

Edward Krychowiak

Trzebiatów, dnia 09 lutego 2021 r.

Radny Rady Miejskiej w Trzebiatowie



Burmistrz Trzebiatowa

72-320 Trzebiatów

Rynek 1

Interpelacja Radnego Rady Miejskiej w Trzebiatowie

Na podstawie art.24 ust 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym składam interpelację dotyczącą zakończonej w dniu 15 stycznia 2021 r. upadłości Zakładu Budynków Komunalnych „Trzebiatów” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

I.

Postępowanie upadłościowe w stosunku do spółki komunalnej trwało od 5 stycznia 2016 r. do 15 stycznia 2021 roku. W tym okresie został zawarty układ z wierzycielami, w stosunku do których spółka komunalna była dłużnikiem kwoty około 2.667.451,66 zł z czego kwota 1.707.274,84 zł przypadła na wierzytelności przypadające ponad 100 wspólnotom mieszkaniowym. **Zawarty układ przywidujący spłatę 15 % wierzytelności w przypadku wspólnot mieszkaniowych obejmuje kwotę według mnie około 226.090 zł, co oznacza, że kwota 1.451.183,61 zł stanowi stratę finansową wspólnot mieszkaniowych jaka powstała na skutek doprowadzenia spółki do upadłości w styczniu 2016 roku.** Powstaje zatem pytanie na które powinien odpowiedzieć właściciel spółki, dotyczące odpowiedzialności osób, które na podstawie przepisów prawa (Kodeksu spółek handlowych) zobowiązane były za właściwe funkcjonowanie spółki komunalnej powołanej przez gminę na w 2004 roku na podstawie Uchwały nr XXI/226/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r. Do tych osób przepisy Kodeksu Spółek handlowych zaliczają: zarząd spółki i radę nadzorczą spółki.

W tej sprawie należy wyjaśnić, że w 3 osobowym składzie Rady Nadzorczej funkcjonującej w okresie prowadzenia upadłości, a więc przez ostatnie 5 lat zasiadali jej członkowie:

- Pełniący funkcje członka Rady Nadzorczej od czerwca 2008 roku do chwili obecnej,
- Pełniący członka Rady Nadzorczej od czasu powstania spółki w 2004 roku do stycznia 2020 r.,
- Pełniący członka Rady Nadzorczej od czasu powstania spółki w 2004 roku do 22 kwietnia 2014 roku oraz prezesa zarządu od 22 kwietnia 2014 roku do 2 listopada 2015 roku.

Przepisy Kodeksu spółek handlowych w art. 293 dotyczą odpowiedzialności członków zarządu i rady nadzorczej oraz ogólnych zasad wykonywania funkcji swoich obowiązków. Z kolei przepisy art. 376 w związku z art. 373 wskazują, że Sąd może orzec zakaz prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek lub pełnienia funkcji członka rady nadzorczej z przyczyny podanej w art. 373 ust 1 pkt. 1. Wniosek do Sądu w powyższej sprawie może zgłosić wierzyciel, nadzorca sądowy lub zarządca.

W związku z powyższym proszę o udzielenie odpowiedzi:

1. Czy Burmistrz Trzebiatowa jako organ założycielski, ZWiK sp. z o.o., który w postępowaniu upadłościowym ZBK Trzebiatów sp. z o.o. był wierzycielem posiadającym najwyższą wierzytelność występował do zarządu spółki w sprawie pełnego i profesjonalnego uczestnictwa w postępowaniu upadłościowym, łącznie ze skierowaniem wniosku do Sądu w trybie art. 376 prawa upadłościowego i naprawczego?
2. Czy strata ponad 1.400 tys. zł zdeponowanych na rachunkach ponad 100 wspólnot mieszkaniowych, które zarządzane były przez upadłego, należy ocenić jako „budowanie zaufania wśród prywatnych odbiorców oferowanych usług z zakresu zarządzania nieruchomościami” czy też negatywnie we wszystkich aspektach jakie wiążą strony umowy o zarządzanie wspólnotą mieszkaniową?

