

Protokół posiedzenia
Komisji Gospodarki Komunalnej
Rady Miasta Gliwice kadencji 2018-2023,
przedłużonej do 30 kwietnia 2024 r.
w dniu 10 lipca 2023 r., godz. 15.00

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz stwierdził kworum, a następnie otworzył posiedzenie Komisji, powitał gości oraz radnych i zaproponował przyjęcie następującego porządku obrad:

1) Druki sesyjne.

1) Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice.

2) Sprawy bieżące.

Nie zgłoszono uwag do zaproponowanego porządku obrad.

W posiedzeniu udział wzięli: Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok, Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus, Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik.

Ad 1) Druki sesyjne.

Komisja zapoznała się z następującymi projektami uchwał:

- a) Projekt uchwały w sprawie pozbawienia fragmentu ul. Sikornik zlokalizowanej na terenie miasta Gliwice kategorii drogi gminnej poprzez wyłączenie jej z użytkowania jako drogi publicznej (**druk nr 1026**).

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz poprosił o przedstawienie informacji w sprawie projektu uchwały.

Projekt uchwały zreferował **Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok**, który poinformował, że droga zyskała status publicznej decyzją Miejskiej Rady Narodowej, ale nigdy nie była przeznaczona dla samochodów.

W związku z brakiem pytań ze strony radnych, **Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz** zapytał, kto z radnych jest za pozytywną opinią do projektu uchwały.

Wynik głosowania: **5 radnych za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Jedna osoba nie wzięła udziału w głosowaniu. Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

- b) Projekt uchwały w sprawie ograniczenia godzin sprzedaży napojów alkoholowych przeznaczonych do spożycia poza miejscem sprzedaży na terenie dzielnicy Śródmieście w mieście Gliwice (**druk nr 1031**).

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz przypomniał, że jest to projekt na wniosek Komisji Bezpieczeństwa i Ochrony Środowiska oraz Komisji Gospodarki Komunalnej.

W związku z brakiem pytań i uwag ze strony radnych przystąpiono do głosowania.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz zapytał, kto z radnych jest za pozytywną opinią w sprawie projektu uchwały.

Wynik głosowania: **5 radnych za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Jedna osoba nie wzięła udziału w głosowaniu. Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

- c) Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zbycie prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr 72, obręb Kłodnica, położoną przy ul. Góry Chełmskiej w Gliwicach, stanowiącą własność Miasta Gliwice (**druk nr 1034**).

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz poprosił o zreferowanie projektu uchwały.

Projekt uchwały zreferował **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik**.

W związku z brakiem pytań i uwag ze strony radnych przystąpiono do głosowania.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz zapytał, kto z radnych jest za pozytywną opinią w sprawie projektu uchwały.

Wynik głosowania: **5 radnych za, 0 przeciw, 0 wstrzymujących się**. Jedna osoba nie wzięła udziału w głosowaniu. Komisja **pozytywnie** zaopiniowała projekt uchwały.

Na tym zakończono procedowanie w tym punkcie porządku obrad.

Ad 2) Gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miasta Gliwice.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz podziękował Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej (dalej zamiennie: ZGM) za przybycie na posiedzenie Komisji i oddał jej głos.

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus poinformowała na wstępie, że będzie się kolejno odnosić do zgłoszonych przez radnych pytań:

- liczba zadłużonych lokali mieszkalnych (z krótkim komentarzem ogólnym dotyczącym średnich kwot zadłużenia, wysokości długów spłacanych, wysokości długów niemożliwych do spłacenia etc.),

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus poinformowała, że, według stanu na 31 marca 2023 r., stan zasobu mieszkaniowego Miasta Gliwice to 10676 lokali mieszkalnych, w tym 109 w najmie socjalnym. Jeżeli chodzi o wysokość zadłużenia, to w „Raportcie o stanie Miasta Gliwice za 2022 rok” prezentowanym na czerwcowej Sesji Rady Miasta na stronie 48 przedstawiono wysokość zadłużenia czynszowego za lata 2018-2022.

