

Białe Błota, dnia 14.11.2019 r.

BRG.0005.37.2019.1

## PROTOKÓŁ

ze spotkania w sprawie możliwości nabycia nieruchomości na potrzeby Urzędu Gminy umiejscowionego przy ulicy Hodowlanej w Białych Błotach oraz prowizorium budżetowego z dnia 14.11.2019 r. od godz. 15:00 w Urzędzie Gminy Białe Błota, ul. Guliwera 4a.

W posiedzeniu uczestniczyli: wójt gminy Dariusz Fundator, zastępca wójta Anna Jankowska-Cepak, II zastępca wójta Jarosław Gołębiowski, skarbnik gminy Lucyna Krasulak, kierownik Referatu Budżetu Krystyna Kołodziejczak, kierownik Referatu Gospodarki Przestrzennej, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska Andrzej Wiekierak, przewodniczący rady gminy Jacek Grzywacz, wiceprzewodniczący rady gminy Henryk Sykut, radny Mądryński Piotr, radny Sławomir Ossowski, radny Sławomir Ruge, radny Zbigniew Moroz, radna Anna Banaszek, radna Patrycja Harczenko-Staszewska, radny Bronisław Balcerowski, radny Krzysztof Michalak, radna Magdalena Sznajder, radna Katarzyna Tomicka, redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info Pani Marzanna Kreja, Pan Wojciech Kuhn, Pan Józef Korzeb.

Spotkanie protokołował: Łukasz Czyżewski

Nagranie wraz z listą obecności stanowi załącznik do niniejszego protokołu.0

Spotkanie rozpoczęło się o godzinie 15:00, a zakończyło o godzinie 16:24

Zostało odczytane pouczenie dotyczące nagrywania przebiegu spotkania oraz przetwarzania danych osobowych. Spotkanie otworzył wójt gminy Dariusz Fundator, przedstawił jego cel, którym jest omówienie możliwości zakupu budynku umiejscowionego przy ulicy Hodowlanej w Białych Błotach na potrzeby Urzędu. Wójt poinformował, że wpłynęło w tej sprawie stosowny wniosek ze strony Pana Józefa Korzeb, jak również na poprzedniej sesji została ta sprawa przytoczona. Dokonano weryfikacji, w urzędzie czy istnieją jakieś dowody, które mogą potwierdzić prowadzenie rozmów w tej sprawie i wynikłych z tego tytułu zobowiązań ze strony urzędu. Wójt poinformował, że jedynym dokumentem, który został odnaleziony był projekt budynku. Spotkanie dotyczy dwóch tematów. Pierwszym z nich jest wyrażenie chęci zakupu nieruchomości, a drugim w przypadku jej braku możliwość zmiany charakteru użytkowania tego budynku.

Głos został przekazany kierownikowi Andrzejowi Wiekierakowi, który poinformował, że sprawa sięga rozmów z ówczesną Panią wójt Katarzyną Kirstein-Piotrowską z 2014 r. projekt obiektu został zgłoszony do gminnego urbanisty. Odbyły się również oględziny, w których uczestniczył. Budowa osiągnęła stan realizacji tzw. wysokich piwnic i były wyciągane szczyty parteru. Po oględzinach były prowadzone procedury zezwalające na wykorzystanie budowanego obiektu do celów administracji. Została wydana decyzja, pozwalająca na zmianę charakteru obiektu, którym pierwotnie było sześć budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej. Kierownik Andrzej Wiekierak powiedział, że na tym etapie zakończyła się rola urzędu i prosi o zabranie głosu przez inwestora. Kolejne wnioski składane w sprawie wydania decyzji dotyczącej budynku nie mogły być rozpatrywane pozytywnie z uwagi na poziom zaawansowania budowy, dlatego były wycofywane.

