

Poznań, dnia 31.05.2013 r.

**Sprawozdanie ze spotkania GWD-gospodarka mieszkaniowa
w Białej Podlaskiej, w dniach 27.05-28.05.2013 r.**

1. VIII spotkanie GWD w zakresie komunalnej gospodarki mieszkaniowej odbyło się w dniach 27 i 28 maja 2013r. w Białej Podlaskiej. W spotkaniu uczestniczyli przedstawiciele Dąbrowy Górniczej, Olsztyna, Nowego Tomysła, Mławy, Działdowa i Białej Podlaskiej, oraz przedstawiciele Związku Miast Polskich.
2. Spotkanie przebiegało zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.
3. Prezydent Miasta Białej Podlaskiej na wstępie przywitał uczestników GWD gospodarka mieszkaniowa i przedstawił Miasto, jego charakterystykę i uwarunkowania środowiskowe, społeczno – gospodarcze mające bezpośredni wpływ na rozwój Białej Podlaskiej. Uczestnicy mogli obejrzeć „Barwna” Multimedialną Bibliotekę w Białej Podlaskiej oraz zbiory ikon w Muzeum.
4. Pani Maria Kamińska Dyrektor ds. Technicznych i Mieczysław Ruta Dyrektor Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o. podczas wizytacji zapoznali członków GWD z najważniejszymi obiektami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta Biała Podlaska tj. budynkami wspólnot mieszkaniowych z udziałem miasta i budynkami w 100% będącymi własnością miasta.
5. Pani Maria Kamińska Dyrektor ds. Technicznych i pan Mieczysław Ruta Prezes Zarządu Zakładu Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o. oraz pan Roman Siekierka Naczelnik Wydziału Gospodarki Komunalnej zapoznali członków GWD z założeniami polityki mieszkaniowej miasta i sposobami gospodarowania mieszkaniowym zasobem miasta Biała Podlaska.
6. Uchwałą numer VII/28/07 Rady Miasta Biała Podlaska z dnia 23 kwietnia 2007r w sprawie likwidacji zakładu budżetowego pod nazwą „Zakład Gospodarki Lokalowej w Białej Podlaskiej” w celu przekształcenia w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością Gminy Miejskiej Biała Podlaska, Rada Miasta Biała Podlaska powołała spółkę z o.o. w celu gospodarowania mieszkaniowym

zasobem miasta Białej Podlaskiej. Spółka zatrudnia około 90 pracowników i posiada kapitał zakładowy w wysokości 62 327 000 zł. Spółka została wyposażona w mieszkania. Podstawowe cele statutowe spółki:

- ✓ Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej;
- ✓ Gospodarowanie nieruchomościami własnymi oraz powierzonymi w zarząd;
- ✓ Zabezpieczenie źródeł finansowania gospodarki mieszkaniowej;
- ✓ Organizacja i zarządzanie targowiskami miejskimi;
- ✓ Utrzymanie i konserwacja dróg miejskich;
- ✓ Zabezpieczenie lokali socjalnych.

Spółka gospodaruje w oparciu o zasoby własne i powierzone.

Składniki majątku spółki:

Zasoby własne:

- 69 budynków będących własnością spółki, w tym 470 lokali mieszkalnych i 59 użytkowych;
- 52 budynki z udziałem spółki we wspólnotach mieszkaniowych, w tym 533 lokale mieszkalne i 28 użytkowych;
- 25 budynków będących współwłasnością spółki, w tym 103 lokale mieszkalne oraz 13 użytkowych.

Zasoby powierzone w zarząd:

- 27 budynków Gminy Miejskiej, w tym 36 lokali mieszkalnych oraz 66 użytkowych;
- 7 budynków Skarbu Państwa, w tym 20 lokali mieszkalnych oraz 20 użytkowych;
- 5 budynków prywatnych o własności mieszanej, w tym 48 lokali mieszkalnych oraz 1 użytkowy.

Podstawowa działalność spółki:

- ✓ świadczenie usług w zakresie gospodarki komunalnej i mieszkaniowej;
- ✓ bieżące administrowanie nieruchomościami;
- ✓ inwestycje w zasób mieszkaniowy;
- ✓ utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w nieruchomość;
- ✓ zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości;

- ✓ zapewnienie bezpieczeństwa użytkownika i właściwej eksploatacji nieruchomości;
- ✓ administrowanie nieruchomościami wspólnymi i powierzonymi;
- ✓ ewidencjonowanie nieruchomości stanowiących zasób gminy;
- ✓ zarządzanie targowiskami miejskimi;
- ✓ utrzymanie nawierzchni dróg miejskich, w tym: konserwacje sygnalizacji świetlnej, utrzymanie oznakowania pionowego i poziomego ulic;
- ✓ konserwacja terenów zielonych oraz boisk sportowych naturalnych i sztucznych.

