

WA-I.0003.287.2015



Dąbrowa Górnicza, dn. 9.06.2015 r.

*S. P. Radoszy*  
**Radny Rady Miejskiej**  
**Pan Grzegorz Jaszczyra**

W odpowiedzi na interpelację złożoną w dniu 21.05.2015 r. informuję, iż podtrzymuję stanowisko przedstawione w odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 18.03.2015 r.

Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A. na mocy stosownej decyzji Gminy Dąbrowa Górnicza stało się właścicielem nieruchomości, na której w późniejszym czasie został wybudowany obiekt stanowiący siedzibę Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej. Konsekwencją powyższego stało się obciążenie opisanej wyżej nieruchomości hipotekami i roszczeniami. W chwili obecnej majątek spółki jest obciążony dwoma hipotekami. Pierwsza z nich to hipoteka kaucyjna na kwotę 30.000.000,00 EURO (trzydzieści milionów, 0/100), ustanowiona na zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego na rzecz Centrum Administracji spółka z o.o. wraz z odsetkami i innymi należnościami. Drugi z wpisów to hipoteka przymusowa na kwotę 8.232.313,17 na zabezpieczenie roszczeń dochodzonych przez Centrum Administracji spółka z o.o. od PM MZUM.PL S.A. w postępowaniu sądowym o zapłatę, toczącym się pomiędzy ww. spółkami.

Ponadto w dziale III-cim księgi wieczystej nr KA1D/00027249/7 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dąbrowie Górniczej, podrubryka 3.4.1. widnieją wpisy dotyczące dodatkowych roszczeń Centrum Administracji wobec PM MZUM.PL S.A.:

- „Prawo pierwokupu nieruchomości objętej niniejszą księgą wieczystą na rzecz „Centrum Administracji” sp. z o.o. w Dąbrowie Górniczej, ulica Łańcuckiego 10, które wygasa z dniem 31.12.2017 r., na warunkach określonych w oświadczeniu o ustanowienie prawa pierwokupu nieruchomości z dnia 23.01.2002 r. rep. A 230/02 notariusza w Kielcach Elżbiety Giedyk, karta 63-64; wraz z dopiskiem „zmiany: po oddaleniu wniosku o wykreślenie, wpisano na podstawie postanowienia sygn. akt: III Ca 348/05 z dnia 16.06.2005 r. wydanego przez Sąd Okręgowy w Katowicach, karta 429-432, dnia 12.10.2015 r.” oraz wpisu dot. podmiotu, na rzecz którego wpisano powyższe roszczenia, tj. wpisu „Centrum Administracji” spółka z o.o. w Dąbrowie Górniczej, ul. Łańcuckiego nr 10.

- „Prawo do dzierżawienia nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr 27249 na rzecz Centrum Administracji sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, przy ul. Łańcuckiego nr 10 na warunkach określonych w umowie dzierżawy z dnia 17.05.2001 r., karta 79-83” wraz z dopiskiem „zmiany: po oddaleniu wniosku o wykreślenie, wpisano na podstawie postanowienia sygn. akt: III Ca 348/05 z dnia 16.06.2005 r., wydanego przez Sąd Okręgowy w Katowicach, karta 429-432, dnia 12.10.2015r.” oraz wpisu dot. podmiotu na rzecz którego wpisano powyższe roszczenia, tj. wpisu „Centrum Administracji” spółka z o.o. w Dąbrowie Górniczej, ul. Łańcuckiego nr 10.

Jak już informowano Pana we wcześniejszych pisemnych informacjach, stosunki prawne i rozliczenia związane z realizacją kontraktu na budowę i eksploatację obiektu Centrum Administracji, w którym mieści się siedziba Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej miały miejsce pomiędzy czterema podmiotami: Gminą Dąbrowa Górnicza, Przedsiębiorstwem Miejskim MZUM na rzecz podmiotów 3-cich, Przedsiębiorstwem Miejskim MZUM.PL S.A., MITEX S.A. (obecnie – Eiffage Budownictwo S.A.) oraz Centrum Administracji spółka z o.o.

