

Projekt

z dnia 20 maja 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYLKA**

z dnia 2020 r.

**w sprawie przyjęcia wystąpienia pokontrolnego Komisji Rewizyjnej z kompleksowej kontroli Spółki
"Kobyłka Dom"**

Na podstawie § 77 ust. 2 Statutu Gminy Kobyłka (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2003 r. Nr 105, poz. 2597, z późn. zm.) oraz Załącznika do Uchwały NR IV/37/2019 Rady Miasta Kobyłka z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie zatwierdzenia planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2019 rok uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Przyjmuje się wystąpienie pokontrolne Komisji Rewizyjnej po kontroli Spółki "Kobyłka Dom" w zakresie analizy zawiązania spółki (podpisania umowy spółki), nadzoru właścicielskiego, realizacji podpisanych umów przez spółkę, stanu realizacji przedsięwzięcia i rentowności spółki.

2. Wystąpienie pokontrolne Komisji Rewizyjnej, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Przewodniczącej Rady Miasta.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Wystąpienie pokontrolne Komisji Rewizyjnej po kontroli Spółki "Kobyłka Dom" w zakresie analizy zawiązania spółki (podpisania umowy spółki), nadzoru właścicielskiego, realizacji podpisanych umów przez spółkę, stanu realizacji przedsięwzięcia i rentowności spółki:

1. Sporządzony w 2011 roku operat szacunkowy wartości nieruchomości określał, że wartość 1 m² nieruchomości zabudowanej w części budynkiem mieszkalnym przeznaczonym do rozbiórki w którym zamieszkiwało 6 osób o powierzchni 358 m² został wyceniony na 416,69 zł. Wartość 1 m² nieruchomości niezabudowanej sąsiadującej z w/w działką o powierzchni 4883 m² został wyceniony na 465,81 zł. Biorąc pod uwagę sukcesywnie rosnące zapotrzebowanie na zakup nieruchomości pod budownictwo wielorodzinne na terenie naszego Miasta, atrakcyjne położenie nieruchomości, a także zmianę zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który zezwolił na tym terenie możliwość budowy wyższych obiektów, o większej ilości kondygnacji, należało domniemywać, że cena tych gruntów również powinna wzrosnąć. Mimo to według sporządzonego w 2014 roku operatu szacunkowego na potrzeby omawianej inwestycji wartość nieruchomości na której miała powstać inwestycja, zamiast wzrosnąć to zmalała do 311,31 zł za 1 m². W dniu 04. 09. 2019 roku w siedzibie Urzędu Miasta Kobyłka, komisja przetargowa przeprowadziła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Kobyłce przy ulicy Granicznej, stanowiącej działki ewidencyjne w obrębie 0033,33, oznaczone numerami 155/2, 157 i 156 o łącznej powierzchni 0,2193 ha. Zgodnie z Ogłoszeniem WGP.6840.1.6.2019 z dnia 13. 09. 2019 r. Burmistrza Miasta Kobyłka w przetargu została osiągnięta najwyższa cena za sprzedaż w/w działek w kwocie 1.933.000 zł brutto. W ogłoszeniu o wyniku przetargu Burmistrz Miasta Kobyłka poinformował, iż Nabywcą nieruchomości została spółka pod firmą A.M.M. Sp. z o. o. Sp. komandytowa. Oznacza to, że nieruchomości zostały sprzedane za 881,44 złotych za m². Biorąc pod uwagę powyższe można wnioskować, że za tak niską cenę nieruchomość ta nie powinna zostać wniesiona aportem do Spółki „Kobyłka Dom”. W ocenie komisji należało wykonać jeszcze jeden niezależny operat szacunkowy i wówczas zastanowić się nad opłacalnością pozbywania się nieruchomości w centrum Miasta za mało atrakcyjną cenę. Na decyzję Miasta powinna też wpłynąć szybka decyzja podmiotu prywatnego, który nie kwestionował wartości działki, nie proponował negocjacji stawki tylko przyjąć bez uwag zaproponowaną przez Miasto jej wartość. Może to nasuwać wnioski, że zdaniem podmiotu prywatnego, który ma znacznie większe doświadczenie na rynku obrotu nieruchomościami niż urząd miasta, cena działki była bardzo atrakcyjna, co nie dziwi z punktu widzenia partnera prywatnego, którego działania nastawione są na maksymalizację zysku, podjęcia takiej decyzji.