II.

W drugiej kolejności pytanie dotyczy działalności spółki w okresie przed i po ogłoszeniu upadłości w zakresie jaki wynika z § 4 uchwały z 26 sierpnia 2004 roku, t.j:

1. Czy spółka w okresie przed ogłoszeniem upadłości i w okresie prowadzenia upadłości wykonywała działalności gospodarczą określoną w § 4 uchwały:
 - Budowa i utrzymanie parkingów,
 - Wykonawstwo budowlane,

- Prowadzenie innej działalności gospodarczej km, jeżeli jej podjęcie sprzyja realizacji podstawowych zadań Spółki oraz służy poprawie efektywności wykorzystania jej majątku,
- Budowa budynków mieszkalnych.

Jest rzeczą naturalną, że działania zarządu spółki zarówno w okresie przed ogłoszeniem upadłości jak i w okresie ostatnich 5 lat w kierunku wykorzystania możliwości prowadzenia działalności gospodarczej mogły przyczynić się do zmniejszenia strat finansowych, a także do zmniejszenia i w końcu zaprzestania dofinansowania z budżetu gminy do działalności spółki, której idea powołania była jak w przypadku wszystkich samorządowych spółek komunalnych prowadzenie działalności gospodarczej z uwzględnieniem celów zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej na warunkach rynkowych bez pomocy finansowej gminy.

2. Jakie działania w kierunku wyznaczenia zadań dla zarządu spółki zostały wyznaczone w okresie ostatnich 5 lat i jakie zadania mają być wyznaczone w najbliższym czasie przez właściciela spółki w celu zapewnienia samodzielnego finansowania przez spółkę zadań z obszaru stanowiącego obowiązkowe zadania gminy na podstawie ustawy o samorządzie gminnym?

3. Czy w opinii wykonującego uprawnienia właściańskie dla spółki Burmistrza Trzebiatowa, właściwe jest dalsze realizowanie umowy Gminy ze spółką w punkcie dotyczącym dotowania spółki środkami finansowymi za zarządzanie lokalami gminnymi, czy też wyznaczenie celów do realizowania przez organy spółki, mających swe odzwierciedlenie w prowadzonej działalności gospodarczej w obszarach zgodnych z przedmiotem działania spółki, z których zyski powinny być inwestowane przy realizacji podstawowych zadań spółki, tj. utrzymaniu we właściwym stanie gminnego zasobu komunalnego?

3. Czy w związku z realizacją zadań jakie są wyznaczone dla spółki w Uchwale z dnia 26 sierpnia 2004 r. właściciel spółki przewiduje dokapitalizowanie spółki, m.in. na potrzeby poprawienia stanu technicznego gminnych budynków komunalnych?

III

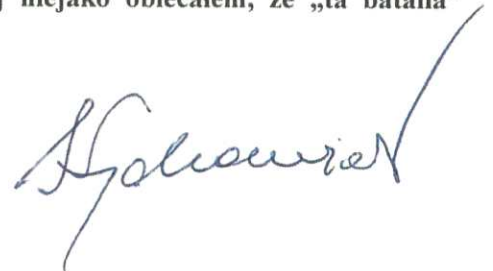
Plan Naprawczy Spółki - Zakład Budynków Komunalnych Trzebiatów sp. z o.o. z 2016 roku w pkt. Ad4 (ostatni punkt tego planu) przekazany w I kwartale 2016 roku radnym zawierał:

Cele długookresowe:

- 1 wypracowanie dobrej marki „ZBK Trzebiatów” poprzez zmianę wizerunku firmy obecnie nie realizującej w sposób powszechnie oczekiwany zadań;
- 2 Odzyskanie wiarygodności wśród najemców zasobu komunalnego i zaufania wśród prywatnych odbiorców oferowanych usług z zakresu zarządzania nieruchomościami;
- 3 Rozwijanie nowych metod, przy wsparciu odpowiednich technik i narzędzi, pozyskania klienta, realizacji jego oczekiwań i sprawnej obsługi administracyjno-księgowej
- 4 Spółka docelowo stałaby się miejscem, w którym chętnie poszukuje się miejsca pracy.

