

PROTOKÓŁ Nr 16/04

wspólnego posiedzenia Komisji Oświaty, Kultury i Sportu oraz Komisji Zdrowia, Rodziny i Spraw Społecznych Rady Miasta Bolesławiec, odbytego w dniu 12 lutego 2004 r. w Sali Rajców Ratusza, pod przewodnictwem radnego Eugeniusza Kowalskiego – Przewodniczącego Komisji OKiS.

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 12.00

Posiedzenie zakończono o godz. 14.00

Obecni członkowie Komisji Oświaty, Kultury i Sportu, według listy obecności:

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| 1. Eugeniusz Kowalski | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Janusz Koziół | - Z-ca Przewodniczącego Komisji |
| 3. Andrzej Czczutka | - Członek Komisji |
| 4. Jarosław Kowalski | - Członek Komisji |
| 5. Stanisław Szypulski | - Członek Komisji |
| 6. Grażyna Zbieg | - Członek Komisji |

Obecni członkowie Komisji Zdrowia, Rodziny i Spraw Społecznych, według listy obecności:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. Andrzej Czczutka | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Stanisław Andrusieczko | - Członek Komisji |
| 3. Józef Pokładek | - Członek Komisji |
| 4. Grażyna Zbieg | - Członek Komisji |

Nieobecni członkowie Komisji:

- | | |
|--------------------|-------------------------|
| 1. Hubert Prabucki | - Członek Komisji OKiS |
| 2. Alojzy Skóra | - Członek Komisji ZRiSS |
| 3. Irena Dul | - Członek Komisji ZRiSS |
| 4. Andrzej Żuk | - Członek Komisji ZRiSS |

Ponadto w posiedzeniu udział wzięli:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Piotr Roman | - Prezydent Miasta |
| 2. Karol Stasik | - Z-ca Prezydenta Miasta |
| 3. Bożena Szymczak | - Skarbnik Miasta |
| 4. Krystyna Boratyńska | - Nacz. Wydz. SP |

167

5. Grażyna Strzyżewska
6. Krystyna Hodowana
7. Leszek Kutryba
8. Marian Kowalczyk

- Nacz. Wydz. KO
- Nacz. Wydz. SO
- Dyrektor MZGM
- Prezes TBS Sp. z o. o.

1. Otwarcia posiedzenia dokonał – Przewodniczący Komisji Oświaty, Kultury i Sportu – radny Eugeniusz Kowalski, stwierdzając jednocześnie prawomocność obrad.

Komisje przyjęły następujący porządek posiedzenia:

1. Otwarcie posiedzenia, stwierdzenie quorum i przyjęcie porządku posiedzenia.
2. Przyjęcie protokołów poprzednich posiedzeń Komisji.
3. Informacja na temat zmian organizacyjnych w zakresie zarządu wspólnotami mieszkaniowymi MZGM i TBS Sp. z o. o.
4. Sprawy bieżące i organizacyjne.

Przebieg posiedzenia.

Ad 2. Przyjęcie protokołów poprzednich posiedzeń Komisji.

Protokół nr 13/03 posiedzenia Komisji odbytego w dniu 3 grudnia 2003r. został przyjęty bez zmian i poprawek.

Ad 3. Informacja na temat zmian organizacyjnych w zakresie zarządu wspólnotami mieszkaniowymi MZGM i TBS Sp. z o. o.

Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Leszek Kutryba – zmiany organizacyjne zawarte w planie działania, zmierzającego do zmiany sposobu zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych w Bolesławcu, mają na celu dostosowanie form działania Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu do wymogów obowiązującego prawa oraz zaleceń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli. Proces zmian zarządu nieruchomościami jest bardzo trudny do realizacji i wymaga odpowiedniego czasu oraz pociąga za sobą szereg zmian organizacyjnych w Zakładzie. Zmieni się również przepływ finansów pomiędzy budżetem gminy a MZGM oraz nowym zarządcą. Dzięki tym zmianom łatwiej będzie można określić

rzeczywisty koszt, jaki ponosi się na utrzymanie części wspólnych nieruchomości, na utrzymanie komunalnego zasobu mieszkaniowego i użytkowego oraz terenów, którymi administruje MZGM.

