

**Protokół Nr 11/15 z posiedzenia
Komisji Rewizyjnej
z dnia 30.10.2015, godz. 10.00-13.00**

1. Rozpoczęcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Adam Jakubowski na podstawie listy obecności stwierdził quorum i otworzył posiedzenie Komisji. Nieobecna na posiedzeniu radna Dorota Kluch. Lista obecności stanowi zał. Nr 1 do protokołu.

2. Przyjęcie zaproponowanego porządku posiedzenia.

Porządek bez zmian został przyjęty j.n. i stanowi zał. Nr 2 do protokołu.

1. Rozpoczęcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.
2. Przyjęcie zaproponowanego porządku posiedzenia.
3. Uwagi i poprawki do protokołu z 29.09.2015 r.
4. Kontrola działalności Burmistrza w zakresie wykonywania uprawnień nadzorczych wspólnika w Spółce z o.o. Promenada wynikająca z KSH.
5. Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącego Rady i członków komisji.
6. Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.
7. Zakończenie posiedzenia .

3. Uwagi i poprawki do protokołu z 29.09.2015 r.

Protokół został zatwierdzony przez Przewodniczącego Komisji bez uwag.

4. Kontrola działalności Burmistrza w zakresie wykonywania uprawnień nadzorczych wspólnika w Spółce z o.o. Promenada wynikająca z KSH.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyła Prezes Spółki Promenada Pani Wioletta Wadecka i Burmistrz. Burmistrz tytułem wstępu przypomniał radnym cele powoływania spółek. Spółkę powołuje się najczęściej wtedy, kiedy Gmina nie może zrealizować jakiegoś zadania. Można powiedzieć, że Międzyzdroje było prekursorem, jeżeli chodzi o tworzenie spółek. Spółkę Promenada powołano w celu uporządkowania i rewitalizacji promenady. Głównym celem było wybudowanie nowego amfiteatru, co też spółka uczyniła. Należy pamiętać, że gdyby to zadanie wykonywała gmina, to jest ona ograniczona w momencie zawierania umów. Spółka może zawrzeć umowę z kimkolwiek, natomiast gmina musiałaby ogłosić przetarg. Jako, że nie chcieliśmy pozbawiać naszych mieszkańców pracy, daliśmy im możliwość podpisania umowy ze spółką, która spółką celową inwestycyjną. Spółka zaciągnęła kredyt na budowę Amfiteatru, w części współfinansowaną przez dzierżawców, którzy wpłacili po 30% jako przedpłata. Dlatego czynsz dzierżawny wynosi teraz 70% plus waloryzacja. Dzięki temu spółka rocznie do budżetu gminy odprowadza pół miliona złotych brutto, czyli netto 403 tys. zł. Spółka ma podpisane umowy z dzierżawcami do 30.04.2030 r. Na pytanie radnego Piłata, czy dzierżawcy będą mogli wykupić lokale, Burmistrz wyjaśnił, że istnieje taka możliwość, ale jest to trudny proces. Obecnie cena 1 m² kształtuje się na poziomie 10 tys. zł rocznie, czyli ok. 84 zł miesięcznie. Do roku 2030 użytkownicy zostaną całkowicie rozliczeni z tych 30% przedpłaty. Stąd tak długi okres dzierżawy.

Pani Prezes dodała, że spółka nie wzięła pod uwagę kosztów utrzymania obiektu. Jest to po stronie dzierżawców, gdyż nie ma funduszu remontowego. Dzierżawcy muszą sami dbać o lokale we własnym zakresie, co nie znaczy, że nie dokonują potrzebnych remontów. Są wytyczne co do

materiałów typu farba itd. Poza tym jest robiony całoroczny przegląd, wynikający z umów. Zawsze można stworzyć fundusz remontowy, ale trzeba podnieść koszty dzierżawy. Należy pamiętać, że spółka nie ma żadnego majątku. Są tylko koszty utrzymania pokrywane z dzierżaw, a osoby są zatrudniane na umowę zlecenie.

Radny Janusz Piłat widzi dualizm w zarządzaniu. Część terenu amfiteatru jest w zarządzie MDK. Czy w związku z tym dochodzi do konfliktów? Czy istnieje możliwość aby cały obiekt amfiteatru był w jednych rękach? Ponad to radny zapytał, czy można połączyć spółki miejskie w jedną?

Pani Prezes wyjaśniła, że problemem są głównie obiekty handlowe usytuowane przy bramie do amfiteatru. One z założenia projektowego nie posiadały tarasów, bo miały być przeznaczone na drobny handel. Spółka dostała na początku określony metraż terenu pod budynkiem B,C, które są w powierzchni użytkowej spółki, natomiast budynek A i dziedziniec są w zarządzaniu MDK. Co do powołania jednej spółki, wyjaśniono, że jest to możliwe, ale byłoby bardzo trudne z uwagi na zaciągnięte zobowiązania i zakres tematyczny. Na pytanie radnej Katarzyny Natkańskiej, czy w projekcie było założenie, że dzierżawcy mogą wyjść z ogródkami, Pani Wadecka wyjaśniła, że były przydzielone tereny przed lokalami za wyjątkiem tych 2 od strony bramy. W związku z większym zainteresowaniem podmiotów, które chciałyby świadczyć usługi handlowe, lokale te zostały podzielone na 4 mniejsze i z założenia nie miały być to lokale gastronomiczne. Burmistrz dodał, że te podmioty miały świadomość, że nie mogą prowadzić działalności gastronomicznej. Na pytanie radnej Katarzyny Natkańskiej o metraż i ilość punktów, Burmistrz wyjaśnił, że spółka zarządza 12 punktami, które ogółem dają pow. 1630 m².

