

Protokół nr 10/2022

10 Posiedzenie w dniu 17 października 2022r.

Obrady rozpoczęto 17 października 2022r. o godz. 16:30, a zakończono o godz. 18:01 tego samego dnia.

W posiedzeniu wzięło udział 6 członków.

Obecni:

1. Teresa Krzyczkowska
2. Gabriela Książyk
3. Sławomir Osiewała
4. Aneta Rogucka
5. Wiesław Winnicki
6. Krzysztof Zakolski

Dodatkowo w posiedzeniu udział wzięli:

1. Rafał Karpiński – Sekretarz Miasta i Gminy Serock
2. Magdalena Kawałowska – Kierownik Urzędu Stanu Cywilnego
3. Jakub Szymański – Kierownik Referatu GP
4. Mirosław Smutkiewicz – Dyrektor MGZGK

1. Otwarcie posiedzenia i przedstawienie porządku obrad.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiewała otworzył posiedzenie, powitał wszystkich zebranych oraz sprawdził kworum. Przewodniczący Komisji przedstawił porządek obrad do którego nie zgłoszono uwag.

2. Kontrola gospodarowania zasobami mieszkaniowymi gminy.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiewała poprosił o wprowadzenie w tematykę gospodarowania zasobem mieszkaniowym gminy.

Kierownik Magdalena Kawałowska powiedziała, że do Referatu Spraw Obywatelskich wpływają wnioski. Są pewne zasady na podstawie których te wnioski są rozpatrywane. Zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego gminy określa uchwała nr 120/XII/2019 Rady Miejskiej w Serocku z dnia 28 sierpnia 2019 r. o zawarciu umowy najmu lokalu komunalnego lub socjalnego mogą ubiegać się osoby które stale zamieszkują na terenie gminy, które spełniają kryterium dochodowe tzn. średni miesięczny dochód nie może być wyższy niż 100% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym lub 150% w gospodarstwie jednoosobowym. O zawarciu umowy mogą się też starać osoby które mają trudne warunki mieszkaniowe np. brak własnego mieszkania, mieszkanie w lokalach przegęszczonych tzn. że powierzchnia mieszkalna jest niższa niż 5m² na osobę, zamieszkiwanie w budynkach grożących zawaleniem, sytuacja rodzinna tzn. udokumentowana przemoc

w rodzinie lub inna dysfunkcja. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu lokalu komunalnego lub socjalnego mają osoby uprawnione do lokalu zamiennego, osoby które opuszczają placówki opiekuńczo-wychowawcze, osoby niepełnosprawne lub osoby które utraciły mieszkanie w skutek np. kłęski żywiołowej, wypadku losowego. W rejestrze wniosków o przyznanie mieszkań komunalnych i socjalnych aktualnie znajdują się 123 wnioski oczekujące, jest to ok. 270 osób z tego 39 wniosków dotyczy mieszkań komunalnych, 17 wniosków dotyczy lokali socjalnych, w pozostałych wnioskach nie określono dokładnie jaki lokal interesuje wnioskującego. Od początku 2022 roku zespół do spraw opiniowania przydzielania mieszkań zaopiniował 10 wniosków o przyznanie lub zamianę lokalu. Po zaopiniowaniu przedłożonych wniosków Burmistrz wydał 9 skierowań w celu zawarcia umowy najmu, z tego 4 skierowania dotyczyły nowego przydziału, 2 skierowania dotyczyły zmiany najemcy w skutek śmierci poprzedniego, 2 skierowania dotyczyły zamiany lokalu na większy i 1 skierowanie dotyczyło przedłużenia umowy najmu lokalu socjalnego. W tym roku odbyły się 4 posiedzenia zespołu.

