

## **Protokół Nr 19-15/2007**

z posiedzenia **Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska**, które odbyło się dnia **11 września 2007 roku**, rozpoczęło się o **godz. 15.00**, w sali **nr 003** – Nowy Ratusz, przy ul. Wały Jagiellońskie 1 w Gdańsku.

**Obecni: według załączonych list obecności, które stanowią załącznik nr 1, załącznik nr 2, załącznik nr 3 do protokołu.**

Na stan siedmiu (7) członków Komisji, w posiedzeniu uczestniczyło siedmiu (7), czyli było quorum do podejmowania prawomocnych opinii i wniosków.

*Posiedzeniu przewodniczył Radny Piotr Dzik – Przewodniczący Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej Rady Miasta Gdańska.*

**Po stwierdzeniu quorum, otworzył 19 posiedzenie**, powitał zebranych i poinformował, że porządek obrad został przedłożony radnym do skrytek w terminie regulaminowym, **porządek stanowi załącznik nr 4 do protokołu i** przystąpił do ustalania porządku obrad.

Po sporządzeniu porządku obrad przesłane zostało do Komisji pismo - w sprawie zaopiniowania wniosku o użyczenie lokalu użytkowego o powierzchni 71,86 m<sup>2</sup>, przy ul. Turystycznej 28 w Gdańsku - na kolejne 2 lata - dla Komendy Wojewódzkiej Policji. Kserokopie wniosku Państwo Radni otrzymali.

**Kto z Państwa jest za wniesieniem tego wniosku pod obrady Komisji i rozpatrywanie go w punkcie nr 3?**

### **Głosowanie:**

*Komisja jednogłośnie- 5 głosami za przyjęła wniosek do porządku obrad*

### ***Przewodniczący Piotr Dzik***

Numeracja następnych punktów w porządku obrad ulegnie zmianie i punkt dotyczący wniosków Komisji do budżetu będzie miał nr 4, natomiast: wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja nr 5.

**Kto z Państwa Radnych jest za przyjęciem tak zaproponowanego porządku obrad w dniu dzisiejszym?**

### **1. Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych – informacja na temat działalności bieżącej:**

- 1) inwentaryzacja mienia komunalnego – lokale mieszkalne, lokale użytkowe,
- 2) zadłużenie z tytułu czynszu – lokale mieszkalne, lokale użytkowe,
- 3) zaległości z tytułu świadczeń – np. media, wspólnoty mieszkaniowe,
- 4) ilość lokali mieszkalnych w stosunku do których nie jest uregulowany stan prawny, tzn. zamieszkują osoby, które nie posiadają aktualnych umów najmu ( np. wnukowie, osoby obce),
- 5) realizacja programu zamiany mieszkań komunalnych,
- 6) realizacja programu – sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

*Przedstawiają: Pan Maciej Lisicki - Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska,  
Pan Wiesław Bielawski – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska,  
Pan Jacek Łapiński – Dyrektor GZNK.*

**2. Opiniowanie wniosków Prezydenta w sprawie uregulowania stanu prawnego do lokali mieszkalnych, zlokalizowanych przy ul:**

- 1) Targ Sienny 4,
- 2) Dobrej 5A.

*Przedstawia: Przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska*

**3. Opiniowanie wniosku w sprawie użyczenia lokalu użytkowego o powierzchni 71,86 m<sup>2</sup>, przy ul. Turystycznej 28 w Gdańsku - na kolejne 2 lata - dla Komendy Wojewódzkiej Policji. Kserokopie wniosku Państwo Radni otrzymali.**

**4. Wnioski Komisji do budżetu miasta Gdańska na rok 2008**

*Przedstawiają: członkowie Komisji*

**5. Wolne wnioski, sprawy wniesione, korespondencja**

**Głosowanie:**

**Porządek obrad został przyjęty jednogłośnie- 5 głosami za.**

## **PUNKT- 1**

**Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych – informacja na temat działalności bieżącej:**

- 1) inwentaryzacja mienia komunalnego – lokale mieszkalne, lokale użytkowe,
- 2) zadłużenie z tytułu czynszu – lokale mieszkalne, lokale użytkowe,
- 3) zaległości z tytułu świadczeń – np. media, wspólnoty mieszkaniowe,
- 4) ilość lokali mieszkalnych w stosunku do których nie jest uregulowany stan prawny, tzn. zamieszkują osoby, które nie posiadają aktualnych umów najmu ( np. wnukowie, osoby obce),
- 5) realizacja programu zamiany mieszkań komunalnych,
- 6) realizacja programu – sprzedaż lokali mieszkalnych i użytkowych.

*Przedstawiają: Pan Maciej Lisicki - Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska,  
Pan Wiesław Bielawski – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska,  
Pan Jacek Łapiński – Dyrektor GZNK.*

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Przystępujemy do punktu dotyczącego Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych. Rozumiem, że prezentacja, która została przez GZNK przygotowana według punktów, które są zawarte w porządku obrad?

***Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Prezentacja jest przygotowana kompleksowo i zawiera te wszystkie elementy, natomiast niekoniecznie po kolei, jak jest przyjęte w porządku obrad.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Czy będzie obecny Pan Prezydent Lisicki?

***Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Trudno jest mi powiedzieć, ale rozmawiałem dzisiaj rano na ten temat.

**Przewodniczący Piotr Dzik**

A od Pana Prezydenta Bielawskiego?

**Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej**

Jest obecny Pan Dudziuk, kierownik Referatu Sprzedaży Lokali

**Przewodniczący Piotr Dzik**

Wobec tego zaczynamy prezentację. Oddaję głos przedstawicielom Prezydenta.

**Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej**

Przedstawiając prezentację, w przedmiotowym temacie, powiedział m.in., że: Gdański Zarząd Gospodarki Komunalnej, jak Państwo wiecie powstał zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska z grudnia 2002 roku. była to sytuacja dość trudna dla miasta. Głównie mówię to do radnych, którzy są pierwszą kadencją. Była to sytuacja o tyle trudna, że wówczas funkcjonowały cztery Przedsiębiorstwa Gospodarki Mieszkaniowej plus piąty został powołany w krótkim okresie czasu, i te PGM niestety prowadziły dość niestabilną gospodarkę, która spowodowała, że Gdańsk stanął przed widmem bankructwa pod obciążeniem ok. 53 milionów złotych, więc to była dość poważna sytuacja. Pierwotnie chciano powołać spółkę, później odstąpiono w ostatniej chwili od tego, gdyż te zobowiązania spowodowałyby oczywiście szybką upadłość tej spółki.

Zgodnie z nową koncepcją powołano jeden zakład budżetowy, gdzie silną stroną tego rozwiązania była możliwość przejęcia i zrestrukturyzowania tych wszystkich zobowiązań. Restrukturyzacja polegała na tym, że część zadłużeń rozłożono na raty, głównie mam na myśli dostawców usług, część zapłacono gotówką wobec wspólnot, które nie chciały przystąpić do restrukturyzacji a większość, ok. 35 milionów złotych objęto restrukturyzacją przy udziale Kommunalkredit, Banku Austriackiego Zadłużenie zostało rozłożone na 7 lat spłaty i spłacane jest w stałych kwartalnych ratach, szczegółowo te zobowiązania omówi Pan Dyrektor Łapiński.

Cóż mamy? Mamy zakład budżetowy, jeden z najlepszych zakładów w Polsce, stabilną gospodarkę zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych w Gdańsku i nowe perspektywy, nowe cele, nowe wyzwania, stąd muszę powiedzieć, nie do końca zgadzam się z niektórymi wnioskami, które słyszałem na sesji Rady Miasta ostatnio, że Prezydent odwraca się od swojej polityki wprowadzając swoje zmiany do wieloletniego programu. Nie, dzisiaj mamy sytuację stabilną. Tamten wieloletni program był budowany w zupełnie innej sytuacji, braku stabilności gospodarki, i pod groźbą zarządu komisarycznego miasta. Dzisiaj mamy czyste przedpole, nowe wyzwania i nowe przede wszystkim oczekiwania społeczne. Z tego punktu widzenia należy ocenić działalność zakładu budżetowego dobrze.

Oczywiście nie zmienia to faktu, że jest bardzo jeszcze dużo do zrobienia, dużo spraw jeszcze trzeba wyregulować i dużo spraw załatwić. Jedno nie ulega wątpliwości. Zadłużenie całkowite zostało opanowane, bieżące nie, ale wiadomo, bieżące wynika głównie ze struktury najemców. Natomiast całkowite zostało zatrzymane. To, że narosło od roku 2003 aż 45 milionów dodatkowych kwot zadłużeń nie zmienia faktu, że dzisiaj przyrost zadłużenia faktycznie stanął i powinien być coraz lepszy. Stąd oddaję głos Panu Dyrektorowi Łapińskiemu, który przedstawi całościowo informację na temat organizacji swojego zakładu.

**Pan Jacek Łapiński – Dyrektor Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnej**

Przedstawiając informację w przedmiotowym temacie, powiedział m.in.

Szanowni Państwo Radni.

**Zadaniem własnym** każdej gminy jest posiadanie lokali dla pewnej specyficznej grupy mieszkańców. Ustawa o ochronie praw lokatorów nakłada taki obowiązek na każdą gminę. Gmina ma obowiązek posiadać lokale socjalne, lokale zamienne oraz zapewnić dach nad głową tym osobom, tym obywatelom danej wspólnoty samorządowej danego terytorium, którzy nie są w stanie zapewnić sobie lokali w inny sposób. Oczywiście tutaj Gdańsk jest pewnego rodzaju wyjątkiem, jak wszystkie gminy na ziemiach zachodnich i północnych. Gdańsk dostał w pewnym historycznym spadku potężny zasób mieszkaniowy, odwrotnie niż miasta w pozostałych częściach Polski. Ten zasób został przejęty przez państwo polskie i jest on nadzwyczaj duży w porównaniu z innymi miastami. Ten zasób oczywiście maleje przez politykę uwłaszczania lokatorów, natomiast jest to sytuacja, która jest sytuacją nietypową w Europie. To jest typowe dla Europy Środkowej i Wschodniej, tam, gdzie nastąpiło wywłaszczenie mienia ponemieckiego, tam następowało nagle wzbogacanie się Skarbów Państwa a po rewolucji samorządowej samorządów terytorialnych o potężny zastrzyk majątku mieszkaniowego w budynkach, które przechodziły z mocy ustawy uwłaszczeniowej na skarb gminy w roku 1989.

To jest zjawisko, dlatego nietypowe, ponieważ gmina tymi mieszkaniami zapewnia jeszcze do dzisiaj zamieszkiwanie mieszkańcom nie tylko ubogim. I tu trzeba sobie wyraźnie powiedzieć, że nie spełniamy zadania ustawowego, wprost, bo wprost powinniśmy zapewnić lokale socjalne, lokale zamienne, pomieszczenia mieszkalne dla osób, które nie mają prawa do lokalu socjalnego i ewentualnie zapewnić sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tym, których nie stać na inne formy mieszkalnictwa.

Reasumując. **Gmina nie powinna** być kolejnym deweloperem, kolejnym operatorem na rynku mieszkaniowym, ale jest z racji historii. I tutaj jest to w tej chwili takie dość ważne zadanie, żeby nie powiedzieć w mieszkaniówce polegające na wyzbyciu się pewnego zasobu mieszkaniowego, który jest zasobem gminie Gdańsk, w zasadzie większości gmin na ziemiach zachodnich i północnych zbędne. Oczywiście, przy niedoborze, który jest niedoborem klasyfikowanym, mianowicie nam brakuje mieszkań socjalnych w sposób ewidentny, mamy wyroki sądów nie realizowane z racji braku tychże mieszkań, pomimo starań gminy, np. ostatnio oddanie dużego budynku socjalnego i brakuje mieszkań zamiennych. Mieszkania zamienne, po co są potrzebne? Mieszkania zamienne są potrzebne po to, że gdy gmina przeprowadza np. planowe wyburzenia pewnych fragmentów pod ulice, czy wyburzenia lokali, które są w stanie katastrofy budowlanej, to gmina ma z mocy prawa obowiązek zapewnić mieszkania zamienne.

**I tutaj też jest pytanie, jak zapewnić?** Nie przybywa w tej chwili gminie mieszkań. Gminie może przybywać mieszkań w sposób planowy np. w formie zakupu tychże mieszkań, czy budowie mieszkań. Ja tutaj pomijam celowo dyskusję nt. zasobu TBS. Zasobem komunalnym, zasobem budynkowym, zasobem nieruchomości zajmuje się zgodnie z uchwałą Rady Miasta Gdańska Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Ten GZNK jest w rozumieniu ustawy o finansach publicznych zakładem budżetowym, a więc zakładem, który nie posiada osobowości prawnej, i pomimo, iż posiada szeroką autonomię w zakresie finansowym, może zaciągać zobowiązania, ma swój NIP, swój REGON, natomiast nie ma osobowości prawnej, bo tak stanowi prawo finansowe, stąd też dyskusja, jaka przetacza się przez nasz kraj w zakresie istnienia zakładów budżetowych wprost, czy one powinny istnieć, czy nie powinny.

**Zakład jest spadkobiercą 4 zakładów** (PGM). Te zakłady zostały zlikwidowane na mocy uchwały Rady Miasta Gdańska z 5 grudnia 2002 roku i w ich miejsce Rada Miasta Gdańska utworzyła zakład budżetowy pod nazwą Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Organem założycielskim tym samym jest Rada Miasta Gdańska. Rada Miasta Gdańska też

udzieliła pełnomocnictw do pełnienia funkcji przez Prezydenta Miasta Gdańska kolejnym dyrektorom tego zakładu.

**Przedmiot działalności** zakładu budżetowego został określony w jego statucie, również nadanym uchwałą Rady Miasta Gdańska. Ten statut określa, co stanowi podstawowe czynności, które zakład powinien wykonywać. Nie będę tego odczytywał po kolei, gdyż jest to wypisane w prezentacji. W każdym razie mamy zarządzać, administrować mieniem nieruchomości miasta Gdańska, ale również mamy zarządzać wspólnotami mieszkaniowymi. Później powiem, że z pewnymi ograniczeniami. Mamy zajmować się: zamianą mieszkań, przeprowadzać przetargi na lokale użytkowe, przejmowaniem i przekazywaniem nieruchomości zabudowanych i niezabudowanych, zawierać umowy najmu dzierżawy i użyczenia na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże w imieniu Prezydenta Miasta Gdańska.

