

**Protokół Nr 35/13 z posiedzenia
Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych
w dniu 5.03.2013 r.**

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.

Przewodniczący Komisji Janusz Piłat na podstawie listy obecności stwierdził quorum i otworzył posiedzenie. Lista obecności stanowi zał. nr 1 do protokołu. Nieobecny na posiedzeniu – radny Andrzej Kościukiewicz. Spóźnienie zapowiedziała radna Dorota Siewlewicz i radny Waldemar Witkowski.

2. Przyjęcie porządku posiedzenia.

Komisja zaproponowała, aby punkt dot. skarg i wniosków mieszkańców przenieść na punkt 3, w związku z obecnością mieszkańców, którzy chcieliby przedstawić Komisji swój problem. Natomiast przyjęcie protokołu przesunąć na punkt 7.

Przewodniczący poddał pod głosowanie proponowane zmiany:

- Wnioski i skargi mieszkańców Gminy przenieść na punkt 3 - za zmianą opowiedziało się 4 radnych.

- Przyjęcie protokołu przenieść na punkt 7 – za zmianą głosowało 4 radnych.

Całość zmienionego porządku została poddana pod głosowanie, za zmianą opowiedziało się 4 radnych. Zmieniony porządek stanowi zał. nr 2 do protokołu.

3. Wnioski i skargi mieszkańców Gminy.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli mieszkańcy Gminy Pan Roman Ganowski i Zbigniew Czarny, który przedstawił Komisji swój problem i odczytał pismo z dnia 26.11.2013 r. skierowane do Burmistrza Gminy. Pismo stanowi zał. nr 3 do protokołu.

Pan Ganowski wyjaśnił, że jako najemca lokalu komunalnego nie miał dostępu do dokumentów z przetargu, ofert itp. na wykonanie remontu dachu, który de facto został źle przeprowadzony. Po obliczeniu nowych stawek czynszowych, lokal został zakwalifikowany, jako budynek po kapitalnym remoncie i naliczono 10 punktów. Tym samym czynsz jest wyższy. Lokatorzy się z tym nie zgadzają, tym bardziej, że według ich oceny remont nie był kapitalny.

-----*przyszedł radny Waldemar Witkowski, 5 radnych obecnych na posiedzeniu*-----

Ad vocem Pani Prezes MTBS Dorota Siarska-Zacharewicz poinformowała, że w tej sprawie występuje w dwóch rolach: jako zarządca wspólnoty i jako pełnomocnik właścicieli. Jest wspólnota i właściciele, którzy decydują o tym co się dzieje we wspólnocie. Zgodnie z uchwałą to właściciel decyduje o przeprowadzanych remontach. Uchwały są podejmowane większością głosów właścicieli prywatnych, którzy posiadają 53% udziałów, podczas, gdy Gmina ma ich 47%. Żeby przeprowadzić remont potrzebne są środki. Wspólnota zaciągnęła kredyt w wysokości 160 tys., z którego został wyremontowany dach. Gmina jako właściciel zobowiązała się do spłaty kredytu z funduszu remontowego wraz z odsetkami. Na posiedzeniu właściciele wybrano najlepszą ofertę i zgodnie z kosztorysem wykonano remont. Były pisma od najemców o udostępnienie dokumentów, jednak właściciele nie zgodzili się na to. Taką decyzję podjęła wspólnota. Ponad to został zatrudniony inspektor nadzoru Pan Iwaszczyszyn. Wspólnota chciała żeby sytuacja była jasna. Wykonano najpilniejszy remont, czyli remont dachu, ale zostało jeszcze wiele innych rzeczy do zrobienia, na które wspólnota nie ma środków. Właściciele zrobili tyle na ile było ich stać w tamtej chwili. Na prośbę

lokatorów została wykonana ekspertyza, która wykazała, że konstrukcja nie zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.

-----przyszła radna Dorota Sielewicz, 6 radnych obecnych na posiedzeniu-----

Na pytanie Pana Ganowskiego, czy była robiona inwentaryzacja wstępna i czy dział techniczny to oglądał, Pani Prezes wyjaśniła, że dział techniczny zawsze ogląda i analizuje prowadzoną inwestycję. Na jedno ze spotkań wspólnoty został zaproszony Pan Ganowski, który poinformował właścicieli o problemie z dachem. To było 1,5 roku temu. Po roku podjęto decyzję o remoncie i zaciągnięciu kredytu.

Według radnego Mateusza Bobka, w tej sytuacji występuje konflikt na linii najemcy lokali komunalnych a właściciele.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych zapoznała się ze zdjęciami wykonanymi przez najemców, które ukazują faktyczny stan dachu po wykonanym remoncie. Komisja poinformowała, że uda się na wizję lokalną w celu oględzin dachu po wykonanym remoncie.

Przewodniczący komisji Janusz Piłat podziękował zainteresowanym za udział w komisji i przedstawieniu swojego problemu. Komisja poprosi o udostępnienie materiałów, o które wnosili zainteresowani i zapozna się z nimi.

