

Protokół nr 7/25
z posiedzenia Komisji Rewizyjnej
6 maja 2025 r. godz. 9.00 - 11.00
Urząd Miasta Piły, sala 137.

W posiedzeniu uczestniczyli wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Piły (5/5). Lista obecności członków komisji stanowi załącznik do protokołu.

Teresa Kasior, Członek Komisji Rewizyjnej stwierdziła quorum, przywitała przybyłych członków komisji oraz Pana Daniela Tomczyka – Dyrektora Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile i Pana Edwarda Karnasia – Dyrektora Wydziału Spraw Lokalowych.

Tematem posiedzenia była kontrola problemowa: „Remonty oraz realizacja najmu mieszkań komunalnych i socjalnych, będących w zarządzie Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile oraz wykaz pustostanów z uwzględnieniem ich wykorzystania w latach 2022 – 2024”. Zakres przedmiotowej kontroli obejmował w szczególności następujące zagadnienia:

1. Stan mieszkań w zasobach i liczba mieszkańców.
2. Czynsz za mieszkanie komunalne i socjalne.
3. Lista oczekujących na mieszkanie, oraz obowiązujący regulamin przydziału.
4. Wpływy, wydatki i zadłużenia.
5. Wykaz pustostanów, wraz z planem realizacji zadań.
6. Budynki, które zajmują obszarowo niewykorzystaną działkę – czy w takim przypadku rozpatruje się możliwość przeznaczenia tej działki pod zabudowę, na przykład budynkiem jednorodzinny?
7. Pozyskiwanie środków zewnętrznych na poprawę sytuacji mieszkaniowej.

Ad 1.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zadał pytanie odnośnie zmniejszenia się liczby lokali mieszkalnych w zasobach Gminy Piła z 1039 lokali w 2022 roku, do 985 lokali w roku 2024. Czy to oznacza ich sprzedaż i likwidację w zasobie gminy? Pan Przewodniczący chciał się dowiedzieć co jest tego przyczyną. Jednocześnie obserwujemy zmniejszenie metrażu mieszkań. Czy to jest efekt jakiejś synergii?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że sprzedaż mieszkań w gminnym zasobie mieszkaniowym odbywa się w trybie

ciągłym. Liczba sprzedawanych mieszkań oscyluje od kilku do kilkunastu rocznie w zależności od popytu i sytuacji na rynku wtórnym, natomiast MZGM jako zarządca i administrator tych wszystkich lokali mieszkalnych nie jest decydem w kontekście sprzedaży, ponieważ jest to w gestii Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Współpraca polega na tym, że jeśli my otrzymujemy, bądź przejmujemy lokale mieszkalne, które są zdane, porzucone, opuszczone, po zgonach i są to lokale np. we wspólnotach mieszkaniowych, to staramy się, by tych wspólnot było jak najmniej, bo są to koszty dla gminy, jak również staramy się nie zasiedlać ich kłopotliwymi najemcami, którzy popadają w konflikt z prawem. Przekazujemy takie lokale do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w celu ich sprzedaży. Jeżeli np. we wspólnocie mieszkaniowej jest 8 lokali mieszkalnych, a jeden z nich należy do gminy, to musimy partycypować w kosztach jego utrzymania i w funduszu remontowym. Nie mamy większości we wspólnocie mieszkaniowej i nie możemy podejmować uchwał, więc sprzedaż takiego lokalu bardziej się nam opłaca. Możemy wykorzystać pozyskane środki na remont budynków należących w całości do gminy.

Radna Maria Miler zapytała, czy to oznacza, że MZGM nie decyduje o sprzedaży wszystkich lokali znajdujących się we wspólnotach mieszkaniowych, komunalnych, ponieważ zajmuje się tym Wydział Gospodarki Nieruchomościami?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że MZGM zarządzając całą substancją znajdującą się we wspólnotach mieszkaniowych i gminnych współpracuje z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami (WGN) w zakresie sprzedaży tych lokali. Jeżeli WGN uzna, że z różnych przyczyn lokalu nie zdecydują się sprzedać, to może on wrócić do gminnego zasobu mieszkaniowego i może być przekazany np.: do remontu lokatorskiego, najmu socjalnego, lub komunalnego w zależności od standardu tego lokalu. Sytuacja jest trudna ze względu na fakt, że bardzo duża część tych mieszkań w momencie gdy jest zdawana jest zdewastowana. To nie jest rynek wtórny, gdzie są mieszkania prywatne, czy TBS-y, gdzie lokator zwalnia mieszkanie, czy lokale przeznaczone do sprzedaży. Wiadomo wtedy, że takie mieszkania są zadbane i niezadłużone, a tutaj w przypadku ich porzucenia, opuszczenia, czy zgonu najemcy, mieszkania te bardzo często są w złym stanie. Pan dyrektor pokazał członkom komisji przykładowe zdjęcia lokali i dodał, że wyremontowanie takiego mieszkania wymaga dużego nakładu finansowego, w zasadzie jest to remont gruntowny, kapitalny. Zdecydowana większość lokali komunalnych, mieszkalnych, czy socjalnych oddanych do MZGM-u jest w podobnym stanie. Analizując ten problem należy wziąć pod uwagę fakt, że wiele z tych mieszkań ma jedną wspólną łazienkę na wspólnym