Jak już wspominał Pan Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej przejęliśmy w momencie powstania dług wobec wspólnot mieszkaniowych, jaki to gmina miasta Gdańska wygenerowała w związku z obowiązkiem zapłaty wspólnotom mieszkaniowym kwot należnych z tytułu ich uchwał. Tutaj wyjaśniam, czy przypominam, że uchwała wspólnoty mieszkaniowej jest aktem prawa miejscowego dla danej wspólnoty mieszkaniowej i stanowi nieodwołalne żądanie zapłaty. Tutaj nie możemy bronić się, że pieniędzy jest za dużo, że jest bezzasadny, nie ma tutaj władzy organ administracji samorządowej. No oczywiście jest możliwość obrony przed sądem powszechnym, przed sądem cywilnym, gdzie sprawy na ogół gmina niestety w takim przypadku przegrywała.

Wysokość tego zadłużenia wobec wspólnot mieszkaniowych sięgała na starcie 35 milionów złotych, tyle była winna gmina Gdańsk wspólnotom mieszkaniowym.

W IV kwartale 2003 roku nastąpił proces restrukturyzacji tego zadłużenia, polegający na spłacie tego zadłużenia przez bank austriacki, który zapłacił wspólnotom mieszkaniowym należne im od gminy Gdańsk kwoty dłużne, natomiast dług stał się długiem wymagalnym od Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych, i raty te spłaca. W tej chwili do spłaty pozostaje ponad 16 milionów złotych.

Również Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych przejął wierzytelności. Te wierzytelności wynikały z długów, jakie mieszkańcy z mieszkań komunalnych i lokali użytkowych, mieli wobec dawnych PGM-ów. Dług ten sięgał na starcie ok. 94 miliony złotych. W tej chwili wynosi on ok. 140 milionów złotych i gro generacji tego długu stanowią odsetki.

GZNK zatrudnia 440 pracowników. Staramy się, żeby ci pracownicy mieli odpowiednie kwalifikacje zawodowe. Tutaj będę mógł pochwalić załogę, że prawie 30% to osoby z wyższym wykształceniem, średnia wieku nie przekracza 45 lat. Ważne jest, żeby ci, którzy pracują u nas byli fachowcami w swojej branży, a więc uprawnienia budowlane inspektorów nadzoru inwestorskiego posiada 44 osoby, mamy 30 zarządców nieruchomości z licencją potwierdzoną przez Ministra właściwego do spraw budownictwa zawodowego wypełniania tychże obowiązków, mamy jednego pośrednika obrotu nieruchomościami, jeden pracownik ma tytuł doktora nauk prawnych i dwóch pracowników w trakcie przewodu doktorskiego, audytora wewnętrznego uprawnionego przez Ministra Finansów do wykonywania audytu w zakładach tego typu jak nasz, i dwie osoby zostały zaprzysiężone, jako biegli sądowi z zakresu zarządzania nieruchomościami. Kilka osób jest uprawnionych do szkoleń młodych adeptów na rynku zarządców nieruchomości.

Średnia płaca, jaką oferujemy naszym pracownikom jest w porównaniu z tym, co przed chwilą tutaj pokazałem jest dość niska. To jest 2667 zł. brutto, w tym mamy wynagrodzenia zarządu zakładu, które trochę mogą ważyć na wysokości oraz wynagrodzenia nieperiodyczne. Natomiast, istotne jest to, że osoby, które mają w tej chwili oferty pracy niestety od nas się zwalniają i przewiduję, że w tym roku ok. 10% załogi nas pożegna z własnej inicjatywy. Przyczyna jest prosta, część osób oczywiście odchodzi w sposób naturalny, bo dobiegli wieku emerytalnego, ale większość niestety znajduje lepsze oferty płac, i to jest dla mnie przykre, bo odchodzą najbardziej osoby mi potrzebne.

**Zakład ma certyfikat ISO 9001 2000.** Ten certyfikat jest ważny po reaudycie i poprawił on w pewnym stopniu oczywiście, jakość obsługi, czy jakość wewnętrznego zarządzania w zakładzie, natomiast jest to pewien szczebel, którym się trochę chwalimy, ale jest to pewien szczebel w zakresie polepszenia, jakości pracy, czy jakości organizacji zakładu, jako taki.

Zarządzamy ogółem ok. 25 tysiącami lokali mieszkalnych, prawie 2 tysiącami lokali użytkowych, 1800 nieuwłaszczonych jeszcze garaży. Oprócz tego zajmujemy się też utrzymaniem porządku. To jest może taka dziwna może sprawa, ale rzeczywiście ponad 3 miliony metrów kwadratowych zewnętrznej powierzchni do sprzątania i 128 tysięcy metrów kwadratowych wewnętrznych powierzchni do sprzątania. Zajmujemy się wszystkimi podwórkami, wokół których powstały z mocy prawa budynki wspólnot mieszkaniowych. I tu jest taka dziwna sytuacja, związana z ustawą o własności lokali. Otóż ustawa o własności lokali dopuszcza taką formę, jest taki artykuł, który wymusza nabycie podwórek, inaczej niż w spółdzielczości mieszkaniowej, bo w spółdzielczości mieszkaniowej miały nastąpić podziały geodezyjne również terenów przyległych. Niestety przy uwłaszczaniu mieszkań komunalnych, przy sprzedaży mieszkań komunalnych takiego wymogu nie było. Stąd też pierwsze uwłaszczenia w latach siedemdziesiątych, które następowały, były uwłaszczeniami takimi, iż działkę geodezyjnie dzielono, i podwórko było dalej własnością Skarbu Państwa a nieruchomością wspólną był tylko grunt pod budynkiem. To oczywiście ma swoje złe strony, ponieważ na gminie, jako właściciela tej działki, na której usytuowane jest podwórko spoczywa nadal obowiązek utrzymania i finansowania niestety podwórek, przy których często nie mamy już swoich budynków. Artykuł 32a ustawy o własności lokali, co prawda nakazuje właścicielom podjąć uchwałę o wykupie, nabyciu nieruchomości gruntowej, uzupełniającej działkę siedliskową, ale nie ma przymusu restrykcyjnego, więc często jest tak, w 95% przypadków, że wspólnoty raczej zapominają o tym obowiązku, mimo tego, iż przypominamy dość często na zebraniach wspólnotowych, natomiast, póki, co takiego przymusu nie ma.

**Struktura lokali komunalnych** w naszym administrowaniu się nie zmieniła praktycznie. Lokali mieszkalnych mamy w tej chwili 89%, jeśli chodzi o wyposażenie lokali jest niezłe można powiedzieć. Tymi lokalami, którymi dysponuje miasto Gdańsk dysponuje w sposób niezły, jeśli chodzi o wyposażenie techniczne. Prawie wszystkie lokale mają instalację wodociągową i kanalizację, mówię prawie, bo są jeszcze części miasta, które mają szamba. Jeżeli chodzi o łazienkę, tu już jest troszeczkę mniej. Instalacja ciepłej wody użytkowej jest już ok. 1/4, instalacja centralnego ogrzewania ok. 1/3, instalacja gazowa 2/3 i dogrzewanie piecami węglowymi, gazowymi, czy elektrycznymi ok. 17 tysięcy lokali.

**Lokale z nieuregulowanym** stanem prawnym stanowią 3% administrowanego zasobu, tj. dokładnie 756 lokali, których stan prawny jest nieuregulowany z różnych przyczyn. Zaznaczam od razu, że to są lokale, w których stan prawny jest nieuregulowany nie z naszej winy, bo są też lokale, na które my wypowiadamy umowy najmu, wypowiadamy z takiej przyczyny, Np., że jest lokal zadłużony i nie reaguje na wezwania do zapłaty, natomiast to są lokale z nieuregulowanym stanem prawnym z innych przyczyn niż sprawy dłużne. Jeśli chodzi o lokale pozostawione po zgonie, jest to 57% zasobu nieuregulowanego lokali,

niestety zjawisko bardzo niepokojące 326 lokali zostało zajętych siłą, pomimo tego, iż w tej chwili dokonujemy monitoringu elektronicznego lokali pustych, mamy tam założone czujki, jeszcze nie tak dawno lokale te były zabezpieczane fizycznie, poprzez założenie kłódki, co często było forsowane przez sprawców i tutaj o dziwo nasze prawo traktuje różnie takiego sprawcę. Myśmy się spodziewali, nawet byliśmy kilkakrotnie interwenientem Komendanta Miejskiego Policji, żeby traktował to, jako przestępstwo, które podlega kodeksowi karnemu, ale tutaj jest często traktowany taki ktoś, ten, kto nielegalnie zajmuje lokal i korzysta z ochrony prawnej a nie ten, który zajął moje mienie. Mieliśmy przypadki, które w tamtym roku były dość głośne, gdy lokal więźnia, który siedział w więzieniu został zajęty przez matkę z dzieckiem, oczywiście siłowo, matka z dzieckiem została w tym lokalu, komisja nie chciała jej stamtąd usunąć, no, bo względy społeczne. Myśmy zaskarżyli tą panią do Sądu Cywilnego. Sąd wydał wyrok nakazujący jej opuszczenie lokalu, oczywiście przymusowe, oczywiście przez Komornika, zastrzegł jednak, że dopiero to będzie wiążące po 6 miesiącach, też ze względów społecznych. Natomiast istotne jest to, że ten więzień został szybciej zwolniony niż upłynął okres tych 6 miesięcy i poszedł do swojego mieszkania i nie mógł wejść i mieliśmy problem, tego pana umieściliśmy w hotelu. Generalnie ustawa o ochronie praw lokatorów broni lokatora a nie właściciela mieszkania.

**Jeśli chodzi o wspólnoty mieszkaniowe.** Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa, nie trzeba jej nigdzie rejestrować, ona nie podlega żadnym procedurom zaczęcia swojego działania. Wspólnota mieszkaniowa zaczyna swoje istnienie wtedy, kiedy następuje wpis wyodrębnionego lokalu do Księgi Wieczystej, więc praktycznie gmina sprzedaje jeden ze swoich lokali w budynku 10 lokalowym i ten budynek z mocy prawa przestaje być budynkiem komunalnym, staje się budynkiem prawa cywilnego, współwłasnością, oczywiście, w której gmina na dalej swoje lokale, ale tylko swoje lokale, natomiast części wspólne tzw. nieruchomości wspólna jest własnością wspólnot i pozostałej części proporcjonalnie, czyli gminy Gdańsk i tak do ostatniego mieszkania, które gmina sprzedaje, ma swój udział, natomiast powiększa się udział właścicieli, którzy są osobami prywatnymi w tym budynku.

Wspólnot, w których gmina ma swój udział jest w tej chwili 3338. Wtedy, gdy rozpoczynaliśmy swoją działalność było niecałe 3 tysiące. Proszę zauważyć, że tych wspólnot jest bardzo dużo, bo jest to konieczność 3338 decyzji finansowych w postaci planów finansowych każdej z tych wspólnot, absolutorium dla zarządu i w postaci obowiązku partycypowania pieniędzy publicznych w działalności tych wspólnot. Natomiast ciekawym zjawiskiem jest wyjście gminy z zarządzania tymi wspólnotami, pomimo, iż inne miasta zarządzają wspólnotami mieszkaniowymi poprzez swoje zakłady budżetowe, np. Katowice wymienię, które 3000 tysiącami wspólnot zarządzają. Myśmy przyjęli inną, tzn. Rada Miasta gdańska przyjęła uchwałę z 2004 roku, inny program. Przyjęła program, który zakłada wyjście ze wspólnot mieszkaniowych zarządzania przez podmiot publiczny, jakim jest zakład budżetowy gminy.

Na początku działania tego zakładu jeszcze około 500 wspólnot było zarządzanych było przez zakład budżetowy, GZNK. W tym roku zesliśmy praktycznie do zera, tzn. mamy jeszcze trzydzieści kilka wspólnot, szczególnie w tych, których nie jesteśmy w stanie przekazać zarządzania w ręce osoby trzeciej, a to z tego powodu, np., że w małej wspólnotce wymaga to decyzji właścicielskiej 100% a właściciela, np. nie ma, bo zmarł, albo toczy się dopiero postępowanie spadkowe, i mamy przeszkodę prawną, bo nie ma, kto podjąć decyzji, dopóki nie zakończy się postępowanie spadkowe, albo jest spór o lokal, albo właściciele przegłosowują nas odwrotnie, tzn. nie chcą, abyśmy przekazali zarządzanie w osobę zarządcy trzeciego. W każdym razie, jest to tylko pewien margines, w większości są to wspólnoty tzw. małe, czyli nieprzekraczające 7 lokali.

Jak to wyglądało, jeśli chodzi o lokale mieszkalne. To jest bardzo ciekawy wynik statystyczny. Otóż w roku 2003 mieliśmy jeszcze ok. 700 lokali, którymi zarządzaliśmy, jako zakład budżetowy. W tym roku jest to zaledwie 86 lokali komunalnych w tychże budynkach wspólnot. Natomiast liczba lokali komunalnych we wspólnotach w zarządzie obcym tj. liczba, która w roku 2003 wynosiła prawie 22 tysiące lokali, natomiast w roku obecnym to jest zaledwie 16844 lokale, a to świadczy o tym, że gmina wyzbywa się majątku poprzez sprzedaż ich obecnym najemcom. Analogicznie maleje również powierzchnia użytkowa tychże lokali.

