

BRM.0012.9.1.2017

Protokół z posiedzenia Komisji Mieszkaniowej w dniu 2 lutego 2017 roku w godzinach od 15.30 do 18.00

Obecni na posiedzeniu wg listy obecności.

Osoby zaproszone na posiedzenie Komisji:

Pan Piotr Jędrusik	- Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej
Pan Ireneusz Adamczyk	- Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych

Posiedzeniu przewodniczył Grzegorz Przewieźlik – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej. Po przywitaniu obecnych i stwierdzeniu quorum, Przewodniczący odczytał porządek posiedzenia.

Tematyka posiedzenia:

1. Zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.
2. Informacja dot. termomodernizacji zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych.
3. Zatwierdzenie sprawozdania z działalności Komisji Mieszkaniowej za 2016 rok.
4. Sprawy wniesione, wolne wnioski.

W wyniku głosowania za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 porządek posiedzenia został przyjęty bez uwag.

Ad.1.

W wyniku głosowania za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 Komisja Mieszkaniowa zatwierdziła Protokół Nr BRM.0012.9.9.2016 z dnia 8 grudnia 2016 roku.

Ad.2.

Zabierając głos Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych przedstawił członkom Komisji Mieszkaniowej informację dot. termomodernizacji zasobów mieszkaniowych administrowanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych. Dyrektor powiedział, że Zakład prowadzi działalność na bazie majątku gminy Dąbrowa Górnicza i nie posiada osobowości prawnej. Podstawą gospodarki finansowej zakładu jest roczny plan finansowy obejmujący przychody, koszty i inne obciążenia, stan środków obrotowych, stan należności i zobowiązań na początek i koniec okresu oraz rozliczenia z budżetem. W Statucie MZBM w rozdziale obejmującym przedmiot i zakres działania zakładu zapisano, że obejmuje on między innymi prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych. Dyrektor dodał również, że celem działania Zakładu jest bieżące i nieprzerwane zaspakajanie potrzeb ludności, zapewnienie użytkownikom lokali optymalnych warunków mieszkaniowych poprzez właściwą eksploatację zasobów mieszkaniowych, utrzymywanie właściwego stanu technicznego zasobów, administrowanie lokalami użytkowymi oraz świadczenie zleconych odpłatnie usług gospodarczych.

Pan Dyrektor powiedział, że zdecydowana większość prac termomodernizacyjnych prowadzonych z udziałem MZBM została zrealizowana na budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Pierwsze umowy o administrowanie pomiędzy MZBM i zarządcami wspólnot podpisane zostały już w 2001 roku, a do 2008 roku MZBM administrował 220 wspólnotami. Liczba ta uległa jednak zmniejszeniu i obecnie wynosi 177 wspólnot mieszkaniowych. Główną przyczyną przejścia wspólnot mieszkaniowych do innego administrującego były problemy MZBM w spłacie zobowiązań z tytułu w nieruchomości wspólnej. Najtrudniejsza sytuacja finansowa MZBM przypada na lata 2008 – 2009. Przyznana przez gminę w roku 2009 dodatkowa dotacja przedmiotowa umożliwiła dokonanie realizacji znacznej części zobowiązań w stosunku do wspólnot mieszkaniowych. Po dokonaniu szczytu kłopotów finansowych MZBM, zmianie polityki zarządzania Zakładem, MZBM rozpoczął nową erę współpracy z zarządcami wspólnot mieszkaniowych, opartą na partnerstwie, wiedzy, doświadczeniu ludzi z różnych branż gospodarki, ale przede wszystkim na ogromnym zaangażowaniu emocjonalnym i czasowym ludzi, obsługujących zarówno bezpośrednio właścicieli mieszkań wspólnot. Właśnie dzięki temu możliwe było podjęcie przez społeczności wspólnotowe realizacji tematu termomodernizacji i tylko nieliczne wspólnoty rozpoczęły ten proces ze środków własnych, wykonując prace etapami rozłożonymi w czasie nawet na kilka lat. Nie przyniosło to jednak takiego efektu, jakiego oczekiwano, dlatego po uspokojeniu sytuacji finansowej zdecydowano się na realizację termomodernizacji budynków ze środków kredytowych.

