

PROTOKÓŁ Nr 59-3/2005

z posiedzenia Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska, które odbyło się w dniu 08 marca 2005 r., o godz. 14.00 w sali nr 003 - Nowy Ratusz, przy ul. Wały Jagiellońskie 1 w Gdańsku.

Obecni: wg załączonych list obecności, które stanowią załącznik nr 1, załącznik nr 2 i załącznik nr 3 do protokołu.

Na stan **siedmiu (7)** członków Komisji, w posiedzeniu uczestniczyło **siedmiu (7)**, czyli było quorum do podejmowania prawomocnych opinii i wniosków.

Posiedzeniu przewodniczył radny Kazimierz Koralewski - Przewodniczący Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska.

Po otwarciu obrad powitał zebranych i poinformował, że:

Porządek obrad Państwo Radni otrzymali do skrytek w terminie regulaminowym, **projekt porządku Komisji stanowi załącznik nr 4 do protokołu.**

Do Komisji wpłynął wniosek z Wydziału Spraw Społecznych, aby Komisja zdjęła z porządku obrad punkt dotyczący projektu uchwały w sprawie obniżenia wysokości wskaźników procentowych wpływających na wysokość dodatku mieszkaniowego – druk nr 1208. **Wniosek stanowi załącznik nr 5 do protokołu.**

Kto z Państwa jest za zdjęciem z porządku obrad punktu 5, tj. projektu uchwały, zawartego w druku nr 1208?

Głosowanie:

Komisja jednogłośnie – 5 głosami za zdjęła z porządku w/w projekt uchwały.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Poddał pod głosowanie **przyjęcie następującego porządku obrad.**

1. Wybór wiceprzewodniczącego Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej RMG.
2. Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ramach GTBS i TBS „Motława”.
Przedstawiają: Przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska, Wydział Skarbu, Prezesi GTBS i TBS „Motława”
3. Realizacja uchwał Rady Miasta Gdańska w zakresie gospodarki mieszkaniowej – I część posiedzenia: prezentacja i dyskusja (II część posiedzenia w dniu 22 marca 2005 roku - dalsza dyskusja, wnioski Komisji).
 - Nr XXII/650/04 z 25 marca 2004 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gdańska na lata 2004-2008,
 - Nr XXII/651/04 z dnia 25 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gdańska oraz

zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego,

- Nr XXVIII/907/04 z 30 września 2004 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej stanowiącej własność Gminy Miasta gdańska oraz o zbywaniu udziałów w częściach wspólnych nieruchomości –

Przedstawia: Przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska, Wydział Skarbu, Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych.

4. Zaopiniowanie wniosków najemców lokalu użytkowego w budynku przychodni, przy ul. Kolonijnej 2 o zmianę podmiotu najmu.

Przedstawia: Przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska

5. Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

Powyższy porządek został przyjęty jednogłośnie – 5 głosami za.

PUNKT – 1

Wybór wiceprzewodniczącego Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej RMG.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Proszę Państwa. Procedura jest prosta. Ciężko jest tak pracować bez wiceprzewodniczącego, zawsze awaryjnie jednak powinien być pełen skład prezydium Komisji, żeby Komisja mogła się odbyć w razie jakiejś nadzwyczajnych okoliczności, gdy ja nie będę mógł być obecny. Myślę, że nie ma sensu odkładać tego dalej.

Proponuję procedurę głosowania w trybie jawnym, chyba, że Państwo Radni zadecydują inaczej. Proszę zgłaszać kandydatury na wiceprzewodniczącego Komisji.

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Zgłaszam kandydaturę Pana Radnego Piotra Dzika na wiceprzewodniczącego Komisji.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Czy Pan Radny Dzik się zgadza kandydować?

Radny Piotr Dzik – członek Komisji

Tak. Wyrażam zgodę.

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Chciałbym uzasadnić kandydaturę Pana Radnego Piotra Dzika. Otóż Pan Piotr Dzik jest szefem restauratorów i ma dość szerokie znajomości i poparcie w tym środowisku, w związku z tym uważam, że na tę funkcję się nadaje. Ma dość duży zasób wiedzy, dlatego też proponowałbym, aby podjął się tej roli.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Zgłaszam kandydaturę Pana Radnego Marka Polaszewskiego.

Czy są jeszcze jakieś zgłoszenia?

Radny Piotr Dzik – członek Komisji

Zgłaszam kandydaturę Pana Radnego Czesława Nowaka. Jest Radnym z dużym doświadczeniem i uważam, że swoim doświadczeniem dużo wniesie dla Komisji.

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Nie wyrażam zgody.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Panie Przewodniczący. Bardzo dziękuję Panu za zaufanie. Ten czas, gdy razem pracowaliśmy wspominam z dużą sympatią. Natomiast wynik wyborczy, że tak powiem, już wcześniej był uzgodniony, w momencie podejmowania odwołania mnie, dlatego nie wyrażam zgody, ponieważ nie zmieniłem zdania, co do przesłanek, które powodowały odwołanie mnie i opinie tych osób się nie zmieniły. Dziękuję za zaufanie, ale nie kandyduję.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Proszę Państwa. Mamy kandydaturę Pana Radnego Piotra Dzika .

Radny Piotr Dzik – członek Komisji

Zgłaszam kandydaturę Radnej Barbary Meyer.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Nie zgadzam się.

Ustalenia Komisji:

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Proszę Państwa. Mamy jednego kandydata Pana Radnego Piotra Dzika na stanowisko wiceprzewodniczącego Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska.

Proponuję głosowanie jawne, jeśli nie ma sprzeciwów.

Ponieważ wyraziliście Państwo zgodę na głosowanie jawne, poddaję pod głosowanie wniosek:

Kto z Państwa jest za powołaniem Pana Radnego Piotra Dzika na stanowisko wiceprzewodniczącego Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska?

Głosowanie:

2 głosy za, 0 głosów przeciwnych, 3 głosy wstrzymujące się.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Wobec powyższego, wiceprzewodniczącym Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej został Pan Radny Piotr Dzik. Gratuluję i zapraszam do prezydium.

Proszę Państwa jest jeszcze chwila czasu, bo następny punkt posiedzenia Komisji będzie procedowany o godz. 14, 30, wobec tego proponuję wykorzystać ten czas na wolne wnioski, sprawy bieżące.

Czy są jakieś sprawy ze strony Państwa Radnych?

Wolne wnioski, sprawy bieżące:

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Pozwoliłem sobie Państwu przedłożyć do skrytek informację, która została umieszczona na stronie internetowej Najwyższej Izby Kontroli pt. Informacja o wynikach kontroli wykorzystania możliwości rozwojowych gospodarki morskiej.

Zwracam uwagę również na to, że nowa ustawa o portach i przystaniach morskich, która jest przygotowywana przez Ministerstwo Infrastruktury jest ustawą złą. Ostatnio odbyło się posiedzenie Komisji Infrastruktury w Warszawie, uważam, że bodźcem wystąpienia Prezydenta Gdańska i Marszałka Województwa Pomorskiego itd. powinien pójść sygnał wyraźny z Rady Miasta Gdańska, że ustawa ta, zresztą w „Namiarach” też została skrytykowana, ponieważ nie uwzględniono stanowiska Profesora Młynarczyka, który jest bardzo dobrym znawcą spraw morskich. Ta ustawa cofa porty morskie do lat siedemdziesiątych, gdzie dość dużą centralizację się tam zapowiada itd.

Chciałbym Państwa uczulić, żebyśmy jako Komisja w te sprawy się zaangażowali. Nie wiem, jak to się będzie odgrywało dalej, bo takie pierwsze posiedzenie się odbyło, prosiłem Pana Jaroszewicza, żeby Komisji przysłał sprawozdanie, czy opinię z tego posiedzenia, żebyśmy wiedzieli czym to się zakończyło, ale z tego, co wiem, to przedstawiciele miast i gmin morskich nie brali udziału w tym posiedzeniu. W związku z tym wokół ustawy o portach i przystaniach morskich jest gorąco i nie wiem, czy ten Parlament zdaży to zrobić. Jeżeli do jesieni będą rządzić, to może zdaży, jeżeli do wiosny, to prawdopodobnie nie zdaży, bo prawdopodobnie ta ustawa dopiero wpłynęła do Laski Marszałkowskiej.

Wobec tego ja bym tej sprawy nie bagatelizował, żeby potem nam nie zarzucono, że jako Komisja Polityki Gospodarczej i Morskiej nie zajmujemy się sprawami morskimi i tutaj bym Pana Przewodniczącego uczulił, żeby porozmawiał z Panem Prezydentem, z Panem Przewodniczącym Rady i zapytał, jakie ewentualnie decyzje powinniśmy podjąć jako Komisja w tej sprawie, czy podejmujemy, czy nie podejmujemy, wszystko zależy od tego jak daleko są zaawansowane te sprawy w Warszawie?

W tym roku zaczynają się dość duże inwestycje. Remont ul. Marynarki Polskiej, jest w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, i jakby są już potwierdzone pieniądze na ten remont. Jeżeli to pójdzie w tym kierunku, że wokół portu zaczną się większe inwestycyjne, bo i ul. Sucharskiego i przejazd na nabrzeżu przemysłowym, będzie kontynuowana przebudowa nabrzeża W-2 wejście do portu itd.. Więc będą to spore inwestycje, jeśli chodzi o port gdański i inwestycje wokół portu. Chciałbym powiedzieć, że port przez te inwestycje będzie nabierał większego znaczenia dla inwestorów, dlatego też my powinniśmy trzymać rękę na pulsie, bo z tego, co mi wiadomo będzie tutaj dość duża konferencja eksporterów samochodów w Gdańsku i również to, co Prezydent zapowiada, tworzenie dużego obszaru na centrum dystrybucyjne przy porcie północnym na 110 ha.

Także, to są rzeczy, które są zapowiadane, ale one będą za dwa, trzy lata miały ogromne znaczenie, kiedy to wszystko zostanie zrealizowane, to o czym mówiliśmy. Także, Gdańsk może mieć zupełnie inne znaczenie, ale my nie możemy tego spuścić z naszej uwagi jako Komisja Polityki Gospodarczej.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

W kwietniu na posiedzeniu Komisji jest zaplanowany temat dotyczący projektu ustawy o portach i przystaniach morskich i będziemy nad tym obradować.

Chciałbym jeszcze Państwu przypomnieć jedną sprawę. Otóż pamiętacie Państwo sprawę Starego Rynku Oliwskiego, sprawę Pani Danuty Poczman, która tu kiedyś wtargnęła na naszą Komisję z prasą i ludźmi. W sumie od nas nic nie chciała, tylko narobiła hałasu. Otrzymaliśmy od Pana Prezydenta wnioski o zaopiniowanie sprawy dzierżawy budynku „Domu Zarazy”, ale nie wydaliśmy opinii, tylko skierowaliśmy pismo, że wniosek Stowarzyszenia Stara Oliwa był inny i drugi raz ta sprawa nie stała na naszej Komisji, bo Pan Prezydent do nas się o opinię ponownie nie zwrócił.

Natomiast dowiedzieliśmy się od mieszkańców, że Prezydent bez opinii Komisji decyzję podjął i wydzierżawił budynek wraz z gruntami na okres trzech lat.

Do Komisji wpłynęło pismo od Pana Zygmunta Łodygowskiego, że Wspólnota Mieszkaniowa, która tam jest nie wyraża na to zgody i prosi Komisję o interwencję w tej sprawie.

Wobec powyższego moje pytanie jest takie, czy Komisja powinna zwrócić się do Prezydenta w tej sprawie? Jakie jest stanowisko Państwa?

Razem z tym pismem jest dość dużo załączników, Państwo mogą się z tym zapoznać, natomiast generalnie Panu Łodygowskiemu chodzi o interwencję. Otwieram dyskusję.

DYSKUSJA:

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Czy Pan Łodygowski kwestionuje decyzję Pana Prezydenta o przydział?

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Z tego pisma wynika, że tak, bowiem jego zdaniem ich Wspólnota powinna użytkować te działki a tymczasem się okazuje, że nie może ich użytkować.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Tam powstał konflikt dlatego, że jest dość dziwny podział tych działek. Natomiast Stowarzyszenie „Stara Oliwa”, jako jedno z nielicznych w ogóle otrzymało zabytkowy budynek. Byłoby wszystko w porządku, gdyby nie otrzymało tego budynku ze wszystkimi przyległymi terenami. Tam ludzie od lat czterdziestych, czy pięćdziesiątych mieszkają, korzystali od lat z tego podwórka, tam garażowali itd. a na dzień dzisiejszy dowiedzieli się po tylu latach, że właściwie przez okres najbliższych trzech lat, bo chyba na tyle Pan Prezydent podpisał im użyczenie na rzecz Stowarzyszenia łącznie z terenem przyległym i mieszkańcy są pozbawieni możliwości korzystania z tych terenów. Myślę, że źle się stało, bo można było wybrnąć z tej sytuacji w ten sposób, że i mieszkańcy byliby zadowoleni i ewentualnie to Stowarzyszenie i myślę, że tutaj tkwi cały problem.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Czy będziemy prosić Prezydenta o stanowisko w tej sprawie?

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Nie wiem, czy możemy coś zrobić, jaką mamy moc prawną uchylenia decyzji Prezydenta. To nie jest takie proste. Według obowiązującej uchwały Prezydent może użyczyć nieruchomości gruntową na okres trzech lat.

Radny Ryszard Olszewski
Wnioskować o uchylenie umowy.

Ustalenia

Wniosek Komisji

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Wobec powyższego proponuję ten materiał, który jest załączony do pisma przez Pana Łodygowskiego przesłać do Pana Prezydenta z prośbą o stanowisko w tej sprawie.

Kto jest za takim wnioskiem?

Głosowanie:

Komisja jednogłośnie – 5 głosami za podjęła przedmiotowy wniosek.

Wniosek Nr 59-3/35/2/2005 stanowi załącznik nr 6 do protokołu.

PUNKT – 2

Perspektywy rozwoju budownictwa mieszkaniowego w ramach GTBS i TBS „Motława”.

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Przedstawił sprawozdanie z dotychczasowej i planowanej działalności inwestycyjnej Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego. **Materiał stanowi załącznik nr 7 do protokołu.**

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Otwieram dyskusję.

DYSKUSJA:

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jakiego rodzaju mieszkania będą budowane przy ul. Falck Polonusa?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

To są budynki, które mają mieszkania jednopokojowe, o pow. 32 m², dwupokojowe z kuchnią ok. 48 m², dwupokojowe z aneksem kuchennym o pow. ok. 35 m², trzypokojowe z kuchnią o pow. ok. 63 m².

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Znam standard mieszkań przy ul. Jeleniogórskiej, bo chyba jeśli chodzi np. o stolarkę, to jest ona chyba najtańsza?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

No, nie powiem, żeby to była stolarka najtańsza. Standard być może jest pozornie tani, natomiast np. wykładziny dywanowe w pokojach są droższe niż tzw. podłogi szwedzkie, czyli panele. Stolarka okienna musi spełniać jednak warunki cieplne, może to być PCV, może być drewno, ale niemniej ta stolarka jest wyższej klasy, bo musimy utrzymywać współczynnik energetyczny o 15% wyższy niż normalny przyjmowany dla budownictwa w Polsce. To są warunki, które musimy spełnić po to, żeby uzyskać kredytowanie. Standard jest po prostu pod klucz, tzn. łazienka jest w pełni wyposażona we wszystkie urządzenia a kuchnia jest

wyposażona w zlewozmywak stojący na szafce i kuchenkę. Stosujemy kuchenki elektryczne czteropłytkowe z piekarnikiem.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jakie jest ogrzewanie?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Zależnie od osiedla. Przy ul. Jeleniogórskiej ogrzewania jest elektryczne, natomiast przy ul. Wilanowskiej ogrzewanie z GPEC.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jeśli chodzi o sieć wodno-kanalizacyjną na osiedlu. Pamiętam te spory, gdzie są jacyś wielcy inwestorzy, dokąd gmina przyjmuje tę sieć?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Sieć wodno – kanalizacyjna, która u nas jest wybudowana, która jest wartości ok. 600 tysięcy złotych jest w tej chwili przedmiotem naszych rozmów z GIWK, bowiem w najbliższym czasie przeniesiemy ją na majątek Gdańskiej Infrastruktury Wodociągowo – Kanalizacyjnej. Tą drogą można powiedzieć, pozbędziemy się tej sieci.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Tak w prostym języku proszę powiedzieć. Jak są budynki, to dokąd ten majątek ma być GIWK, do którego miejsca, od przyłącza do budynku?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Od przyłącza do sieci miejskiej, tzn. od przyłącza do ulicy.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Żebyśmy się dobrze rozumieli, tzn. ta instalacja, która jest wewnątrz osiedla właścicielem będzie gmina?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Tak.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Tu jeszcze trzeba dodać Panie Przewodniczący, że tak naprawdę jest nowelizacja ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, która próbuje że tak powiem, zdefiniować, co to jest przyłącze, a co nie jest. Do tej pory definicji nie było, także ta odpowiedź na to pytanie na dzień dzisiejszy jest taka, że do tej pory tak wyglądało a co będzie w przyszłości, nie wiadomo, bo to dopiero są rozmowy z SNG.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Moje pytanie zmierzało do tego, żeby określić, czy jakieś wybudowane przez siebie sieci GTBS przekazał już gminie.

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Jeszcze nie. Jesteśmy na etapie przekazywania nazwijmy to, one na pewno będą przekazane.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Czy są pytania?

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Chciałem pogratulować Panu Dyrektorowi, bo jak gdzieś przeczytałem, okazało się, że mamy wielki sukces mieszkaniowy, wprawdzie bezpośrednio przypisano Panu Prezydentowi, ale to wiemy, że TBS i GTBS to buduje. Myślę, że słuszny był Pana upór, żeby nie przekształcać tego TBS w inny niż inwestycyjny, myślę, że powinien zostać TBS inwestycyjnym, bez przejmowania zasobów innych – komunalnych, i myślę, że ta polityka jest słuszna.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Panie Prezesie, mówił Pan o tych dwóch blokach, które planuje się na Stogach, przy ul. Falck Polonusa, czy tam są przewidywane jakieś trudności? Na ile mieszkań planowana jest ta inwestycja?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Było kilkanaście koncepcji, ale w ostateczności mamy już projekt koncepcyjny, który przewiduje 88 i 92 mieszkania.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Czy wciąż jest duże zainteresowanie na mieszkania z zasobów GTBS? Dlaczego pytam? Otóż jak wiemy, tam trzeba spełnić określone warunki finansowe. Czy tam w dalszym ciągu jest tak rygorystycznie przestrzegana, jak gdyby powierzchnia mieszkania, uzależniona jest od wielkości rodziny? Te mieszkania w eksploatacji nie są tanie i nie są dla tych najuboższych i powiedzmy sobie szczerze, że osoby nie mające w ogóle mieszkania często decydują się, jeżeli już mają szansę otrzymać mieszkanie z GTBS, żeby wziąć mniejsze mieszkanie a wiem, że bywają kłopoty, ponieważ zgodnie z normami powinni otrzymać trzy pokoje a nie dwa, o które wnioskuje, bo ich na większe po prostu nie stać. Wiem, że takie pewne tarcia są a jednak koszt im się zwiększa.

Czy poprawiła się, nie wiem jak to nazwać jakość budowania tych mieszkań, ponieważ one są szalenie akustyczne. Część osób bardzo narzeka, że zamykana szafa u sąsiada jest słyszalna w mieszkaniu obok, jak sąsiad chrapie, to po prostu nie da się żyć. Nie wierzyłam i pozwoliłam się zaprosić i rzeczywiście, nie wiem w czym jest rzecz, bo również mieszkam w bloku, ale z czymś takim się nie spotkałam i rozumiem tych ludzi, bo to zabiera komuś wiele intymności i nikt nie chce wiedzieć, co się u sąsiada dzieje.

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Jeśli chodzi o tą ostatnią sprawę, to ja nie mam na to wpływu. Budynek spełniają wszystkie warunki, które są przewidziane prawem budowlanym, tak akustyczności, termiczność itd. itd. Natomiast to, że ma się hałaśliwych sąsiadów, to nie jest wina inwestora, który buduje dom. Ściany są prawidłowe, akustyka jest według norm.

Jeśli chodzi o sprawy finansowe, jeśli chodzi o zasiedlenie itd. itd. Oczywiście zasady, które winniśmy przestrzegać, które są zawarte w uchwale Rady Miasta Gdańska a jednocześnie jak gdyby godzą się z ustawą o formach popierania budownictwa społecznego mówią o tzw. minimalnym metrażu dla poszczególnego gospodarstwa domowego i jesteśmy zobowiązani tych zasad przestrzegać. Nie możemy do mieszkania o powierzchni 30m² wprowadzać rodziny czteroosobowej, bo przecież jest paranoja, czyli tutaj zabrania nam jakby prawo.

Druga sprawa związana, że tak powiem z kosztami. Pani Radna była uprzejma powiedzieć, że to są mieszkania dla biednych.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Właśnie to nie są dla biednych, to są mieszkania dla średniozamożnych oczywiście i pytałam, czy jeszcze jest na nie zapotrzebowanie?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

To są mieszkania dla ludzi średniozamożnych. Myśmy przyjęli trochę ludzi biednych i dzisiaj mamy przeogromne problemy z uzyskaniem kredytu, bo zadłużenie naszych mieszkańców przekracza już 300 tysięcy złotych, po prostu ludzie nie płacą i nie będziemy w przyszłości aż tak tolerancyjni jak dotychczas.

Mamy wiele rodzin, których dochody są bardzo niskie, i tych ludzi nie stać na takie mieszkanie. Inaczej mówiąc, jeśli będziemy stosować tego typu odstępstwa, po prostu nie będziemy następnych budynków budować, bo nie skorzystamy z kredytów KFM.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Ja wprowadzie Dyrektorowi już Panie Prezydencie złożyłem gratulacje z tej ilości zbudowanych mieszkań, co przeczytałem nawet nominowany nasz Prezydent być może do Ministerstwa Infrastruktury dzięki takiej pracy pójdzie i też chciałem pogratulować Panie Prezydencie.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jest to dosyć istotna kwestia, ponieważ na forum naszej Komisji pojawiły się tezy, które poddawały wątpliwość sens inwestowania gminnych pieniędzy w tego rodzaju inwestycje, w związku tym stąd jest ta dyskusja i te argumenty.

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Proszę Państwa. Można powiedzieć, że Gdańsk ma dość duże sukcesy, jeśli chodzi o Towarzystwa Budownictwa Społecznego a to szczególnie to, co Pan Prezes przedstawił ostatnio, ale my jesteśmy trochę zaniepokojeni wyrokiem Sądu w Strasburgu, który nakazuje nam to, co już tutaj Pan powiedział, że są ludzie biedni w TBS i już 300 tysięcy sięgają ich zadłużenia, bo nie mają z czego płacić, ale może nam się pojawić problem, kiedy będzie nam brakowało budownictwa społecznego – komunalnego dla ludzi biednych, dlatego, że mogą się pojawić lokatorzy wykwaterowywani, czy też nie mogący płacić czynszów w tzw. czynszówkach należących do prywatnych osób. Jeżeli uwolni się czynsze, tak jak jest decyzja ze Strasburga. Jeżeli Rząd się nie odwoła, to na gminy spadną ciężary.

W związku z tym, proponowałbym, abyśmy się zajęli, może nie dzisiaj i zastanowili jak będzie wyglądała nasza sytuacja i ilu ludzi dotknie ten problem, do którego będziemy musieli dopłacać, jeżeli nie będziemy mieli lokali komunalnych, czy socjalnych. Problem narasta i za chwilę ten problem będzie ogromny i trudny, tu aż się prosi o mieszkania komunalne dla tych najbiedniejszych, bo ten problem nas czeka i od tego nie uciekniemy. Co zrobić z ludźmi, których na mieszkania z TBS-ów nie stać?

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Panie Prezydencie. Czy ma Pan plan B na wypadek właśnie, takich notorycznie nie płacących lokatorów w TBS i w mieszkaniach komunalnych?

Pan Jerzy Karski – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Mamy w tej chwili kilka eksmisji. Niestety nie możemy tych ludzi eksmitować, bo nie ma lokali zastępczych, zamiennych, czy też socjalnych i ci ludzie w majestacie prawa mieszkają u nas i nie płacą. Zadłużenie szokująco wzrasta i my włączając się w ten program „lepiej mieszkać w Gdańsku” mamy taką nadzieję, że utworzy się chociaż kilkadziesiąt jakichś lokali socjalnych, do których w pierwszym rzucie będzie można tam kogoś przeprowadzić, czy z budynków w stanie katastrofalnym itd. że może się coś uwolni, coś będzie można wybudować działając na zasadach komercyjnych, żeby przynieść sobie jakieś środki, po to,

żeby właśnie budować lokale socjalne, po to żeby budować lokale komunalne zamienne, czasowe, tymczasowe.