W celu sprawnej realizacji procesu zarządu nieruchomościami wspólnymi opracowane zostały pewne zamierzenia organizacyjne:

I Zamierzenia organizacyjne:

1. Zatrudnienie w MZGM.

- a) Stan zatrudnienia na dzień 1 stycznia 2004r. ogółem wynosi: 122 osoby. Składa się na to 47 etatów nierobotniczych i 75 etatów robotniczych.
- b) Planowane zmniejszenie stanu osobowego:
 - 11 osób skorzysta ze świadczeń przedemerytalnych,
 - 14 osób przejdzie do TBS Sp. z o. o.,
 - naturalne zmniejszenia - 9 osób (1 osoba skorzysta ze świadczenia emerytalnego, 2 ze świadczenia rentowego, natomiast z 6 osobami zostaną podpisane umowy na czas określony).
- c) Prognozowany stan zatrudnienia na dzień 31 grudnia 2004r.: 88 etatów w tym: 36 etatów nierobotniczych i 52 etaty robotnicze.

2. Siedziba Zakładu.

Siedziba Zakładu mieści się w budynkach przy ul. Dolne Młyny 23, Bankowej 6 D, M. Brody 13 oraz Tyrankiewiczów. Planuje się, że po zmianach siedziba MZGM mieścić się będzie przy ul. Dolne Młyny 23.

II Założenia ekonomiczne:

1. Zmiany w zakresie przychodów i rozchodów.

Od października 2004r. do budżetu MZGM nie będą wpływać przychody z tytułu wpłat właścicieli. Pojawiają się nowe pozycje w budżecie po stronie rozchodów, tj. wynagrodzenie dla zarządcy, zaliczki na pokrycie kosztów zarządu.

2. Skutki finansowe planowanych działań w roku 2004:

- odprawy i gratyfikacje dla odchodzących pracowników -173.000 zł
- adaptacja pomieszczeń w obiektach ul. Dolne Młyny 23 wraz z okablowaniem komputerowym i telefonicznym i uzupełnieniem sprzętu i wyposażenia

- odprowadzenie wynagrodzenia dla zarządów za IV kw br. wg stawki 0,40 zł/m ² ,	-250 000 zł
- zaliczka na koszty zarządu wg stawki 0,50 zł/m ²	- 177 000 zł
	- 221.000 zł
Ogółem planowane skutki finansowe wyniosą razem:	- 821.000 zł

Należy zaznaczyć, że od października br. Zakład nie będzie ponosił kosztów związanych z utrzymaniem części wspólnych, bowiem koszty te zawierać się będą w odprowadzanych zaliczkach. Jednocześnie zakłada się, że w br. w pełni zostaną zrealizowane remonty zakładane w uchwale budżetowej na rok bieżący.

3. Założenia do budżetu roku 2005 po planowanych zmianach:

a) Przychody: 6.129.270 zł, z czego:

6.097.270 zł pochodzi z najmu lokalu i lokali oraz pozostałe przychody - 32.000 zł (odsetki, zwrot odszkodowań).

b) Rozchody związane z utrzymaniem mienia komunalnego: 5.673.712 zł	
- wynagrodzenia osobowe	- 2.536.921 zł,
- pozostałe koszty związane z wynagrodzeniem	- 775.787 zł,
- koszty remontów zalecanych na zewnątrz	- 600.000 zł,
- koszty zakupów materiałów na wykonywanie remontów siłami własnymi zakładu	- 500.000 zł
- pozostałe koszty związane z działalnością zakładu	- 1.261.004 zł.

c) Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości	-2.470.558 zł,
- wynagrodzenie dla zarządów wg stawki 0,40 zł/m ²	- 705.874 zł,
- zaliczka na koszty zarządu wg stawki 0,50 zł/m ²	- 882.342 zł,
- zaliczka na fundusz remontowy wg stawki 0,50 zł/m ²	- 882.342 zł.

d) Opracowanie części brakujących dokumentacji technicznych budynków przekazanych do TBS – etap I – 300.000 zł. Ogółem rozchody wyniosą 8.315.000 zł.

