

**PROTOKÓŁ Nr 16/19**  
**z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej**  
**Rady Miasta Kamienna Góra**  
**w dniu 13 marca 2019 r.**  
godz. 12.30

**Obecni na posiedzeniu KGKiM – 4 członków Komisji:**

1. Andrzej Grzyb
2. Janusz Jarosz
3. Regina Komorowska
4. Wiesław Sobiechowski

**Nieobecni na posiedzeniu KGKiM – 0 członków Komisji:**

Posiedzenie otworzył i prowadził Przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej i Mieszaniowej Wiesław Sobiechowski, który przedstawił proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Wnioski dotyczące zmian w porządku obrad.
3. Przyjęcie Protokołów: Nr 12/19 z dnia 1 marca 2019 r., Nr 13/19 z dnia 4 marca 2019 r. oraz Nr 14/19 z dnia 6 marca 2019 r.
4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę (dz. nr 235, obr. nr 5) – **21.2019**
5. Zapoznanie się z pismem Dyrektora COJ dotyczącym projektu uchwały – **BRM.0004.9.2019**
6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia regulaminu określającego zasady udzielania stypendiów dla uczniów szkół podstawowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Miejska Kamienna Góra – **22.2019**
7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie udzielenia dotacji z budżetu miasta Kamienna Góra z przeznaczeniem na realizowane prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, położonych na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra, a nie stanowiących jej własności – **23.2019**
8. Zapoznanie się z odpowiedzią Burmistrza Miasta na zapytanie radnej Violetty Majak z dnia 21 stycznia 2019 r. – **BRM.0003.6.2019**
9. Zapoznanie się z pismem Burmistrza Miasta Kamienna Góra w sprawie spotkania dotyczącego spraw związanych z projektami uchwał omawianych i podejmowanych na marcowej sesji oraz zagadnień dotyczących bieżącej i przyszłej działalności samorządu - **BRM.0004.6.2019**
10. Zapoznanie się z pismem mieszkańca w sprawie utwardzenia dojścia do ulicy Lipowej - **BRM.0004.8.2019**
11. Spotkanie z Prezesem Spółki Mieszaniowej Sp. z o. o. w Kamiennej Górze dotyczące przedstawienia zagadnień związanych z planem funkcjonowania spółki oraz stanem zadłużenia wobec Wspólnot mieszkaniowych.
12. Sprawy różne.
13. Zamknięcie posiedzenia.

**Ad.2. Wnioski dotyczące zmian w porządku obrad**

Nikt nie zgłosił wniosków dotyczących zmian w porządku obrad.

**Ad.3. Przyjęcie Protokołów: Nr 12/19 z dnia 1 marca 2019 r., Nr 13/19 z dnia 4 marca 2019 r.**

**oraz Nr 14/19 z dnia 6 marca 2019 r.**

Nie wniesiono uwag do ww. protokołów.

**Ad.4. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości w dzierżawę (dz. nr 235, obr. nr 5) – 21.2019**

Projekt uchwały przedstawił i szczegółowo omówił **Kierownik Wydziału WM Urzędu Miasta w/m Andrzej Wolny /zał. Nr 1 do protokołu/.**

Komisja pozytywnie zaopiniowała ww. projekt uchwały – jednogłośnie.

**Ad.5. Zapoznanie się z pismem Dyrektora COJ dotyczącym projektu uchwały – BRM.0004.9.2019**

Komisja zapoznała się z ww. pismem /zał. Nr 2 do protokołu/.

**Ad.6. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia regulaminu określającego zasady udzielania stypendiów dla uczniów szkół podstawowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina Miejska Kamienna Góra – 22.2019**

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem przedstawił **Przewodniczący KGKiM Wiesław Sobiechowski.**

Komisja wstępnie zapoznała się z ww. projektem uchwały i jednocześnie zadecydowała, iż opinię w przedmiotowej sprawie wyda na następnym posiedzeniu Komisji, które odbędzie się dnia 20 marca 2019 r. (środa) od godz. 12<sup>30</sup>.