Pan Józef Korzeb powiedział, że budynek jest na ukończeniu i przekazał głos Panu Wojciechowi Kuhn. W minionym czasie odbyło się kilkanaście spotkań z przedstawicielami urzędu. Niektóre rozwiązania podziałowe, były wprowadzane dla potrzeb jednostek pracujących w ramach urzędu. Podczas poprzedniej kadencji były prowadzone również ustalenia co do parkingu oraz Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej i przeniesienia całego ZWiUK-u do nowego obiektu. Obiekt o powierzchni około dwóch tysięcy metrów kwadratowych spełniał te założenia z nawiązką. Finalnie obiekt został

zgłoszony do odbioru w zakresie zabezpieczeń przeciwpożarowych, higieniczno-sanitarnym. Obydwie kontrole zostały zakończone wynikiem pozytywnym. Pozostaje do zgłoszenia w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zakończeniu budowy i uzyskaniu decyzji na użytkowanie. Obiekt w dniu dzisiejszym nadaje się do przekazania pod zagospodarowanie. Jest gotowa stolarka okienna i drzwiowa, posadzki oraz windy, przyłącza są dostosowane do realizacji dużego zapotrzebowania na media. Obiekt kwalifikuje się do odbioru końcowego. Inwestor w chwili obecnej związany jest decyzją Rady Gminy, jeśli będzie ona pozytywna to budynek będzie zgłoszony do końcowych odbiorów, a jeśli negatywna trzeba będzie ponownie dokonać zmiany charakteru użytkowania.

Wójt zadał pytanie, czy te ustalenia zawarte na początku wypowiedzi zostały spisane w formie jakiegoś protokołu, czy istnieje dokument w tym zakresie?

Pan Wojciech Kuhn powiedział, że posiada mapę, na której jest naniesione kto, gdzie chciałby być, ale formalnie rzecz biorąc nie jest to żaden dokument. Sama idea przeznaczenia budynku pod potrzeby Gminy wynikała z inicjatywy Pani wójt (Katarzyny Kirstein-Piotrowskiej), która zaprosiła Pana Józefa Korzeba na spotkanie, realizującego przedmiotową inwestycję w pierwotnym charakterze budynków mieszkalnych. Okazało się, że zarówno metraż jak i lokalizacja spełnia oczekiwania wszystkich jednostek. Pojawiła się międzyczasie możliwość zakupu części biurowca „Prefabetu”. Jedną z alternatyw była budowa zupełnie nowego obiektu, rozbudowa istniejącego, a czwartym wariantem był ewentualny zakup. Po dokonanych analizach inwestor otrzymał wsparcie w tym zakresie, że powinien wystąpić o uzyskanie warunków zabudowy do celów publicznych. Pan Wojciech Kuhn powiedział, że ma świadomość, iż nie ma na to żadnego dokumentu, ale prawda jest taka, że nikt nie buduje obiektu w własnym zakresie z przeznaczeniem na cele publiczne.

Radny Krzysztof Michałak zadał pytanie kto konkretnie ze strony gminy prowadził rozmowy?

Pan Wojciech Kuhn powiedział, że była to Pani wójt, jej zastępca Pan Jan Jaworski.

Radny Krzysztof Michałak dopytał czy Pani wójt (Katarzyna Kirstein-Piotrowska) wraz z zastępcą podpisywali jakieś wiążące umowy? Odpowiedź była przecząca. Reasumując powyższe radny stwierdził, że inwestorzy zmienili charakter obiektu widząc, że jest przychylność ze strony urzędu.

Pan Wojciech Kuhn poinformował, że byli na Sesji Rady Gminy, gdzie przedstawiali jak budynek będzie wyglądał, odbyły się również wizytacje. Podczas jednej z nich byli obecni ówczesny prezes ZWiUK, dyrektor GOPS i wójt Jan Czekajewski.

Radna Anna Banaszek zapytała czy podczas tych ustaleń padła jakaś kwota co do ceny nieruchomości?

Pan Wojciech Kuhn powiedział, że było przygotowane opracowanie dotyczące możliwości zakupu i sposobu przejścia obiektu. Ówczesna Pani wójt już wtedy mówiła, że gminy nie stać na zakup całego obiektu. Zostały przygotowane opcje z możliwością wykupu częściowego, bądź dzierżawy z możliwością wykupu. Pan Józef Korzeb z uwagi na to że jest mieszkańcem gminy i chciałby coś po sobie zostawić był otwarty na propozycje. Nie były prowadzone rozmowy, co do wartości cenowych.