1. Jak należy ocenić realizację powyższych celów z sytuacją jaka ma miejsce aktualnie w relacjach między spółką a jej klientami?

2. Skoro wierzyciele - wspólnoty mieszkaniowe otrzymują tylko 15 % kwot wpłaconych do ZBK, czy właściwą oceną zakończonej upadłości spółki ZBK jest ta ocena Burmistrza Trzebiatowa, która została przekazana opinii publicznej w dniu 21.01.2021, „...jeszcze w czasie kampanii wyborczej niejako obiecałem, że „ta batalia” zakończy się sukcesem”? (Superportal z 21.01.2021 r.)



OR.0003.1.2021

**Pan
Edward Krychowiak
Radny Rady Miejskiej
w Trzebiatowie**



W związku ze złożeniem przez Pana w dniu 9 lutego br. interpelacji, poniżej przedstawiam wyjaśnienia na poruszone we wskazanym piśmie kwestie:

Wyjaśnienia należy zacząć od sprostowania danych, które zostały użyte przez Pana na podstawie posiadanej wiedzy [pojawiające się w tekście sformułowanie cyt.: „wg mnie”]. Wskazana przez Pana kwota wierzytelności wynosi 2 195 016,22 zł [nie jak wskazano: 2 667 451,66 zł]. Następnie, wierzytelności wspólnot mieszkaniowych wyniosły 1 707 420,18 zł [nie jak pada w tekście 1 707 274,84 zł] a kwota wypłat wynosi 256 113,03 zł [a nie jak przypuszcza Radny: ok. 226 090 zł]. Różnica to 1 451 307,15 zł.

Odpowiadając na pytanie oznaczone nr I pkt. 1 wyjaśniam, iż jako Burmistrz wykonujący obowiązki właściciela spółki Zakład Wodociągów i Kanalizacji Trzebiatów sp. z o.o., w czasie trwającego postępowania upadłościowego Zakładu Budynków Komunalnych Trzebiatów sp. z o.o., które zastałem jako Burmistrz Trzebiatowa powołany w dniu 30 maja 2016 roku [postępowanie toczyło się od 30 września 2015 roku] nie stwierdziłem żadnych nieprawidłowości w działaniach podejmowanych przez zarząd spółki ZWiK Trzebiatów sp. z o.o., które miałyby stać się przyczyną wystąpienia w trybie art. 376 Prawa upadłościowego. Jednakże, w tym miejscu pragnę zaznaczyć, iż przedstawiony w pytaniu punkt widzenia Pana Radnego, wskazuje nowy aspekt sprawy odpowiedzialności zarządu wierzyciela i stawia przed Burmistrzem jako właścicielem obu spółek dokonanie głębokiej analizy działalności zarządu ZWiK Trzebiatów za wskazany okres.

Odnosząc się do pytania nr I.2 pragnę zwrócić uwagę Pana Radnego, iż przytoczony cytat będący wycinkiem z założonych do osiągnięcia przez spółkę celów długookresowych dotyczy okresu jej działalności po zrealizowaniu założonych wytycznych – przede wszystkim po zamknięciu procesu upadłościowego.

W związku z pytaniem nr II.1 pragnę wyjaśnić, iż intencją uchwałodawcy aktu prawnego z 26 sierpnia 2004 roku było umożliwienie działania nowo powołanej spółki w obszarach, w których mogłaby prowadzić działalność gospodarczą na potrzeby społeczności lokalnej w celu zaspokajania potrzeb społecznych, do których realizacji została stworzona, a nie do prowadzenia konkurencyjnej na rynku działalności gospodarczej. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa [USTAWA Z DNIA 20 GRUDNIA 1996 R. O GOSPODARCE KOMUNALNEJ Dz.U. 1997.9.43 ART. 10 UST.1] spółki komunalne w swoje działalności muszą operować w sferze użyteczności publicznej o ile spełnione są łącznie warunki występowania niezaspokojonych potrzeb wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym oraz występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie doprowadziło do aktywizacji gospodarczej, a w szczególności do znacznego ożywienia rynku lokalnego lub trwałego ograniczenia bezrobocia. We wskazanych przez Pana obszarach taki schemat nie występuje poza jednym przypadkiem tj. budową budynków mieszkalnych. Jednakże w tym zakresie spółka celowa [a za taką należy uznać ZBK] we wskazanym okresie nie mogła podejmować tego typu działań ze względu na status upadłego. Po zakończeniu upadłości przedsiębiorstwo komunalne może wykonywać powierzone mu przez gminę zadanie własne samorządu i przystępować jako strona zarówno do programów dotacyjnych lub kredytów preferencyjnych czy bankowych.