**Ad.7. Zaopiniowanie projektu uchwały w sprawie udzielenia dotacji z budżetu miasta Kamienna Góra z przeznaczeniem na realizowane prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, położonych na terenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra, a nie stanowiących jej własności – 23.2019**

Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem przedstawił **Przewodniczący KGKiM Wiesław Sobiechowski /zał. Nr 3 do protokołu/.**

Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały, przy 1 głosie „za”, 0 „przeciw” i 3 głosach „wstrzymujących się”.

**Ad.8. Zapoznanie się z odpowiedzią Burmistrza Miasta na zapytanie radnej Violetty Majak z dnia 21 stycznia 2019 r. – BRM.0003.6.2019**

**Członkowie Komisji** jednogłośnie zadecydowali, iż punkt Nr 8 w porządku obrad zostanie omówiony podczas następnego posiedzenia Komisji, które odbędzie się dnia 20 marca 2019 r. (środa) od godz. 12<sup>30</sup>.

**Ad.9. Zapoznanie się z pismem Burmistrza Miasta Kamienna Góra w sprawie spotkania dotyczącego spraw związanych z projektami uchwał omawianych i podejmowanych na marcowej sesji oraz zagadnień dotyczących bieżącej i przyszłej działalności samorządu - BRM.0004.6.2019**

Komisja zapoznała się z ww. pismem /zał. Nr 4 do protokołu/.

**Ad.10. Zapoznanie się z pismem mieszkańca w sprawie utwardzenia dojścia do ulicy Lipowej - BRM.0004.8.2019**

Komisja zapoznała się z ww. pismem /zał. Nr 5 do protokołu/.

**Ad.11. Spotkanie z Prezesem Spółki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kamiennej Górze dotyczące przedstawienia zagadnień związanych z planem funkcjonowania spółki oraz stanem zadłużenia wobec Wspólnot mieszkaniowych**

Komisja odbyła spotkanie z **Prezesem Zarządu Spółki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Kamiennej Górze Zdzisławem Wołyńcem** oraz **Główną księgową w Spółce Renatą Kosińską-Świątek**, którzy przedstawili i szczegółowo omówili sprawy bieżącego funkcjonowania spółki oraz plany na przyszłość. W przedmiotowym spotkaniu brali również udział radni pozostałych Stałych Komisji Rady Miasta.

**Prezes Zarządu SM** szczegółowo przedstawił obecnym zagadnienia związane ze zmianą dotychczasowego funkcjonowania Spółki. Ponadto omówił obszary w jakich zmiany te mają nastąpić. Poinformował zgromadzonych, iż modyfikacja strategii zarządzania dotyczyć będzie m.in.:

- 1) obszaru finansowego tj. sukcesywnej regulacji przez Gminę Miejską Kamienna Góra, zaległości wpłat na fundusz remontowy Wspólnot oraz wprowadzenia mechanizmu waloryzacji wpłat na fundusz remontowy obejmującego zarówno Gminę Miejską Kamienna Góra jak i pozostałych członków wspólnot mieszkaniowych oraz rzetelnego badania celowości wydatków, szukania dodatkowych źródeł przychodów;
- 2) obszaru współpracy Spółki z Gminą Miejską Kamienna Góra, wspólnotami mieszkaniowymi oraz podmiotami zewnętrznymi;
- 3) opracowywania procedur i planów służących realizacji remontów budynków, z uwzględnieniem realnych kosztów;
- 4) tworzenia transparentnego monitoringu działalności Spółki i gospodarki mieszkaniowej z wykorzystaniem zakupionego programu komputerowego „Dom 5”;
- 5) przeglądu wszystkich umów i porozumień zawartych w latach poprzednich z Gminą Miejską Kamienna Góra, a także ich doprecyzowania i aktualizowania do istniejących potrzeb i cen funkcjonujących na rynku, co spowoduje lepszą transparentność rozliczeń i lepszą efektywność współpracy;
- 6) obszaru współpracy Spółki z wykonawcami zewnętrznymi usług - poprzez zmianę sposobu przygotowywania do realizacji remontów, zmianę rozliczania kosztów tych remontów, nadzorowania sposobu ich wykonania, obmiarowywania przedmiotu remontów, kosztorysowania przedmiotu remontów, tworzenia nowych postępowań przetargowych wyłaniających wykonawców, przygotowywania nowych wzorów umów, zawierających elementy zabezpieczające poprawny sposób wykonywania usług przez wykonawców (kaucje, ubezpieczenia), ściślejszy nadzór nad wykonawstwem i rozliczeń remontów, przystępowania do prac przy pełnym zabezpieczeniu finansowania tych prac co pozwoli odbudować dobre imię Spółki jak zleceniodawcy i wyeliminuje wielomiesięczne oczekiwanie wykonawców na zapłaty należności;
- 7) tworzenia cenników dodatkowych usług świadczonych przez Spółkę, zawierających realne ceny;
- 8) trzech obszarów funkcjonowania spółki tj.: obszaru majątkowego, rzeczowego, kadrowo- organizacyjnego, przy czym:
  - a) w obszarze majątkowym - znalezienia nowej lokalizacji bazy Spółki (powyższe spowodowane jest planami budowy na obecnym obszarze Spółki budynku mieszkalnego),
  - b) w obszarze rzeczowym – dokonania przeglądu stanu ilościowego, rodzajowego, wartościowego i technicznego środków transportu i maszyn potrzebnych do

