

Protokół Nr 40/2012
Z posiedzenia Komisji Rewizyjnej z dnia 04 grudnia 2012 roku.

Obecni zgodnie z załączoną listą obecności, która stanowi załącznik nr 1 do protokołu.

Porządek dzienny:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.
2. Zatwierdzenie porządku dziennego.
3. Analiza realizacji inwestycji zakończonej w 2010r.- budowa mieszkań komunalnych przy ul. Zbąszyńskiej.
4. Sprawy różne.

AD.1

Posiedzenie otworzył i w nim przewodniczył przewodniczący Komisji Pan Marek Surmacz, który po powitaniu zebranych stwierdził wymagane quorum do obradowania i podejmowania prawomocnych wniosków.

AD.2

Proponowany porządek dzienny został przyjęty jednomyślnie.

AD.3

Marek Surmacz- W pracy Komisji Rewizyjnej mamy ostatni punkt programowy z bieżącego planu pracy 2012r., tj., analiza realizacji inwestycji zakończonej w 2010r.- budowa mieszkań komunalnych przy ul. Zbąszyńskiej. Proszę, aby Pani Dyrektor przedstawiła nam krótką informację o przebiegu, o celu, o założeniu, o wyniku i efekcie tej inwestycji.

Jolanta Paduch- Z-ca Dyrektora Wydziału Inwestycji- Przygotowaliśmy obszerny materiał, który stanowi załącznik nr 3 do protokołu. Proces inwestycyjny na budowie rozpoczął się w 2007r., brak mieszkań było podstawą realizacji budowy mieszkań komunalnych w Gorzowie. To są pierwsze budynki po 20-latach wybudowane przez miasto. Wskazano lokalizację w obrębie ulic Krótkiej i Zbąszyńskiej. Następnie jeszcze w 2007r. zlecono koncepcję na opracowanie zagospodarowania tego terenu. W pierwotnej koncepcji, którą opracowało Biuro p.Horodyskiego były 3 budynki komunalne. Jeden duży, który został wybudowany 76 mieszkań i dwa małe po 36 mieszkań na tej całej działce.

Marek Surmacz- Łącznie to jest 140 mieszkań.

Jolanta Paduch- Około, w 2009r. otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy i ruszyliśmy z projektem. Budynki były realizowane w systemie zaprojektuj i wybuduj, mieliśmy koncepcję, a prawo pozwala nam, przepisy ustawy o zamówieniach publicznych pozwalają na realizację w systemie zaprojektuj i wybuduj. Projektu technicznego na to nie było. Przetarg na tą formę wygrała Firma InterBud West, a do

Urzędu wpłynęły trzy oferty. Jedna oferta na 12 mln zł została odrzucona, bo oferent nie chciał dotrzymać warunków specyfikacji, trochę inaczej nam to przedstawił. Pozostały dwie oferty, jedna Firmy Abbab i InterBud West. Różnica między nimi wynosiła około 1 mln zł, więc wybrano tańszą. W międzyczasie zgodnie z procedurami przeprowadzono wybór Inżyniera Kontraktu, także wybrano najniższą cenę, została Firma Euro-Inwest z Gorzowa. Na samym początku, kiedy robiono dokumentację projektową to zadanie przebiegało z drobnymi kłopotami, ponieważ okazało się, że koncepcja to jest dwa lata różnicy do realizacji i przepisy prawa budowlanego się zmieniają oraz warunki zabudowy. Okazało się, że na tym terenie nie można zrealizować trzech budynków z prostego powodu, że nie było tyle miejsc parkingowych. Jedno miejsce parkingowe dla jednego mieszkania. Odstąpiliśmy od projektu wybudowania trzech budynków i zaprojektowaliśmy jeden budynek plus drugi budynek w planach i plac zabaw przy budynku. Pierwszy budynek rozpoczęliśmy w roku 2010 w maju podpisaliśmy umowę z wykonawcą. Następnie wykonawca przez 2-3 miesiące opracował projekt i przystąpił do realizacji budynku. Na tym zadaniu nie było żadnych istotnych zmian, były korekty typu trafostacja w budynku na prośbę ENEI została wyodrębniona i zamieniona działka, wyprowadzona poza budynek, co pozwoliło uzyskać jedno dodatkowe mieszkanie. Zadanie zostało odebrane we wrześniu 2011r. W tej chwili mamy okres gwarancyjny, który jest na trzy lata.