Co jest ciekawe? Pomimo, iż wzrasta ilość wspólnot mieszkaniowych, to utrzymujemy dość rygorystyczny poziom wydatków na te wspólnoty, nawet ten poziom wydatków maleje, jak Państwo widzicie. Wydawaliśmy na wspólnoty mieszkaniowe 28.996 tys. zł. rocznie, w tym ponad 10 milionów na fundusze remontowe tychże wspólnot. W roku ubiegłym 27 milionów złotych, w tym 11 milionów na fundusze remontowe. Fundusze remontowe to nie jest najlepszy sposób zarządzania budynkami, które stanowią własność wspólnot mieszkaniowych. To było dobre wtedy, gdy właściciele osoby fizyczne mogły korzystać o podatku dochodowym od osób fizycznych z ulgi podatkowej, tzw. remontowej, która pozwalała odpisać 19% od podatku w przypadku wpłaty na wyodrębniony fundusz remontowy wspólnoty mieszkaniowej lub spółdzielni mieszkaniowej. Ta ulga zniknęła, więc nie ma sensu oszczędzać. Miastu Gdańsku zależy na tym, aby miasto we wspólnotach mieszkaniowych nie było łatwym źródłem pieniądza. Proszę zauważyć, że co roku jest ok. 11 milionów złotych, które wypływa do wspólnot mieszkaniowych i prawdę mówiąc ja bym chciał zobaczyć efekt, tzn. to powinno być widać, jak ładne elewacje nieciekące dachy, ale składki na fundusze remontowe, które są ustalane wobec wszystkich jednakowo, wobec również osób fizycznych, które są na tyle niewielkie, na tyle niskie, że efekt budowlany będzie dopiero za kilka lat. Wobec tego, o wiele lepiej jest brać kredyty i na podstawie tych kredytów robić remont teraz a spłacać kredyt w ratach. Do tego namawiamy zarządy wspólnot.

W 2005 roku przeprowadziliśmy szeroko rozumiany program naprawczy w zakresie windykacji czynszu. Powstała zupełnie nowa struktura i nowa recepta na to, co się nazywało „potężnym balonem długów”. Ten „balon długów” przyrastał prawie 15 milionów rocznie, to była kwota, która praktycznie była nie do opanowania.

W tej chwili mamy windykację, która jest windykacją dwustopniową. Jest windykacja, która jest windykacją tzw. upominawczą, którą przeprowadzają nasi windykatorzy, którzy pracują w siedzibach administracji. Czym oni się zajmują? Tą prostą upominawczą windykacją nękającą. Dzwonią do dłużników, piszą wezwania, zapraszają na rozmowy, czasami chodzą po domach, a nawet wysyłają sms-y. Jest to windykacja taka prosta, ale skuteczna jak Państwo zobaczycie. Natomiast jest specjalistyczny dział, który się zajmuje windykacją kwalifikowaną. To jest windykacja sądowa, windykacja, która wymaga zaangażowania zespołu prawników, windykacja, która opiera się już niestety nie na ugodach i nie na dogadywaniu się a na często stosowaniu tej siły sądowej i udowadnianiu przed sadem swoich racji.

Działania windykacyjne w roku 2003 były one dość startujące, że tak powiem z poziomu niezadawalającego. Mieliśmy zaledwie 80 pozwów o eksmisję, 22 wypowiedzenia umów najmu i 1200 pozwów o zapłatę. Rok 2005, a więc ten rok, kiedy wprowadzono procedurę zmienioną. Zmieniono zasady działania windykacji i tej podstawowej kwalifikowanej, mieliśmy skok bardzo znaczący. Trzykrotny skok pozwów o zapłatę. Jeżeli chodzi o wypowiedzenia umów najmu, to z 20 sztuk, na 1782, jeżeli chodzi o pozwów o eksmisję to 943



pozwy. Rok 2006, był rokiem już stabilizacji tych działań energicznych, i na tym poziomie utrzymujemy te działania również w roku 2007.

**Jakie są nasze działania inne, niż sądowe?** Z 12 tysięcy wezwań do zapłaty podskoczyliśmy do poziomu 51 tysięcy. Jeżeli chodzi o ugody zawarte z dłużnikami, to mamy w tej chwili 1800 umów zawartych w roku 2006 i to nie są takie proste ugody, jakie były w latach zaszłych, że za ugodę darujemy ci czynsz, bo to tak mniej więcej wyglądało. My w tej chwili dogadujemy się z dłużnikiem w taki sposób, żeby dłużnik był również w przyszłości zachęcony do zapłaty bieżących należności regularnie, np. obiecujemy mu umorzenie odsetek dopiero za dwa lata, pod warunkiem, że on będzie w tym okresie regularnie płacił czynsz bieżący, i to skutkuje wynikiem finansowym, co jest najważniejsze. Procentowy wskaźnik wpływów do przypisów. Zaczynaliśmy, jako nowy podmiot wskaźnikiem niskim, to był wskaźnik 86%, w tej chwili ten wskaźnik przekroczył 100%, w roku 2006 wynosił 99, 76% w stosunku do przypisu danego miesiąca. Jeżeli chodzi o wskaźnik od windykowanych przypisów.

Windykacja bezpośrednia całkowita – zaczynaliśmy od 19%, w tej chwili jest 31 %.

Kwoty w złotych. Przyrost długu w roku 2003 i 2004 sięgał 15 milionów rocznie, o tyle Gdańsk miał więcej u swoich dłużników, co roku. W lokalach użytkowych te kwoty były odpowiednio 3 mln. 1,5 miliona w roku 2003, 2004. Stabilizacja tego katastrofalnego stanu nastąpiła w roku ubiegłym. Mamy w tej chwili przyrostu na lokalach mieszkalnych 1,8 mln. zł. na lokalach użytkowych mamy spadek realnego zadłużenia o 730 tysięcy złotych, czyli mamy kwotę mniejszą po raz w historii zadłużenia lokali użytkowych. Co będzie dalej? Tak długo, dopóki nie będą realizowane niektóre wyroki eksmisyjne, dopóki ludzie, którzy w ogóle nie płacą czynszu będą dalej mieszkać w zasobie, tak długo będzie generowany dług. Mam natomiast pytania, dlaczego ten dług w ogóle jest? No, bo mamy z mocy ustawy zapewnić mieszkania socjalne tym osobom, które np. zostały wyrzucone od innych właścicieli, np. ze spółdzielni mieszkaniowych, czy od właścicieli prywatnych. Rolą gminy każdej jest danie takiemu wyrzuconemu za długi lokalu socjalnego. I ten w lokalu socjalnym dalej nie płaci. To jest ta przypadłość ustawowa. Tutaj państwo tą odpowiedzialność za zapewnienie mieszkań tymże obywatelom wspólnoty samorządowej zrzuciła na jednostki samorządu terytorialnego, na gminę.

Stan zadłużenia przedstawiliśmy w załączonych materiałach. Widać, jak zmniejsza się przyrost zaległości z odsetkami w stosunku do roku poprzedniego. Wielkość kwot windykowanych w latach 2003-2006, startowaliśmy od 28 milionów, doszliśmy do 45 milionów złotych realnie windykowanych kwot.

**Struktura zadłużenia w lokalach,** które w ogóle nie powinny mieć długu. To są lokale użytkowe. Tu nie ma obowiązku zapewnienia jakiegoś lokalu zamiennego, czy innego. To jest biznes, i albo płacisz i masz najem, a jeśli nie płacisz, to nie masz lokalu i go oddajesz. Duży dług jest w lokalach użytkowych- garażach. Lokale użytkowe- czynne, jest przeszło 5 milionów długów. Natomiast jest dużym problemem zadłużenie lokali, które są lokalami, gdzie nie ma już najemcy, najemca zbankrutował, czy już dawno został wyrzucony przez gminę, natomiast dług pozostał. My ten dług, który wynosi prawie 15 milionów egzekwujemy, gdzie są również długi zasądzone wyrokami sądowymi, są to długi ściągalne, albo nie ściągalne, jak też, które komornik egzekwuje w drobnych jakichś kwotach. Są również długi, które są w trakcie procesów sądowych. Niektóre trwają po kilka ładnych lat, bo tutaj są procesy ze wzajemnymi roszczeniami, np. często dłużnik udowadnia nam przed sądem, a my się bronimy, że włożył jakiś wkład i należą mu się od gminy jakieś pieniądze. A często jest również nieuregulowany stan prawny, gdzie sądy czasami nie przyznają nam racji, uznają, że my w ogóle nie byliśmy prawnie w stanie ściągać czynszu.

**Struktura zadłużenia** lokali czynnych. To jest zjawisko bardzo ciekawe i niepokojące. Mianowicie, lokali czynnych zadłużonych jest 1241 sztuk, co generuje kwotę 5,5 miliona złotych. Tak nie powinno być. Zadłużenie w tych lokalach do 3 miesięcy, tj. 1098 lokali. Co to znaczy? Znaczy to, że ci najemcy płacą czynsz, tylko my stanowimy dla nich źródło pożyczek krótkoterminowych. Oczywiście oni płacą ten czynsz z odsetkami. My odsetek w tym roku wygenerowaliśmy ok. 2.700 tysięcy złotych. W sumie, więc wychodzimy na swoje, ale samo zjawisko jest naganne z punktu takiego, że nie jest realizowana umowa najmu. Ta umowa najmu każde zapłacić czynsz do 10 dnia każdego miesiąca, natomiast opóźnienia, te krótkoterminowe wynoszą ok. 1.200 tysięcy złotych, z tym, że te szkody są naprawiane odsetkami, które otrzymujemy do kasy. Zaległości powyżej 3 miesięcy, tj. 143 lokale. Znacznie mniej lokali, jest to ok. 8% lokali użytkowych, które to lokale generują ponad 4 miliony złotych długu. I skąd ten dług się bierze? Ano stąd, że procedura wypowiedzenia umowy najmu wymaga zachowania terminów. I tutaj umowa mówi tak, i kodeks cywilny. Dwa miesiące musi mieć dług, i 3-go miesiąca wypowiadamy umowę, to trafia oczywiście później do sądu, bo ktoś dalej nie płaci i stąd ten termin niestety statystycznie wygląda tak, jak wygląda, z tym, że tutaj być może jeszcze mamy jakąś rezerwę na przyspieszenie działań własnych, być może to się jeszcze uda zmniejszyć, ale jesteśmy tutaj na granicy terminu.

Analiza porównawcza dłużnicy lokali mieszkalnych. Gro dłużników, to są byli użytkownicy. Ta ilość byłych dłużników spada, tzn. wyegzekwujemy dług od najemców byłych, albo umarzamy ten dług, jeżeli np. były użytkownik nie żyje, albo został wyeksmitowany i jest bez pieniędzy, albo, jeżeli komornik wykonuje wyrok i stwierdza, że jest niewypłacalny, wówczas dług jest umarzamy, oczywiście po analizie konkretnego przypadku.

Dłużnicy powyżej 12 miesięcy, to jest ta grupa ok. 5000 rodzin, która się utrzymuje i tutaj nie ma prostej recepty, bo prostą receptą byłoby przesiedlenie tych 5 tysięcy najemców z rodzinami do mieszkań socjalnych, oczywiście wprawdzie je trzeba by było mieć, wówczas ta kwota dalej by była, i być może trzymałaby się dalej, bo ludzie ci są dalej praktycznie są słabo wypłacalni. Natomiast jest pytanie, czy uda się to wyeliminować kiedykolwiek? To jest pytanie, na które nie znam odpowiedzi. Są to ludzie z wyrokami, którzy nie płacą po kilka a nawet kilkanaście lat, i nawet tacy, którzy nigdy za najem nie płacili. Gmina musi wykonać wyroki eksmisyjne i przekwaterować ich do lokali socjalnych. I tu jest problem jak w całej Polsce. Gmina musi mieć lokale socjalne i to w wystarczającej ilości, żeby prawo było wykonywane. Skoro jest wyrok do lokalu socjalnego, to ten dłużnik nie płaci, bo jemu jest już wszystko jedno, on wie, że już jest po wyroku, on czeka na komornika. Tylko, żeby wykonać wyrok, to sąd zastrzega – zgodnie z prawem, najpierw gminie zaoferuj lokal socjalny.

Długi krótkie. To zjawisko następuje u nas jak w innych miastach, i tak, jak przy lokalach użytkowych. Ludzie, którzy mają najmy zadłużają się u nas zaciągając krótkoterminowe pożyczki. Oczywiście później spłacają je z odsetkami. Natomiast ta forma spadła z 14 tysięcy lokatorów do 8 tysięcy lokatorów, a to świadczy o skuteczności windykacji, tej prostej, która jest wykonywana przez windykatorów w siedzibach BOM.

**Struktura zadłużenia lokali** mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2006. Bili użytkownicy generują największy dług, to są ci, którzy stali się dłużnikami 5, 10 lat temu. W pierwszym półroczu tego roku zwiększyliśmy ściągalność. Ta ściągalność jest zapisem kwoty, która wpłynęła realnie w gotówce, czy przelewami na nasze konta, to przypisu obowiązkowej kwoty, którą należy wpłacić w danym miesiącu, i ten wskaźnik wynosi 103% w pierwszym półroczu 2007 roku, zaległości uległy zmniejszeniu realnemu po raz pierwszy w historii firmy o 114.000 złotych i to jest pozytywne, a mam nadzieję, że ten wskaźnik będzie jeszcze lepszy.

**Działalność Biura Zamiany Mieszkań.** To jest następne zadanie nałożone przez Radę Miasta Gdańska na Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych i polityka mieszkaniowa zakłada, że miasto będzie aktywnie uczestniczyło na rynku zamian mieszkań, a w celu dokonywania zamian, które między innymi powodują dobrowolną spłatę zadłużenia. Często jest tak, że lokator, który nie ma pieniędzy na spłatę długów chce uczestniczyć w wyjściu z sytuacji, aby znaleźć wyjście dla siebie. Natomiast często po prostu nie wie, jak się poruszać w tym wolnym rynku. Nie chce korzystać z pośredników obrotu nieruchomościami zawodowych, którzy komercyjnie potraktowaliby takiego dłużnika i nie byłby on dla nich interesującym partnerem. W związku z tym zmieniono postać Biura Zamiany Mieszkań, które było kiedyś jednostką budżetową, działało w innej formie. W tej chwili od dwóch lat formułą jest komercyjne działanie na rynku usług poprzez zachęcanie tych, którzy chcą zapłacić zadłużenie i skojarzenie tychże osób z pieniędzmi z tymi dłużnikami, którzy chcą brać udział dobrowolnie w procesie wyjścia z sytuacji trudnej. Przychody na koniec roku 2006 tego Biura poprzez dobrowolne zamiany, to prawie 2.352 tysiące złotych. Na to składa się 227 zamian, łącznie w obrocie uczestniczyło prawie 470 lokali i przeprowadzono 111 zamian.