obsługi komunalnej i przygotowania do wymiany maszyn i urządzeń wyeksploatowanych o dużym stopniu umorzenia,

- c) w obszarze kadrowo-organizacyjnym - zmiana warunków pracy oraz regulaminu wynagradzania pracowników Spółki, przeorganizowania sposobu pracy w celu poprawy jakości usług, doposażenia pracowników w narzędzia usprawniające pracę – tablety z wykorzystaniem modułów programu „Dom 5”, stworzenia wykwalifikowanej grupy remontowej świadczącej zarówno usługi wewnętrzne jak i zewnętrzne, pozyskiwania nowych usługodawców, zdigitalizowania słupów ogłoszeniowych.

Wywiązała się dyskusja, w której brali udział wszyscy obecni na spotkaniu radni.

**Główna Księgowa w SM** poinformowała obecnych, że kwota przewidziana na gospodarkę mieszkaniową – 6 mln 260 tys. zł jest kwotą niewystarczającą do pokrycia planów remontowych, które są wynikiem decyzji Inspektora Nadzoru Budowlanego czy wynikających z pilnych potrzeb zgłaszanych przez Wspólnoty Mieszkaniowe. Aby zrealizować remonty które są zaplanowane, pokryć bieżące utrzymanie lokali komunalnych w budynkach ze 100% udziałem gminnym czy budynkach gdzie Gmina Miejska jest współwłaścicielem Spółka potrzebuje około 10 mln zł. Wynikiem tego jest zadłużenie klasyfikowane w Dz. 700 Rozdz. 70095. Na chwilę obecną zadłużenie Gminy Miejskiej Kamienna Góra wobec Wspólnot Mieszkaniowych na grudzień 2018 r. wynosi 2 mln 700 tys. zł, z tytułu niezapłaconych faktur za wykonane remonty i zaległości na bieżącym utrzymaniu. Zadłużenie wynikało z tego, że plan nie był odpowiednio doszacowany, ani nie było funduszu remontowego, który gwarantowałby zabezpieczenie w budżecie miasta środków na ten cel. Dotychczas pojawiała się sytuacja, w której sporządzany był plan wydatków, ale oprócz tego dochodziły jeszcze decyzje wspólnot o wykonywaniu konkretnego remontu, który uszczuplał zapewnione środki z planu. Wyraziła zdanie, iż w pierwszej kolejności Gmina Miejska powinna spłacić te remonty, które zostały zrealizowane na wspólnotach i nie były uregulowane w procentowym udziale gminy oraz zaległości na bieżącym utrzymaniu. Przez całą tą sytuację wykonawcy nie chcą składać ofert do Spółki Mieszkaniowej na realizację remontów, gdyż liczą się z brakiem środków na funduszach remontowych i brakiem płacenia za zaległości. Podkreśliła, że zgodnie z założoną strategią w pierwszej kolejności zostanie wpompowane z planu 2,7 mln zł zadłużenia w fundusze wspólnot.

