

Protokół posiedzenia
Komisji Gospodarki Komunalnej
Rady Miasta Gliwice kadencji 2018-2023
w dniu 29 sierpnia 2022 r., godz. 14.00
w siedzibie Zarządu Budynków Miejskich II TBS
ul. Warszawska 35B

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz otworzył posiedzenie Komisji, powitał gospodarza posiedzenia oraz zebranych radnych i zaproponował przyjęcie następującego porządku obrad:

1) Działalność Zarządu Budynków Miejskich II TBS.

2) Sprawy bieżące.

Nie zgłoszono uwag do zaproponowanego porządku obrad.

W posiedzeniu udział wzięli Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania.

Ad 1) Działalność Zarządu Budynków Miejskich II TBS.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz poprosił o przedstawienie informacji dotyczącej działalności spółki, ze szczególnym uwzględnieniem wyników osiągniętych w poprzednim roku, budowy osiedla Centrum 50+, a także planów i zamierzeń w kontekście zwiększających się opłat za media, w tym przede wszystkim za centralne ogrzewanie.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania przekazał, że celem działalności spółki jest zarządzanie nieruchomościami, w tym tymi należącymi do spółki, zasobami miasta Gliwice oraz nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych. Aktualnie spółka zarządza zasobami 425 wspólnot mieszkaniowych, zaś zasób komunalny ulega ciągłym zmianom. Wśród zadań spółki znajdują się: zarządzanie nieruchomościami, przeprowadzanie remontów oraz modernizacji, podłączanie nieruchomości do sieci centralnego ogrzewania. W przypadku tego ostatniego działania korzystniejsze jest podłączanie do sieci (CO lub gazowej) całych budynków, niż pojedynczych mieszkań. W 2021 r. podłączono 361 nieruchomości, a na 2022 r. planowane jest 400. W zasobie spółki znajdują się 833 mieszkania, 26 lokali usługowych, 81 garaży oraz 156 miejsc postojowych. Wzrost czynszów w budynkach spółki wynosi od 8-10%. Ściągalność czynszów wynosi ok. 96%. Sprzedaż nieruchomości przez Zarząd Budynków Miejskich II TBS jest śladowa. Realizowane inwestycje to m.in. projekt budynku przy ul. Dworskiej (I i II etap). Zarząd Budynków Miejskich II TBS oczekuje także na przekazanie przez miasto Gliwice działek pod kolejne inwestycje. Dotychczas Spółka otrzymała z Banku Gospodarstwa Krajowego prawie 56.000.000,00 zł dofinansowaniu do nowych inwestycji mieszkaniowych. ZBM II TBS uważa, że jest możliwość pozyskania dofinansowania na budowę żłobko-przedszkola. Aby jednak skorzystać z maksymalnego poziomu dofinansowania, konieczne jest pozyskanie działek od miasta Gliwice (znajdujących się obok ul. Dworskiej). Bez zakończenia tego procesu nie można rozpocząć procedury otrzymania dofinansowania. Procedura przewiduje, że umowa podpisywana jest z miastem, a następnie miasto wnosi wkład do spółki. Płynność finansowa spółki jest na przyzwoitym poziomie. W 2019 r. zysk i wyniósł 1 mln 792 tys. zł (netto), w 2020 r. – 2 mln 404 tys. zł (netto), w 2021 r. – 1 mln 844 tys. zł (netto), a w 2022 r. będzie to ok. 2 mln zł (netto). Zysk przeznaczany jest na kolejne inwestycje. Kwota ta nie może być oddana w postaci dywidendy do miasta, gdyż pochodzi z działalności statutowej i na te cele jest przeznaczana. Zobowiązania finansowe spółki maleją, martwią tylko stopy procentowe. W 2021 r. kapitał własny spółki wynosił 55,8 mln zł, aktualnie jest to ok. 71 mln zł. W 2025 r. być może będzie to ponad 100 mln zł.

Radny Marcin Kiełpiński zapytał o ściągalność czynszów, o te 4%, które nie są ściągane.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania odpowiedział, że wskaźnik ten jest trochę zaburzony, gdyż ściągane są także zaległości z lat poprzednich. Koszty egzekucyjne, sądowe i komornicze są ogromne, a lokatorzy są kompletnie niewypłacalni. Ustawodawca uruchomił także możliwość eksmisji.