Ww. podmioty podnosiły wobec siebie różne roszczenia, oparte na różnych podstawach prawnych. Ostatecznie MITEX S.A. i Centrum Administracji spółka z o.o. wystąpiły na drogę postępowania sądowego z roszczeniami wobec Gminy Dąbrowa Górnicza i PM MZUM.PL S.A., gdyż zobowiązanie kontraktowe ww. podmiotów do wybudowania obiektu Centrum Administracyjnego co do zasady zostało wypełnione. Tymczasem Gmina Dąbrowa Górnicza nie wykonała zobowiązania polegającego na oddaniu w wieloletnią dzierżawę obiektu Centrum Administracyjnego. Od 2004 roku w trybie art. 518 kc, jako tzw. dłużnik rzeczowy Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A. rozpoczęło spłatę kredytu na rzecz Banku Zachodniego BZ WBK S.A. Należy przy tym zwrócić uwagę, że pierwotnie całość środków uiszczanych przez Urząd Miejski w Dąbrowie Górniczej tytułem czynszu miała trafiać nie do spółki miejskiej, lecz do Centrum Administracji spółka z o.o., która została utworzona jako tzw. spółka córka MITEX S.A. Jednocześnie wartość wpłat dokonywanych na rzecz BZ WBK S.A., wskutek

sukcesywnego składania oświadczeń o dokonaniu potrącenia zmniejszała wartość zobowiązań podnoszonych przez Centrum Administracji spółka z o.o. wobec Przedsiębiorstwa Miejskiego MZUM.PL S.A. Należności czynszowe są w chwili obecnej w zasadniczej części przeznaczane przez Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A. na spłatę opisanych wyżej roszczeń wobec Banku Zachodniego WBK S.A. oraz Centrum Administracji spółka z o.o.

Ponadto środki finansowe wydatkowane przez Gminę Dąbrowa Górnicza tytułem zapłaty czynszu są przeznaczane na pokrycie kosztów eksploatacji budynku, w którym mieści się siedziba Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Górniczej oraz koszty utrzymania nieruchomości (w tym parkingów i terenów zielonych), na której posadowiony jest opisany wyżej budynek. Ponadto koszty te obejmują wykonywanie bieżących napraw, remontów, przeglądów, utrzymania czystości, a także koszt wynagrodzeń personelu zatrudnionego do wykonywania tych zadań. Opisane wyżej czynności obejmują w szczególności:

- Bieżące utrzymanie obiektu – naprawy drzwi, okien, podłóg, ścian, elewacji zewnętrznej i inne
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji elektrycznej (w tym rozdzielnie n/n)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji grzewczej (w tym CO, ogrzewanie podłogowe, nawiew ciepłego powietrza)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji gazowej
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji wodnej (w tym hydroforownie)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji kanalizacyjnej (w tym przepompownia ścieków)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji wentylacji mechanicznej (w tym centrale wentylacyjne)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji klimatyzacji (w tym agregaty wody lodowej)
- Utrzymanie w stałej sprawności, przeglądy, naprawy kotłowni gazowej (rezerwowego źródła ciepła)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji ppoż. (w tym instalacja sygnalizacji pożaru, system powiadomienia Straży Pożarnej, system wentylacji pożarowej, system nagłośnienia)
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji kontroli dostępu
- Przeglądy, naprawy, remonty urządzeń i instalacji monitoringu wizyjnego (w tym kamery, rejestratory)
- Przeglądy roczne i pięcioletnie obiektu – wynikające z Prawa budowlanego
- Pomiary elektryczne – ochrony przeciwporażeniowej
- Naprawy i remonty budowlane (w tym malowanie pomieszczeń)
- Przeglądy, naprawy pokrycia dachowego
- Obsługa systemów BMS (Building Management System)
- Utrzymanie czystości obiektu (serwis sprząający)
- Bieżące utrzymanie, naprawy dróg wewnętrznych
- Odśnieżanie dróg wewnętrznych i parkingów
- Bieżące utrzymanie zieleni oraz nowe i odtworzeniowe nasadzenia drzew i krzewów wokół obiektu CA
- Rozliczenia zużycia energii elektrycznej
- Rozliczenia zużycia energii cieplnej
- Ochrona wewnętrzna i zewnętrzna obiektu
- Wywóz nieczystości