**Radny Bogdan Wągrowski** zapytał o sumę zadłużenia najemców na rzecz Gminy Miejskiej Kamienna Góra?

**Główna księgowa w SM** wyjaśniła, że na koniec lutego 2019 r. suma zobowiązań najemców wynosiła ok. 2,1 mln. zł. Zazaczyła, że Spółka Mieszkaniowa podjęła współpracę z komornikami z obrębu miasta, aby ustalić sumę środków jaka w ramach tej kwoty jest już niemożliwa do ściągnięcia. Dodała, że nowością w spółce jest współpraca z Krajowym Rejestrem Długów, która przekłada się bardzo wyraźnie na efektywność w ściąganiu należności wobec Gminy Miejskiej Kamienna Góra. Wyjaśniła również, że właściwa kwota zadłużenia będzie dopiero znana po urealnieniu tej sumy.

**Radny B. Wągrowski** zapytał przy tym o sprawy związane z zajmowaniem przez dłużników zbyt dużych mieszkań i możliwością wypowiedzenia im umów najmu?

**Główna księgowa w SM** wyjaśniła całą procedurę przydziału i dostosowania lokali socjalnych dla najemców oraz problem z generowaniem kosztów na mieszkaniu, przez takie osoby. Powróciła następnie do tematu regulacji zobowiązań Gminy Miejskiej na funduszach remontowych wspólnot i wyraziła nadzieję, iż przekazana gotówka zmobilizuje te wspólnoty na zebraniach rocznych do działań. Podkreśliła, iż przyjęto założenie wykonywania w pierwszej kolejności remontów na tych wspólnotach, gdzie widnieją środki na koncie

remontowym. Do tej pory wyglądało to inaczej, a mianowicie wspólnota podejmowała sprawę remontową, a gmina deklarowała się zapłacić po wykonanym zadaniu. To było warunkiem zwolnienia Gminy Miejskiej z płacenia na bieżąco środków na fundusz remontowy. W tym przypadku, jeśli plan remontów był niedoszacowany, to mimo zrealizowania remontu Gmina Miejska nie płaciła. Zaznaczyła, że w przypadku wyrażenia woli przez wszystkie wspólnoty przywrócenia Gminy Miejskiej do płacenia funduszu remontowego na bieżąco, od 1 stycznia 2020 r. pojawi się sytuacja, w której co miesiąc miasto będzie zobowiązane płacić na rzecz wspólnot z tytułu ww. funduszu ok. 50 tys. zł. Dodała, że na całą tę sytuację związaną z zaległościami nałożyły się jeszcze niskie czynsze w zasobie komunalnym, które zostały zwiększone dopiero w tym roku. Podkreśliła, że obecnie nowa stawka czynszu ma pozwolić na pokrycie tylko bieżącego utrzymania mieszkań komunalnych i nic ponadto. Nie ma w niej np. środków na ewentualne remonty. Nie bilansują się przychody z tytułu czynszu z wydatkami na pojawiające się dodatkowe prace remontowe na zasobie komunalnym. Przedstawiła również poszczególne kwoty, które wpłyną w tym roku na uszczuplenie na „dzień dobry” kwoty przewidzianej w budżecie miasta na gospodarkę mieszkaniową w wysokości 6,26 mln. zł, tj.: 800 tys. zł. - wykonanie faktur z grudnia, które przeszły na rok bieżący za wykonane prace, 2,7 mln. zł – zadłużenie Gminy Miejskiej wobec wspólnot, 1,19 mln. zł – zaległość Gminy wobec spółki na klasyfikacji 70095. Nadmieniła, że tylko w 33 budynkach wspólnotowych jest możliwe wykonanie jakichkolwiek remontów, gdyż Gmina Miejska zabezpieczyła tam środki w odpowiedniej wysokości. Stwierdziła, że Gmina Miejska może pozwolić sobie w tym roku tylko na ww. rzeczy, aby nie generować do planowanych wydatków dodatkowych zobowiązań. Zaznaczyła, że jedyną rzeczą dodatkową do uwzględnienia jest wykonanie decyzji PINB, z których część widnieje od 2012 r. Suma ich realizacji oscyluje w granicach 1,5 mln. zł., z czego Gmina powinna w 2019 r. zarezerwować 950 tys. zł na ten cel, bo część środków na funduszach już posiada. Za zakończenie podsumowała, iż po analizie wszystkich ww. danych wychodzi, że brakuje w planie budżetu miasta na Dz. 700 ok. 1,6 mln. zł, aby zrealizować niezbędne minimum, tj. zapłacić wspólnotom, zapłacić Spółce Mieszkaniowej, zrobić remonty we wspólnotach gdzie są zgromadzone odpowiednie środki i wykonać te remonty, które są nakazane decyzjami PINB. Dodała, że obecnie ze względu na zadłużenie Gminy Miejskiej wobec spółki, funkcjonuje ona na zasadzie niezbędnego minimum, gdzie nie ma możliwości podejmowania decyzji strategicznych, rozwojowych i zapewniających pracownikom fizycznym odpowiednie warunki pracy. Podkreśliła, że jeśli udałoby się zrealizować wszystkie ww. zamierzenia, to Gmina Miejska na 2020 r. weszła by bez długu.