W tym miejscu pragnę wyjaśnić, iż zarząd Spółki ZBK Trzebiatów w upadłości układowej w ciągu ostatnich 5 lat został zobligowany przez mnie jako Burmistrza do przeprowadzenia z pozytywnym skutkiem postępowania upadłościowego [zatwierdzenie układu], zgromadzenia adekwatnych do wielkości określonych układem do wypłaty środków finansowych, uporządkowaniem zasobu lokalowego

gminy pod względem organizacyjnym, finansowym oraz stanu technicznego obiektów [zabezpieczenie bezpieczeństwa użytkowników lokali] oraz wprowadzeniem, w szerokim sensie rozumienia tego sformułowania, klarowności w zarządzaniu wspólnotami mieszkaniowymi. Ww. cele w mojej ocenie zostały zrealizowane. Przed zarządem zrestrukturyzowanej spółki stawiam jako podstawowy cel utrzymanie wypracowanej przez ostatnie lata sytuacji finansowej oraz organizacyjnej a także rozpoczęcie realizacji inwestycji mieszkaniowych. Nie sposób jednak założyć, iż przy zmniejszającym się zasobie mieszkaniowym gminy i zwiększającym się udziale użytkowników lokali, którzy nie opłacają należnych opłat związanych z lokalem, spółka bazująca jedynie na zebranych czynszach zdoła realizować dotychczasowe zadania [przedłożona na Komisję Rozwoju Gospodarczego z dnia 17 lutego br. INFORMACJA NT. FUNKCJONOWANIA SPÓŁKI ZBK TRZEBIATÓW PO ZATWIERDZENIU PRZEZ SĄD UKŁADU Z WIERZYCIELAMI]. Jak wskazałem w poprzednim akapicie, spółka komunalna nie może uczestniczyć w działalności rynkowej, może jedynie realizować zadania z zakresu użyteczności publicznej, a działania komercyjne wykonywać w obszarach niezaspokojonych potrzeb lokalnej społeczności. Takim działaniem jest np. zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, dla których rynek konkurencyjny na terenie Gminy Trzebiatów praktycznie nie istnieje [występuje jeszcze jeden duży zarządca]. Zatem biorąc powyższe pod uwagę, a także bazując na wnioskach płynących z uzasadnienia Prokuratury Okręgowej w Szczecinie w sprawie umorzenia postępowania w sprawie dot. przywłaszczenia środków finansowych na szkodę wspólnot mieszkaniowych zarządzanych przez ZBK Trzebiatów sp. z o.o., wnikliwie rozpatrującej przypadek zapaści finansowej ZBK Trzebiatów sp. z o.o., w pełni zgadzam się z postawionymi w uzasadnieniu tezami, że do powstałej sytuacji, której nie mam zamiaru po raz kolejny jako Burmistrz Trzebiatowa i jego mieszkańiec doświadczyć, przyczyniło się zaniechanie ówczesnych władz Gminy Trzebiatów, które dociały spółkę nie tylko zobowiązaniami finansowymi z poprzednio działającego zakładu budżetowego ale przede wszystkim nie przekazywały żadnego wynagrodzenia za zarządzanie poza zebrane przez spółkę czynsze, nie dopłacały [jak na str. 7 Postanowienia wskazuje Prokurator Okręgowy w Szczecinie] do najemców nieregulujących zobowiązań finansowych z tytułu zajmowanych lokali, obciążały spółkę kosztami remontów, windykacji, eksmisji, remontów lokali po eksmisji oraz umarzały należności wobec spółki zadłużonych najemców co miało bezpośredni wpływ na jej sytuację finansową. Ponadto, koszty utrzymania wynajmowanych od Wojskowej Agencji Mieszkaniowej lokali, który był wyższy aniżeli stosowany przez gminę czynsz dla jej mieszkańców, przejmowała spółka.

