

PROTOKÓŁ NR 46/22

z posiedzenia Komisji Budżetu i Finansów, które odbyło się w dniu 28.10.2022 r. o godz. 8.30 – online.

Posiedzeniu przewodniczyła Pani Bożenna Kozłowska – Przewodnicząca Komisji Budżetu i Finansów.

Lista obecności radnych Komisji Budżetu i Finansów Rady Miejskiej w Pabianicach stanowi załącznik Nr 1 do protokołu.

Radni zostali skutecznie powiadomieni o terminie Komisji.

Porządek obrad:

1. Informacja nt. przyjęcia porządku obrad.
2. Informacja w sprawie Interkobo Property Sp. z o.o. Sp.k.Sp.k.
3. Sprawy różne.

Ad.1.

Przewodnicząca Komisji Bożenna Kozłowska przywitała wszystkich uczestników posiedzenia online, odczytała listę obecności członków Komisji.

Przewodnicząca Komisji Bożenna Kozłowska poinformowała, że w dniu dzisiejszym wpłynęło pismo z prośbą o opinię Komisji Budżetu i Finansów w sprawie zaopiniowała pozytywnie zamiar Prezydenta Miasta Pabianic przystąpienia do układu dot. postępowania restrukturyzacyjnego dłużnika Interkobo Property Sp. z o.o. Sp.k. Sp.k z siedzibą w Łodzi. (Zał. Nr 2) W związku z tym zaproponowała zmianę pkt. 2 porządku obrad dzisiejszej Komisji.

Głosowanie jawne imienne (Zał. Nr 3): za – 8,przeciw – 0, wstrzymało się – 0. Porządek obrad został zmieniony.

Ad.2.

Skarbnik Miasta Katarzyna Muszyńska poinformowała, że Interkobo Property Sp. z o.o. Sp.k. Sp.k z siedzibą w Łodzi wniosek o przystąpienie do układu złożył po 15 października br. Na tę okoliczność wobec skomplikowanego charakteru tak ważnej sprawy, niezależnej Kancelarii Prawnej zostało zleczone sporządzenie opinii prawnej. Procedura przystąpienia do układu rozpocznie się z dniem 31 października 2022 r. Podatnik Interkobo Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 x Spółka Komandytowa od czerwca

2013 roku przestał regulować zobowiązanie podatkowe w podatku od nieruchomości położonej w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej. Na dzień 31 grudnia 2022 r. należności w kwocie łącznej z odsetkami i wszelkiego rodzaju kosztami ubocznymi wynoszą łącznie z podatkiem od nieruchomości za wrzesień, październik, listopad kwotę 13.256.398.000 zł. Postępowanie egzekucyjne tych zaległości toczy się na bieżąco w Mieście Pabianice. Wierzyciel - Miasto Pabianice w imieniu i na rzecz którego występuje Prezydent Miasta Pabianic, zgodnie z ustawą o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, prowadził wszelkie możliwe i dopuszczone prawem działania, których celem było uzyskanie zaległości od dłużnika. Wystawiono kilkadziesiąt upomnień i tyle samo tytułów wykonawczych, przy czym organy egzekucyjne, nie zdołali odzyskać naszych wierzytelności z tytułu podatku od nieruchomości. Wykorzystując możliwości prawne, przysługujące wierzycielowi, Miasto Pabianice zabezpieczyło zaległości podatkowe wraz z odsetkami dokonując wpisu hipotek przymusowych łącznych w księgach wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Pabianicach V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonych w Pabianicach przy ul. Partyzanckiej 105/127. Dla zabezpieczenia zaległości w podatku od nieruchomości wraz z naliczonymi od niej odsetkami dokonano również wpisu hipotek przymusowych na nieruchomościach położonych w Łodzi: przy ul. Żeromskiego 49, dla której Sąd Rejonowy w Łodzi prowadzi księgę wieczystą oraz przy ul. Gdańskiej 127, dla której Sąd Rejonowy w Łodzi prowadzi księgę wieczystą. Ponieważ zakup nieruchomości spółka finansowała kredytami hipotecznymi, dwa banki od razu po ich udzieleniu zabezpieczyły swoje należności poprzez wpisanie hipotek w księgach wieczystych wszystkich wyżej wymienionych nieruchomości zarówno w Pabianicach, jak i w Łodzi. Ich zobowiązania, zgodnie z przepisami prawa, mają pierwszeństwo przed naszymi. W ramach możliwości prawnych, Miasto Pabianice, jako wierzyciel hipoteczny dołączyło do postępowań egzekucyjnych z nieruchomości, podjętych przez komorników sądowych przy Sądzie Rejonowym w Pabianicach oraz w Łodzi. Miasto Pabianice zgłosiło zaległości podatkowe z odsetkami, należne od dłużnika - Interkobo Property Sp. z o.o. 2 x Sp. k. do wszystkich postępowań komorniczych, w tym dotyczących sprzedaży w drodze licytacji dwóch nieruchomości spółki w Łodzi: przy ul. Żeromskiego 49 oraz przy ul. Gdańskiej 127. Licytacje w tym postępowaniu egzekucyjnym okazały się nieskuteczne i wobec braku licytantów, postępowanie zostało umorzone. Tak więc żaden z wierzycieli nie odzyskał należności. Nieruchomości w Łodzi, w drodze kolejnych postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia zostały

