

Rada Miejska w Serocku

Komisja Budżetu i Finansów

Protokół 6/2024

6 Komisja Budżetu i Finansów w dniu 30 sierpnia 2024

Miejsce posiedzenia: Sala Konferencyjna Urzędu Miasta i Gminy w Serocku

Obrady rozpoczęto 30 sierpnia 2024 o godz. 14:00, a zakończono o godz. 15:09 tego samego dnia

W posiedzeniu wzięło udział 6 członków

Obecni:

1. Iwona Kolon-Pierzchała
2. Mariusz Kusiak
3. Józef Lutomirski
4. Janina Osińska
5. Mariusz Rosiński
6. Małgorzata Topczewska

Dodatkowo w posiedzeniu udział wzięli:

1. Artur Borkowski – Burmistrz Miasta i Gminy Serock
2. Rafał Karpiński – Sekretarz Miasta i Gminy Serock
3. Monika Karpińska – Skarbnik Miasta i Gminy Serock
4. Jakub Szymański – Kierownik referatu Gospodarki gruntami, Planowania Przestrzennego i Rozwoju
5. Anna Gilert – w zastępstwie Kierownika Referatu Administracyjno – Gospodarczego

1. Otwarcie posiedzenia i przedstawienia porządku obrad.

Przewodnicząca Komisji Małgorzata Topczewska otworzyła posiedzenie, powitała zebranych, sprawdziła kworum oraz stwierdziła, że w posiedzeniu bierze udział 6 radnych. Przewodnicząca Komisji przedstawiła porządek obrad, do którego nie zgłoszono uwag.

2. Przyjęcie protokołu z posiedzenia Komisji z dnia 29 lipca 2024.

Protokół został przyjęty bez uwag.

3. Omówienie kredytów i pożyczek zaciąganych przez Burmistrza Miasta i Gminy Serock.

Pani Skarbnik Monika Karpińska powiedziała, że gmina nie ma na chwilę obecną zaciągniętych kredytów. Gmina posiada 8 zaciągniętych pożyczek, z czego 5 pożyczek zaciągniętych jest z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska, 1 pożyczka z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, 2 pożyczki z Europejskiego Funduszu Rozwoju Wsi. Jeżeli chodzi o pożyczki zaciągnięte z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska to w roku 2019 zaciągnięta została