To jest udział w tym programie i mam nadzieję, że może coś się nam, może nie w tym roku, ale w przyszłym uda zrobić.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Panie Prezesie proszę jeszcze przypomnieć, jaka to jest kwota, którą GTBS ma być dofinansowany przez gminę w roku 2005?

Pan Jerzy Karcki – Prezes Gdańskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego

Nie wiem, jaka to ma być kwota. Wiem, ile jest w budżecie dla dwóch TBS, jest to kwota 6.800.000 złotych

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Czy są jeszcze jakieś pytania do Prezesa GTBS? Ponieważ nie ma. Oddaję głos Prezesowi Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”. Proszę przedstawić perspektywy rozwoju w ramach TBS. Pan Prezes nam dostarczył dość obszerny materiał. Proszę przedstawić zsyntetyzowaną informację.

Informacja stanowi załącznik nr 8 do protokołu.

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Jest to materiał, idea działania spółki przyjętej przez władze spółki w listopadzie 2002 roku, nieco znowelizowane, jeśli chodzi o te momenty, które już w tej chwili obecnie zaistniały i te, które są nowe.

Spółka w 2004 roku uzyskała pierwsze efekty inwestycyjne, to były pierwsze dwa budynki w kwietniu 2004 roku. Oddaliśmy wówczas do użytkowania łącznie 64 mieszkania. Te budynki zostały sfinansowane z tzw. kredytu powodziowego i mały służyć rozładowaniu sytuacji mieszkaniowej w zasobach spółki przekazanych przez gminę przy Trakcie Świętego Wojciecha, które były przeznaczone do wyburzenia ze względu na zniszczenia powodziowe i nieopłacalność remontu a mieszkańców trzeba było gdzieś przesiedlić. To nie znaczy, że oni tam fizycznie przeszli, ale w drodze różnego rodzaju zamian uzyskaliśmy dla nich mieszkania a tam przeszli ludzie, których stan majątkowy dawał nadzieję, że będą zdolni wywiązać się z opłat czynszowych.

W tym właśnie czasie, kiedy spółka dostała zasoby na Dolnym Mieście do zagospodarowania mieszkańców tzw. uszkodzonych w wyniku powodzi z 2001 roku, spółka dostała pierwszy grunt budowlany w ilości 2 ha, na którym zaplanowano osiedle nazwane Zielonym Wzgórzem. W sumie 7 budynków tam miało powstać, w tej chwili już 4 budynki są użytkowane. Jesteśmy w przededniu rozesłania zaproszeń do Państwa na oddanie do użytkowania następnych dwóch budynków, trochę pogoda nam terminy oddania, ale sądzę, że pod koniec marca na pewno to się zdarzy. W lipcu oddamy i uruchomimy siódmy budynek i to byłby komplet budynków z przeszło 300 mieszkaniami na tym osiedlu.

Po sąsiedzku dostaliśmy dzięki Państwu życzliwości dla TBS grunt prawie 1,5 ha, na którym zaprojektowano następne sześć budynków i pierwszy z tych budynków już zaczyna się realizować, tzn. jesteśmy po rozstrzygnięciu przetargu a pierwszy budynek nr 8 będzie rozpoczynany natychmiast, jak tylko będzie można przekazać plac budowy, czyli już niedługo.

Oprócz tego jeszcze mamy w sąsiedztwie kawałek gruntu na dwa następne budynki, i to byłoby całość gruntu, jaki my posiadamy w tamtej lokalizacji tj. pomiędzy ul. Kampinoską a ul. Srebrną.

Oprócz tych realizacji, które są wyliczone, wypisane, które będziemy kończyć i które są w najbliższym planie. Mamy jeszcze zamiar, bo dostaliśmy grunt przy ul. Unruga. Tam już w dniu dzisiejszym był termin składania ofert projektowych i tu są prowadzone działania w kierunku uruchomienia tej inwestycji. Oczywiście one są również uzależnione od wniosków kredytowych, no ale dzięki Bogu jak dotychczas, wszystkie nasze wnioski kredytowe, złożone do Banku Gospodarstwa Krajowego zostały załatwione pozytywnie, ponieważ średni koszt budowy m² u nas jest ok. 2.100 zł., więc sądzę, że to również będzie pozytywnie zakończone, te nasze starania o grunt. Poza tym oczywiście, jak Państwo pamiętacie dobrze, my mieliśmy oprócz budowy nowych mieszkań dwa zadania. Pierwsze to było, zrealizowane praktycznie, czyli kwestia rozwiązania problemów mieszkaniowych powodzian, w tych nieruchomościach, które zostały nam przekazane przy Trakcie Św. Wojciecha i praktycznie ta sprawa jest już rozwiązana.

Większość nieruchomości popowodziowych została już rozebrana, zostały nieliczne, które czekają na opróżnienie przez ostatnich mieszkańców, żeby dokończyć tę rozbiórkę. W Św. Wojciechu zamierzamy inwestować, pozostałe dwie lokalizacje przy Trakcie Św. Wojciecha na razie się nie nadają do inwestowania. Jedną z tego względu, że zwracamy ją do gminy z powodu faktu, że akurat przylega ona do tego odcinka Traktu Św. Wojciecha, który w planach inwestycyjnych ma być poszerzony, bo tam jest zwężenie. W związku z czym po poszerzeniu tego pasa drogowego i po odsunięciu zabudowy na żadaną odległość zgodnie z wymogami postawionymi przez architekturę nie da się tam nic postawić sensownego, dlatego nie będzie tam inwestycji.

Drugą lokalizacją, tj. lokalizacją dla której nie ma planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym tam procedura będzie dłuższa i na razie się przygotowujemy. W starym planie zarezerwowany był ten teren na potrzeby rzemiosł, usług, przemysłu itd., czyli właściwie w zamierzeniu tamtego planu funkcja mieszkaniowa była wygaszana. Został tylko Św. Wojciech na którym już jakaś tam dokumentacja jest zrobiona i tam będziemy przystępować do prac.

Dolne Miasto, jak Państwo wiecie jeszcze na razie stoi, ze względu na to, że tam plan zagospodarowania przestrzennego nie został jeszcze ostatecznie przygotowany, ale to już nastąpi w najbliższym czasie i to nam odblokuje również działania związane z rewitalizacją Dolnego Miasta. Oprócz tego jeszcze spółka, w związku z życzeniami Pana Prezydenta, żeby się zająć działaniami rewitalizacyjnymi na innym obszarze, wystąpiła do gminy o przekazanie działek przy ul. Panieńskiej i tam robiliśmy rozeznanie, zostało ogłoszone postępowanie przetargowe. Dziękuję bardzo. Jeśli będą jakieś szczegółowe pytania, postaram się Państwu odpowiedzieć.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Otwieram dyskusję.

DYSKUSJA:

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Jakie wnioski przedstawiciele spółki wyciągnęli po fakcie, jaki miał miejsce we Wrzeszczu, kiedy to chcieliśmy przekazać do TBS „Motława” kilka kamienic. Wiemy, jak to się skończyło, mieszkańcy nie wyrazili zgody. Jak w tej chwili przygotowywane są sprawy związane ewentualnie z rewitalizacją pewnych budynków gminnych? Czy prowadzone są wcześniej rozmowy z mieszkańcami tych budynków, żeby to nie było szokiem dla mieszkańców, jak to miało miejsce we Wrzeszczu?

Jak kształtuje się średnia stawka czynszu w TBS „Motława”, czy na takim poziomie, jak w GTBS?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

W Gdańskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego stawka czynszu wynosi 7,48 zł. za m², natomiast w TBS „Motława” wynosi 7,43 zł. za m² więc różnica jest niewielka, ale przygotowujemy się do podniesienia tej stawki, a dlaczego? Otóż Bank Gospodarstwa Krajowego w chwili obecnej dąży do urealnienia spłat kredytów udzielanych, w związku z tym zakłada, że kredyt ten powinien być spłacony w okresie 30 lat, góra 35 lat i z przedziału 0,24 do 0,38 jeśli chodzi o pierwszą prognozowaną i początkowo te spłaty kształtowały się przy dolnej granicy, w tej chwili sam BGK rozpatrując wnioski kredytowe podnosi tę granicę. Nas to spotkało już dwa razy, wnioskowaliśmy, że będziemy spłacać, 0,30, Bank nasz wniosek kredytowy rozpatrzył, ale wyznaczył 0,38. Co to powoduje? Powoduje, że obciążenie spłatą raty kredytowej czynszu za m² u nas przekroczyło 5,50 zł.- średnie. Te spłaty są rewaloryzowane w okresie kwartalnym na zasadzie wskaźnika wzrostu cen w budownictwie, nie mniej jednak niż 0,3%. Czyli, czy wzrasta cena w budownictwie, czy spada tak i tak ta rata kredytowa jest waloryzowana i wymusza podnoszenie czynszu stałe, sukcesywne, dlatego, że w innym przypadku coraz większa część tego pobieranego czynszu musiałaby być przekazywana jako spłata raty kredytowej do Banku a my już i tak kalkulując czynsze obniżamy zarówno o inflację, odpis amortyzacyjny, jak i nakłady na remonty. Chociaż na razie nakładów na remonty nie ma, bo są to inwestycje nowe i są na razie na gwarancji.

Natomiast, jeśli chodzi o pytanie dotyczące ul. Panieńskiej. Na gruncie, o który wystąpiliśmy jest jeden budynek zamieszkały i oczywistą sprawą jest, że działania na tym terenie będą zależały, czy my te tereny dostaniemy, czy nie dostaniemy. To nie jest problem nasz, to jest problem gminy. Ja rozumiem, że gminę obowiązują procedury takie, że zamierzają przekazać, czyli zbyć nieruchomość na rzecz osoby trzeciej, w pierwszym rzędzie musi zaproponować mieszkańcom wykup mieszkań. I w sytuacji, kiedy oni zrezygnują może nastąpić darowanie tej nieruchomości TBS do rewitalizacji. Jeżeli nie, to rzeczywiście będzie wtedy kłopot. Osobiście nie wyobrażam sobie rewitalizacji w budynku, w którym jest wspólnota.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jeśli spółka mówi o jakimś kwartale do rewitalizacji. Czy potrafi pan oszacować, jakiego rzędu będzie to inwestycja, czy to będzie np. Dolne Miasto, czy przy Trakcie Św. Wojciecha?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

My w tym materiale mówimy o rewitalizacji konkretnych miejsc. Jest tam rewitalizacja Dolnego Miasta i Śródmieścia i jest ona prognozowana w tym małym zakresie i tam jest określona powierzchnia, na str. 11 przedłożonego Państwu materiału zapisaliśmy, że jest to 1779 m, więc jest to niewiele, bo 0,17 ha. Tam ma być gęsta zabudowa, szczelna pierzeja, przy ul. Panieńskiej, czyli odbudowa niedysyjskiej zabudowy.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Tak, ale mi chodzi o to, że jest jakieś przedsięwzięcie, jakieś zadanie, czy potrafi Pan oszacować jakiego rzędu będzie potrzebna kwota do zainwestowania, żeby ten obszar zrewitalizować, czy tam dochodzą koszty np. ulic, czy jakiejs infrastruktury pod ziemią?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Ulice nie, dlatego, że my jako spółka nie możemy inwestować na nie swoim terenie. Ulica jest własnością gminy i co najwyżej możemy skoordynować działania wspólne z naszej strony i ze strony gminy. To jest ten problem wobec którego stoimy my, jako spółka gminna w kontekście uchwały Rady Miasta gdańska mówiącej o inicjatywach lokalnych, że możliwa

jest inicjatywa lokalna na rzecz jakiegoś zamierzenia, które nie dotyczy bezpośrednio inwestora, czyli nas i wtedy gmina dokłada swoją część i w naszym przypadku niestety jest to niemożliwe, bo przecież my nasze fundusze zawdzięczamy gminie. W związku z tym nie możemy my deklarować swoje udziału w inicjatywach lokalnych, bo byłoby to oszustwo wręcz. Tak nie może być. Mówię to również w kontekście ul. Srebrnej, bo pada zarzut czasami pod naszym adresem, że nasze osiedle „Zielone Wzgórze” jest trudno dostępne, jest na peryferiach itd.

No my nie możemy nic w tej sytuacji zmienić, ale może zmienić gmina, bo wystarczy, żeby 150 metrów ulicy Srebrnej, której zostało już budowanej, bo jest zbudowane kawał ulicy od Kampinoskiej i od Niepołomickiej i tylko 150 metrów brakuje, żeby te dwa odcinki się zamknęły, żeby do osiedla naszego i do osiedla sąsiedniego był normalny dojazd a nie ul. Kampinoską, która w tej chwili posiada nawierzchnię z płyt i przez to wymaga większych środków na utrzymanie i uniemożliwia puszczenie normalnych środków komunikacji miejskiej, bo tam muszą jeździć krótkie autobusy.

Mówię o tym, bo mam nadzieję, żeby ktoś nas poparł, żeby wstawić te 150 metrów drogi do planów gminnych, bo to naprawdę są niewielkie nakłady a rozwiążą one wielki problem komunikacyjny.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Natomiast, jeśli chodzi koszty rewitalizacji powierzchni m^2 , ile wynoszą?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Jeśli chodzi rewitalizację, to te działki są bardzo wysoko przez gminę wycenione. W związku z tym koszt tej inwestycji z wliczeniem gruntu byłby w miarę wysoki, natomiast przepisy KFM mówią, że grunt nie może być wliczony w wyższej wartości niż rząd wartości inwestycji, i tutaj trzeba by było ograniczyć. Jeśli chodzi o sam koszt $1 m^2$ budynku, na pewno w związku z dużym kosztem elewacji, bo w związku z usytuowaniem tego budynku elewacja będzie w wyższej wysokości, ale powinno się to zamknąć w granicach tego równoważnika, czyli 2.400 zł., który obowiązuje dla naszej gminy.

Jeśli chodzi o ul. Panieńską, to jest jeszcze wielka niewiadoma, bo zdajemy sobie sprawę, że możemy się natknąć na problem w postaci badań archeologicznych, ale trzeba to zrobić.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Myślę, że my niepotrzebnie używamy tutaj słowa rewitalizacja do zamierzeń chociażby przy ul. Pańskiej itd., bo Państwo chcą wybudować nowe budynki. Ja zgadzam się, że należy miasto zagęszczać poprzez zagospodarowywanie plomb, ale uważam też, że powinny to robić spółki komercyjne a niekoniecznie TBS, bo jak zauważył Pan Prezes wartość tego gruntu jest wyższa, znacząca i nie sądzę, że jest dobrym pomysłem zagęszczanie miasta bez budownictwo TBS a jak najbardziej jest to wyzwanie dla firm komercyjnych. To jest po pierwsze.

Po drugie. Miejmy świadomość, że bez dokapitalizowania ciągłego, taka spółka jak TBS „Motława” na tym poziomie wybudowanych mieszkań, ona nie ma racji bytu. Trochę inna sytuacja jest OTBS inwestycyjnego, który dysponuje po prostu znacznie większymi zasobami, w związku z powyższym dysponuje własnymi dochodami z czynszu i miejmy też tego świadomość. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Czy są jeszcze jakieś pytania?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Chciałbym odnieść się do wypowiedzi Pana Radnego.

Proszę Państwa. Zanim GTBS doszedł do tego poziomu, który reprezentuje, to przeszedł przez poziom ten, który był.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Ja nie zarzucam Panu tego stanu. Stwierdzam fakt na dzień dzisiejszy.

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Stwierdza Pan fakt, że gmina musi dokładać do TBS. Nie dokłada gmina do TBS, bo TBS „Motława” nie przynosi strat.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Nie mówię o dokładaniu, tylko dokapitalizowaniu, najczęściej to się dokonuje poprzez grunty, w jednym i drugim TBS-sie, bo Pan doskonale wie, że bez dokapitalizowania nie otrzymałby Pan żadnego kredytu, płynności finansowej firmy.

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Proszę Państwa. Tu jest pewne nieporozumienie. GTBS i TBS „Motława”, czyli wszystkie TBS-y gminne budują w całej Polsce na gruntach przekazanych w aportcie przez gminę. To jest zasada działania tych TBS-ów. To pozwala tym TBS-om, bo przecież gdyby TBS-y musiały kupić ten grunt, to musiałyby być firmą, która z jakiejś innej działalności posiada takie zyski, że może inwestować w nieruchomości. To nie jest dziedzina inwestowania, w której można liczyć na jakiegokolwiek zwroty w sensownych terminach. My Proszę Państwa mieliśmy olbrzymi kłopot a żeby w ogóle zyskać kredyt powodziowy, jako, że każdy Bank do którego się zwracaliśmy, skończyło się na Banku Gospodarstwa Krajowego, którego wręcz zaszantażowaliśmy, że się poskarżymy, jako, że nie wypełniają swojej misji, ale inne banki komercyjne do których się zwracaliśmy po długich rozmowach kończyło się to na tym, że odmawiały kredytu uzasadniając, że to przedsięwzięcie nie rokuje zwrotu włożonego kapitału w określonym przez bank czasie tak, a żeby to uznać za inwestycję, która ma sens ekonomiczny.

Budowanie mieszkań na wynajem w dzisiejszym czasie nikomu nie przyniesie żadnych zysków, to jest obciążenie. Dlatego dokapitalizowanie przez gminę spółki ma na celu w ogóle umożliwienie spółce egzystencji, przy czym proszę zbilansować nakłady miasta i zyski jakie gmina z tego tytułu otrzymuje? Nie mówię w kategoriach ekonomicznych, mówię w kategoriach werbalnych.

Tak, jak tutaj Prezes Karski przed chwilą powiedział, nakład gminy na wybudowanie przez Prezesa Karskiego m² przekracza 650 zł., czyli za 650, czy 700 zł. od metra gmina uzyskuje metr kwadratowy powierzchni mieszkalnej. Nieważne, kto będzie tam mieszkał, tyle to kosztuje. Tak wygląda ta sytuacja, więc dokapitalizowanie spółki przez gminę będzie zawsze, jeżeli gmina chce te mieszkania uzyskać. Jeżeli gmina powoływała TBS, to mam nadzieję, że sobie zdawała z tego sprawę, że przekaże TBS -om grunty, zresztą do tej pory te grunty TBS-y otrzymywały i dzięki temu możemy się pochwalić jakimiś wynikami finansowymi.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Ważniejsza moja teza była taka, iż uważam, że TBS-y nie powinny pełnić tej roli w centrach miasta, jaką tu się proponuje, np. przy ul. Pańskiej itd. należy zagęszczać miasto, należy wykorzystywać tereny, ale powinny to robić podmioty komercyjne i jestem o tym

przekonany, że w różnych aspektach od społecznych po finansowe – jest to lepszym interesem dla rozwoju miasta niż budownictwo typu TBS, w takich miejscach i ku rozwazdze Panu Prezydentowi to przesyłam. Dziękuję bardzo.

Rany Marek Polaszewski – członek Komisji

Pan Prezes Karski mówiąc o koszcie metra kwadratowego, mówił o kwocie ok. 2200 oraz kwocie netto 1.600. Czy TBS też tak to przeliczał, bo przeglądając dostarczone materiały nie zauważyłem tego?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Mogę to oczywiście w każdej chwili wyliczyć, aczkolwiek dla tych potrzeb dla których ten materiał był robiony nie było potrzebne. Natomiast wynika to z faktu, że określając cenę metra kwadratowego powierzchni użytkowej liczy się tylko powierzchnię mieszkań, nie Kiczy się korytarzy, piwnic itd. a to wszystko wchodzi w powierzchnię budynku, czyli brutto.

Radny Marek Polaszewski- członek Komisji

Na ul. Srebrną wprowadziliśmy tych ludzi pokrzywdzonych przez skutki kataklizmu, jaki miał miejsce w 2001 roku. Wiemy, jakie to były rodziny. Jak wygląda tam opłacalność czynszowa, bo tutaj mamy zdaje się jakiś dług?

Pan Jerzy Karski – Prezes GTBS

Dług wynosi 600 tys. złotych.

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Ja na razie nie mam problemów, ale to dlatego, że do mnie nikt takich ludzi nie wprowadził. Do GTBS gmina wprowadziła takie rodziny. Na ul. Srebrnej wybudowaliśmy mieszkania, ale my nie przyjmowaliśmy do zamieszkania rodzin, które nie wykazały się określonym dochodem. W związku z tym, ażeby móc wyprowadzić tych ludzi i jednocześnie znaleźć dla nich mieszkanie dokonywaliśmy zamian pomiędzy chętnymi z zasobów gminnych, którzy chcieli przejść na mieszkania nasze nowe za określony czynsz i w ten sposób powodzianie trafiali do starych mieszkań o niskich czynszach, natomiast z tamtych zasobów, osoby które było stać na zamieszkanie u nas przechodziły na mieszkania na Zielonym Wzgórzu. Na dzień dzisiejszy mamy tylko jedną rodzinę, która zalega z czynszem.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Jest to trochę karkołomne, ponieważ kredyt uzyskany był na określonych warunkach i na określone cele, na te 10 lat, czyli ten manewr, który Pan wykonał jest takim karkołomnym manewrem, dobrze że się udało, natomiast mam pełną świadomość ponieważ byłem w Komisji, która rozpatrywała wnioski zasiedleniowe i wiem dokładnie, że te rodziny, żeby spełnić określone warunki dokonywały spłaty zadłużenia, i nie bez powodu zadałem to pytanie, bo tam przewidywałem trudności w związku takim rynkiem pracy. Może n9ie do końca się zrozumieliśmy?

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Zadaniem, które postawiono przed nami było przesiedlenie tych ludzi do zasobów, które my mieliśmy załatwić i zadaniem następnym było rozebranie tych budynków i to zadanie myśmy zrealizowali nie angażując w to gminy.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

To znaczy z tego co zauważyłem w Świętym Wojciechu a obserwowałem to na co dzień w owym czasie, mieszkańcy bardzo usilnie rozbierali te budynki.

Pan Seweryn Wyganowski – Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Motława”

Akurat budynek, o którym Pan Radny mówi faktycznie został szybko rozebrany i myśleliśmy, że zrobiła to gmina, dlatego nie dopytywaliśmy o to.

Radny Czesław Nowak – członek Komisji

Proszę Państwa. Jakkolwiek byśmy nie oceniali dzisiejszego tematu, uważam, że oba TBS-y spełniły swoją rolę i dobrze ją pełnią przy tych mizernych środkach miasta, jakie przeznaczamy na nowe budownictwo jako miasto. TBS-y pełnią zasadniczą rolę wspomagania miasta. To jest bez wątpienia pozytywny objaw i powinniśmy się cieszyć z tej roli, że tak skutecznie wyręczają miasto. Wyręczają miasto, które powinno więcej środków przeznaczać na budownictwo.

Niedawno, jako radni otrzymaliśmy dość interesujący materiał, w którym pokazano ile budynków należy w Gdańsku wyburzyć, jaki jest stan tych budynków. Od tego tematu nie uciekniemy, bo ten zasób dalej się dekapitalizuje i za to trzeba się wziąć, bo ten problem nas wszystkich czeka.

Tutaj chwała Panom Prezesom, którzy tą rzecz robią, ale ja bym oczekiwał również, żeby miasto tą rewitalizację przeprowadziło nie kosztem TBS-ów. W tych starych dzielnicach jak Letniewo, Nowy Port, jeżeli się na te dzielnice popatrzymy, to tam prawie nic się nie robi a co innego jest w spółdzielniach mieszkaniowych. Proszę zwrócić uwagę na Przymorze, Zaspę, czy inne jak są budynki ocieplone, pomalowane itd. To są dwa różne światy, stare dzielnice miasta i dzielnice mieszkaniowe spółdzielcze. W związku z tym, ja bym tutaj zachęcał do tego, żebyśmy się przyjrżeli tym starym zasobom komunalnym, co z nimi zrobić, żeby nie popadały w dalszą ruinę. W dniu dzisiejszym dostałem od Pana Dyrektora Skurasa materiał, gdzie rzeczywiście sporo pieniędzy przeznaczono na remonty, na wsparcie tych substancji, ale to jest wszystko za mało wobec tych problemów, które narosły nam przez dziesiątki lat.

Naprawdę to jest mało, jeżeli weźmiemy ten materiał, który dostaliśmy w zeszłym roku, to budynków w stanie katastrofalnym do wyburzenia jest ok. 600. W związku z tym musimy się zastanowić co z tymi zasobami zrobić? To co Panowie robią to jest chwalebne, ale nas jako radnych interesują jeszcze i ta substancja, która jest naszą substancją i która potrzebuje duże pieniądze. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Nie ma już więcej głosów w dyskusji. Temat w tym punkcie został wyczerpany, dziękujemy Panom Prezesom. Przechodzimy do następnego punktu obrad Komisji.