**Przewodniczący KGKiM Wiesław Sobiechowski** zapytał, czy Burmistrz Miasta wie o tych założeniach?

**Prezes Zarządu SM** wyjaśnił, że wszelkie propozycje i sugestie dotyczące dalszych działań Spółki Mieszkaniowej były każdorazowo przedstawiane i konsultowane z władzami wykonawczymi miasta i Skarbnikiem Miasta.

**Przewodniczący KGKiM W. Sobiechowski** zauważył, iż zgodnie z wpf Gmina Miejska w roku 2019 bardzo mocno zbliży się do granicy zadłużenia. Wyraził pogląd, że plan uregulowania finansów związanych z gospodarką mieszkaniową powinien odwieść BM od pomysłu dofinansowania działalności TBS. Stwierdził, że w pierwszej kolejności należałoby zaciągnąć ewentualny kredyt na spłacenie zadłużenia w Spółce, aby mogła ona właściwie działać.

**Prezes Zarządu SM** uspokoił radnych i wyjaśnił, iż sfinansowanie deficytu ma być dokonane z pewnych środków, jakie pojawią się w trakcie roku z dochodów gminy. Dzięki temu nie będzie konieczności zaciągania kredytu na ww. cele i nie było to w ogóle zakładane w planie przedstawionym dziś Radzie Miasta.

**Przewodniczący KGKiM W. Sobiechowski** zapewnił, że wolą wielu radnych jest w pierwszej kolejności udzielanie wsparcia własnej spółce, niż dotowanie np. TBS, gdzie Gmina Miejska nie ma zbyt wielkiego wpływu.

**Radny B. Wągrowski** zwrócił się z prośbą o przedstawienie procentowej skuteczności Spółki Mieszkaniowej w windykacji należności od najemców zasobu komunalnego Gminy Miejskiej, aby mieć pełniejszy obraz tej formy właściwej pracy i braku narastania zadłużenia z tego tytułu.

**Główna księgowa w SM** wyjaśniła, że po rozpoczęciu współpracy SM z krajowym Rejestrem Długów okazuje się w niektórych przypadkach, że osoby wykazujące już w pewnym momencie brak możliwości ściągłości są wypłacalne i potrafią np. uiścić jednorazowo kwoty rzędu 8 tys. zł. Jest to silny bodziec do spłaty i w pierwszej kolejności należałoby urealnić saldo spłaty. Wówczas jest możliwe przedstawienie efektywności tej windykacji.

**Radna Iwona Szczerbaty** zauważyła, że w ramach sumy zadłużeń należałoby oddzielić te zaległości generowane z lokali socjalnych, od tych narastających na lokalach socjalnych. Przypomniała przy tym zasady postępowania w tych dwóch przypadkach mieszkań i możliwości związane z regulowaniem długów. Zwróciła się z prośbą o przedstawienie ponownie sprawy zwiększenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych w zasobie i ich dysponowania na stosowne cele.

**Główna księgowa w SM** poinformowała, że stawka czynszu powinna być określona w zasobie na takim poziomie, żeby Gmina Miejska miała środki na realizowanie prac remontowych, oprócz utrzymania na bieżąco danego mieszkania. Wyjaśniła, że dzięki nowym stawkom czynsze powinny się bilansować na poziomie zerowym.

**Radna I. Szczerbaty** zapytała, czy przewidywane są kolejne zwiększenia tej stawki i czy będzie istniała taka potrzeba?

**Główna księgowa w SM** wyjaśniła, że jest to każdorazowo decyzja BM. Dodała, że kolejna zwyczajka byłaby wskazana, patrząc na stan substancji mieszkaniowej. Niemniej jednak zwróciła przy tym uwagę, aby poczekać z oceną do czasu, aż obecnie zwiększona stawka utrzyma się przez jakiś czas.

