

**Protokół nr 27/2022**  
**z posiedzenia Komisji Rewizyjnej**  
**Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle**  
**odbytego w dniu 19 stycznia 2022 r.**

Posiedzenie Komisji Infrastruktury Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle odbyło się zdalnie za pośrednictwem systemu *wideokonferencyjnego Microsoft Teams* oraz systemu *eSesja*. *Omawiane materiały są udostępniane na stronie internetowej [www.kedzierzynkozle.esesja.pl](http://www.kedzierzynkozle.esesja.pl)*

W posiedzeniu uczestniczyli:

- 1) Artur Maruszczak – zastępca prezydenta ds. gospodarki przestrzennej i inwestycyjno-remontowej;
- 2) Monika Orpel-Śmigielska - radca prawny;
- 3) Małgorzata Jarosz-Wojtarowicz – kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego.

Obecność członków komisji – według listy z systemu eSesja.

**Ad 1.**

**Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie prawomocności obrad.**

Otwarcia posiedzenia o godz. 16:05, stwierdzenia prawomocności obrad i powitania dokonała przewodnicząca komisji Katarzyna Dysarz.

*W chwili rozpoczęcia obrad wszyscy radni byli obecni.*

Przewodnicząca komisji stwierdziła, że zostało osiągnięte kworum oraz, że obrady Komisji Rewizyjnej są prawomocne.

**Ad 2.**

**Wnioski do porządku obrad.**

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie prawomocności obrad.
2. Wnioski do porządku obrad.
3. Przyjęcie protokołu nr 26/2021 z dnia 2 grudnia 2021 r.
4. Omówienie protokołu pokontrolnego nr 1/2021 przeprowadzonego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego w zakresie gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego w latach 2017-2020.

5. Przyjęcie sprawozdania z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2021.
6. Powołanie zespołu kontrolnego do kontroli kompleksowej w zakresie funkcjonowania Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. w Kędzierzynie-Koźlu w latach 2018-2021.
7. Sprawy bieżące i wolne wnioski.
8. Zakończenie obrad.

W związku z brakiem uwag do ww. porządku obrad, przewodnicząca komisji Katarzyna Dysarz przeszła do kolejnego pkt porządku.

### **Ad 3.**

#### **Przyjęcie protokołu nr 26/2021 z dnia 2 grudnia 2021 r.**

Przewodnicząca komisji powiedziała, iż w związku z brakiem uwag, poddaje pod głosowanie ww. protokół:

#### **Wyniki głosowania**

ZA: 8, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 0

#### **Wyniki imienne:**

ZA (8)

Katarzyna Dysarz, Grażyna Filipowicz, Andrzej Kopeć, Katarzyna Kukolka-Bogocz, Małgorzata Lipczyńska, Fabian Pszon, Ewa Stogniew, Dominik Szustakiewicz

BRAK GŁOSU (1)

Jacek Król

### **Ad 4.**

#### **Omówienie protokołu pokontrolnego nr 1/2021 przeprowadzonego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego w zakresie gospodarki nieruchomościami i planowania przestrzennego w latach 2017-2020.**

Katarzyna Kukolka-Bogocz, kierownik zespołu kontrolnego poinformowała, iż kontrolę przeprowadzono 25 listopada w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego. Ostateczną ścieżką kierunkową, którą zespół kontrolny obrał sobie już w 2019 roku rozpoczynając kontrolę w Miejskim Zarządzie Budynków Komunalnych. W 2020 roku przed pandemią udało się przeprowadzić kontrolę w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego oraz w listopadzie 2021 roku, gdzie zespół kontrolny przeprowadził analizę przygotowywania mieszkań, które są kierowane przez MZBK do sprzedaży w trybie przetargu. Poznano, wybierając dwie nieruchomości, które już w MZBK

kontrolowano, schemat prawidłowości oraz czasu, w jakim nieruchomości zostają zbyte. Zespół kontrolny nie stwierdził żadnych nieprawidłowości bądź uchybień, ale wysunął następujące wnioski: „1. Procedura prowadzona przez jednostkę kontrolowaną w zakresie sprzedaży wytypowanych lokali komunalnych prowadzona jest prawidłowo. Jednakże w większości przypadków z uwagi na konieczność korygowania powierzchni w oparciu o nowe inwentaryzacje, przepisy związane z wyceną nieruchomości i terminami z tym związanymi trwa ona dość długo. W niektórych przypadkach lokale obciążone są prawami osób trzecich, np. meldunkiem osoby niezamieszkującej, mają nieprawidłowo wyliczoną powierzchnię wymagającą skorygowania, trwają procedury spadkowe lub inne czynności uniemożliwiające sprzedaż tejże nieruchomości. Wszystkie te czynniki powodują nadmierną przewlekłość postępowania, a wręcz czasem wykluczają taką nieruchomość ze sprzedaży do czasu uregulowania jej stanu prawnego i faktycznego.