sprzedane. Przy czym uzyskana ze sprzedaży kwota nie wystarczyła nawet na zaspokojenie wierzycieli (banków). Jako wierzyciel hipoteczny (w miejsce banków) w KW została wpisana Prokura Niestandardowy Sekurytyzacyjny Fundusz Inwestycyjny Zamknięty z siedzibą we Wrocławiu Gorem Spółka z o.o., którzy odkupili wierzytelności banków, lecz dalej mają pierwszeństwo przed nami w odzyskaniu wierzytelności. W 2022 r. pojawił się nowy udziałowiec Spółki, który odkupił udziały od wcześniejszego wspólnika spółki. Spółka z o.o. deklaruje, że ma pomysł oraz środki na rewitalizację nieruchomości, dlatego spółka Interkobo Property Sp. z o.o. s.k. s.k. wystąpiła do jednego z głównych wierzycieli, tj. Miasta Pabianice, reprezentowanego przez Prezydenta Miasta Pabianice o przeanalizowanie możliwości przystąpienia do układu. W tych okolicznościach Spółka Interkobo Property Sp. z o.o. Sp.k. Sp.k zwróciła się do łódzkiego sądu o otwarcie postępowania restrukturyzacyjnego. Jako dzień układowy podano 31 października 2022 r. Wierzyciele otrzymają karty uprawniające do głosowania za lub przeciwko układowi. W wyniku powyższego dłużna Spółka zaproponowała wierzycielowi: spłatę 5% całej sumy wierzytelności, na którą składa się należność główna, wraz z odsetkami od wierzytelności głównej naliczonymi do dnia układowego (31 października 2022 r.) i innymi kosztami ubocznymi, powstałymi do dnia układowego (31 października 2022 r.), tj. kwoty 662.819,90 zł jednorazowo w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia o zatwierdzeniu układu oraz umorzenie 95% całej sumy wierzytelności, na którą składa się należność główna wraz z odsetkami od wierzytelności głównej naliczonymi do dnia układowego i innymi kosztami ubocznymi, powstałymi do dnia układowego (31 października 2022 r.). Dla Miasta Pabianice najważniejsze jest to, że od 1 stycznia 2023 r. nowy udziałowiec deklaruje płacenie podatku od nieruchomości w związku z podjęciem na niej nowego rodzaju działalności gospodarczej. Wobec skomplikowanego charakteru tak ważnej sprawy, niezależnej Kancelarii Prawnej zostało zlecone sporządzenie opinii prawnej celem uzyskania odpowiedzi na pytanie „Czy uzasadnionym i możliwym jest przystąpienie przez Gminę Miejską Pabianice do układu, w zgodzie z przepisami ustawy o finansach publicznych i ustawy o naruszeniu dyscypliny finansów publicznych?”. Z opinii eksperckiej sporządzonej w tej sprawie, po przeanalizowaniu całego materiału dowodowego i ewentualnych możliwości odzyskania wierzytelności w ramach postępowań: upadłościowego, egzekucyjnego ze sprzedaży nieruchomości, czy układowego, wynika, że cyt.: „Możliwym i uzasadnionym jest przystąpienie Miasta Pabianice do układu, albowiem w tej sytuacji wierzyciel może uzyskać najwyższy poziom zaspokojenia, jednocześnie nie będzie to stanowić naruszenia

