

## **BRM.0012.9.2.2017**

Protokół z posiedzenia Komisji Mieszkaniowej w dniu 23 marca 2017 roku w godzinach od 15.30 do 18.30.

Obecni na posiedzeniu wg listy obecności.

Osoby zaproszone na posiedzenie Komisji:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1. Pan Damian Rutkowski  | - Z-ca Prezydenta Miasta.                                   |
| 2. Pan Piotr Jędrusik    | - Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. |
| 3. Pan Ireneusz Adamczyk | - Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.        |

Posiedzeniu przewodniczył Grzegorz Przewieźlik – Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej, który po przywitaniu i stwierdzeniu quorum przedstawił porządek posiedzenia.

### Tematyka posiedzenia:

1. Zatwierdzenie protokołu z poprzedniego posiedzenia Komisji.
2. Stan windykacji należności w Miejskim Zarządzie budynków Mieszkalnych w Dąbrowie Górniczej.
3. Informacja na temat kosztów utrzymania lokali użytkowych wynajmowanych przez Organizacje Pozarządowe.
4. Opiniowanie projektów uchwał skierowanych do Komisji.
5. Sprawy wniesione, wolne wnioski.

W wyniku głosowania za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 porządek posiedzenia został przyjęty bez uwag.

Ad.1.

W wyniku głosowania za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 Komisja Mieszkaniowa zatwierdziła Protokół Nr BRM.0012.9.1.2017 z dnia 2 lutego 2017 roku.

Ad.2.3

Opracowanie na temat pkt 2 i 3 omówił przybyły na posiedzenie Komisji Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych I. Adamczyk, który poinformował, że jest ono prowadzone od kilku lat w układzie tabelarycznym i opisowym. Następnie Dyrektor powiedział, że najważniejszą rzeczą jest poziom zadłużenia. Należność główna u najemców wzrasta z roku na rok i na dzień 31.12.2016 r. wynosi 58 milionów 358 tysięcy 203 zł. Dyrektor zaznaczył, że na roczny przyrost należności od najemców lokali mieszkalnych ma wpływ coroczny wzrost procentowy bazowej stawki czynszu najmu 1 metra kwadratowego powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, który w poszczególnych latach wyniósł: rok 2011 – 12,90%, rok 2012 – 10,40%, rok 2013 – 28,00%, rok 2014 – 0%, rok 2015 – 9,98% i 2016 – 0%., Dyrektor wyjaśnił, że wzrost stawki czynszu w latach 2011 – 2016 z kwoty 5,40 zł./ m<sup>2</sup> do 8,38 zł./ m<sup>2</sup> stanowi wzrost o 55,18%, a wzrost należności z najmu lokali

