

Nie chcą takiej spółki

Data publikacji: 7.12.2013 19:00

Podczas ostatniej sesji radni miejscy Skoczowa przegłosowali likwidację zakładu Budynków Mieszkalnych. Jej obowiązki przejmie od nowego roku spółka miejska - Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej ?Ciepło?. Mimo, że uchwała została przegłosowana pozytywnie, nie wszyscy radni się z nią zgadzają.

□
Z Rajmundem Dedio, jednym z radnych, który głosował przeciwko likwidacji ZBM i łączeniu go z MPEC, rozmawia Jan Bacza.

Dlaczego kilku radnych, między innymi pan, był pan przeciwny połączeniu tych dwóch podmiotów?

Uchwała mówiła o likwidacji ZBM i połączeniu z MPECem. Dlaczego byłem przeciwny? Ponieważ w przedstawionym radnym opracowaniu, przygotowanym przez pana likwidatora, nie znaleźliśmy żadnych odpowiedzi na stawiane przez nas pytania. Nie zostały wyjaśnione nasze wątpliwości w tym temacie.

Czego dotyczyły wątpliwości radnych?

Wątpliwości można podzielić na dwa wątki. Jednym wątkiem jest likwidacja ZBM. Niestety, rzeczywistość samorządowa w Polsce wygląda dzisiaj troszkę inaczej niż to zostało przedstawione. Dla przykładu, w Bytomiu była spółka prawa handlowego, która zajmowała się mieszkaniami gminnymi – socjalnymi i komunalnymi. Od października tego roku jest w likwidacji. Wróciło to z powrotem do urzędu i zajmuje się tym znowu jednostka budżetowa.

Podczas sesji wymieniał pan kilka miast, w których model spółki się nie sprawdził.

Trzeba pamiętać, że zapewnienie lokali socjalnych dla najuboższych mieszkańców jest zadaniem własnym gminy i nie można tego zadania przekazać w całości żadnej spółce prawa handlowego. W każdym z samorządów na Śląsku, do których dzwoniłem, oprócz spółki równoległe istniał wydział lub jednostka budżetowa, która nadal się tym tematem zajmowała.

Chodzi o budowę mieszkań?

Nie, chodzi o obsługę całości mieszkań. Są wyroki NSA, że spółka nie może zawierać umów najmu z lokatorami, ponieważ ta spółka nie jest właścicielem tych lokali socjalnych. Tak samo są problemy i jest wiele orzeczeń sądów, że spółka nie może windykować, ściągać i kierować spraw do sądu (chodzi o ściągnięcie długów z lokali). Taka sytuacja była w Bytomiu, gdzie zadłużenie mieszkańców szybko szybowały w górę. Stąd też samorząd zdecydował się odciąć tę sztuczną hybrydę.

Wszystko wydaje się w porządku, jeśli lokatorzy płacą, jest majątek, ale kiedy pojawiają się problemy, kto ma ściągać dług.

O tym, że lokatorzy nie płacą, wiadomo nie od dzisiaj. W samym Skoczowie w lokalach socjalnych, których gmina posiada 84, zadłużenie na koniec września było w 47 mieszkaniach. Na 339 lokali komunalnych, 180 z nich ma zadłużenie. I to jeszcze mowa jest o lokalach socjalnych, w których czynsz za metr kwadratowy wynosi niespełna złotówkę miesięcznie. A w komunalnym, w zależności od warunków jakie spełnia lokal, maksymalna stawka jest około 6 zł za metr² na miesiąc. Te czynsze są stosunkowo niskie, a pomimo tego, zadłużenia są tak duże. Całkowite zadłużenie najemców wynosi ponad 800 tysięcy zł. I spółka nie będzie miała lepszych mechanizmów, które pozwolą na efektywniejsze ściągnięcie tych należności.

Połączenie tych dwóch podmiotów nie poprawi finansów. Z takim długiem ZBM wchodzi do spółki.

To też w dokumentach, które otrzymali radni, nie zostało wyjaśnione. Brak informacji w kwestii rozliczeń, czy ten dług wejdzie do spółki, czy lokatorzy będą płacili czynsze do gminy a ta z kolei będzie płaciła jakąś część spółce za obsługę mieszkań. Jedno jest pewne, spółki, które obsługują mieszkania socjalne, w żadnym z tych wypadków nie zajmują się remontami czy też budową nowych mieszkań socjalnych. Jeżeli cokolwiek w tym zasobie się dzieje i potrzebne są remonty, to i tak wykonuje czy buduje miasto. Dalej to zostaje na garnuszku miasta. Nie sposób wymóc na spółce, gdy ma z metra kwadratowego złotówkę czynszu, aby za tą kwotę cokolwiek zrobiła.

To, co gmina już posiada to jedna kwestia, jednak podczas sesji była też mowa o budownictwie nowych mieszkań i zaciąganiu kredytów. Mówiono też o preferencyjnych opłatach.