Dyrektor Mirosław Smutkiewicz powiedział, że od momentu wydania skierowania zaczyna się działalność Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej. Kwestie związane z gospodarowaniem zasobem mieszkaniowym regulują dwie ustawy: o samorządzie gminnym i o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminnym. Gmina wykonuje swoje zadania m.in. poprzez utrzymanie zasobu mieszkaniowego. W zasobie mieszkaniowym gminy aktualnie jest 207 lokali o łącznej powierzchni 6600m². Ten zasób mieszkaniowy podzielony jest na dwie grupy: lokale przeznaczone do najmu socjalnego, na chwilę obecną jest to 50 lokali o łącznej powierzchni 1248m² oraz 157 lokali innych niż przeznaczone do najmu socjalnego tzn. lokale komunalne. Spośród tych lokali komunalnym we wspólnotach jest jeszcze 39 lokali o łącznej powierzchni 1425m². Planuje się tak aby średnio w roku sprzedawać 2 lokale. Lokale we wspólnotach są przewidziane do sprzedaży, ponieważ generują one dodatkowe koszty, które wynikają z tego że wspólnoty mogą same określić stawki czynszowe oraz ustalać fundusz remontowy.

-Wspólnota na Pułtuskiej 39 ma stawkę czynszową 3,20zł, zgodnie z uchwałą i polityką czynszową gmina pobiera tylko 2,63zł czynszu od najemcy natomiast fundusz remontowy wynosi 8zł.

- Wspólnota Pułtuska 41 ma stawkę 3,20zł, gmina pobiera 2,63zł, fundusz remontowy 7zł.

- Wspólnota Pułtuska 43 ma stawkę 2,91zł, gmina zgodnie z polityką pobiera 5,05zł, 5zł na fundusz remontowy.

- Wspólnota Pułtuska 45 ma stawkę 3,30zł, gmina pobiera 5,05zł, fundusz remontowy 10,60zł.

- Wspólnota Kościuszki 9 ma stawkę 2,91zł, gmina pobiera 2,63zł, 2 zł na fundusz remontowy.

- Wspólnota Nasielska 1 ma stawkę 2,91zł, gmina pobiera 2,63zł, fundusz remontowy 1,50zł.

- Wspólnota Zielona 5 ma stawkę 2,91zł, gmina pobiera 2,63zł, fundusz remontowy 1,50zł.

Różnica w tych stawkach wynika stąd, że wspólnota może podjąć swoją uchwałę na temat wysokości stawek, natomiast gmina posiłkuje się uchwałą Rady Miejskiej oraz Zarządzeniem Burmistrza o wysokości stawki bazowej. W 2021 roku gmina dopłaciła do wspólnot następujące kwoty:

- Wspólnota Pułtuska 39 – do czynszu 278zł, na fundusz remontowy 2921zł.

- Wspólnota Pułtuska 41 – do czynszu 761zł, na fundusz remontowy 552zł.

- Wspólnota Pułtuska 43 – do czynszu nie dopłacono ponieważ stawki są wyższe niż ustaliła wspólnota, jest to związane z tym, że została przeprowadzona modernizacja centralnego ogrzewania, lokale zostały wyposażone w instalacje gazową z indywidualnymi piecami i w tym wypadku lokal wchodzi w inną grupę czynszową. Do funduszu remontowego gmina dopłaciła 8092zł.

-Wspólnota Pułtuska 45 – do czynszu nic nie dopłacono, do funduszu remontowego 8035zł.

- Wspólnota Kościuszki 9 – do czynszu 2152zł, do funduszu remontowego 2059zł.
- Wspólnota Zielona 5 – do czynszu 189zł, do funduszu remontowego 2397zł.
- Wspólnota Nasielska 1 – do czynszu 5546zł, do funduszu remontowego 4019zł.

Daje to kwotę ogólną 9828zł dopłaty do czynszu oraz 28 077zł do funduszu remontowego. W 2022 roku od stycznia do września gmina dopłaciła w tych wspólnotach 3692zł do czynszu i ok 31 000zł do funduszu remontowego. W uchwale Rady Miejskiej dot. wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym przyjętej 5 lat temu zawarta jest polityka czynszowa i zasady. Ustalając stawkę czynszu w zasobach stanowiących mieszkaniowy zasób gminy organ wykonawczy uwzględnia czynniki podwyższające i obniżające wartość użytkową lokali komunalnych. Stawka bazowa czynszu obejmuje lokale mieszkalne wyposażone we wszystkie urządzenia techniczne i instalacje. Stawki czynszu lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego ustala się w wysokości 26 % stawki bazowej i nie mają do niej zastosowania czynniki podwyższające ani obniżające. Stawka bazowa została zaktualizowana w 2021 roku, po przeprowadzonej analizie wzrosła z 4,26zł do 5,05zł, nowa stawka obowiązuje od marca 2022r. Zmiana wysokości stawki bazowej nie może nastąpić częściej niż raz do roku. Podwyżka ta nie wpłynęła na ściągalność czynszów. Kolejnym ważnym zadaniem jest utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie który można określić jako niepogorszony i aby ten stan się nie pogarszał należy przeprowadzać remonty w momencie kiedy lokal przestaje być użytkowany przez najemcę. Wprowadzone są takie standardy aby przy okazji remontu wymieniać instalację elektryczną, wodną, często robiąc toaletę i łazienkę w mieszkaniu. Na chwilę obecną jest tylko jeden przypadek ze jest wspólna toaleta na korytarzu. Ważnym elementem zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy jest windykacja i egzekucja należności. Miejsko Gminny Zakład Gospodarki Komunalnej w Serocku realizuje te zadania w oparciu o następujące zarządzenia:

- Zarządzenie Nr 2/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serock z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: wprowadzenia w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku procedury windykacji należności z tytułu podpisanych umów najmu i innych należności cywilnoprawnych,
- Zarządzenie Nr 3/2016 Dyrektora Miejsko-Gminnego Zakładu Gospodarki Komunalnej w Serocku z dnia 29 stycznia 2016 roku w sprawie: powołania zespołu ds. egzekucji i windykacji w Miejsko-Gminnym Zakładzie Gospodarki Komunalnej w Serocku.

Najemcy oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkujące w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy mają możliwość odpracowania długu. Możliwość taką zapewnia Zarządzenie Nr 131/B/2016 Burmistrza Miasta i Gminy Serock z dnia 19 lipca 2016 roku w sprawie umożliwienia spełnienia świadczenia rzeczowego przez dłużników gminy Miasto i Gmina Serock w celu umorzenia zobowiązań pieniężnych oraz ustalenia procedury zmiany sposobu spełnienia świadczenia. W roku ubiegłym i bieżącym nie było osoby, która wyraziła chęć odpracowania należności.

Kierownik Jakub Szymański odniósł się do kwestii sprzedaży lokali. Sprzedaż jest kwestią indywidualnie rozpatrywaną. Polityka sprzedaży określona jest uchwałami Rady Miejskiej i uchwały te wprowadzają również zasady również rozliczania odpłatności. Są przyjęte zasady bonifikat dla najemców przy wykupie zajmowanych lokali. Przy wpłacie jednorazowej jest to 60% bonifikata, przy wpłacie ratalnej to 50% bonifikata. Wykupowanie mieszkań następuje sukcesywnie i jest zależne od woli najemcy, jeśli sytuacja finansowa najemcy na to pozwala to mieszkanie jest wykupowane stąd sytuacja, że kilka mieszkań znajduje się we wspólnotach. W roku 2021 zostały sprzedane 4 lokale, w roku bieżącym rozpoczęte były procedury na 2 lokale jednak nie zostały sfinalizowane z tytułu utraty zdolności kredytowej przez najemców.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała zapytał jaki jest poziom wartości finansowej lokalu.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że jest to ok 30-40 000zł od mieszkania po bonifikacie, wyceny wynosiły ok. 3200zł za m² lokalu. Zabiegi dotyczące sprzedaży lokali koncentrują się na starszej substancji mieszkaniowej, tam gdzie ewentualne nakłady finansowe byłyby większe na modernizację lokalu.

Radny Wiesław Winnicki zapytał czy przy okazji sprzedaży lokalu nabywca nabywa również udziały w działce.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że jest powołana wspólnota mieszkaniowa i właściciel lokalu poza nabyciem prawa do udziału nabywa również udziały w gruncie i proporcja tego udziału odpowiada powierzchni lokalu.

Radny Krzysztof Zakolski zapytał czy w przypadku kiedy najemca zgłosi usterkę np. zepsuła się tzw. „koza” to w ramach naprawy montuje się kaloryfery, które są podłączone do sieci.