dyscypliny finansów publicznych i nie może skutkować odpowiedzialnością za naruszenie dyscypliny finansów publicznych. W przypadku dokonywania odpisu zaległości, które pozostałyby po wywiązaniu się przez Spółkę z układu i zapłaceniu deklarowanej kwoty, podstawą ich dokonywania będzie postanowienie sądu zatwierdzające układ". (Zał. Nr 4) Z uwagi na charakter sprawy, wysokość kwoty zadłużenia uznano, że za niezbędne i uzasadnione jest powiadomić Radę o planowanej decyzji organu podatkowego i wierzyciela, głosowania za układem. Istotna jest zatem opinia Komisji Budżetu i Finansów w tej sprawie.

Radny Włodzimierz Stanek uważa, że temat jest bardzo poważny, 13.000.000 zł zadłużenia od 2013 roku, to wszystko w momencie, kiedy Prezydent ogłasza program oszczędnościowy, radni otrzymują materiał na 24 godziny przed Komisją, a część materiału nawet chwilę przed Komisją. Prezydent Miasta może podjąć decyzję jednoosobowo, to jest nic więcej jak próba rozmycia odpowiedzialności, jest to sprawa kuriozalna. Chciałby uzyskać od Pani Skarbnik cały harmonogram czynności, jakie były wykonywane od 2013 rok od momentu pojawienia się należności. Nie bądźmy naiwni, jeżeli ta firma nie płaciła Miastu i innym wierzycielom ogromnych milionów, to rozpocznie swoją działalność od zera i będzie te podatki płacić. Podjęcie tej decyzji dzisiaj jest to sytuacja niedopuszczalna. Jest to niepoważne traktowanie radnych, skoro Prezydent będzie podejmował decyzję jednoosobowo, albo próba rozmycia odpowiedzialności. Powiedział, że wstrzymuje się od głosowania, gdyż albo traktujemy się poważnie i otrzymujemy materiały w odpowiednim czasie przynajmniej na 7 dni przed posiedzeniem Komisji, żeby była możliwość zapoznania się dokładnie z tak poważnym materiałem.

Naczelnik Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Beata Strojny powiedziała, że wyczerpane zostały wszelkie możliwości prawne dochodzenia tych należności. Wykorzystano co do należności podatkowych wszystkie możliwości ich odzyskania. Wystawionych zostało kilkadziesiąt upomnień i tyle samo tytułów wykonawczych, przy czym organy egzekucyjne, Naczelnicy Urzędów Skarbowych w: Pabianicach, Łodzi, Gorzowie Wielkopolskim, nie zdołali odzyskać naszych wierzytelności z tytułu podatku od nieruchomości. Przystąpiliśmy do wszystkich postępowań komorniczych. Wpisane zostały należności na wszystkie hipoteki, nawet łódzkiej hipoteki Spółki Interkobo. Z uzyskanych tam w drodze licytacji pieniędzy Miasto nie otrzymało żadnych należności. W tej licytacji, która odbyłaby się ws. pabianickiej nieruchomości Miasto nie otrzymałoby również żadnych

środków. Podkreślenia wymaga, że kontrolerzy z Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi, podczas ostatniej kontroli kompleksowej w UMP, szczegółowo sprawdzali największych dłużników i wszystkie procedury, jakie zastosował urząd, by zabezpieczyć i odzyskać należności podatkowe. Żadnych nieprawidłowości nie znaleziono. Licytacja, która miałaby się odbyć, to Komornik musiałby wykonać nowe postępowanie, nową wycenę. Nieruchomość ta wyceniona została przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 15.999.000 zł. Miasto otrzymało zawiadomienie, że nie przystępuje do tej licytacji, zawiesza to postępowanie. Komornik sądowy po uzyskaniu opisu i oszacowania wartości nieruchomości, przeprowadza jej licytację wychodząc od ceny wywołania równej 75% sumy oszacowania. Jeżeli nie dojdzie do sprzedaży, obniża ją jeszcze dwukrotnie o kolejne 10%. Licytacje w tym postępowaniu egzekucyjnym okazały się nieskuteczne i wobec braku licytantów, postępowanie zostało umorzone. Tak więc żaden z wierzycieli nie odzyskał należności. Uważa, że w tej sytuacji mając opinie niezależnej jednej z największych w Polsce specjalizującej się w tym temacie kancelarii prawnej, jedynym możliwym w tej części zaspokojeniem wierzycieli Miasta jest przystąpienie do układu jest zasadne.