Marek Surmacz- Jak to zadanie wyszło w cenie za m² powierzchni mieszkalnej?

Jolanta Paduch- Wyszło poniżej 3000zł, dokładnie 2970zł, jak wysłaliśmy do Głównego Urzędu Statystycznego takie sprawozdanie to nam odrzucili ze względu na niską cenę.

Jerzy Wierchowicz- To znaczy, że bardzo niska cena?

Jolanta Paduch- Tak, cena bardzo niska. Nasze sprawozdanie wysyłaliśmy aż do Rzeszowa, bo tam się wysyła i dla nich to było coś szokującego. Standard tych mieszkań jest bardzo przeciętny, bo wiadomo, że to są mieszkania o charakterze socjalno- komunalnym, łącznie z wyposażeniem.

Marek Surmacz- Czy to był pomysł, te piecyki gazowe?

Jolanta Paduch- To było celowe wyposażenie w takie piecyki, dlatego, że chodziło o to, aby nie było odpowiedzialności zbiorowej za to, że ktoś nie płaci za centralne. Umiejscowienie kotłowni zbiorczej nie ma możliwości odłączenia gazu z tytułu opłat, dlatego każde mieszkanie ma odrębny zawór na gaz, odrębny zawór na wodę i licznik na prąd. Taki był pomysł i takie zamierzenie ze względu na rotację, bo tam prawdopodobnie będzie jakaś rotacja w tych mieszkaniach. To nie są mieszkania własnościowe tylko mieszkania o charakterze rotacyjnym.

Marek Surmacz- Mieszkania są zasiedlone na podstawie umowy najmu. Mnie interesuje ta instalacja, czy nie udało się tak zaprojektować, aby wyprowadzić instalację na, zewnątrz, bo tam są szerokie ciągi komunikacyjne.

Jolanta Paduch- Chodziło o to, aby nie dopuszczać do czegoś takiego, że to Zarząd Budynków rozlicza się z gazownią gdyby był jeden zbiorczy licznik. Chodziło o to, aby płacił ten, co używa.

Jerzy Wierchowicz- Uważam, że idea tu była słuszna, bo charakter tych ludzi polega na tym, że pewnie są tam, bo nie płacili czynszu.

Marek Surmacz- Nie, mieszkania są komunalne i otrzymały je osoby z kolejki, które spełniają określone kryteria dochodowe. Nie może być tak, że jak kogoś nie stać na wynajęcie mieszkania to jest forma najmu od miasta. Socjalne mieszkania to jest inna kwestia.

Jolanta Paduch- Wynajem mieszkania nie oznacza opłat za kogoś. Jeżeli ktoś ma niskie dochody to może się ubiegać o dodatek mieszkaniowy. Ideą było, aby każdy mieszkaniowiec indywidualnie zawierał umowy na dostawę wody, gazu i prądu.

Jerzy Wierchowicz- Jeżeli byłby licznik zbiorczy to nie można byłoby rozliczać indywidualnie.

Marek Surmacz- Wszystkie inne budynki w mieście działają na takiej zasadzie, że są przyłącza zbiorcze, są opomiarowani, budynek jest socjalny tylko we fragmencie niewielkim, normalnie jest kamienicą czynszową.

Jerzy Wierchowicz- Czy w tym budynku nie można było zrobić centralnego ogrzewania, ale z licznikiem na każde mieszkanie?

Jolanta Paduch- Mi to tłumaczono i ja się z tym zgadzam, w tych budynkach, które są komunalne, gdzie mieszkania są własnościowe i komunalne, lokatorzy mieszkań komunalnych nie płacą czynszu i wówczas wszystkie koszty są rozliczane poprzez wspólne liczniki i się okazuje, że to jest sytuacja patowa, nie można ani eksmitować, ani wyrzucić.

Marek Surmacz- Czy jest Pani w stanie podać przykład takiej formy zorganizowania? Najbliższy budynek wokół Gorzowa?

Jolanta Paduch- Nie wiem.