Dyrektor Mirosław Smutkiewicz odpowiedział, że tak byłoby najprościej jednak jeszcze tak się tego nie robi. Są osoby, które wnioskuje o modernizację instalacji w lokalu i wg. zarządzenia ma 50% dopłatę i 50% wkładu najemcy jest rozliczane później w czynszu. Aby wykonać modernizację ogrzewania najemca musi uzyskać zgodę. Najemca składa wniosek do gminy, gmina występuje o zgodę do zakładu energetycznego i jeśli stan instalacji elektrycznej w budynku na to pozwoli to najemca może wykonać modernizację ogrzewania. Od 12 lat sieci elektryczne są sukcesywnie wymieniane piony i skrzynki. Takie awarie są w zakresie obowiązków MGZGK i jest to wykonywane, modernizowane są także przewody kominowe.

Radna Gabriela Książyk zapytała czy jest w planach przeprowadzanie gazyfikacji dalszych bloków na ul. Pułtuskiej.

Dyrektor Mirosław Smutkiewicz odpowiedział, że gmina nie zarządza tamtymi blokami. Przeprowadzono gazyfikację na ul. Pułtuskiej 43.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała zapytał jak jest realizowany pod kątem realizacji uchwał odnośnie sprzedaży mieszkań oraz ile mieszkań jest jeszcze planowanych do sprzedaży.

Kierownik Jakub Szymański odpowiedział, że są to mieszkania we wspólnotach, czyli 42 lokale.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała powiedział, że gospodarka mieszkaniowa gminy to trudny temat i obowiązują tutaj dwie ustawy: o ochronie praw lokatorów i ustawa o własności lokali. Problem jest w momencie gdy gmina zostaje z udziałem we wspólnotach mieszkaniowych ponieważ są różne stawki nie czynszowe tzn. stawki remontowe. Dla wspólnoty mieszkaniowej płatnikiem jest gmina i musi realizować stawki ustalone przez wspólnotę. Jeśli administratorem jest Zakład Komunalny to wydatki remontowe określone w budżecie są prawidłowe ponieważ to gmina ma obowiązek pokrywać koszty remontów w danym budynku i koszty utrzymania. Inaczej sytuacja wygląda we wspólnotach mieszkaniowych, jeśli jest przeprowadzony remont części wspólnych danej nieruchomości to gmina ma obowiązek partycypować w kosztach zgodnie ze swoimi udziałami, natomiast nie ma prawa finansować całości remontu. Remonty te muszą mieć potwierdzenie w fakturach

w danej wspólnotcie mieszkaniowej i są finansowane najczęściej z funduszu remontowego. Taka sytuacja na chwilę obecną na ma już miejsca.

Dyrektor Mirosław Smutkiewicz powiedział, że ostatni taki remont był we wspólnotcie na ul. Pułtuskiej 43, było to wyposażenie w instalacje gazową i modernizacja centralnego ogrzewania. Było to finansowane przez wspólnotę natomiast gmina finansowała części wspólne do wysokości udziałów oraz mieszkania znajdujące się w zasobie gminy, mieszkania własnościowe w 100% opłacał właściciel.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała powiedział, że gmina ponosi koszty tzw. sądowe które wynikają z tego, że mieszkaniec gminy został np. wyeksmitowany z tytułu niepłacenia za najem lokalu i gmina musi zabezpieczyć takiej osobie lokal i jeśli takiego lokalu nie posiada to musi ponieść koszty opłat za lokal w którym ta osoba mieszka. Przewodniczący Komisji poprosił o przygotowanie informacji jakie kwoty z tego tytułu ponosi gmina i ile jest aktualnie takich przypadków.

3. Przyjęcie protokołu z posiedzenia w dniu 21 marca 2022r.

Protokół przyjęto bez uwag.

4. Sprawy różne.

Radna Teresa Krzyczkowska zapytała czy jest możliwość prawna, żeby pomóc w jakiś sposób osobie, która nie wpuszcza nikogo na posesję, a jest podejrzenie, że może być osobą chorą i stanowić w pewnym stopniu zagrożenie dla siebie samej.

Sekretarz Rafał Karpiński odpowiedział, że taką sprawę należy zgłosić do OPS.

5. Zakończenie posiedzenia.

Przewodniczący Komisji Sławomir Osiwała stwierdził wyczerpanie porządku obrad i zakończył posiedzenie.

Przewodniczący
Komisji Rewizyjnej

Sławomir Osiwała

Przygotował(a): Patrycja Seroka