mieszkalnych w tym samym okresie stanowi 51,22%. Informując członków Komisji Dyrektor powiedział, że większość zadłużenia, to zadłużenia ponad 3 miesiące, które stanowią 98, 76% całkowitego zadłużenia najemców lokali mieszkalnych. Nadmieniał również, że nadal występuje systematyczny wzrost zadłużenia lokali mieszkalnych w okresach powyżej trzech miesięcy i jest to kwota 57 milionów 637 tysięcy 675 zł. i 62 gr., w związku, z czym Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych przeprowadził analizę finansową w odniesieniu do m<sup>2</sup> powierzchni oraz do lokalu. Następnie Dyrektor poinformował, że wpływ na wysokość zadłużenia ma wzrost cen mediów, a z analizy wynika, że ilość osób zadłużonych utrzymuje się na podobnym poziomie w porównywalnych okresach. Dyrektor podał informację, że szczególnie dokuczliwe jest zadłużenie najemców zasobów mieszkaniowych gminy zamieszkujących w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych, gdyż przenosi się ono wprost na zobowiązania, jakie posiada MZBM względem Wspólnot Mieszkaniowych, które to na dzień 31.12.2016 roku wynosi 1 milion 752 tysiące 443 zł. i 41 gr. Zobowiązania te wynikają między innymi z: braku wpływów pieniędzy za najem i media, wysokich kosztów ponoszonych na remonty pustostanów lokali mieszkalnych, kosztów ponoszonych na ochronę, media i administrowanie majątku, wzrostu kosztów funduszu remontowego do Wspólnot Mieszkaniowych z powodu prowadzonych prac termomodernizacyjnych i spłat kredytów, zmniejszającą się administrowaną przez MZBM powierzchnią zasobów mieszkalnych z powodu wykupu lokali mieszkalnych oraz zmniejszenie przychodów z lokali mieszkalnych ze względu na zmniejszenie wysokości stawki czynszowej. Pan Dyrektor przedstawił w formie tabelarycznej informację na temat ściągalności czynszów od najemców lokali mieszkalnych gminy, która to na poziomie lokali mieszkalnych wynosi 85, 37% a lokali socjalnych na poziomie 6%. Dyrektor poinformował również, że sytuacja finansowa MZBM jest w dużej mierze związana z rzeczywistymi przychodami uzyskiwanymi z tytułu opłat za czynsz i media. Wysokie należności są spowodowane ogromnymi zaległościami w opłatach za lokale mieszkalne. MZBM na bieżąco podejmuje działania windykacyjne, ale z uwagi na obowiązujące przepisy są to działania długotrwałe.

W dalszej części Dyrektor omówił temat kosztów utrzymania lokali użytkowych wynajmowanych przez Organizacje Pozarządowe informując, że koszty, jakie ponosi Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych pokazuje tabela w informacji. Z analizy wynika, że koszty, jakie ponosi MZBM za powyższe lokale wynoszą 449 tysięcy 374 zł. i 25 gr., a koszty zwolnień z opłat za najem; lokali użytkowych pokrywane są częściowo z dotacji przedmiotowej i przychodów własnych MZBM.

Zabierając głos radny Z. Łukasik zwrócił się z prośbą do Przewodniczącego Komisji o możliwość wystąpienia Komisji Mieszkaniowej do Przewodniczącej Rady Miejskiej z wnioskiem o zorganizowanie podzespołu, który zająłby się stworzeniem projektu uchwały o możliwości oddłużenia, gdyż uważa, że byłoby to bardzo korzystne.

Zabierając głos Dyrektor MZBM poinformował, że MZBM posiada bazę windykacyjną dłużników, która wypracowywana była przez szereg lat, teraz zgodnie z sugestią Naczelnika Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej MZBM stworzy bazę windykacyjną wszystkich najemców, która będzie tworzona w uzgodnieniu z MOPS – em, Urzędem Pracy, Wydziałem, lecz jak stwierdził Dyrektor będzie to długotrwały proces. Dyrektor jest za tym, aby stworzyć system oddłużenia naprawdę bezradziejnych przypadków.

Zabierając głos Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej powiedział, że jest taki pomysł, aby stworzyć 5 letni program polityki mieszkaniowej w gminie oraz dodatkowy program polityki mieszkaniowej na okres 10 lat.

Zabierając głos radny K. Dybich odniósł się do dwóch kwestii, a mianowicie do polityki mieszkaniowej i kwestii zadłużenia. Radny uważa, że trzeba spojrzeć na ruch migracyjny,

żeby zachęcić młodych ludzi do osiedlania się na terenie naszego miasta i taka oferta powinna być skierowana do takich ludzi. Jeżeli chodzi o kwestię zadłużenia radny uważa, że gmina doszła jakby do takiej ściany, że nie wiadomo, co bardziej jest demoralizujące, czy oddłużenie i darowanie komuś długu, czy pozostawienie stanu faktycznego, którego dług powoduje, że i tak dług nie będzie spłacany, więc dla radnego to jest demoralizujące, ale radny jest zwolennikiem oddłużenia, tak zwanego wyzerowania licznika, ale jego pytanie dotyczy, czy są instrumenty prawne do tego, żeby oddłużyć. Radny uważa, że oddłużenie to jest bardzo dobry pomysł, ale przy zadłużeniu na przykład 200 tysięcy zł, nie ma możliwości, żeby ktoś taką sumę spłacił, nie ma możliwości odbudowania swojej pozycji społecznej.