korytarzu, bez faktycznej możliwości jej wydzielenia w mieszkaniu. W związku z tym bardzo ciężko jest wynająć takie mieszkanie, bo ludzie nie chcą mieszkać w takich warunkach. W kontekście pustostanów wspomnieć należy jeszcze, że lokal mieszkalny, który zostaje pozostawiony, z reguły nie zostaje porzucony, bo najemca sam zrezygnował z najmu. Są to na ogół lokale zagracone, pozostawione z rzeczami. Opróżnienie takiego lokalu stanowi duży koszt. Trzeba dezynfekcję przeprowadzić, a rzeczy wywieźć do PSZOK-u. Wszczęcie postępowań sądowych wobec takich lokatorów jest bezcelowe i naraża gminę na wysokie koszty. Przywrócenie pustostanu do stanu umożliwiającego jego ponowne zasiedlenie to koszt co najmniej kilku tysięcy złotych. Przekazując takie lokale do WGN celem ich sprzedaży bierzemy to pod uwagę. Szacujemy potencjał danego lokalu mieszkalnego, oceniamy, czy będzie go trudno wyremontować i wynająć. Jeśli jest to dla nas zbyt kosztowne, to lepiej sprzedać lokal i wtedy nowy właściciel przeprowadzi remont we własnym zakresie. MZGM przeprowadza remonty w minimalnym standardzie, do którego obligują przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów.

Radna Maria Miler zapytała, jakie są podejmowane działania w związku ze zmniejszeniem się liczby mieszkańców o 426?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeżeli chodzi o spadek liczby mieszkańców, to nie ma reguły, ponieważ wiąże się to ze sprzedażą tych lokali, z liczbą ludności, która w tych lokalach mieszka, ale też bardzo często ze zamianą lokali i wyprowadzaniem się ludzi. Bardzo często mamy problem z tym, że rodziny podają błędne informacje np. w zakresie osób zameldowanych, żeby ponieść mniejsze opłaty za media i wywóz śmieci. Mieszkają np.: we czwórkę, a zgłaszają tylko dwie osoby. Musimy na bieżąco sprawdzać ten stan. Stanowi to dla nas duży kłopot i my bardzo często nie jesteśmy w stanie poprawnie zdefiniować ile ludzi tam mieszka. Nie jest to liczba możliwa do weryfikacji w 100%.

Radna Maria Miler zapytała, czyli głównie sprzedaż?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że głównie sprzedaż i zamiana lokali. Jest jeszcze trzeci element: niektórzy członkowie rodzin wyjeżdżają i opuszczają lokal i jeśli główni najemcy są uczciwi i solidni to zgłaszają to do nas.

Ad 2.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała jakie są czynniki, które podwyższają, lub obniżają wartość użytkową mieszkania? Czy te czynniki zawarte są w karcie kwalifikacyjnej? Kto przyznaje punkty dla poszczególnych kategorii mieszkań?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że analizując to zagadnienie często myli się politykę czynszową ze stawką za m², o której decyduje Prezydent. Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy został przyjęty 5 lat temu. Ustawa obliguje gminy do przyjęcia zasad polityki czynszowej w formie uchwały Rady Miasta. Ustawa definiuje, że te czynniki zarówno obniżające, jak i podwyższające muszą być w tym programie zawarte. Do tych czynników należą: stan techniczny, wyposażenie w infrastrukturę, położenie, kondygnacja, odpowiedni standard. Ustawa obliguje gminy do określenia polityki czynszowej poprzez wdrożenie tych właśnie elementów i w poszczególnych miastach przyjęto różne rozwiązania. W Pile mamy łącznie około 2.500 mieszkań i w związku z tym, żeby uprościć procedurę naliczania czynszu dla tych mieszkań i dla sprawiedliwego obciążania czynszem poszczególnych najemców, wprowadziliśmy 5 kategorii, które 5 lat temu wdrażaliśmy w Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy. Rada Miasta wdrażając taki program daje sygnał do władz, że teraz jest polityka wdrożona, tak to będzie wyceniane, a Pani Prezydent, władze miasta decydują o tym ile pieniędzy zostanie przeznaczonych. Rada Miasta decyduje o kształcie i sposobie naliczania punktów, a już samą kwotę podaje Pani Prezydent.