Różnica - kwota koniecznej dotacji - 2.315.000 zł.

Obecnie koszty ponoszone przez MZGM, wynikające z utrzymania terenów administrowanych przez Zakład, wynoszą 940.000 zł. Należy również zwrócić uwagę na brak zapisu tych zadań w statucie MZGM, w związku z tym Zakład nie otrzymuje dotacji na realizację w/w zadań. Reasumując, należy

stwierdzić, że przy tak przyjętych założeniach zakres dotacji dla zakładu na rok 2005 powinien być następujący:

- dotacja do utrzymania substancji mieszkaniowej – 1.075.000 zł,
- dotacja do utrzymania terenów – 940.000 zł,
- dotacja na wykonywanie dokumentacji technicznych – 300.000 zł.

Według obecnych przepisów prawa zakład budżetowy, jakim jest niewątpliwie MZGM, nie może sprawować zarządu wspólnotami mieszkaniowymi, gdyż nie może wykonywać zadań, które wykraczają poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Po drugie, MZGM nie może zarządzać wspólnotami nienależącymi do gminy. Prace nad zmianą zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi rozpoczęto od gruntownej analizy stanu zakładu. Był to element wyjściowy. Następnym krokiem było powołanie zespołu roboczego, w skład którego m.in. weszli: Prezydent Miasta Piotr Roman, Z-ca Prezydenta Miasta Karol Stasik, Nacz. Wydz. KO Grażyna Strzyżewska, Radny Rady Miasta Stanisław Andrusieczko oraz pracownicy MZGM w osobach: Dyrektora Zakładu, Kierowników oraz Głównego Księgowego.

Na spotkaniach zostały wypracowane najlepszej koncepcje zmian zarządu wspólnotami mieszkaniowymi. Dnia 6 listopada 2003r. został opracowany program zmian, który został przedstawiony Prezydentowi Miasta.

Program uwzględnia dwa warianty:

I wariant zakłada powstanie nowej spółki, która przejmie zarząd nad wspólnotami.

II wariant zakłada przejęcie wspólnot mieszkaniowych przez prywatne biura licencjonowanych zarządców.

Postanowiono również zaprosić do rozmów przedstawicieli Zakładowych Związków Zawodowych w celu wysłuchania ich opinii.

Dyrektor MZGM Leszek Kutryba zapoznał członków Komisji z dokładnym terminarzem planowanych działań zmierzających do zmiany sposobu zarządu nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych w Bolesławcu.

(Plan działania – zał. nr 1)

Prezes Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. Marian Kowalczyk -
Zostałem zapoznany z propozycją przejęcia przez TBS Sp. z o. o. zarządu wspólnotami mieszkaniowymi. Należy pamiętać, że to przedsięwzięcie wymaga stworzenia od podstaw nowego, w sensie organizacyjnym i ekonomicznym, przedsiębiorstwa. Ze względu na skalę operacji, należy zachować ostrożność i rzetelność na etapie przygotowań, jak i realizacji. Ścisła współpraca MZGM,

TBS Sp. z o. o. i Gminy Miejskiej pozwoli podjąć działania awaryjne i zabezpieczające, pozwoli uchronić przyjęty plan działania.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2003r. w mieście są 584 wspólnoty mieszkaniowe z udziałem Gminy Miejskiej Bolesławiec. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań i lokali użytkowych we wspólnotach z udziałem Gminy Miejskiej Bolesławiec wynosi 266 552 m².