Jak to wyglądało, jeżeli chodzi o umowy zamian? Największą ilością były zamiany, jedna osoba na jedną zamianę, ale również były zamiany, tam gdzie jest trzy osoby chętne, sześć było cztero-zamiana i jedna pięć - zamiana. Łącznie lokali wprowadzonych do obrotu 1002 sztuki, odzyskano w pierwszym półroczu kwotę 1.237 tysięcy złotych, dzięki tym działaniom I kwartał był kwartałem startowym a drugi kwartał daje konkretny efekt.

Oferty zamian. Całkowita ilość ofert zamian w BZM wyniosła 2005, w tym aktualnych 533 i tutaj jest potencjalny pieniądź, który jeszcze jest a mianowicie deklaracje zapłaty do zmian tj. prawie 4,5 miliona złotych. Dłużnicy z kolei oferują mieszkań z długiem 4,1 miliona złotych. Gdyby to się udało skojarzyć, to mamy tyle pieniędzy więcej realnie w kasie miasta Gdańska.

Biuro Lokali Użytkowych zajmuje się przetargami na lokale użytkowe, które są innymi lokalami niż tymi, które są bezprzetargowo dawane w najem. My prowadzimy jedynie działania wolnorynkowe, tzn. organizujemy przetargi. W roku 2006 - pierwszy rok działania Biura. Mieliśmy 179 lokali w przetargu, gdzie rozstrzygnięcia w pierwszym przetargu było na 90% lokali, w drugim na 15%, reszta pozostała bez rozstrzygnięcia. W 2007 roku, tutaj już wynik był lepszy, jeśli chodzi o skuteczność przetargów. Łącznie 47 lokali, w tym rozstrzygnięcia w pierwszym przetargu 29 lokali, w drugim przetargu 4 lokale.

Działanie Biura Lokali Użytkowych ma charakter inny niż się do tego przyzwyczailiśmy, a mianowicie wystąpiliśmy z pełną ofertą do potencjalnych najemców, tzn. stajemy się „agresywnym graczem” na rynku. Występujemy z pełną ofertą, banerami, drukujemy własny katalog oferowanych lokali, występujemy również szeroką ofertą internetową, występujemy z ofertą do różnego rodzaju instytucji.

Kilka zdań, co robimy na zasobie miejskim, tym, którym jeszcze został u nas. Uchwała Rady Miasta Gdańska daje szerokie możliwości wykupu lokali mieszkalnych i będzie ilość wspólnot mieszkaniowych przybywać. Te lokale będą wychodzić razem z budynkami, natomiast proszę zauważyć, że ilość pieniędzy wydatkowanych z czynszów, które otrzymujemy na wykonywanie remontów, startowaliśmy z liczbą 13 milionów złotych, a w roku 2007, do wykonania planu w wysokości 34 milionów złotych i mam nadzieję, że to będzie osiągnięte, w tym 15 milionów dzięki Państwu Radnym dotacji budżetowej na cele związane z remontami.

W zarządzie GZNK znajduje się 39 budynków indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków. Budynki pełniące obecnie funkcję mieszkalną, a będące w bardzo złym stanie

technicznym, zostały, jako pierwsze wytypowane do wykonania niezbędnych prac remontowych celem uratowania substancji zabytkowej.

**Szczegółowe informacje w załączniku nr 5 do protokołu.**

## ***DYSKUSJA:***

### ***Przewodniczący Piotr Dzik***

Podziękował dyrektorowi za przedstawienie bardzo obszernej informacji. Żeby nie wyścig Tour De Pologne, to trzeba by lecieć po medal, bo tak ładnie to wszystko zabrzmiało, i kolorowo. Zadłużenie stoi, jedno spada, inne rośnie, ale znając ciekawość, to zapewne będą jakieś pytania, wobec tego otwieram dyskusję i proszę o zadawanie pytań Panu Prezydentowi i pracownikom GZNK.

### ***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Proszę Państwa. Uzupełniając wypowiedź dyrektora Łapińskiego, powiedział m.in., że jak będzie następna prezentacja, żeby ją troszeczkę zmienić, bo tutaj jest jeden jakby błąd, powiedziałbym „błąd czeski”, bo to, co nawet Pan Przewodniczący powiedział, że tam gdzieś zadłużenie spada, tam gdzieś zadłużenie rośnie. Otóż to nie jest dobry wskaźnik. Myślę, że należałoby odejść od operowania wskaźnikiem zadłużenia, bo on jest fałszywy nieco, zwłaszcza, że będziemy pamiętać, że większość tego przyrastającego zadłużenia, to są odsetki, i to od lokali, które właściwie są permanentnie nieczynne. I to jak gdyby zaburza prawdziwy obraz na złą stronę. Lepsze byłyby słupki mówiące o przyroście wpływów do GZNK, bo to jest bardziej istotne. Z punktu widzenia gminy mniej istotne jest to, ilu jest dłużników, w wolumenie pieniędzy a bardziej istotne jest, ile pieniędzy przybywa w wolumenie, bo to jest istotne, czym my możemy obracać. Hipotetycznie może być tak, że możemy mieć wszystkie lokale w gminie zadłużone, a możemy mieć bardzo wysokie dochody.

Chciałbym zwrócić uwagę tutaj Państwa na strukturę zadłużenia w lokalach mieszkalnych, zwłaszcza na podane zadłużenie powyżej 12 miesięcy, bo o ile o tych pierwszych danych możemy mówić, że są to lokale, nazwijmy to umownie „w rękach pozostałych najemców”, ci ludzie są w stanie te długi spłacić, z jakąś naszą pomocą poprzez rozłożenie na raty, znając pracę itd. ta grupa lokali, które mają zadłużenie do trzech miesięcy, to są ludzie, którzy sobie poradzą. Natomiast te 5 tysięcy mieszkań zadłużonych powyżej 12 miesięcy, to jest stałe zadłużenie, i ono nam przede wszystkim generuje wysoki dług i to są te wysokie odsetki, bo to są ludzie, którzy mieszkają tak naprawdę od lat, nie płacą od lat, ale formalnie, co miesiąc jest przypis, i co miesiąc ten dług narasta. Z punktu prowadzenia windykacji, tej bieżącej, to ważniejsza jest ta grupa pierwsza, która ma długi do trzech miesięcy i to zadłużenie jest ściągane i trzeba im pomóc. Tamci są właściwe dłużnikami trwałymi.

Zapewne pojawią się pytania o kolejkę, o ilość osób oczekujących na mieszkania, kiedy to rozwiążemy. Otóż paradoksalnie ta grupa tych 5 tysięcy mieszkań, to jest wielki kapitał dla miasta, dlatego, że jest to 5 tysięcy mieszkań, które możemy „puścić w ruch”, bo to są mieszkania najczęściej już z wyrokami, wypowiedzianymi umowami, gdzie lokator nie ma możliwości obrony, gdzie lokator jest trwale zadłużony, i tymi lokalami tak naprawdę my możemy dysponować. Swojego czasu poprosiłem pana dyrektora o zrobienie takiej bardzo złośliwej analizy, ja ją otrzymałem, mianowicie poprosiłem, żeby mi policzyć, jaka jest powierzchnia mieszkalna i to porównałem z liczbą osób, które zamieszkują w tych zasobach. Gdyby przyjąć, że lokal komunalny jest tylko pomocą mieszkaniową, a nie obowiązkiem

gminy, gdyby przyjąć tą słynną normę 10 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej na osobę, to się okazuje, że my możemy w aktualnym zasobie gminnym, w takim stanie, jaki on jest „upchnąć” jeszcze 26 tysięcy mieszkańców, a potrzeby tzw. oficjalnej tj. 4 tysiące rodzin. Pomnóżmy to nawet przez 4, to jest 16 tysięcy osób, czyli teoretycznie nie budując ani jednego mieszkania w Gdańsku moglibyśmy ludzi zmieścić. To oznacza, oczywiście, że tej pierwszej grupy nie możemy ruszać, ale w grupie 5 tysięcy mieszkań – tu możemy te ruchy już wykonywać i będziemy to robić. O tym później będzie mowa, i to jest ten kapitał i zawsze podkreślam, że nie trzeba mieszkań kupować, budować, tylko trzeba je pozyskiwać i również poprzez Biuro Zamiany Mieszkań nie dość, że odzyskujemy pieniądze, to jeszcze doprowadzamy, że ludzie mieszkają w takich mieszkaniach, na jakie ich stać i w jakich powinni mieszkać w lokalu komunalnym.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Panie Prezydencie. Już za poprzedniego systemu był taki przywódca, że domeldowywał tak, że na jednym pokoju 2, 3 rodziny mieszkały, chyba nie do tego zmierzamy?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Oczywiście, że nie.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Z tymi lokalami nie tak do końca jest, bo nie wszystkie lokale się nadają na podzielenie, bo my mówimy o powierzchni mieszkalnej, czy wszystkie mieszkania się nadają do podzielenia? Nie jestem tego taki pewien.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Mówię tylko o sytuacji hipotetycznej. Są sytuacje takie, i Państwo, jako Radni doskonale wiecie, że osoby pojedyncze mieszkają na dużych lokalach, a rodziny wielodzietne zamieszkują na małych lokalach. Jest kwestia taka, że nie może być tak, podam przykład z interwencji. Przychodzi Pani z córką, zadłużenie kilkadziesiąt tysięcy złotych, mieszkanie o powierzchni 85 m<sup>2</sup>, 4 pokoje we Wrzeszczu, brak bieżących płatności i prośba o umorzenie zaległości. Wobec tego zaproponowałem paniom, że może na mniejsze mieszkanie np. 2 pokojowe? Odpowiedź była taka, ja w tym mieszkaniu całe życie mieszkałam i pan prezydent śmie gdzieś mi proponować inne mieszkanie?

***Radny Jerzy Borowczak – członek Komisji***

Na lokalach użytkowych – garażach, też ta ściągalność nie jest najlepsza. Czy to są garaże, które miasto budowało, jest to majątek miasta, czy to jest tak, że ludzie sobie sami postawili a my od nich tylko bierzemy za to pieniądze?

***Pani Lidia Zuchowska – Z-ca Kierownika Działu Windykacji GZNK***

Nie tylko. To są garaże tymczasowe, jest to dzierżawa gruntów pod garaże tymczasowe, w większości tzw. „blaszaki” i nie są uprawnieni do uwłaszczenia, i to zadłużenie w większości jest z tego tytułu, czyli dzierżawy gruntów.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Przygotowujemy zmianę uchwały w sprawie garaży, bo do tej pory jest sytuacja taka, że były podania o garaż, przychodziły one na posiedzenia Państwa Komisji i Komisja przydzielała a teraz planujemy zmianę, że będą przetargi i kto da więcej ten otrzyma.

***Radny Jerzy Borowczak – członek Komisji***

Jeśli chodzi o eksmisje. Ile udało się eksmisji za ostatni rok przeprowadzić?

***Pan Włodzimierz Trębacz – Kierownik Działu Windykacji GZNK***

Z tego, co dzisiaj sprawdzaliśmy przeprowadzono 2 eksmisje z lokali mieszkalnych i 8 eksmisji z lokali użytkowych.

***Pani Lidia Zuchowska – Z-ca Kierownika Działu Windykacji GZNK***

Jeśli chodzi o eksmisje z lokali użytkowych, to rzadko dochodzi do ingerencji Komornika, ponieważ na etapie wypowiedzenia są lokale zdawane przez użytkowników. Zrobiliśmy analizę od 1 lutego 2005 roku, i 288 użytkowników lokali użytkowych oddało nam lokale na etapie bądź windykacji upominawczej, bądź na etapie wypowiedzenia, bądź na etapie sprawy już eksmisyjnej i egzekucji komorniczej. Tych eksmisji komorniczych było 50, w tych 288 opróżnieniach.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Bardzo dobre pytanie, i bardzo kiepska odpowiedź, w tym sensie, że odzyskano tylko 2 lokale mieszkalne. Ile mamy wyroków eksmisyjnych?

***Radny Jerzy Borowczak – członek Komisji***

Ile kosztuje nas ta procedura, jak koszty sądowe, radców prawnych itd.?

***Pani Lidia Zuchowska – Z-ca Kierownika Działu Windykacji GZNK***

Mamy około 1300 wyroków od 1997 roku.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Czyli mamy 1300 wyroków. To oznacza, że teoretycznie jutro można by 1300 mieszkań przeznaczyć do obrotu, a myśmy wykonali 2 eksmisje. Po pierwsze. To oznacza, że ludzie czują się bezkarni, no, bo jest wyrok 10 lat i nic się nie dzieje. W związku z tym podjęliśmy decyzję, że będziemy budowali lokale socjalne.

***Pani Lidia Zuchowska – Z-ca Kierownika Działu Windykacji GZNK***

Z tych 1300 wyroków, na pewno jest 500 z prawem do lokalu socjalnego a pozostałe wyroki do pomieszczeń tymczasowych.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Do pomieszczeń tymczasowych, czyli można powiedzieć dach nad głową. Porosiłem o wykaz wyroków z wykazem mieszkań, i tak lekko licząc jest ok. 300 mieszkań o powierzchni od 30 m<sup>2</sup> do 80 m<sup>2</sup>, gdzie zamieszkują ludzie z wyrokiem nie do lokalu socjalnego, de facto prawie na bruk, czyli do pomieszczeń tymczasowych. Zaczęliśmy budowę, mam nadzieję, że gdzieś do marca uda nam się wybudować 80 takich pomieszczeń tymczasowych. One będą bardzo schludne, one będą spełniały normy budowlane, czyli będzie woda, natrysk, pokój z aneksem kuchennym, o pow. ok. 16 m<sup>2</sup>. Chcemy te 80 wyroków w szybkim tempie zrealizować i w ten sposób pozyskamy 80 mieszkań. W zasobie komunalnym jest ogromny potencjał i sukcesywnie będziemy go odzyskiwać.

***Radny Jerzy Borowczak – członek Komisji***

Skoro mamy 1300 wyroków, ile za te czynności zapłaciliśmy radcom prawnym, czy kosztów sądowych?