Prezydent Miasta Grzegorz Mackiewicz powiedział, że termin jest krótki, gdyż Urząd na podjęcie decyzji z całą procedurą ma 2 tygodnie. Z uwagi na charakter sprawy, wysokość kwoty zadłużenia uznał za niezbędne i uzasadnione powiadomić Radę o planowanej decyzji. Stwierdził, że mógłby podpisać układ, w księgach znika 13.000.000 zł zadłużenia, w budżecie pojawia się 600.000 zł. Poinformowałby, że jest inwestor Interkobo, konto odblokowane, sprzedają się nieruchomości. Radni nie byłiby świadomi co się dzieje w księgach. Jest to największy jedyny wierzyciel Miasta, który od 2007 roku prowadził swoją działalność, w 2013 roku załamał się rynek, przestał płacić wszystko, miał odciętą wodę, kanalizację, prąd, ciepło, te budynki stały puste, Miasto również szukało najemców. Uzyskana ze sprzedaży nieruchomości kwota nie wystarczyłaby na zaspokojenie wierzycieli. W 2022 r. pojawił się nowy udziałowiec Spółki, który odkupił udziały od wcześniejszego współnika spółki i zaproponował program naprawczy. Istnieją nikłe szanse na odzyskanie przez Miasto Pabianice należności podatkowych, a z każdym kolejnym rokiem generują się dalsze zaległości. Mają chętnych na wynajęcie części nieruchomości, zagospodarowanie drugiej części i pomysł na rozwinięcie swojej działalności m.in. sąd jest zainteresowany wynajęciem części powierzchni, zdecydowali się na ścieżkę szybszą. W przypadku, kiedy dojdzie do licytacji bądź innego rozwiązania, Miasto nie otrzyma

żadnych środków finansowych. Mimo naszych prób licytacji, układowych, zabezpieczeń, zobowiązania innych mają pierwszeństwo przed naszymi. Teoretycznie, po jednej stronie jest wysięgowanie 13.000.000 zł. Najważniejsze jest, aby jak najszybciej rozpoczęła się tam działalność, gdyż podatek od nieruchomości za rok stanowi 1.000.000 zł, gdyż od 2013 roku uskładało się 13.000.000 zł. Kwestia sprzedaży przez ZEC i ZWiK swoich produktów. Radni nie muszą wydawać opinii w tej sprawie. Rada Miejska w Pabianicach powinna zostać poinformowana, że taki system po raz pierwszy w Pabianicach będzie zastosowany, jakie będzie miał kompetencje, jakie będzie miał skutki, zdecydowaliśmy się zabezpieczyć maksymalnie poprzez opinię kancelarii prawnej, ze względów prawnych jak i finansowych. W przedstawionym dokumencie jest cała analiza, jakie są możliwości rozwiązania tej sytuacji i ile w danym scenariuszu Miasto otrzyma środków finansowych, tylko przy układzie naprawczym Miasto otrzyma jakiegokolwiek należności. Natomiast firmy, które wykupiły zobowiązania od dłużnika, który od 2013 roku nie płacił podatku od nieruchomości, za wodę, kanalizację i ciepło, mają przygotowany biznesplan na tę nieruchomość, i nie jest to Nasz dłużnik. Decyzja Komisji, czy będzie opiniowała to rozwiązanie bądź przyjmie w formie informacji.

Skarbnik Miasta Katarzyna Muszyńska poinformował, że Spółka ZEC i Spółka ZWiK również otrzymają niewielkie wartości – 5% należności.