**Prezes Zarządu SM** zwrócił uwagę radnych na nakazy Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczące zasobu komunalnego i podkreślił, że jednym z głównych zamierzeń Spółki Mieszkaniowej jest wykonanie ww. decyzji „raz, a dobrze”, z których najstarsze są z 2012 r. Przypomniał, iż udział Gminy Miejskiej w realizacji tych decyzji wyniesie 950 tys. zł., przy czym cały koszt to 1,54 mln. zł. Wyraził obawę, iż pozostali płatnicy nie będą w stanie partycypować od razu w kosztach tych nakazów, których suma to prawie 600 tys. zł. Poinformował, iż propozycją rozwiązania tej sytuacji jest udzielenie przez Gminę Miejską tzw. pożyczki tym osobom, które swój udział procentowy z tytułu decyzji PINB spłacałyby w ratach przez kilka lat, po wykonanych remontach. Takie działanie dawałoby pewność wykonawcom, iż każdy remont jest zabezpieczony finansowo w 100%, a przy tym udałoby się pozbyć wszystkich niebezpiecznych sytuacji związanych ze złym stanem budynków.

**Radny Łukasz Sławiński** zapytał, czy została obecnie sporządzona jakaś prognoza, która przedstawiałaby wpływ podwyżki czynszów na sumę zabezpieczoną w budżecie miasta na 2019 r. na gospodarkę mieszkaniową w wysokości 6,26 mln. zł.?

**Główna księgowa w SM** odpowiedziała, że do końca roku z tego tytułu może wpłynąć ok. 350 tys. zł więcej do budżetu.

**Radny Bogdan Murawski** zauważył, że należałoby przy tym wziąć pod uwagę osoby, które nie będą uiszczają czynszu z tytułu tej podwyżki lub innych przyczyn.

**Główna księgowa w SM** nadmieniła, że symulacja tej opłaty przewidywała taką możliwość i w miarę realnie oceniono, iż brak opłat wyniósłby ok. 70 tys. zł. Poddała przy tym pod rozważenie zmianę i obniżenie procentowych wysokości zniżek za opłaty czynszowe, które obecnie są dosyć duże. Jednocześnie zauważyła, że należałoby poddać analizie uchwałę o zasadach gospodarowania nieruchomościami, aby urealnić sprawę wykupu lokali. Podała przykład, zgodnie z którym po uruchomieniu funduszu remontowego i zobowiązaniu Gminy Miejskiej do regularnego uiszczania swego wkładu może się okazać, że dany najemca po jakimś czasie zdecyduje się wykupić lokal komunalny za przysłowiowy procent. Wówczas np. otrzyma za niewielką kwotę 2-3 tys. zł. mieszkanie ze znacznymi środkami zgromadzonymi na tym funduszu, który jest przypisany do lokalu, a nie właściciela. Należałoby sprecyzować pewne zapisy, które zabezpieczyłyby interesy Gminy Miejskiej. Najemca decydujący się na wykup powinien „oddać” te środki, które zostały zgromadzone dotychczas na funduszu.

**Radna I. Szczerbaty** zwróciła przy tym uwagę, że uchwała o zasadach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Miejskiej miała w założeniu zachęcać do wykupu lokali na własność. Jednocześnie zauważyła, że należałoby rozgraniczyć również te lokale przeznaczone do remontu w ramach środków własnych, w których nie ma wielokrotnie zapewnionych podstawowych standardów, jak łazienka, kuchnia czy brak odpowiedniego ogrzewania. Tam niejednokrotnie nowi najemcy poświęcają gro swoich środków, aby te lokale osiągnęły przyzwoity poziom. Jednocześnie podkreśliła, że na typowym zasobie komunalnym powinna być wykonana dokładna inwentaryzacja, nie tylko stanu samego zasobu i odpowiednich pomieszczeń oraz przewodów przynależnych do lokalu, ale też zaległości czynszowych i przynależnych zniżek.