Trudno polemizować z zarzutami podnoszonymi przez Pana Radnego jakoby wprowadzenie outsourcingowej obsługi miasta mogło obniżyć koszty. W tym zakresie nie przedstawił Pan jakichkolwiek konkretnych wyliczeń. Tak więc nie sposób odnieść się do tego typu ogólnikowych stwierdzeń. Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A., jak już wcześniej wskazano co do zasady wykonuje zadania związane z bieżącą administracją i utrzymaniem siedziby Urzędu Miejskiego własnymi siłami, przy pomocy osób zatrudnionych w spółce. Jedynie w zakresie specjalistycznych prac musi korzystać z usług podmiotów zewnętrznych. Należy jednak podkreślić, że wydatkowanie przez Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A. środków pieniężnych jest poddane szczegółowym rygorom wynikającym z treści obowiązujących przepisów, w szczególności wskazanych w treści ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych. Ostatnia kontrola przeprowadzona w 2014 roku w Przedsiębiorstwie Miejskim MZUM.PL S.A. przez Najwyższą Izbę Kontroli w zakresie poprawności stosowania przez spółkę przepisów ww. ustawy nie stwierdziła naruszeń jej stosowania.

Gmina Dąbrowa Górnicza jest jedynym akcjonariuszem Przedsiębiorstwa Miejskiego MZUM.PL S.A. i posiada wiedzę na temat stanu finansów spółki. W przypadku osiągnięcia zysku przez

Przedsiębiorstwo Miejskie MZUM.PL S.A., Gmina Dąbrowa Górnicza poprzez stosowną decyzję Zgromadzenia Akcjonariuszy ma możliwość dokonania jego podziału, w tym poprzez wypłatę dywidendy na rzecz Gminy. Tak więc nie można mieć jakichkolwiek wątpliwości, że Gmina Dąbrowa Górnicza zachowuje pełną kontrolę nad finansami spółki.

Jak słusznie zaznaczył Pan w treści interpelacji, przejęcie majątku spółki przez Gminę może odbyć się w drodze postępowania likwidacyjnego. Należy jednak zwrócić uwagę, że likwidacja spółki prawa handlowego jest skomplikowanym, sformalizowanym postępowaniem uregulowanym przepisami kodeksu spółek handlowych. Zgodnie z art. 468 § 1 Ksh, likwidatorzy powinni zakończyć interesy bieżące spółki, ściągnąć wierzytelności, wypełnić zobowiązania i upłynnić majątek spółki (czynności likwidacyjne). Nowe interesy mogą podejmować tylko wówczas, gdy jest to potrzebne do ukończenia spraw w toku. Nieruchomości mogą być zbywane w drodze publicznej licytacji, a z wolnej ręki – jedynie na mocy uchwały walnego zgromadzenia i po cenie nie niższej od uchwalonej przez zgromadzenie. Dopiero po sprzedaży majątku spółki i po uzyskaniu środków ze sprzedaży następuje rozdzielenie środków pomiędzy akcjonariuszy spółki, przy czym wcześniej spółka musi wypełnić wszelkie ciężące na niej zobowiązania. Należy zaznaczyć, że od chwili podjęcia decyzji o wszczęciu postępowania likwidacyjnego istnieje ustawowy zakaz dokonywania wypłaty dywidendy. Tak więc nawet w przypadku osiągnięcia zysku dywidenda na rzecz Gminy Dąbrowa Górnicza nie mogłaby być wypłacona. Ponadto Gmina Dąbrowa Górnicza musiałaby posiadać środki na zakup nieruchomości z majątku likwidowanej spółki. W chwili obecnej, zgodnie z wyceną dokonaną na potrzeby opisanego wcześniej postępowania sądowego wartość samego budynku wynosi ok. 73.897,908,00 zł brutto.

Do tego należałoby doliczyć wartość działki, na której wybudowany jest obiekt. Warto również zwrócić uwagę, że w przypadku likwidacji spółki, po zbyciu nieruchomości spółka musiałaby odprowadzić podatek VAT oraz podatek dochodowy. Tak więc należy mieć na uwadze, że ewentualna suma przypadająca Gminie po likwidacji byłaby znacznie mniejsza od sumy, którą należałoby wyłożyć na zakup nieruchomości.

Warto zaznaczyć, że skutkiem przeprowadzenia likwidacji spółki byłoby również zlikwidowanie działalności dotychczas prowadzonej w zakresie nie obejmującym wynajmu i obsługi budynku, w którym mieści się Urząd Miejski. Oznaczałoby to również konieczność rozwiązania stosunku pracy z osobami wykonującymi zadania, m.in. związane z bieżącą administracją dróg.

PREZYDENT MIASTA  
*Podraza*  
Zbigniew Podraza

Do wiadomości:  
- Biuro Rady Miejskiej