Radna Natkańska zapytała, czy można podnieść czynsz dzierżawny. Burmistrz wyjaśnił, że można, ale za zgodą obu stron. Tak była konstruowana umowa, aby znaleźli się chętni do wydzierżawienia tych obiektów. Nikt by nie podjął się tego, gdyby z góry nie był narzucony czynsz. Pani Wadecka dodała, że lokale są gminy łącznie ze wszystkimi nakładami, które ponieśli dzierżawcy. Kiedy skończy się umowa, a gmina jej nie przedłuży to wszystko zostaje w gminie. Przy ew. sprzedaży trzeba wycenić lokal, uwzględnić czynsz i to będzie kwota wyjściowa do sprzedaży. Poza tym to jest ogólnie jeden budynek podzielony na lokale, które nie stanowią lokali samodzielnych. Istnieje też możliwość, że spółka kupi od gminy te lokale, a potem sprzeda je użytkownikom. Burmistrz dodał, że jeśli gmina miała by to sprzedać to tylko w przetargu. Więc mogłoby się zdarzyć, że dotychczasowy dzierżawca danego lokalu przegrałby w przetargu. Innej możliwości prawnej nie ma. Na początku użytkownicy płacili ok. 700 tys. zł rocznie z tytułu dzierżawy, natomiast po waloryzacji na czas obecny płacą ok. 900 tys. zł rocznie. Na pytanie radnego Piłata, czy umowy dopuszczają możliwość poddzierżawiania, Pani Prezes wyjaśniła, że mogą to robić, jak również przeprowadzać cesje. Taka możliwość jest dana z uwagi na wieloletnie umowy dzierżawy, a użytkownikom zależy na płynności finansowej w przypadku jakiś problemów. Na pytanie radnego Adama Jakubowskiego, czy są użytkownicy, którzy zalegają z opłatą z tytułu dzierżawy, Pani Wadecka wyjaśniła, że zdarzają się sytuacje, w których trzeba wysłać upomnienie, ale wpłaty są sukcesywnie uiszczane.

Radna Katarzyna Natkańska zapytała, czy w umowach jest zapis mówiący o możliwości wypowiedzenia umowy?

Pani Prezes poinformowała, że taki zapis istnieje, ale nie korzysta się z tego, gdyż spółka musi mieć płynność finansową i w określonym terminie odprowadzić środki do gminy. Spółce zależy na terminowych wpłatach użytkowników, gdyż sama nie posiada rezerw na ew. pokrycie strat, poprzez nie wpłacenie czynszu. Dlatego spółka godzi się na poddzierżawianie, czy cesje. Burmistrz dodał, że chodzi o to, aby zbilansować wpłatę do budżetu, a spółka mogła wykazać się zyskiem, by nie utracić płynności finansowej. Pan Burmistrz poinformował, że kolejnym zadaniem, jakie wykonywała Spółka, było wybudowanie kawiarni Szopen. Szukaliśmy podmiotu, który mógłby o wykonać, ale taki się nie znalazł z uwagi na zbyt wysokie koszty wybudowania. Podjęliśmy decyzję, że Spółka Promenada zaciągnie kredyt na wybudowanie tej kawiarni i znajdzie dzierżawcę. Koszt budowy wyniósł 1,2 mln zł. Kredyt obrotowy wyniósł ok. 185 tys. zł i 800 tys. zł kredyt inwestycyjny. Obecnie do spłaty pozostało 600 tys. zł. Dzierżawa wynosi pół mln zł.

Przewodniczący zarządził 10 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono obrady Komisji.

Pan Burmistrz przypomniał o kolejnym pomysle, który mogłaby zrealizować spółka. Chodzi o zagospodarowanie terenu po zachodniej stronie mola, gdzie obecnie znajduje się 70 punktów handlowych. Chcemy wybudować kilka ładnych obiektów, w których dokonywałaby się sprzedaż z długoletnimi umowami dzierżaw.

Radny Janusz Piłat zapytał, jakie koszty generuje Spółka?

Pani Wadecka wyjaśniła, że wszystkie usługi, z których korzysta spółka są świadczone przez firmy zewnętrzne na umowę zlecenie. Spółka nie zatrudnia żadnych pracowników. Miesięczny koszt funkcjonowania spółki wynosi 25 tys. zł brutto. W tą kwotę wchodzi również wynagrodzenie Rady Nadzorczej, czynsz za lokal na biuro, prąd, energia, prowizje, opłaty bankowe, księgować, mecenas. Na pytanie radnej Katarzyny Natkańskiej, dot. wyniku finansowego spółki, Pani Wadecka wyjaśniła, że spółka nie jest nastawiona na zysk. Przez kilka lat była strata. Należy pamiętać, że w roku 2012 r. spółka starała się o środki z Funduszu JESSICA. Z tych środków miała powstać Galeria przy Molo. Aby te środki otrzymać, spółka musiała zniwelować straty, bo takie było zastrzeżenie Banku. Pojawił się minimalny zysk, ale nie przekroczył on 30 tys. zł. Pani Wadecka poinformowała, że ogólny przychód roczny wyniósł 676 492,12 zł.

Po zapoznaniu się z powyższymi zagadnieniami Komisja Rewizyjna nie stwierdziła zaniedbań lub niedociągnięć Burmistrza w zakresie wykonywania uprawnień nadzorczych wspólnika w „Promenada” sp. z o.o.

- 5. Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącego Rady i członków komisji.**
- 6. Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.**
- 7. Zakończenie posiedzenia .**

Wobec wyczerpania porządku posiedzenia Przewodniczący Komisji zamknął obrady Komisji.

Protokółowała:

Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji

Adam Jakubowski