PUNKT – 3

Realizacja uchwał Rady Miasta Gdańska w zakresie gospodarki mieszkaniowej – I część posiedzenia: prezentacja i dyskusja (II część posiedzenia w dniu 22 marca 2005 roku - dalsza dyskusja, wnioski Komisji).

- Nr XXII/650/04 z 25 marca 2004 w sprawie wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Gdańska na lata 2004-2008,
- Nr XXII/651/04 z dnia 25 marca 2004r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Gdańska oraz zasad udzielania pomocy w wynajęciu takich lokali w zasobach Towarzystw Budownictwa Społecznego,
- Nr XXVIII/907/04 z 30 września 2004 r. w sprawie zasad udzielania bonifikaty od ceny sprzedaży na rzecz najemców nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub lokali mieszkalnych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej

stanowiącej własność Gminy Miasta gdańska oraz o zbywaniu udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Proszę Państwa. Ten punkt dotyczy realizacji uchwał Rady Miasta Gdańska w zakresie gospodarki mieszkaniowej. Minęło dwa lata naszej kadencji i już prawie rok od chwili uchwalenia przedmiotowych uchwał, dlatego wprowadziłem ten temat na posiedzenie Komisji.

Podzieliłem ten temat na dwa etapy, dlatego, żeby jeszcze w dniu dzisiejszym Komisji zaprezentowano, jak są realizowane te uchwały i punkt widzenia władz miasta a za dwa tygodnie będzie drugi etap, gdzie odbędziemy dyskusję, żeby radni dopytali przedstawicieli władz miasta o te kwestie, które ich interesują i sformułujemy wnioski Komisji o ile stwierdzimy, że należy dokonać jakiś zmian.

Wiemy, że uchwała dotycząca programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym wprowadziła pewne ograniczenia w sprzedaży mieszkań i rodzi ona pewne kontrowersje wśród mieszkańców, ponieważ jest dużo pism do Komisji z interwencjami, że mieszkańcy nie mogą wykupić mieszkań z budynków, które na dzień dzisiejszy są w całości mieszkaniami komunalnymi.

Oddaję głos Panu Prezydentowi Lewnie.

Radny Ryszard Olszewski

Panie Przewodniczący są jeszcze szczegółowe pytania, skierowane do Prezydenta w tym zakresie na piśmie.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Tak. Rzeczywiście skierowałem pismo do Pana Prezydenta, taką listę pytań, żeby Komisja miała odpowiedzi na te pytania szczegółowe. **Pismo stanowi załącznik nr 9 do protokołu.**

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Szczegółowe odpowiedzi zostaną Państwu udzielone przez przedstawicieli Wydziałów i Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych.

Zadania związane z wieloletnim programem gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasta Gdańska w latach 2004 – 2008 i wynikające z tego programu następne uchwały dotyczące zasad wynajmu lokali i sprzedaży lokali są realizowane przyzwoicie i przynosi to jakieś tam wymierne efekty. Oczywiście nigdy nie jest tak, że nie może być i w tym przypadku mogłoby być o wiele lepiej niestety, ale udaje się osiągnąć ten stopień doskonałości jaki się udaje.

Uchwała o wieloletnim programie jest realizowana. W tych takich działaniach konkretnych, powołany został z prawdziwego zdarzenia wielopłaszczyznowy system zamian, powstało Biuro Zamiany Mieszkań. Jest obecny szef tego Biura i powie Państwu o rezultatach. Zdaje się to budzić jak najlepsze nadzieje, aczkolwiek prawdą jest, że to chwilę trwało, zanim biuro powstało, zanim uzyskało siedzibę, zanim się jakoś ustabilizowało. Aktualnie według mojej wiedzy wyposaża się w program informatyczny, który pozwala udoskonalić, czy lepiej prowadzić te sprawy.

Zacięcie natomiast w realizacji tego programu następuje na etapie sprzedaży mieszkań. Założona sprzedaż nie jest realizowana i to, rzeczywiście jest autentyczny powód do niepokoju, przynajmniej z mojej strony jest to autentyczny powód do niepokoju, ponieważ może to rozwodnić a efekcie samym zaprzepaścić cel i sens podejmowania tej uchwały.

Powiedzieliśmy sobie bowiem, że jeśli mamy racjonalnie prowadzić gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, to musimy radykalnie zmniejszyć wielkość zasobów komunalnych, dlatego, że istniejący aktualnie stan rzeczy jest taki, że zasoby komunalne zasiedlone są przez rodziny o średnim statusie majątkowym, nie ma istotnych różnic pomiędzy tymi, którzy są w Towarzystwach Budownictwa Społecznego, tymi, którzy są w Spółdzielniach Mieszkaniowych, tymi którzy są u developerów i tymi, którzy są w zasobie komunalnym, a tymczasem system działania w stosunku do zasobu komunalnego jest taki, jak by to byli ludzie biedni, najbiedniejsi. Oczywiście oznacza to, że część pieniędzy lokowana, czy przeznaczana, czy alokowana jest w miejsca, w których nie jest to konieczne, w których wcale nie jest to uzasadnione. Stąd waga tego problemu zmniejszenia, to się wiąże z wieloma sprawami. Dalsza część to była kwestia wyjścia miasta ze wspólnot mieszkaniowych itd. itd.

Sprzedaż w zaplanowanych wielkościach ma więc tutaj bardzo istotne znaczenie. Tymczasem ta sprzedaż jest niezadowolająca. Pan Dyrektor Wydziału Skarbu Państwu powie, jakie są istotne, czy szczegółowe przyczyny. Generalne są dwie. Wtedy, kiedy zaczynaliśmy, w maju, czerwcu, lipcu, sierpniu, wrześniu ubiegłego roku, kiedy należało z tym ruszać powstały te zawirowania związane z niejasnościami prawnymi gospodarowania nieruchomościami gminy w ogóle. Tam były te problemy, Sąd wpisze do księgi wieczystej, nie wpisze itd. itd. To w części, bodajże w październiku jaśniej zostało wyjaśnione, ale to jakiś czas minął.

Również obecnie, na dzień dzisiejszy wtedy, kiedy już nie mamy tych przyczyn, takich czysto formalno-prawnych stan jest niezadowolający. Mamy, według mojej wiedzy ok. 4.500 nie zrealizowanych wniosków, realizujemy ileś tam set aktów notarialnych miesięcznie, Pan Dyrektor Wydziału Skarbu Państwu powie. To powoduje, że w ogóle nie zaczęliśmy wzywać mieszkańców do kupna, a przecież to wzywanie do kupna z ryzykiem wyzbycia się nie kupionego lokalu z zasobów gminy, czyli przejścia tego lokatora, najpierw zamiany oczywiście itd. ale gdyby nic z tego nie wyszło, to przejścia w skład innego zasobu, nie gminnego - miało być jednym z istotnych elementów tej polityki i tego jak gdyby wychowawczego oddziaływania, zwrócenia uwagi na powagę sytuacji i na powagę tych spraw dla każdej rodziny, związanych z posiadaniem własnego lokum. Tego jeszcze nie zaczęliśmy O tym w szczegółach powie Pan Dyrektor Lechowicz.

W każdym razie na ostatnim spotkaniu, w którym ja uczestniczyłem, już poprosiłem Pana Dyrektora Lechowicza i jego współpracowników o przedstawienie do 31 marca harmonogramu działań na rok 2005 tak, a z tego harmonogramu ma wynikać, iż przynajmniej 6000 mieszkań w tym roku zostanie objętych procedurami przewidzianymi w wieloletnim programie. To znaczy etapy będą różne, bo inny będzie na 31 grudnia etap mieszkania w stosunku do którego wystąpiono w listopadzie a inny będzie ten, który złożył wniosek w zeszłym roku a jest nie zrealizowany, ale łącznie ten harmonogram powinien przynajmniej te sześć tysięcy mieszkań obejmować.

Jeśli się to uda a nie widzę powodów dla którego miałyby się nie udać, bo jak pytałem Pana Dyrektora Lechowicza, co trzeba zrobić, jeśli obecny stan jest niezadowolający, przynosi takie efekty – co trzeba zrobić konkretnie, jakie konkretne działania albo decyzje trzeba podjąć, aby program, czyli sprzedaż pięć tysięcy mieszkań rocznie był realizowany, no to właściwie wniosków od Pana Dyrektora Lechowicza za wiele nie słyszałem. Stąd ufam, że już 2005 rok będzie zdecydowanie lepszy, bo oprócz tych spraw, o których wcześniej mówiliśmy, to u Pana Dyrektora jeszcze, bo był to etap organizowania referatu, który miał to prowadzić, ten referat się dopiero organizował w roku 2004, więc to też było powodem tej zwłoki. To by było tyle, jeśli chodzi o wstęp, czy takie ogóle zarysy jaki jest stan realizacji, jakie są decyzje w tej sprawie.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Radny Ryszard Olszewski

Przepraszam Panie Prezydencie, bo z tego, co słyszę to Pan Dyrektor Lechowicz odpowie jakie są zaplanowane założenia sprzedaży, zaplanowane dochody. Powiedział Pan Prezydent, że 4500 wniosków jest nie zrealizowanych, też chciałbym, żeby Pan Dyrektor Lechowicz rozszerzył tę informację, dzieląc te na wnioski złożone przed uchwałą, która mówi o 90% bonifikaty plus 5% i wnioski złożone po tej uchwale.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Pytania Komisji w tym zakresie dotyczyły:

- Ile wpłynęło do Urzędu Miejskiego wniosków o wykup lokali mieszkalnych?
- Ile wniosków zostało załatwionych pozytywnie, bądź będzie załatwionych pozytywnie?
- Ile wniosków rozpatrzono negatywnie i z jakiej przyczyny zostały rozpatrzone odmownie?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Zacznę od drugiego pytania Pana Radnego. Mam informację rozbitą na poszczególne miesiące, jak wyglądała ilość wniosków, ilość aktów, także ta informacja nie będzie Państwu odpowiadała, bo to chyba nie ma sensu czytać tak szczegółowych danych.

Proszę Państwa. Założenie, o którym mówił Pan Prezydent dotyczące sprzedaży lokali mieszkalnych faktycznie wydaje się mało realne, natomiast to, co Pan Prezydent dziś powiedział, dotyczące mówiąc brzydko ruszenia w kierunku pomniejszenia zasobu komunalnego niewątpliwie realne mimo wszystko jest. Pozwolę sobie Panie Prezydencie powiedzieć w tym gremium, może są różne opinie co do tego faktu.

Proszę Państwa. Na czym polega problem? Faktycznie Pan Prezydent powiedział przed chwilą, były zawirowania ustawowe, prawne - w dalszym ciągu są, ale pomału je eliminujemy i faktycznie w tej chwili mamy ponad 900 lokali przygotowanych już do sprzedaży, idzie kolejna partia ok. 800. Także tutaj te ilości jak na nasze warunki robią wrażenie. Ja wiem, że one nie są zadawalające w kierunku polityki mieszkaniowej, ale w czym jest problem proszę Państwa? Cały czas faktycznie, tutaj przyznaję rację Panu Prezydentowi realizowane są wnioski osób, które są najemcami lokali mieszkalnych, czyli nie ma tej sytuacji, że występujemy do ludzi, do najemców z konkretną już określoną ofertą, że mają możliwość nabycia lokalu mieszkalnego na takich i takich warunkach, jeżeli nie, to – będę tu przez chwilę cytował „Sześć miesięcy do podjęcia decyzji, jeżeli nie to nieruchomości zostanie rozdysponowana, i to pierwszeństwo ustawowe do nabycia lokalu mieszkalnego jakby w tym momencie wygasa”.

Faktycznie, tutaj do końca marca Pan Prezydent otrzyma od nas ofertę lokali mieszkalnych, które są, mamy przygotowane i które zostaną w drodze Rozporządzenia do zbycia. Tutaj Pani Radna w poprzednim temacie podnosiła kwestię przykładów z Wrzeszcza. Zobaczymy jak to się zakończy, jaki będzie skutek, ale w tym momencie jest zbyt wcześnie oceniać odzew. Tutaj Pan Prezydent ma rację, że zasób komunalny jaki mamy, że osoby, które w nim mieszkają w zasadzie niczym nie odbiegają od zasobu ludzkiego, mówiąc brzydko, który mieszka w spółdzielniach mieszkaniowych, czy w prywatnych budynkach wybudowanych przez profesjonalne spółki. Także, faktycznie mamy w tej chwili połowę marca praktycznie,

zobaczymy jak będzie się kształtowała sytuacja zbywania, krótko mówiąc pomniejszania zasobu komunalnego.

Faktem jest, że niewątpliwie w stosunku do poprzedniego roku i lat poprzednich ten rok zapowiada się rekordowym pod względem pomniejszenia tego zasobu komunalnego, mówię o tym, że ludzie nabędą jednak te lokale mieszkalne, w każdym razie ta tendencja będzie wzrastać. Ogromną rolę miała w tym wypadku Państwa uchwała z września zeszłego roku, która jakby jeszcze bardziej zliberalizowała możliwość nabywania lokali mieszkalnych, faktycznie w tym kierunku wnioski można odczytywać, że ludzie są zainteresowani tego typu formą sprzedaży i faktycznie staramy się sprzedawać te lokale w jak największych ilościach.

Proszę Państwa. Ja wiem, że to fatalnie brzmi, że ponad pięć tysięcy wniosków, które są w dalszym ciągu do zrealizowania. Fakt jest taki, że tutaj to nie jest, Pan Prezydent oczekuje wniosków, co należy zrobić, żeby udroźnić, żeby zdynamizować tę sprzedaż. To nie jest tylko kwestia możliwości ludzkiego przerobu, czy naszych tutaj urzędowych spraw. Proszę Państwa niestety, ale z uwagi na stany prawne nieruchomości nie każdy wniosek można załatwić i mieszkanie sprzedać niemalże z marszu. Często procedura związana z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży jest zależna nie tylko gminy. Jest to również współdziałanie innych podmiotów, które często sporo na tym tle, czy wymuszane są poprzez orzeczenie Sądu, czyli krótko mówiąc nakazanie oświadczenia woli.

Faktycznie wnioski są, zainteresowanie nabyciem lokali mieszkalnych jest, staramy się zrobić faktycznie rok 2005, rokiem rekordowym pod względem ilości sprzedanych lokali mieszkalnych. W tej chwili jest zbyt wcześnie, żeby wyrokować, jaki będzie skutek naszej oferty w stosunku do ludzi, którzy się dowiedzą, że mają te sześć miesięcy na nabycie tego lokalu mieszkalnego. Bardzo możliwe, tutaj Pan Prezydent wiem, że na to liczy, że jednak ten element wychowawczy spowoduje, że jednak ludzie nabędą te lokale mieszkalne i jakby problem w dalszym ciągu będzie, ale będzie mniejszy, bo jednak tych powierzchni zasobu komunalnego jest. Także, mimo wszystko, mimo tych kłopotów, o których mówię odrobinę optymizmu zachowuję.

Odpowiadając na szczegółowe pytania zadane przez Komisję informując:

- Mamy w tej chwili zarejestrowanych prawie pięć tysięcy wniosków – 4.953 wnioski. Mówię w tej chwili o okresie, który jest związany z polityką mieszkaniową, czyli styczeń 2004 do dnia dzisiejszego. Z tym, że proszę zwrócić uwagę, że mieliśmy w tym okresie praktycznie dwie duże uchwały dotyczące lokali mieszkalnych, kwestie zmiany ustawy i perturbacje związane z wprowadzeniem w życie tychże uchwał i możliwość realizacji.
- Ogłosiliśmy do sprzedaży prawie 2500 wniosków.
- W trakcie publikacji, czyli ogłoszenia jest 580 wniosków,
- Mamy przygotowanych prawie 2000 wniosków, one w zasadzie są na tym etapie, że wymagają oszacowania przez rzeczoznawcę majątkowego,
- Sprzedaliśmy w tym okresie ponad 1650 lokali mieszkalnych, i pytanie tutaj podejrzewam będzie od Państwa, jak wygląda kwestia odstąpienia i rezygnacji, tych, którzy składają wnioski o nabycie lokali mieszkalnych a z różnych przyczyn odstępują od tego.
- My, jako gmina odmówiliśmy 490 osobom sprzedaż lokalu mieszkalnego z uwagi na to, że wniosek dotyczył lokalu mieszkalnego w budynku, który był 100% budynkiem komunalnym i według zasady, że jak wszyscy najemcy złożą wnioski o nabycie tych

lokali mieszkalnych wtedy zbędziemy te lokale, ten budynek, aby gmina nie posiadała żadnego udziału w tej nieruchomości.

- Przy tej ilości wniosków jest to niewielki odsetek, ale jednak jest - z uwagi na zaległości czynszowe – 38 wniosków odmownych,
- Z uwagi na planistyczne problemy, czyli albo odmowa z uwagi na plan zagospodarowania przestrzennego, które przewidują inne funkcje, bądź planu nie ma, ale zakłada się w studium Iną funkcję niż mieszkalną – ponad 150 wniosków,
- Pozostałe ok. 70 wniosków odmownie rozpatrzonych, to są kwestie związane, w tej chwili zawieszono z uwagi na regulacje stanów prawnych nieruchomości, które są prowadzone w Sądzie.
- Również mamy wnioski, które dotyczą nabycia lokali mieszkalnych w budynkach do rozbiórki. Tu jest oczywiste, że odmawiamy tej sprzedaży.

Podsumowując. Mam nadzieję, że faktycznie w tym roku 2005 będziemy zaskoczeni tą rekordową liczbą wniosków o sprzedaż lokali mieszkalnych. Natomiast jest pewne zagrożenie, co do faktycznego zejścia z zasobów komunalnych tych 5000 lokali w 2005 roku.

DYSKUSJA:

Radny Ryszard Olszewski

Zaplanowane dochody ze sprzedaży do budżetu na rok 2004 określają pewną kwotę X – 100%. Nie chcę, żeby mi Pan Dyrektor podał cyfrę, czyli wartość kwotową, ale jaki procent został zrealizowany zaplanowanego dochodu?

Tak samo prosiłem, żeby Pan mi nie rozbijał informacji na miesiące, bo to szkoda naszego czasu, ale informację, ile było wniosków przed wejściem w życie uchwały z 4 grudnia 2003, która jest nowelizowana później, zadałem pytanie – ile jest zaległych wniosków przed wejściem w życie tej uchwały i Pan tu mówił, że 4.953 – to jest na rok 2004?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

To jest liczba, jaką mamy teraz.

Radny Ryszard Olszewski

Czy te zaległe, czyli stare wnioski są wliczone do tej ilości, proszę powiedzieć ile to jest tysięcy, więcej?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

To jest cała pula. Zaległych jest mniej więcej ok. tysiąca.

Radny Ryszard Olszewski

Jak jest zrealizowany procentowo plan sprzedaży za 2004 rok?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Zaplanowane kwoty zostały wykonane w 100% a nawet była niewielka nadwyżka.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Odnosnie tych zaległych wniosków. Państwo nie uznajecie wniosków składanych w latach osiemdziesiątych, dziewięćdziesiątych, gdzie daliście negatywną opinię z powodu na

przykład braku planu zagospodarowania przestrzennego. Daliście odpowiedź negatywną i wniosku jak gdyby nie ma, i tych ludzi może być ze trzy razy tyle, ile macie na dzień dzisiejszy wniosków, którzy już od lat osiemdziesiątych ubiegali się o wykup a teraz im uchwała nie pozwala, bo są w budynkach 100% komunalnych. Tu nie wiemy tak do końca, jaka to jest skala.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Osoby, które od lat oczekiwały na nabycie lokali mieszkalnych, czy to były lata siedemdziesiąte, osiemdziesiąte, czy też dziewięćdziesiąte, my nie wymagamy od nich składania wprost nowych wniosków. Jeżeli następuje sytuacja tego typu, bo przecież mamy kontakt z ludźmi cały czas, jeżeli oni są zainteresowani nabyciem, my staramy się to realizować, tylko niestety bardzo często przyczyny, które były – odmowy z lat wcześniejszych, one w dalszym ciągu są nadal aktualne, to jest ten problem.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

W wielu sytuacja ustały, bo już zaistniały plany a w ogóle dzisiaj plan nie jest jak gdyby przeszkodą w sprzedaży.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

No tak nie do końca.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

No, ale tak można ogólnie powiedzieć, ale w tej chwili zablokowała sprzedaż nasza uchwała, gdzie nie sprzedajemy mieszkań, tam gdzie w budynku są tylko i wyłącznie lokale komunalne a jak już chcą kupić wszyscy, to wtedy jest bonifikata.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Tu ma Pani Radna rację, dotyczy swego rodzaju w cudzysłowie „problem”, chociażby tutaj Stare Miasto, daleko nie szukając, kiedy przez iks lat plan przewidywał funkcję usług i administracji, wykluczał możliwość mieszkaniówki, plan, który się rodził przez ładnych parę lat. Mamy plan obowiązujący, który umożliwia funkcję mieszkaniową a z uwagi na to, że jakiś niewielki procent, większy, mniejszy osób, które chcą nabyć lokale mieszkalne w takim budynku nie spełniają kryterium, bo muszą wszyscy z budynku złożyć wnioski, to faktycznie ma Pani Radna rację, że tym osobom odmawiamy i ma Pani Radna rację, że te osoby składały również wnioski wcześniej, może w latach siedemdziesiątych to lekka przesada w tym momencie, ale na pewno to był przełom lat osiemdziesiątych dziewięćdziesiątych, wtedy, kiedy był największy bum na nabycie lokali mieszkalnych.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Tutaj są pewne dzielnice, jak Pan Dyrektor powiedział Gdańsk, Oliwa, Wrzeszcz.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Tak, tak ma Pani Radna rację, to są pewne kwartały ulic bardzo często z naszego punktu widzenia - na dzisiaj bardzo atrakcyjnego były wyłączone z funkcji mieszkaniowej.

Natomiast stosuje się przepisy prawne, które obowiązują w dniu zawarcia umowy sprzedaży – aktu notarialnego, nie ma tutaj więc wpływu data złożenia wniosku.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Jesteśmy przewidywalni. Słowo się rzekło, kobyłka u płotu. Będziemy mieli debatę mieszkaniową, będzie ona we wtorek 22 marca.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Przewidujecie znowu dokładnie debatę wtedy, kiedy jest posiedzenie naszej Komisji.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Ponieważ termin urodził się dokładnie wczoraj, jesteśmy w stanie go zmienić.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Termin ustaliłem z Przewodniczącym Rady Miasta Gdańska.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Dobrze, ale Przewodniczący doskonale wie, kiedy jest posiedzenie Komisji a to już jest kolejny raz, kiedy robi się debatę bez uzgodnienia z nami.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Więc tutaj chcę powiedzieć, musimy przyjąć do wiadomości fakty a fakt jest taki, że mieszkanie jest do sprzedaży nie wtedy, kiedy ktoś go chce kupić, tylko wtedy, kiedy ktoś go chce sprzedać. I to jest fakt obiektywny.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Takie jest stanowisko zarządu a nie stanowisko naszej Komisji i Rady, jest to temat dyskutowany.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Druga rzecz. Panie Dyrektorze Lechowicz nie mogę ustąpić, po prostu nie mogę. Ja nie mogę przyjąć do wiadomości postawy, której podmiot realizujący dużą część zadania, mówi, no mnie on się jawi bardzo mało realny, ale spróbujemy coś zrobić. Po prostu nie ma zgody na taką postawę, nie mogę ustąpić. Więc, jeśli trzeba jeszcze piętnastu ludzi, jeśli trzeba znaleźć miejsce w Gdańskim Zarządzie Nieruchomości Komunalnych dla tych ludzi i inne rzeczy, to proszę mówić. Natomiast plan jest planem i ma być zrealizowany. Dziękuję.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Ja wiem, że ja tutaj powinienem mówić jednym głosem z Panem Prezydentem, i naprawdę proszę mi wierzyć, że tutaj rozbieżności co do zasady i co do intencji nie ma, natomiast ja tutaj się staram Państwu przedstawiać realnie, jak wygląda sytuacja.

