jest długie i idzie przez to magistrala wodociągowa. Wystąpiłem nawet do Aquanetu   
o możliwość jej przełożenia. W czasie tych rozmów i szukania pojawił się ten obiekt.

**Radny M. Przybylski** – w którym miesiącu spółka J&B nabyła to od Volkswagena?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – chyba w grudniu między świętami podpisywaliśmy akt notarialny ze spółką – tak, 28 grudnia.

**Radny M. Przybylski** – czyli spółka wiedziała już w momencie dogrywania interesu z Volkswagenem, że wy będziecie od nich ten obiekt wynajmować? To była spółka celowa.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – tak, oczywiście. Cały projekt adaptacji był szykowany już pod nas.

**Radny M. Przybylski** – ta lokalizacja była podawana przez prezesa radnym i uzyskała ona naszą akceptację. Cały problem z tą siedzibą zrobił się nie w momencie, kiedy mówiliśmy o lokalizacji, tylko o formę zakupu – ten leasing. Oczywiście nigdy ani komisja, ani żaden radny nie zgłaszał tej sprawy do prokuratury. Ten wymiar formalno-prawny nie specjalnie budził nasze zastrzeżenia. Myśmy mieli zastrzeżenia do wpisanych tam kwot. Wiedzieliśmy jaka jest wartość rynkowa. Ona wynosiła wówczas ok 4 mln zł. Prawda jest taka w gospodarce rynkowej, że każdy towar jest tyle wart ile ktoś chce za niego zapłacić. Nie sądzę, aby Volkswagen spółce J&B robił spółce jakieś prezenty z tego tytułu. Sprzedał, bo pewnie zależało mu na czasie. 2016 rok był takim okresem, gdzie chyba super koniunktury nie było. Ci sami ludzie ze spółki J&B jako udziałowcy kupowali też od gminy grunt pod hotel Ibis i też nie można wówczas było sprzedać tego gruntu. Chyba tryb negocjacji był zastosowany, bo nie można było tego sprzedać. Być może było to chwilę wcześniej, ale pamiętam mnóstwo działek, do których zastosowaliśmy tryb negocjacji, żeby je sprzedać.

**Radny T. Sztolcman** – mówimy o operatach szacunkowych na różne kwoty. Gdybyśmy w tym samym czasie wzięli dwóch specjalistów i kazali zrobić operat na tę samą nieruchomość, to nie spotkaliby się - każdy operat byłby na inną kwotę.

**Radna A. Ankiewicz** – prawdopodobnie Volkswagen sprzedawał według kosztów do amortyzacji. Duże przedsiębiorstwa muszą tak sprzedawać.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – tutaj pierwsze pozwolenie na budowę było w 1998 albo 1999 roku. Potem jest pozwolenie z 2002 roku na budowę myjni.

**Przewodnicząca J. Pągowska** – czy spółka, kiedy zaczęła się rozmowa nabycia od J&B to rozmawiała   
o zakupie, czy od razu rozwiązaniem była forma leasingu?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – nie padła kwota zakupu – to jest istotne. Miałem świadomość, że będzie to kilka milionów i wiedziałem też, że nas na to nie stać. Już przy pierwszej rozmowie ustnej powiedziałem, że mnie na taki obiekt nie stać. I wtedy padła propozycja leasingu.

**Radny M. Przybylski** – jak wyglądała sprawa kosztów adaptacji. Czy ZGK został obciążony jego kosztami?

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – w 100% koszty adaptacji było finansowane przez właściciela. Kosztowało ich to ok. 1,5 mln zł. netto.

**Kierownik Referatu Gospodarowania Nieruchomościami M. Kołodziejczak** – proszę przypomnieć ile macie teraz dochodu z wynajmu.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – uzgodniliśmy z wójtem, że nasza spółka GCI płaci trochę mniej niż podmioty zewnętrzne. Jest to 35 zł netto na m2 plus media. GCI ma, jeśli dobrze pamiętam, 31 zł netto za m2. Powstała też serwerownia z podlicznikiem za prąd. Dla pogotowia stawka też jest preferencyjna. Wynajem lokali użytkowych, to ok. 170 tyś zł. netto rocznie. Za pogotowie zgodnie z umową ma wynajem bezpłatny, za to płaci gmina. Płacą jedynie za usługi sprzątania. Koszty utrzymania obiektu za rok, to ok. 70 tyś zł. Za prąd dużo, bo dużo pobiera serwerownia. GCI to nam oddaje. Myślę intensywnie o fotowoltaice. Będę o tym rozmawiał z radą.

Na posiedzenie komisji przybyła pani kierownik referatu komunalnego J. Radomska.

Prezes ZGK J. Świerkowski przedstawił wynik finansowy za poprzednie lata.

**ODBIÓR ODPADÓW Z POSESJI ZAMIESZKANYCH**

Rok Wynik

2014 -1 452 369,98

2015 -1 290 219,21

2016 -840 049,28

2017 -706 838,93

2018 -282 539,18

2019 -66 522,22

**Struktura wyniku ze sprzedaży za 2019 rok**

Wyszczególnienie Gmina Pozostali

odbiór odpadów -66 522,22 514 337,13

równanie, utwardzanie, budowa dróg gminnych 111 500,73

utrzymanie porządku na terenie gminy 15 833,25

utrzymanie terenów zielonych, korekta,

wycinka drzew, utrzymanie kanalizacji deszczowej 19 390,09

budowa wodociągu -7 470,41

zimowe utrzymanie dróg gminnych -23 400,27

najem budynków socjalnych, zarządzanie

zasobami mieszkaniowymi 161 500,57

wynajem lokali użytkowych 166 669,09 usługi na rzecz AQUANET SA 263 017,25 Podsumowanie 210 831,74 944 023,47