***Pan Andrzej Łapiński – Dyrektor GZNK***

Zatrudniamy 8 radców prawnych, jako pracowników etatowych. W ramach tych pensji mają określone zadania. Sąd przyznaje im prawo do tzw. zastępstwa procesowego, i to zastępstwo

procesowe mamy tak ujęte z nimi w umowach, że jest wypłacane im dopiero wtedy, gdy dłużnik wpłaci te pieniądze realnie do kasy miasta. Kto opłaca koszty zastępstwa? Koszty opłaca ten, kto przegrywa sprawę, czyli ten eksmitowany. Wobec tego musi być ten pieniądź odzyskany od dłużnika realnie do kasy, dopiero wtedy część tego pieniądza trafia do radcy prawnego. Sam proces o eksmisję kosztuje ok. 200 zł.

***Pan Włodzimierz Trębacz – Kierownik Działu Windykacji GZNK***

Pan Radny mówił o kosztach sądowych. My te koszty analizujemy i przede wszystkim prowadzimy eksmisje z lokali do rozbiórki, i lokali o najwyższym standardzie. My nie robimy tak, że cały Gdańsk chcemy raptem zostawić bez tytułu prawnego, nie jest to naszym celem. Mamy w tej chwili ponad 4 tysiące spraw, gdzie mamy dłużników bez tytułów prawnych i skierowanie pozwu, to jest chwila, bo procedura trwa przez pół roku do skierowania sprawy do sądu. My tych ludzi nie ruszamy, oni mają szansę zapłacić, oni mają szansę wyjść z tego długu, ale, jeżeli będą dalej ten dług generować, to w tym momencie jesteśmy absolutnie bezwzględni i robimy swoje.

***Radny Sylwester Wysocki – członek Komisji***

Myślę, że będę wyrazicielem całej Komisji, że nasze głosy o to, już od paru miesięcy, po to, aby nie przekazywać nam wniosków do zaopiniowania, kogo zakwalifikować do wskazania do zawarcia umowy najmu na mieszkanie, ani garaż. Dotarło w końcu do Pana Prezydenta, i że jedynym kryterium w dobie gospodarki rynkowej, co podkreślaliśmy jest wybór osoby na taki lokal, czy garaż w drodze przetargu, bądź licytacji i ta wiadomość Pana Prezydenta nas zapewne cieszy.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

Chodzi mi o budynki zabytkowe, a szczególnie o willę przy ul. Orzeszkowej. Ta willa została sprzedana, ale w dalszym ciągu ta willa niszczeje. Czy właściciel ma prawo ten zabytek rozebrać?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Tutaj miasto już do tego obiektu nic nie ma. To są przepisy konserwatorskie, ustawowe.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

Poszerzanie lokali mieszkalnych. W roku 2006, lokal mieszkalny przy ul. Ks. Sychty z 79 m<sup>2</sup> został powiększony do 120 m<sup>2</sup>, czy lokal przy ul. Małachowskiego o powierzchni 63 m<sup>2</sup> został powiększony do 118 m<sup>2</sup>, lokal przy ul. Jaškowa Dolina 36 m<sup>2</sup> został powiększony do 80 m<sup>2</sup>, czy lokal o powierzchni 121 m<sup>2</sup> powiększony do 229 m<sup>2</sup>. Są to przykłady, że mieszkania są powiększane prawie o 100%. Kto na takie poszerzenia wydaje decyzje?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Każdy przypadek należy analizować oddzielnie. Natomiast generalnie Panie Radny są to łączenia dawnych starych mieszkań, które miały po 200 m<sup>2</sup>, po wojnie „komuna wpakowała” tam po trzy, cztery rodziny. Jak w tej chwili lokal nam się zwalnia, to my je scalamy, to są lokale niesamodzielne, mają wspólną kuchnię, wspólną łazienkę itd., to my już wtedy nie zasiedlamy nową rodziną, tylko poszerzamy o ten lokal, który został opróżniony. Mogą być też dobudówki, przybudówki, adaptacje strychów, to są różne przypadki, tak, że te sprawy trzeba rozpatrywać indywidualnie, możemy to sprawdzić, jeśli Pan Radny sobie tego życzy, ale to najczęściej jest komasacja lokali, które były niesamodzielnymi, a teraz je usamodzielniamy.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

Zastanawia mnie, że lokal mniejszy zostaje powiększony o ponad 100%.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Bo zawsze powiększamy na rzecz tego, który tam został.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

Nie bardzo mi się chce wierzyć, że z lokalu 200 m. nie można zrobić dwóch samodzielnych lokali.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Nie chcemy ze starych lokali zabytkowych robić lokali komunalnych, komuna się skończyła Panie Radny.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

To nie jest mieszkanie komunalne, jeżeli będą tam mieszkania po 120 metrów.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Czy dobrze usłyszałem, że jest około 300 lokali wolnych, niezasiedlonych, zabezpieczonych elektrycznie?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

300 mieszkań nielegalnie zajętych.

***Pan Waldemar Rydlewski – Z-ca Dyrektora GZNK***

Aktualnie na dzień dzisiejszy mamy 120 lokali wolnych fizycznie, które ze względu na stan techniczny nie mogą być bezpośrednio zasiedlone, ponieważ muszą tam być wykonane remonty, które umożliwią zamieszkiwanie.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Ponad 700 mieszkań jest z tzw. nieuregulowanym stanem prawnym. Chciałbym wiedzieć, co się dzieje z tymi mieszkaniami, czy to są sprawy o eksmisję, zalegalizowanie, które trafiają do naszej Komisji, właśnie dzisiaj mamy dwa wnioski Pana Prezydenta. Jak wygląda sytuacja z tymi mieszkaniami na dzień dzisiejszy? Co z tymi mieszkaniami się dzieje?

***Pan Waldemar Rydlewski – Z-ca Dyrektora GZNK***

Nieuregulowany stan prawny nie oznacza, że są to osoby, które nie płacą.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Nie chodzi mi o to.

***Pan Waldemar Rydlewski – Z-ca Dyrektora, GZNK***

To są również te osoby, które z różnych powodów nie mają uregulowanego stanu prawnego, np. wnukowie, którzy nie mogą wstąpić w stosunek najmu, to są dzieci, które wstępują w stosunek najmu, ale z różnych powodów sprawa nie jest uregulowana, toczy się sprawa w Sądzie. Jest to cała grupa osób, wobec których są prowadzone postępowania z naszej strony, jak i również ze strony tych osób, żeby te sprawy uregulować. Częściowo ta grupa raz się zwiększa, raz zmniejsza.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Dlaczego zadałem to pytanie? Otóż w następnym punkcie będziemy rozpatrywali uregulowanie stanu prawnego lokali mieszkalnych i mnie zawsze zastanawiało i zadaliśmy pytanie, jest to w porządku obrad, ile jest takich mieszkań, czy my dostajemy, że tak powiem wybiórczo te sprawy od Pana Prezydenta, czy wszystkie, bo rozumiem, że na dzień dzisiejszy jest jeszcze tych nieuregulowanych mieszkań w ilości 756. Mnie zastanawia, ile by mogło



trafić do nas do Komisji, żebyśmy my podjęli decyzję, co do zalegalizowania. Ile jest takich gotowych przypadków, żeby mogły do nas trafić na biurko, żeby można było głosować zgodnie z tą uchwałą, czyli po babciach, po rodzicach itd.?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Tu widzimy, że jest tych lokali około 433. Natomiast prawda jest taka, że nazwijmy to umownie „poprzedniej władzy” była mniejsza wola legalizacji.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Przepraszam bardzo Panie Prezydencie. W poprzedniej kadencji Rady, to Komisja występowała do prezydenta, żeby legalizował te sprawy, i wówczas wystosowała do Prezydenta wnioski, żeby przedłożył wszystkie wnioski, które napłynęły do urzędu od ludzi, którzy mają nieuregulowany stan prawny. Pamiętam, że Komisja poświęciła wiele czasu i chyba ponad 200 spraw rozpatrzyła, oczywiście nie wszystkie pozytywnie, ale z tym dalej nic się nie dzieje i ludzie muszą drugi raz występować, bo taka była odpowiedź na następny wniosek Komisji, dlaczego tym ludziom nie reguluje się tych spraw i Pan Prezydent odpowiedział, że jak ludzie zgłoszą się z taką sprawą, to ponownie Pan Prezydent rozpatrzy.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Natomiast w momencie, kiedy uchwaliliśmy tą zmianę programu, która umożliwia Prezydentowi, daje mu tą ścieżkę legalizacyjną wobec ludzi, takiej ścieżki w ogóle nie było, przy pomocy Państwa, o właściwą Komisję Rady, no to my w miarę na bieżąco do Państwa występujemy. Ja przyznam się szczerze, bo tego nie wiem, pan dyrektor powie na ile jest to w tej chwili inicjatywa własna wydziału, na ile jest to aktywność ludzi, którzy występują o legalizację. Często jest tak, że ludzie ponownie piszą, ponownie sprawę rozpatrujemy i do Państwa przesyłamy, albo nie przedkładamy Komisji, bo swoje wstępne stanowisko podtrzymujemy.

***Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Od początku realizacji wieloletniego programu, w ciągu 4 lat rozpatrzyliśmy negatywnie około 450 wniosków o legalizację. Co to oznacza? Oznacza to, że Prezydent Miasta nie potwierdza prawa do lokalu, bądź nie nadaje tego prawa do lokalu. Taka osoba jest wzywana do dobrowolnego opuszczenia lokalu pod sankcją wystąpienia do nakaz eksmisji, egzekucję komorniczą.

Tak, jak Pan Prezydent powiedział ludzi do nas wnioski piszą. Natomiast jak rozpatrywać wnioski mówi uchwała Rady Miasta Gdańska o najmie lokali mieszkalnych. Jest szereg kryteriów, które bierzemy pod uwagę, stąd wiele wniosków trafia tutaj do szanownej Komisji o zaopiniowanie, co do zasadności z punktu widzenia z przesłanek społecznych.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Trafi do Państwa mówiąc szczerze już większość spraw, a podam kilka przykładów, które nie trafiły pod obrady Komisji. Kamienica we Wrzeszczu, mieszkanie 100 m<sup>2</sup> i chce się legalizować jedna osoba. Mówimy owszem, ale na jednym pokoju możemy w ramach gminy zamienić na takie mieszkanie. Analizujemy przede wszystkim ilość osób, jak długo ludzie tam mieszkają, czy gdyby doszło do eksmisji, to sąd przyznałby lokal socjalny, czyli krótko mówiąc, jak osoba mieszka w lokalu prawie, że socjalnym, to robimy kółko i wracamy z powrotem do tego samego lokalu. Więc takie rozstrzygnięcie sprawy jest bez sensu i wtedy legalizujemy na tym mieszkaniu, na którym zamieszkuje i odpowiada metrażem to mieszkanie dla ilości osób tam zamieszkujących. Jeśli dochody ma nienadzwyczajne, nie jest biznesmenem, to kierujemy do Państwa. Gdy stwierdzamy, że ma wysokie dochody, stać takiego klienta na zaciągnięcie kredytu, to mówimy, że nie legalizujemy w tym mieszkaniu.

Traktujemy, że mieszkanie komunalne ma być pomocą mieszkaniową, a więc adresowane do tych, którzy nie są w stanie sami sobie, również w formie wzięcia kredytu pozyskać mieszkanie.

W związku z tym, w większości przypadków tak jest, że w zasobie komunalnym, w tym zasobie, który trafia do nas w sensie tych spraw interwencyjnych, to są ludzie raczej nie majątni. Dlatego większość z tych spraw do Państwa trafia, ale nie wszystkie, zdarzają się takie, że my mówimy już na wstępie, że nie, a nawet są następne wystąpienia, i za każdym razem mówimy nie, aczkolwiek z tej ścieżki, jak sami Państwo sami czujecie korzystamy relatywnie często, zresztą chyba skutecznie, bo o ile dobrze pamiętam, z tych wszystkich wniosków Państwo odmówiliście chyba tylko raz, albo dwa razy.

Ja Państwa Radnych decyzje szanuję, jak Państwo wiecie tam jest obbligo uzyskania opinii a nie pozytywnej opinii, ale my to szanujemy, i jeżeli nie ma pozytywnej opinii Państwa Komisji, to nie legalizujemy.

***Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Państwo pytacie, które sprawy do Państwa trafiają. Otóż trafiają tylko i wyłącznie w trybie szczególnie uzasadnionym społecznie, tylko takie wnioski do państwa Komisji trafiają.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Czyli wniosek, który nie spełnia kryteriów społecznie uzasadnionych odmawiamy sami, natomiast, jak chcemy zalegalizować, to kierujemy sprawę do Komisji.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Panie Prezydencie poruszył Pan sprawę, że kierujecie się tym, że ta pomoc ma być skierowana do osób najbiedniejszych, najbardziej potrzebujących. Otóż przykład z życia. Pytanie do Pana Prezydenta i GZNK, czym się kierują. Jest rodzina, która zamieszkiwała, najemca zmarł, osoba ta nie może skorzystać z tej uchwały, bo to było po czasie, kiedy ona obowiązywała. Otóż, co się dzieje? Są rodziną na liście oczekujących na mieszkanie, są osobami z grupami inwalidzkimi, skierowali do Pana Prezydenta podanie. Z tego, co wiem Pan Prezydent odmówił uregulowania stanu tego lokalu. Co się dalej dzieje, trafia to do GZNK, gdzie pan mecenas musi stawiać wniosek do sądu o eksmisję, ponoszone są koszty itd. itd. Sąd na pewno przyzna tej rodzinie lokal socjalny? Dlaczego tej rodzinie nie zaproponuje się na dzień dzisiejszy za porozumieniem stron innego lokalu, tylko naraża się ich po pierwsze na stres, a dwa na dodatkowe koszty?

***Pan Maciej Lisicki Zastępca Prezydenta***

Powiem szczerze, że dla mnie przypadek niezrozumiały, tzn. nie powinien mieć miejsca. Jeżeli miał miejsce, to jest jakieś nasze niedopatrzenie, i prosiłbym o podanie danych.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Ja interweniowałem w tej sprawie. Rozmawiałem z pana sekretarką, uzyskałem odpowiedź, że w tym przypadku Pan Prezydent podjął decyzję negatywną. 3 października jest rozprawa sądowa. Diabeł tkwi w szczegółach podejrzewam.