Radny Włodzimierz Stanek zapytał, czy ta kwota 5% w postępowaniu jest to propozycja dłużnika, czy jest to procent wynikający z przepisów prawa, czy można w trakcie negocjacji żądać 10%. Jakiej są zaległości w opłatach w stosunku do ZEC i ZWiK.

Prezydent Miasta Grzegorz Mackiewicz powiedział, że jeśli chodzi o ZWiK i ZEC są to małe kwoty, gdyż Spółki zadziałały wcześniej. Ciepło po pierwszym czy drugim miesiącu niepłacenia zostało wyłączone, natomiast woda trochę później, gdyż była prowadzona jakaś działalność, kanał również później. Miasto negocjowało tę stawkę, gdyż chcieli uzyskać w granicach 7%, natomiast dłużnik proponował od 2-3%. Jest to kwestia negocjacyjna.

Skarbnik Miasta Katarzyna Muszyńska powiedziała, że niezależnie od tego czy Miasto przystąpi do układu czy nie, to i tak odbędzie się głosowanie nad tym układem, gdyż będą głosować pozostali wierzyciele i zostanie podjęta decyzja. Uważa, że nie powinniśmy być bierni, gdyż chcemy jakiegokolwiek pieniądze.

Radny Włodzimierz Stanek zapytał, jakie są gwarancje, że dłużnik tę kwotę 5% tj. 600.000 zł zapłaci. Układ będzie dotyczył wszystkich dłużników.

Skarbnik Miasta Katarzyna Muszyńska powiedziała, że postępowanie układowe toczy się pod nadzorem Sądu, jeżeli dłużnik nie wywiąże się to cały układ nie zostanie zrealizowany. Zakładamy, że mamy przed sobą poważnych kontrahentów, rozmowy trwają już dość długo - od ponad 2 lat, będzie postanowienie Sądu. Łącznie należności sięgają ponad 40.000.000 zł. W postępowaniu układowym dla Miasta Łodzi jest to 2% należności głównej, dla innych dłużników była mowa o 5% tylko od należności głównej, a Miasto Pabianice ma 5% od należności głównej wraz z odsetkami od wierzytelności głównej naliczonymi do dnia układowego.

Przewodnicząca Komisji Bożenna Kozłowska powiedziała, że Miasto ma szansę odzyskać 600.000 zł i będzie inny podmiot, który deklaruje od stycznia 2023 r. płacenie podatku w związku z podjęciem na niej nowego rodzaju działalności gospodarczej.

Głosowanie jawne imienne : za – 7, przeciw – 0, wstrzymało się – 1.

(Zał. Nr 5)

Komisja Budżetu i Finansów Rady Miejskiej w Pabianicach na swoim posiedzeniu w dniu 28.10.2022 r. zaopiniowała pozytywnie zamiar Prezydenta Miasta Pabianic przystąpienia do układu dot. postępowania restrukturyzacyjnego dłużnika INTERKOBO PROPERTY Sp. z o.o. Sp.k. Sp.k z siedzibą w Łodzi.

Następnie wobec braku pytań i uwag prowadząca obrady, Przewodnicząca Komisji Bożenna Kozłowska zakończyła procedowanie tego punktu.

Ad.3.

Przewodnicząca Komisji Bożenna Kozłowska poprosiła, aby materiały były przekazywane przynajmniej 7 dni przed obradami, ponieważ niektóre są bardzo obszerne i nie ma szansy szczegółowo się zapoznać.

Radny Włodzimierz Stanek powiedział, że Pani Skarbnik i Pan Prezydent w swoich wypowiedziach mówili, że negocjacje trwały od kilku tygodni, a Komisja nic nie wiedziała o tym. Dopiero teraz została przedstawiona sprawa. Był czas, żeby Komisji zasygnalizować o tej sprawie. Przyłącza się do głosu Pani Przewodniczącej z prośbą, aby radni dostawali materiały

na minimum tydzień przed obradami, ponieważ doba jest to za mało, żeby zapoznać się z tak poważnym problemem, który był dzisiaj omawiany.