2. Ponadto kontrolujący zwrócili uwagę na nieskuteczność postępowań przetargowych niezawinionych przez pracowników, a wynikających z braku zainteresowania kupujących nabyciem nieruchomości czy to z uwagi na lokalizację, cenę, stan techniczny czy inne uwarunkowania. Próby obniżania ceny, negocjacji cenowych również w niektórych przypadkach nie przynoszą pożądanego efektu w postaci sprzedaży.

3. W sytuacji, o której mowa w pkt. 2. lokal kierowany jest z powrotem do zasobu gminnego do administratora czyli MZBK celem jego ponownego wynajmowania. W tej sytuacji zespół kontrolny zauważa, iż takie działanie powoduje wyłącznie naliczenie kosztów nieefektywnego postępowania zmierzającego do sprzedaży nieruchomości jak i straty dla gminy w postaci braku czynszu w okresie procedowania”.

W związku z powyższym zespół kontrolny zaleca:

- „1. Należy rozważyć możliwość przy ogłoszeniu III przetargu, po bezskutecznie przeprowadzonych poprzednich, obniżki ceny do maksymalnego poziomu i negocjacji cenowych.
2. Należy skalkulować w kosztach procedowania, a później sprzedaży, również ewentualne straty poniesione z tego tytułu przez gminę.
3. Należy zobowiązać administratora do ostrożnego i świadomego typowania lokali na sprzedaż tak aby nie wracały po nieudanych przetargach do zasobu gminy bez informacji, o możliwości ich wynajęcia oraz typowania wyłącznie lokali nieobciążonych prawami osób trzecich, np. meldunkiem, co spowalnia procedurę sprzedaży wyłączając lokal w tym czasie z najmu.
4. W pierwszej kolejności należy starać się kierować do sprzedaży ostatnie wolne lokale we wspólnotach mieszkaniowych.
5. Zaleca się zwiększenie aktywności jednostki kontrolowanej w zakresie polityki informacyjnej dotyczącej nieruchomości sprzedawanych w trybie przetargu, np. poprzez wywieszenie ogłoszenia na nieruchomości w widocznym i przeznaczonym do tego miejscu za zgodą zarządcy”.

Artur Maruszczak, zastępca prezydenta ds. gospodarki przestrzennej i inwestycyjno-remontowej poinformował, że strona urzędowa stara się wykorzystać maksymalnie wyceny rzeczoznawcy, która jest ważna zazwyczaj rok. Strona urzędowa stara się wydłużyć ważność, jednakże nie można w nieskończoność ją wydłużać. Rzeczoznawcy z reguły zgadzają się na przedłużenie ewentualnie jednoroczne. W chwili obecnej, gdzie ceny rosną dosyć szybko, w porównaniu z ubiegłymi latami, nie da się przedłużać owej ważności operatu szacunkowego. Jeśli ważność wygasa i nie ma osób zainteresowanych nieruchomością, strona urzędowa stara się obniżyć cenę, ale w granicach możliwości, czyli do połowy wartości nieruchomości. Natomiast jeśli nadal nie da się sprzedać obiektu, to gmina musi przekazać zarządcy nieruchomość. Rzeczywiście owe zasady nie były do końca spełnione przy nieruchomościach kontrolowanych, jednakże strona urzędowa przejęła je oraz stara się zbyć nieruchomości.

Przewodnicząca komisji Katarzyna Dysarz podkreśliła, że nie zauważono żadnych uchybień, jednakże zaleca się, aby pracownicy Miejskiego Zarządu Budynków Komunalnych bardziej ostrożniej typowali takie nieruchomości. Brali pod uwagę możliwość, iż one będą na tak długo nieatrakcyjne, że nic się nie będzie dało z nimi zrobić, albo aby nie przekazywali Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami i Planowania Przestrzennego nieruchomości, gdzie są jakieś sprawy nie załatwione tj. spadkowe, meldunkowe, związane z inwentaryzacjami powierzchni itp.

Andrzej Kopeć zaproponował, aby nieruchomości, które nie znajdują osób zainteresowanych do zamieszkania ze względu na nieatrakcyjne położenie, cenę itp. były przeznaczone jako lokale do eksmisji.

Katarzyna Kukolka-Bogocz powiedziała, iż słuszna propozycja, jednakże przypomniała, iż jest również dużo lokali, które mają duży metraż.

Andrzej Kopeć rozumie, że jest również taki problem, ale ogólnie należałoby się zastanowić nad powyższą propozycją.

Katarzyna Dysarz zapytała, czy mieszkania z dużym metrażem można byłoby wyremontować na koszt najemcy.

Zastępca prezydenta odpowiedział, iż oczywiście jest taka możliwość i gmina stara się takie lokale przekazywać na mieszkania socjalne, remonty, przebudowy, aby z dużego lokalu zrobić np. dwa pomieszczenia itp.

Przewodnicząca komisji poinformowała, że dyskusja została wyczerpana, więc komisja zapoznała się i przyjęła protokół.

Mecenas Monika Orpel-Śmigielska przypomniała, że zgodnie ze statutem zespół kontrolny przygotowuje protokół pokontrolny, a członkowie komisji na podstawie tego protokołu przyjmują projekt tzw. wystąpienia pokontrolnego, więc oba dokumenty różnią się. Członkowie komisji ma możliwość odstąpienia od przygotowania wystąpienia pokontrolnego.