pożyczka w kwocie 250 000zł na budowę kanalizacji sanitarnej Borowa Góra – Stasi Las, ul. Słoneczna i drogi wewnętrzne. Spłata tej pożyczki nastąpiła od roku 2020 do roku 2024. W chwili obecnej gmina otrzymała promesę z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska na umorzenie tej pożyczki w kwocie 25 000zł, w związku z czym dwie ostatnie raty w tym roku nie będą spłacone i na dzień dzisiejszy do spłaty zostaje 0 zł, oprocentowanie w tej pożyczce było zmienne i wynosiło 0,9 stopy redyskontowej jednak nie mniej niż 1,5% w skali roku. Druga pożyczka jest to pożyczka zaciągnięta w 2019 roku, była to pożyczka dwuletnia na budowę kanalizacji sanitarnej w Serocku, ul. Jaśminowa. Łącznie zaciągnięto pożyczkę w wysokości 1 978 500zł i w roku 2019 wpłynęła na konto gminy pożyczka w wysokości 1 200 000zł a w 2020 roku pozostała część. Spłata tej pożyczki następowała od roku 2021 i planowana jest do roku 2030, do spłaty pozostało 1 286 025 zł. Zgodnie z tą umową gmina będzie mogła ubiegać się o umorzenie do 30% wartości pożyczki, oprocentowanie jest zmienne, liczone z wysokości wiboru 3-miesięcznego, lecz nie mniej niż 2%. Trzecia pożyczka była zaciągnięta w roku 2020, jest to pożyczka dwuletnia, zaciągnięta na łączną kwotę 1 164 550 zł. W roku 2020 wpłynęła na konto gminy w wysokości 646 289 zł a w 2021 roku w wysokości 518 261 zł. Pożyczka zaciągnięta była na zadanie inwestycyjne pn. „Budowa kanalizacji sanitarnej na terenie Miasta i Gminy Serock” w ramach zadań rozbudowy kanalizacji sanitarnej w Jadwisinie ul. Królewska i budowy kanalizacji sanitarnej w Serocku, ul. Stokrotki. Spłata tej pożyczki będzie następować do roku 2031, spłacana jest od roku 2020. Do spłaty pozostało 873 413 zł. Zgodnie z umową gmina może się ubiegać o umorzenie pożyczki do 30% jej wartości, oprocentowanie jest zmienne, na podstawie wiboru 3- miesięcznego. Kolejna pożyczka została zaciągnięta na zadanie inwestycyjne pn. „Budowa kanalizacji sanitarnej w Jadwisinie, ul. Bursztynowa, ul. Szmaragdowa” w roku 2021. Jest to pożyczka 2-letnia, w roku 2021 wpłynęło na konto gminy 250 00zł, a w roku 2022 wpłynęło 205 000zł, łączna wartość pożyczki 455 000zł. Spłata pożyczki następowała od roku 2022 do 2027 roku. Do spłaty pozostało 354 422 zł. Gmina będzie mogła się ubiegać o częściowe umorzenie do 30% wartości pożyczki. Ostatnia pożyczka jest pożyczką z roku 2022 w wysokości 580 000zł, jest związana z wydatkiem majątkowym, który dotyczył zakupu średniego samochodu ratowniczo-gaśniczego dla OSP Gąsiorowo oraz zakupu lekkiego samochodu ratowniczo-gaśniczego dla OSP w Woli Kiełpińskiej. Spłata pożyczki następuje w latach 2023-2027. Do spłaty pozostało 406 000zł, gmina będzie mogła ubiegać się o częściowe umorzenie do 30% wartości pożyczki. Na dzień dzisiejszy do spłaty z tytułu pożyczek z WFOŚ pozostało łącznie 2 919 860zł. Gmina zaciągnęła 1 pożyczkę z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska z przeznaczeniem na zadanie inwestycyjne związane z budową stacji uzdatniania wody w Serocku na ul. Nasielskiej. Była to pożyczka w wysokości 2 596 388 zł. Spłata tej pożyczki następuje w latach 2021-2031. Do spłaty pozostało 1 899 796zł. Oprocentowanie na podstawie wiboru 3-miesięcznego, gmina może się ubiegać o częściowe umorzenie tej pożyczki do 30% wartości tej pożyczki. Ostatnie 2 pożyczki są zaciągnięte z Europejskiego Funduszu Rozwoju Wsi Polskiej. Obydwie pożyczki dotyczy zadań inwestycyjnych. Pierwsza pożyczka była zaciągnięta w roku 2022 na zadanie związane z przebudową drogi gminnej, ul. Zakroczyńska w Serocku na kwotę 1 000 000zł. Spłata tej pożyczki następuje w latach 2022 - 2027. Do spłaty pozostało 666 666zł. Oprocentowanie stanowi wartość wiboru 3-miesięcznego. Druga pożyczka została zaciągnięta w wysokości 1 000 000zł była przeznaczona na rozbudowę Zespołu Szkolno-Przedszkolnego w Woli Kiełpińskiej. Spłata tej pożyczki również następowała

od 2022 do 2027 roku. Oprocentowanie stanowi wibor 3-miesięczny. Do spłaty pozostało 647 058zł. Łącznie pozostało do spłaty 6 133 381zł, do wszystkich pożyczek podjęte były uchwały Rady Miejskiej o zaciągnięciu pożyczek i były wydane pozytywne opinie Regionalnej Izby Obrachunkowej o możliwości spłaty. Wibor 3-miesięczny na dzień dzisiejszy wynosi 5,85%.

Wiceprzewodniczący Rady Józef Lutomirski powiedział, że podjęcie decyzji o zaciągnięciu pożyczek to były dobre decyzje ponieważ samo oprocentowanie tych pożyczek jest niższe niż stopa inflacji ponadto jest możliwość ubiegania się o umorzenie ok 30%. Wiceprzewodniczący Rady zadał pytanie jakie warunki należy spełnić aby uzyskać to maksymalne umorzenie i czy jest możliwe aby gmina to otrzymała. Kolejną kwestią jest to, że są to pożyczki z Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i z Wojewódzkiego Funduszu, środki stanowiące te pożyczki pochodzą ze składek m.in. gminy Serock. Jaka jest wysokość wpłat na konto Narodowego Funduszu? Składki te wynikają m.in. z opłat eksploatacyjnych czy też opłat środowiskowych.