***Pan Maciej Lisicki Zastępca Prezydenta***

Może to jakiś szczegół. Proponuję sprawę skierować raz jeszcze. Taki przypadek nie powinien mieć miejsca z mojej strony. Jeżeli nie było błędu, to być może był jakiś drobny szczegół, którego Pan Radny być może nie zna.

**Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski**

Panie Prezydencie, ale zdaje Pan sobie sprawę, że odmawiając tego lokalu, macie świadomość, że sąd przyzna lokal socjalny, jeżeli to jest budynek do rozbiórki.

**Pan Maciej Lisicki Zastępca Prezydenta**

Jeżeli to jest budynek do rozbiórki, nie możemy legalizować, ale tę sprawę sprawdzimy.

**Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski**

Pytanie odnośnie zadłużenia lokali użytkowych. Z przedstawionego nam sprawozdania wynika, że ponad 5 milionów złotych wynosi zadłużenie u podmiotów aktualnie prowadzących działalność gospodarczą. Z tym, że zadłużenie powyżej trzech pełnych wymiarów płatności daje kwotę 4,2 miliona złotych, grupa 143 podmiotów, jak sobie można przeliczyć, to każdy podmiot jest zadłużony średnio około 30 tysięcy złotych. Napisali państwo zdanie, że w stosunku do nich podjęto wszystkie przewidziane prawem działania mające na celu wyegzekwowanie tych długów. Według mnie ta kwota powinna być w stosunku, że tak powiem miesiąca, dwóch, przez tryb uproszczony sądowy całkowicie wyegzekwowana. Więc pytanie, gdybyście Państwo rozwinęli, co autor miał na myśli, że podjęto wszystkie przewidziane prawem działania. Czy były sprawy do sądu złożone, czy były sprawy skierowane do komornika? Bo według mnie to są dwa miesiące czasu, jeśli ktoś prowadzi działalność gospodarczą.

**Pani Lidia Zuchowska- Zastępca Kierownika Działu Windykacji GZNK**

Dług rządu 5 milionów złotych na lokalach użytkowych przyrósł w latach 2003, 2004. Natomiast w roku 2005 zostało to zadłużenie zahamowane i wzrost zadłużenia wynosił tylko 290 tysięcy złotych, a w roku 2006 dług ten spadł do 200 tysięcy. Jest to niewątpliwy sukces, i taka sytuacja zdarzyła się pierwszy raz w historii nie tylko naszej firmy, jak powiedział pan dyrektor, ale w ogóle w mieszkalnictwie. Co do działań na lokalach użytkowych wszystkich podjętych prawem. Jeżeli dłużnik ma zadłużenie, które przekracza trzy pełne wymiary opłat, w każdym przypadku, w stosunku do tych dłużników, o których piszemy i o których mówimy, zostało wysłane uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, i następnym krokiem jest wypowiedzenie. To nie jest natychmiast, bo musi upłynąć cały miesiąc, żeby zamknąć miesiąc obrachunkowy i sprawdzić wpłaty zaksięgowane, i właśnie wtedy następuje wypowiedzenie z zachowaniem oczywiście wszystkich terminów w procedurze.

**Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski**

Przepraszam. Ile zostało złożonych z tych 143 dłużników, ile spraw zostało skierowanych do sądu, ile do komornika?

**Pani Lidia Zuchowska- Zastępca Kierownika Działu Windykacji GZNK**

W takich szczegółach nie powiem, ale co kwartał robimy analizę szczegółową każdego z tych użytkowników, i w każdym przypadku takie działania są podjęte.

**Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski**

Pani powiedziała, że to zadłużenie jest z lat 2003, 2004.

**Pani Lidia Zuchowska- Zastępca Kierownika Działu Windykacji GZNK**

Taki przyrost nastąpił, bo w tej chwili nie ma na tych lokalach zadłużenia. Zadłużanie w tej chwili kształtuje się na poziomie września 2004 roku.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Ja Panią rozumiem, tylko mi chodziło ile z tych 143 dłużników jest nakazów sądowych, ile spraw u komornika, bo macie Państwo świadomość taką, że za chwilę, jeżeli ten podmiot jest, to dług jest do ściągnięcia. Jeśli ten podmiot zniknie z rynku, ogłosi upadłość, to dług nie będzie do ściągnięcia, więc się nie pytam o te 15 milionów, tylko o te 4 miliony.

***Pani Lidia Zuchowska- Zastępca Kierownika Działu Windykacji GZNK***

W kwocie tych 4 milionów są dłużnicy w stosunku, do których toczy się postępowanie latami. To nie jest kwota 30 tysięcy złotych na jednego dłużnika, tylko 300 tysięcy. Podam za przykład sprawę z BOM nr 6, sprawa dotyczy oddania gruntu. To są sprawy sporne, i to nie jest jedyna sprawa sporna. Jedna firma potrafi generować duży dług.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Mi nie chodzi o eksmisję, mi chodzi o wyegzekwowanie długu w trybie uproszczonym. Jest wystawiona faktura, jest tytuł najmu i ja mówię o trybie uproszczonym, w terminie jednego miesiąca. Ile jest spraw we wszystkich tych 143 sprawach?

***Pan Waldemar Trębacz- Kierownik Działu Windykacji GZNK***

Sprawy sądowe są we wszystkich sprawach powyżej 6 miesięcy. W tych 143 sprawach są dłużnicy, w których mamy tzw. spór. My się z nimi procesujemy nie pół roku, ale rok, dwa lata i to generuje największy dług. Do tej grupy dochodzą również dłużnicy, którzy nie płacą po trzy miesiące, jedni z tej grupy płacą, drudzy dochodzą i faktycznie spór dotyczy kilkudziesięciu dłużników. I z tej kwoty 4 milionów złotych, 3 miliony może być spraw, które się toczą. One się toczą czasami latami, a w tej kwestii dotyczącej zadłużenia, to po trzech miesiącach nie płacenia idzie wypowiedzenie, idzie sprawa do sądu, nakaz.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Proszę, zatem o odpowiedź pisemną, ile z tych 143 dłużników jest spraw sądowych?

***Radny Kazimierz Koralewski –członek Komisji***

Pamiętam, kiedy podejmowaliśmy decyzję, to było pięć lat temu. Scalono wówczas pięć zakładów w jeden i powołano wówczas Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych. Minęło pięć lat. Była wtedy mowa, że przyjdzie taki moment, kiedy trzeba pomyśleć o restrukturyzacji tego zakładu, czy jego wielkość jest optymalna, czy nie, co zrobimy, jakie będą kierunki. Tutaj właśnie jest taka chwila, że na koniec można by powiedzieć, liczę na to, czy to będzie jakaś wizja Pana Prezydenta, czy dyrektora zakładu o tym, czy rzeczywiście taka optymalizacja jest dobra, czy dalej planuje się restrukturyzację, inny sposób zarządzania. Liczba zatrudnionych osób w GZNK, gdy mieszkania są sprzedawane i tworzą się wspólnoty i te budynki nie są już zarządzane przez GZNK, tylko przez wspólnoty.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta gdańska***

Sytuacja jest taka, że docelowo myśmy przewidywali w naszym programie mieszkaniowym, że formuła, czy też strukturą będzie zajmowała się, tymi lokalami komunalnymi spółka prawa handlowego. Natomiast nie udało się w międzyczasie skutecznie zrestrukturyzować samego zasobu mieszkaniowego. My w tej chwili mamy jeszcze cały czas 29, 5 tysiąca mieszkań komunalnych. Nie wiemy, ile za dużo będzie tych mieszkań komunalnych, ale można liczyć na takie szacunki, że mamy, co najmniej o 100% za dużo. Czyli, gdybyśmy wiedzieli, że dzisiaj jesteśmy na poziomie 15 tysięcy, to prawdopodobnie byłoby to, co gmina rzeczywiście potrzebuje, musi mieć i ma. I wtedy jak gdyby jest pewna stabilizacja sytuacji.

Natomiast cały czas, jak Państwo wiecie staramy się, aby te wykupy mieszkań szły. Zresztą ostatnio uchwała ta wspólna, którą żeśmy podjęli też otwiera kolejnym podmiotom prawo do

wykupu mieszkań i mamy nadzieję, że te działania, plus jeszcze jedno działanie, które mogą Państwu już dzisiaj zapowiedzieć, które czeka nas najprawdopodobniej na początku przyszłego roku. Mianowicie chcemy wprowadzić nowe zasady polityki czynszowej, polegające na tym, że czynsz, nazwijmy to umownie „socjalny”, czynsz komunalny, niewygórowany płaciły tylko i wyłącznie osoby, które zajmują lokale adekwatnie powierzchnią i standardem do ich potrzeb. Natomiast te osoby, które będą chciały mieszkać w zasobie komunalnym, bo my ich nie możemy usunąć, np. 2 osoby na 100 m<sup>2</sup> a które dzisiaj regularnie płacą czynsz i nie można im nic zrobić, będą musiały płacić czynsz według stawek maksymalnie dopuszczonych przez prawo, czyli 3% wartości odtworzeniowej. I to znowu wymusi na ludziach, albo wyższe płacenie czynszu, bo ich stać – mamy wyższe dochody, albo wykup mieszkania, – bo taką żeśmy opcję na ostatniej sesji stworzyli, albo zamianę. Chodzi o to, żeby w lokalach komunalnych tylko i wyłącznie zamieszkiwali ci, którzy tam muszą zamieszkiwać, bo ich nie stać na własne lokum, i żeby zamieszkiwali w lokalach adekwatnych do ich wielkości rodziny i standardu lokalu. Dziękuję bardzo.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Sprawa wodomierzy. W budżecie miasta zostało zarezerwowane 500 tysięcy złotych. Jak te środki zostały wykorzystane, czy w pierwszej kolejności zostały zamontowane wodomierze w lokalach z rodzin najuboższych?

Te rodziny miały być wytypowane przez Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, czy to zostało zrobione?

***Pani Bożena Kaszewska - Kierownik Działu TP GZNK***

Miały miejsce trzy przetargi, gdzie staraliśmy się pozyskać wykonawcę, żeby opomiarował lokale przez nas wskazane, bo załącznikiem do tej specyfikacji były adresy lokali. Trzeci przetarg dał wreszcie rozstrzygnięcie, ale tylko połowiczne, dwa zadania na kwotę ok. 200 tysięcy złotych będą realizowane, i to w lokalach różnych, bo ten przetarg nie dał całkowitego rozstrzygnięcia, wszędzie na tych wszystkich adresach, które żeśmy wskazali. Są to lokale i rodzin uboższych i tam, gdzie opomiarowanie musi być generalnie w budynkach wspólnot mieszkaniowych z tego też względu, żeby te rozliczenia nie były dla nas niekorzystne, gdzie zarządca rozlicza, i generalnie całą tą grupę ludzi, stratę na wodzie wrzuca na nasze mieszkania komunalne. Tak, że połowicznie jest to dla ludzi ubogich a połowicznie w budynkach wspólnot.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

Powracam jeszcze do tych mieszkań, które nie są wyremontowane a są wolne prawne i fizycznie. Przecież mamy listę osób oczekujących na mieszkania w zamian za wykonanie remontu kapitalnego. Dlaczego tym ludziom nie proponuje się tych mieszkań?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

O ile wiem, to ta lista jest realizowana. Natomiast odpowiedzi w tym temacie udzieli Pan Dyrektor Skuras.

***Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Generalnie rzecz biorąc na tych listach są rodziny, których nie stać na taki duży remont, bo lokale, o których mówił Pan Dyrektor Rydlewski, to są lokale, które potrzebują kilkudziesięciu tysięcy nakładów, rzędu ponad trzydziestu tysięcy złotych i te rodziny, które oczekują na mieszkanie do remontu niestety stać ich na 10., 15, góra 20 tysięcy złotych.

***Radny Ryszard Jędrzejczak – członek Komisji***

Rozumiem, że tym rodzinom były te mieszkania proponowane?

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Nie wszystkim, bo my generalnie, jako gmina potrzebujemy lokali. Nie jest naszym do końca interesem, żeby akurat tą listę zaspokoić, a pozostałych list nie. Czasami wolimy wyremontować lokal, na lokal socjalny, czy na przekwaterowania związane z inwestycjami, niż realizować tą listę, bo akurat na tej liście nie są osoby, powiedzmy sobie wprost najbardziej potrzebujący.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Zadłużenia lokali mieszkalnych. Zastanawia mnie, z tych 117 milionów złotych zadłużenia, czy tak naprawdę jest, że ci mieszkańcy nie płacą, bo nie mają pieniędzy, czy, że tak powiem są tacy, którzy mają, a nie płacą, i czekają aż od nich się wyegzekwuje dług. Czy były sprawy kierowane do sądu, do komornika o egzekucję, czy nie?

***Pan Włodzimierz Trębacz- Kierownik Działu Windykacji***

Co było, jak zaczęliśmy, jak dyrektor wspominał o programie naprawczym.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Ja nie chcę, żebyście się Panowie chwalili, jak spadło zadłużenie, tylko ja się pytam o działaniach prawnych w stosunku do dłużników.

***Pan Włodzimierz Trębacz- Kierownik Działu Windykacji***

W 2005 roku do sądu poszło 4 tysiące pozwów o zapłatę, i to były pozwy kierowane natychmiast, żeby ratować przed przedawnieniem. Olbrzymie kwoty zabezpieczyliśmy. Sukcesywnie, jak Pan wspominał nakaz zapłaty, otrzymywaliśmy te nakazy zapłaty w miarę szybko, różnie to bywało, ale do pół roku. Od razu kierowaliśmy wniosek egzekucyjny. Wniosek egzekucyjny szedł do komornika, który podejmował działania, albo ściągał, albo po prostu była skuteczna egzekucja. Na koniec roku 2005 doszło do tego, że sądy odmówiły przyjmowania od nas pozwów, tyle tego wyprodukowaliśmy. Obostrzenia weszły, więc musieliśmy robić całą wyliczanką tzw. całego zadłużenia przyrostu miesięcznego, w rozbiciu na tzw. opłaty niezależne, i czynsz. Szliśmy w tym kierunku, żeby zabezpieczać wszystkie najstarsze długi i to zrobiliśmy. Te sprawy idą sukcesywnie, sukcesywnie idzie wniosek egzekucyjny po otrzymaniu klauzuli i tak pracujemy. Inaczej nie da się pracować, to jest za duża grupa dłużników. Poza tym doskonale się Państwo orientujecie, że ten nasz bagaż 90 milionów złotych przejęliśmy, czyli byli użytkownicy, spora kwota odsetek jeszcze do tego dochodzi, to praktycznie cały czas z tej grupy zadłużenia powyżej 12 miesięcy przechodzi do tej grupy użytkowników, i tu już egzekucja praktycznie jest bezskuteczna. W pierwszej kolejności uderzamy w lokale o wysokim standardzie, potem kolejno, pierwsza o zapłatę, później o eksmisję.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Wracam do pytań mieszkańców, nawiązuję do mojego poprzedniego pytania. Otóż są mieszkańcy, którzy mają wysokie zadłużenie, ich dochody są znikome. Gdyby nie mieli zadłużenia mogliby starać się o dofinansowanie. Natomiast nie mogą starać się o to dofinansowanie, ponieważ mają zadłużenie.