Jeżeli mówimy o ilościach wniosków, Pani Radna też przed chwileczką mówiła, że są rzeczy, które są blokowane od lat, co tu dużo ukrywać, to faktem jest, że chcemy mimo wszystko główny nacisk położyć na realizację tych wniosków. Pan Prezydent ma rację, że sprzedaje się nie to, co kto chce kupić, tylko sprzedaje się to, co chce sprzedać właściciel. Tylko, że w tym momencie, ja wiem, że powinno się zrobić cudowny ruch i sprzedawać jedno i drugie równolegle bez kolizji tych dwóch elementów, z tym, że ta kolizja nie polega na braku ludzi, tu Pan Prezydent GZNK, no oczywiście może to robić GZNK, tylko proszę zwrócić uwagę, że są to nieruchomości. W ramach danej nieruchomości realizuje się nie tylko sprzedaż lokali mieszkalnych. Już Państwo znacie te historie z przekształceniem użytkownika wieczystego, zmianą udziałów, ujednocnieniem okresów użytkowania wieczystego. Tutaj niejednokrotnie na tej Komisji żeśmy na ten temat mówili. Po prostu będąc w tych nieruchomościach, nie chcę tutaj uchodzić za kogoś, kto ma bardzo skostniały wizerunek tego, co się robi, że to co się robi jest idealne i powinno się w to brnąć w nieskończoność. Proszę mi wierzyć, że naprawdę robimy wszystko, żeby przełamać tę blokadę i jednak upłynniać jak największą ilość tego zasobu komunalnego, ale takie są realia. Proszę mi wierzyć, że nie tylko ilość ludzi, oczywiście też, ale nie tylko ilość ludzi, osób, które „obrabiają” daną nieruchomość powoduje o tym, że ta nieruchomość będzie sprzedana wcześniej lub później. Ja tu staram się Państwu przedstawiać sytuacją taka, jaka ona jest.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Mamy tutaj spór, że tak powiem polityczno - ideologiczno-moralny, jeżeli chodzi o kwestie własności a kwestie zarządzania tą własnością. Natomiast, jeżeli chodzi o zasoby komunalne, to gdybyśmy tak spytali się potencjalnego mieszkańca, jak to jest z tą własnością, to on powie, że to jest własność gminy a nie zarządu i kto ma o tym decydować, to jest Rada Miasta. Rada Miasta w swoich opiniach została podzielona i jeżeli mówimy tutaj o pewnych decyzjach, to tak naprawdę Panie Prezydencie, zgodnie z partnerską umową, czekamy na rozstrzygnięcie Sądu. Rozumiem, że nie mamy jeszcze takiego rozstrzygnięcia?

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Nie mamy.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Tutaj pewne finalne rozstrzygnięcia, traktując naprawdę dopiero nam się zejdą w momencie, gdy będziemy mieli uzasadnioną lub nie uzasadnioną skargę Prokuratury. Natomiast to wprowadzenie zasady odstępowania od sprzedaży niektórych mieszkań tak naprawdę jest tą kością niezgody. Tutaj jest ta różnica zdań, wszyscy wiemy jaki jest opór materii, jakie są wnioski składane przez mieszkańców i nie bez powodu przez Radnych, którzy zwołali nadzwyczajną sesję Rady Miasta Gdańska w tym temacie.

Jeśli chodzi o te 450 wniosków, które zostały odrzucone, to jest określona procedura, która obowiązuje w Biurach Obsługi Mieszkań. Biura Obsługi Mieszkańców własności wspólnotowych i tak naprawdę nie rejestruje Państwo i nigdzie tych wniosków, które są nie zarejestrowane a odrzucane z natury. Przychodzi mieszkaniec i mówi mieszkaniec, że chce kupić mieszkanie a pracownica BOM mówi, że to jest niemożliwe, bo się nie sprzedaje a on mówi, czy mogę mieć jakieś zaświadczenie? Nie, bardzo mi przykro, dowiedzenia. Także, ani tego nie rejestrujemy, ani tak do końca nie jesteśmy w stanie na gruncie przypilnować. Wielokrotnie byłem, występując anonimowo, nie wszędzie jestem rozpoznawalny i byłem świadkiem określonych zachowań pracowników, którzy realizują jakąś tam dyrektywę, która przychodzi z góry i wcale im się nie dziwię, bo w tym momencie wszyscy bylibyśmy zasypani ogromną ilością wniosków. Natomiast, jako radni, spotykamy się z tymi wnioskami na co dzień na dyżurach i tak naprawdę te 450 odrzuconych wniosków, to nie jest skala tych, którzy chcą wykupić, absolutnie to się nie przekłada na wynik, zapotrzebowanie jest o wiele, wiele większe i w rezultacie mamy tysiące a nie setki osób. Mówię to, żeby tutaj takie przeświadczenie mylnie nam nie powstało na sali, że marginalizujemy wnioski, bo to jest tylko 450 wniosków. Nie, to jest absolutnie mylące i chyba radni w określonych dzielnicach mają takie przeświadczenie i są świadomi tego, jak jest ogromne parcie społeczne na rozstrzygnięcie tego problemu. Zderzymy się z tym i będziemy musieli podjąć jakieś działania, jakieś decyzje.

Obecnie jesteśmy w trakcie dyskusji. Tutaj Pan Prezydent swoją wizję, że tak powiem przedstawił, również tę wizję w układzie większości na sesji Rady przegłosowano, natomiast mamy trudności prawne. Pamiętam, jak Panie Dyrektorze rozmawialiśmy na temat kwestii własności lokalu, gdzie, tu na tej sali padały słowa, nie będę dosłownie przytaczał, w każdym bądź razie, wskazywanie na to, że jednak jest to błędem, no spotkało się to z odporem urzędniczym, że to jednak nie jest błędem, wszystko będzie dobrze. Gdybyśmy wówczas poszli, przed tymi rozstrzygnięciami sądowymi, bez orzeczenia Rzecznika Praw Obywatelskich, to tak naprawdę te pierwsze pięć tysięcy wniosków już mielibyśmy rozpracowane w dużej mierze. Tutaj czas zaważył nad tym, że niektóre osoby pewnie już tego nie doczekają z racji wieku, ponieważ jest to bardzo duża grupa wiekowa osób, które tak naprawdę od lat czterdziestych w tych zasobach komunalnych zamieszkują. Oni w dużej mierze oczekiwali, że jeszcze będą mogli te mieszkania zabezpieczyć wnuczkom, z tych odkładanych złotówek. Natomiast, jeśli to tak dalej będzie w tym trybie przebiegało, to

Gdańsk będzie sprzedawał mieszkania na wolnym rynku a nie tym mieszkańcom, którzy w pewnej mierze o te mieszkania dbali, remontowali na własny koszt, bo miasto prawie nic z tym zasobem nie robi, i tak jak jest przyjęte w uchwale, że pierwszeństwo zakupu mają obecni lokatorzy, tak się nie stanie, który to zapis jest zapisem prawidłowym, natomiast jeśli chodzi o zapis umieszczony w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym na lata 2004- 2008, no to tutaj jest poważna różnica, tym bardziej, że ten program opierał się o uchwałę grudniową i to trzeba też znowelizować, wprowadzić nowy zapis, ponieważ uchwała jest już z września 2004 roku, czyli nie do końca ta podstawa prawna, przynajmniej w tym rozdziale A.1 jest adekwatna do tego, co zostało zapisane.

Myślę, że jesteśmy w trakcie tego, co się dzieje i każdy dzień przynosi nam nowe rozstrzygnięcia. Tutaj zapewne duża część radnych jak i Pan Prezydent oczekuje na rozstrzygnięcie sądowe, i wtedy nie wiem, czy te piętnaście osób, o których mówił Pan Prezydent i Pan Dyrektor Lechowicz będzie w stanie rozpatrzyć te wnioski, jeśli wyrok będzie pozytywny dla osób, które się odwołują. Wtedy trzeba będzie bardzo poważnie do tematu podejść i zwiększyć tę liczbę osób, które mają się sprawami sprzedaży mieszkań zająć. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Chciałbym przypomnieć Państwu, że mamy trzy uchwały do przejrzenia i do podsumowania, dlatego chciałbym, żebyśmy zmierzali do przodu, żeby nie było tak, żebyśmy sobie chcieli wygłaszać pewne kwestie adwocem jedni drugim, tylko żebyśmy się posuwali do przodu, żebyśmy mieli więcej danych, więcej notatek, żebyśmy mogli za dwa tygodnie jako Komisja ocenić stan realizacji uchwał i podjąć ewentualnie wnioski.

Radny Ryszard Olszewski

Panie Dyrektorze Lechowicz. Jeżeli jest prawie 5000 wniosków, wy rozgraniczacie, że ok. tysiąca jest tych zaszłych wniosków, tu Radna Meyer mówiła, że mogą to być wnioski z lata osiemdziesiątych, dziewięćdziesiątych, pan dyrektor twierdzi, że jesteście z tymi lokatorami w stałym kontakcie, ja już nie mówię o tych wnioskach oddalonych z prostej przyczyny, inwestycje, budynek do wyburzenia. Czy wy występujecie do tych ludzi z zapytaniem, czy podtrzymują swój wniosek, co do wykupu lokalu?

Co do kwestii sprzedaży mieszkań. Jeżeli właściciel chce, to dopiero może być możliwość sprzedaży. Zgadza się. Właścicielem jest miasto i mieszkańcy i suwerenem dla nas, jest dwóch właścicieli wtenczas, czyli inaczej – w imieniu właścicieli Prezydent i Rada Miasta i mamy dwa różne spojrzenia, ale gdybyśmy nie stawiali pewnych spraw na skrajne rozstrzygnięcia, czy nawet ambicjonalnie a usiądźmy i porozmawiajmy - to my szybciej dojdziemy rozwiązania niż Sąd Administracyjny.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Po to robimy debatę.

Radny Ryszard Olszewski

Czy z debaty będzie coś wynikać? Czy sobie podyskutujemy i zostaniemy na swoich przyczółkach?

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Chciałem na jedną rzecz tylko zwrócić uwagę, jako jeden z inicjatorów tej uchwały. Mylnym poglądem jest myślenie, że mamy do czynienia z uwłaszczeniem mieszkańców. Ja rozumiem, to, o czym mówił Radny Polaszewski wrażliwość społeczna i serce, ale ja jestem przekonany, że ta bonifikata jest interesem miasta Gdańska ekonomicznie. My dajemy ta bonifikatę nie z powodów społecznych, tylko z powodu tego.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Pozbrywamy się utrzymania.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

No, nie chciałbym tego powiedzieć, ale z powodów takich, że musimy duże nakłady ponieść w te budynki i myślę, że po prostu musimy o tym pamiętać.

Radny Marek Polaszewski- członek Komisji

Jak najszybciej sprzedać dopóki ludzie mają jeszcze pieniądze.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Nie. Myślę po prostu, że ludzie wyremontują szybciej i taniej niż miasto.

Radny Marek Polaszewski- członek Komisji

O tym właśnie mówię.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

To, co wiemy o polityce mieszkaniowej miasta Gdańska i z dane, które tutaj słyszymy, to właściwie większość jesteśmy zorientowani, bo nie tak dawno mówiliśmy o wielu sprawach. Ja myślałam, że dzisiaj usłyszę, bynajmniej nasza Komisja, jako ta wiodąca i odpowiadająca za tą politykę mieszkaniową w mieście, ponieważ te uchwały w sposób zasadniczy ograniczyły jednak możliwość wykupu mieszkań a debata ma być 22 marca, ja myślałam, że dzisiaj usłyszę w jakim kierunku Prezydent oraz pracownicy odpowiedzialni za to, w jakim kierunku pójdziemy, na co się mamy nastawić, żebyśmy mieli jakiś punkt styczny do tej debaty, bo nie chciałabym, żeby debata odbyła się znowu na zasadzie radni będą mówili innym głosem, Prezydent innym, Komisja nie ma końcowych wniosków i zaczynamy to znowu przeciągać.

Wobec tego ja się czuję trochę tym rozczarowana, bo chciałabym wiedzieć, że np. nie wszyscy lokatorzy, ale kiedyś słyszałam, że jak 70% z budynków komunalnych złoży wnioski, to będziemy sprzedawać. Natomiast obecnie wielu mieszkańcom zablokowaliśmy wykup tych lokali. Chciałabym widzieć jak gdyby ta dobrą wolę ze strony miasta, Prezydenta a na dzień dzisiejszy tego nie słyszę.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Wyobrażam sobie, że ta debata będzie znacznie szersza niż jednak, stosunkowo co do skali drobny problem ograniczenia pewnej części najemców spraw nabywania, pewnie czasowo.

Mam nadzieję, że z tej debaty popłyną wnioski dotyczące błędnej polityki realizowanej przez Państwo, bo uważam, że jest skandalicznym ograniczeniem okres 5 lat w zbywaniu lokali nabytych z bonifikatą. Uważam, że to nie jest w interesie tak naprawdę społecznym, ale też np. zbytne ugruntowanie, czy umocowanie najemcy jest również na pewno wielkim hamulcem w sprawnym zarządzaniu mieniem komunalnym i mam nadzieję, że ta debata, jeżeli ma być poważna, będzie znacznie szersza i, że popłyną wnioski z tego miejsca znacznie szersze.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Zwracam się z pytaniem do Dyrektora Lechowicza. Pan powiedział, że są trudności w sprzedaży mieszkań, w niektórych budynkach, rejonach itd. ze względu na złożoność spraw z gruntami, z różnymi innymi sprawami gospodarki w ogóle w mieście. Ja przyjmuję, że takie trudności na pewno są, ale, jeżeli Pan chce efektywnie, czy miasto chce efektywnie wysprzedawać, czy ma wykaz takowy, w dobie komputerów, i ma wyszczególnione, że budynek iks, to ma takie i takie kłopoty, a kiedy je usunę i odnotowuję sobie, co już usunąłem i kogo by tu naciskać, czy rozdać te sprawy odpowiednim wydziałom Urzędu Miejskiego, żeby to już załatwiały, czy to jest tylko na takiej zasadzie, a tu mamy kłopoty, tam na pewno

będą kłopoty itd. Czy jest baza komputerowa co nam przeszkadza, jakie warunki powinniśmy spełnić w związku tym, żeby szybciej „wypchnąć” ten dany budynek?

Uważam, że w gospodarce mieszkaniami nie powinniśmy, kiedy chodzi o pieniądze, kiedy chodzi o politykę mieszkaniową, nie powinniśmy takimi ogólnikami operować. To jest pierwsza sprawa.

Już z Panem Prezydentem wymieniałam poglądy, ale tutaj się mówi o tej debacie. Moim zdaniem ta debata do niczego nie doprowadzi, powinny być tezy do debaty. Każda debata zawiera jakiś porządek i jakieś tezy. Ja tu zapytałam, czy dostaniemy jakieś materiały? No nie dostaniemy, bo to jest debata. Punktem wyjścia jest ta uchwała, która jest w NSA, więc w związku z tym, ktoś tutaj powiedział, że wniosków końcowych Komisji nie będzie. Moje pytanie sprowadza się do tego, nie proszę na nie o odpowiedź, kto właściwie powinien te tezy postawić, bo ktoś je powinien postawić?

Wtedy wokół tez my debatujemy i wiemy, co my chcemy osiągnąć, czy taki kierunek, czy taki. Jeżeli natomiast będziemy mówić o wszystkim i o niczym, przepraszam za sformułowanie tak jak to było w debatach, jeszcze one nie są nagrywane, czyli nie można zobaczyć później o czym mówiono, nie ma żadnego protokołu, co ustalono, to dla mnie jest właściwie trochę stracony czas. Takie jest moje zdanie.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Odpowiadając na pytania. Czy my informujemy ludzi o możliwości podtrzymania wniosku dotyczącego sprzedaży mieszkania?

Nie występujemy w stosunku do wszystkich wnioskodawców, którzy w latach ubiegłych wnioskowali o nabycie lokali i zostali załatwieni odmownie, np. w sytuacji braku planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast, jeżeli mamy sytuację tego typu, że ustały przeszkody prawne w budynku, to wtedy ludzi informujemy. Również mamy sytuację, tu często przewija się ten wątek 100% gminy, również jeśli złożyło 80% lokali mieszkalnych też informujemy całość budynku, że jeszcze musi być, bo jest np. 17 wniosków na 20 wniosków, więc brakuje 3 wniosków i sami się mobilizują, namawiają, że będzie bonifikata w wysokości 95%.

Wracając do pytania Pani Radnej Zofii Gosz na temat bazy. Nie ma bazy informatycznej dotyczącej wprost, w jakim budynku, kto, jakie problemy są do usunięcia, jaka jest przyczyna tych problemów i kto ma je usunąć. Natomiast mamy bazy związane z wykazami nieruchomości, które z różnych przyczyn nie powinny podlegać obrotowi.

Natomiast ja myślę, że Pani Radnej pytanie dotyczy sytuacji, kiedy z różnych przyczyn, np. w ramach wspólnoty mieszkaniowej nie jesteśmy w stanie przeformować uchwały, ponieważ trwa postępowanie spadkowe, albo czegoś nie ma i takiej bazy, gdzie takie przypadki istnieją, takiej bazy komputerowej nie ma, ponieważ komputer w tym wypadku nie jest w stanie nam w niczym ułatwić. Jeśli chodzi o wiedzę o nieruchomości są objęte np. wnioskami rewindykacyjnymi, mówię w uproszczeniu, czyli, o które nieruchomości występowały osoby, które odbudowywały jakieś nieruchomości. Oczywiście taką bazę mamy, ale programu komputerowego jako takiego, który by mógł analizować przyczyny, gdzie jest zastój, takiego nie mamy. Faktem jest, że gro przeszkód prawnych, które wynikają z braku możliwości obrotu nieruchomościami mogą być rozwikłane tylko i wyłącznie poprzez Sąd.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Proszę Pana Dyrektora Rudzińskiego o poinformowanie Komisji na temat rozwoju inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego. Przed chwilą mówiliśmy o TBS i była tu

przedstawiona wizja z punktu widzenia TBS rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Jaka jest ta wizja z punktu widzenia Wydziału Programów Rozwojowych.

Pan Krzysztof Rudziński – Zastępca Dyrektora Wydziału Programów Rozwojowych

W zasadzie w Wieloletnim Planie Inwestycyjnym są przewidziane cztery zadania związane z realizacją rozwoju budownictwa, z czego jedno zadanie to jest partycypacja miasta w kosztach budownictwa komunalnego przez TBS, to zadanie jest rozłożone na lata 2005 i 2009, kwota 6 milionów w roku 2005, 9 milionów w roku 2006 i 2007, 8 milionów w roku 2008 i 2009.

Ponadto w tej edycji WPI są zadania drobne, dlatego, że rozwój budownictwa socjalnego i komunalnego w zasadzie ma zabezpieczone środki w 2007 i 2009 po 6 milionów złotych.

Trzecie zadanie. Jest to adaptacja hotelowca na budynek socjalny, przy ul. Chodkiewicza, z tym, że w chwili obecnej, po przeanalizowaniu tego zadania mamy wrażenie, że warunki jakie narzuciło Ministerstwo udzielając dofinansowania uniemożliwiają wykorzystanie tych środków. Natomiast zdecydowaliśmy się realizować próbując przekonać Ministerstwo chociażby o przesunięciu terminu rozliczenia. Generalnie chodzi o to, że Ministerstwo narzuciło roczny termin rozliczenia środków, co jest praktycznie niemożliwe przy tak dużej inwestycji.

To są środki zabezpieczone w chwili obecnej w WPI na realizację budownictwa komunalnego i budownictwa socjalnego.

Tu jest jedna uwaga. W związku z powyższym, że w najbliższym czasie, mam nadzieję, że na następne posiedzenie Komisji i u Państwa także przedłożymy propozycje zmian do procedury zgłaszania i procedowania Wieloletniego Planu Inwestycyjnego ze względu na to, że dotychczasowa procedura nie uwzględniała w ocenie naszej udziału Komisji przede wszystkim Rady Miasta, w tym zgłaszania wniosków. W tej procedurze większy nacisk jest położony na udział koordynatorów programów operacyjnych w zgłaszaniu własnych wniosków.

Dlaczego o tym mówię? Dlatego, że w tej chwili wnioski do WPI, jakie będą zgłaszane będą zależały od umiejętności koordynatorów programów operacyjnych w przekonaniu poszczególnych Komisji Rady Miasta i Prezydenta o konieczności umieszczenia tych projektów. Wobec tego nowa edycja WPI, które będzie już w tym roku opracowywane, może mieć całkowicie inne odzwierciedlenie, o ile np. Pan Dyrektor Skuras konsekwentnie będzie swoje projekty lobował w kierunku umieszczenia ich w WPI.

Jeszcze jedna informacja z ostatniej chwili. Dużo tutaj mówiło się o rewitalizacji. W momencie wejścia Polski do Unii Europejskiej pojawiają się możliwości finansowania, mówię tutaj na razie kredytowego, ale na bardzo dogodnych warunkach, właśnie projektów rewitalizacyjnych, ale nie dotyczy to budowy budynków mieszkalnych, bo Komisja Europejska, banki niewielkie dają na to pieniądze, natomiast jeśli się to ubierze w program rewitalizacyjny, który nie mówi, że budujemy mieszkania natomiast je rewitalizujemy, np. jakiś kwartał miasta, możemy otrzymać dofinansowanie, ale wtedy trzeba myśleć o kompleksowych działaniach na dużych projektach a nie jedna uliczka, czy dwa bloki.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Martwi mnie, że tych pieniędzy z Ministerstwa nie jesteśmy w stanie skonsumentować, ale chcę jeszcze raz powiedzieć, chociaż już raz to powiedziałem. Błędem jest budowanie domu socjalnego w Brzeźnie przy ul. Chodkiewicza, to jest tak jak Monte Carlo a to jest takie Gdańskie Monte Carlo, bo mało jest w Gdańsku terenów z bezpośrednim dostępem do morza i budować tam domy socjalne jest naprawdę bzdurą.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Chciałbym odnieść się i uzupełnić sprawę planów, czy rozwoju inwestycyjnego budownictwa komunalnego. Odnosząc się do twierdzenia Pana Radnego Kamińskiego muszę powiedzieć tak. Ten budynek na Chodkiewicza tak naprawdę jest z nazwy socjalny, on standardowo jest normalnym budynkiem komunalnym. A dlaczego on z nazwy socjalny? Dlatego, że musieliśmy wykorzystać nowy program rządowy, żeby otrzymać dofinansowanie.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

To co to będzie, hotel?

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Rozumiem wobec tego, że Pan Radny twierdzi, że w ogóle w obrębie Brzeźna nie należy budownictwa komunalnego lokować?

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Tak uważam.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

No tak, ale to jest pięść przyszłości, bo budynek zawsze możemy sprzedać i za te pieniądze kupić lokale gdzie indziej.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

To zrobmy to przed zainwestowaniem.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To nie jest żaden problem. Tak, czy inaczej musieliśmy wykorzystać program rządowy. Wyszła ustawa o finansowaniu budownictwa społecznego, jak Państwo wiecie. Rząd tu finansuje do 30% wysokości kosztów inwestycji, my oprócz tego mamy szansę uzyskać ponad 700 tysięcy złotych. To jest bardzo dużo. Ja będę się bardzo starał, współpracujemy ściśle z Dyrekcją Rozbudowy Miasta Gdańska, żeby jednak te środki były wykorzystane, mimo tych zagrożeń o których mówił Pan Dyrektor Rudziński. Na dzień dzisiejszy zaawansowanie jest dość duże, bo harmonogram przyjęty realizacji prac przed inwestycyjnych jest dotrzymywany. Na dzień dzisiejszy jest w zasadzie skompletowany, zarówno projekt budowlany jak i wykonawczy.

Brakuje nam w zasadzie jednego uzgodnienia, po czym projekt przejdzie do uzgodnienia przez Zespół Uzgodnień Dokumentacji i to będzie jakby już ostatni element przed pozwoleniem na budowę. Wydział Architektury oczywiście wyda nam pozwolenie na budowę w trybie szybkim, no i oczywiście, jeżeli uda się znaleźć oferenta, który dotrzyma reżimu i zakończy budowę do końca roku, no to jesteśmy w domu. Jeżeli takiego oferenta się nie uda uzyskać, no to oczywiście będzie pewien problem i będziemy musieli wnioskować, ale z przyczyn niezależnych od nas do Ministerstwa o prolongatę terminu, aczkolwiek przypominam, że główne roboty w zasadzie podstawowe toczą się wewnątrz już istniejącej bryły budynku, więc nie są narażone na złą aurę pogodową.

Dodatkowo chciałem powiedzieć, jeśli chodzi o rozwój inwestycyjny, to jest to, że przygotowujemy program budowy tysiąca mieszkań. Wczoraj mieliśmy spotkanie na którym był obecny przedstawiciel Europejskiego Banku Inwestycyjnego, ale myślę, że Pan Prezydent Lewna o tym mógłby kilka zdań dopowiedzieć, co zostało ustalone. Tak, czy inaczej mamy spotkanie robocze już wewnątrz urzędowe, którego celem jest odpowiedź na pytanie, czy jesteśmy w stanie w krótkim terminie powiązać naszą strategię rewitalizacyjną z naszym projektem budowy tysiąca mieszkań komunalnych. Jeżeli uda się to zrobić np. w ciągu miesiąca i, żeby ten program mógł być przygotowany, taki program na pewno będzie w sferze zainteresowania Europejskiego Banku Inwestycyjnego i na to otrzymamy dość korzystny kredyt, on się waha na poziomie 7%, o ile dobrze pamiętam, ale oczywiście to jest kwestia do uzgodnienia. Jeżeli nie uda się powiązać tej budowy z programem rewitalizacji, to będziemy realizować budowę tysiąca mieszkań.