Skarbnik Monika Karpińska odpowiedziała, na pytanie dot. warunków umorzenia pożyczek, że do każdej pożyczki są odpowiednie regulaminy. Jeżeli mowa o umorzeniu w umowie i regulaminie do wysokości 30% to przede wszystkim pod uwagę bierze się zamożność danej gminy i jakie zadanie inwestycyjne zostało wykonane. Gmina Serock zawsze plasuje się na wysokości ok 25%. Ważne też jest, że przy zaciąganiu pożyczek z Narodowego Funduszu czy też Wojewódzkiego Funduszu są tylko koszty oprocentowania wiboru 3-miesięcznego, nie ma kosztów związanych z prowizjami. Aby gmina otrzymała umorzenie należy w terminach spłacać raty oraz odsetki. Jeżeli chodzi o wpłaty do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska to gmina nie dokonuje wpłat ponieważ przeliczniki gminy są na plusie więc gmina nie jest zobowiązana do wpłat.

4. Omówienie majątku gminy - zbywanie i nabywanie.

Burmistrz Artur Borkowski powiedział, że gmina dysponuje majątkiem, różne formy nabywania i zbywania wzbogacają bądź zubożają zasób gminnych nieruchomości. Jest to materia płynna, chociażby każda kwestia realizacji planów zagospodarowania wiąże się z wykupami, wypłatą odszkodowań, czasami gmina przeznaczają grunty własne na np. poszerzenie czy rozbudowę infrastruktury itp. Odbyna się to w oparciu o dosyć sformalizowane procedury, które temu towarzyszą. Podstawowym aktem, który reguluje kwestie gospodarki nieruchomościami jest ustawa o gospodarce nieruchomościami, w której właśnie formy zbycia, zasady ogólnie są skonstruowane. Każde zbycie nieruchomości jest poprzedzone decyzją Rady Miejskiej. Filozofia działań w tym zakresie jest taka aby nie wyprzedawać gruntów należących do gminy, ponieważ w przyszłości może brakować gruntów na realizację wielu funkcji społecznych i wtedy uruchamia się mechanizm nabywania gruntów. W ocenie Burmistrza dysponowanie sporym zasobem gruntów daje szereg możliwości wykorzystania ich. Aby zwiększyć te możliwości w zeszłej kadencji Rada Miejska wyraziła zgodę na nabycie 7ha gruntów w miejscowości Karolino. Kluczowy argument dla tej decyzji jest taki, że dzięki temu gmina zyskała pole manewru i przy pozyskiwaniu inwestorów i ewentualnie zamiennie przy realizowaniu pewnych koniecznych funkcji jakie planuje się osiągnąć m.in. kwestia spółdzielni energetycznej, fotowoltaiki itp. Kwestia gospodarki nieruchomościami jest odzwierciedlona również w budżecie, z reguły

wpisywane są tam kwoty, które gmina planuje pozyskać. Jest pewien zasób nieruchomości, który jest wystawiony do zbycia. Informacja na temat stanu mienia komunalnego jest załącznikiem do sprawozdania z wykonania budżetu, są tam zamieszczone wszelkie informacje dot. powierzchni czy też charakteru nieruchomości. Składniki mienia nieruchomego gminy pozostają też w dyspozycji jednostek organizacyjnych gminy i stanowią bazę dla ich funkcjonowania, jak również dysponentem mienia jest spółka Serockie Inwestycje Samorządowe.