Na dzień 30 czerwca 2023 r. liczba wszystkich zadłużonych lokali wyniosła 3972 na kwotę ponad 72 milionów złotych. Zadłużenie, którego miasto nie jest w stanie wyegzekwować, opiewa na kwotę ok. 43 milionów złotych. Są wystawiane nakazy zapłaty, a ściągalność przez komorników jest nieskuteczna. W przypadku zgonu należności są umarzane. Zaległość w wysokości trzech miesięcznych czynszów stanowi przesłankę do wypowiedzenia umowy. Po spłacie zadłużenia jest przywracany tytuł prawny do lokalu. Kwota zadłużenia jest narastająca. Trudno się prowadzi ewidencję za rok bieżący. Średnia kwota zadłużenia za lokal miejski wynosi 22 tysiące złotych. Miasto podejmuje różne działania mające na celu uzyskanie spłaty należności, np. rozkładanie jej na raty. Następnie Pani Dyrektor poinformowała, że na 425 złożonych wniosków o umorzenie zadłużenia uwzględniono 47. Wniosek taki musi zostać uzasadniony. Złożono 162 wnioski o rozłożenie zadłużenia na raty. Na 112 udzielono odpowiedzi odmownej, natomiast 104 wnioski pozostały nierozpatrzone ze względu na brak dokumentów, czy oświadczenia majątkowego. Odmowa jest udzielana z powodu wysokości dochodów lub uznania, że mieszkańca stać na spłacanie zadłużenia. Złożenie wniosku wstrzymuje naliczanie odsetek.

Zagadnienie kolejne:

- wysokość całkowitego zadłużenia osób wynajmujących lokale z zasobów ZGM z podziałem na ROM-y i dzielnice oraz mieszkania socjalne i komunalne,

Jeśli chodzi o rozbicie całkowitego zadłużenia na Rejony Obsługi Mieszkańców (ROM) i dzielnice, to nie ma możliwości zebrania takich danych, ponieważ ROM-y nie prowadzą kartotek w ten sposób.

Zagadnienia nr 3 i 4 to:

- liczba wykonanych eksmisji (najlepiej z przedziału dłuższego niż rok ubiegły),
- liczba eksmisji niewykonanych (z podziałem na powody/ przyczyny),

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus przedstawiła dane na temat eksmisji od 2021 r. Było ich 128, ponieważ w międzyczasie miała miejsce pandemia, podczas której możliwe było jedynie przeniesienie do lokalu socjalnego.

Łączna liczba eksmisji wyniosła 755, z czego 592 było bez prawa do lokalu socjalnego. Wyroki eksmisyjne dotyczą zarówno mieszkań z zasobu miejskiego, jak i zasobów innych podmiotów, takich jak na przykład spółdzielnie mieszkaniowe, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa. Jest kolejka dla wyroków i co jakiś czas ma miejsce weryfikacja oczekujących na realizację wyroku z innych zasobów. Jeśli podmiotowi bardzo zależy na szybkim opróżnieniu lokalu, to miasto wskazuje mu lokal do remontu. Miasto wykonuje swoje wyroki eksmisyjne do lokali, które są wyremontowane. Następnie Pani Dyrektor poruszyła kwestię zdawania mieszkań przez mieszkańców. Opróżniane lokale są zaniedbane i wymagają remontu. Kiedyś koszt remontu wynosił ok. 15 tysięcy złotych, dzisiaj jest to blisko 40 tysięcy złotych. Często także ci mieszkańcy, którzy otrzymują dotacje socjalne, nie dbają o lokale.

Zagadnienie nr 5:

- liczba osób oczekujących na mieszkania (socjalne, docelowe oraz innego rodzaju, zgodnie z przepisami),

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus przedstawiła dane na dzień 31 marca 2023 r. :

Liczba osób uprawnionych do wybierania lokali z listy rocznej:

- lista podstawowa – 194 osoby,
- lista dodatkowa – 47 osób.

Ponadto jest 440 osób na liście uprawnionych do ubiegania się o mieszkanie zakwalifikowane do remontu. Dodatkowo ZGM prowadzi program nowego budownictwa, w ramach którego powstanie ok. 440 lokali. Tutaj obowiązuje odrębna uchwała i wnioski są zbierane w chwili oddania budynku do użytkowania.