Radna Teresa Kasior zapytała o uchwałę, która została podjęta i która zakłada wkład własny na poziomie 20.000 zł, aby otrzymać mieszkanie do remontu lokatorskiego.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że to zupełnie coś innego. Teraz mówimy o polityce czynszowej, która jest dla nas wszystkich bardzo istotna. Bardzo często przywiązujemy się do stawek za m². To dla ludzi jest najistotniejsze, natomiast władze miasta nie mogą dowolnie ustalać stawek np. na poziomie 20 zł za m², ponieważ zgodnie z ustawą może to być do 3% wartości wskaźnika odtworzenia lokalu mieszkalnego dla Województwa Wielkopolskiego i jest to wskaźnik ogłaszany przez Wojewodę raz na 6 miesięcy. I jest kwota, która jest podana w tym wskaźniku przez Wojewodę, z wyłączeniem miasta Poznania, bo dla Poznania te ceny są zupełnie inne. Kwota, która jest podana za m² lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 3% wartości tego wskaźnika. Oznacza to, że władze miasta i Pani Prezydent nie mogą dowolnie tych stawek ustalać, jedynie w granicy 3% wskaźnika. Poziom wskaźnika jest dla najemców w Pile bardzo korzystny, gdyż aktualnie

jest na poziomie 1,4%. Kalisz, który jest porównywalny z Piłą ma ten wskaźnik na nieco wyższym poziomie. Polityka czynszowa jest następująca: Rada Miasta określa jak to robić, a Prezydent za ile, pamiętając by nie przekroczyć granicy 3%.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej powiedziała, że chciałaby uzyskać jeszcze bliższe informacje na temat karty kwalifikacyjnej, ponieważ są tam poszczególne kategorie, czynniki do oceny. Tam znajdziemy poszczególne kategorie mieszkań wg punktacji. Kto przydziela te punkty?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że to są twarde punkty. Jeżeli jest kategoria 1, to administrator MZGM udaje się na pustostan i jeżeli jest wykonywany remont, to punktacja się zwiększa. Pracownik MZGM udaje się na miejsce i dokonuje oceny stanu, infrastruktury wszystkich czynników.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała, czy wtedy dany lokal trafia do odpowiedniej kategorii?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że tak, do teczki lokalu mieszkalnego. Jest bardzo duża rotacja mieszkań, więc gdyby za każdym razem wysyłać komisję, to musiałoby się odbywać to sprawnie i szybko. Często przeprowadza się remonty i termomodernizację budynków. Analizujemy w jaki sposób rozwiązać kwestię domków jednorodzinnych w nowym Wieloletnim Programie Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy, który jest uchwalany raz na 5 lat. MZGM jest bardzo atakowany za to, że nie przeprowadza remontów lokali, ale one są wykonywane, a za stan pozostawianych mieszkań odpowiadają mieszkający tam ludzie.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powiedział, że podstawowa różnica pomiędzy lokalem socjalnym, a komunalnym jest taka, że lokal socjalny jest przyznawany osobom, które nie posiadają odpowiednich środków finansowych na wynajem. Pan Przewodniczący zapytał o wysokość stawki czynszu za lokal socjalny.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że pierwsze 5 kategorii, o których była mowa wcześniej to są lokale mieszkalne, które są weryfikowane poprzez kartę kwalifikacyjną, natomiast lokal socjalny wydawany jest na podstawie wyroku sądowego. Lokal komunalny jest takim ogólnym określeniem, ale trzymając się litery prawa czynsz za m² lokalu socjalnego może wynieść do 50% najniższej

