



Gostów Wielkopolski, 31 października 2011 r.

Szanowny Pan
Tadeusz Jędrzejczak
Prezydent Miasta
Gostowa Wielkopolskiego

INTERPELACJA ZGŁOSZONA W SPRAWIE STRATEGII DLA ZGM.

Panie Prezydencie,

29 czerwca br. w trakcie 12 sesji rady miasta w pkt. 7 - Sprawozdania z działalności zakładów budżetowych za rok 2010 - pytałem o długoterminową strategię działania i cele, jakie chce osiągnąć Zakład Gospodarki Mieszkaniowej. Otrzymałem odpowiedź Pana zastępcy – Pani Ewy Piekarcz – cytuję za protokołem „W tej chwili pracujemy nad przemodelowaniem tej polityki, będziemy gotowi złożyć Radzie taką propozycję na sesji po wakacjach. Myślę, że będzie to wrzesień.”

Z tematem przypomniałem się na sesji 28/09/2011 r. i otrzymałem odpowiedź, że na kolejnej sesji zostanie przedstawiona owa strategia. Niestety na sesji w dniu 26/10/2011 r. nikt nawet się nie zająknął w tym temacie.

W związku z powyższym proszę o odpowiedź na następujące pytania:

1. Czy naturalnym jest, by Pana podwładni tak nierzetelnie traktowali swoje słowa i deklaracje, zwłaszcza w stosunku do Radnego, wygłoszone publicznie w trakcie sesji miasta?
2. Kiedy mogę się spodziewać przedstawienia Radnym długoterminowej strategii działania i celów, jakie są czy będą stawiane przed kierownictwem ZGM?

W związku z częstymi uwagami mieszkańców miasta na moich dyżurach, jako radnego miasta, konkretnie osób, które są członkami wspólnot, gdzie administruje ZGM lub ma większościowe udziały we wspólnotach, na duże koszty związane z remontami kamienic obciążające członków wspólnot w/w strategia jest niezbędna do prowadzenia racjonalnej polityki zarządzania mieszkalną substancją komunalną. Dziś sytuacja wygląda tak, że w wyniku sprzedawania lokali nowi właściciele w ramach wspólnot mających większość w udziałach przejmują odpowiedzialność za utrzymanie części wspólnych, co dramatycznie podraża koszty, jakie muszą ponieść w ramach obowiązującego prawa. Dlatego proszę o odpowiedź, w jakim kierunku będzie działało miasto pod Pana kierownictwem, którego instrumentem realizacji przyjętej polityki jest ZGM.



Sebastian Pieńkowski
Radny Miasta Gorzowa Wielkopolskiego
Prawo i Sprawiedliwość



Biuro PiS w Gorzowie Wielkopolskim – ul. Borowskiego 31, II p.
www.piswgorzowie.pl / e-mail: sebastianpienkowski@wp.pl / Tel. 692-139-349 / Fax 95-729-31-27

3. Proszę o informację, jaka strategia działania obowiązywała przez ostatnie 12 lat w ZGM? Jakie były cele zasadnicze i czy udało się je osiągnąć?
4. Czy obecnie celem strategicznym jest pozbycie się majątku i sprzedaż wszystkich lokali i tylko administrowanie cudzym majątkiem?
5. Czy może celem jest utrzymanie niektórych kwartałów kamienic, jako substancji gminy, przeniesienie osób tam zamieszkujących do nowych budynków socjalnych, remont kamienic i sprzedaż po cenach rynkowych prywatnym podmiotom – tak jak np. dzieje się to w Szczecinie?

Problem jest bardzo poważny, ponieważ brak jasnej strategii, brak zabezpieczenia środków finansowych w corocznym budżecie miasta na jej realizację, będzie prowadził do dalszej degradacji substancji lokalowej będącej własnością gminy, a co za tym idzie większe koszty na jej odtworzenie lub nawet utrzymanie na poziomie pozwalającej zapobiec katastrofie budowlanej. W związku z powyższym z niecierpliwością czekam na odpowiedź.

Z poważaniem,

Sebastian Pieńkowski

BRM



**PREZYDENT MIASTA
GORZÓWA WIELKOPOLSKIEGO**

Urząd Miasta
ul. Sikorskiego 3-4
66-400 Gorzów Wlkp.

T: +48 95 735 55 00
F: +48 95 735 56 70
E: kancelaria@um.gorzow.pl
I: www.gorzow.pl

Gorzów Wlkp. dnia 18.11.2011r.