Marek Surmacz- Ja nie znam takich przypadków.

Jolanta Paduch- Nie wiem, ja nie sprawdzałam.

Marek Surmacz- Pamiętam jak swego czasu za zrozumiałe uznałem, że budowano barak i tam wyodrębniono dla każdego zasilanie odrębne, ale bardzo drogie.

Jolanta Paduch- Chodziło o to, że każdy płaci za ile sobie nagrzej, jeden lubi 40 stopni, a inny 20 stopni. W przypadku, kiedy zaczyna się to wszystko sterować centralnie z jednej kotłowni to tego nie można tak do końca parametrami określić.

Marek Surmacz- Na przepływach się opomiarowuje i dostarcza ciepło, niewielki licznik na wejściu do mieszkania.

Jolanta Paduch- Tak, ale jak wyegzekwować ten licznik, Pan nie odłączy tego, bo kotłownia jest na zarządzie ZGM,....

Marek Surmacz- Licznik w szafce na korytarzu z zaworem odcinającym,....

Jolanta Paduch- Tak, ale trzeba mieć zgodę Sądu albo innej instytucji i cała procedura.

Marcin Kurczyna- Umowa zawarta bezpośrednio z dostawcą jest lepsza w przypadku niepłacenia.

Marek Surmacz- Ja też eksploatuje jakieś tam centralne ogrzewanie, każdy jak ma dom to posiada kotły gazowe i takie duże kotły gazowe jak w domkach zainstalowano odrębnie każdemu w mieszkaniu.

Jolanta Paduch- To są piecyki gazowe,.....

Marek Surmacz- To są duże pełno wymiarowe kotły gazowe, dwufunkcyjne.

Jerzy Wierchowicz- Przyjęcie tego rozwiązania, że każda instalacja odrębna dla każdego lokalu, o ile podrożyła inwestycję?

Jolanta Paduch- Nie podrożyło, bo nawet gdyby to, co mówi Pan radny, że szło by zbiorczo do każdego mieszkania to i tak należało do każdego mieszkania doprowadzić rurki i licznik.

Jerzy Wierchowicz- Tak, ale kwotowo to chyba ma znaczenie? Rurki i licznik to nie to samo, co kocioł. Dlatego o to pytamy?

Jolanta Paduch- Jeżeli nawet to w bardzo mały, nieistotny sposób w mojej ocenie. Te piecyki kosztują chyba,.....

Jerzy Synowiec- To jest cena mniejsza niż metra kwadratowego budynku.

Jolanta Paduch- Zasada była taka, każdy odpowiada za to, co zużywa, w specyfikacji było to zaznaczone.

Jerzy Wierchowicz- Dla mnie to jest zrozumiałe, ale czy znacznie podrożyło koszty? Jeżeli nie podrożyło to nie ma problemu.

Marek Surmacz- Wiem, że w ogóle powinniśmy dążyć do tego, bo z tych wszystkich bilansów energetycznych wynika, żeby dążyć do jak największego sieciowego zasilania i likwidować lokalne źródła energii cieplnej. Nagle idziemy w wybudowanie 40 źródeł lokalnych, indywidualnych ciepła.

Jolanta Paduch- Proszę wziąć pod uwagę, że tam jest ogrzewanie na gaz, bo tam nie było innej możliwości. Elektrociepłownia odmówiła podłączenia swojego ciepłociągu.

Marek Surmacz- To jest jeden z argumentów za. PEC najpierw deklarował, że to zrobi, ale potem okazało się, że to jest za drogo.

Jolanta Paduch- Sieci okalające budynek Gazownia wykonała sama i gdyby postawiono kotłownię to Gazownia musiałaby z kimś umowę zawrzeć i wówczas wszystko zaczyna się rozmywać.

Marek Surmacz- Tyle tylko, że ja jako właściciel budynku, czyli np. ZGM nie byłbym zainteresowany tym, żeby dać swobodną rękę w grzaniu albo w nie grzaniu poszczególnych pomieszczeń, bo potem się wyradzają takie sytuacje, które prowadzą do degradacji mojego majątku.

Jolanta Paduch- Tworzą się grzyby na ścianach, ale inaczej też by zakręcili grzejniki, bo by liczyli się z kosztami.