Kolejne zagadnienie to:

- ogólne informacje dotyczące średnich wysokości opłat za każdego rodzaju mieszkanie wynajmowane z zasobu miasta, bądź od spółek (TBS etc.),

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus poinformowała, że średnia wysokość opłat za lokal komunalny wynosi 608 złotych, a za lokal w najmie socjalnym – 336 złotych. W przypadku mieszkań Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), to ich właścicielami są spółki Zarząd Budynków Miejskich I TBS i Zarząd Budynków Miejskich II TBS. Zgodnie z przekazanymi przez nie danymi, w zasobie ZBM I TBS średni czynsz wyniósł 982,99 złotych, a w ZBM II TBS – 1399 złotych.

W zasobie komunalnym czynsz składa się ze stawki bazowej wraz ze zwyczajami oraz zniżkami. Średni metraż miejskiego mieszkania wynosi 47 m².

Zagadnienie nr 7:

- analiza możliwości zamiany lokali socjalnych między mieszkańcami,

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus poinformowała, że umowa najmu socjalnego jest zawierana na rok. Po upływie tego czasu należy złożyć wniosek o przedłużenie najmu, do którego dołącza się zaświadczenie o dochodach. Jeśli wynoszą one więcej, niż przewidziano dla najmu socjalnego, możliwe jest otrzymanie umowy na czas nieoznaczony. Dodała, że Zakład pilnuje, by ludzie mieli zawartą umowę, ponieważ jest to warunek do otrzymania dodatku mieszkaniowego.

Obowiązująca uchwała nie dopuszcza zamiany lokali w najmie socjalnym, a jedynie lokali w najmie na czas nieoznaczony. Dla osób, które nie są w stanie utrzymać swojego mieszkania, ZGM stworzył podstronę, która umożliwia kojarzenie osób chętnych do zamiany. Funkcjonuje ona od początku roku. Wcześniej takie sprawy prowadziły spółki ZBM.

Radny Zdzisław Goliszewski wskazał, że starsze osoby nie korzystają z Internetu, więc może lepsza by była kampania informacyjna, np. wśród osób zadłużonych.

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus przypomniała, że lokale nie mogą być zadłużone, by można je było zamienić. Dodała także, że w siedzibie ZGM jest tablica z ofertami lokali do zamiany.

Radny Marcin Kiełpiński poinformował, że popiera informowanie mieszkańców o istnieniu takiej strony i rejestru.

Zagadnienie nr 8:

- analiza możliwości składania wniosków na mieszkania docelowe w nowym budownictwie przez osoby mające umowę z TBS,

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus wyjaśniła, że o prawo najmu lokalu mieszkalnego mogą się ubiegać osoby spełniające warunki. Mieszkańcy zasobu TBS mają zapewnione potrzeby mieszkaniowe, więc nie mogą wnioskować o najem lokalu.

Zagadnienie nr 9:

- analiza warunków przyznania mieszkania bez kolejki w sytuacjach nagłych i, ewentualne, przedstawienie liczb w tym zakresie z przeciągu ostatnich 5 lat.

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus poinformowała, że w takiej sytuacji pierwszeństwo przysługuje osobom, które zostały dotknięte przez zdarzenia losowe, takie jak pożar czy katastrofa budowlana. W latach 2018-2021 wskazano 9 lokali, natomiast w ubiegłym roku zostały tak przyznane dwa mieszkania.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz poruszył kwestię kosztów windykacji, które idą w miliony złotych. Przewodniczący zastanowił się, do jakiego momentu taka windykacja ma sens, jeśli nie ma szans na uzyskanie środków. Być może jest możliwe wprowadzenie jakichś wskaźników.

Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Bożena Kus wyjaśniła, że pomiędzy miastem a spółkami istnieje protokół uzgodnień, który stanowi o tym, jakie obowiązki realizuje zarządca. Obowiązujący protokół został uzgodniony, kiedy miano do czynienia z innymi kosztami. Podkreśliła, że miastu zależy na efektywności. Dla przykładu wprowadzono wynagrodzenie prowizyjne od liczby wyremontowanych lokali. Jednym z elementów było też to, że w kosztach znajduje się wynagrodzenie za zarządzanie. Pani Dyrektor wyraziła także przypuszczenie, że będzie to w przyszłości podlegać analizie. Poinformowała, że do spółek wpłynęło 800 wniosków o umorzenie należności oraz 470 o płatność w ratach. Kwota zaległości pochodzących sprzed 2010 r. wynosi ok. 54 milionów złotych. Zdarzają się sytuacje, że jedni dłużnicy spłacają swoje zaległości, inni nie. Bywa, że dłużnicy ukrywają swoje dochody, przepisują majątek. W różny sposób działają również komornicy. W stanie prawnym, gdy istniała możliwość eksmisji „na bruk”, ludzie spłacali zadłużenie. Teraz niektórzy uważają, że nic im nie można zrobić, bo najwyżej zostaną przeniesieni do lokalu socjalnego. Jest to niewątpliwie element kosztowy, który rośnie.

Radny Zdzisław Goliszewski zapytał, jakie są koszty postępowań.

Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok wyjaśnił, że miasto korzysta z obsługi prawnej ryczałtowej i w tym zawiera się windykacja.

Radny Zdzisław Goliszewski wskazał, że chodzi o to, żeby nie chodzić do komornika ze starymi kosztami.

Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok wyjaśnił, że znana jest mu ta kwestia od strony nadzoru właścicielskiego i szukania efektywności. Uznał, że podejmowanie przez miasto prób windykacji ma walor wychowawczy. Miasto pokazuje, że jest nieugięte w dążeniu do ściągnięcia należności. Niemniej jednak Zastępca Prezydenta Miasta przewiduje, że przy okazji kolejnego protokołu uzgodnień sprawa ściągania zadłużenia będzie analizowana, ale miasto nie zrezygnuje całkowicie z tego.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz poinformował, że ta argumentacja jest dla niego przekonująca, ponieważ byłoby niedobrze, gdyby ludzie uznali, że nie trzeba płacić.

Radny Zdzisław Goliszewski wyraził obawę, że takie podejście odbija się na kondycji spółek.

W związku z brakiem dalszych pytań **Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz** podziękował Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach za udział w posiedzeniu.

Na tym zakończono procedowanie w tym punkcie porządku obrad.

Ad 3) Sprawy bieżące.

Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami:

a) Interwencja w sprawie budynku mieszkalnego w Gliwicach-Sośnicy przy ul. Kasprowicza (w sprawie nr BR.0012.17.22.2023, korespondencje nr UM.610217.2023 i UM.610216.2023).

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz poprosił Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o przedstawienie informacji w tej sprawie.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że co jakiś czas Spółka Restrukturyzacji Kopalń (dalej: SRK), zarządzająca wspomnianym wyżej budynkiem przy ul. Kasprowicza, próbuje przekazać swoje budynki do mieszkaniowego zasobu miasta Gliwice. Dodał, że teren, na którym jest posadowiony budynek, należy do miasta. W maju 2021 r. zawarta została umowa dzierżawy. Za utrzymanie tego terenu odpowiada spółka.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz zwrócił uwagę, że budynek, o którym mowa w interwencji mieszkanki, niszczeje, a w równie złym stanie jest jego otoczenie. Pojawia się pytanie, czy miasto może jakoś pomóc mieszkańcom w tej sytuacji. Komisja może również przygotować pismo do SRK z prośbą o rozwiązanie problemu.

Radny Marcin Kiełpiński zapytał, czy mieszkańcy mogą wykupić mieszkania.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że nie mogą. Miasto czeka na stanowisko SRK, jak spółka chciałaby uregulować stan prawny budynku i jest gotowe na sprzedaż nieruchomości lub zamianę. Aktualnie czeka na propozycje ze strony spółki.

Radny Marcin Kiełpiński uznał, że mogłaby to być zamiana, zwłaszcza, że takie sytuacje już się zdarzały. Zaproponował też, by nie czekać na propozycję ze strony SRK, ale zaproponować im konkretne rozwiązanie.

Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok uznał, że załatwianie nawet prostych spraw z SRK długo trwa. Poinformował, że ostatnio miało miejsce spotkanie z wiceministrem aktywów państwowych oraz prezesem Spółki Restrukturyzacji Kopalń. Tematem rozmów było uzgodnienie działań, które doprowadziłyby do zagospodarowania niezainwestowanej jeszcze części hałdy pokopalnianej przy ul. Pszczyńskiej oraz uporządkowania zaniedbanej pogórnictwej inwestycji mieszkaniowej, tzw. "szkieletora" przy ul. Żeromskiego. Wiceminister oświadczył, że ze strony administracji państwowej podjęte zostaną działania, aby pozytywnie sfinalizować omówione sprawy.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że rozmowy z SRK w sprawie ostatnio przeprowadzonej zamiany trwały od 2006 r., a zostały sfinalizowane w grudniu 2022 r.

Radny Marcin Kiełpiński podziękował za starania podejmowane w celu porozumienia z SRK. Wyraził również obawę, że w tej konkretnej sytuacji miasto niewiele może zrobić, by pomóc mieszkańcom. Uznał także, że, gdyby ludzie mogli wykupić swoje lokale,

mogłaby powstać wspólnota mieszkaniowa, ta zaś mogłaby wziąć kredyt na remont budynku.

Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok zapewnił, że Zastępca Prezydenta Miasta Aleksandra Wysocka regularnie spotyka się z SRK i proponuje rozwiązania.

Radny Krzysztof Kleczka zapytał, czy miasto jest zainteresowane jakimiś konkretnymi nieruchomościami należącymi do SRK.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Michał Drabik poinformował, że kilka, np. hałdą na ul. Pszczyńskiej czy „szkieletorem” w Sośnicy.

Komisja postanowiła zwrócić się do Zastępcy Prezydenta Miasta Aleksandry Wysockiej z prośbą o informacje dotyczące kontaktów ze Spółką Restrukturyzacji Kopalń.

- b) Sprawozdanie z działań podejmowanych na terenie Nadzoru Wodnego Gliwice (w załączeniu, korespondencja nr UM.643424.2023) – Komisja zapoznała się.
- c) Odpowiedź na pismo Komisji w sprawie interwencji dotyczącej koszenia trawy w mieście (w sprawie **BR.0012.17.18.2023**, korespondencja nr UM.640046.2023) – Komisja zapoznała się.
- d) Odpowiedź na pytanie Komisji o stanowisko w sprawie przyznania lokalu socjalnego (w sprawie **BR.0012.17.17.2023**, korespondencja nr UM.646514.2023) – Komisja zapoznała się i przekaże odpowiedź nadawcy.
- e) Odpowiedź na pytanie Komisji w sprawie interwencji dot. przyznania lokalu mieszkalnego (w sprawie **BR.0012.17.16.2023**, korespondencja nr UM.646761.2023) – Komisja zapoznała się i przekaże odpowiedź nadawcy.
- f) Zawiadomienie o rozprawie i składzie orzekającym w dniu 13.09.2023 r. w sprawie uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 25 października 2012 r. nr XXVI/506/2012 w przedmiocie strefy płatnego parkowania (w załączeniu, korespondencja nr UM.639231.2023) – Komisja zapoznała się.

(***)

Radny Zdzisław Goliszewski zapytał, czy przygotowany na wniosek Komisji Bezpieczeństwa i Ochrony Środowiska oraz Komisji Gospodarki Komunalnej projekt uchwały może się przyczynić do kłopotów z otrzymaniem koncesji na sprzedaż alkoholu na Placu Inwalidów, co sygnalizował radnemu jeden restaurator.

Zastępca Prezydenta Miasta Mariusz Śpiewok uznał, że może chodzić o zgodę wspólnoty mieszkaniowej na sprzedaż alkoholu w budynku. Taka zgoda jest wymagana.

Radny Krzysztof Kleczka wskazał, że w projekcie na wniosek obu Komisji mowa jest o sprzedaży alkoholu na wynos, do spożycia poza miejscem sprzedaży, a tu jest mowa o innej sytuacji.

Na tym zakończono procedowanie w tym punkcie porządku obrad.

(***)

Termin kolejnego posiedzenia Komisji ustalono na dzień **25 sierpnia 2023 r. (godz. 13.00)**. Odbędzie się ono w nowej siedzibie Przedsiębiorstwa Zagospodarowania Odpadów.

Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

Protokołowała

(-) Marta Stradomska

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej

(-) Jacek Trochimowicz