Wykaz budynków w których przeprowadzono remont kapitalny:

Lp.	Adres budynku	Rok wykonania	Kwota za projekt	Kwota za wykonanie	Premia termomodernizacyjna lub remontowa
BUDYNKI REMONTOWANE					
1	Bartoszewicza 8	2012		7 477,47	
2	Brzeska 62	2008		148 981,13	
3	Brzeska 85	2007	2440,00	108 663,36	
4	Janowska 2	2006	24 156,00	518 662,09	
5	Łomaska 40	2011	7991,00	150 816,88	23 132,96
6	Łomaska 42	2011	7991,00	125 118,94	20 019,03
7	Moniuszki 26	2010		72 512,90	
8	Narutowicza 9	2009	11 956,00	260 723,98	
9	Piłsudskiego 38 ARiMR	2010	17 080,00	264 919,14	
10	Piłsudskiego 38 Hotel	2010	17 080,00	362 948,88	
11	Plac Wolności 2	2010	6 710,00	166 591,38	
12	Plac Wolności 3	2006	4 880,00	67 297,22	
13	Plac Wolności 10	2004	2 440,00	102 919,51	
14	Plac Wolności 11	2004	2440,00	167 075,77	
15	Prosta 16	2011	14 396,00	632 810,35	
16	Sidorska 27	2009	34 160,00	340 630,59	48 588,80
RAZEM			153 720,00	3 498 149,59	91 740,79

W dniu 21.03.2013r. została podpisana umowa o dofinansowanie Projektu:

„Rewitalizacja terenu części śródmieścia Białej Podlaskiej w obszarze ulic Brzeska, Jatkowa, Browarna, Narutowicza” w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007-2013.

Głównym celem Projektu jest aktywizacja społeczna i gospodarcza zdegradowanego obszaru znajdującego się w ścisłym centrum miasta Białej Podlaskiej.

- Całkowita wartość Projektu: **15 090 531,55 zł**
- Całkowite wydatki kwalifikowane: **10 067 839,76 zł**
- Dofinansowanie z RPO WL: **5 259 595,63zł**

Okres realizacji Projektu:

10.05.2013r. - 15.06.2015r.

Lp.	Adres Wspólnoty	Rok wykonania	Koszt projektu	Koszt wykonania	Premia termomodernizacyjna lub remontowa
1	JANOWSKA 80	2012	9 962,99	592 378,48	87 046,00
2	KOLEJOWA 30	2008	17 080,00	585 266,44	115 745,00
3	KOLEJOWA 40	2007	6978,00	461 659,40	58 132,40
4	KOPERNIKA 7A	2010	9860,00	283 704,97	58 179,60
5	LOTNICZA 4	2008	12 200	269 751,39	48 883,20
6	ŁUKASZYŃSKA 41	2008	10 614,00	283 801,45	47 737,00
7	PIŁSUDSKIEGO 47	2011	9 760,00	202 115,44	32 850,00
8	REJA 6	2007	8 296,00	231 324,01	37 400,00
9	SIDORSKA 23	2008	9 302,00	401 462,80	60 794,20
10	SIDORSKA 37	2010	9 760,00	213 302,99	34 128,40
11	SIDORSKA 92	2012	8 856,00	243 468,58	23 027,00
12	SIKORSKIEGO 3A	2008	10 248,00	285 463,63	50 723,80
13	SIKORSKIEGO 6	2011	19 500,00	193 611,13	30 577,00
14	SITNICKA 24	2012	10 577,99	209 220,10	35 087,00
15	TEREBELSKA 47	2009	7 320,00	277 014,34	46 293,40
16	TEREBELSKA 47C	2008	15 860,00	299 269,00	59 253,80
RAZEM			176 174,98	4 789 345,57	825 861,35

Perspektywy rozwoju spółki:

- ✓ Zahamowanie procesu degradacji komunalnego zasobu lokalowego;
- ✓ Porządkowanie zabudowy centrum miasta i jego najbliższego otoczenia;

- ✓ Wypełnianie wymogów ustawowych związanych z zapewnianiem lokali socjalnych mieszkańcom znajdującym się w trudnym położeniu;
- ✓ Zmiany w strukturach funkcjonalnych budynków wprowadzające funkcję użytkową warunkujące rozwój działalności gospodarczej;
- ✓ Działania inwestycyjne i poszerzanie zakresu świadczonych usług.