Radna Anna Banaszek powiedział, że z tego co wiadomo do transakcji nie doszło, ponieważ cena była bardzo wysoka.

Głos zabrał przewodniczący rady gminy Jacek Grzywacz. Powiedział, że mowa o cenach na pewno była. Członkowie rady gminy udali się do budynku po „Prefabecie”, z tego co pamięta zapraszał na to spotkanie wójt Maciej Kulpa, a na obiekt Pana Józefa Korzeba już rady nie zaprosił, dlatego w związku z tą sytuacją poprosił radę żeby obejrzała również ten budynek. Po wizytacji odbyło się spotkanie rady z Panem Korzebem, na którym była Pani Agnieszka Piętka i Pan Czekajewski, których prosił o zaprotokołowanie spotkania. Pan Czekajewski zobowiązał się na wstępne ustalenia z Panem

Korzebem co do pomieszczeń przeznaczonych dla urzędu gminy. Miało to na celu ustalenie całkowitego kosztu tego budynku. Budynek ten miał wtedy kosztować około 4 mln zł, zaadoptowanie go ok 1 mln zł, nie miało to przekroczyć łącznie 6 mln zł. Teraz okazuje się że otrzymana propozycja to około 8 mln zł. Dlatego Rada Gminy wypowiedziała się odmownie.

Pan Józef Korzeb powiedział że cena 4 mln to była cena na stan ówczesny. Oczywiście to były ceny netto.

Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak zadała pytanie czy Pan Józef Korzeb zajmuje się zawodowo takiego typu inwestycjami i czy nie wydało się to dziwne, że ktoś proponował realizację tak dużej inwestycji i nie zawarł żadnych umów, bądź porozumień.

Pan Józef Korzeb powiedział, że nie zajmuje się takimi inwestycjami zawodowo, a brak umów było zaniedbaniem z ich strony.

Pan Wojciech Kuhn powiedział, że były wielokrotnie kierowane pisma z prośbą o podjęcie decyzji, czy usankcjonowanie dążeń do zakupu nieruchomości.

Radny Sławomir Ruge zadał pytanie wójtowi Dariuszowi Fundatorowi: Ile wynoszą w sumie koszty wynajmu wszystkich pomieszczeń na potrzeby Urzędu Gminy? Roczna kwota czynszu za wszystkie obiekty to 231 tys. zł.

Przewodniczący rady gminy Jacek Grzywacz pyta jaki wyszedł ogólny koszt adaptacji tej nieruchomości do obecnego stanu? Koszt adaptacji wyniósł ok 1 mln zł.

Radny Krzysztof Michalak zwrócił się do inwestora mówiąc, że ta sprawa „brzydko wygląda”, ponieważ, panowie spotykali się z kimś z poprzedniej kadencji i niby były jakieś obietnice i na tej podstawie była realizowana inwestycja nie mając żadnych umów ani potwierdzenia prawnego, że Gmina to kupi.

Pan Józef Korzeb powiedział, że ówczesna Pani wójt zapewniała na początku rozmów, że gmina będzie partycypować w kosztach inwestycji. Obecna cena budynku bez jakiegokolwiek narzutu to 6,5 mln zł netto.

Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak stwierdziła, że te rozmowy idą za daleko. Na chwilę obecna nie wiadomo jaką faktycznie wartość przedstawia ten budynek, również nie wiadomo, czy spełni on oczekiwania urzędu. Należy się skupić na postulatach w piśmie złożonym podczas ostatniej sesji.

Radny Bronisław Balcerowski zapytał czy wójt miał możliwość wizytacji budynku a co za tym idzie jego oceny? Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak odpowiedziała, że nie było takiej wizytacji.

Wójt Dariusz Fundator stwierdził, że aby podejść w ogóle do sprawy dotyczącej ewentualnego zakupu, to należy dowiedzieć się czy ten budynek w ogóle można kupić, bo on w tym stanie formalno-prawnym nie nadaje się do zakupu, ponieważ nie ma odbiorów nadzoru budowlanego.

Radny Bronisław Balcerowski poinformował, że wcześniejsze rozmowy pozwalały na zakup ratalny obiektu w długim okresie czasu.