***Pan Włodzimierz Trębacz- Kierownik Działu Windykacji***

Mogą się ubiegać o dofinansowanie, chociaż są zadłużeni.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Mówię o przypadku, że ta rodzina jeszcze nakazu o eksmisji nie ma. Moje pytanie, czy wychodząc naprzeciw Państwo nie mogą podjąć kroków, żeby wydłużyć, czy zawrzeć ugodę na spłatę tego zadłużenia ratami, ale ratami nie takimi wysokimi, bo ich nie stać, tylko

dłuższy okres kredytowania, nawet 15 lat. Teraz są raty maksymalnie 24 miesiące, nie stać tych ludzi, żeby spłacać wysokie raty i płacić czynsz na bieżąco.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Odraczamy. Czyli robimy w ten sposób, że wyznaczamy, to są częste przypadki, które do Państwa w ogóle nie trafiają, że ludzie przychodzą na interwencje, umawiamy się, co do kwoty, a warunkiem jest bieżące płacenie czynszu. Często robimy tak. Umawiamy się, ile człowiek może płacić, oczywiście bieżące płatności, co najmniej przez trzy miesiące. Wyliczamy 24 miesiące, bo tyle możemy najwięcej rozłożyć na raty - razy tą kwotę, resztę odraczamy na dwa lata i mówimy – spotykamy się za dwa lata. Przywracamy tytuł prawny, prawo do dodatku mieszkaniowego i klient jest na tzw. prostej. Powiem tak, przynajmniej ja tak mówię, że jeżeli spłaci całe zadłużenie główne, może liczyć na umorzenie odsetek. Nam nie chodzi o to, żeby zarabiać na tych odsetkach, chodzi o to, żeby zdyscyplinować ludzi do płacenia czynszów, takich przypadków mamy nie tylko dziesiątki, ale setki na pewno.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Proszę Państwa, ale przy okazji pisma odmawiającego, nie idzie do mieszkańca informacja, że może zrobić w ten sposób, o którym mówi Pan Prezydent, jest tylko bezduszne pismo w drugą stronę i dopiero wtedy, kiedy interweniuje u radnego, czy u Pana Prezydenta, to jest mu takie rozwiązanie proponowane.

Zatem pytanie jest takie. A może nie tym torem, bo może mieszkaniowiec mógłby skorzystać z innych wariantów. Taka informacja do mieszkańców po prostu nie dociera.

***Pan Włodzimierz Trębacz- Kierownik Działu Windykacji***

My ze swojej strony, jako dział windykacji zawsze stawiamy taki warunek i musimy go spełniać - musi być płacony na bieżąco czynsz. I te osoby często wykruszają się, ponieważ między złożeniem u nas wniosku o rozłożenie na raty a jego rozpatrzeniem upływa półtora miesiąca, ludzie nie wpłacają jednego bieżącego czynszu. Naszym celem nie jest zabieranie tych przywilejów rozkładania na raty zadłużenia, tylko ci ludzie muszą płacić cały czas na bieżąco czynsz, bo to jest warunek, że te raty będą dalej przez nas podtrzymywane. Staramy się do tych ludzi docierać, informować o dodatkach mieszkaniowych. Jestem wielkim zwolennikiem wykorzystywania tych środków, ale tu też jest warunek, że trzeba płacić czynsz na bieżąco, muszą być relacje z dwóch stron. My nie jesteśmy bezduszną instytucją, ale musi być wola dwustronna.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Pan jest koordynatorem pomiędzy Gdańskim Zarządem Nieruchomości Komunalnych, pomiędzy Towarzystwami Budownictwa Społecznego i spółką Gdańska Infrastruktura Społeczna. Mam takie pytanie i wątpliwości. Otóż miasto poszukuje lokali, GZNK stara się te lokale odzyskiwać, natomiast mnie zastanawia jedna rzecz. Trafiają do nas wnioski, i jest napisane nie kwalifikuje się do TBS. TBS mają bardzo wysokie zdolności kredytowe, wyższe niż osoby, które ubiegałyby się o kredyt mieszkaniowy chcąc wykupić mieszkanie na własność. Nie wiem, z czego to wynika, ale w prasie pojawiło się ogłoszenie, że TBS-y sprzedają mieszkania na wolnym rynku, czyli bawią się w deweloperkę.

Mnie to zastanawia, ponieważ TBS dostał tereny pod budowę od miasta. Sprawdziłem uchwały Rady Nadzorczej. Wszystko jest legalnie, tylko na pewno intencją Rady Miasta nie było przekazywanie ziemi dla TBS po to, żeby oni budowali mieszkania i sprzedawali, co prawda w uchwałach był taki zapis, że to można zrobić, natomiast intencja chyba nie była taka. Gdzie my teraz zmierzamy? TBS mają ratować miasto, czy bawić się w deweloperkę. Jak to wszystko będzie się zazybiało?

***Pan Maciej Lisicki Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Tutaj jednoznacznej odpowiedzi nie ma. Ja nie jestem entuzjastą działalności developerskiej TBS. Ona została troszeczkę niejako wymuszona sytuacją, że tak naprawdę skończyły się pieniądze Krajowym Funduszu Mieszkaniowym. Odpowiadając na pierwszą część pytania. Otóż kryteria kwalifikacji do TBS, dochodowej itd. dyktuje ustawa. Nie byłem entuzjastą TBS nigdy, że to jest dla szarej strefy. Bo oficjalnie trzeba mieć małe dochody, nie za duże, a trzeba płacić wysoki czynsz. W każdym bądź razie te kryteria dochodowe określa ustawa, i my tutaj nic nie możemy zrobić.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Panie Prezydencie, możemy. Można obniżyć, tylko to się będzie wiązało wtedy z wyższym oprocentowaniem kredytu.

***Pan Dymitris T. Kuras Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Oczywiście Pan Radny ma rację, ustawa mówi o górnej granicy dochodów, czyli dolną możemy sobie ustalić, ale banki automatycznie nie przyznają im kolejnych punktów do oceny wniosków kredytowych. A TBS, który nie będzie budował, bo nie wygra kolejnych wniosków kredytowych jest nam po prostu nie potrzebny.

Natomiast wracając do pytania, czemu TBS mają budować na sprzedaż, to wynika z tego, że kredyt z KFM, z którego korzysta TBS nie obejmuje finansowania infrastruktury, czyli TBS musi z własnych środków pokryć koszty budowy infrastruktury. I pytanie. Skąd ma na to wziąć te pieniądze, skoro czynsze, które pobierają są stosunkowo niewielkie, zważywszy na to, że 75% idzie na spłatę kredytu, a oni przecież muszą obsługiwać te zasoby. Stąd był pomysł taki, żeby niektóre grunty, niewiele ich stosunkowo zasobów mogły być zabudowane na sprzedaż, i tak wygenerowane środki mogły posłużyć na, z jednej strony wybudowanie infrastruktury, a z drugiej strony równie, to jest bardzo ważna informacja, Gdański TBS, i TBS Motława będą budować lokale za 3% wartości odtworzeniowej, czyli poza KFM. Tam udział miasta będzie wyższy, ale też udział samej spółki będzie wyższy. To też będzie pokrywało należności. Pilotażowo takie dwa budynki mają być wybudowane w przyszłym. Czyli oni po prostu szukają dodatkowych źródeł finansowania. Jeszcze to, co Pan Prezydent Lisicki powiedział. Nie jest właściwie wyliczany niestety koszt wartości odtworzeniowej, od której liczony jest poziom finansowania TBS. Rzeczywiste koszty są dużo wyższe niż określa je Wojewoda.

***Radny Sylwester Wysocki – członek Komisji***

Proszę Państwa.

Zadawano tutaj w dyskusji pytania. I słusznie. Niektóre nawet w podtekście z nutką krytyki, ale to do rozważań i, też dobrze. Natomiast chciałbym odnieść się generalnie do przedmiotu tego tematu i, wskazać, że to ogromny obszar zawiadywania. Ogromny obszar podmiotowy, prawie 30 tysięcy lokali mieszkalnych, prawie 2000 użytkowych, i tyle samo garaży. Trudny również zakres przedmiotowy, bo wiemy, w jakim stanie są to budynki, na jakim obszarze rozrzucone, do tego współpraca ze wspólnotami – to ogrom problemu w zarządzaniu i administrowaniu tymi zasobami. I myślę, że należy na to pod takim kątem oceniając sprawne przedstawienie, treściwe przez Pana Dyrektora problematyki zauważyć, że zmiana formuły prawnej funkcjonowania gdańskiego zasobu mieszkaniowego w 2002 roku, czyli powstanie Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych oraz naprawczy program windykacyjny, wdrożony w lutym 2005 roku- dały jednak pozytywne efekty. Otóż. Jak z danych zaprezentowanych wynika, mamy od roku 2003 kilkakrotny można powiedzieć wzrost aktywności w sferze windykacji, działań windykacyjnych. Kilkakrotnie, tu z danych wynika wzrosła ilość pozwów o eksmisję, o zapłatę, wniosków do mieszkańców o to



przypominających o konieczności zapłaty. Spadły zaległości czynszowe na mieszkaniach. Jest wyraźna poprawa wyników windykacyjnych. Ponieważ tą problematyką interesuję się z racji zawodowego przygotowania, kojarzę ten czas od roku 2003 do teraz, od faktu, że w tym czasie dyrektorem GZNK, w wyniku konkursu został Pan Andrzej Łapiński.

Myślę, że udział w tych wynikach, moim zdaniem pozytywnych ma także pion windykacji, bo to wynika z tych danych i, także pion prawny, kierowany przez doktora Skarbka. Wdrożenie systemu zarządzania jakością, więc jest to dużo dobrej roboty i są efekty. Chciałbym jednak poprosić kogoś z Państwa, żeby mi udostępniono schemat organizacyjny całego zakładu wraz z Biurami Obsługi Mieszkańców, podległych odpowiednim członkom zarządu, podległości służbowe, ilość zatrudnionych w poszczególnych komórkach organizacyjnych a także chętnie zapoznałbym się z tym windykacyjnym programem naprawczym, który wdrożono w lutym 2005 roku.

Korzystając z obecności Pana Prezydenta Lisickiego chciałbym w kilku zdaniach się wypowiedzieć, a mianowicie. Gospodarka gminnym zasobem komunalnym jest wpisana w program gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gdańska na lata 2004-2008. Niebawem ten program w sensie dokumentu się skończy, ale w tym czasie powstała Gdańska Infrastruktura Społeczna, która z oczywistych powodów nie jest tam wymieniona, w tym programie, w każdym bądź razie mamy nową formułę pozyskiwania mieszkań dla gminy za grunty – przekazywane inwestorom. Tej formuły też nie dopatrzyłem się w tym programie, chociaż pierwszy przypadek pozyskania mieszkań przez gminę mamy odnotowany w roku 2004, gdy to za wybudowanie budynku przy ul. Zimnej mieszkaniami dla gminy, firma „Ekolan” dostała grunty, tylko tych zasad przekazywania, tego partnerstwa też nie mamy wpisanych w żaden program, a potem mamy uchwały Rady Miasta precyzujące tam szczegóły gospodarki, sprzedaży, bonifikat itd. – bardzo dobrze, bo to są akty wykonawcze.

Natomiast chciałbym jedno, czy dwa zdania dodać, że może warto Panie Prezydencie spojrzeć na sprawy mieszkalnictwa szerzej. Może warto stworzyć coś na wzór miejskiej strategii mieszkaniowej, która by uwzględniała całość problematyki, oczywiście w pewnych ramach, bo to nie można szczegółowo za bardzo rozpisać, to jest oczywiste, ale aspektów już terenowych poprzez wpisanie tam Gdańskiej Infrastruktury Społecznej, poprzez mieszkania za grunt, poprzez wpisanie zasad funkcjonowania i gospodarowania pomieszczeniami tymczasowymi, lokalami socjalnymi. Żeby to był pełny jakby pakiet spraw w jednym dokumencie, bo wtedy można mieć wizję, co robimy. Co roku zdać jakieś sprawozdanie Radzie z tego, co z tego programu wyszło, co nie i dlaczego, bo ja tak przynajmniej to robię w swojej pracy, i żeby ta strategia, no nawet kończyła się, bo to można – tematyką przedmiotowych zwolnień podatkowych na rzecz inwestorów, którzy podejmą działania promieszkaniowe na rzecz gminy.

Takie przykłady proszę Państwa, takich działań w mniejszym, lub większym sensie prawnym uregulowane mamy już w kraju. Tak na przykład działają w Toruniu, próbują w Ostrowie Wielkopolskim, bliżej w Chojnicach pewne próby, to początki, ale dobrze - są takich działań nawet w naszym pobliskim Pruszczu Gdańskim. I to tak pod rozważę podaję, czy nie warto pomyśleć tak szerzej o strategii mieszkaniowej gminy. Wracając do dostarczonego nam dokumentu, to nie wiem, czy na moim egzemplarzu, ale nie ma autora.