W Białej Podlaskiej realizowana jest polityka mieszkaniowa, w której określone zostały aktualne priorytety. Do podstawowego priorytetu należy dostarczanie lokali zamiennych w związku z planowanymi remontami kapitalnymi budynków i planowanymi wyburzeniami. Ponadto Biała Podlaska na bieżąco realizuje sądowe wyroki z prawem do lokali socjalnych z obcego zasobu, aby uniknąć roszczeń odszkodowawczych. Lokale pozyskiwane na realizację zadań własnych miasta w ramach naturalnego ruchu ludności nie wystarczają na pomoc wszystkim oczekującym pomocy mieszkaniowej w Białej Podlaskiej.

Członkowie GWD podkreślił wysoki poziom zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta, racjonalność polityki mieszkaniowej, pomimo ograniczeń związanych z realizacją zadań związanych z dostarczaniem mieszkań dla rodzin o niskich dochodach.

7. Członkowie GWD zaprezentowali dobre praktyki:

Nowy Tomyśl zarekomendował posadowienie na terenie miasta Nowy Tomyśl w 2010 r. 4 kontenerów dla tzw. trudnych lokatorów. W ocenie przedstawicieli z Nowego Tomyśla przenoszenie takich „eksmitantów” do innego budynku, gdzie mieszkają porządni mieszkańcy jest tylko przenoszeniem problemu w inne miejsce, a nie rozwiązaniem docelowym.

Mława zarekomendowała projekt zamiany nieruchomości pomiędzy gminą a inwestorem w ramach której miasto może przenieść obowiązek dostarczenia lokali zamiennych na inwestora. Mława ponadto rekomenduje jako dobrą praktykę program remontu klatek schodowych przez ich mieszkańców, co zabezpiecza pomieszczenia wspólne przed ich szybką dewastacją przez mieszkańców.

Biała Podlaska jako dobrą praktykę poleciła powołanie Spółki z udziałem 100 % Gminy Miejskiej Biała Podlaska pod firmą Zakład Gospodarki Lokalowej Spółka z o.o.. Gminy powinny tworzyć spółki prawa handlowego i powierzać im wykonywanie zadania własnego, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie gminnego budownictwa

mieszkaniowego.

Dąbrowa Górnicza przedstawiła projekt: „Budowa przyłącza energii elektrycznej do budynków przy ul. Łącznej i ul. Komuny Paryskiej”. Po realizacji inwestycji, znacznie zmniejszyły się rachunki płacone przez zarządzającego za energię elektryczną za poszczególne budynki. W roku 2010 za energię elektryczną w budynkach nr 2 i 4 przy ul. Komuny Paryskiej, zapłaciliśmy kwotę ok. 46.073,14 zł, a po wprowadzeniu indywidualnego rozliczenia najemców z dostawcą energii, płacimy rocznie ok. 230,00 zł za energię wykorzystywaną do obwodów administracyjnych w dwóch budynkach. Mając na uwadze 77% najemców płacących zarządzającemu za energię elektryczną, zysk w skali roku wyniósł ok. 10.340 zł.

W budynkach przy ulicy Łącznej, opłata za energię elektryczną za 2010 rok, wyniosła ok. 551.529,56 zł, natomiast po realizacji inwestycji, miesięcznie za wszystkie budynki przy ul. Łącznej, zarządzający płaci ok. 93.240,00 zł. Przyjmując, że 67% najemców płaciło za energię elektryczną, zysk w skali roku wyniósł ok. 88.760,00 zł.

Działdowo przedstawiło projekt „Wykonanie remontu (adaptacji) i zmiany sposobu użytkowania części budynku usługowego na lokale mieszkalne położone w Działdowie przy ul. Grunwaldzkiej 7, na dz. nr 2955/1 -etap I i II (5 lokali mieszkalnych)” jako dobrą praktykę. Budynek usługowy przy ul. Grunwaldzkiej 7 w Działdowie został nabyty przez Gminę Miasto Działdowo po siedzibie byłej Wojskowej Komendy Uzuppełnień na podstawie aktu notarialnego Rep. A 3711/2007 z dnia 15.10.2007 r. Gmina Miasto Działdowo w latach 2012 r.-2013 r. zaadoptowała ten budynek na funkcje mieszkalne i uzyskała w ten sposób 5 lokali , w tym 2 mieszkania chronione na potrzeby MOPS. Projekt Działdowa jest odpowiedzią na konieczność tworzenia nowych lokali mieszkalnych, w tym mieszkań chronionych. W budynku zamieszkają nowe rodziny, przez co zmniejszy się liczba oczekujących na mieszkanie.