**Struktura przychodów ze sprzedaży w 2019 roku**

Wyszczególnienie Gmina Pozostali odbiór odpadów 4 102 053,22 1 782 676,39 równanie, utwardzanie, budowa dróg gminnych 2 540 098,44

utrzymanie porządku na terenie gminy 977 878,63

utrzymanie terenów zielonych, korekta,

wycinka drzew, utrzymanie kanalizacji deszczowej 693 424,85

budowa wodociągu 260 797,80

zimowe utrzymanie dróg gminnych 427 498,96

najem budynków socjalnych,

zarządzanie zasobami mieszkaniowymi 285 068,58

wynajem lokali użytkowych 246 340,40 usługi na rzecz AQUANET SA 994 329,96 Podsumowanie 9 286 820,48 3 023 346,75

**WARTOŚĆ PRZYCHODÓW POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁÓW**

**ZGK Suchy Las Sp. z o.o. (tys. zł)**

Wyszczególnienie 2016 rok 2017 rok 2018 rok 2019 rok

prod.wody-Aquanet 434,00 408,60 446,50 459,75

administr.zas.komunalnymi 14,60 13,10 15,00 13,57

letnie utrz.dróg 968,00 862,20 997,70 1 173,77

zimowe utrz.dróg 491,50 586,00 593,76 427,50

naprawa dróg 1 754,90 1 374,90 835,10 2 386,91

nieczystości stałe 3 537,20 4 580,50 5 482,30 5 884,73

usługi dla AQUANET 378,10 95,50 352,40 534,58

zieleń gminna 580,80 316,30 502,00 479,21

pozostałe usługi w tym: rozbiórki,

budowa wodociągu 522,30 1 522,00 749,64 489,50

zarządzanie majątkiem

własnym (budynki) 242,70 1 419,60 414,60 460,65

**W zakresie rzeczowym sprzedaż usług wodno – kanalizacyjnych wyniosła:**

Rodzaj usługi Wartość

sprzedaż wody SUW Chludowo 459 745,40

eksploatacja oczyszczalni ścieków od 15.05.2018r. 527 600,00

Posiedzenie komisji opuściła radna A. Ankiewicz.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – wyobraźcie sobie Państwo, że tona piasku do utylizacji po zamiataniu ulic kosztuje 260 zł., a na wysypisku 360 zł.

**Radny G. Słowiński** – u nas znowu kupka jest usypana od ponad miesiąca. Czy można by znaleźć inne miejsce niż jedyny potencjalny zielony teren w Złotnikach? Połowa tego terenu została zdegradowana. Wójt nam zasypał czym się dało. Już więcej nie może zasypać chyba. Są tam odpady asfaltowe, gruzobeton, wszystko już tam mamy.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** – to jest teren komunalny i nie ma innego terenu, żeby te materiały złożyć. Nie łatwo znaleźć teren na przemagazynowanie. Co do chodników, mamy już ponad 40 km. Mechanicznie, ręcznie nie da się ich z zarośnięcia oczyścić. Wiemy jakie jest nastawienia mieszkańców, ale twierdzę, że najbardziej skuteczne byłoby użycie chemii. Widać też, gdzie chodniki są niepotrzebne – przez ich zarośnięcie. Z tym będzie problem, bo nie ma na rynku nic mechanicznego, co by temu dało radę. Na tę chwilę obsługujemy komercyjnie ponad 400 firm w Suchym Lesie. Dziś przedsiębiorcy mogą wybrać sobie, kto ich obsłuży.

**Przewodnicząca J. Pągowska** – Pani Justyno, poprosimy o kilka słów na temat współpracy z ZGK.

**Kierownik RK J. Radomska** - mam w tym roku podpisanych umów z ZGK na 5 mln zł według regulaminu. Wszystko robimy po kolei w ramach planu na ten rok. Umowy ma jeszcze referat gruntów i ochrony środowiska.

Posiedzenie komisji opuścili radni M. Przybylski i G. Słowiński.

**Kierownik RK J. Radomska** - dużo ulic nam dochodzi do obsługi jeśli chodzi o zamiatanie. Te główne ulice zamiatamy 7 razy w roku. Dla porównania powiem, że w Murowanej Goślinie jest to robione raz w roku.

**Prezes ZGK J. Świerkowski** - tam gdzie nie ma ruchu inwestycyjnego, to możemy odpuścić. Tam gdzie ten ruch jest, jeździmy częściej do zamiatania. Zawsze uzgadniamy do z referatem.

**Radny T. Sztolcman** – czy myślicie o przetwarzaniu odpadów, które zbieracie?

**Kierownik ds. gospodarki odpadami M. Świerkowski** – przetwarzać raczej nie, prędzej przekazywać do sortowania. Oczywiście myślimy o tym. Wydzielać te fragmenty, które można sprzedać, a pozostałe utylizować. Póki co realizujemy wymogi nowych rozporządzeń, które nakładają na wszystkie punkty zbieranie odpadów. Wymogi co do pozwolenia, bo kończy się ono w październiku wszystkim firmom. Musimy na to zgromadzić wszystkie pozwolenia. Najpierw to musimy skończyć, a potem zamierzamy wrócić do tematu. Da się wydzielić puszki, metal, aluminium, PET i jeden gatunek folii.

Ad. 6 – 8.

Na tym posiedzenie zakończono.

Protokółowała: Przewodnicząca:

Justyna Krawczyk Joanna Pągowska