To drugi wątek, który pojawił się równolegle. Po połączeniu, spółka MPEC z włączonym ZBMem, będzie budowała mieszkania. Tu należy jedną rzecz stanowczo podkreślić. Spółka MPEC aby budować mieszkania nie potrzebuje do tego ZBMu, ani lokali socjalnych i komunalnych, czyli całego bagażu problemów i kłopotów. Wystarczyłoby tej spółce rozszerzyć zakres działalności i mogłaby swobodnie budować lokale. Jedno jest pewne, nie potrzeba tego połączenia, żeby spółka mogła budować. Nasze kolejne wątpliwości, to pytanie, jakich mieszkań potrzebujemy jako gmina. Tutaj znowu odwołam się do danych, które mamy. Lista oczekujących na mieszkania socjalne to jest 49 osób, w tym blisko 20 z wyroków o eksmisję, gdzie musimy do naszego zasobu gminnego przyjąć tych ludzi. A my tych mieszkań socjalnych nie mamy. Na lokale komunalne oczekuje 29 osób. Chciałbym przypomnieć to, o czym mówiłem wcześniej, jak niskie są stawki w lokalach socjalnych. W opracowaniu, które otrzymaliśmy proponuje się budowanie budynku, w którym będzie 16 lokali mieszkalnych. A wstępna opłata, taki wkład własny, jest na poziomie 41 tysięcy plus czynsz w wysokości około 17 zł za metr kwadratowy. Przy założeniu, że te mieszkania będą miały około 45 metrów kwadratowych, miesięcznie lokatora czynsz będzie kosztował około ośmiuset złotych. I przypomnę, to nie złotówka, nie sześć a siedemnaście złotych za metr kwadratowy. W tej kwocie jest już spłata kredytu, ale oczywiście doliczyć jeszcze trzeba do tego wszystkie media. I jedną ważną rzecz trzeba dodać. Ta symulacja zakładała, że lokator będzie spłacał ten czynsz przez 45 lat. Ta wysokość czynszu była założona przy takim okresie spłaty. Ale jak wynika z naszych informacji, kredyt, który spółka może wziąć na budowanie tego budynku, jego maksymalny okres spłaty wynosi 20 lat. Nie 45.

Przy krótszym okresie spłaty, albo raty będą wyższe, albo to spółka będzie musiała zabezpieczyć pieniądze na dalszą spłatę, na kolejne lata?

Oczywiście, jeżeli będziemy spłacać 20 a nie 45 lat, to przy tych samych warunkach czynsz za metr już wynosi 25 zł. Czyli rośnie nam do około 1200 zł za miesiąc. Czy te mieszkania są nam potrzebne? Czy znajdą się chętni na nie? Podczas sesji byli obecni mieszkańcy, którzy kilka lat temu wypełniali ankiety odnośnie mieszkań. Jednak, jak nam mówili, wówczas wypełniali je mając świadomość innych danych, które im zaprezentowano. Ta początkowa wartość wpłaty wynosiła maksymalnie kilkanaście tysięcy a poziom czynszu był na poziomie kilkuset złotych. Na dzień dzisiejszy nie wiemy, jaka jest liczba chętnych na takie mieszkania. Podejmuje się więc decyzje, robimy krok w jakimś kierunku, tworzymy hybrydę na glinianych nogach, nie wiedząc czy w ogóle jest zapotrzebowanie na to ze strony mieszkańców i rynku.

Radni pytali też o to, co w przypadku jeśli po kilku latach mieszkańcy przestaną płacić.

To kolejny problem, jeśli ktoś wniósł wkład własny, płacił regularnie czynsz, ale nagle w jego życiu coś się komplikuje i przestają płacić raty, które jednocześnie dla spółki są spłatą tego kredytu. Co wówczas? Spółka wzięła kredyt na swój majątek i teraz bank nie będzie pytał czy lokator 'X' czy 'Y' płaci te raty, tylko mówi spółce wprost – proszę spłacać do banku należne raty. Spółka z czynszów nie będzie miała pieniędzy, więc skądś będzie musiała je wygenerować.

Może się to odbić na remontach.

Zapewne, ale może odbić się również na płynności finansowej spółki. Bank nie będzie pytał czy pieniądze na koncie spółki MPEC są zarezerwowane na spłatę rachunków za gaz, którym ogrzewa się mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej oraz we wspólnotach, w których mieszka kilka tysięcy mieszkańców, tylko będzie środki zabierała.

Takie pytania padały, nie otrzymaliśmy na nie odpowiedzi. Jak konstruować umowy, aby można było je egzekwować. Od jednego z samorządowców otrzymałem zapytanie co w sytuacji, kiedy mieszkaniec płaci wszystkie media a nie będzie płacił czynszu. Czy jest jakakolwiek ustawowy przepis, że można go pozbawić tego lokalu? Eksmisję można przeprowadzić, ale są to procedury, które mogą trwać wiele lat.

Obawia się pan, że ta decyzja może źle wpłynąć na fundusze gminne?

Zastanawiam się, czy w czasach dzisiejszych, orzecznictwa i wyroków sądów i problemów, które mają spółki i gminy ze spółkami, które zarządzają zasobami lokalowymi, czy jest nam potrzebny tak wielki kłopot i tak wiele nieznanych. Patrząc w przyszłość czy potrzebujemy budować takie mieszkania, które będą kosztowały dwadzieścia kilka złotych za metr kwadratowy. Prawda jest taka, że ci którzy są w lokalach socjalnych i komunalnych, nie chcą się przenieść do mieszkań o wyższym standardzie z wyższymi opłatami. Bo wiedzą, że wiąże się to ze wzrostem opłaty. Mieszkańcy w ramach sześciu złotych nie chcą zmieniać lokali, a gdzie tam kwota kilkunastu czy kilkudziesięciu złotych. Dzisiaj na rynku wtórnym mieszkań nie brakuje. Więc jeśli kogoś stać to je kupuje a nie czeka na pomoc miasta w tej kwestii.

Dziękuję za rozmowę.

Również dziękuję za rozmowę i pozdrawiam wszystkich Internautów.

Przeczytaj również wywiad z zastępcą burmistrza Skoczowa Piotrem Ruckim - [Skoczów: łączą ZBM z MPEC](#)