**Główna księgowa w SM** przypomniała, że kolejnym novum w spółce jest obowiązywanie od niedawna programu obsługa techniczna nieruchomości. Dopiero będzie to wdrażane. Podkreśliła, że dla oceny obecnego zasobu należałoby też zweryfikować inne pojęcia zawarte w porozumieniu Gminy Miejskiej ze Spółką Mieszkaniową dotyczące np. zarządzania i weryfikowania stanu zasobu, który został przekazany przez Gminę Miejską Kamienna Góra.

**Wiceprzewodniczący KGKiM Andrzej Grzyb** stwierdził, że w tym momencie należałoby zweryfikować sprawę płatności za przeprowadzenie tej inwentaryzacji. Wyjaśnił, że od początku Gmina Miejska powinna przekazać cały zasób w zarządzanie z pełną inwentaryzacją, ale tego nie było. Dodał, że Spółka mieszkaniowa mogłaby obecnie przeprowadzić inwentaryzację, ale na ten cel powinny być zapewnione środki ze strony Gminy Miejskiej.

**Główna księgowa w SM** nadmieniła, że na chwilę obecną takie dane wstępne są w posiadaniu spółki, tyle że są one nie do końca precyzyjne. Dodała, że pełna inwentaryzacja polegałaby na przeprowadzeniu dokładnych pomiarów w każdym ujętym w zasobie lokalu mieszkalnym.

**Prezes Zarządu SM** stwierdził, że różnica w czynszu z tytułu zniżek w stosunku do faktycznego stanu danego lokalu nie jest na tyle duża, aby budziła znaczne wątpliwości.

**Główna księgowa w SM** poinformowała, że posiadanie w lokalu łazienki i toalety lub brak takich osobnych pomieszczeń można łatwo zweryfikować na podstawie naliczanych przez MPWiK co miesiąc opłat za zużycie wody na dane mieszkanie lub na części wspólne.

**Główna księgowa w SM** powróciła do propozycji sprostowania w stosownym czasie uchwały o zasadach gospodarowania nieruchomościami, aby Rada Miasta miała to na uwadze.

**Przewodniczący KGKiM W. Sobiechowski** podkreślił, że radni w porozumieniu z Wydziałem WM Urzędu Miasta w/m prowadzą obecnie rozmowy, aby po zmianie przepisów ustawowych rozpocząć prace nad dostosowaniem uchwał o zasadach gospodarowania oraz o zasadach polityki czynszowej.

**Wiceprzewodniczący KGKiM A. Grzyb** zauważył, że najbardziej poszkodowani są przy obecnych zasadach wykupu lokali mieszkalnych najemcy, którzy otrzymali od Gminy Miejskiej lokale do remontu w ramach środków własnych. Niejednokrotnie bowiem przeznaczają oni na te mieszkania znaczne kwoty pieniędzy, aby możliwe było ich zasiedlenie. Natomiast przy wykupie, po przejściu stosownego czasu na uzyskanie bonifikaty, rzeczoznawcy przy wycenie nie biorą pod uwagę tych nakładów finansowych, które musieli ponieść sami najemcy.

**Radny Ł. Sławiński** zapytał, czy funkcjonująca obecnie w Spółce Mieszkaniowej grupa remontowa oferuje jakieś usługi na zewnątrz i czy przynosi to jakieś dochody?

**Prezes Zarządu SM** odpowiedział, że na chwilę obecną jest grupa pracowników ekipy remontowej, która ma przede wszystkim bardzo dużo zadań związanych z wymianą instalacji gazowych oraz jest pracownik zajmujący się pomiarami i kontrolą gazową. Dodatkowo są w tej grupie elektrycy, hydraulicy czy osoba zajmująca się sprawami dekarскими. Grupa ta skupia się przede wszystkim na awariach, których jest bardzo dużo i ich liczba wymusza ciągłą pracę na zasobie. Dodał, że wspomniana wyżej dodatkowa wykwalifikowana grupa remontowa miałaby za zadanie wyjście poza ten obszar awarii i zbudowanie potencjału wykonawczego, sprzętowego i osobowego, dla umożliwienia uczestnictwa SM w przetargach zewnętrznych. Jest to cel, który wymaga przygotowania podstaw i odpowiednich dodatkowych środków finansowych.