Naczelnik P. Jędrusik powiedział, że najpierw jest diagnoza tematu i kierunek, w którym gmina ma pójść.

Prezydent D. Rutkowski zaproponował, aby stworzyć grupę, która zajęłaby się polityką mieszkaniową w mieście, która temat przedyskutuje. Prezydent jest również zdania, aby znaleźć i zasięgnąć opinii specjalistów, którzy podpowiedzą, ponieważ wiele narządzi jest już na rynku, ale gmina musi wypracować sobie kierunki i rozwiązania, które będą dobrane do naszego miasta. Prezydent powiedział również, że trzeba pamiętać o tym, że MZBM to jedna część, bo miasto posiada jeszcze innych partnerów, którzy występują na rynku mieszkaniowym. Trzeba również wziąć pod uwagę ich racje i spostrzeżenia, dlatego Prezydent uważa, żeby nie dopasowywać wszystkiego tylko do MZBM, ale również do większej ilości graczy w tej dziedzinie. Radna K. Chrobot zwróciła się z prośbą o krótkie zreferowanie wyjazdu Prezydenta do Warszawy w związku z hasłem „mieszkanie +”.

Następnie Prezydent zreferował pokrótce konferencję w Warszawie informując, że program „mieszkanie +” wygląda tak, że podjęta została jedna umowa z Białą Podlaską, natomiast nasza Gmina wysłała również aplikację zgłaszającą się do tego programu w sensie inicjatywy, natomiast w tej chwili do Gminy zwrócił się bank o dokładną informację, jeżeli chodzi o lokalizację. W tym miejscu Prezydent poinformował, że Gmina zgłasza tereny na ul. Siemońskiej, jest to dawny teren K.S Zagłębianka, który to przez wiele lat proponowany był do sprzedaży. Pan Prezydent powiedział, że jeżeli chodzi o dawny budynek Ośrodka dla Dzieci Niedowidzących, to aktualnie jest on wyburzany, a teren jest dedykowany pod budownictwo komunalne. Gmina będzie budowała mieszkania ze środków własnych ewentualnie ze środków, które gminie uda się pozyskać.

Zabierając głos Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych poinformował, że koszty utrzymania lokali użytkowych wynajmowanych przez Organizację Pozarządową określa tabela nr 14. Z analizy wynika, że koszty, jakie ponosi MZBM za lokale użytkowe wynoszą 449.374, 25 gr., koszty zwolnień z opłat za najem lokali użytkowych pokrywane są częściowo z dotacji przedmiotowej i przychodów własnych MZBM, która to dotacja w 2016 roku wynosiła 420.000,00 zł.

W związku z brakiem pytań zakończono dyskusję a przedstawioną informację przyjęto do wiadomości.

Ad. 4.

Komisja nie otrzymała projektów uchwał do zaopiniowania.

Ad.5.

W związku z pytaniem radnego Z. Łukasika w kwestii budynku przy ul. 3 – go maja 21 w Dąbrowie Górniczej Komisja Mieszkaniowa podjęła wniosek: w związku z wyprowadzeniem wszystkich lokatorów z budynku przy ul. 3 – go Maja 21 Komisja wnioskuje o jak najszybsze podjęcie decyzji o sposobie jego zagospodarowania.

W wyniku głosowania: za 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0 powyższy wniosek skierowano do Prezydenta Miasta.

Następnie Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej G. Przewieźlik przedstawił członkom Komisji pismo Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Nr WKM-III.7120.2.2017 MG1 z dnia 23 marca 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 6, przeciw 0, wstrzymujących się 0.

Przewodniczący Komisji przedstawił pisma:

- Prezydenta Miasta Nr WKM.III.7140.4.882.2017 z dnia 17 marca 2017 roku dotyczące realizacji wniosku o wynajem lokalu z zasobów gminy dla Pani K. K. Powyższe pismo Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała pozytywnie.