Dyrektor poinformował również, że 3 wspólnoty mieszkaniowe, które w 2007 roku zaciągnęły kredyt na termomodernizację z Banku Ochrony Środowiska na preferencyjnych warunkach z dofinansowaniem z WFOŚ – bez premii termomodernizacyjnej, przy znacznym udziale środków własnych zakończyły spłatę zobowiązań.

Pan Dyrektor powiedział również, że rok 2008 był bardzo trudnym finansowo dla wszystkich wspólnot mieszkaniowych i w tym czasie nie podejmowano żadnych nowych decyzji rodzących nadmierne zobowiązania finansowe na przyszłość. W 2009 roku pięć wspólnot mieszkaniowych rozpoczęło realizację termomodernizacji zaciągając na ten cel kredyt w Banku PKO BP z premią termomodernizacyjną z wyjątkiem tylko jednej wspólnoty, którą kredytował Bank ING bez premii termomodernizacyjnej.

Pan Dyrektor dodał, że zakres prac termo modernizacyjnych zostaje określony na podstawie zleconego audytu energetycznego wraz z szacunkowym kosztem inwestycji i szacunkowymi oszczędnościami energetycznymi. Zakres prac w ramach takiego przedsięwzięcia jest różny w zależności od stanu technicznego budynku i zawiera on najczęściej ocieplenie ścian zewnętrznych warstwą izolacji (wełna mineralna lub styropian) o grubości ok. 14/15 mm., tynk akrylowy lub mineralny, ocieplanie stropu strychu warstwą izolacyjną, ocieplanie stropu piwnic, hydroizolację fundamentów oraz wymianę okien w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice i strych).

Pan Dyrektor powiedział, że w omawianym okresie prowadzono prace termo modernizacyjne zarówno na zasobie gminnym (mieszkania komunalne, lokale użytkowe), jak i w administrowanych przez MZBM wspólnotach mieszkaniowych. Zgodnie z decyzjami podjętymi przez wspólnoty mieszkaniowe w latach 2007 – 2016 przeprowadzono prace termomodernizacyjne w 134 budynkach wspólnotowych.

Zabierając głos radny Z. Łukasik poruszył temat złego wykonania termomodernizacji. Według radnego złe wykonanie elewacji budynku jest bardzo ważną sprawą i rzutuje na późniejsze użytkowanie lokali. Pan radny zapytał również, czy MZBM sprawdza wykonanie i czy bywają jakieś usterki.

Odpowiadając Dyrektor MZBM poinformował, że problemy zawsze istnieją i że miał kilka wspólnot, gdzie były zastrzeżenia do wykonawstwa. Był również przypadek, gdzie MZBM zakończył swoją współpracę z jednym z inspektorów nadzoru z uwagi na fakt niezbyt starannego nadzoru nad wykonawstwem. Dyrektor dodał również, że w paru budynkach pojawił się problem z zawilgoceniem.

Radny W. Wiekiera zapytał, czy termomodernizację wykonuje się kompleksowo, bo na wyjazdowym posiedzeniu Komisji Mieszkaniowej zauważył, że ściany budynków są bardzo ładnie wykonane, natomiast dachy i kominy na budynkach nie zostały wykonane.

Udzielając odpowiedzi Dyrektor MZBM wyjaśnił, że wszystko zależy od środków finansowych, na fundusz remontowy, z którymi zawsze jest problem. 30% środków tego funduszu musi zostać na nieprzewidziane wydatki, a 70% spłaca się kredyt, który wspólnota mieszkaniowa zaciągnęła na

termomodernizację. Dyrektor powiedział również, że mało która wspólnota mieszkaniowa podejmuje decyzję o termomodernizacji, jak niewykonany jest remont dachu. Są wyjątki, ale jest ich bardzo mało.

Zabierając głos radny Z. Piątek poruszył temat niskiej emisji i wymiany pieców węglowych na inne ekologiczne. Radny zapytał, czy są w zasobach komunalnych budynki opalane węglem, ile ich jest i czy istnieje możliwość wymiany ogrzewania.

Odpowiadając Dyrektor MZBM poinformował, że w zasobach administrowanych przez MZBM istnieją takie budynki.

W związku z powyższym radny Łukasik zaproponował podjęcie wniosku o treści: w celu obniżenia niskiej emisji na terenie gminy Dąbrowa Górnicza Komisja Mieszkaniowa Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej wnioskuję o przygotowanie informacji na temat ilości budynków administrowanych przez MZBM, w których istnieje możliwość wymiany źródła ciepła z węglowego na inne ekologiczne.