Pan Piłat zarządził 10 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono obrady komisji.

4. Analiza czynników wpływających na wysokość czynszu za najem lokali w mieszkaniowym zasobie gminy.

Głos zabrał Przewodniczący Komisji Pan Piłat, informując, że stawki czynszu zostały zmienione na wniosek Rady Miejskiej. Trzeba było je zweryfikować, gdyż od dłuższego czasu nie było to robione, a środki do budżetu były nie wystarczające.

W temacie czynszów, w posiedzeniu komisji uczestniczyli mieszkańcy ul. 1000-lecia PP 15, którzy przedstawili problem zbyt wysokiego naliczenia punktacji za remont budynku.

Pani Prezes wyjaśniła, że naliczenie wzięło się stąd, że w budynku był przeprowadzony kompleksowy remont dachu. Ponad to planuje się również docelowo wyremontować klatkę schodową.

Według Pana Marka Lembicza remont dachu przywrócił tylko jego funkcję. Remont nie był kapitalny, lecz był on konieczny. Należy nadmienić, że taka sama punktacja jest przyznawana za ocieplenie budynku. W związku z tym podwyżka czynszu jest o 75%. Ten obiekt jest w dużo gorszym stanie niż inne budynki, które również mają naliczone 10 punktów. Lokatorzy uważają, że jest to niesprawiedliwe traktowanie mieszkańców.

W odniesieniu do wypowiedzi Pani Prezes wyjaśniła, że naliczając punktację opiera się na Zarządzeniu Burmistrza. Ten punkt był cały czas, tylko nie wliczono go przy poprzednim naliczaniu. Teraz został ujęty i stąd podwyżki.

Radny Mateusz Bobek zaproponował, aby zrobić widełki.

Ad vocem Pani Zastępcy Burmistrza wyjaśniła, że nie można robić widełek, bo wtedy zrobi się zamieszanie. Nie można również rozbijać punktacji, bo trudno będzie sprecyzować za co przyznaje się określone punkty, dlatego ten czynnik jest stały. Gmina musi dbać o stan techniczny swoich budynków, ale żeby móc to robić potrzebne są środki. Dach jako najważniejsza część zawsze jest remontowany na początku, w ślad za tym w kolejnych

etapach jest np. zrobienie elewacji przy zapewnieniu środków w budżecie. Urealnienie stawki miało na celu pozyskiwanie środków na remonty. Należy nadmienić, że nie jest to stawka maksymalna, tylko stawka stała

Pan Czarny powiedział, że mieszkańcy nie uchylają się od zapłaty. Chodzi tylko o sposób naliczania za coś co nie zostało jeszcze zrobione.

Według Pana Lembicza stawka powinna zostać rozbita na 5 i 10 punktów w zależności od poczynionych remontów i nakładów. Drugim rozwiązaniem zaproponowanym przez pana Lembicza jest naliczenie po 10 punktów wszystkim, w których budynkach zostały poczynione nakłady na remonty.

Zdaniem Komisji, jeśli będzie to naliczane w ten sposób to przysporzy więcej problemów i nie dojdzie się do niczego. Radny Piłat uważa, że jeśli tworząc jedną stałą punktację można uściślić pojęcia dot. modernizacji, czy kapitalnego remontu. Pan Piłat przypomniał, że w innej sytuacji są właściciele, a w innej najemcy. Remonty prowadzi Gmina i przez to stara się aby zasób był lepszy, tym bardziej, że substancja jest stara. Poprzez nową politykę pozyskuje się środki na remonty.

Pan Ganowski zaproponował, aby podać progi, od których zostały poczynione remonty.

Według Pani Zastępcy Burmistrza ten pomysł się nie sprawdzi, gdyż budynki są różnej kubatury, co powoduje, że środki na remonty nie rozkładają się równomiernie. Remont nigdy nie jest taki sam dla wszystkich obiektów.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych pochyli się nad punktacją i postara wypracować jakieś stanowisko w tym temacie.

Głos w dyskusji zabrała Pani Maria Bejger, która poinformowała, że jej czynsz został podniesiony, gdyż warunki mieszkalne zostały poprawione poprzez zrobienie instalacji gazowej.

Pani Prezes wyjaśniła, że po zmianie Zarządzenia do czynszu dolicza się również poprawę i ulepszenia dokonane w mieszkaniu. Jeżeli okaże się, że remont został wykonany za zgodą właściciela a wcześniej był on wliczony to stawka czynszu zostanie zmieniona. Trzeba tylko przedstawić odpowiednie dokumenty.