Mamy już dość mocno zaawansowane rozmowy, jesteśmy już mocno zaawansowani, jeśli chodzi o przedmiot naszego zamówienia. Są rozpatrywane sprawy związane z formą organizacyjną tego przedsięwzięcia. Dopieśliśmy w zasadzie sposób finansowania tej inwestycji, byłaby to oczywiście inwestycja wieloletnia. Generalnie rzecz biorąc jesteśmy na dobrej drodze, w ciągu krótkiego czasu będzie opracowany już przedmiot zamówienia, czyli już będziemy mieć skonstruowany cel naszego działania, czyli, jak osiągnąć efekt w postaci tysiąca mieszkań komunalnych. To oczywiście będzie wymagało zapewnienia środków finansowych, być może jakieś zmiany w WPI, ale bez takiej decyzji, to duża część wieloletniego programu, która miała pomóc uporządkować sferę polityki mieszkaniowej bardzo by kulała.

Na zakończenie, chciałbym odnieść się do uwag dotyczących debaty, bo tutaj były uwagi. Szanowni Państwo. My chcielibyśmy, aby ta debata była prowadzona wokół istniejącego stanu faktycznego. Ja tu wymienię pięć podstawowych elementów, przy których nie powinniśmy dyskutować, bo my powinniśmy mieć świadomość takiego stanu, natomiast to, co zostanie uzgodnione w trakcie debaty powinno być uzgodnione ze świadomością tego stanu faktycznego jaki jest.

Po pierwsze. Proszę Państwa, proszę pamiętać to już przyjęliśmy dużą część z tych rzeczy o których mówię w tym programie, że miasta nie stać na utrzymanie tak olbrzymiego zasobu, pierwotnie było 37 tysięcy, teraz jest 36 tysięcy lokali mieszkalnych. Po pierwsze, miasto nie potrzebuje takiego zasobu, a po drugie nie stać miasta na utrzymanie takiego zasobu. Po za tym posiadamy olbrzymie potrzeby remontowe na takim zasobie. Myśmy je oszacowali w wieloletnim programie na ok. 250 milionów złotych. To jest naprawdę bardzo dużo, aż 600 budynków jest przeznaczonych do rozbiórki, albo ze względu na katastrofalny stan, albo na nieopłacalność remontu.

Poza tym należy pamiętać, że udział gminy we wspólnotach dla miasta jest zagrożeniem a aż 35% środków finansowych, jakie miasto wydaje przez GZNK na remonty są to nasze udziały we wspólnotach mieszkaniowych, to jest bardzo dużo środków finansowych i tak, jak przyjęliśmy w wieloletnim programie tak myślę, że o tym nie należy dyskutować, bo to faktycznie udział miasta we wspólnotach jest zagrożeniem.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Ale nie robienie remontów przez następne trzydzieści lat, jest dopiero zagrożeniem.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To będzie elementem debaty, natomiast ja bym tylko chciał żebyśmy pamiętali o tych rzeczach, bo one są bardzo istotne, niezależnie od tego, czym się skończy debata.

Po czwarte. Należy pamiętać, że do czasu wyroku sądowego stan prawny jest taki, jaki jest obecnie. Generalnie rzecz biorąc lokale mieszkalne stanowią własność wspólnoty samorządowej, nie stanowią własności prywatnej ich najemców. Póki nie będzie wyroku i zaczniemy dyskutować na ten temat, to myślę, że lepiej poczekać do wyroku, jeżeli mamy na ten temat dyskutować, bo ten temat zdominuje debatę i z niczym się rozstaniemy.

Kolejna rzecz, o której należałoby pamiętać to, że debata dotyczy oczywiście całej sfery polityki mieszkaniowej, czyli wszystkich trzech uchwał, które są przedmiotem posiedzenia tej Komisji, czyli to jest wieloletni program, zasady najmu i zasady sprzedaży i udzielania bonifikat. To jest też bardzo ważne, bo my będziemy obracać się w sferze całej polityki mieszkaniowej.

To, co Pani Radna Gosz podnosiła. Ja myślę jednak, że celem debaty będzie właśnie postawienie tez i wniosków z tej debaty, bo ja myślę, że na dzień dzisiejszy nie jesteśmy w stanie żadnych tez, ani wniosków, dlatego, że tak naprawdę ta debata powinna wyznaczyć, jakie są tezy i jakie są wnioski do dalszych prac. Dziękuję.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Chciałbym obecnie uzyskać odpowiedzi na zadane przez Komisję pytania i nie chciałbym, żeby ta Komisja zamykała się w pewnych jakichś ogólnikach. Zatem teraz proszę powiedzieć na temat wielopłaszczyznowego systemu zamiany mieszkań.

Czy rzeczywiście ten program zamiany mieszkań spełnia swoje zdanie, czy on ruszył w takim stopniu, że np. w 2005 roku będziemy mogli powiedzieć, że plan zamiany mieszkań został wykonany, bo jakiś tam plan pewnie sobie założyliście?

Pan Waldemar Rydlewski – Kierownik Biura Zamiany Mieszkań

Panie Przewodniczący, Panie Prezydencie, Szanowni Państwo. Mam ogromną satysfakcję, że mogę w imieniu GZNK powiedzieć o jednym dużym przedsięwzięciu, które zostało zaplanowane w Wieloletnim programie zagospodarowania zasobem mieszkaniowym na rok 2004 i od początku do końca w tym roku zostało zrealizowane. Gwarancja zrealizowania w 2004 roku tego przedsięwzięcia, które się nazywa Biuro Zamiany Mieszkań od początku daje jakby możliwość, że kolejne działania, które wynikają z jego realizacji będą również w terminach wykonywane.

Trochę wrócę do historii Biura Zamiany Mieszkań, do tego, co Pan Prezydent powiedział, że były trudności. No były trudności ogromne z powołaniem tego Biura. Pan Dyrektor GZNK wyznaczając mnie na swego pełnomocnika do stworzenia tego Biura dał mi duże pole do działania, natomiast również dla mnie dużą przeszkodą, bo gdy ja Go merytorycznie informowałem, że terminu grudniowego nie dotrzemy, to On był „nieprzemakalny” mówiąc między nami nie przyjmował tego w ogóle do siebie, zmuszając mnie do kolejnego wysiłku i do tego, żeby się w tym terminie zmieścić, i 9 grudnia żeśmy to Biuro otworzyli. Teraz mogę podziękować, ale wtedy się tak bardzo nie cieszyłem z tego.

Czy Biuro spełnia swoje oczekiwania? Zmiana siedziby Biura, przeniesienie z ul. Floriańskiej ze struktury działu windykacji na ul. Dyrekcyjną i wyodrębnienie jako niezależną komórkę w GZNK spowodowało natychmiastową zmianę na pozytywne, jeżeli chodzi o zainteresowanie zamianami przez mieszkańców Gdańska. Jest bardzo duże zainteresowanie zamianami mieszkań, druki zgłoszeniowe lokali do zamiany pobrało 416 osób a co jest bardzo ważne w tym, są zgłoszenia z deklaracją spłaty zadłużenia, czyli poprawą swojego lokalu na większy ze spłatą zaległości przez kogoś – 214 osób. Także tutaj mamy ten element dobrowolnej jakby windykacji.

Wróciło do nas wniosków 118, tj. ¼, ale musimy wziąć pod uwagę również okres w jakim funkcjonuje Biuro, czyli okres zimowy niesprzyjający temu, żeby te osoby się do nas w sposób szerszy, gremialny kierowały. Mamy przyjęte 54 zgłoszenia z deklaracją spłaty zadłużenia. Do dnia dzisiejszego zrealizowaliśmy skutecznie 56 zamian, w tym 37 z opcją spłaty zadłużenia i do kasy GZNK z tego tytułu wpłynęło ok. 159 tysięcy złotych.

Na dzień dzisiejszy mamy dokumentów oddanych do podpisu 8, w tym 7 jeszcze w Biurze jest przygotowywanych wniosków o zmianę, czyli łącznie będzie ok. 71 zamian w ciągu najbliższych dwóch tygodni sfinalizowanych.

Co jeszcze robimy, dlaczego taki duży odzew w tej sprawie, jeżeli chodzi o zamianę mieszkań, bo przecież zespół ds. zamiany funkcjonował a takich jakby reperkusji pozytywnych nie było? Na pewno przyczyniła się do tego duża akcja promocyjna. W każdym zakresie, gdzie tylko jest możliwe staramy się zainteresować naszych mieszkańców możliwością zamiany. Realizujemy wszystkie obszary poza jednym, które zostały w wieloletnim programie skierowane do tego, aby ten system zamiany Biuro obejmował. Nastawienie na zmniejszenie powierzchni mieszkania i dostosowanie go do możliwości finansowych, zamiany z zadłużonymi najemcami lokali mieszkalnych, poprawy warunków lokalowych, bo również takowe są.

Problem oczywiście będzie mały, jeśli chodzi o sprawę dotyczącą komercjalizacji zasobów, bo tutaj uchwała, jako zespół naczyń połączonych wyraźnie mówi, że w przypadku, kiedy najemca odmówi wykupienia lokalu, to potem podlega jakby jeszcze jego oferta ma przejść do wielopłaszczyznowego systemu zamiany mieszkań a dopiero potem ewentualnie będzie mógł ten lokal być przekazany do spółki, więc tutaj też czekamy na tę propozycję. Wykorzystujemy ostatni wariant. W najbliższym czasie wspólnie z kierownikiem działu windykacji podejmujemy szeroką akcję wysyłania do najemców zadłużonych powyżej 6 miesięcy, bo uznajemy, że do tych 6 miesięcy, to zawsze są procedury ugodowe wynikające z ustawy, które mogą być jeszcze realizowane.

Pan kierownik działu windykacji o tej procedurze sam Państwu powie. Natomiast razem z tą informacją również dołączę swoją o konieczności zamiany w przypadku kłopotów z utrzymaniem danego zasobu dla konkretnej rodziny. Tutaj mamy zamiar skierować do 7 tysięcy naszych najemców takie pisma i to jest kolejne nasze działanie, tu również wspólnie z Wydziałem Skarbu chcemy skierować pisma do najemców komunalnych we wspólnotach mieszkaniowych o tym, że mogą skorzystać z prawa pierwszeństwa wykupu lokalu, jeżeli nie, to mogą skorzystać z zamiany, bo taka też możliwość będzie. Czyli w najbliższym czasie do końca miesiąca kwietnia znowu ruszymy z dużym szerokim działaniem promocyjnym.

Pan Prezydent wspominał o programie, który będzie, w którym już w części zasadniczej w 80% jest złożony w Biurze Zamiany Mieszkań, teraz do dnia 15 kwietnia będzie wdrożony we wszystkich jednostkach organizacyjnych podległych GZNK. Jest to program autorski, program informatyczny, który w sposób znaczący zminimalizuje udział klienta w złożeniu oferty, który ma pomóc naszym mieszkańcom, osobom starszym, żeby nie musiały zbierać po wszystkich naszych jednostkach dokumentów i przychodzić do nas i sam je jeszcze wypisywać, nie zawsze wiedząc co mają wypisać, bo dane, które są niezbędne, aby przeprowadzić prawidłową procedurę zamiany są to dane inwentaryzacyjne, czyli bardzo precyzyjne i nie wszyscy dokładnie wiedzą jak wypełnić, czyli przejmujemy na siebie całkowicie praktycznie możliwość wypełniania tego poprzez przesył informacji elektronicznej do naszych podległych jednostek i oferta będzie chodziła w układzie internetowym, w układzie informatycznym i na koniec, jak już będzie finalizowana, klient będzie powiadamiany, więc wydaje mi się, że to jest znaczące udogodnienie.

Kolejnym znaczącym udogodnieniem, wręcz bardzo oczekiwanym jest niedawno wydane Zarządzenie Prezydenta Miasta Gdańska dotyczące zniesienia opłaty za przygotowanie dokumentów do procedury zamiany w kwocie 300 zł., które należało opłacać.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

300 zł. była opłata za skompletowanie dokumentów?

Pan Waldemar Rydlewski – Kierownik Biura Zamiany Mieszkań

Tak 300 zł. za zamianę, 30 zł. pozostała opłata za złożenie dokumentów do zamiany za roczną prezentację na stronie internetowej. Ta forma 30 zł. pozostała i bardzo dobrze, ona jest zupełnie zminimalizowana biorąc pod uwagę 12 miesięcy, czyli za 2,50 można u nas spokojnie wypromować swoją ofertę. Poza tym Biuro Zamiany Mieszkań wprowadza nowe rozwiązania, mówiące o tym, że jeżeli najemcy dysponują lokalami atrakcyjnymi a chcą koniecznie zamienić z mniejszego na większe, czy z większego na mniejsze i chcieli by w jakiś sposób głębiej zaprezentować swoją ofertę, jest możliwa do wykonania dokumentacja fotograficzna, będzie prezentowana na stronie internetowej. Jesteśmy wyposażeni w bardzo dobry sprzęt, sprzęt, który w drodze negocjacji kształtowania struktury Biura Zamiany Mieszkań na etapie koncepcji, był jakby mocno podważony co do zasadności jego zakupu, ale teraz wszystko nam się będzie zwracało.

Założenie jest takie. Tutaj oczywiście biorę założenie, które jest ze strony Pana Prezydenta, ze strony wydziału, że gdyby było 500 zamian w tym roku, to by spełniło oczekiwania wszystkich tych, którzy w tą sprawę się zaangażowali i sprawę tego miernika pozostawiam na pierwsze posiedzenie Komisji w styczniu przyszłego roku, gdzie ocenimy, czy nam się udało to zrobić. Na dzień dzisiejszy wszystko wskazuje na to, że idzie w dobrym kierunku. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Tu się nasuwa takie pytanie, kiedy myśli się o zamianie mieszkań. Czy istnieją dłużnicy w jakichś dobrych zasobach, których należałoby np. eksmitować a to mieszkanie powiedzmy zamienić?

Pan Waldemar Rydlewski – Kierownik Biura Zamiany Mieszkań

Zdecydowanie tak. Właśnie teraz przejęliśmy wykaz wyroków sądowych, gdzie są skierowania z pełno standardowych lokali do lokali socjalnych. Będziemy analizowali przede wszystkim wszystkie osoby, które z tymi wyrokami są. Na dzień dzisiejszy wyselekcjonowaliśmy 123 mieszkania pełno standardowe w bardzo atrakcyjnych miejscach, gdzie zadłużenie niektórych np. na ul. Kościuszki – 3 pokojowe wynosi 57 tysięcy złotych. To nie jest zadłużenie lokalu, to jest zadłużenie najemcy, ale skierowanie tego człowieka do określonego lokalu socjalnego i odzyskanie tego dużego lokalu dla miasta jest w sumie warunek chwalony, o którym w ogóle nie będziemy dyskutowali. Na pewno kwestia tutaj musi być rozstrzygnięć dotyczących jeszcze, czy ustaleń pomiędzy nami a Wydziałem Gospodarki Komunalnej, ponieważ kierowane na lokale socjalne mieszkania muszą być wolne prawnie.

Tutaj mamy pewien problem, więc my będziemy do tych z wyrokami znowu wysyłali pisma, że istnieje możliwość zamiany na taka a taki lokal, czyli można na zasadzie dobrowolności, przy uwzględnieniu pewnej akceptacji ze strony Urzędu, że tutaj nie nastąpi spłata zaległości, bo ona nie nastąpi, to fizycznie nie ma możliwości, żeby nastąpiła, natomiast tego zadłużonego przeniesiemy z tym jego długiem do lokalu odpowiedniego a tam już pójdzie ktoś normalny, bo takie zapotrzebowanie jest. Nasza oferta zamiany mieszkania jest ofertą, która poza tym, że jest składana do zamiany ma bardzo szczegółowo opisane oczekiwania

osób, które chcą lokal zamienić. Nasz program jest w stanie kojarzyć pod kątem oczekiwań i wyselekcjonować z tej całej masy ofert te, które są w kręgu zainteresowania i tak będziemy to robili. Czyli te lokale, które są na dzień dzisiejszy traktowane jako pełno standardowe, ale z opisu już widzimy, że to jest praktycznie męka, że trzeba tam mieszkać, to będziemy takie oferty rozpatrywać pod kątem zamiany. Będziemy chcieli to szybko uruchomić, bo dość znaczący zasób mieszkań jest w rękach tych, którzy nie płacą, bo nie chcą płacić, ale jeżeli miasto wskaże im konkretny lokal, to będą musieli się do tego lokalu przenieść.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Pan Kierownik powiedział, że Biuro Zamiany Mieszkań ma realizować dwa cele. Po pierwsze racjonalizacja, czyli to, żeby pozbywać się dłużników, żeby dawać szansę dłużnikom i odzyskiwać zadłużenie a po drugie, aby ułatwić czy upłynnić prywatyzację mieszkań, tzn. sprzedaż mieszkań najemcom, czyli umożliwić zamianę mieszkań tym, spośród tych, którzy mieszkają we wspólnotach mieszkaniowych, którzy z różnych przyczyn nie są zainteresowani wykupem mieszkań.

Wiceprzewodniczący Piotr Dzik

Mieliśmy sygnały, że było dużo wspólnot, gdzie np. na 6 mieszkań, pięć rodzin chciało wykupić mieszkania a szóstą rodzinę nie chciała, czy nie należałoby w pierwszej kolejności pisać do tych, którzy nie chcą wykupić, żeby się zamienili mieszkaniem z tymi, którzy chcą wykupić, bo oni blokują wykup tym pozostałym, gdy jest to budynek w 100% komunalny i jest ta zasada wszyscy albo nikt?

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Trzeba pamiętać o tym, że Biuro Zamiany Mieszkań rozpoczęło działalność niedawno, w związku tym podobnie jak Wydział Skarbu realizują wnioski w sposób naturalny złożone przez najemców, natomiast nie rozpoczęło jeszcze zamian „z Urzędu”. Zaczną zamianę „z Urzędu” z chwilą, kiedy Wydział Skarbu również zacznie sprzedaż „z Urzędu”, bo na razie działa sprzedaż z wniosków najemców.

Wiceprzewodniczący Piotr Dzik

Ale czy ta informacja dociera do kamienic, gdzie jest np. 100% ilość mieszkań komunalnych?

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Na razie taka informacja nie dociera, będzie docierać.

Wiceprzewodniczący Piotr Dzik

Nie rozumiemy się. Są takie sytuacje, że odmawiacie sprzedaży mieszkań np. 5 rodzinom w budynku 6 rodzinnym, bo ten szósty nie wyraża zgody na zakup tego ostatniego mieszkania. Kiedy będzie dawana propozycja temu szóstemu lokatorowi, że jeśli nie chce wykupić, to może się zamienić z tym, który chce wykupić takie mieszkanie? Czy nie powinniście w pierwszej kolejności do tych ludzi wysyłać informacji, że istnieje możliwość zamiany?

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To jest właśnie sprzedaż „z Urzędu”, którą Wydział Skarbu już powoli zaczyna realizować.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Mówimy tutaj o dwóch sytuacjach, to co Pan Radny przed chwileczką powiedział. Faktem jest, że są przypadki chociażby z tych 460 odmów sprzedaży, gdzie są te pierwsze sprzedaże, gdzie brakuje nam tych 2, 3 – oczywiście to powinno iść do Biura Zamiany Mieszkań w stosunku do tych 2, 3 lokali od razu nie wnioskując w ofertę zbycia.

Radny Wiesław Kamiński – członek Komisji

Płacącego najemcy nie zmusicie do tego.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Ja nie mówię tutaj o zmuszaniu. Natomiast, jeżeli już mówimy o zmuszaniu, czyli o możliwościach zamiany mieszkania, to taka sytuacja jest możliwa w sytuacji, kiedy te 2, 3 ostatnie lokale mieszkalne są przygotowane do zbycia i najemca tego lokalu nie korzysta z ustawowego prawa pierwszeństwa nabycia. Czyli tu jest jakby druga sytuacja w stosunku do której ten wniosek, w tym momencie ten adres idzie do Biura Zamiany w kierunku przeprowadzenia tej osoby. Jeżeli nie, opcja jest taka, że nawet zbycie poprzez formę sprzedaży.

Takie jest założenie. Natomiast tutaj, przepraszam, że wchodzę w głos. Tutaj mamy dwie sytuacje, czyli mamy informację o tym, że 2,3 lokatorów nie chce nabyć lokalu z jakichś tam przyczyn i wtedy można im proponować zamianę mieszkań, bo to jest jakby dobrowolna zamiana a trzecia jakby przymusowa, jak Panowie tutaj mówicie „z Urzędu” w sytuacji, kiedy ten lokal mieszkalny jest przygotowany do sprzedaży i dana osoba nie korzysta z ustawowego pierwszeństwa.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

A wspólnota może wykupić mieszkanie?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

To jest bardzo ciekawe pytanie, ponieważ bardzo często lokale mieszkalne, które są w danym budynku, one nie spełniają wymogów lokali samodzielnych i wtedy jest to po prostu udział w nieruchomości. Gmina może dokonywać obrotu udziałami, czyli zbyć ten udział, czy wnieść w formie aportu, teoretycznie może sprzedać w formie przetargu ten udział. Oczywiście może zaadoptować, może wszelkie ruchy zrobić, żeby np. ten lokal niesamodzielny stał się samodzielny przez równe możliwe rozbudowy, które spowodowały by, żeby ten lokal był samodzielny. I tutaj mamy sytuacje takiego typu, że najemca takiego pomieszczenia, on z tego ustawowego pierwszeństwa nie korzysta, bo nie jest najemcą lokalu mieszkalnego. Jeżeli ten udział gminy miałby podlegać obrotowi, to oczywiście właściciele, którzy tworzą wspólnotę mogą przystąpić do nabycia tego udziału, ale nie na zasadzie bezprzetargowej.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Dlaczego nie, czyli wspólnota musiałaby przystąpić do przetargu?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

W ofercie publicznej. W praktyce prawdopodobnie przystąpiłby Pan X, i Pan Y, tak by to wyglądało, ale mówię w tej chwili o teorii a teoria mówi o tym, że zbycie udziału w nieruchomości należy traktować jak zbycie tej nieruchomości.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

A jeżeli lokal jest samodzielny?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Jeżeli jest lokal samodzielny i gmina chce go się pozbyć w jakiś sposób, najemca nie korzysta z prawa pierwszeństwa nabycia tego lokalu, jest wystawiony do przetargu i teoretycznie sąsiad zza ściany może go kupić, ale nie na zasadzie wyłączności, że tylko on.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Mam pytania do Pana Dyrektora Skurasa. Chodzi mi o budynek przy ul. Chodkiewicza. Pan powiedział, że prawdopodobnie gmina Gdańsk nie skorzysta z dopłaty Budżetu Państwa .

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To powiedział Pan Dyrektor Rudziński, że ta dopłata jest zagrożona.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Dobrze, może Pan mi na to odpowie. Jeżeli nie skorzysta, to co? Jaki jest inny wariant. Panu podpowiem jak można skorzystać, jak to robią na Zachodzie. Znam autentyczne przypadki. Tam proces budowlany mieszkania, przeważnie podzielony jest na jeden blok i na przykład wchodzi w kwietniu na plac budowy a w listopadzie oddają budynek, i to jest cykl budowlany, mówię to w kontekście tego, co wymaga Rząd.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Szkoda, że tego Dyrektor Rudziński nie słyszy.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Mogę Panu Rudzińskiemu to też powiedzieć, ale chcę to powiedzieć tu, bo Pan Skuras na pewno będzie też brał udział w tych pracach. Proszę Państwa tam robi się infrastrukturę, która nie zalicza się do projektu budowlanego, który jest kredytowany tam również i wszystko się doprowadza łącznie z liniami telefonicznymi, nawet zorganizowanie już placów wolnych i tylko inwestycja od wykopów i podziemia do oddania bloku i dzieli się i jest to cykl budowlany. To można wynegocjować w ramach naszych zapisów, kiedy liczy się cykl budowlany. Bo uzbrojenie terenu, jak by nie było na ostatnim etapie, tylko na pierwszym etapie, to można by było „przeskoczyć”.

Poza tym każdą budowę, np osiedle, żeby dostać kredyt dzieli się na części, czyli na etapy i na każdy etap jest przydzielany kredyt, bo na całe osiedle nigdy by nie dostali kredytów ani umorzenia, więc dzielą je i składają na jeden budynek, później na drugi budynek itd.