W wyniku głosowania: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 Komisja Mieszkaniowa skierowała wniosek do Prezydenta Miasta.

Na pytanie radnej K. Chrobot, czy w zasobach MZBM istnieją lokale ogrzewane gazem Dyrektor odpowiedział, że tak, ale są to lokale użytkowe.

Ad. 3.

W wyniku głosowania: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0 Komisja Mieszkaniowa zatwierdziła sprawozdanie ze swej działalności za 2016 rok.

Ad.4.

Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej G. Przewieźlik przedstawił członkom Komisji pismo Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Nr WKM-III.7120.1.2017 MG1 z dnia 2 lutego 2017 roku dot. wolnych lokali w gminnym zasobie mieszkaniowym i zwrócił się z prośbą do członków Komisji o wydanie opinii, czy wymienione w piśmie lokale wskazać na rzecz rodzin zakwalifikowanych i umieszczonych na liście wynajmu lokali mieszkalnych, czy przeznaczyć do sprzedaży w formie nieograniczonego przetargu.

Opinia Komisji – wolne lokale wskazane w piśmie przeznaczyć na realizację listy.

Wynik głosowania: za 7, przeciw 0, wstrzymujących się 0.

Pismo Pani J. R. dot. wniosku o wynajem lokalu w zasobach gminy Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała pozytywnie.

Pismo Pana Z. F. dot. wniosku o wynajem lokalu w zasobach gminy Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała pozytywnie.

W dalszej części pkt 4 Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej poinformował, że w stanie obecnym na liście wynajmu znajdują się 734 wnioski, a lista zamian liczy 96 wniosków, następnie przedstawił wnioski indywidualne.

Przedłużenia umów najmu lokali socjalnych (spełniają warunki do lokalu socjalnego, są zaległości)

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani B. L. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani H. H. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pan D. R. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pani A. M. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 5. Pani Z. T. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 6. Pani A. P. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 7. Pani M. Ś. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 8. Pan E. S. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 9. Pani Z. W. | - opinia Komisji pozytywna. |

Nie spełniają warunków do wynajmu lokalu socjalnego, mieszczą się w 30%

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani T. Ł. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani B. H. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pani J. D. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pani T. K. | - opinia Komisji pozytywna. |

Nie spełniają warunków do lokalu socjalnego, mieszczą się w 30%, są zaległości

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| 1. Pani I. R. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani M. M. – P. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pani D. S. | - opinia Komisji pozytywna. |

Przedłużenie umowy, która została rozwiązana, uznanie przekroczenia kryterium dochodowego, są zaległości czynszowe

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani A. G. | - opinia Komisji pozytywna. |
|---------------|-----------------------------|

Najem i zamiany (spełniają warunki do zamiany – wymagana opinia Komisji Mieszkaniowej

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani A. K. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani A. C. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pani I. C. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pani J. S. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 5. Pani S. P. | - opinia Komisji pozytywna. |

Uznanie przekroczenia kryterium mieszczą się w 30%, pierwszeństwo

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| 1. Pani J. M. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani K. S. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pan D. L. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pani M. W. | - opinia Komisji – zgodnie z ustawą. |
| 5. Pan R. M. | - opinia Komisji pozytywna. |

Wnioski Prezydenta Miasta

- | | |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani J. R. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pan Z. F. | - opinia Komisji pozytywna. |

Nie spełniają warunków

- | | |
|---------------|---|
| 1. Pani M. L. | - opinia Komisji – skreślenie z listy. |
| 2. Pani A. H. | - opinia Komisji – na następne posiedzenie. |
| 3. Pani K. K. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |
| 4. Pani A. S. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |

Wnioski Komisji Mieszkaniowej o pierwszeństwo wynajmu

- | | |
|---------------|--------------------------------------|
| 1. Pani A. K. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |
| 2. Pani A. C. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pani M. B. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pan A. S. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 5. Pani B. M. | - opinia Komisji pozytywna. |

6. Pani K. K.
7. Pani M. K.

- opinia Komisji pozytywna.
- opinia Komisji pozytywna.

Na tym posiedzenie zakończono.

Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej

Grzegorz Przewieźlik