Wiceprzewodniczący Rady Józef Lutomirski zapytał jaki jest stosunek wypłacanych odszkodowań z tytułu podziału nieruchomości i przejęcia gruntów w związku z tym przez gminę, a wysokością opłaty adiacenckiej. Czy wysokość opłaty adiacenckiej pokrywa koszty związane z wypłatą odszkodowań wypłacanych przez gminę na podstawie ustawy o obrocie nieruchomości.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że opłata adiacencka jest naliczana, wynikająca z podziału nieruchomości i związanego z tym wzrostu wartości nieruchomości. Nie pokrywa ona kosztów, które gmina ponosi w związku z odszkodowaniami za nabywane grunty pod drogi, ponieważ nie jest to jej rolą. Wpływy z opłaty adiacenckiej są ok. 300 – 400 tys. zł. Jeżeli chodzi o odszkodowania to kwoty te rosną na przestrzeni lat. W tym roku to będzie ok 2 000 000zł. Opłata adiacencka nie stwarza potencjału aby równoważyć te dwa mechanizmy. Odszkodowania są wynikiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przeznaczył powierzchnię gruntów pod drogi publiczne. Plany miejscowe wprowadziły również tzw. rentę planistyczną, która w wyniku norm ustawowych w przypadku gminy Serock już w przeważającej większości nie jest pobierana ponieważ upłynął okres 5- letni przewidziany w ustawie.

Wiceprzewodniczący Rady Józef Lutomirski zadał następujące pytania:

- czy są przypadki odwoływania się od decyzji Burmistrza dot. stawek odszkodowań wypłacanych właścicielom nieruchomości.
- Opłata adiacencka wynika z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z tytułu podziałów i naliczana jest na podstawie wyceny rzeczoznawcy. Czy są przypadki, że koszty wyceny rzeczoznawcy są wyższe niż opłata adiacencka. Czy są również przypadki przedawnienia ściągnięcia opłaty adiacenckiej.

Burmistrz Artur Borkowski odpowiedział, że dosyć gwałtownie rosną ceny nieruchomości i ilość transakcji jest na dosyć wysokim poziomie. Różnica odnośnie dochodów z tytułu opłaty adiacenckiej kosztów związanych z wypłatą odszkodowań się pogłębia, co może być równie dowodem na to, że gmina się rozwija. Jeżeli chodzi o opłatę adiacencką jest 3 lata na wszczęcie procedury a nie na naliczenie opłaty. W przypadku kiedy zgłaszają się właściciele nieruchomości z prośbą o zwolnienie z opłaty, to podpowiada się im aby wykorzystywali narzędzia wynikające z przepisów, aby przedstawiali rzeczoznawcy swoje argumenty czy też ewentualnie później organom odwoławczym. Jest to dosyć delikatna materia, Burmistrz ma kompetencje aby kształtować wysokość tych opłat, podobnie jak z uprawnieniami wynikającymi z ulg i zwolnień, ale to podlega później ścisłej kontroli i budzi również duże emocje społeczne. Jeżeli chodzi o rzeczoznawcę jest to obligatoryjny element procedury. Opłata adiacencka miała być rekompensatą dla gmin za podziały i środkami, które będą rekompensowały koszty budowy infrastruktury. W gminie Serock ta opłata wynosi 15% od wzrostu wartości.

Kierownik Jakub Szymański uzupełnił wypowiedź Burmistrza, że w przypadku negocjacji posługują się badaniem rynku. Obserwowane są trendy w kontekście cen nieruchomości i to są wyznaczniki do prowadzenia negocjacji z właścicielami. W literaturze i praktyce wyceny nieruchomości przyjmuje się, że wartość gruntu wydzielanego na potrzeby drogi publicznej plasuje się pomiędzy 50 a 70% wartości działki budowlanej na tym terenie. Przyjmuje się tą górną granicę na poziomie 70% wartości gruntów budowlanych i na tym etapie kończy się negocjacje i jeżeli właściciel odstąpi od podpisania porozumienia to przysługuje mu pełne roszczenie do tego, żeby do Starosty wystąpić o wycenę. Z reguły jest tak, że te odszkodowania, które są naliczane przez rzeczoznawcę w procedurze Starosty są albo bardzo zbliżone do propozycji negocjacyjnej albo nawet są niższe. Negocjacje są tak prowadzone aby właściciele nie mieli poczucia krzywdy ze strony gminy i to odszkodowanie było godnym odszkodowaniem. Co do podziałów to jest tak, że te podziały są bardzo różne i nie zawsze wszczynana jest procedura naliczenia opłaty adiacenckiej. W ustawie jest sformułowanie na podstawie którego Burmistrz może naliczyć opłatę adiacencką. Są przypadki oczywiste kiedy wiadomo, że wzrostu wartości po podziale nie ma i takie podziały automatycznie są odrzucane, nie jest wynajmowany rzeczoznawca i gmina nie ponosi kosztów z tym związanych. Zdarzają się przypadki wątpliwe, kiedy nie wiadomo jaki wzrost wartości będzie i trudno to ocenić ponieważ każdy rzeczoznawca ma swój warsztat i różnie do tych spraw podchodzą i w takich przypadkach zdarza się, że zamawiana jest opinia w sprawie wzrostu wartości nieruchomości. Przedawnień opłaty adiacenckiej nie ma.

