

PROTOKÓŁ nr 61/23

z posiedzenia Komisji Ochrony Środowiska, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej,
odbytego w dniu 14 listopada 2023 r. w godz. od 8³⁰ do 9¹⁵

Członkowie Komisji obecni na posiedzeniu:

- 1) Stanisław Kowalik - przewodniczący
- 2) Bartosz Bluma
- 3) Bogdan Kuffel
- 4) Kazimierz Jaruszewski
- 5) Renata Dąbrowska
- 6) Sebastian Matthes
- 7) Janina Kosiedowska

Członkowie Komisji nieobecni na posiedzeniu:

- 1) Kazimierz Drewek - usprawiedliwiony
- 2) Krzysztof Pestka - usprawiedliwiony
- 3) Patryk Tobolski - usprawiedliwiony

Komisja składa się z 10 członków, 3 członków nieobecnych, po stwierdzeniu quorum Komisja jest władna do podejmowania prawomocnych opinii i wniosków.

Spoza komisji w posiedzeniu uczestniczyli:

- 1) Bogdan Marcinowski - Prezes ZGM Sp. z o.o.
- 2) Jarosław Rekowski - dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej
- 3) Waldemar Spichalski - ogrodnik miejski
- 4) Przedstawicielka mediów lokalnych (Radio Weekend)

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji Ochrony Środowiska, Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Pan Stanisław Kowalik. Przewodniczący stwierdził quorum, powitał zebranych członków komisji oraz gości i zaproponował następujący porządek posiedzenia:

- 1) Informacja prezesa ZGM Sp. z o.o. w Chojnicach o kondycji firmy i perspektywach jej rozwoju oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) Analiza i opiniowanie materiału sesyjnego,
 - 3) Rozpatrywanie spraw bieżących,
- do którego nie wniesiono uwag.*

Ad. 1

Przewodniczący Stanisław Kowalik – w pierwszym punkcie jest informacja prezesa ZGM o kondycji firmy i perspektywach jej rozwoju oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych. Bardzo proszę, Panie Prezesie o zabranie głosu.

- **Prezes Bogdan Marcinowski** – witam Państwa bardzo serdecznie, może od razu przejdę do sedna. Jeżeli chodzi o sytuację finansową Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Spółka z o.o. w Chojnicach, spółka za trzy kwartały bieżącego roku osiągnęła dodatni wynik finansowy. Zamknięcie roku 2023 nastąpi z wynikiem finansowym dodatnim. Zobowiązania spółki regulowane są na bieżąco. Struktura majątku pozostaje bez zmian. Przejdę teraz do szczegółów. Jeżeli chodzi o przychody ze sprzedaży usług, spółka ma wykonane w 75%, czyli idziemy zgodnie z planem. Pozostałe przychody operacyjne, w tym zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych mamy wykonane w 126%. Na to się składa działka, która została przekazana do Gminy Miejskiej Chojnice – Bankowa 13. Czyli łącznie przychody mamy wykonane w 87,26%. To jest za trzy kwartały.

Jeżeli chodzi o koszty, to są wykonane w 64,7%. Nic nie zagraża sytuacji finansowej spółki. Jeżeli chodzi o przychody z eksploatacji i administracji budynków to mamy 79,28%. Lokale użytkowe, garaże i reklamy – 75%. Usługi administrowania i zarządzania mamy wykonane w 80%. Tutaj jak gdyby skutkuje to, że zdobyliśmy kilka nowych wspólnot mieszkaniowych i w związku z tym wykonanie jest wyższe niż było planowane, bo praktycznie w ciągu roku dochodzą wspólnoty, które przynoszą nam dochód.

Jeżeli chodzi o koszty eksploatacji budynków, to mamy wskaźnik wykonania planu – 65%, w tym zaliczki na koszty zarządu oraz koszty usług administrowania – 62%, koszty remontów i konserwacji – 55%. Czyli łącznie koszty wszystkie, wskaźnik wykonania planu mamy – 64,7%, co uważam, że w obecnej sytuacji jest naprawdę przyzwoitym wynikiem.