1. Miasto do realizacji inwestycji wybrało podmiot prywatny. Było nim Konsorcjum firm: Multibud W. Ciurzyński S.A. oraz Unidevelopment S.A. Następnie na wniosek firmy Multibud W. Ciurzyński S.A., która została wybrana do realizacji inwestycji w Gdańsku zmieniono jednego z inwestorów, tj. firmę Multibud W. Ciurzyński S.A. zastąpiła firma Multibud Investment W. Ciurzyński S.A. powiązana kapitałowo i osobowo z wcześniej wybraną firmą. W następnej kolejności ponownie zmieniono członków wyłonionego wcześniej partnera publicznego. Tym razem były to firmy: Multibud Investment S.A. W. Ciurzyński S.A., Unidevelopment S.A. oraz Technobeton Sp. z o.o. W związku z powyższym w ocenie komisji niewłaściwym było wyrażanie zgody na dokonywanie tak istotnych zmian w przedmiocie zamiany partnerów prywatnych na inne podmioty. Według sporządzonych na potrzeby Miasta opinii prawnych, takie działania były dozwolone. Podnosi to jednak sens przeprowadzonego postępowania o wyłonienie partnera publicznego, skoro ostatecznie inwestycji nie realizowało w pierwotnie wybranym składzie wybrane w postępowaniu konsorcjum. Pojawiają się obawy czy Spółka Multibud W. Ciurzyński, która w momencie składania oferty była w organizacji była w stanie wykazać się należytych wymaganych w specyfikacji doświadczeniem oraz czy zasoby finansowe pozwalały jej na realizację inwestycji lub zaciągnięcie kredytu na wymaganą kwotę.

2. Miasto Kobyłka zakupiło od Spółki lokal użytkowy o powierzchni 445,23 m² w stanie deweloperskim. Cena zakupu za 1 m² wyniosła 4.200,00 złotych netto. Po doliczeniu podatku VAT cena ta wynosi 5.166,00 zł/m². Dodatkowo dołożona została z budżetu Miasta kwota w wysokości 500.000,00 złotych z przeznaczeniem na dostosowanie lokalu użytkowego na potrzeby Miejskiej Biblioteki, co dodatkowo powoduje wzrost kosztu budowy 1 m² o kolejną kwotę w wysokości 1.123,02 zł za 1 m². Daje to łączną kwotę około 6.289, 02 zł za 1 m² powierzchni lokalu użytkowego. Na dzień dzisiejszy w ocenie Komisji cena ta wydaje się bardzo wysoka. Według wyjaśnień przedstawicieli Spółki na tym poziomie kształtuje się cena rynkowa lokali w naszym mieście zbudowanych w takim standardzie a tylko za ceną rynkową Spółka może sprzedać Miastu ten lokal użytkowy. W ocenie komisji Miasto było w stanie na wolnym rynku zakupić lokal o podobnej powierzchni i standardzie za cenę niższą niż wskazana powyżej. Wymagało to zabezpieczenia środków finansowych w budżecie Miasta na zakup za gotówkę takiego lokalu lub dokonać sprzedaży nieruchomości i wówczas te środki przeznaczyć na zakup lokalu lub we własnym zakresie go wybudować. Jednak ostateczna ocena rentowności tego przedsięwzięcia będzie możliwa dopiero po likwidacji spółki i jej pełnym rozliczeniu (zyski z tytułu sprzedaży lokali, dywidendy, itp.), co będzie możliwe w trzecim kwartale 2020 roku.