Przewodniczący komisji zarządził 10 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono obrady komisji.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych przystąpiła do zweryfikowania stawek czynszu. Jedną z sugestii Komisji jest, aby przeprowadzić weryfikację budynków, w których odbyły się remonty, co 4 lata, aby mieć wiedzę w zakresie remontów. Tak się dzieje w gminach ościennych. Teraz jest patowa sytuacja, bo przez dłuższy okres czasu nie było przeprowadzonej takiej weryfikacji i stąd problemy. Komisja sugeruje, aby wysłać najemcą informację o ich prawach, co mogą, a czego nie mogą robić w lokalu. To może ułatwi sprawdzanie i naliczanie czynszu po przeprowadzonych remontach.

Pani Zastępca Burmistrza przypomniała, że w każdej zawieranej umowie są zapisy, które mówią o tym, że wszelkie remonty mogą być poczynione za zgodą właściciela.

Pani Prezes MTBS dodała, że do tej pory wpłynęło 38 wniosków o weryfikację stawki czynszu. Lokatorów jest 350. Jeśli są przedstawione odpowiednie dokumenty, to za remont nie nalicza się 10 punktów. Teraz MTBS podszedł rzetelnie do tego tematu. W porównaniu do innych gmin w Międzyzdrojach stawki za czynsz wcale nie są duże. Gdyby podwyżki były robione sukcesywnie to nie byłoby takich problemów jakie są teraz.

Według radnego Bobka ta polityka powinna iść w dwie strony, gdyż osoby, które i tak nie płacą, nie zapłacą tej wyższej stawki, a to godzi w tych, którzy te opłaty uiszczają.

Ad vocem Pani Siarska-Zacharewicz wyjaśniła, że czynsze są różne w zależności od poniesionych nakładów. Trzeba zachęcać lokatorów, aby kupowali mieszkania w zasobie MTBS, bo dalej jest świadomość, że lokale komunalne są na własność. W temacie ściążalności, Pani Prezes poinformowała, że jest ona wysoka i sięga 92%.

Radny Janusz Piłat uważa, że skoro warunki życia w lokalach socjalnych się polepszyły, to powinno się przeprowadzić rozszady i przenieść takie osoby na lokale komunalne. W tym temacie Pani Edyta Konarzewska dodała, że umowy na lokale socjalne są zawierane na okres 1 roku i są weryfikowane przy podpisywaniu kolejnych umów. Na pytanie Pani Doroty Sielewicz, kto opracowuje te czynniki, Pani Konarzewska wyjaśniła, że opracowuje to Burmistrz, który później podpisuje zarządzenie.

Radny Bobek zasugerował, aby stworzyć tabelkę do Zarządzenia z wykazem remontów i punktów, które będą przyznawane w zależności od poczynionego zakresu.

Według Pani Prezes najlepsze są proste rozwiązania, których nie można podważyć, dlatego ta punktacja jest najlepsza. Należy pamiętać, że zawsze znajdzie się ktoś, kto będzie nie zadowolony. Rozwiązania proponowane przez komisję stworzą nowe problemy.

WNIOSEK:

Komisja wnosi, aby w załączniku nr 1 do Zarządzenia Burmistrza Nr 152/GEO/12 w punkcie 1 w pozycji 4 – budynki zbudowane po 1996 r. lub wcześniej, ale po remoncie kapitalnym lub modernizacyjnym wykonanym po 31.12.1996 r., rozbić punktację na:

- 1) 10 punktów – jeśli budynek przeszedł remont dachu i termomodernizację*
- 2) 8 punktów – jeśli budynek przeszedł remont dachu lub termomodernizację. Za poparciem wniosku opowiedziało się 6 radnych.*

5. Opracowanie przez Komisję założeń do Strategii Rozwoju Gminy Międzyzdroje na lata 2014-2020.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych zapoznała się z materiałem dostarczonym przez radnego Mateusza Bobka. Materiał dot. strategii rozwoju gmin, jej istoty, potrzeb i zasad. Komisja na następnym posiedzeniu przeanalizuje wypracowane wnioski.

6. Zapytania i wolne wnioski.

- 1) Radny Janusz Piłat poprosił, aby na stronach internetowych umieścić regulamin utrzymania czystości i porządku w Gminie, gdyż ludzie podpisując deklarację oświadczają, że zapoznali się z tym dokumentem.
- 2) Radny Witkowski zapytał, czy zostały zabezpieczone środki na zakup maszyny do czyszczenia hali sportowej?

Pani Skarbnik wyjaśniła, że środki są zapisane w szkole podstawowej.

- 3) Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych ustaliła kolejny termin posiedzenia na dzień 13.03.2013 r. o godz. 10.00.

7. Przedstawienie bieżącej korespondencji do Rady Miejskiej.

8. Przyjęcie protokołu z poprzedniego posiedzenia (25.02.2013).

Protokół został przyjęty bez odczytywania, za przyjęciem głosowało 5 radnych.

9. Zakończenie posiedzenia.

Przewodniczący komisji Janusz Piłat zamknął posiedzenie. Na tym zakończono sporządzanie protokołu.

Protokółowała:
Sylwia Jakubowska