Pan Józef Korzeb w obecnej propozycji również przedstawił możliwość zakupu rozłożonego na okres 5 lub 10 lat ze spłatami miesięcznymi.

Wójt Dariusz Fundator powiedział, że aby móc podjąć rozmowy musi być ustalony obraz formalno-prawny tego budynku, czyli jeżeli ten budynek, będzie wystawiony na sprzedaż i będzie miał wszystkie ważne odbiory dozoru i nadzoru budowlanego, to dopiero wtedy będzie można zastanawiać się jak podejść do sprawy. Natomiast w sytuacji kiedy obiekt nie ma formalno-prawnych uwarunkowań, które dawałyby przesłanki do tego, że można by go w ogóle zakupić, albo zbyć, to ta rozmowa jest trochę bezprzedmiotowa. Organ którym jest Gmina nie ma podstaw do rozważania

możliwości zakupu budynku. Wójt pyta kiedy inwestor jest w stanie uzyskać wszelkie zgody i odbiory? Pan Wojciech Kuhn odpowiedział: około 15 grudnia.

Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak powiedziała, że wtedy dopiero otwiera się droga do rozmów czy w ogóle urząd jest zainteresowany, czy budynek spełnia potrzeby, czy stać gminę na jego zakup i czy będzie wola Rady Gminy.

Pan Wojciech Kuhn zwrócił uwagę, że z chwilą uzyskania decyzji na użytkowanie pojawia się formuła podatkowa, na obiekt nieużytkowany. Dlatego pojawia się druga część złożonego wniosku, a mianowicie zmiana jego sposobu użytkowania. Zdecydowanie tańszą będzie procedura zmiany sposobu użytkowania, a niżeli dokonywanie opłat.

Radny Henryk Sykut powiedział, że w pierwszej kolejności należy poznać wartość tego budynku, ponieważ koszt budowy, a cena rynkowa to są dwie różne rzeczy. Następnie, trzeba ustalić czy Gmina jest zainteresowana, aby inwestor mógł poczynić dalsze korki czy to ze sprzedażą, czy przekwalifikowaniem obiektu.

Wójt Dariusz Fundator powiedział, że z punktu widzenia kupującego nie można dokonać oceny formalnej, jeżeli status prawny tego obiektu nie jest uregulowany. Wszystko powinno być prawnie zamknięte i wtedy można dokonać oceny czy ten obiekt nadaje się do zakupu. W przeciwnym razie dzisiejsze rozmowy są spekulacjami.

Radna Magdalena Sznajder zadała pytanie jakie jest ogrzewanie w tym budynku? W obiekcie jest ogrzewanie gazowe, piece są w układzie kaskadowym, kotłownia jest usytuowana na poddaszu.

Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak powiedziała, że nie chcą powtórzyć sytuacji jaka się działa w poprzednich latach, gdzie pojadą na wizytację a inwestor to odbierze za sygnał do dalszych rozmów. Jeden z radnych powiedział, że rada wcześniej nie wyraziła zgody na zakup obiektu, w związku z tym pytanie po co inwestor dalej brnął w tą budowę? Wydając środki publiczne należy dokładnie przeanalizować zasadność zakupu, tak aby wydać je racjonalnie i celowo. Takie jest stanowisko Urzędu. Jedno jest pewne budynek w przyszłości będzie potrzebny.

Radny Bronisław Balcerowski powiedział, że pismo w płynęło do Urzędu i to Urząd na nie musi odpowiedzieć. Przeniesienie wszystkich referatów do jedno obiektu na pewno wpłynie pozytywnie na funkcjonowanie gminy i obsługę mieszkańców, ponieważ nie będą już musieli poszukiwać właściwego obiektu. Wcześniej była przeprowadzana ekspertyza obecnego budynku Urzędu Gminy i wynikało z niej, że ten obiekt nie spełnia wymogów stawianych dla obiektów publicznych. Dlatego jako samorząd zostali postawieni przed wizją jego zmiany. Z uwagi na fakt, że był budowany w latach 60-tych spełniał ówczesne wymogi i może służyć dalej tym celom.

Radny Sławomir Ossowski pytał czy w przypadku budowy nowego obiektu jest możliwość uzyskania dofinansowania?