stawki czynszu za lokal mieszkalny. Najniższa stawka wynosi 3,15 zł, a więc dla lokalu socjalnego wynosi ona 1,57 zł wg przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Ad 3.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał odnośnie listy osób oczekujących na mieszkanie, oraz o obowiązujący regulamin przydziału. Pierwsze pytanie dotyczyło prognoz dalszego rozwoju zasobów mieszkaniowych w Pile, w tym planowanych inwestycji w zakresie budowy nowych lokali, bądź rozbudowy istniejących budynków.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że jeżeli chodzi o rozwój budownictwa mieszkaniowego to mamy w Pile dwie spółki, nad którymi nadzór sprawuje dyrektor Wydziału Nadzoru Właścicielskiego Pan Bogdan Kopeć. Wydział Spraw Lokalowych, a kiedyś Wydział Gospodarki Komunalnej współpracuje głównie z TBS, ponieważ w SIM trwają przygotowania pod inwestycję, prace jeszcze nie rozpoczęły się, ale obie spółki SIM i TBS złożyły wnioski do Banku Gospodarstwa Krajowego, w celu pozyskania środków na inwestycje. TBS z pozyskanych środków z BGK wybudował w okresie ostatnich kilku lat około 200 mieszkań i Wydział Spraw Lokalowych organizuje następnie listę przydziałów pod te lokale mieszkalne. Pan dyrektor dodał, że nie jest w stanie precyzyjnie podać kiedy kolejny budynek zostanie wybudowany. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa (SIM) podejmuje starania w tym zakresie. Były prognozy, że budynek zostanie oddany w przyszłym roku, lecz jest to trudne przedsięwzięcie, zatem nie wiadomo, czy podany termin jest realny.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że Pani dyrektor SIM-u już odpowiadała na to pytanie. Pani radna poprosiła radnych o zadawanie kolejnych pytań.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, czy są przewidywane jakieś zmiany w zasadach przydziału mieszkań komunalnych, lub socjalnych, aby lepiej odpowiadać na rosnące potrzeby lokalowe?

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Rady Miasta Piły z 2021 roku, która została podjęta mniej więcej w tym samym czasie, co uchwała dotycząca przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła na lata 2021 – 2025. Pan dyrektor powiedział, że z punktu prawnego i z punktu funkcjonowania wydziału nie zachodzi potrzeba zmiany uchwały. Po pierwsze dlatego, że prawo w przeciwieństwie do tej uchwały w sprawie przyjęcia wieloletniego programu nie ogranicza tej uchwały czasowo, uchwała jest ponadczasowa, a

uchwała dotycząca przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania zasobem mieszkaniowym Gminy Piła obowiązuje przez 5 lat. Z punktu widzenia funkcjonowania Wydziału Spraw Lokalowych i samego mechanizmu ubiegania się i przydziału lokalu nie ma potrzeby zmiany zapisów uchwały. Liczba mieszkań, które rokrocznie pozyskujemy jest tutaj kluczowa. Jeżeli chodzi o zasoby MZGM to nie mówimy o nowym budownictwie, tylko o tym, które jest, oraz o zasobie mieszkaniowym, który systematycznie się kurczy. W latach 90-tych ubiegłego wieku w Pile było 5.500 mieszkań, a obecnie jest ich około 2.000. Takie zmniejszenie się zasobu oznacza, że liczba mieszkań do dyspozycji jest coraz mniejsza. W okresie objętym kontrolą otrzymaliśmy około 20 mieszkań do remontu lokatorskiego. Na taki remont decydują się ludzie, którzy oczekują w kolejce na przydział mieszkania, którzy chcą od siebie coś dać.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że pytała o wkład własny na przydział mieszkania do remontu lokatorskiego.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że kwota 20.000 zł służy do weryfikacji tego, czy mamy do czynienia z poważnym klientem. Przedstawiamy osobie wstępną propozycję na piśmie i idzie ona obejrzeć mieszkanie. Musi zmierzyć się z tym problemem, dostaje od nas listę prac remontowych do wykonania, którą dyrektor MZGM przygotowuje. Jednakże koszty materiałów budowlanych są o wiele większe, niż sama robocizna. Realnie więc trzeba dysponować kwotą na poziomie 40.000 – 50.000 zł. Zdarzały się kosztorysy po 70.000 zł i takich mieszkań nikt nie chciał wziąć. MZGM występował wtedy do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami o rozważenie sprzedaży tego lokalu.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile zabrał głos i powiedział, że MZGM starał się zaniżyć kwotę, którą najemca potrzebuje, aby dostać mieszkanie. W pewnym momencie stwierdziliśmy, że jeśli ktoś dysponuje kwotą 50.000 – 70.000 zł to takiego mieszkania nie weźmie, a takie mieszkania bardzo często nie mogą trafić do ludzi uboższych. Nas interesuje to, żeby lokal był bezpieczny, by najemca wymienił okna i instalację elektryczną i płacił czynsz na bieżąco. Taka była idea, aby lokale udostępnić dla ludzi. Jak ktoś ma 100.000 zł. w kieszeni to pójdzie do banku, zaciągnie kredyt i kupi mieszkanie na rynku wtórnym. Chodzi o to by udostępnić mieszkania osobom o bardzo niskich dochodach bez zdolności kredytowej. Niech otrzymają mieszkania i we własnym zakresie niech sobie je wyremontują. MZGM odbierając takie mieszkania i wydając warunki techniczne nakłada obowiązek wymiany instalacji elektrycznej, okien i płacenia czynszu na bieżąco.