Teraz przejdziemy do trochę mniej ciekawych sytuacji – zaległości w płatnościach czynszu. Jeżeli chodzi o lokale mieszkalne zaległości na 30 września 2023 r. wyniosły 1,4 mln zł. Do kwoty 264 tys. zł wzrosły zaległości, jeżeli chodzi o lokale użytkowe. Spowodowane jest to tym, że ogólnie rzecz biorąc ciężko jest wynająć lokal użytkowy w obecnej chwili. Te które są płacą z opóźnieniem i z tego się biorą te zaległości. Te wpłaty są, ale są z opóźnieniem, a nie chcemy występować na drogę sądową, bo jeżeli nam najemca odejdzie, to w ogóle nie będziemy mieli tych pieniędzy w przyszłości.

Jeżeli chodzi o planowane remonty i modernizacje budynków w 2023 r. Wykonaliśmy osiemnaście remontów lokali wolnych, sześć mamy w trakcie.

Wykonaliśmy jeden kompletny remont dachu, dwa są w trakcie. Remonty pieców kaflowych – siedemnaście. Wymiana okien – dwadzieścia dwa, dwadzieścia dziewięć jest w trakcie. Remont klatek schodowych – jeden.

Ponadto wykonaliśmy instalacje centralnego ogrzewania w dwudziestu dwóch mieszkaniach, pięć jest w trakcie realizacji. Tu chodzi o zmianę sposobu użytkowania z pieców na gazowe. Modernizacje mieszkań, to co mówiłem szybciej, że będę chciał łączyć lub dzielić mieszkania, które były wcześniej sztucznie podzielone, mamy wykonanych sześć takich modernizacji, jedna jest w trakcie.

I modernizacja w budynku mieszkalnym – montaż instalacji domofonowych – w jednym budynku.

Jeżeli chodzi o windykację należności. Tak jak mówiłem ta zaległość najemców wynosi około 1,7 mln zł. Zasądzone mamy około 1,3 mln zł. W okresie tych trzech kwartałów złożono czterdzieści sześć wniosków o wszczęcie egzekucji do kancelarii komorniczej. Do sądu rejonowego skierowano czternaście spraw o zapłatę. Zawarto trzydzieści cztery ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Wydano dwanaście nakazów zapłaty oraz wykonano sześć wyroków o eksmisję. Siedem spraw o eksmisję jest w toku postępowania sądowego.

I zrealizowano cztery wyroki o opróżnienie lokalu. Głównie dotyczy to mieszkań o wysokim standardzie i osoby te są przenoszone do lokali socjalnych, jeżeli ich nie stać.

Jeżeli chodzi o sprzedaż lokali mieszkalnych to do końca września sprzedaliśmy jedenaście lokali na kwotę 1.013.000 zł. Do końca roku planowana jest jeszcze sprzedaż czterech lokali mieszkalnych. Jeden lokal sprzedaliśmy na wolnym rynku. Cena wywoławcza była 90 tys. zł, lokal został sprzedany za 95 tys. zł. Czyli łącznie ze sprzedaży w tym roku uzyskaliśmy 1.108.744 zł. I to by było wszystko.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – dziękuję bardzo za obszerne sprawozdanie. Ja mam pytanie, Panie Prezesie. Otóż osoby, które zalegają permanentnie, przez wiele miesięcy z opłatami za czynsz, jakie możliwości są firmy do wyegzekwowania? Ja rozumiem, że osoby, które nie płacą, to przyczyny są różne, ale czy nie można tutaj pójść na rękę, wyjść naprzeciwko tym osobom i jakieś możliwości rozłożenia na raty tej spłaty? Czy w takim zakresie można by było im pomóc?

– **Prezes Bogdan Marcinowski** – Panie Przewodniczący, w każdym wezwaniu do zapłaty jest klauzula, że proponuje się zawarcie ugody. Od tego praktycznie zaczynamy. Bo nie chodzi nam

o to, żeby osoby eksmitować, tylko żeby firma miała pieniądze, żeby te zaległości były coraz mniejsze.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – dziękuję bardzo. Czy ktoś z Państwa ma pytanie do Pana Prezesa? Bardzo proszę, Pan radny Bluma.