Jak zaznacza Pani Prokurator cyt.: „Specyfika tego podmiotu związana z faktem, że jest to spółka gminna, istniejąca w celu zaspokajania potrzeb wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym. Jej byt skoncentrowany jest na braku aktywności komercyjnej tego podmiotu oraz niekonkurowaniu z innymi podmiotami działającymi na terenie gminy na polach działalności gospodarczej. W wypadku Zakładu Budynków Komunalnych Trzebiatów sp. z o.o. był to podmiot powołany do zarządzania i bieżącego utrzymania lokali tworzących mieszkaniowy zasób gminy. W preambule Umowy o zarządzanie z dnia 21 października 2005 r. wskazano, że została ona zawarta, w celu restrukturyzacji sposobu gospodarowania gminnym zasobem nieruchomości i realizacji celów uchwały nr XXIII/226/04 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 26 sierpnia 2004 roku, w której wskazano mechanizm przekształcenia Zarządu Budynków Komunalnych (jednostka gminna) w spółkę prawa handlowego oraz wskazano przedmiot działania Spółki. Podmiot ten nie miał więc z założenia wygenerować zysków, a w wypadku wypracowania zysku netto miał być on przeznaczany na cele statutowe spółki. Zakładu Budynków Komunalnych Trzebiatów sp. z o.o. miał efektywnie, oszczędnie i ekonomicznie zarządzać mieniem gminnym, przy założeniu, że nadrzędnym celem jest dobro społeczności gminnej, a więc wykonywane przez spółkę świadczenia miały być powszechnie dostępne, realizowane w sposób bieżący i nieprzerwany, nawet kosztem dochodów spółki. [...] Spółka posiadała dwa podstawowe źródła dochodów: czynsze i opłaty wnoszone przez lokatorów nieruchomości komunalnych, zarządzanych na podstawie Umowy o zarządzanie zawartej z Gminą Trzebiatów, opłaty za zarządzanie i inne opłaty na podstawie odrębnych umów zawieranych z każdą wspólnotą. Przy czym, w przypadku lokali komunalnych wielkość przychodu Spółki (rozumianego jako naliczony czynsz) regulowana była poza jej kompetencjami – stawkę czynszu ustalał odpowiednio Burmistrz w drodze zarządzenia (lokale mieszkalne i socjalne) oraz Rada Miejska w drodze uchwały (lokale użytkowe, garaż i pomieszczenia gospodarcze). Poziom przychodów generowanych przez spółkę był narzucany jej z zewnątrz i nie był skorelowany z poziomem generowania kosztów. Kwestia ta jest kluczowa dla kondycji finansowej spółki, bowiem lokale