Radny Zdzisław Goliszewski zapytał, jaki jest pomysł na rozwiązanie tego problemu.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania odpowiedział, że należy opracować system oparty na przepisach prawa, zakładający, że nie ściąga się zaległości starszych niż. Powinno pojawić się niższe zaangażowanie w ściągalność długów, gdyż procedura ta generuje ogromne koszty. Te 4% czynszów, których nie udaje się ściągnąć, to kwota ok. 1 mln zł. Aktualnie w toku jest ok. 25 eksmisji.

Radny Zdzisław Goliszewski przekazał, że należy zająć się tym tematem.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania dodał, że jego celem jest także ograniczenie kosztów w tym zakresie.

Komisja ustaliła, że zajmie się tematem ściągalności opłat mieszkaniowych za lokale należące do miasta oraz do spółek z większościovym udziałem miasta.

(***)

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania przedstawił informację dotyczącą budowy osiedla Centrum 50+, która zakończyła się w 2020 r. W skład kompleksu wchodzi cztery budynki, z czego 38 mieszkań w nich zlokalizowanych zostało sprzedanych, a 59 przeznaczonych zostało na wynajem. Na osiedlu dostępne są także usługi rehabilitacyjne. Budowa trwała od 2017 r. do 2020 r., koszt inwestycji to 27 mln 740 tys. zł. Osiedle zostało zaprojektowane z innym zamysłem, niż wygląda to obecnie. Pierwotnie jeden budynek miał pełnić funkcję usługową dla mieszkańców (usługi lecznicze). Jednak pojawiły się komplikacje, gdyż nie było jednego chętnego najemcy na całą jego powierzchnię (w obiekcie znajdował się także basen). Wynajmowanie takiej dużej powierzchni było zbyt ryzykowane dla jednego podmiotu prywatnego. Rozpoczęto poszukiwania innego rozwiązania. Dokonano zmian i tylko część z powierzchni tego budynku przeznaczono pod działalność usługową. Wszystkie budynki znajdujące się na osiedlu Centrum 50+ mają udogodnienia dla osób starszych.

Radny Tomasz Tylutko zapytał, czy są jakieś ograniczenia wiekowe dla osób kupujących mieszkanie na osiedlu Centrum 50+.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania odpowiedział, że nie ma żadnych ograniczeń. Ok. 70% najemców to osoby w wieku powyżej 50 lat.

Radny Krzysztof Kleczka zapytał, jaka jest cena najmu.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania odpowiedział, że cena wynosi 13,90 zł za m², lokale mają powierzchnie od 35 m² do 70 m². Więcej jest mniejszych mieszkań, niż większych.

Radny Zdzisław Goliszewski przekazał, że nie rozumie idei tworzenia takich osiedli, problemy, które mają starsi mieszkańcy będą się tylko pogłębiać z wiekiem. To może być smutne osiedle, gdyż starsi ludzie nie będą sobie sami radzić. Ludzie będą się starzeć, a takie mieszkanie będzie coraz trudniej wynająć.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania odpowiedział, że to nie jest tak, że lokatorzy nie będą się tam zmieniać. Na osiedlu nie ma bariery wiekowej dla mieszkańców – każdy może tam zamieszkać. Widoczna jest rotacja, a jednocześnie obecne są udogodnienia dla osób starszych.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz przekazał, że te udogodnienia są bardzo ważne, bo mogą też służyć ludziom w młodym wieku. Podsumował, że w wyniku wizyty w spółce nasuwają się dwa wnioski: pierwszy dotyczący potrzeby przekazywania miejskich terenów pod inwestycje o charakterze mieszkaniowym oraz drugi związany z koniecznością

pochylenia się nad tematem ściągłości długów oraz kosztów windykacji opłat za najem lokali komunalnych i wchodzących w zasób spółki.