- **Radny Bartosz Bluma** – dziękuję Panie Przewodniczący. Panie Prezesie, ja mam pytanie, bo wspomniał Pan o tych wolnych lokalach, że zostały wyremontowane. Pytanie – ile na chwilę bieżącą jest wolnych lokali, takich które wymagają remontu, albo czekają w jakiejś kolejce na ten remont. Ewentualnie, jeżeli są jakieś pustostany, nie wiem, do wyburzeń, to też ewentualnie chciałbym poprosić o informację ile tego jest? To jest pierwszy temat.
I drugi temat dotyczy wymiany tych pieców i modernizacji. Siedemnaście pieców kaflowych zostało wyremontowanych, dwadzieścia dwa – zmiana systemu ogrzewania, czyli łącznie około czterdziestu. Pytanie – jakie plany były na ten rok i w jakim stopniu one są wykonane, jeżeli chodzi o wymianę ogrzewania w tych mieszkaniach zasobu komunalnego? Dziękuję.
- **Prezes Bogdan Marcinowski** – jeżeli chodzi o wykonanie tej instalacji c.o., to w planie mieliśmy wymianę dwudziestu pięciu. Na tę chwilę mamy dwadzieścia dwa, pięć jest w trakcie realizacji. Czyli ten plan jak gdyby troszkę przekroczyliśmy, z uwagi na to, że na początku roku były niższe ceny za wykonaną usługę. Tak jak w tej chwili to się kształtuje pomiędzy 35 do 45 tys. za kompleksowe wykonanie, to na początku roku 35 tys. to już było takie maksymalne. Jeżeli chodzi o ilość lokali wolnych, nie powiem Panu w tej chwili z głowy, z uwagi na to, że to się bardzo mocno zmienia. Bo chociażby w tym miesiącu mam zgony czterech osób samotnych, pozostaje sprawa opróżnienia, poszukania rodziny. Ale myślę, że na bieżąco to jest gdzieś około czterdziestu, łącznie z lokalami socjalnymi, które są tak praktycznie do kapitalnego remontu. Mieliśmy w zeszłym roku takie dwa przypadki, że całkowicie zostały spalone lokale socjalne na ul. Świętopełka. Remont kapitalny, to myślę że gdzieś około 50 tys. zł. Zastanawiamy się czy wchodzić w to, bo nie wiemy kto tam zamieszka.
- **Radny Bartosz Bluma** – no, ryzyko jakieś jest. Natomiast bardziej mi jeszcze chodzi o pytanie – te czterdzieści lokali, które mamy w chwili obecnej jako lokale, teoretycznie, do zagospodarowania, ile czasu zajmuje przygotowanie takiego lokalu do tego, żeby on mógł być najemcy wydany? Średnio, bo wiadomo sytuacje, tak jak Pan mówił, ten spalony, to wiadomo, że dużo dłużej zajmuje.
- **Prezes Bogdan Marcinowski** – wszystko zależy od jego stanu, bo jeżeli przejmujemy lokal, w którym nie było robione nic po 30, 40 lat, czyli mamy wymianę wszystkich instalacji... Powiem tak, przygotowanie lokalu zajmuje od miesiąca do nawet czterech, pięciu, sześciu miesięcy, ale to też wszystko zależy od funduszy, które muszą być zaplanowane. Bo mamy plan, przeznaczamy coś na inwestycje, ale w trakcie roku on się zmienia.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – bardzo proszę, Pan dyrektor Rekowski.

- **Dyrektor Jarosław Rekowski** – chciałbym dodać jaki jest to ogrom wydatków po stronie ZGM, ponieważ tak jak średnia sprzedaż lokalu jest w granicach 100 tys. zł, natomiast jego remont, samej instalacji c.o., w granicach 40 tys. zł, to proszę zwrócić uwagę jakie nakłady rzeczywiście należy przeznaczać na ten stary zasób mieszkaniowy, którym dysponuje gmina.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – dziękuję bardzo. W kolejności, Pan radny Kazimierz Jaruszewski.

- **Radny Kazimierz Jaruszewski** – odnośnie tych mieszkań przeznaczonych do sprzedaży. Czy to są lokale o bardzo różnym standardzie? Jak to wygląda w tej chwili?

- **Prezes Bogdan Marcinowski** – jeżeli chodzi o sprzedaż lokali, w tej chwili obowiązuje uchwała Zgromadzenia Wspólników, że tylko i wyłącznie najemcy z danego lokalu mogą wykupić ten lokal z 50% ulgą. Ale patrząc na to w jakich budynkach to się sprzedaje, to są raczej budynki nowsze. Dworcowa 24, Kartuska 1, Filomatów 4, 31 Stycznia 38 to są raczej nowe.