komunalne obciążone są ryzykiem nieregulowania zobowiązań przez najemców w stopniu wyższym niż w przypadku typowych najmów na warunkach rynkowych. Najemca komunalny z założenia jest najemcą spełniającym niskie kryteria dochodowe i majątkowe, a więc posiadający niższy niż przeciętny status dochodowy. [...] Dla Zarządu zwykłej spółki kapitałowej takie kształtowanie zobowiązań byłoby nie do zaakceptowania, ale w przypadku spółki gminnej Zarząd musiał współdziałać w zaspokajaniu potrzeb wspólnoty mieszkańców, co było celem nadrzędnym i dla Gminy i dla jej Spółki. Głównym celem stron przedmiotowego zobowiązania nie było podwyższenie rentowności gospodarowania mieniem gminnym, lecz usprawnienie zarządu substancją mieszkaniową i dostosowanie go do zmieniających się w tamtym okresie warunków gospodarowania, jak również zmniejszenie obciążeń dla budżetu Gminy związanych z subsydiowaniem nieefektywnych i deficytowych przedsięwzięć w tym zakresie. Fakt więc, że Spółka ponosiła straty i traciła płynność finansową nie był spowodowany złym stanem jej gospodarowania, lecz materią społeczną, której obsługa była przedmiotem działalności tego podmiotu i zaistniałymi warunkami ekonomicznymi.[...] Zarząd Gminy Trzebiatów posiadał pełną wiedzę o ekonomicznych aspektach funkcjonowania spółki zarządzającej gminnym zasobem mieszkaniowym, a więc o konieczności stałego dofinansowania jej działalności, a także o występowaniu potrzeb inwestycyjnych przekraczających wartościowo środki możliwe do uzyskania z opłacanych przez najemców czynszów oraz jak bardzo poziom ściągłości czynszów oraz jak bardzo poziom ściągłości czynszów od najemców komunalnych wpływa na możliwość zarządzania gminnym zasobem komunalnym. Według opinii [...] powołanego do sprawy biegłego, w przypadku gdyby Gmina Trzebiatów podniosła kapitał Zakładu Budynków Komunalnych Trzebiatów sp. z o.o. w celu poprawy jej sytuacji finansowej i spłaty posiadanego przez nią zadłużenia, ostateczny bilans finansowy Gminy Trzebiatów z tytułu zawarcia Umowy o zarządzanie byłby prawdopodobnie pozytywny.”.

Przedstawione powyżej wnioski wypracowane na wnikliwej analizie Prokuratury Okręgowej w Szczecinie sytuacji finansowej spółki [rozpatrywano konkretny przypadek a nie teoretycznie dopasowaną sytuację opartą na bazie orzecznictwa sądów powszechnych], która doprowadziła do konieczności ogłoszenia upadłości i podjęcia działań naprawczych, powinny być wyznacznikiem kształtowania dalszych działań Gminy Trzebiatów w stosunkach gospodarczych z ZBK Trzebiatów. Obecna, ustabilizowana sytuacja finansowa przedsiębiorstwa, okupiona wysiłkiem w jej restrukturyzacji i kosztami finansowymi ze strony Gminy Trzebiatów, może ulec dewastacji jeżeli Gmina Trzebiatów jako podmiot zlecający niedochodowe z założenia zadanie nie będzie finansowo i organizacyjnie współuczestniczyć w rozkładaniu ciężarów związanych z prowadzeniem, w imieniu samorządu, zasobu mieszkaniowego. Powyższa sentencja niech stanowi łączną odpowiedź na postawione przez Pana pytania nr II. 2, 3 i 4.

Odpowiadając na pytanie III.1. po raz kolejny podkreślę, że wyznaczone w Planie Naprawczym spółki zadania w pkt. IV odnoszą się do celów długoterminowych, których należy oczekiwać po zatwierdzeniu i wykonaniu układu z wierzycielami.

Natomiast oczywistym, w mojej ocenie, jest sukces jaki osiągnęliśmy jako wspólnota lokalna w prowadzonym postępowaniu upadłościowym gdyż wspólnym wysiłkiem wielu z nas przedsiębiorstwo zostało uratowane, wierzyciele zaspokojeni w stopniu wyższym niż w przypadku likwidacji spółki a budżet gminy zabezpieczony przed ewentualnymi roszczeniami. W tym zakresie mam poczucie spełnionego obowiązku oraz wywiązania się z obietnicy wyborczej. Nadal przede mną jako Burmistrzem Trzebiatowa i przed Radnymi Rady Miejskiej stoi zadanie zabezpieczenia zarówno potrzeb lokalowych mieszkańców jak i finansowe spółek komunalnych. W tym zakresie liczę na Państwa pełną współpracę.

Z poważaniem

**BURMISTRZ
TRZEBIATOWA**
Józef Domański

Do wiadomości:

Biuro Rady Miejskiej w Trzebiatowie