Marek Surmacz- Jak wygląda teraz po upływie roku usterkowanie? Co zostało ujawnione, co zostało usunięte?

Jolanta Paduch- To są zawsze takie sporne rzeczy, uszkodzenia typu, np. mechaniczne uszkodzenie domofonu, zgłoszenie zbitcia żarówki, pomalowanie ścian, czyli rzeczy które my z reguły odrzucamy, bo to są mechaniczne uszkodzenia. Jeżeli chodzi o zawilgocenia to na te 76 mieszkań, które sprawdziliśmy, to te wynikające z fuszarki, nedoróbki to były trzy. W jednym z mieszkań była pęknięta rurka i musieli całkowicie zdejmować kafelki i łazienkę poprawiać, ale z reguły było to bardzo szczelne zamykanie okien. Wiem, że mieszkańcy się obrażali na instrukcje, ja bardzo przychylnie podchodzę do naszych mieszkańców, ale zwrócenie uwagi i poproszenie o przesunięcie mebli o jeden centymetr od ściany budziło niechęć. Budynki są świeże i muszą być wietrzone. Mieszkanie nie może stać przez trzy lata bez ogrzewania, bo to jest marnotrawstwo. Nie były to usterki nie do naprawienia.

Marek Surmacz- Jeżeli okazuje się, że możemy tak tanio wybudować mieszkania to czy Pani się orientuje, jakie są potrzeby w tej chwili?

Jolanta Paduch- Nie mam takich danych.

Jerzy Wierchowicz- Jeżeli chodzi o czynsze, czy mamy jakąś orientację ile rodzin płaci, a ile nie płaci? Jeżeli ktoś nie płaci to, co się dzieje?

Jolanta Paduch- Nie, nie mam takich danych, ale nie wszyscy w tym budynku płacą.

Marek Surmacz-W mieszkaniach komunalnych jest tak, że jeżeli ktoś nie płaci to wszczyna się postępowanie upominawcze. Zaległość jest przypisana do lokalu, do dłużnika. Następnie wszczyna się postępowanie egzekucyjne, a ostatecznie eksmisyjne.

Jolanta Paduch- Tak i to trwa od 5 do 6 lat.

Marcin Kurczyna- Później sędziowie z Sądu rejonowego się z nas śmieją, bo ja przez dwa lata obsługiwałem ZGM i z lokalu socjalnego przechodzą do socjalnego, bo 90% z nich ma uprawnienia do socjalnego.

Jerzy Wierchowicz- Zasadlono ten budynek ludźmi, których eksmitowano?

Jolanta Paduch- Nie, ten budynek zasiedlono mieszkańcami, którzy oczekiwali na liście rozbiórek, albo czekali w kolejce, albo mieli duże mieszkania, a chcieli mniejsze.

Jerzy Wierchowicz- Osoby, które mają wyroki eksmisyjne to tam nie trafiają?

Jolanta Paduch- Nie.

Jerzy Wierchowicz- Gdzie trafiają osoby z wyrokiem eksmisyjnym?

Marek Surmacz- W większości nigdzie.

Jerzy Synowiec- Miasto zawarło umowę z Firmą, która ma wyrzucać tych ludzi.

Jolanta Paduch- Przy zasiedlaniu tego budynku określono kryteria, stały dochód, stałe zatrudnienie, uregulowane opłaty czynszowe.

Marek Surmacz- Jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe komunalne to miasto, co roku weryfikuje listę oczekujących, ponieważ co roku zmienia się sytuacja ludzi ubiegających się o mieszkania. To nie jest tak, że jak nie ma gwarancji, że będzie płacił to zostanie z nim zawarta umowa najmu. On musi gwarantować swoimi zaświadczeniami, dochodami. To jest pierwszy budynek po 90-tych latach, gdzie wybudowana była Lipowa i Kwiatowa. Na początku mówiono o slumsach, ale później okazało się, że wcale taki slumsami nie były, a szczególnie Kwiatowa. Jednak po tylu latach budynki się zdegradowały.

Jolanta Paduch- W tym budynku jak chodzimy sprawdzamy, to są mieszkania pięknie zadbane, a są takie, które już nadają się do generalnego remontu.