Ja dyskutowałam z ludźmi, którzy mają o tym pojęcie, jakie są u nas przepisy i mówią, że byłoby to możliwe, tylko trzeba by się po prostu spieszyć, bo ja się obawiam, jeżeli my już zakładamy na wstępie, że prawdopodobnie nie skorzystamy z kredytu, bo jest zbyt krótki okres rozliczenia, bo roczny, to i tak długo jest - to wtedy być może to w ogóle upadnie i nie będzie dopłat.

Jeżeli chodzi o mieszkania, o których była mowa, że w budynku pozostaje 2, 3 mieszkania i te osoby nie chcą ich wykupić. Mam zgłaszane takie przypadki, że ludzie chcieliby już wykupić mieszkania, ale tam jedna, czy dwie osoby nie chcą wykupić i wtedy te dwie osoby blokują pozostałym osobom wykup tych mieszkań. W Niemczech jest taki sposób, jak tu ktoś powiedział, że pozostali mieszkańcy mogą wykupić to mieszkanie. Będziemy musieli, ja tam uważam, do tego się kierować, ponieważ ludzie z różnych przyczyn nie chcą wykupić mieszkań, chociaż pieniądze mają, bo ich to nie interesuje. W Niemczech np. jak wiadomo, że dana rodzina naprawdę jest biedna, nie ma tego, że jest propozycja z Urzędu, najpierw jest długa droga przekonywania i pomocy.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Proszę Państwa. Przechodzimy do pytań szczegółowych, które zostały skierowane przez Komisję.

- Jaka kwota pozostała do spłaty w związku z zawartym porozumieniem z Bankiem Kommunalkredit Austria A.G. w sprawie restrukturyzacji długów Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Zakładu Budżetowego w Gdańsku?

Pan Janusz Soszka – dyrektor ds. ekonomicznych Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Jeśli chodzi o program restrukturyzacyjny. Generalnie w programie restrukturyzacyjnym 35.619.521, 65 zostało w kapitale zrestrukturyzowane. Cały plan związany z realizacją tego programu jest mniej więcej przewidywany w wartości globalnej 44.400.000 zł., gdzie całość do zrealizowania jest III kwartał 2010 roku, tam jest przewidziana ostatnia transza płatności.

Na dzień dzisiejszy z dwóch lat tj. 2003 i 2004 spłacono w terminie, bez żadnych poślizgów kwotę kapitał 7.050.071,65 – to pociągnęło za sobą konieczność spłat odsetek w wysokości 2.352.663 zł. łącznie 9.402 tys. zł. Innymi słowy z planu zrealizowano 1/5 wartości całego programu restrukturyzacji. Do spłaty w kapitale zostało jeszcze 28.569.450 zł.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

- Jak jest kwota zadłużenia najemców mieszkań komunalnych, w tym ile rodzin jest zadłużonych?

Pan Włodzimierz Trębacz – kierownik Działu Windykacji

Według naszych danych na dzień 31 stycznia 2005 roku łącznie mamy zadłużonych 22.194 lokale na łączną kwotę 106.887.978 zł. Oczywiście przyjmujemy tu zasadę, że to jest zadłużenie już od np. od kilku złotych na stanie dłużnika. W tym na tą łączną kwotę do kwoty dwukrotności przeciętnego wynagrodzenie w gospodarce – zadłużonych jest 18.681 lokali, natomiast powyżej tej kwoty 3513 lokali, co daje kwotę w pierwszym przypadku 29.073 tys. zł. a w drugim przypadku daje kwotę 77.814 tys. zł.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jaka w tej ogólnej kwocie jest tzw. kwota nie do odzyskania, bo są tacy, którzy po dwóch trzech miesiącach zapłacą, ale zapłacą, ale jest pewna liczna osób, której nic nie zmusi nawet wyrok eksmisji, gdzie to się non stop księguje straty?

Pan Włodzimierz Trębacz – kierownik Działu Windykacji

Mniej więcej z tej wartości jest to ok. 10%, generalnie według stanu na dzień 31 stycznia 2005 w ramach kwoty związanej z długiem lokali mieszkalnych, czyli na tę kwotę 106.800 tys. zł., kwota 15.580 tys. kwalifikowane jest jako nieściągalne, czyli jest przedmiotem zwiększenia wartości odpisu aktualizacyjnego w danym roku obrachunkowym.

Jeśli chodzi o lokale użytkowe, to na te 22.700 tys. kwota 1.476 tys. zł., łącznie na 129 milionów, przy czym są to wartości z odsetkami.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

- Ile jest wyroków o eksmisję, ile będzie wniesionych spraw do Sądu w związku z zadłużeniem lokatorów mieszkań komunalnych?

Pan Włodzimierz Trębacz – kierownik Działu Windykacji

Dział Windykacji w 2004 roku wniósł do sądu 236 spraw o eksmisję, w tym z lokali mieszkalnych 168, natomiast z lokali użytkowych 68. W 2004 roku uzyskano 139 wyroków o eksmisję, w tym 31 z lokali użytkowych, 66 z lokali mieszkalnych z prawem do lokalu socjalnego i 42 z lokali mieszkalnych bez prawa do lokalu socjalnego. W tym roku, od 1 stycznia uzyskano 6 wyroków o eksmisję, w tym 1 z lokalu użytkowego, 5 z lokalu mieszkalnego bez prawa do lokalu socjalnego.

W 2005 roku planujemy wniesienie mniej więcej o 25% więcej spraw o eksmisję, czyli będzie tych spraw ok. 300, 320.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Czyli wzrost o ¼?

Pan Włodzimierz Trębacz – kierownik Działu Windykacji

Tak można powiedzieć w najniższym założeniu, bo myślę, że tego może być znacznie więcej.

W związku z reorganizacją Działu Windykacji i przejściem windykatorów naszych bezpośrednio do obsługi naszych dłużników w Biurach Obsługi Mieszkańców i przyjęciu określonego cyklu działań, związanego z faktem, że windykatorzy ci stosują zasadę taką, że najpierw jest dotarcie do dłużnika natychmiast, kiedy powstaje dług - czyli szybkość działania. Windykatorzy w BOM przygotowują jak gdyby te wstępne czynności windykacyjne polegające na wezwaniu do zapłaty, kontakcie z dłużnikiem, jeżeli podejmuje z nami dialog, rozłożenia na raty, czy inne formy.

Jeżeli te działania są bezskuteczne i żeby ten dług się nie powiększał, i żeby nie dochodziło do sytuacji, że tracimy nad dłużnikiem kontrolę sprawy wszystkie, które właściwie w takim cyklu sześciomiesięcznym się zamyka, są przekazywane wtedy do windykacji naszej, bezpośrednio na ul. Floriańskiej, wydział windykacji sądowej, gdzie egzekutorzy te sprawy prowadzą na drodze sądowej w postępowaniach nakazowych lub upominawczych.

W związku z tym, że w zeszłym roku złożono 1373 pozwy o zapłatę a orzeczono 1490 nakazów, czyli wyroków nakazujących zapłatę, w tym roku bardzo ostrożnie planujemy, też wzrost o ok. 25%, czyli ok. 1750 spraw, ale to jest tylko założenie, bo jeżeli przyspieszymy te nasze procedury, to spraw może być więcej.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Opierając się na doświadczeniach z terenu, zapytam, jak to wygląda, jeśli chodzi o możliwości kosztowe, tzn., czy macie budżet na to, żeby pisać do tych ludzi, żeby ich w jakiś sposób monitorować, upominać się, bo to mogą być koszty rozmów telefonicznych, listów. To są poważne koszty i jeżeli widzę, że takie są potrzeby, czy macie na to środki?

Pan Włodzimierz Trębacz – kierownik Działu Windykacji

Realizujemy to w ramach przyznanym nam środków na działalność. Są to wysokie koszty, są to przede wszystkim wezwania, które skutkują a przede wszystkim to, co praktykujemy od pewnego czasu tzw. kontakt windykatora z dłużnikiem. Jest to kontakt na tym etapie, że windykator razem z administratorem odwiedza dłużnika, bezpośrednio monitorowany jest stan zadłużenia, po dwóch miesiącach właściwie reagujemy, musimy reagować, bo te procedury, kiedy są zaniedbane, to wtedy tworzą się takie gigantyczne zadłużenia.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dlatego zapytałem, bo jak wiem jedna z organizacji była zadłużona, to zadawałem sobie pytanie, dlaczego nikt nie dotarł z informacją szybciej, nie monitorowano, nie dzwoniło, nie pisano a to zadłużenie było bardzo duże.

Pan Włodzimierz Trębacz – kierownik Działu Windykacji

W związku z tym jeszcze, że w tej chwili ta nasza działalność ma etap dwutorowy z tym przejściem na BOMY indykatorów, mamy właściwie zasadniczo trzech windykatorów, którzy działają już naszego wydziału windykacji i oni są jak gdyby na tym etapie już, kiedy sprawa jest kierowana na drogę sądową, kiedy jeszcze jest możliwość uznania długu, ewentualnie jest z przygotowanym praktycznie pozwem, ci ludzie udają się do dłużników i wtedy prowadzą rozmowy, gdzie istnieje możliwość ugody przed wszczęciem drogi procesowej, czyli można rozłożyć dług na raty, można go odroczyć, kiedy są takie przesłanki i ci ludzie po prostu mają

bardzo szeroki kontakt z nami a szczególnie chodzi tu o sprawy uznania długu, żeby nie doszło do przedawnienia roszczenia.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Mówiliśmy o rozstrzygnięciach sądowych ze skierowanych na lokale socjalne, ale również użył Pan sformułowania bez skierowania do lokalu socjalnego. Jakie to są przypadki.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To są przypadki wynikające z ustaw. Ustawa o ochronie praw lokatorów mówi w jakich przypadkach urząd nie może skierować do lokalu socjalnego.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Panie Dyrektorze. Gdybym miał przytomność umysłu, jeśli chodzi o ustawę to bym się nie pytał. Proszę podać jakieś przykłady.

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Na przykład osobna bezrobotna ma ustawowe uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego, emeryci, renciści, inwalidzi, matki z dziećmi.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Ja to rozumiem. Mi chodzi o ludzi bez prawa do lokalu socjalnego.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Ta grupa, która nie jest w grupie chronionej, co do tej grupy sąd może orzec brak uprawnienia do lokalu socjalnego, czyli eksmisja bez prawa do lokalu socjalnego.

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Między innymi za zakłócanie porządku, znęcanie się nad rodziną, to są przypadki, kiedy Sąd wydaje wyroki bez prawa do lokalu socjalnego.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

No tak, ale skuteczność tego jest, przynajmniej z tego, co wiemy w społeczeństwie jest raczej mało skuteczny, bo te rodziny jednak zamieszkują przez wiele lat, póki ten lokator spowodował takie a nie inne rozstrzygnięcie i tak tam dalej zamieszkuje.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Jeżeli jest eksmitowany, to już nie zamieszkuje. Natomiast oczywiście faktem jest, że po ostatniej zmianie kodeksu postępowania cywilnego sprawa efektywności eksmisji stała się dość trudna, ale z kolei można się pocieszać tym, że wyszło rozporządzenie na bazie tej zmiany, mianowicie mówiące o parametrach pomieszczenia tymczasowego, dlatego, że ustawa mówi, że można eksmitować nie tylko do lokalu socjalnego, który zasądził sąd, ale również do pomieszczenia tymczasowego, które nie jest pomieszczeniem mieszkalnym, ale musi spełniać pewne kryteria i cechy lokalu, w którym można zamieszkać i rozporządzenie mówi wyraźnie jakie to są cechy. Generalnie w naszym zasobie są to substandardy, które jednak muszą spełniać te cechy.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Następne pytanie Komisji brzmiało:

- Ile lokali mieszkalnych potrzebuje gmina w związku z listami oczekujących wnioskodawców (np. przekwaterowania z budynków przeznaczonych do rozbiórki ze względu na katastrofalny stan techniczny, przekwaterowania z pomieszczeń niemieszkalnych, wykwaterowania na rzecz użyteczności publicznej, wykwaterowania inwestycyjne, wykonanie remontu itd., ?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Jeśli chodzi o wykazy rodzin oczekujących na naszych listach, na uzyskanie lokalu mieszkalnego, praktycznie te dane będą doprecyzowane na koniec kwartału i tak:

- Budynki w katastrofalnym stanie technicznym – 922 rodziny, czyli tutaj jest odnotowane spadek 1038,
- Budynki do wykwaterowania ze względu na nieopłacalność remontu – 452 rodziny, dotychczas było 461,
- Wykwaterowania z pomieszczeń niemieszkalnych - 115 rodzin, dotychczas było 125 rodzin,
- Wykwaterowania na rzecz użyteczności publicznej – 50 rodzin,
- Wykwaterowania inwestycyjne- 210 rodzin,
- Przekwaterowania w ramach wymiany lokalu – 100 rodzin, tu jest niewielki spadek,
- Przydziały lokalu w zamian za remont kapitalny – 754 rodziny, wcześniej było 832 rodziny,
- Wykwaterowania inne- 19 rodzin. Tu praktycznie nie ma ruchu,
- Wykwaterowania na trudne warunki – 158 rodzin
- Przydział lokali socjalnych – tutaj odnotowujemy diametralny wzrost z 778 rodzin, natomiast na dzień dzisiejszy wyszacowano 1.103 rodziny.

Złożyły wnioski rodziny o niskich dochodach, zgodnie z nowymi regulacjami, czyli uchwałą Rady Miasta Gdańska w sprawie zasad najmu – 26 wniosków. Wbrew oczekiwaniom ta liczba jest stosunkowo niska w stosunku do zakładanej.

Ogółem zakładamy, że listy na początek tego roku zamkną się liczbą 3909 rodzin. Oczywiście te listy nie obejmują orzeczonych wyroków sądowych. Generalnie w każdej grupie jest spadek, czy też utrzymuje się ten sam poziom za wyjątkiem lokali socjalnych, które z szacowanego na początku 25% wzrostu, po prostu tu ta liczba wzrosła do 42%.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Na te mieszkania socjalne oczekuje 1103 rodziny. To są rodziny, które same się zgłosiły i to nie są wyroki? Gdyby do tego dodać wyroki do lokali socjalnych, wyroki z lokali spółdzielczych to pewnie byśmy mieli trzy razy albo pięć razy więcej?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Nie. W granicach 1800 rodzin, bo to żeśmy już policzyli, to jest też liczba szacowana, bo oczywiście nikt nie jest w stanie przewidzieć jak będzie się rozwijała sytuacja w obcym zasobie. Natomiast na dzień dzisiejszy zarejestrowanych i zgłoszonych z uprawnieniami do lokalu socjalnego jest łącznie 211 rodzin z zasobu komunalnego, tu niestety zwiększa się ta liczba do pomieszczeń tymczasowych w granicach 100 - 110 wyroków, no i w granicach 80 , jeśli chodzi o zasoby obce, w tym spółdzielni i o ile dobrze pamiętam, to ze spółdzielni były 34 wyroki.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Rozumiem, że tyle jest lokali, ale nie wiemy ile to jest osób i tego nie jesteście w stanie nam dzisiaj powiedzieć?

Pan Jacek Łapiński – Dyrektor Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych

My bazujemy na pewnych danych, na pewnych założeniach do tych danych. Mianowicie na takich, że zwiększymy ilość uzyskanych prawomocnych wyroków sądowych jedynie o ok. 25%, natomiast gdybyśmy rzeczywiście do wszystkich podeszli z takim restrykcyjnym

postępowaniem, to rzeczywiście ta liczba lokali socjalnych potrzebnych o wyrokach prawomocnych mogła by być dwa, czy trzy razy większa, bo w zasadzie każdy, kto zalega z czynszem powyżej dwóch okresów ryzykuje wypowiedzeniem umowy najmu.

Tutaj może być takie ryzyko, oczywiście my nie będziemy stosować tutaj polityki drastycznej, ale gdyby tą politykę stosować np. dwukrotnie tylko więcej w stosunku do ilości zadłużonych, to wtedy rzeczywiście powstałaby pewna taka dziura bez wyjścia, bo ilość lokali socjalnych byłaby potrzebna znacznie większa niż możliwości miasta, i to nie tylko w tym obecnym stanie inwestowania.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Stąd zostało zaplanowane działanie prewencyjne w postaci powołania Biura Zamiany Mieszkań, które ma również rozładować tłok, czy pęd do lokali socjalnych od dłużników. Ci dłużnicy powinni sami racjonalizować swoje potrzeby mieszkaniowe i dostosowywać je do swoich możliwości i potrzeb.

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Mało tego. Jest to już rzeczywiście widoczne, dlatego, że na szczęście, no nie trafia się do naszego zasobu, idą do obcego, ale generalnie nawet poza ustalonych w mieście te minimum normowe, czyli 5 m² na osobę, zdarzają się już dłużnicy, którzy widzą potrzebę zejścia poniżej tej normy, żeby jednak dostosować swoje mieszkanie do swoich możliwości finansowych, czyli to jest jakby z własnej woli.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Jest wiele takich sytuacji, mogę sama przytoczyć kilka, że mieszkanie jest typowo mieszkaniem socjalnym, czyli jest piec, toaleta w korytarzu itd. czyli spełnia warunki lokalu socjalnego i rodzina ma jeden pokój na pięć osób i są do tego zadłużeni, bo mają normalny czynsz.

Czy nie lepiej byłoby nie zakładać sprawy, nie wydawać pieniędzy a przekształcić taki lokal w lokal socjalny, czyli jak gdyby im umożliwić zamieszkiwanie, bo i tak i tak się ich nie wyeksmituje, bo jeśli to jest rodzina z dziećmi, to miasto musi dać lokal albo socjalny, albo lokal tymczasowy? W ten sposób ci ludzie mieliby dużo niższy czynsz, może by tę swoją sytuację poprawili, bo to narastanie długu przy kolejnych podwyżkach czynszu wzrasta. Kiedy te sprawy zostaną uregulowane?

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To jest generalnie uregulowane uchwałą o najmie lokali mieszkalnych, dlatego, że tam jest zapisane jakie cechy musi spełniać lokal socjalny. Jest napisane z kolei w wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym w jakich rejonach nie będziemy tworzyć lokali socjalnych, czyli nie będzie lokali w I strefie. Biorąc pod uwagę te wszystkie czynniki my działamy w tym kierunku, przy czym to nie może być na zasadzie ratowania dłużnika takie działanie, to muszą być działania racjonalne. Jeżeli rodzina spełnia kryteria, jeżeli lokal spełnia kryteria zarówno z uchwałą o najmie lokali jak i wieloletnim programie, to my jesteśmy w stanie przekwalifikować taki lokal, oczywiście, że tak.

Natomiast nie na zasadzie takiej, jak tutaj swego czasu ktoś podniósł wniosek, żeby na wniosek najemcy raz mu dawać prawo do lokalu socjalnego a raz mu dawać prawo do nie socjalnego. Tak działać nie będziemy.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

- Inwentaryzacja zasobu mieszkaniowego. Czy została ukończona, jeśli tak, to ile mieszkań jest nie zasiedlonych, ile jest nie wynajętych garaży i lokali użytkowych?

Pan Tadeusz Piotrowski – Dział Eksploatacji GZNK

Inwentaryzacja lokali komunalnych była przeprowadzana w roku 2003 od 5 maja do 31 grudnia. Sprawdzone wówczas wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe. Celem m.in. było raz: dowiedzenie się, że to się potwierdza z danymi, które posiadamy, dwa: były również pewne różnice w pomiarach, wielkości tych lokali, co zostało wówczas uwzględnione i w następnych umowach zostało poprawione.

Prowadzimy również inwentaryzację garaży, tzn. dopiero wchodzimy, zrobiliśmy I etap i w I etapie tj. od listopada do grudnia 2004 skontrolaliśmy 1360 obiektów garażowych, w tym 890 użytkowanych bezumownie i z tym mamy pewien problem, który chcemy rozwiązać i to chcemy ten problem rozwiązać w dwóch aspektach. Jeden aspekt, że to jest bezumownie mając na uwadze ustawę o zasiedzeniach, musimy tę sprawę jak najszybciej rozwiązać. Z drugiej strony nastąpiły zmiany w prawie budowlanym, które też normują te sprawy na nowo i wspólnie z Powiatowym Inspektoratem Nadzoru Budowlanego załatwimy i wydamy również oświadczenie w tym zakresie w najbliższych dwóch trzech tygodniach. Te sprawy są bardzo zagmatwane, że trudno je sobie wyobrazić.

Będą cztery etapy tej inwentaryzacji, czyli przez cały rok a około maja, czerwca będziemy mieli odpowiednie wykładnie, co z tymi użytkownikami, właścicielami, bo to są różne statusy, jak tą sprawę załatwić.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Wówczas, gdy była przeprowadzana inwentaryzacja, spotkaliśmy się tutaj z problemem wprowadzenia tych danych do obiegu informatycznego w celu naniesienia poprawek. Miała nastąpić weryfikacja tych danych w układzie sprawdzenia wiarygodności tych danych. Ja wiem, że takie dane, nie wiem, czy wszystkie są już wprowadzone do bazy danych. Czy wszystkie te dane są wprowadzone?

Pan Tadeusz Piotrowski – Dział Eksploatacji GZNK

Na bieżąco są wprowadzone, tylko trzeba pamiętać, że to nie jest tylko ilość tych cyfr, ale były też wykonane rysunki tych lokali i stąd to podlega warunkowi czasu.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Czyli to jest. Miałem możliwość zapoznania się z zapisami, które już są wprowadzone i na bazie swojego okręgu, gdzie posprawdzałem kilka budynków wiem, że nie do końca te dane są zgodne z rzeczywistością. Stąd moje pytanie, czy to już jest zakończone, czy też ten etap, o którym mówiliśmy tutaj na posiedzeniu Komisji mówiliśmy, wówczas mieliśmy informację, że będzie zespół, który dokona weryfikacji zapisów tych danych w układzie ostatecznym?

Pan Tadeusz Piotrowski – Dział Eksploatacji GZNK

Sprawy organizacyjne w GZNK załatwiono w ten sposób, że osoby, czy inspektorzy, którzy dokonywali inwentaryzacji i składali te informacje w BOM-ch, nie jest to scentralizowane w Dziale Eksploatacji i tam oni na bieżąco nanoszą zmiany.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Czyli można powiedzieć, że ten proces aktualizacji danych trwa.

Pan Tadeusz Piotrowski – Dział Eksploatacji GZNK

Tak proces trwa. Jest jeszcze ważna sprawa, że te zmiany mogą być dokonywane właściwie równoległe ze zmianą decyzji.

My znajdujemy u kogoś różnice i takie zmiany np., że ktoś ma 2 metry więcej, czy mniej - musi być zmiana decyzji i zmiana umowy najmu.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Właśnie chciałem do tego dojść. Może te przypadki, które miałem możliwość poznać osobiście są odosobnione, ale to jest właśnie następstwo tego, że jeżeli mamy łazienkę, której praktycznie nie mamy a ona pozostaje już wpisana, to jest ta różnica w kosztach, o których właśnie Pan mówił, do tego właśnie chciałem nawiązać.

Pan Tadeusz Piotrowski – Dział Eksploatacji GZNK

Właśnie trwają zmiany umów, naliczeń itd.

Wykaz wolnych lokali mieszkalnych. Oczywiście prowadzimy go na bieżąco. Procedura wygląda w ten sposób: BOM otrzymuje informację, że ktoś opuścił lokal, czy lokator zmarł, my natychmiast informujemy o tym fakcie Wydział Gospodarki Komunalnej w Urzędzie Miejskim, oczywiście odnotowujemy to. Na dzień 28 lutego takich lokali, które zostały przekazane do Wydziału było 105. Tylko trzeba o tym pamiętać, że tych 105 lokali, to nie są lokale w których można 105 rodzin wprowadzić, bo to są również lokale w suterrenach, lokale, które się spaliły, bo u nas są to lokale jako puste.

W lokalach użytkowych też na bieżąco monitorujemy ilość lokali wolnych, są one też natychmiast podawane do Wydziału i takich lokali jest 160, ale trzeba pamiętać o tym, że duża część tych lokali to są lokale, które na dobrą sprawę nigdy nie były wynajęte, po prostu nie są atrakcyjne i od wielu miesięcy nie ma na nie chętnych, ale w naszych zasobach one istnieją. Z tym się wiąże ogromny problem nasz, jako GZNK Dział Eksploatacji, bo my musimy te lokale chronić, są to duże koszty, bo mamy jak np. słynny konsulat ukraiński przy Jaśkowej Dolinie i te obiekty trzeba chronić i jako GZNK ponosimy koszty.

Na dzień 28 lutego 2005 mieliśmy 24 wolne garaże, które na bieżąco są przekazywane do Wydziału Gospodarki Komunalnej Urzędu Miejskiego.