Skarbnik Miasta Katarzyna Muszyńska powiedziała, że faktycznie negocjacje były prowadzone wcześniej, ale to wszystko było niepewne. Dla Nas taki istotny moment był wtedy, kiedy wpłynęły dokumenty potwierdzające, że odbędzie się układ. Informowanie o sprawach niepopartych dokumentami – ofertą kontrahenta na piśmie to szkoda chyba wspólnego czasu, jeżeli nie doszłoby do skutku tym bardziej, że były doświadczenia z tą firmą, a to był moment, kiedy wpłynął konkretny dokument, konkretna oferta i możliwości przy zmianie współników. Stwierdziła, że ma świadomość, że radni otrzymują często na ostatnią chwilę dokumenty m.in. wieloletnią prognozę finansową. Jest to taki dokument, nad którym można rozpocząć prace w momencie złożenia wszystkich uchwał budżetowych. Na pewno będzie starała się, aby takie materiały przedstawiać dużo wcześniej, albo przynajmniej sygnalizować, gdy będą to poważne oferty.

Radny Andrzej Żeligowski zapytał o innych dłużników w mieście. Wpisanie się na nieruchomości takiego dłużnika jest to tylko akt prawny, takie zabezpieczenie.

Kierownik Beata Strojny odpowiedziała, że aktualne zaległości podatkowe we wszystkich lokalnych podatkach: od nieruchomości, rolnym, leśnym, łącznym zobowiązaniu pieniężnym i od środków transportu wynoszą 22.025.000 zł. Z tytułu podatku od nieruchomości zaległości podatkowe to 21.000.000 zł. Z tego prawie 18.000.000 zł to zaległości osób prawnych (140 dłużników) i prawie 3.000.000 zł osób fizycznych (2418 dłużników). Największymi dłużnikami są: Interkobo Property Sp. z o.o. Sp.K. Sp.K (zaległość podatkowo ponad 9.000.000 zł oraz odsetki od niej prawie 4.000.000 zł) oraz Pabianickie Zakłady Środków Opatrunkowych "PASO" w likwidacji (zaległości za okres 1997 – 2019 w kwocie 5.000.000 zł). Spółka ZŚO PASO przeszła w stan w likwidacji. Wszystkie nieruchomości dłużnika zostały sprzedane w drodze likwidacji komorniczej, a Gmina Miejska Pabianice każdorazowo w prowadzonym przez Komornika Sądowego postępowaniu egzekucyjnym zgłaszała swoje wierzytelności. Kwota uzyskana ze sprzedaży nie wystarczyła na zaspokojenie wszystkich wierzycieli, w tym zaległości Miasta Pabianice. Wyczerpane zostały drogi i sposoby wyegzekwowania należności. W przypadku zaległości podatkowych w podatku od nieruchomości osób fizycznych, z 2418 dłużników największym jest podatnik z ul. Partyzanckiej. Jego zaległości to 750.000 zł. Zabezpieczyliśmy ją wpisami hipotek nie tylko na nieruchomości w Pabianicach, ale też na nieruchomości dłużnika w innej gminie. Komornik Sądowy w Łasku prowadzi postępowanie egzekucyjne z tamtej nieruchomości, do którego się przyłączyliśmy i mamy realne szanse

na odzyskani należności podatkowych. Przewidziane prawem wpisy hipotek na KW nieruchomości dłużnika mają sens i są zasadne, ponieważ wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo zaspokojenia swoich roszczeń przed wierzycielem, który wpisu hipotecznego nie dokonał. Przy czym jeżeli nieruchomość nabyta została na kredyt zaciągnięty w banku, bank po udzieleniu kredytu automatycznie zabezpiecza swoją wierzytelność na hipotece. Jest więc pierwszym w kolejności do uzyskania wierzytelności.

Wobec zrealizowania porządku obrad, Przewodnicząca Komisji Bożenna Kozłowska zamknęła posiedzenie Komisji Budżetu i Finansów o godz. 9.30.

Załączniki ujęte w protokóle są do wglądu w Biurze Rady Miejskiej.

Posiedzenie protokółowała:

AGNIESZKA MICHEL

Posiedzeniu przewodniczyła

BOŻENNA KOZŁOWSKA