Wójt Dariusz Fundator powiedział, że w tym temacie została podjęta uchwała intencyjna w ubiegłym roku mająca na celu zabezpieczyć działkę pod ewentualną budowę.

Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak powiedziała, że na tym etapie Urząd nie jest zainteresowany Państwa budynkiem, co inwestor zrobi z nim to już jest jego decyzja. Oczywiście odpowiedź w tym temacie zostanie przekazana w formie pisemnej.

Głos zabrała Marzanna Kreja redaktor naczelna Czasopisma Białe Błota info. Zwróciła się do Pana Wojciecha Kuhn, który był autorem ekspertyzy budynku Urzędu Gminy, w której wykazano, że nie spełnia on wymogów i w związku z tym należy pomyśleć o nowej siedzibie. Pani redaktor zadała pytanie czy był już przedstawicielem inwestora? Pan Wojciecha Kuhn odpowiedział, że zrealizował projekt tych sześciu budynków mieszkalnych.

Pani redaktor skierowała pytanie do wójta Dariusza Fundatora: jak często zdarzało się w przeciągu ostatniego roku, że pojawiali się u wójta przedsiębiorcy z terenu gminy, którzy zainwestowali w rozwój swoich firm i proponowali, żeby Gmina to zakupiła? Czy w ogóle zdarzały się takie sytuacje? Wójt odpowiedział, że nie zdarzały się.

Pan Józef Korzeb poinformował, że on nigdy nie występował jako pierwszy z propozycją zaadoptowania budynków na potrzeby Urzędu Gminy.

Wójt Dariusz Fundator powiedział, ten temat został wyczerpany i oczywiście odniesie się na piśmie do złożonego wniosku. Dzisiaj obiekt nie stanowi oferty handlowej. Co do możliwości zmian przeznaczenia należy zastanowić się nad tym sposobem postępowania. Trudno jest mówić o zmianie przeznaczenia obiektu w sytuacji, kiedy został on już praktycznie wybudowany.

Pan Józef Korzeb i Pan Wojciech Kuhn opuścili spotkanie.

Kierownik Referatu Budżetu Krystyna Kołodziejczak przedstawiła założenia budżetu na 2020 rok:

Dochody: 136 mln 200 tys. zł

Wydatki: 149 mln 570 tys. zł

Deficyt: 13 mln 370 tys. zł

Środki na spłatę kredytów: 7 mln 394 tys. zł

Łączna kwota kredytów, które należy zaciągnąć to 20 mln 764 tys. zł

Na inwestycję przeznaczone będą 24 mln zł

Skarbnik Gminy Lucyna Krasulak przedstawiła jak się układa wskaźnik zadłużenia gminy

2020 r. dopuszczalny wskaźnik 19% - 8,72% spłaty

2021 r. dopuszczalny wskaźnik 13% - 11% spłaty

2022 r. dopuszczalny wskaźnik 11 % - 10,3 % spłaty

Wójt gminy Dariusz Fundator przedstawił zmiany stawek podatkowych na przyszły rok:

Budynki mieszkalne: ze stawki 0,75 zł na stawkę 0,77 zł tj. wzrost o 2,67%

Budynki od działalności gospodarczych: ze stawki 21,43 zł na stawkę 21,00 zł czyli wzrost o 2,05%

Budynki pozostałe ze stawki 4,65 zł na stawkę 4,52 zł wzrost o 2,88%

Budynki na roli ze stawki 7,89 zł na stawkę 8,02 zł wzrost o 1,65%

Średni wzrost stawek na przyszły rok to 2,15% przy inflacji 1,8%

Z wzrostu stawek podatków jest planowany dochód w wysokości 280 tys. zł



Wójt gminy Dariusz Fundator poinformował, że został zarządzony audyt w oświacie, co pozwoli w pierwszym kwartale przyszłego roku zweryfikować możliwość poczynienia oszczędności.

Zastępca Wójta Anna Jankowska – Cepak przedstawiła realizację programów prozdrowotnych na terenie Gminy.

Na tym spotkanie zakończono.

WÓJT  
  
Dariusz Fundator