- Prezydenta Miasta Nr WKM.III.7140.4.887.2017 z dnia 20 marca 2017 roku dotyczące realizacji wniosku o wynajem lokalu z zasobów gminy dla Pani K. W. Powyższe pismo Komisja Mieszkaniowa zaopiniowała pozytywnie

- Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Dąbrowie Górniczej dotyczące możliwości przyspieszenia przyznania lokalu dla Państwa A. i K. C. Powyższe pismo Komisja zaopiniowała pozytywnie.

Godz. 17.36 – Przewodniczący Komisji opuścił posiedzenie Komisji. Posiedzeniu przewodniczyła Wiceprzewodnicząca Krystyna Chrobot.

W dalszej części pkt 4 Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej poinformował, że do listy wynajmu lokali z zasobów gminy dopisano 15 wniosków a do listy zamian 40 wniosków, następnie przedstawił wnioski indywidualne.

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

- |                |                             |
|----------------|-----------------------------|
| 1. Pan S. S.   | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani W. G.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pani G. S.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pan M. W.   | - opinia Komisji pozytywna. |
| 5. Pani L. D.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 6. Pani I. C.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 7. Pani K. W.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 8. Pani I. K.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 9. Pani A. R.  | - opinia Komisji pozytywna. |
| 10. Pani J. B. | - opinia Komisji pozytywna. |

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

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani L. M. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pan J. B.  | - opinia Komisji pozytywna. |

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

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani B. N. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani E. G. | - opinia Komisji pozytywna. |

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

ul. Łączna

- |                |                                      |
|----------------|--------------------------------------|
| 1. Pan K. C.   | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 2. Pani M. J.  | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 3. Pani L. M.  | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 4. Pani J. N.  | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 5. Pan J. R.   | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 6. Pan M. Ż.   | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 7. Pani B. M.  | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 8. Pan L. S.   | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 9. Pani M. K.  | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 10. Pani U. W. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |
| 11. Pani J. S. | - opinia Komisji pozytywna.          |

Uznanie przekroczenia kryterium mieszczące się w 30%

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani D. P. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 2. Pani A. H. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 3. Pani K. C. | - opinia Komisji pozytywna. |
| 4. Pan M. M.  | - opinia Komisji pozytywna. |

Nie spełniają warunków

- |               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| 1. Pani K. R. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |
|---------------|--------------------------------------|

Przywrócenie na listę wynajmu

- |               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| 1. Pani D. F. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |
| 2. Pani S. S. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |

Poza zakresem merytorycznym Komisji Mieszkaniowej – uregulowanie tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

- |              |   |
|--------------|---|
| 1. Pan K. K. | - opinia Komisji – poza zakresem działania Komisji Mieszkaniowej. |
|--------------|---|

Prośba o zamianę mieszkania odpowiedniego dla osoby niepełnosprawnej i niedowidzącej

- |               |   |
|---------------|---|
| 1. Pani A. L. | - opinia Komisji pozytywna – ostatnia propozycja. |
|---------------|---|

Wynajem mieszkania w centrum miasta

- |               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| 1. Pani W. Ś. | - opinia Komisji pozytywna. |
|---------------|-----------------------------|

Wnioski do Komisji Mieszkaniowej o pierwszeństwo wynajmu

- |               |                                      |
|---------------|--------------------------------------|
| 1. Pani W. S. | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 2. Pani A. P. | - opinia Komisji negatywna – odmowa. |
| 3. Pani A. K. | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 4. Pani A. C. | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 5. Pan T. B.  | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 6. Pani U. G. | - opinia Komisji pozytywna.          |
| 7. Pan S. S.  | - opinia Komisji pozytywna.          |

Na tym posiedzenie zakończono.

Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej

Grzegorz Przewieźlik

Wiceprzewodnicząca Komisji Mieszkaniowej

Krystyna Chrobot