**Radny Ł. Sławiński** nawiązał do ww. informacji o niechęci uczestnictwa wykonawców w remontach na zasobie zarządzanym przez Spółkę Mieszkaniową, z uwagi na obawę o braki dotyczące płatności i jednocześnie zapytał, jak wygląda sprawa jawności procedury wyboru najkorzystniejszych ofert w Spółce Mieszkaniowej? Otrzymał bowiem informację, że w kilku przypadkach dochodziło do sytuacji braku informowania wykonawcy przez kilkanaście tygodni o aktualnej sytuacji składanej przez niego oferty na remont. Stwierdził, że takie podejście również może budzić obawy u wykonawców. Zasygnalizował przy tym konieczność poprawy tego zagadnienia oraz zwiększenie jawności procedury przebiegu przetargu na dany remont i wyłonienia konkretnego oferenta.

**Prezes Zarządu SM** przypomniał, że obecnie są opracowywane w Spółce Mieszkaniowej nowe procedury związane z wyłanianiem wykonawców usług budowlanych. Zgodził się z sugestiami radnego i poinformował, że prace w tym kierunku trwają i będą opracowane nowe przejrzyste metody postępowania. Jednocześnie nadmienił, że w ramach tego działania są poszukiwane sposoby na obniżenie kosztów prowadzenia poszczególnych usług i rozważane wprowadzenie odpowiedniego programu. Przy realizacji ww. zamierzeń będzie wykorzystywana część programu tzw. „Dom 5” m.in. dla lepszej transparentności i dostępności procedury wyłaniania wykonawców. Jednocześnie zaznaczył, że przy wdrażaniu takiego programu bardzo ważną sprawą będzie ograniczenie do minimum zjawiska „zmowy cenowej”, aby poszczególni wykonawcy nie mieli wglądu na oferty konkurencji. Działałoby to na zasadzie aukcji internetowej i podglądu wykonawców tylko na cenę. Przyznał, że w ostatnim czasie wstrzymał kilkanaście ofert na poszczególne usługi remontowe, które budziły wątpliwości co do zachowania procedury, terminowości czy konkurencyjności. Podkreślił, że działania Spółki Mieszkaniowej w tym zakresie skupią się na jawności i przejrzystości procedury i wyboru wykonawców.



**Główna księgowa w SM** zaznaczyła, że powyższe prace będą wymagały przeorganizowania działu technicznego. Dodała, że to Spółka Mieszkaniowa będzie przygotowywała całą specyfikację i przedmiar robót. Dzięki temu wyniki ofert będą miarodajne, bo każdy wykonawca będzie miał te same warunki do spełnienia. Jeśli np. zostanie zaproponowana cena, jako główny determinant wyboru oferty, to od razu po zakończeniu aukcji będzie znany wyłoniony wykonawca. Nadmienila, że o tego typu ofercie platformy zakupowej będzie umieszczona stosowna informacja w lokalnych środkach masowego przekazu.

**Przewodniczący Rady Miasta Janusz Jarosz** podziękował za przybycie przedstawicieli Spółki Mieszkaniowej i przedstawienie szczegółowej informacji w powyższym zakresie.

## **Ad.12. Sprawy różne**

1. Komisja przyjęła w „sprawach różnych” następujących interesantów:
  - **Panią**..... – w sprawie przedłużenia terminu remontu lokalu mieszkalnego,
  - **mieszkańców budynku Pl. Wolności 16** – w sprawie przyłączenia nieruchomości do sieci ciepłej;
2. **Przewodniczący KGKiM W. Sobiechowski** zgłosił wniosek o sprawdzenie stanu technicznego budynku przy ul. Wałbrzyskiej 7. Zdaniem radnego w chwili obecnej z ww. dachu spadają dachówki, co stanowi zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców.
3. **Radny Janusz Jarosz** zgłosił wniosek o wyznaczenie miejsca parkingowego przy budynku ul. Jeleniogórska 59, z przeznaczeniem dla obsługi osób niepełnosprawnych;

Komisja pozytywnie zaopiniowała ww. wnioski – jednogłośnie.

Powyższe wnioski Komisji stanowią **zał. Nr 6** do protokołu.

**Ad.13.** Po wyczerpaniu porządku obrad posiedzenie Komisji zakończono.

Protokolowali: Ewelina Znój, Arkadiusz Rymer

*Przewodniczący KGKiM*

*/-/ Wiesław Sobiechowski*