***Pan Dymitris T. Skuras – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej***

Jeśli mógłbym się odnieść, to przypomnę, że Rada Miasta Gdańska przyjęła uchwałę, chyba 2 lata temu strategię rozwoju Gdańska do roku 2015. Tam jest 15 strategii, jedną ze strategii jest strategia „Lepiej mieszkać”. W której to strategii są trzy przedsięwzięcia. Pierwsze przedsięwzięcie, to jest właśnie wieloletni program gospodarowania zasobem

mieszkaniowym miasta Gdańska, który stricte odnosi się do zasobu komunalnego. Drugim przedsięwzięciem jest oferta gruntów, i tam jest między innymi również program wymiany nieruchomości, no i trzecie przedsięwzięcie to jest planowanie rozwoju przestrzennego, czyli pokrycie miasta planami przestrzennymi. Ta strategia istnieje, funkcjonuje, ma się dobrze. My realizujemy tę strategię zgodnie z przyjętymi zasadami. W każdej z tych przedsięwzięć jest po kilka zadań wymienionych. Każde z tych zadań ma swoich opiekunów, czyli realizatora tego zadania. Ja oczywiście służę pełną informacją dla Pana Radnego, zapraszam, jestem w stanie to zagadnienie przedstawić szerzej.

***Pan Maciej Lisicki – Zastępca Prezydenta Miasta Gdańska***

Chciałem dopowiedzieć w tej materii, którą Pan Radny poruszył. My będziemy w tej chwili, zresztą wysłałem Państwu pismo ostatnio, przystępowali do prac nad projektem gospodarowania zasobem komunalnym na kolejne lata 2009-2013 i na pewno będziemy się z Państwem nie raz spotykać i wiele zapisów wspólnie omawiać i wdrażać. I gdyby tak część komunalna, ona się znajdzie w tej uchwale i chyba nie ma potrzeby tworzenia oddzielnego tworzenia dokumentu na ten temat, bo ten dokument istnieje. Natomiast rzeczywiście Pan Radny ma słuszną rację, że przydałoby się opracowanie takiego dokumentu, być może w formie uchwały Rady Gminy na temat wieloletniego programu, nazwijmy to roboczo mieszkaniowego, który obejmowałby właśnie relacje z deweloperami, spółdzielniami mieszkaniowymi, organizacjami non profit, z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, bo to jest zagadnienie bardzo szerokie, nieograniczające się tylko i wyłącznie do zasobu komunalnego. Nie ukrywam, że miałem ambicje taki dokument przygotować i Państwu przedstawić. Niestety liczba spraw bieżących mnie przytłacza, i uważałem, że o wiele lepiej jest być może ten, taki program wirtualny realizować realnie, a więc zamieniać te nieruchomości, pozyskiwać te mieszkania, niż siąść i go spisać i debatować, i go przyjmować, co jest też bardzo ważne i warto byłoby zrobić. Mówię szczerze. Na razie nie mogę znaleźć czasu, ale zdaję sobie sprawę, że w najbliższym czasie ten dokument będziemy przyjmowali, więc mam nadzieję, że się spręzę i Państwu taki dokument przedstawię, bo on w takiej formie pewnego drogowskazu byłby przydatny, bo wtedy czarno na białym można by pokazać - proszę bardzo on jest i go realizujemy. On jest w strategii, ale nie chodzi o to, żeby nową strategię pisać, ale być może na podstawie tej strategii przygotować uchwałę kierunkową, co chcemy robić.

Ze swej strony chciałbym w imieniu swoim, pana dyrektora i pracowników podziękować za spotkanie, za dobre i ciekawe pytania, bo to jest bardzo cenne i też chciałbym podziękować wszystkim Państwu za dotychczasową współpracę na forum Rady. Dlatego, że te propozycje, które Państwu składaliśmy w formie konkretnych uchwał znajdowały Państwa zrozumienie. Rozumiem, że czasami większe, czasami mniejsze, czasami radni głosowali za, czasami, przeciw, bo to jest naturalne, że można mieć wątpliwości, co do pewnych rozwiązań. Natomiast ambicją naszą jest, aby Państwa efekty podejmowanych uchwał odczuli w tym sensie, że będziecie mieć mniej interwencji na dyżurach od mieszkańców, że będziecie mieć więcej możliwości działania na rzecz mieszkańców, i że problem mieszkaniowy w Gdańsku będzie miał konkretną perspektywę docelowego rozwiązania. Przyznam szczerze, że wolałbym się wzmagać z problemem takim, jakim jest w innych miastach na świecie, gdzie są puste lokale i trzeba je zabezpieczać przed jakimiś tam grupami, wandalami, niż mieć problem braku lokali. Tamten problem, chyba jest przynajmniej z punktu społecznego bardziej wdzięczny. Ten jest trudniejszy, ale ciężkie zadania i wyzwania są po to, żeby je realizować, więc mam nadzieję, że Państwo też to wkrótce, wspólnie razem ten cel osiągniemy i być może pod koniec kadencji będziemy mogli powiedzieć z satysfakcją, że jeden z najważniejszych problemów Gdańszczan, jeden z najgorszych problemów będzie w miarę skutecznie rozwiązany.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Również chciałem Państwu przybyłym na posiedzenie Komisji podziękować. Też, tak jak Pan Radny Wysocki powiedział mamy kawał dobrej roboty zrobionej, ale nie ma za bardzo, co przesadzać, musimy pracować, żeby było jeszcze lepiej, będą jeszcze dyskutowane i podejmowane przez nas programy.

***Radny Sylwester Wysocki – członek Komisji***

Ja wiem o tym, że są programy. Czytam je i analizuję. Pomysł na dokument, który nazywałby się miejską strategią mieszkaniową, czy inaczej, ma na celu to, żeby te programy w pewnym stopniu zmodyfikowane wpisać do tej strategii, po to, żeby ocenić, mamy jeden dokument, jak dalece te programy są do siebie kompatybilne, żeby było wiadomo, że trzeba jeden wcześniej zacząć, drugi później. Żeby to nie były działania takie trochę chaotyczne, może złe słowo, takie trochę przypadkowe, wynikające z konieczności chwili. Bo, jeżeli zaczniemy to wpisywać w strategię, to się okaże dopiero wtedy – tworząc, pisząc i rozważając – właśnie czy idziemy z jakąś strategią, czy mamy tylko programy, które mogą nie dać celu, jakiego oczekujemy realizując same programy. To miałem na myśli.

***Pan Andrzej Łapiński – Dyrektor Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych***

Podziękował radnym za zaproszenie na posiedzenie Komisji.

Mamy szczegółowe analizy, które Radnym możemy udostępnić. Mam jeszcze taką konkluzję na temat najbliższych kilkunastu miesięcy. Oczywiście to nie jest żadna strategia pracy w firmie. Natomiast konsekwencją naszych działań, działań ogólnie władzy miejskiej i Pana Prezydenta i Państwa Radnych będzie wyzbywanie się zasobu tego średniego, ponieważ każdy w tej chwili będzie mógł wykupić mieszkanie. Te mieszkania razem z budynkami będą odchodzić do wspólnot mieszkaniowych do zarządców zewnętrznych, natomiast nam, trzeba sobie z tego zdawać sprawę będzie zostawał ten najbardziej trudny zasób i budynkowy i ludzki. To jest zasób budynków, które są albo w nieuregulowanym stanie prawnym, albo budynków, które będą w stanie do rozbiórki, albo budynków, co, do których Państwowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał nakaz wykwaterowania, a takich budynków na dzisiaj mamy około stu, w których jeszcze mieszkają ludzie, i będą zostawać nam klienci nasi, nasi kontrahenci, którzy będą klientami prawdopodobnie jeszcze w trudniejszym zasobie finansowym, czy możliwościach płacenia bieżących opłat. Trzeba sobie zdawać sprawę, jeśli chodzi o sam zasób administrowany przez GZNK, w sferę działań jeszcze trudniejszych i jeszcze bardziej wymagających potencji załogi. Dziękuję bardzo.

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Dziękuję bardzo. Przechodzimy do następnego punktu obrad Komisji

**PUNKT- 2**

**Opiniowanie wniosku Prezydenta w sprawie uregulowania stanu prawnego do lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Targ Sienny 4.**

*Przedstawia: Przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska*

***Podlega ustawie o ochronie danych osobowych***

**- pismo WGK-II-71414/14/Ś/263/05/07/AW z dnia 30.08.2007r. stanowi załącznik nr 6 do protokołu**

**Opinia Nr 19-15/157/135/2007 stanowi załącznik nr 7 do protokołu.**

## PUNKT- 2.1

**Opiniowanie wniosku Prezydenta w sprawie uregulowania stanu prawnego do lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Dobrej 5A.**

*Przedstawia: Przedstawiciel Prezydenta Miasta Gdańska*

### ***Podlega ustawie o ochronie danych osobowych***

**- pismo WGK-II-71414/14/Ś/263/05/07/AW z dnia 03.09.2007r. stanowi załącznik nr 8 do protokołu.**

**Opinia Nr 19-15/158/136/2007 stanowi załącznik nr 9 do protokołu.**

## PUNKT- 3

**Opiniowanie wniosku w sprawie użyczenia lokalu użytkowego o powierzchni 71, 86 m<sup>2</sup> przy ul. Turystycznej 28 w Gdańsku - na kolejne 2 lata - dla Komendy Wojewódzkiej Policji.**

*Pan Marek Rykaczewski – p.o. Kierownika referatu lokalowego w Wydziale Gospodarki Komunalnej*

Zreferował przedmiotowy wniosek - **pismo nr WGK.II-7144/859/07/BW z dnia 06.09. 2007 r. stanowi załącznik nr 10 do protokołu.**

## Ustalenia:

### **Opinia Komisji**

*Przewodniczący Piotr Dzik*

Poddał pod głosowanie przyjęcie i pozytywne zaopiniowanie wniosku w sprawie użyczenia lokalu użytkowego przy ul. Turystycznej 28 w Gdańsku na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Gdańsku – na kolejne 2 lata tj. do dnia 31 sierpnia 2009 roku.

#### **Głosowanie:**

*Komisja jednogłośnie - 7 głosami za - pozytywnie zaopiniowała wniosek w sprawie użyczenia lokalu użytkowego, zlokalizowanego przy ul. Turystycznej 28 w Gdańsku, o powierzchni 76, 81 m<sup>2</sup> - na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji na kolejne 2 lata, tj. w okresie od 01 września 2007 do dnia 31 sierpnia 2009 roku.*

**Opinia Nr 19-15/159/137/2007 stanowi załącznik nr 11 do protokołu.**

## PUNKT- 4

**Wnioski Komisji do budżetu miasta Gdańska na rok 2008**

*Przedstawiają: członkowie Komisji*

*Przewodniczący Piotr Dzik*

Ponieważ w dniu dzisiejszym Państwo Radni nie przedłożyli na piśmie wniosków do budżetu na przyszły rok. Według procedury uchwalania budżetu Komisja ma czas do 20 września, proponuję, aby Państwo przemyśleli i przygotowali na następne posiedzenie wnioski do budżetu na rok 2008 - na piśmie.

***Wiceprzewodniczący Paweł Jaworski***

Rozmawiałem z radnym z gminy ościennej i on opowiadał, jak jest w innych gminach. Otóż jest tak, że jest jakiś budżet, i jest, że tak powiem równomierny podział pomiędzy dzielnice. Myślę, że jako Komisja Polityki Gospodarczej i Morskiej powinniśmy wypracować jakiś taki wspólny podział środków, żeby na przykład w tej chwili nie szło wszystko na stadion, wszystko na inne sprawy, tylko powinien być jakiś klucz, że jest jakaś pula pieniędzy, która powinna być równomiernie rozdzielona na każdą dzielnicę Gdańska. Rady Osiedla sygnalizują potrzeby, chociażby to, że nie ma wodociągów i kanalizacji w niektórych dzielnicach a my chcemy być stolicą kultury europejskiej, więc nie wiem, czy jest sens składania wniosków, że tutaj chodni, tutaj chodnik, czy bardziej, że tak powiem wypracowania jakiegoś wspólnego wyjścia, żeby nie było tak, że jakaś dzielnica jest preferowana a inna zaniedbana.

***Radny Kazimierz Koralewski – członek Komisji***

Każdy radny indywidualnie ma prawo bezpośrednio złożyć wniosek do Pana Prezydenta do budżetu. Natomiast, jeżeli są to wnioski, które dotyczą sfery, którą się zajmuje nasza Komisja, to wówczas można taki wniosek zgłosić na forum Komisji i Komisja w głosowaniu może taki wniosek poprzeć, lub odrzucić, a zatem taki wniosek może mieć poparcie po prostu Komisji. I taka jest droga.

***Radny Piotr Skiba- członek Komisji***

Czy wniosek, który uzyska akceptację Komisji ma większy ciężar gatunkowy ma większy ciężar gatunkowy, niż ten, który złoży radny indywidualnie?

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Na pewno wniosek poparty przez Komisję ma większą rangę.

***Radny Piotr Skiba- członek Komisji***

Czy wszystkie Komisje składają wnioski do budżetu?

***Przewodniczący Piotr Dzik***

Według procedury uchwalania budżetu wszystkie Komisje mają prawo do składania wniosków, a czy wszystkie złożą, to jest zależne od poszczególnej Komisji i od jej zakresu działania a jak Państwo Radni wiecie Komisja Polityki Gospodarczej i Morskiej ma bardzo duży zakres a m.in. w sferze gospodarczej, drogownictwa, mieszkaniowej, zieleni, usług komunalnych itd.

***Radny Sylwester Wysocki – członek Komisji***

Skoro w kompetencjach naszej Komisji leżą sprawy budownictwa mieszkaniowego, w ogóle całej sfery zarządzania zasobami mieszkaniowymi gminy, szerzej miasta, to cała infrastruktura towarzysząca w świetle prawa budowlanego jest przypisana do tych inwestycji, więc wszelkiego rodzaju fontanny, płotki, parkingi, sygnalizacja świetlna, itd. itd., to wszystko jest nasza kompetencja.

**Ustalenia Komisji:**

**Komisja ustaliła, że członkowie Komisji zgłoszą wnioski na piśmie na najbliższym posiedzeniu Komisji za tydzień, tj. 18 września 2007 roku.**

**Sprawy wniesione, wolne wnioski, korespondencja.*****Przewodniczący Piotr Dzik***

Ponieważ nie było zgłoszonych spraw ze strony członków Komisji, zamknął posiedzenie.  
Na tym posiedzenie zostało zakończone – godz. 19.00

*Przewodniczący  
Komisji Polityki Gospodarczej i Morskiej*

*Piotr Dzik*

Protokół sporządziła:

Elżbieta Wajs - Deyck