

PROTOKÓŁ Nr 19/04

wspólnego posiedzenia Komisji Rozwoju Gospodarczego i Finansów oraz Komisji Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa Rady Miasta Bolesławiec, odbytego w dniu 11 lutego 2004r. w Sali Rajców Ratusza, pod przewodnictwem radnego Huberta Prabuckiego – Przewodniczącego Komisji IGPIB.

Posiedzenie rozpoczęto o godz. 10.00

Posiedzenie zakończono o godz. 13.15

Obecni członkowie Komisji Rozwoju Gospodarczego i Finansów według listy obecności:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| 1. Krzysztof Pieszko | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Józef Pokładek | - Z- ca Przew. Komisji |
| 3. Zdzisław Abramowicz | - Członek Komisji |
| 4. Józef Burniak | - Członek Komisji |
| 5. Jan Paździora | - Członek Komisji |
| 6. Lesław Śliwko | - Członek Komisji |

Nieobecny członek Komisji:

- | | |
|----------------|-------------------|
| Leszek Chudzik | - Członek Komisji |
|----------------|-------------------|

Obecni członkowie Komisji Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa według listy obecności:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| 1. Hubert Prabucki | - Przewodniczący Komisji |
| 2. Bolesław Nowak | - Z- ca Przew. Komisji |
| 3. Stanisław Andrusieczko | - Członek Komisji |
| 4. Irena Dul | - Członek Komisji |
| 5. Krzysztof Pieszko | - Członek Komisji |
| 6. Janusz Kozioł | - Członek Komisji |
| 7. Jarosław Kowalski | - Członek Komisji |

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.

327

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 -250 000 zł
- odprowadzenie wynagrodzenia dla zarządów za IV kw br. wg stawki 0,40 zł/m², - 177 000 zł
- zaliczka na koszty zarządu wg stawki 0,50 zł/m² - 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,

328

- wynagrodzenie dla zarządów wg stawki 0,40 zł/m² - 705.874 zł,
- zaliczka na koszty zarządu wg stawki 0,50 zł/m² - 882.342 zł,
- zaliczka na fundusz remontowy wg stawki 0,50 zł/m² - 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 najlepsze 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.

W dyskusji udział wzięli:

- 1) Radny Józef Burniak – proszę o precyzyjną odpowiedź, na podstawie jakich przepisów wynika, że MZGM nie może prowadzić zarządu nieruchomościami wspólnymi?

330

- Co w sytuacji, gdy np. w danym budynku większość mieszkań stanowi własność gminy miejskiej, to co wtedy, kto może prowadzić zarząd?
- Kto z pracowników MZGM posiada licencję zarządcy nieruchomościami i ile jest takich osób?

2) Radny Jan Paździora – materiały do omawianego tematu otrzymaliśmy przed posiedzeniem Komisji, więc nie było czasu, aby się z nimi dobrze zapoznać.

3) Radny Hubert Prabucki - chciałbym zaproponować, aby kwestie problemowe były rozstrzygnięte po otrzymaniu przez wszystkich członków Komisji odpowiednich materiałów.

Radny poprosił o dołączenie do materiałów zestawienia kosztów MZGM za IV kwartał 2003r. wraz z porównaniem z kosztami Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

4) Radna Irena Dul – dlaczego nie zaproszono zainteresowanych związków zawodowych na dzisiejsze posiedzenie Komisji? Uważam, że należy skonsultować dzisiejsze wypowiedzi.

Co Pan robi, Panie Dyrektorze, gdy dojdzie do strajku?

5) Radny Józef Burniak – zgłaszam wniosek, aby na następne posiedzenie, które odbędzie się w tej sprawie, zaprosić przedstawicieli związków zawodowych.

Komisje podjęły w/w wniosek radnego, głosując następująco:

Komisja Rozwoju Gospodarczego i Finansów – większością głosów (5 głosami „za”, 2 członków Komisji nie wzięło udziału w głosowaniu).

Komisja Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – większością głosów (6 głosami „za” przy 1 głosie „przeciw”).

Członkowie Komisji postanowili powrócić do tematu na najbliższym posiedzeniu Komisji.