Tutaj jeszcze wracając, jeśli chodzi o ten lokal, który sprzedaliśmy na 31 Stycznia. Cena wywoławcza była 90 tys. a szacunkowy koszt remontu był 80 tys, dlatego zdecydowaliśmy się na sprzedaż tego lokalu.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – dziękuję bardzo. Bardzo proszę, Pan Sebastian Matthes.

- **Radny Sebastian Matthes** – Panie Prezesie, ja mam pytanie o wywołaną, wspomnianą przed chwilą ul. Świątopleka. Czy spółka ma jakąś wizję odnośnie tego terenu, czy mieszkańców tych lokali, które no jak wiemy nie są zbyt szczęśliwe. Jest jakiś plan na to, żeby zaproponować im inne mieszkania w innych obiektach, a ten teren przeznaczyć na jakieś innego typu inwestycje, tudzież sprzedaż? Bo jest to teren, który jest położony w dobrym miejscu, gdzie mogłaby się rozwijać szkoła pobliska, tudzież przeznaczyć to na inne usługi. Natomiast no teraz stan tych budynków jest jaki jest, każdy widzi. Czy spółka ma jakąś wizję na ten teren?
- **Prezes Bogdan Marcinowski** – powiem tak, w niedalekiej przyszłości jest to, aby te lokale opróżnić, osoby tam mieszkające przenieść do innych zasobów i sprzedać. Tam jest bodajże dwadzieścia cztery mieszkań.
- **Dyrektor Jarosław Rekowski** – w skali roku obrót lokali, które wskazujemy to jest w granicach dwadzieścia pięć, trzydzieści lokali. To jest jednoroczny przydział lokali z listy komunalnej.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – bardzo proszę, Pani Renata Dąbrowska.

- **Radna Renata Dąbrowska** – a ile macie psutych mieszkań na Świątopleka, które są niezamieszkałe dzisiaj?
- **Prezes Bogdan Marcinowski** – z głowy, chyba gdzieś około pięciu. Bo też są osoby, które zamieszkują, a w rzeczywistości przebywają w zakładach karnych, bo tam akurat mamy cztery takie osoby, a mieszkanie stoi puste.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – a stan techniczny tych lokali jest na tyle jeszcze dobry, że one mogą być zamieszkałe?

- **Prezes Bogdan Marcinowski** – Panie Przewodniczący, budynki u nas co roku przechodzą przeglądy budowlane i również ten budynek przechodzi te przeglądy budowlane.

Przewodniczący Stanisław Kowalik – bardzo proszę, Pan radny Bluma.

- **Radny Bartosz Bluma** – ja mam pytanie dotyczące tej sprzedaży z bonifikatą i ten słynny budynek na Kartuskiej, bo dla mnie to był taki przykład no chyba najbardziej nieprawidłowego postępowania. Bo rzeczywiście to był nowy lokal i już od samego początku najemcy mogli skorzystać z tej 50% bonifikaty, no co było ze startą de facto dla spółki i dla miasta, no bo to były nowe lokale, których koszt był dużo wyższy, wybudowania, niż koszty które udało nam się uzyskać. Pytanie – ile tam jest jeszcze lokali, w tym budynku, które są własnością ZGM-u? I drugie pytanie – jak wygląda zainteresowanie właśnie tym procesem nabycia tych lokali z tą bonifikatą? Czy zainteresowanie mieszkańców jest duże w chwili obecnej? Jak to wygląda?

- **Prezes Bogdan Marcinowski** – jeżeli chodzi o lokale, to też strzelam z głowy, chyba jest gdzieś około dwunastu. Z tego co pamiętam, zainteresowanie to jest jeden lokal w ciągu roku. Tak, teraz patrzę, że w obecnym czasie sprzedaliśmy jeden lokal, w poprzednim, z tego co sobie przypominam, też jeden. Ale jeżeli chodzi o sprzedaż na Kartuskiej, tam sprzedaż nastąpiła dopiero po 10 latach po wybudowaniu, nie szybciej.