WGN. 0003.16.2011.ASz

122

**Pan
Sebastian Pieńkowski
Radny Rady Miasta Gorzowa Wlkp.**

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego zgłoszoną w dniu 2 listopada 2011r. w sprawie długoterminowej strategii działania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej uprzejmie informuję, co następuje.

Zgodnie z protokołem nr 12/2011 z XII sesji Rady Miasta Gorzowa Wlkp., która odbyła się w dniu 29 czerwca 2011r., odpowiadając na Pana pytanie w sprawie długoterminowej strategii i celów działania ZGM Zastępca Prezydenta Miasta Ewa Piekarcz stwierdziła, że – cytując: „*jeśli chodzi o wyznaczenie celu długoterminowego dotyczącego majątku miasta, jakim jest zasób mieszkaniowy, to oczywiście, że polityka w tym kierunku jest sformalizowana. Dotychczas celem zapisanym w Wieloletnim Planie Rozwoju Mieszkalnictwa było oferowanie do sprzedaży mieszkań komunalnych ich najemcom z bonifikatą. Taką politykę ustaliła wspólnie Rada Miasta i Prezydent Miasta. W tej chwili pracujemy nad przemodelowaniem tej polityki, będziemy gotowi złożyć Radzie taką propozycję na sesji po wakacjach. Myślę, że będzie to wrzesień. Pracujemy nad docelowym zasobem gminy, czyli proponujemy Radzie w drodze uchwały podjęcie decyzji o tym, w jakich zasobach nie będziemy w ogóle zbywać mieszkań a w jakich będziemy zbywać. Oczywiście będziemy służyć informacją, dlaczego takie propozycje a nie inne Radzie przedkładamy. Natomiast nie godzę się z poglądem, że Miasto czy ZGM nie ma wpływu na właścicieli i nie ma wpływu na to, co się dzieje z majątkiem miasta czy byłym majątkiem miasta i przerzuca całą odpowiedzialność na właścicieli. Jest to absolutnie nieuprawniony osąd, ponieważ w momencie, kiedy którykolwiek z najemców składa wniosek o zakup lokalu mieszkalnego jest informowany o tym, że będzie uczestniczył w stworzonych z mocy prawa przy sprzedaży lokalu mieszkalnego w pracach wspólnoty. Miasto również uczestniczy w pracach wspólnoty, jako jeden z właścicieli, podejmując decyzje co ma się dzieć w danym budynku, czy zasobie, łącząc na te prace stosownie do posiadanego udziału. Niezależnie od tego ile udziałów miasto w danym zasobie posiada ZGM jest moderatorem działań i tym podmiotem aktywnym, który proponuje pewne rozwiązania wspólnotom. Sądzę, że to widać w mieście, ponieważ w kilku ostatnich latach bardzo wiele remontów i inwestycji przeprowadzonych jest zarówno ze środków budżetowych miasta na zasobie w 100% miejskim jak i zasobie wspólnotowym”. Zatem na zadane przez Pana pytanie odpowiedź została udzielona.*

W celu prowadzenia eksploatacji, administracji, zarządu i gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi w oparciu o przepisy prawa lokalowego oraz kodeksu cywilnego i innych aktów prawnych, decyzją Zarządu Miasta Gorzowa Wlkp. z dniem 1 stycznia 1991r., utworzony został Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wlkp.

Do podstawowych przepisów prawa zawartych w ustawach, na których opiera swoją działalność ZGM zaliczamy między innymi:

- 1) ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (t.j. Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 ze zm.),
- 2) ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (t.j. Dz.U. 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zm.),
- 3) ustawę o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.),
- 4) ustawę - Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz.U. z 2010r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.),
- 5) ustawę o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009r. (Dz. U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.),
- 6) ustawę - Prawo zamówień publicznych z dnia 29 stycznia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr113, poz. 759 ze zm.),
- 7) ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (t.j. Dz. U. z 2006r. Nr123, poz. 858 ze zm.),
- 8) ustawę o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych z dnia 21 listopada 2008r. (Dz. U. z 2008r. Nr223, poz. 1459 ze zm.),
- 9) ustawę o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)

oraz przepisy aktów prawa miejscowego zawarte w uchwałach Rady Miasta Gorzowa Wlkp.:

- 1) uchwałę Nr XII/161/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 maja 2007r. w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy – Miasta Gorzowa Wlkp. na lata 2007 – 2011,
- 2) uchwałę Nr LXVIII/1073/2010 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 03 lutego 2010r. w sprawie Strategii Zrównoważonego Rozwoju Miasta Gorzowa Wlkp. na lata 2010 – 2020,
- 3) uchwałę Nr L/491/2001 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 21 lutego 2001r. w sprawie Strategii mieszkalnictwa miasta Gorzowa Wielkopolskiego Gorzów 2001+,
- 4) uchwałę Nr XXXIX/655/2008 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 27 sierpnia 2008r. w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i użyczenia,
- 5) uchwałę Nr LXXVII/1199/2010 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 czerwca 2010r. w sprawie określenia zasad gospodarowania lokalami użytkowymi,
- 6) uchwałę Nr LXIV/1017/2009 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 28 października 2009r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy.