Ad. 4. Sprawy bieżące i organizacyjne.

4.1. Przewodniczący Komisji Hubert Prabucki zapoznał członków Komisji z pismami z Wydz. MiG z dnia 23 stycznia 2004r. (pismo MiG.IV.7214-1/2004 – załącznik nr 1) oraz z pismem z dnia 26 stycznia 2004r. (pismo MiG.IV.7215-2/1/03/04 - zał. nr 2) oraz z notatką służbową sporządzoną w dniu 6 lutego 2004r. w sprawie rozpatrzenia propozycji nazw nowych ulic.

W wizji w terenie udział wzięli:

- | | |
|---------------------------|-------------------------|
| 1. Stanisław Andrusieczko | – Członek Komisji IGPiB |
| 2. Bolesław Nowak | – Członek Komisji IGPiB |
| 3. Genowefa Bogaczewicz | – Z-ca Nacz. Wydz. KO |
| 4. Ewa Galik | – Inspektor w Wydz. MiG |

Po zapoznaniu się z propozycjami zespołu Członkowie Komisji postanowili:

I Nadać nazwy nowym ulicom:

- droga łącząca ul. Kościuszki z ul. Modłową – Przemysłowa,
- droga łącząca ul. Kościuszki z ul. S. Staszica – Kolejowa,
- ul. Kościuszki – łącznik od drogi wojewódzkiej do ronda – ul. Puławskiego, natomiast droga dojazdowa do osiedla budynków socjalnych - Osiedlowa,
- droga łącząca ul. Leśna z ul. Lubańską (dz. nr 10/4) – Moniuszki.
- ul. Leśna (dz. nr 95/10 i 95/ - ul. Stroma.

II Pozostawić bez zmian nazwy ulic:

- ul. Konradowska cz. dz. 77/29 i dz. 87/1,
- ul. Kosiby dz. nr 37/2,
- ul. Kosiby dz. nr 205.

III Wstrzymać się z decyzją nadania nazw nowym ulicom i pozostawić do ponownego rozpatrzenia:

- droga łącząca ul. II Armii Wojska Polskiego z ul. Zabobrze (dz. nr 71, nr 78/6, nr 98/15),
- ul. Wojska Polskiego dz. nr 16,
- droga od ul. Jeleniogórskiej w stronę Starych Jaroszewic,
- część obwodnicy od ronda przy ul. Zgorzeleckiej do ul. Dolne Młyny.

(notatka służbowa – zał. nr 3)

4.2. Przew. Komisji Hubert Prabucki odczytał pismo Wydz. KO, w którym Nacz. Wydz. Grażyna Strzyżewska zwraca się z prośbą o przesunięcie terminu sporządzania wykazu dot. podziału mieszkań na rok 2004, w związku z udzielonym pełnomocnictwem dla pracowników Wydz. KO, którzy są zobowiązani zajmować się sprawami mieszkaniowymi, w zakresie reprezentowania Gminy Miejskiej Bolesławiec, na zebraniach wspólnot mieszkaniowych, od dnia 16 lutego – do 31 marca br.

332

Powyższą informację członkowie Komisji przyjęli do akceptującej wiadomości.

4.3. Przew. Komisji IGPIB Hubert Prabucki zapoznał członków Komisji z wnioskiem mieszkańców ul. Prusa od nr 5 do nr 16. w Bolesławcu, dotyczącym remontu drogi wewnętrznej.

Członkowie komisji postanowili pozostawić wniosek do ponownego rozpatrzenia przy planowanym na miesiąc czerwiec objędzie dróg.

Wobec wyczerpania porządku dziennego radny Hubert Prabucki Przewodniczący Infrastruktury, Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa – zamknął posiedzenie Komisji.

PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI INFRASTRUKTURY
GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ
I BUDOWNICTWA
Hubert Prabucki
Hubert Prabucki

PRZEWODNICZĄCY
KOMISJI ROZWOJU GOSPODARSTWA
I FINANSÓW
Krzysztof Pleszko
Krzysztof Pleszko

Protokołowała

Karina Jez

KJ/KJ