Radny Ryszard Olszewski

Pan powiedział, że utrzymujemy, to trzeba powiedzieć, że GZNK, tu są ogromne koszty a co by się stało gdyby GZNK wystąpiło do właściciela, czyli miasta o zwrot kosztów ochrony tych obiektów, czy lokali?

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Na tyle, na ile można coś zrobić, to oczywiście próbujemy przeciwdziałać, ale w niektórych jest tak, że nie da się sprawy rozstrzygnąć ostatecznie, bo budynek jest przygotowywany do jakichś działań za dwa, trzy lata, bo mamy nabywcę możemy go ewentualnie zagospodarować na ten okres, ale wtedy nie przygotowujemy go do tego do czego go zamierzamy go zatrzymać. Takie sytuacje nieustannie nam się zdarzają. Na przykład obiekty w Sobieszowie. Podjęliśmy decyzję, że sprzedajemy i nie inwestujemy w nie, ale żeby je zagospodarować na rok, dwa, czy trzy w tym stanie budynków się nie da, więc w niektórych przypadkach takich sytuacji uniknąć nie możemy.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Ale najważniejszą rzecz załatwiliśmy, mianowicie uchwaliliście Państwo nowe zasady najmu lokali użytkowych, które przewidują, że będziemy kierować do najmu już nie lokale wolne fizycznie i prawnie, co wydłużało okres bez najemcy. Możemy teraz kierować do najmu lokale, w których umowy najmu się kończą i to nam, że tak powiem spowoduje sytuację, że jeden najemca zwalnia lokal, drugi najemca go zagospodarowuje.

Pan Jacek Łapiński – Dyrektor Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Jeżeli można dodać kilka słów. Spotykamy się za często z przypadkami nielegalnych zajęć lokali, które powinny być przeznaczone pod najem, czy też obiekt stanowi jakieś zagrożenie i

co prawda w ogóle nie powinien on być wynajmowany przez dzikich najemców w okresie właśnie tego „bezkrolewia”, jeśli chodzi o najem i tutaj, myślę, że my podejmiemy pod to trochę inaczej niż próbowaliśmy problem ten załatwiać dotychczas. Mianowicie dotychczas ten najemca nielegalny w myśl ustawy o ochronie praw lokatorów korzystał z pewnej legalności swojego pobytu, bo ustawa o ochronie praw lokatorów chroni również najemców bez tytułu prawnego.

O ile poprzednie prawo lokalowe pozwalało do trzech miesięcy wysiedlić go w trybie przymusu administracyjnego, o tyle ustawa o ochronie praw lokatorów daje mu prawo do pełnej ochrony łącznie z prawem do lokalu socjalnego, w przypadku, gdy z art. 14 do takiego prawa ma również dłużnik, czy najemca normalny. Takie najmy dzikie były niestety traktowane poprzez pryzmat prawa cywilnego a więc korzystały z konieczności przeprowadzenia pełnej procedury sądowej, przed Sądem Cywilnym.

My chcemy teraz już potraktować to trochę inaczej. Oczywiście odbiór prasowy, odbiór medialny może być różny. Ostatnio taką burzę przeżyaliśmy, gdy prasa dość masowo chroniła pod swoimi skrzydłami panią z dzieckiem, która zajęła włamując się po prostu pusty lokal, który czekał na innego najemcę. My w tej chwili chcemy potraktować tych dzikich najemców w maksymalnie szybkim okresie, ja myślę że to jest kwestia odstępów kilkudniowych, monitoringu kilkudniowego – jako włamywaczy. Chcemy ich potraktować przez pryzmat kodeksu karnego a więc powiadamiać organy ścigania o włamaniu a nie o zajęciu lokalu, i w tym krótkim okresie ten „włamywacz” nie zdąży jeszcze się wprowadzić, nie będzie korzystał z cywilnej ochrony ustawy o ochronie praw lokatorów, a będzie traktowany jak ktoś, kto wszedł do cudzego majątku poprzez włamanie.

Oczywiście jest pytanie, czy my zdołamy odpowiednio szybko zareagować. Tu się kłania kwestia tej ochrony elektronicznej trzyosobowej, bo reakcja musi być natychmiastowa w miarę możliwości a to trochę kosztuje.

Zorientowaliśmy się, że taka ochrona pojedynczego mieszkania jest stosunkowo tania, bo ona wynosi już od 100 zł. miesięcznie, natomiast jest pewien problem, ponieważ założenie czujek elektronicznych jednorazowych kosztuje jednorazowo ok. 800-1000 zł. Więc tutaj jest pewien dylemat, czy rzeczywiście w to iść, czy raczej korzystać ze służb własnych, a te służby własne to są wynajęte firmy, które sprzątają klatki schodowe, firmy, które może nie zawsze będą wiedziały jak zareagować i ewentualnie nasze oglądy bezpośrednie, które nie mogą być stałym dozorem poprzez stanie przy drzwiach.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Następne pytanie Komisji brzmi:

- Działalność GZNK w związku ze zmniejszeniem zasobu komunalnego. Jaka jest struktura zatrudnienia w poszczególnych pionach . Jaki jest zasób mieszkaniowy zarządzany przez GZNK?

Pan Jacek Łapiński – Dyrektor Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych

Zacniemy od stanu zasobu mieszkaniowego. Tę informację przekaże Pan Mieczysław Kurdziel

Pan Mieczysław Kurdziel- GZNK

Stan zasobu na dzień 31 grudnia 2004;

- Liczba budynków ogółem będących w naszych zasobach wynosi 6661, w tym czysto komunalnych 3.142, we wspólnotach mieszkaniowych 3.519,
- Liczba lokali komunalnych 35.249,
- Powierzchnia użytkowa lokali komunalnych wynosi 1.704.708 m² .

- Liczba osób zamieszkujących w lokalach komunalnych 106.420 osób,
- Średnia wielkość mieszkania komunalnego wynosi 48, 14m².

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Mieszkania są wykupywane, więc generalnie zasób mieszkaniowy lokali komunalnych się zmniejsza, jaki to ma wpływ na zatrudnienie, czy na lokację zatrudnienia w GZNK?

Pan Janusz Soszka – GZNK

Przede wszystkim, proszę pamiętać o jednej rzeczy, a mianowicie działania, jakie GZNK musi wykonywać w tej chwili są mniej więcej ustabilizowane co do zakresów osób. Spadek powierzchni jest na razie zbyt mały, żeby to miało bezpośrednie odbicie na zatrudnieniu. To jest jedna sprawa. Natomiast zadania, które są definiowane na moment, w którym spółka jeszcze nie powstała i nie ma przekazania części zadań. W zasadzie w całości są skumulowane w GZNK. W związku z tym zatrudnienie mniej więcej mieści się w tej chwili według standardu przyjętego w strukturze organizacyjnej, jest to rząd 440 osób i w związku z tym póki nie ma spadku, czy zachwiania relacji między zasobem a zadaniami to zatrudnienie w zasadzie nie ma szans większego spadku.

Następny aspekt, o którym wcześniej była mowa, zadania Biura Zamiany Mieszkań, windykacja i realizacja elementów eksploatacyjnych pociąga za sobą przesunięcie sił i środków na zadania bieżące. Innymi słowy. Z biegiem czasu służby, które dotąd były bardzo ważnymi, np. czynsze, sposób ich ewidencji, naliczania powinien sukcesywnie spadać, ale ilość osób, które zajmują się tym powinny być przesunięte do zadań windykacyjnych, przy tym stanie wzrostu zaległości, bo mówimy przecież o 128 milionach złotych, powinien z kolei iść w drugą stronę, czyli per saldo całość ma w tej chwili charakter ustabilizowany. Dopiero zasadnicza zmiana relacji między zasobem a zadaniem będzie punktem, w którym te relacje powinny być inaczej kształtowane.

Pan Jacek Lipiński – Dyrektor GZNK

Proszę Państwa. Tutaj warto zwrócić uwagę na cyfry, które padały podczas pierwszej części naszej dyskusji a mianowicie, w tej chwili zasób tj. ok. 1.700 tys. m² powierzchni użytkowej. W roku 2003 to było 1.800 tys. m², więc ten spadek jest bardzo nieznaczny. Zakładamy, że w roku bieżącym, tzn. Rada Miasta Gdańska założyła w załączniku nr 14 do uchwały o wieloletnim programie gospodarowania zasobem mieszkaniowym, iż ten zasób spadnie pod koniec 2005 do wielkości 1.620 tys. m² i wówczas oczywiście będzie to miało odpowiednie przełożenie na zatrudnienie, z tym, że rzeczywiście to nie przełoży się wszystkich sił i środków w miarę możliwości na sprawy bieżące, takie jak np. windykacja, nie będzie opłacalne w efekcie, jest oczywiście pewnym dylematem.

Ja bym był skłonny raczej tutaj robić bardziej przesunięcia w kierunku chociażby tych czynności windykacyjnych, czy nowej czynności jaką jest realizacja wielopłaszczyznowego programu zamiany mieszkań, niż dążyć do uszczuplenia kadr. Z tym, że w tej chwili te kadry są na takim poziomie, na jakim były zamierzone w roku 2004, czyli ok. 440 osób, tak jak mówi załącznik nr 14 do uchwały RMG i będziemy w miarę możliwości kontynuować ten spadek. W roku 2003 zatrudnienie wynosiło 462 osoby.

Natomiast, co tyczy nowej struktury firmy.

Proszę Państwa. Ważne jest to, że myśmy działając zgodnie z decyzją Pana Prezydenta Miasta wprowadzili od 1 lutego nową strukturę, nowy schemat organizacyjny Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych. Ustabilizowaliśmy również pewną tymczasowość, która trwała od początku istnienia zakładu budżetowego i myślę, że w tej chwili mamy po raz

pierwszy sytuację na tyle stabilną, że my możemy już o działaniach bezpośrednich a nie o ciągłej budowie, czy ciągłym doskonaleniu samych struktur.

Po pierwsze. Jest regulamin organizacyjny i schemat organizacyjny oficjalnie zatwierdzony przez Prezydenta Miasta. Schemat został wprowadzony w życie w zakładzie z dniem 01 lutego 2005 roku.

Mamy również ustabilizowaną sytuację, jeżeli chodzi o kontakty z załogą. Mianowicie został zawarty układ zbiorowy. Jest on w tej chwili rejestrowany w Państwowej Inspekcji Pracy, co pozwoli ustabilizować sytuację czterech różnych grup zawodowych, ponieważ dotychczas, po połączeniu PGM-ów w zakładzie działały równolegle cztery równe układy zbiorowe, co skutkowało różnym wynagradzaniem na przykład pracowników. No, to już było dość zjawisko niepokojące, ponieważ wynagradzało się nie za pracę, tylko za pochodzenie.

Następną rzeczą, która zaistniała od 1 lutego jest zmiana ciężaru obsługi mieszkańców, która polega na przesunięciu tego ciężaru bezpośrednio do Biur Obsługi Mieszkańców. Oczywiście łączy się to z pewnymi zmianami kadrowymi. Od 1 lutego są nowe stanowiska szefów pionów. Tutaj Państwu chciałem przedstawić zastępcę dyrektora ds. zasobów, Panią mgr Aleksandrę Krzywosz, i ma również związek z pewnym innym „ciśnieniem” oddziaływania na pracowników. Mianowicie rolę główną staramy się przenieść do tych komórek, które stanowią bezpośrednie komórki kontaktu na pierwszej linii z naszym lokatorem, czy też z dzierżawcą, właścicielem. Tam jest pole „głównej bitwy” i tam powinny być załatwiane wszystkie sprawy.

Nie chcemy, żeby sprawa wkręcenia żarówki, czy załatwienia dziury w dachu była rozstrzygana na szczeblu dyrekcji. To doprowadzało do pewnych absurdów organizacyjnych, już nie mówię o wydłużaniu czasu reakcji. Oczywiście, tak jak mówię, nie zawsze ci ludzie, którzy kiedyś tam pracowali będą nadal na tych stanowiskach pracować, pewne zmiany już zaistniały, ma to związek np. z mentalnością po prostu.

Kwestia spraw związanych z szybkością reakcji była omówiona przez Pana Włodzimierza Trębacza – nowego szefa działu windykcji. Ta szybkość czasu reakcji na zadłużenia czynszowe zależy od możliwości kontaktu z dłużnikiem. Ten kontakt z dłużnikiem powinien następować natychmiast. Jeżeli on był kontaktem, który polegał na kontakcie scentralizowanym przez Biuro przy ul. Floriańskiej, to siłą rzeczy długi krótko terminowe były traktowane tak samo jak długi długoterminowe i rzecz powiedzmy uzgodnienia powiedzmy 50 zł. była tak samo ważna jak uzgodnienia 50 tysięcy złotych.

To oczywiście budziło negatywne skutki i też, ci którzy prowadzili te sprawy tracili nieraz pole widzenia ważności sprawy. W tej chwili windykcja krótkoterminowa, bezpośrednia, ta windykcja, która polega również po raz pierwszy, polega na wejściu do domu dłużnika, bo ci nasi windykatorki od kilku miesięcy wizytują klientów w ich lokalach zadłużonych. Oczywiście, jeżeli ten klient chce rozmawiać, to rozmawia, natomiast dotychczas tego w ogóle nie było.

Często jest tak, że reakcja tych klientów jest nadzwyczaj korzystna dla nas. Ten klient zaczyna z nami rozmawiać, on nigdy z nami nie próbował rozmawiać, traktował miasto, traktował służby miejskie jako wroga. Tutaj może powiedzieć Pan Trębacz, który sam zaczynał pracę w zakładzie, jako właśnie ten, który uczył chodzić nasze windykatorki po mieszkaniach i kilka takich reakcji bezpośrednich Państwu przedstawić, jak to wyglądało faktycznie, jak ludzie na te działania reagowali.

Proszę sobie wyobrazić, że nasi dłużnicy często nie wiedzą o tym, że istnieje instytucja dodatku mieszkaniowego. Po 10 latach funkcjonowania tej instytucji nasi dłużnicy o tym nie wiedzą. Często wiedzą, ale się boją pójść do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej, bo nie umieją zgłosić swojego problemu finansowego. Często nie umieją wypełnić druku. Tutaj jest jakiś wtórny analfabetyzm jako fakt pewien społeczny. Nasi widykatorzy dostali wyraźne polecenie, iż mają chodzić po domach z informacją i z drukami. Oczywiście, to nie jest nasza funkcja statutowa, bo to należy do MOPS, ale tym niemniej, trzeba czasami wejść do mieszkania dłużnika i próbować z nim rozmawiać.

Pan Włodzimierz Trębacz – Kierownik Działu Windykacji

Problemem windykacji, która jest prowadzona przez GZNK jest to, że my nie możemy w przypadku naszych czynności działać w sposób zdecydowany, ostry, tak jak to robią widykatorzy. My tu mamy do czynienia z pewnymi grupami ludzi, gdzie musimy też posiadać wyrozumiałość w przypadku ludzi starych, musimy tych ludzi rozumieć, musimy wychodzić z ofertą pomocową w stosunku do tych ludzi, jak również tępić ludzi, którzy po prostu nigdy nam nie zapłacili, nie zapłacą i płacić nie będą.

Uważałem zawsze, że podstawową rzeczą jest to, że działania windykacyjne powinny być podejmowane zaraz po powstaniu zadłużenia, natomiast jeśli myśmymy podejmowali działania po pół roku i pierwszą rzecz, którą mieliśmy to mieliśmy olbrzymią grupę anonimowych. Jest to kwestia tego typu, że dłużnik czuje się anonimowy, kiedy nie ma się z nim kontaktu. Jeżeli docieramy do tego dłużnika, nawet samo wysłanie zawiadomienia nie powoduje jeszcze skutku, ale się z nim rozmawia. Mówiliśmy o ul. Dworskiej, czy Chodkiewicza, to jest właśnie dla mnie taka bardzo uboga dzielnica, gdzie te bezpośrednie windykacje musimy robić i będziemy robić, to jest podstawa naszego sukcesu.

Mamy bardzo trudną przeszłość w regulowaniu tych spraw, ale też nie możemy dopuścić, aby w bieżących sprawach powstawało cokolwiek, co może nam pogłębiać stan zadłużenia, w którym teraz jesteśmy. To jest bardzo ciężka praca, którą teraz wykonujemy, właśnie ci ludzie, szczególnie pracownicy bezpośrednio działający na BOM-ch w kontaktach z dłużnikami. Państwo znacie zakres naszego zadłużenia, jakie posiadamy wierzytelności u naszych dłużników. My musimy tego dochodzić, jeśli pozwolilibyśmy sobie na to, że nam znowu będą uciekać miesiące, to w tym momencie do sytuacji, że firma może stanąć w bardzo trudnej sytuacji finansowej i dlatego całe siły uważam, powinny być na to skierowane, to co Pan Dyrektor przed chwilą mówił, uważam za głęboko słuszne. Zasoby ludzkie, jakie mamy w firmie trzeba przede wszystkim w pierwszej kolejności zagospodarować w windykacji.

Za jakiś rok, ci wszyscy widykatorzy muszą znać swojego dłużnika, oni muszą reagować momentalnie i wtedy, jeżeli ochronimy te przyczółki, czyli te pierwsze miesiące, jeżeli już nie ma możliwości, to trzeba pomagać, dodatki mieszkaniowe, trzeba wykorzystywać każdy instrument, który mamy w ręku. Nie może być sytuacji, że człowiek siedzi, stara kobieta z 600 zł, i patrzy przez okno, że ja przyszedłem ją wyrzucić.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Radny Ryszard Olszewski

Nawiązując do śladowego zmniejszenia naszych zasobów, ale Rada Miasta powołując GZNK powierzyła z wielu różnych tam powinności, obowiązków oprócz zarządzania lokalami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi również zarządzanie gruntami, terenami. To jest też na dzień dzisiejszy nie poruszane, nie dotykane. Na przykładzie Olszynki dochodzą nam nowe zadania w tym rok cieków, rowów, zbiorników melioracyjnych, gdzie spółka melioracyjna też

tego nie ma po swojej stronie, gdzie spory się toczą, ja też nie chcę tego szczegółowo tego opowiadać, ale spada na nas dodatkowy obowiązek, tylko że to jest zadanie właściciela. My to powinniśmy w jego imieniu wykonywać i to jest następne obciążenie finansowe. Ja to tylko mówię dlatego, że nie tylko zarządzamy lokalami, ale również potężnym terenem gruntowym.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Na podstawie jakich przepisów wchodzić jako administratorzy do mieszkań? Dlaczego o to pytam? Dlatego, że spółdzielnia, bo ja akurat mieszkam w SM, odpowiada mi, jest to samo co Pan mówił, ludzie nie znają druków, nie wiedzą, że dodatek mogą otrzymać, natomiast SM odpowiada mi, że nie wolno wchodzić do mieszkań, bo jest naruszana ustawa o prywatności. MOPS odpowiada mi to samo, to co Pan powiedział, że nie mają pomocy, że mają ludzie bidę a MOPS tam nie było. Też odpowiada mi MOPS, że nie może. Jak sąsiad mi wskaże, że ta osoba tam żyje w biedzie, to ona sama musi się do MOPS zgłosić a Państwo wchodzi.

Na jakiej podstawie Państwo wchodzić, czy Wasz radca prawny też powiedział, że nie można nikogo nachodzić, bo to jest naruszenie jego prywatności

Pan Włodzimierz Trębacz – Kierownik Działu Windykacji

Odpowiedział Radnej Zofii Gosz, ale zastrzegł sobie, aby wypowiedź nie znalazła się w protokole.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Państwo prowadzą windykację i wchodzi do mieszkań za zgodą najemców, bo generalnie rzecz biorąc jest w kodeksie cywilnym ochrona posiadania i każdy najemca, który nie wyraża woli do jakiegokolwiek obecności kogoś obcego ma prawo go nie wpuścić. Jest też ustawa o ochronie praw lokatorów, która mówi w jakich sytuacjach właściciel lokalu ma prawo wejść mimo tego, że najemca sobie tego nie życzy i tam jest enumeratywnie wypisany katalog sytuacji w których właściciel może wejść do lokalu.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

To ja znam, tylko mi chodziło o to, że Państwo starają się iść i zapytać się, czy on chce go wpuścić, czy chce pomocy. Natomiast te instytucje o których mówię, czyli Spółdzielnia Mieszkaniowa i Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej one mówią nie, nam nie wolno wchodzić do mieszkania, czyli jak ktoś nie doniesie, to interwencji nie ma a tu po prostu trzeba próbować kontaktować się z ludźmi i pomagać im.

Pan Włodzimierz Trębacz – Kierownik Działu Windykacji

Mamy taką sytuację, że praktycznie my, jako windykatorzy traktujemy naszych dłużników jak taka ochronka, przecież my nie robimy żadnych działań, bo jak się postępuje w windykacji, jakie metody stosują firmy, którzy mają swoich dłużników, czy inne osoby, które dochodzą swoich długów?

Praktycznie wszystkie firmy działają na granicy prawa a my zachowujemy się grzecznie, piszemy, prosimy, rozmawiamy i nie zdarzyło mi się a byłem w kilkuset mieszkaniach, żeby mnie nie wpuszczono a wręcz, jak wychodziłem to wielu ludzi mi dziękowało, że przyszedłem, że wyjaśniłem, że można skorzystać z pomocy itd., bo ludzie myśleli, że już nic nie można zrobić tylko czekać na eksmisję.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

To jest to na pewno, czego nam brakowało do tej pory.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Następne pytanie Komisji brzmiało:

- Ile budynków zostało wyremontowanych w roku 2004 przez GZNK, ile planowanych jest w roku 2005, ile pozostaje do wyremontowania?

Pan Janusz Soszka – GZNK

Postaram się na to pytanie odpowiedzieć odnosząc się również do wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym i tak, jak tam podzielone one są na remonty w zależności od tego, które elementy są remontowane, bo jeśli na tak wprost postawione pytanie ile budynków, to trzeba by to zsumować.

W roku 2004 remontów dachów razem w budynkach gminnych i wspólnotowych wykonano 183 sztuki i to jest prawie dokładnie to, co planowano w wieloletnim planie, bo planowano 150 dachów. Wykonano te dachy za kwotę 4.286 tys. złotych. Przytoczę teraz informacje, jak było to wykonane w poszczególnych rodzajach remontów, jeśli będą jakieś szczegółowe pytania, np. co do podziału na wspólnoty i gminę, to Państwu odpowiem.

W 2004 roku, wykonaliśmy:

- dociepleń 8 budynków, za kwotę 226 tys. zł.,
- remontów instalacji gazowych 109 szt. za kwotę 899 tys. zł.
- remontów instalacji wodno-kanalizacyjnej 60 szt. za kwotę 496 tys. zł.,
- remontów centralnego ogrzewania 52 szt. za kwotę 646 tys. zł.,
- odgrzybień lokali 34 szt. za kwotę 433 tys. zł.
- wykonanie instalacji przeciwwilgociowej z robotami towarzyszącymi 32 szt. za kwotę 943 tys. zł.,
- wymiana stolarki okiennej 1452 szt. za kwotę 1.350 tys. zł.,
- przestawienie pieców 635 szt. za kwotę 1.008 tys. zł.,
- pozostałe remonty, jak instalacje elektryczne, remonty balkonów, przewodów instalacji gazowych, konserwacje, drobne remonty oraz remonty kominów – 602 szt. za kwotę 7.789 tys. zł.

Ogółem remonty zostały wykonane na kwotę 18.076 tys. zł.

Gdyby rok 2004 porównać z planowanymi kwotami z wieloletniego programu, to plan ten wykonaliśmy w 105%, ponieważ planowano na rok 2004 kwotę 17.144 tys. zł., a remonty wykonaliśmy na kwotę 18.076 tys. zł.

Jeśli chodzi o rok 2005.

Remontów dachów planujemy szt. 148 za kwotę 4.806 tys. zł., w tym w budynkach w całości gminnych 88 szt. na kwotę 3.166 tys. zł. w budynkach wspólnotowych 66 szt. za sumę 1.645 tys. zł.,

- dociepleń budynków szt. 23 za kwotę 678 tys. zł.,
- remonty instalacji gazowych – 24 obiekty za kwotę 310 tys. zł.,
- remont instalacji c.o. – 20 obiektów za kwotę 697 tys. zł.,
- odgrzybień lokali – szt. 8 za sumę 168 tys. zł.
- i pozycja, która na pewno jest za mała do tego co zaplanowano a mianowicie wykonanie instalacji przeciwwilgociowych – 45 obiektów za sumę 1.575 tys. zł.,
- stolarka okienna – 1.746 otworów za sumę 2.031 tys. złotych,
- przestawienie pieców szt. 474 szt. za kwotę 750 tys. zł.

Ogółem remonty przewidziano na kwotę 19.872 tys. zł. Jeżeli ten plan zostanie zrealizowany, to będziemy mieli 13% przekroczenie w stosunku do planu założonego w wieloletnim planie

gospodarowania zasobami mieszkaniowymi. To jest odpowiedź na pytania, ile było wykonanych remontów w roku 2004 i planowane remonty na rok 2005.