Prezes Zarządu Budynków Miejskich II TBS Krzysztof Kopania odpowiedział, że w strategii rozwoju spółki, która została niedawno przygotowana, aspekt ten został poruszony. Wyodrębniono pięć obszarów strategicznych w działalności. Jest to: budowa pozytywnych relacji z partnerem strategicznym, tj. miastem Gliwice (zarządzanie zasobem mieszkaniowym, rozwój mieszkalnictwa komunalnego); rozwój własnego zasobu spółki (budowa mieszkań i lokali usługowych dla osób o średnich dochodach i bez zdolności kredytowej, budowa mieszkań i domów jednorodzinnych dla osób o wyższych dochodach i ze zdolnością kredytową); zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi; opracowanie polityki zarządzania kapitałem ludzkim wraz z motywacyjnym systemem wynagrodzeń; efektywna informatyzacja pracy w spółce oraz wypracowanie systemu procedur postępowania. W zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym miasta Gliwice pojawia się aktualnie wiele wyzwań, przede wszystkim związanych ze wzrostem kosztów zarówno eksploatacji, jak i ewentualnej windykacji opłat. Sprzedaż lokali ma miejsce, jednak wzrastają koszty zarządzania miejskim zasobem i jednocześnie spadają przychody z zarządzania nieruchomościami. Poszukiwane są obszary, które pozwalają poczynić oszczędności. Dotyczą one m.in. ograniczenia niskiej emisji oraz ograniczania kosztów windykacyjnych. W związku z rosnącymi cenami energii elektrycznej, dla nowo powstających budynków gminnych planowane są instalacje fotowoltaiczne, a w istniejących budynkach oświetlenie części wspólnych systematycznie wymieniane jest na oświetlenie ledowe z czujnikami ruchu. Jednocześnie miasto Gliwice powinno mieć nową tkankę komunalną, trzeba tę lukę wypełniać nowymi inwestycjami. Aktualnie dofinansowanie do inwestycji o charakterze mieszkaniowym wynosi 80%, a ma wzrosnąć do 95%. Trzeba korzystać z tego wsparcia, jednak do tego potrzebne są działki, na których może powstać nowa inwestycja mieszkaniowa. Spółka prowadzi także tzw. zabudowę plombową (np. inwestycja przy ul. Opolskiej). Możliwe jest także zrealizowanie inwestycji mieszkaniowej na działkach znajdujących się przy ul. Św. Wojciecha, są one jednak obciążone wadami, podejmowane były próby ich sprzedaży. Jeżeli jednak nie uda się jej sfinalizować, to Zarząd Budynków Miejskich II TBS będzie się starał o ich przekazanie spółce. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny te są przeznaczone w 50% pod zabudowę mieszkaniową i w 50% pod usługową. Może pojawić się konieczność przekształcenia tych terenów, stąd prośba o przychylne nastawienie do ewentualnych zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jeżeli miasto będzie chciało tam realizować inwestycję o charakterze mieszkaniowym. Aby móc zachować aktualną dynamikę rozwoju w zakresie budowy mieszkań TBS konieczne jest budowanie średnio 50 mieszkań rocznie. Niezbędne do tego jest przekazywanie spółce działek bez wad prawnych, na których możliwe będzie rozpoczęcie prac budowlanych bezzwłocznie, bez konieczności zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Przewodniczący Komisji Jacek Trochimowicz przekazał, że Komisja Gospodarki Komunalnej będzie wspierać działania Zarządu Budynków Miejskich II TBS.

Brak kolejnych pytań i uwag ze strony członków Komisji.

Ad 2) Sprawy bieżące.

Komisja zapoznała się z następującymi dokumentami:

- a) Odpowiedź Zastępcy Prezydenta Miasta w sprawie interwencji mieszkanki związanej z awarią (w aktach sprawy **BR .0012.17.12.2022**) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- b) Odpowiedź Wydziału Gospodarki Nieruchomościami na pismo mieszkańca w sprawie udostępnienia informacji publicznej (w zał.) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- c) Analiza skarg, wniosków i petycji za II kwartał 2022 r. (w zał.) – Komisja przyjęła do wiadomości.

- d) Odpowiedź w sprawie możliwości przekazania pracowni artyście z Ukrainy (w zał.) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- e) Skarga oraz odpowiedź na skargę mieszkańca na uchwałę nr XXII/441/20202 z dnia 17 grudnia 2020 r. (w zał.) – Komisja przyjęła do wiadomości.
- f) Pismo Stowarzyszenia Chrześcijańsko-Społecznego „Nowe życie” w sprawie najmu lokalu użytkowego (w aktach sprawy **BR.0012.17.17.2022**) – Komisja wystosuje odpowiedź do nadawcy.

(***)

Nie ustalono terminu kolejnego posiedzenia Komisji.

Na tym zakończono posiedzenie Komisji.

Protokołowała

(-) Katarzyna Golonka

Przewodniczący Komisji

Gospodarki Komunalnej

(-) Jacek Trochimowicz