Olsztyn zarekomendował program „Remonty lokali i adaptacja na cele mieszkalne pomieszczeń niemieszkalnych w drodze konkursu ofert”. W wyniku wdrożonego

programu Gmina zrealizowała zobowiązania mieszkaniowe (bez ponoszenia kosztów) wobec 11 rodzin, Szacowane orientacyjne koszty remontu lokali ustalono na 338 tys. zł.

Złotów przekazał na spotkanie GWD i zarekomendował projekt „Przebudowa z nadbudową budynku mieszkalnego przy al. Piasta 57-59 w Złotowie, w wyniku której powstaje 18 lokali socjalnych, z uzyskaniem finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat na podstawie ustawy z dn. 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych”.

8. Członkowie GWD zaprezentowali plany doskonalenia usług.

Mława wydłużyła czas pracy zarządcy, w każdy poniedziałek biura są dostępne dla klientów w godz. od 7.00 do godz. 17.00. Ponadto całkowicie została zaktualizowana strona internetowa zarządcy, na której dostępne są wszystkie druki niezbędne do załatwienia sprawy mieszkaniowej.

Nowy Tomyśl w ramach poprawy usług zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych oraz gminy zamierza do końca miesiąca czerwca br. uaktualnić spisy mieszkańców (za ich wiedzą) oraz uzupełnić informacje z numerami telefonów alarmowych oraz administracji. Nowy Tomyśl zamierza również umieścić na budynkach wspólnot mieszkaniowych tablicę informującą o wspólnocie z podaniem adresu oraz nazwy i adresu administratora.

Działdowo podejmie działania zmierzające do wdrożenia systemu umożliwiającego spłatę zadłużenia czynszowego przez dłużników w drodze świadczeń rzeczowych. Procedura adresowana jest w szczególności do mieszkańców, którzy nie mają pracy w Działdowie. Planuje się wdrożenie systemu w III kwartale 2013 r.

Olsztyn zaplanował i wdrożył z dniem 1.03.2013 r. zmianę organizacyjną, polegającą na połączeniu Wydziału Spraw Lokalowych z Zarządem Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie. Reorganizację wprowadzono kierując się potrzebą usprawnienia pracy i obsługi mieszkańców miasta.

Biała Podlaska zamierza uporządkować procedurę odpracowywania długu przez dłużników zalegających z opłatami z tytułu najmu mieszkania poprzez

wprowadzenie stosownego zarządzenia regulującego taka możliwość wzorem Ełku.

Złotów przekazał na spotkanie i poinformował o wprowadzeniu programu „Sam maluję to szanuję”. Miejski Zakład Gospodarki Lokalami będzie finansował zakup farb i koniecznych materiałów do podniesienia wyposażenia technicznego lokalu, a najemca na swój koszt lub samodzielnie wykona niezbędne prace. Przygotowanie lokali socjalnych do zasiedlenia generuje duże koszty ze strony zarządcy - Miejskiego Zakładu Gospodarki Lokalami. Najczęściej są to lokale pozyskane po zgonie dotychczasowego najemcy, w złym stanie technicznym i sanitarnym. Nowi najemcy otrzymują lokal gotowy do zamieszkania, o który często nie dbają i doprowadzają do znacznego zużycia.

Dąbrowa Górnicza poinformowała, że obowiązujący załącznik nr 3, opracowany został na podstawie przepisów prawa miejscowego, zmienionych Uchwałą Nr XVI/294/12 Rady Miejskiej w Dąbrowie Górniczej z dn. 4 kwietnia 2012 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz tymczasowych pomieszczeń, ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego z 2012 r. Nr 1978 z dnia 14. 05. 2012 r. z późniejszymi zmianami. Część I załącznika, potwierdzana przez Ewidencję Ludności, nie wymaga wpisów pokrewieństwa do wnioskodawcy, natomiast część II winna być uzupełniona o daty urodzenia wszystkich osób ubiegających się o wynajem lokalu w gminnym zasobie mieszkaniowym, co uprości sposób weryfikacji, termin wprowadzenia zmian – niezwłocznie po akceptacji tj. maj 2013r.

9. Pani Małgorzata Ornoch – Tabędzka podsumowała projekt „ Doskonale zarządzenia usługami publicznymi i rozwojem w jednostkach samorządu lokalnego – Doskonale zarządzenia usługą gospodarowanie mieszkaniowym zasobem miast poprzez prace”.
10. Na zakończenie VIII spotkania GWD w Białej Podlaskiej Ewa Bartosik zaprezentowała analizę porównawczą wyników badań jakości usługi zarządzania mieszkaniowym zasobem: zasób gminny i zasobem wspólnot mieszkaniowych z lat 2012 i 2013.