Radna Iwona Kolon-Pierzchała zapytała czy teren na którym zlokalizowana jest ostatnia inwestycja w Skubiance oraz czy teren pod plac zabaw w Ludwinowie Dębskim jest własnością gminy.

Burmistrz Artur Borkowski odpowiedział, że gmina jest właścicielem w oby przypadkach. W Ludwinowie Dębskim teren został nabyty przez gminę niedawno.

Radny Mariusz Rosiński zapytał jakie były wpływy do budżetu z tytułu opłaty planistycznej.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że w przypadku opłaty planistycznej te kwoty były bardzo różne, ponieważ była duża specyfika transakcji. Zdarzały się pojedyncze transakcje, które dawały opłatę rzędu 200-300 tys.zł oraz zdarzało się tak, że przez cały rok do tej puli naliczane były małe opłaty związane z pojedynczymi działkami.

5. Sprawy różne.

Radna Janina Osińska zapytała czy Burmistrz ma wiedzę na temat sytuacji Poczty w Serocku.

Burmistrz Artur Borkowski odpowiedział, że rozumie, iż jest problem z Poczta w Serocku i poprosił aby nie łączyć gminy z funkcjonowaniem poczty. Gdyby Burmistrz miał jakkolwiek wpływ na tą sytuację to podjąłby się działania. Burmistrz dodał, że obserwuje wydarzenia związaną z pocztą i wie w jak złej sytuacji ekonomicznej jest ten podmiot. W sztuczny sposób pewne zadania są rezerwowane ustawą na rzecz Poczty. Wielu pracowników odchodzi z tego miejsca, jest to stan instytucjonalnej ruiny. Burmistrz powiedział, efekt zbyt dużych nacisków może być taki, że zostanie ta placówka zlikwidowana, nie chce deklarować mieszkańcom, że coś

w tej sytuacji może ulec poprawie ponieważ nie ma najmniejszego wpływu na to. Warto zachęcać ludzi do przechodzenia na elektroniczne formy i korzystania z innych instytucji.

Wiceprzewodniczący Rady Józef Lutomirski zgłosił, że na ul. Jutrzenki w Stasim Lesie w okolicach przedszkola po opadach powstaje duże rozlewisko wody i został tam rozpoczęty proces budowy tzw. drenażu francuskiego. Został tam wykopany dół i mieszkańcy obawiają się, że ten dół nie zostanie zasypany stosownym kruszywem. Wiceprzewodniczący Rady poprosił aby Zakład Komunalny podjął stosowne działania aby na miarę możliwości sfinalizować te działania i rozwiązać ten problem.

Burmistrz Artur Borkowski zadeklarował, że sprawdzi sytuację i przekaże informacje Wiceprzewodniczącemu.

Radna Iwona Kolon-Pierzchała zgłosiła, że przy wjeździe na drogę do Bolesławowa z ul. Zegrzyńskiej uszkodzone są znaki drogowe.

Burmistrz Artur Borkowski poprosił o przesłanie zdjęcia oraz powiedział, że w aplikacji Serockiej jest taki moduł „Zgłoś usterkę” i tam można przesłać zdjęcie i lokalizację i odpowiednie służby zareagują na to.

6. Zakończenie posiedzenia.

Przewodnicząca Komisji Małgorzata Topczewska stwierdziła wyczerpanie porządku obrad i zamknęła posiedzenie.

Przewodnicząca
Komisji Budżetu i Finansów
Małgorzata Topczewska

Przygotowała: Patrycja Seroka