Jeśli chodzi o odpowiedź na pytanie, jakie są potrzeby remontowe zasobu mieszkaniowego, to można by to streścić jednym słowem ogromne. Jest taka przymiarka zrobiona jeszcze w okresie kiedy powstawał Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych, ona może nie jest najbardziej aktualna z podziałem na poszczególne były PGM-y i przytoczę może tylko jedną liczbę, dosyć charakterystyczną. Państwo jesteście w stanie porównać do tych liczb, które przedstawiłem a dotyczące roku ubiegłego i bieżącego, np. dachów do wyremontowania byłoby aż 1217 sztuk.

Wiceprzewodniczący Piotr Dzik

Zależy ile sprzedamy mieszkań po wyroku Sądu.

Pan Janusz Soszka – GZNK

Powiedziałbym tak. Bez względu na wyrok Sądu nie możemy powiedzieć, że zejda nam wszystkie mieszkania w danym budynku i w związku z tym nie będziemy mieli tam udziałów gminy.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Ile wynosi koszt naprawy m² dachu w budynkach czysto komunalnych, bo ja mniej więcej wiem, że tam, gdzie jest wspólnota, czy budynek prywatny, to ten koszt jest o wiele niższy, bo tam liczą pieniądze a jak to wygląda u Państwa?

Pan Janusz Soszka – GZNK

To zależy od tego jakiej konstrukcji jest ten dach, czy to jest dachówka, czy to jest papa.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Chodzi mi o dachówkę.

Pan Janusz Soszka – GZNK

Takimi danymi nie dysponuję i trudno mi powiedzieć, natomiast mogę powiedzieć jak te liczby powstają, czyli każdorazowo jest robiony obmiar przez naszych pracowników działu technicznego na miejscu i na podstawie tego obmiaru powstaje kosztorys inwestorski i stąd bierze się kwota do naszego planu a przetarg odbywa się na zasadzie takiej, że wygrywa ten, kto da najniższą stawkę.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Kto dokonuje odbiorów po wykonaniu prac remontowych, czy są to pracownicy GZNK, czy to się zleca?

Pan Janusz Soszka – GZNK

Nasi pracownicy. Pracownikiem sprawującym na bieżąco nadzór jest inspektor nadzoru, który jest pracownikiem działu nadzoru a dział nadzoru jest jednym z trzech działów technicznych. Natomiast w związku z tą nową zamianą jaka nastąpiła w GZNK nastąpiło przesunięcie niektórych służb na BOM-y.

W tej chwili na każdym BOM-ie jest przynajmniej jeden pracownik techniczny i drugi pracownik inspektor nadzoru z uprawnieniami, który nadzoruje niektóre rodzaje robót, np. piece są w tej chwili nadzorowane na BOM-ie.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Następne pytanie Komisji było:

- Kiedy zostanie utworzona spółka kapitałowa, która miała powstać w roku 2004
Jak wiemy z uchwały dotyczącej wieloletniego programu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi ta spółka miała powstać w roku ubiegłym?

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Spółka, o której mowa w uchwale, to jej przewidywalne powstanie w 2004 roku wiązało się z przyjęciem założenia, że będziemy mieli mieszkania, których nikt nie chce wykupić, i których nie dało się w inny sposób sprzedać a są to nasze mieszkania i pozostają we wspólnotach i wtedy w ramach tego generalnego założenia, iż wycofujemy miasto ze wspólnot mieszkaniowych, bo to jest droga i nieefektywnie, te mieszkania miały być przeniesione do założonej spółki.

Ponieważ nie rozpoczęliśmy a Państwo słyszeliście na samym wstępie akcji przymuszania do sprzedaży, czyli krótko mówiąc te pozostałe mieszkania we wspólnotach nie mają jeszcze nabywcy i przeznaczone są do zbycia, w związku z tym powołanie takiej spółki na tym etapie nie miało sensu. Nie ma sensu powoływanie jej również w tej chwili, ponieważ ta cała akcja jeszcze nie działa. Ta spółka będzie mogła powstać wtedy, kiedy tych mieszkań do zagospodarowania pozostanie jakaś część, która uzasadnia powołanie osobnego organizmu do ich zarządzania. Zakładam, że taka spółka powstanie wtedy, kiedy możemy do niej wnieść 500 mieszkań, co do których nie ma innej możliwości zbycia. To jest wprost odpowiedź na pytanie Komisji i odpowiedź na to odniesienie do wieloletniego planu.

Natomiast jest inny powód, aby rozważać sprawę powołania spółki do zarządzania zasobami lokali komunalnych. Otóż w ramach tego zadania, które staramy się z mozołem realizować z pominięciem budżetu, mając w budżecie tyle pieniędzy ile mamy, czyli zbudować coś za darmo a chcemy zbudować te 1000 mieszkań, co pozwoli nam na jakiś ruch w sprawie, to w tej chwili decyzje już zapadły i mamy zamiar zbudować te mieszkania w trzech ewentualnych formach.

Pierwsze, na które my mamy największą ochotę, ale na którą niestety nam trudno znaleźć kontrahentów, i na razie nie znaleźliśmy, takich definitywnie zadeklarowanych, że już tak przystępują, rozmawiają, owszem rozmawiają, ale odbywa się to na zasadzie rozmowy od pół roku a my już wreszcie musimy zacząć podejmować decyzje, to jest zbudowanie tego w formie koncesji. Ta koncesja, o której tu mówimy jest w rozumieniu ustawy o zamówieniach publicznych tolerowana i polegałaby na tym, że wyłaniamy w trybie zamówienia publicznego kontrahenta, który wybuduje 1000 mieszkań na gruncie miejskim i mieszkań dla miasta, stanowiących od samego początku do samego końca własność miasta, a ramach zapłaty dostaje prawo zarządzania tymi mieszkaniami, w tym pobierania czynszów i ponieważ rzecz się jak już wiemy nie spina finansowo, bo nie ma takich możliwości przy obecnych uregulowaniach tego czynszu, to dostałaby jeszcze umówioną wcześniej na etapie zamówienia publicznego, czyli na etapie przetargu ustaloną coroczną dopłatę. To jest jedna formuła.

To jest jedna formuła. Są też dwie następne, bardziej realne, które będą wymagały spółki. Pierwsza, tj. jednoosobowa spółka miasta, która zaciągnie kredyty i z tych kredytów wybuduje 1000 mieszkań i będzie nimi dalej zarządzała a ponieważ znowu rzecz się nie spina finansowo, więc taka spółka musi być dokapitalizowana i przyjmujemy założenie, że dokapitalizowanie, podwyższenie kapitału tej spółki nie będzie mogło być wyższe niż 6 milionów złotych. Ile będzie, będzie to wynikało z przetargów, ale nie więcej niż 6 milionów złotych.

Trzecia formuła, która również sprowadza się do zawarcia umowy spółki, czy która wymaga zawarcia umowy spółki polega na tym, że miasto zawiera spółkę z jakimś developerem, np. Hanza, albo ZPORR, albo inna poważna spółka budowlana na tej zasadzie, że my dajemy grunty i powiedzmy, że są one warte np. 10 milionów złotych, ustalamy z góry na etapie zawierania umowy spółki, że resztę kapitału na wybudowanie 1000 mieszkań daje ten drugi wspólnik i powiedzmy, że jest to np. 80 milionów złotych. Zawieramy jednocześnie od razu umowę, że po wybudowaniu tych mieszkań, zakładamy, że te 1000 mieszkań zostanie wybudowanych miasto zobowiązuje się wykupić udziały w tej spółce, przy czym już na wstępie ustanawia jaka jest kwota wykupu, ile trzeba będzie zapłacić za wykupienie udziałów u tego drugiego delikwenta, czyli wspólnika.

Przy czym spłata tego wykupu, tej ceny nabycia udziałów musi znowu nastąpić przez okres co najmniej 20 lat, bo my nie mamy pieniędzy i kwota miesięcznej łącznej spłaty nie może być większa niż 6 milionów złotych, bo takie są nasze możliwości. W tym rozumieniu, któraś z tych dwóch spółek specjalnego przeznaczenia i stoi przed nami bezpośrednio. Jeśli chodzi o to pierwsze rozumienie wynikające z uchwały, to powstaje nam ten problem wtedy, kiedy wreszcie będą te mieszkania we wspólnotach, które chcemy się pozbyć a nie możemy się pozbyć w inny sposób.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Czy są jakieś pytania?

Radny Marek Polaszewski- członek Komisji

Dobrze wiemy, że trwają prace nad ustawą o przedsiębiorstwach publiczno-prywatnych, czy w tych zapisach takie gminne przedsiębiorstwo się mieści?

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Ustawy póki co nie ma.

Radny Marek Polaszewski- członek Komisji

Jest projekt, dlatego pytam, wiem, że Pan śledzi te wydarzenia komunalne, ale myślę Pan Dyrektor Skuras jest z tym na bieżąco.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

To już wiemy, że pod rządami tego Sejmu to jest mało prawdopodobne. W związku z tym, jeśli powstanie ta ustawa, to będzie ona pod koniec tego roku a może na początku przyszłego a może najwcześniej za rok, to my do tego czasu musimy mieć spółkę w obecnym stanie prawnym.

Radny Ryszard Olszewski

Domyślam się, że jednym z minusów powołania spółki jest również stan prawny gruntów, bo miasto, jeżeli powoła jednoosobową spółkę musi aport finansowy a zarazem rzeczowy wnieść i planując sobie już w perspektywie tych lokali we wspólnotach nie do końca wszędzie są, wcześniej nas informował Pan Lechowicz uregulowane stany prawne gruntów.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

To są dwie różne sprawy. Te spółki do budowania grunty mają uregulowane i tutaj wszystko jest okej. Natomiast we wspólnotach to może tak być w niektórych przypadkach.

Radny Ryszard Olszewski

Mówię o wspólnotach.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Natomiast we wspólnotach, to może tak być w niektórych przypadkach.

Radny Ryszard Olszewski

Może być w niektórych przypadkach pozytywnie, natomiast w większości nie jest.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Może być tak i tak, bo są takie nieustannie napotymane sytuacje, że udział miasta jest np. 1/10 w częściach wspólnych a udział miasta w powierzchni, licząc relacje pomiędzy powierzchniami mieszkaniowymi jest 1/8, albo 1/12. To wymaga uregulowania tego rodzaju sytuacji.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Czy Pan Dyrektor Lechowicz mógłby powiedzieć jak wielką ofertę przygotowuje do zbycia, czy nie można tego powiedzieć?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Ale, czy mówimy pod kątem tego, co przed chwilą powiedział Pan Prezydent zorganizowanie nowego budownictwa mieszkaniowego, czy mówimy o ofercie, czyli lokale mieszkalne, które mają być nabyte?

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Jak wielka jest ta oferta, zwracająca się do mieszkańców Gdańska z propozycją kupna mieszkania, czyli sprzedaż z urzędu?

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

Może jest zbyt wcześnie, ale powiem jak to będzie wyglądało. Pan Prezydent tutaj zobowiązał mnie do tego, aby przedstawić sposób w jaki będziemy to robili.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

To ma być harmonogram ścisły.

Pan Tomasz Lechowicz – Dyrektor Wydziału Skarbu

W marcu pojawi się zarządzenie przeznaczające do zbycia ok. 100 lokali mieszkalnych, mówiąc w uproszczeniu, w skrócie z urzędu. Natomiast to się objawi w marcu. Ta oferta, która trafi, żeby miała swoją moc prawną musi być już podjęte zarządzenie z wykazem nieruchomości, które spełniają wszystkie kryteria do tego, żeby wyodrębnić jako nieruchomość lokalową. I te dane, z tego wykazu będą zawarte w tej ofercie, skierowanej bezpośrednio do ludzi.

Tutaj Pan Prezydent parę godzin temu mówił, mają ludzie te sześć miesięcy na to, aby podjąć decyzję i wtedy będzie już kolejny ruch, albo kwestia zamiany, albo zbycie, albo to, co przed chwilą powiedział Pan Prezydent będzie możliwość już jakby trzymania tych lokali w kierunku wyposażenia jako aport do spółki.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo.

Czy są jeszcze jakieś pytania w tym punkcie?

Panie Dyrektorze Skuras. Oczywiście termin debaty ustalimy, żeby ta debata nie kolidowała z terminem posiedzenia naszej Komisji.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Panie Dyrektorze Skuras, ale pominęliśmy rzecz ważną, o której Pan nie mówił a powinien Pan nam przynajmniej wyrzut postawić za to, że przy Wieloletnim Planie Inwestycyjnym za słabo Pana wspieraliśmy przy walce o mieszkania socjalne, co nam się teraz czkawka odbija. Te dane, które Państwo przedstawiliście te założenia w WPI, w tym odległym okresie czasu, z tym finansowaniem to jest to, z czym się niebawem spotkamy na ulicy. Jak to dzisiaj usłyszałem, przy tym wzroście i przy tych wyrokach sądowych, które zapadają, to jestem pełen obaw.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Tutaj będziemy prosić o wsparcie, kiedy będzie mowa o finansowaniu budowy 1000 lokali mieszkalnych.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Wysoka Komisjo. Jest tu pewien problem, który się zarysował w czasie ostatniej dyskusji na sesji Rady Miasta Gdańska, kiedy była mowa o dodatkach mieszkaniowych i zarysował się pewien kryzys, gdzie Pan Prezydent Nocny realizował pewien program świadczeń społecznych i ciął po tych świadczeniach a z kolei tych dodatków mieszkaniowych, w tym pionie, który podlega Prezydentowi Lewnie jak gdyby to skutkowało, że tych dodatków było mniej lub byłyby one mniejsze, czyli bezpośrednio, to co by wyciął Prezydent Nocny to byśmy odczuli w gospodarce mieszkaniowej, bo po prostu nie wpłynęłyby te dodatki do kasy GZNK.

Tu zarysowałby się pewien problem, stąd całe szczęście, że ta sprawa się odwlekła, ale niebawem ona do nas wróci i dlatego na pewno do tego tematu się przygotujemy. Ja bym chciał, żeby Pan Prezydent zajął stanowisko w tej sprawie, bo stanowisko Pana Lewny na pewno byłoby odmienne od stanowiska Pana Prezydenta Nocnego.

Radny Ryszard Olszewski

Pan Przewodniczący oczekuje, że Panowie Prezydenci będą odrębną politykę prowadzić? Raczej nie.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Ja rozumiem, że Pan Prezydent Lewna będzie bronił swojego stanowiska a tutaj arbitrem będzie chyba Pan Prezydent Adamowicz przypuszczam.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Ale ustawa o świadczeniach socjalnych z ubiegłego roku z maja, narzuciła na gminę określone wymogi i wiemy, że tej kasy nie ma.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję. Zamykam dyskusję w tym temacie i przechodzimy do następnego punktu obrad Komisji.

PUNKT – 4

Zaopiniowanie wniosków najemców lokalu użytkowego w budynku przychodni, przy ul. Kolonijnej 2 o zmianę podmiotu najmu.

Pan Andrzej Nurzyński - Wydział Gospodarki Komunalnej

Najemcy lokalu użytkowego, mieszczącego się w budynku przychodni przy ul. Kolonijnej 2 w Gdańsku Sobieszowie, Pani Elżbieta Czarzasta i Pan Leszek Żebryk wystąpili do Urzędu Miejskiego z wnioskiem o zmianę podmiotu najmu. Najpierw wystąpili z wnioskiem o podział tego lokalu, w konsekwencji zrodziło to wnioszek o prowadzenie dalszej działalności w tym lokalu jako dwa odrębne podmioty. Dotychczas prowadzili tę działalność jako praktyka lekarska, spółka cywila a po podziale lokalu chcą prowadzić niezależnie jako dwa odrębne niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej.

Zgodnie z Regulaminem bezprzetargowego wynajmu lokali istnieje potrzeba zasięgnięcia opinii, w tym Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej w tej kwestii.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Otwieram dyskusję.

DYSKUSJA:

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Ale działalność pozostaje ta sama?

Pan Andrzej Nurzyński - Wydział Gospodarki Komunalnej

Tak. Działalność pozostaje ta sama i podkreślam, że profil usług medycznych pozostaje na tym samym poziomie co dotychczas, tylko zmienia się podmiot najmu, z jednego podmiotu na dwa podmioty. Podzielony został lokal na dwa odrębne podmioty, które tam funkcjonowały.

Proszę Komisję o pozytywne zaopiniowanie wniosku.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Dziękuję bardzo. Czy są jeszcze głosy w dyskusji?

Ponieważ nie ma przechodzimy do głosowania.

Ustalenia:

Opinia Komisji

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Poddał pod głosowanie wnioszek w sprawie kontynuacji najmu w/w lokalu użytkowego przez Panią Elżbietę Czarzastą i Pana Leszka Żebryka – jako odrębnych podmiotów powstałych w wyniku przekształcenia dotychczasowej formy organizacyjnej, przy zachowaniu dotychczasowego profilu działalności.

Głosowanie:

Komisja jednogłośnie – 5 głosami za - pozytywnie zaopiniowała w/w wniosek.

Opinia Nr 59-3/326/21/2005 stanowi załącznik nr 10 do protokołu.

PUNKT – 5

Wolne wnioski, sprawy bieżące, korespondencja.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Panie Prezydencie. Czy jest panu znana sprawa w sprawie porozumienia pomiędzy Prezydentem Miasta Gdańska a Marszałkiem Województwa Pomorskiego dotyczącego regionalnych przewozów kolejowych?

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

To jest pobożne życzenie Pana Marszałka.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Ta oferta dotyczy głównie gmin małych, które mają w zasadzie tylko tory kolejowe. My mamy tramwaje i autobusy.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Zgadza się, ja też to tak odebrałem, ale miałem obowiązek zapytać się, czy czasem nie ma w tym jakiegoś podtekstu.

Następna sprawa.

Pan Radny Wiesław Kamiński złożył wniosek na piśmie, **który stanowi załącznik nr 11 do protokołu** i który brzmi: „Wnoszę o podjęcie uchwały zobowiązującej Prezydenta Miasta Gdańska udzielenia informacji dotyczącej zamiany lokali z ulicy Hallera i Długiej przez Panów Szydłowskich wraz z uzasadnieniem.

Kto jest za tak sformułowanym wnioskiem?

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Chwileczkę, chwileczkę. Proszę powiedzieć o co chodzi? C to znaczy, że jest wniosek. A gdzie jest wyjaśnienie, uzasadnienie do tego wniosku, bo ja nie wiem o co chodzi?

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Odczytałem Państwu wniosek, w którym Pan Radny Kamiński prosi, aby Pan Prezydent udzielił Komisji informacji w sprawie zamiany lokali dla Panów Szydłowskich, którzy przeszli z ulicy Hallera na ul. Długą. Tak ten wniosek zrozumiałem.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Jeśli można Panie Przewodniczący udzielimy wyjaśnień, być może wniosek nie będzie musiał być przegłosowywany.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Gdzie jest ten lokal na ul. Długiej?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Jest to dawna „Kolumbijka” .

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

A „Kolumbijkę” zlikwidowano?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Nie. Jest „Kolumbijka” jest to zamiana lokali między najemcami.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

I tam będzie piekarnia zamiast kawiarni?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Nie. Tam gdzie była Kolumbijka jest kawiarnia i dotychczasowy zakres tam będzie nadal. Czyli na razie jeszcze najemca nie zgłosił zmiany profilu działania. Natomiast generalnie jest zamiana pomiędzy najemcą lokalu na ul. Hallera, zgodnie zresztą z trybem.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Jaki jest lokal na ul. Hallera?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Na Hallera był to lokal komunalny, tam były usługi doradztwa podatkowego.

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

I teraz doradca podatkowy idzie do „Kolumbijki” a gdzie będzie Kolumbijka?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Tam gdzie jest „Kolumbijka”, natomiast tam gdzie było doradztwo, dalej będą biura i będzie to prowadził dotychczasowy najemca, który zajmował „Kolumbijkę”. Natomiast zakres usług się w poszczególnych lokalach nie zmienia.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Akurat znam Panią z „Kolumbijki” Ona do naszej Komisji wносиła skargę i my ją omawialiśmy, Komisja przesyłała wnioski do Pana Prezydenta w tej sprawie. Skarżyła, że nie chciano jej dać dodatkowego pomieszczenia, dlatego chcę się skupić na tym, bo nie rozumiem. „Kolumbijka” będzie tam gdzie jest „Kolumbijka a zamiana jest na „Kolumbijkę” z Hallera. Tak zrozumiałam, że doradztwo podatkowe z Hallera zamienia się na „Kolumbijkę”, w której będzie prawdopodobnie cukiernia Szydłowski. Czy ja dobrze zrozumiałam?

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Osobiście zrozumiałem, że najemca z ul. Hallera przechodzi na ul. Długą a z ul. Długiej na ul. Hallera? Czy tak?

Pani Barbara Majewska – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Komunalnej

Tak. Usługi gastronomiczne będą nadal prowadzone w dotychczasowym lokalu „Kolumbijka”czyli przy ul. Długiej. Natomiast dotychczasowy najemca, który prowadził usługi gastronomiczne rozpocznie działalność o innym charakterze w lokalu, w którym takie usługi były świadczone, czyli zakres usług w lokalach się nie zmienia, zmieniają się najemcy.

Natomiast warunki zostały utrzymane, jakie były w dotychczasowym lokalu, czyli jeżeli „Kolumbijka” miała czynsz tak, jak dla usług gastronomicznych 8,38 zł. za m² i termin obowiązywania umowy do 2007 roku, to nowy najemca, który przyszedł z Hallera będzie dokładnie miał takie same warunki. Natomiast dotychczasowy najemca „Kolumbijki” przechodząc na ul. Hallera ma 12,50 zł. za m² plus czas nieokreślony, czyli wchodzi w miejsce dotychczasowego najemcy. Taka sytuację dopuszczają dotychczasowe przepisy, regulamin i uchwała.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Dobrze, ale do tego mariażu mi nie pasuje Szydłowski, bo Szydłowski to jest piekarnia, cukiernia a „Kolumbijka” jest kawiarnią.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Syn Pana Szydłowskiego.

Radna Zofia Gosz – członek Komisji

Obojętnie. „Kolumbijki” nigdy nie prowadził nikt z nazwiskiem Szydłowski i dlatego mnie ta zamiana zastanawia.

Radna Barbara Meyer – członek Komisji

Mogą się zamieniać, jeśli jest dobra wola jednej i drugiej strony.

Ustalenia Komisji:

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Czy są jeszcze jakieś pytania do tego tematu?

Ponieważ nie ma, zamykam dyskusję.

Zgłaszam kontr wniosek, aby nie głosować wniosku Pana Radnego Wiesława Kamińskiego. Kto z Państwa jest za tym wnioskiem?

Głosowanie:

Komisja 2 głosami za, 1 głosem przeciw, 1 głosem wstrzymującym się - przyjęła wniosek, aby nie głosować wniosku zgłoszonego przez Radnego Wiesława Kamińskiego.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Zatem Komisja nie będzie głosować tego wniosku, Komisja uznała, że wyjaśnienia są wystarczające.

Jeśli Pan Radny Kamiński nie będzie zadowolony z tego stanowiska Komisji, może wystąpić z zapytaniem do Pana Prezydenta osobiście.

Pan Szczepan Lewna – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska

Oczywiście, że jeśli wystąpi Pan Radny Kamiński z takim zapytaniem otrzyma odpowiedź, tu nie ma żadnej tajemnicy, żadnej niejasności.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Czy są jeszcze jakieś sprawy, że strony członków Komisji?

Radny Marek Polaszewski – członek Komisji

Mam pytanie natury formalnej. Jaka będzie procedura, czy mamy czekać na telefon z Biura Rady na temat debaty mieszkaniowej Komisji?

Wiceprzewodniczący Piotr Dzik

Nie może ta debata być w dniu posiedzenia Komisji a my mamy zaplanowane posiedzenie w dniu 22 marca.

Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej

Odpowiadam na to pytanie. Będą zaproszenia Pana Prezydenta na debatę, po ustaleniu terminu.

Radna Zofia Gosz- członek Komisji

Przepraszam bardzo, my mamy też swoje zaplanowane terminy i nie może ta debata się odbyć w dniu posiedzenia naszej Komisji.

Przewodniczący Kazimierz Koralewski

Ustalimy termin z Przewodniczącym Rady i Prezydentem.

Ponieważ nie ma innych spraw. Porządek obrad został wyczerpany, zamykam posiedzenie Komisji.

Na tym posiedzenie zostało zakończone – godz. 19,30.

Przewodniczący

Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej

Kazimierz Koralewski

Protokół sporządziła

Elżbieta Wajs – Deyck