Strategia działania ZGM wynika obecnie z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2007 – 2011 przyjętym uchwałą nr XII/161/2007 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 30 maja 2007r. Program ten wyznacza kierunki i cele związane z gospodarowaniem nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność gminy oraz udziałami gminy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych.

W celu określenia strategii działania na lata następne podjęte zostały prace związane z Wieloletnim Programem Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2012 – 2017 określającym najważniejsze cele tj.:

- rozeznanie potrzeb, możliwości i uwarunkowań lokalnej gospodarki mieszkaniowej,
- poprawa stanu technicznego komunalnego zasobu mieszkaniowego,
- racjonalizacja gospodarki czynszowej,

- prywatyzacja części zasobu mieszkaniowego gminy,
- nowe zasady zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym,
- wskazanie źródeł finansowania gminnego zasobu mieszkaniowego.

Prace nad tym dokumentem zostaną zakończone i przedstawione Radzie Miasta do końca I kwartału 2012r.

Ponadto, w celu opracowania i określenia celów wydzielenia docelowego zasobu mieszkaniowego gminy - w kwietniu br. powołałem zespół i w listopadzie otrzymałem pełną informację z prac zespołu wraz z wykazem adresowym budynków planowanych do włączenia do docelowego zasobu mieszkaniowego. Informacja w tej sprawie została przekazana do Rady Miasta 14 listopada 2011r.

Wejście w życie ustawy o własności lokali wprowadziło możliwość samodzielnego decydowania przez właścicieli lokali o sposobie zarządzania nieruchomością wspólną. Praktyczną realizacją tych uprawnień wynikających z ustawy są działające w Polsce od 1995r. - wspólnoty mieszkaniowe, które powstają z mocy prawa, w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w budynku i jego sprzedaży. Wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodziły w skład określonej nieruchomości.

Wykonanie jakiegokolwiek remontu części wspólnej nieruchomości – jak remont klatki schodowej, wymiana instalacji wewnętrznych, ocieplenie budynku, wymiana pokrycia dachowego i inne remonty, uzależnione jest przede wszystkim od podjęcia przez właścicieli lokali uchwały wyrażającej zgodę na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, ich zakres i sposób finansowania inwestycji.

We wspólnotach do 7 lokali włącznie zarządzanie odbywa się na podstawie art. 199 - 209 Kodeksu cywilnego oraz art.608 i art.611-616 Kodeksu postępowania cywilnego. Natomiast zarządzanie we wspólnotach powyżej 7 lokali odbywa się na podstawie ustawy o własności lokali.

Stosownie do art. 207 Kodeksu cywilnego i art. 12 i 13 ustawy o własności lokali każdy współwłaściciel zobowiązany jest ponosić wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną, na które składają się w szczególności wydatki na remonty i bieżącą konserwację. Właściciele ponoszą koszty stosownie do posiadanego udziału w nieruchomości wspólnej, który określony został w akcie notarialnym nabycia lokalu.

Na koszty zarządu nieruchomością wspólną właściciele wnoszą comiesięczne zaliczki, z których finansowane są wydatki na remonty i bieżącą konserwację, opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne chyba, że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali, wydatków na utrzymanie porządku i czystości oraz wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Właściciele lokali, którzy nabyli mieszkania od gminy – na preferencyjnych warunkach – przed nabyciem lokalu byli informowani, że będą zobowiązani do partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej do wysokości posiadanych udziałów oraz o stanie technicznym budynku.

Ponadto informuję, że obecnie obowiązujące prawo nie daje gminie możliwości finansowania wydatków wspólnot mieszkaniowych w stopniu większym niż wysokość posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

Z poważaniem

PREZYDENT MIASTA

Tadeusz Jędrzejczak

Do wiadomości:

- Biuro Rady Miasta
- Biuro Prezydenta Miasta
- WSS
- ZGM