W celu realizacji planu zakłada się, że optymalny termin zmiany zarządcy wspólnot mieszkaniowych przewidywany jest na 1 stycznia 2005r.

Prognozowana struktura organizacyjna TBS Sp. z o. o. przewiduje zatrudnienie łączne w ilości 26 etatów oraz 2 umów – zlecenia.

W zakładanej strukturze organizacyjnej przewidziano funkcjonowanie własnej brygady remontowej (1 mistrz + 8 pracowników usług remontowych). Koszty utrzymania brygady w całości finansowane będą z opłat wspólnot mieszkaniowych, niezależnie od wynagrodzenia zarządcy. Koszty te nie są ujmowane w kalkulacji kosztów stanowiących podstawę do ustalenia prognozowanego wynagrodzenia zarządcy. Przyjęto również, że jedno stanowisko w obydwu specjalnościach, tj. administrator i księgowy, obsługiwać będzie ok. 120 wspólnot. Przewiduje się, że łączne koszty zarządu nieruchomościami wspólnot obejmujące wynagrodzenie zarządcy, koszty eksploatacji oraz konserwacji, przeglądów i napraw bieżących wynosić będą ok. 1,1 zł/m².

Przewodniczący Komisji Oświaty, Kultury i Sportu na prośbę radnego Stanisława Szypulskiego odczytał pismo, w którym radny analizuje przyszłe zmiany w MZGM.

W dyskusji udział wzięli:

- 1) Radny Stanisław Szypulski – uważam, że doszło do nadinterpretacji prawa, które mówi, że zakłady gospodarki mieszkaniowej mogą sprawować zarząd wspólnotami mieszkaniowymi tak długo, jak stanowić będą one własność, w tym przypadku MZGM.
- 2) Dyrektor MZGM Leszek Kutryba – należy zwrócić uwagę na fakt, że coraz więcej zasobów mieszkaniowych należących do gminy miejskiej zostaje wykupionych przez dotychczasowych najemców lokali mieszkalnych, bądź przechodzi w użytkowanie prywatnych właścicieli, proces ten jest postępujący. Dlatego właśnie najwyższy czas, aby podjąć odpowiednie

działania w celu ratowania zakładu przed upadkiem, jak i w trosce o osoby zatrudnione w MZGM. Jest to bardzo ważny temat, który trzeba rozpatrzyć z wielu stron. Jeżeli zakład nie będzie mógł zarządzać wspólnotami mieszkaniowymi, znacznie ograniczy swój zakres zadań. Planowane działania mają na celu w szczególności dostosowanie formy działań MZGM- u do wymogów obowiązującego prawa oraz wypełnienia zaleceń pokontrolnych Najwyższej Izby Kontroli.

- 3) Radna Grażyna Zbieg – skąd mamy pewność, że wspólnoty mieszkaniowe będą przechodzić pod zarząd nowo utworzonej spółki?
- Ile miesięcznie będzie wynosić łączny koszt zarządu za mieszkanie 75 m²?
 - Czy zostanie ogłoszony przetarg na wyłonienie zarządcy nieruchomościami wspólnymi?
 - Gdzie będzie siedziba nowej Spółki?
 - Kto będzie zajmował się terenami położonymi przed budynkami mieszkalnymi, które należą do gminy miejskiej?

Odpowiedzi na pytania radnych udzielili: Dyrektor MZGM, Prezes TBS Sp. z o. o., Z-ca Prezydenta Miasta Karol Stasik.

Wobec wyczerpania porządku dziennego radny Eugeniusz Kowalski – Przewodniczący Komisji OKiS – zamknął posiedzenie Komisji.

PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI OŚWIATY, KULTURY I SPORTU
Eugeniusz Kowalski
Eugeniusz Kowalski

PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI ZDROWIA, RODZINY
I SPRAW SPOŁECZNYCH
Andrzej Czeczutka
Andrzej Czeczutka

Protokolowała
Karina Jeż
Karina Jeż
KJ/KJ