Przewodnicząca komisji Katarzyna Dysarz podziękowała pani mecenas za przypomnienie i powiedziała, iż w związku z brakiem wniosków i zastrzeżeń wynikających z przeprowadzonej kontroli, zgłasza wniosek o odstąpieniu od sporządzenia wystąpienia pokontrolnego:

#### **Wyniki głosowania**

ZA: 7, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 1, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 0

#### **Wyniki imienne:**

ZA (7)

Katarzyna Dysarz, Grażyna Filipowicz , Andrzej Kopeć, Katarzyna Kukolka-Bogocz, Małgorzata Lipczyńska, Fabian Pszon, Ewa Stogniew

WSTRZYMUJĘ SIĘ (1)

Jacek Król

BRAK GŁOSU (1)

Dominik Szustakiewicz

Komisja stosunkiem głosów: „za” - 7, „przeciw” - 0, „wstrzymujących się” - 1, przyjęła ww. wniosek.

#### **Ad 5.**

#### **Przyjęcie sprawozdania z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2021.**

Przewodnicząca komisji powiedziała, iż nikt nie zgłasza uwag do wysłanego członkom komisji sprawozdania i poddała pod głosowanie sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej za rok 2021:

#### **Wyniki głosowania**

ZA: 9, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 0, NIEOBECNI: 0

#### **Wyniki imienne:**

ZA (9)

Katarzyna Dysarz, Grażyna Filipowicz , Andrzej Kopeć, Jacek Król, Katarzyna

Kukolka-Bogocz, Małgorzata Lipczyńska, Fabian Pszon, Ewa Stogniew, Dominik Szustakiewicz

Komisja jednogłośnie pozytywnie (9 głosami „za”) przyjęła sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle za rok 2021

#### **Ad 6.**

**Powołanie zespołu kontrolnego do kontroli kompleksowej w zakresie funkcjonowania Kędzierzyńsko-Kozielskiego Parku Przemysłowego Sp. z o.o. w Kędzierzynie-Koźlu w latach 2018-2021.**

Członkowie komisji ustalili skład osobowy zespołu kontrolnego wzmiankowanej wyżej kontroli:

1. Fabian Pszon - kierownik zespołu;
2. Grażyna Filipowicz - członek zespołu;
3. Katarzyna Dysarz - członek zespołu.

Termin kontroli od 20 stycznia 2022 r. do 31 marca 2022 r.

Przewodnicząca komisji poddała pod głosowanie ww. skład osobowy oraz termin kontroli:

#### **Wyniki głosowania**

ZA: 8, PRZECIW: 0, WSTRZYMUJĘ SIĘ: 0, BRAK GŁOSU: 1, NIEOBECNI: 0

#### **Wyniki imienne:**

ZA (8)

Katarzyna Dysarz, Grażyna Filipowicz , Andrzej Kopec, Jacek Król, Małgorzata Lipczyńska, Fabian Pszon, Ewa Stogniew, Dominik Szustakiewicz

BRAK GŁOSU (1)

Katarzyna Kukolka-Bogocz

Katarzyna Kukolka-Bogocz poinformowała, iż głosuje „za”.

Komisja jednogłośnie pozytywnie (9 głosów „za”) zaakceptowała skład osobowy oraz termin kontroli

#### **Ad 7.**

**Sprawy bieżące i wolne wnioski.**

Dominik Szustakiewicz przypomniał, że prezydent miał udzielić wyjaśnień w sprawie ul. Mościckiego.

Artur Maruszczak wyjaśnił, że fakty były takie, że strona urzędowa miała podpisaną umowę na zrealizowanie dokumentacji na remont ul. Mościckiego, gdzie należało uzyskać decyzję ZRID, czyli zezwolenia na realizację inwestycji drogowej. Wniosek o decyzję ZRID był złożony 6 czerwca 2019 roku, a nowe przepisy weszły w życie 30 września 2019 roku. Wykonawca uzyskał ową decyzję zgodnie ze starymi przepisami. Z punktu widzenia praktycznego dla strony urzędowej nie miało znaczenia na jakich przepisach inwestycja będzie wykonywana, ponieważ była decyzja ZRID, a gminie zależało na zrealizowaniu zadania. Dodał, że nowe przepisy nakazywały budowy szerszych chodników. Problem pojawił się w kolejnym roku, kiedy ubiegano się o dofinansowanie na to zadanie. Jednym z warunków uzyskania dofinansowania było spełnienie założeń nowych przepisów. Jeśli gmina nie chciałaby się ubiegać o dofinansowanie mogłaby realizować zadanie na tzw. starych przepisach.

#### **Ad 8.**

#### **Zakończenie obrad.**

Przewodnicząca komisji Katarzyna Dysarz podziękowała za uczestnictwo w posiedzeniu, po czym o godz. 17:05 zamknęła obrady Komisji Rewizyjnej.

**PRZEWODNICZĄCA KOMISJI**

*Katarzyna Dysarz (-)*

*Protokolowała Joanna Motyl*