Marek Surmacz- W takim przypadku należy reagować. Jeżeli ktoś degradowałby mój majątek to najpierw się upomina, obciąża się kosztami.

Jolanta Paduch- Mamy problem braku mieszkań dla osób z niskimi dochodami i dlatego tak jest.

Marek Surmacz- Czy ktoś ma jeszcze jakieś pytania?

Jerzy Synowiec- Nie, temat jasny.

Marcin Kurczyna- Przy każdej egzekucji są problemy z wypłacalnością dłużnika, jeżeli wypłacalność jest minimalna to nie ma bata na tego człowieka bez względu na to, co by nie robił.

Marek Surmacz- Ten budynek kosztował nas 10 mln zł z całą infrastrukturą, 76 mieszkań.

Jerzy Wierchowicz- W czym leży problem, że nasza Komisja się tym zajęła?

Marek Surmacz-Tam były sygnały o mnogości reklamacji, kiedy budynek był świeżo po oddaniu, a pojawiły się sugestie o zawilgoceniu, ale sprawa ucichła. Pani dyrektor

powoływała się na przykład tego krytykanta, to był przypadek, który ja osobiście widziałem i wilgoć tam się pojawiła nie za meblami, nie w nie ogrzewanym mieszkaniu tylko na przedpokoju odsłoniętym, w ciągu komunikacyjnym.

Jerzy Wierchowicz- Jaki jest koszt tych mieszkań?

Marek Surmacz- Trzeba policzyć 2900 zł za m² to daje 6,6 mln zł, więc 3 mln zł mogła kosztować infrastruktura, chodniki, parkingi, trawniki, nasadzenia drzew, przepompownia, sieć wodociągowa, oświetlenie. Średnio wychodzi 200 tys. zł za mieszkanie, to nie jest tak tanio.

Jerzy Wierchowicz- To nie jest też aż tak dużo, a mieszkania są nowe.

Jerzy Synowiec- Na rynku wtórnym można szukać za te same pieniądze, ale o niższym standardzie.

Marek Surmacz- To jest pytanie, gdyby na przykład powierzono wykonanie takiego zadania na zewnątrz, czy deweloperom w Gorzowie opłaciłoby się podpisywać umowy w ramach partnerstwa publiczno prywatnego, zaprojektuj i wybuduj, ale ustalamy cenę, żeby miasto nie musiało się tym kompletnie zajmować, tylko określony standard wymagań.

Jerzy Synowiec- Dzisiaj już może tak.

Marek Surmacz- Przetarg był 5 lat temu to jeszcze był ten schyłek bumu, teraz już jest na rynku inaczej. Deweloperzy mają mieszkania, ale to nie są mieszkania na wymagania socjalnych lokali, to są mieszkania za drogie. Przygotuję projekt sprawozdania.

Jerzy Wierchowicz- Nie zawsze sygnały niepokojące są uzasadnione.

Marek Surmacz- Proszę się zastanowić nad planem pracy naszej komisji na 2013r., jeden temat już mamy, czyli skargę złożoną przez p.Zotowa.

Jerzy Wierchowicz- Tam należałoby cały proces przetargowy prześledzić.

Marek Surmacz- Najpierw trzeba uprawdopodobnić możliwość zaistnienia tych zdarzeń, a dopiero potem badać.

Jerzy Wierchowicz- Komisja nie może odrzucić, bo ja najpierw chciałem powiedzieć, że to nie jest nasza materia.

Marek Surmacz- Z tego, co wiem, to ten Pan złożył zawiadomienie do Prokuratury w tej sprawie. Zapytamy wnioskodawcę, sięgniemy do dokumentacji przetargowej.

Jerzy Wierchowicz- Ten Pan pisze, że czuje się rozczarowany, że nie wygrał przetargu, ale protestu nie złożył.

Marek Surmacz- Skarga nie została złożona zaraz po tych wydarzeniach, czuł się usatysfakcjonowany tym, że pozwolono mu prowadzić działalność gospodarczą pod cmentarzem, a później zabroniono tej działalności i dopiero wtedy złożył skargę.

Na tym zakończono posiedzenie.

Protokołowała

D.Koreńczuk

Przewodniczący Komisji

(-)

Marek Surmacz