Edward Karnas, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że pomimo prowadzenia tych działań, nie ma zbytniego zainteresowania przyjęciem mieszkań do remontu lokatorskiego. Jest złożonych ponad 200 wniosków o przydział samego mieszkania. Średnio co ósmy, co dziesiąty klient deklaruje, że weźmie mieszkanie do remontu. Część z nich od razu stwierdza, że nie posiada środków i czekają w kolejce na gotowe. Zdarzają się sytuacje, że klienci mówią, że nie mają środków, ponieważ są objęci postępowaniem komorniczym. Mówią np. ale moja mama będzie miała. Wtedy kažemy przyjść z mamą i podpisać oświadczenie i dajemy im szansę.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że dochodzi również do sytuacji, że osoby chcą wykupić mieszkanie, ale nie mogą ujawnić się, że mają pieniądze, ponieważ musieliby najpierw spłacić swoich wierzycieli.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile zabrał głos i powiedział, że to jest bardzo trudny temat, bo z jednej strony chcemy lokale udostępnić, z drugiej strony wiemy, że w dzisiejszych czasach ludzie nie za bardzo chcą mieszkać w takich zasobach. Jeżeli ktoś ma jakiś potencjał, to bardzo ciężko jest mu tam wejść. Jeżeli trafią się nam mieszkania w jakiś lepszych zasobach, to wtedy jest łatwiej. Dlatego zaniżyliśmy progi, aby mieszkania były dostępne.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powiedział, że nie jest to żaden zarzut, problem ten występuje w każdej gminie. Pan Przewodniczący zapytał, co my, jako radni mamy odpowiadać mieszkańcom, gdy mówią nam, że są takie kolejki, co musi się wydarzyć, by czas oczekiwania na lokal uległ skróceniu?

Edward Karnas, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że nie rozwiązujemy problemów większości mieszkańców naszego miasta. Ten coraz skromniejszy zasób dedykowany jest dla ludzi w najtrudniejszej sytuacji, więc osoby, które normalnie funkcjonują na rynku muszą myśleć o innym sposobie rozwiązania tego problemu. Dysponujemy liczbą zaledwie 20 mieszkań, które przydzielamy, z remontami jest ich łącznie 40. To zaspokaja potrzeby zaledwie 40 rodzin. Jest złożonych 200 wniosków, ale z przyczyn formalnych odrzucamy część wniosków, bo nie każdy może złożyć wniosek. Gdy sprawdzimy dochody wnioskodawcy i miejsce zamieszkania to się okazuje, że większość osób odpada na wstępnym etapie weryfikacji wniosku. Tak jest nasze prawo skonstruowane. Ludzie nas pytają: „Dlaczego ustaliliście takie wysokie kryteria, że ja się nie mogę załapać?” Odpowiedź jest prosta: bo wtedy

wniosków byłoby nie 200, a 1.200, a średni czas oczekiwania na mieszkanie wydłużyłby się do 60 lat, co byłoby absurdem przy tak skromnym zasobie mieszkaniowym.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że z jednej strony mamy rozwiązania prawne skandynawskie, czyli dajemy mieszkania osobom najbardziej potrzebującym, ale to nie idzie w parze z budżetem. To jest problem nie tylko Pily, ale i całego kraju. Tworzona jest ustawa, której zapisy mówią wprost, że dla najuboższej części społeczeństwa w danym mieście należy się lokal mieszkalny. Mamy ograniczony budżet i wiemy w jakim tempie przyrasta liczba tych mieszkań. Najemcy nie mają tej świadomości, że dyrektor MZGM jest jedynie zarządcą i administratorem. Pan dyrektor zapewnił, że stara się tłumaczyć to mieszkańcom, bo oddawanie do użytku nowych mieszkań wiąże się budżetem danego miasta i pozyskiwaniem środków zewnętrznych.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że wiele zależy od uczciwości człowieka. Część ludzi, nie wykazuje żadnych dochodów, są w domu i nie pracują. Gdyby te wszystkie czynniki wyeliminować, to skróciłaby się kolejka oczekujących na mieszkanie.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że kraje tzw. „Starej Europy” stosują w tym zakresie inne rozwiązania. Weryfikacja jest na podstawie dochodu rocznego za poprzedni rok kalendarzowy. Jeżeli dochody przekraczają ustalone kryterium, to osoba nie kwalifikuje się.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że wniosek może złożyć każdy, zostanie on zweryfikowany przez Urząd Miasta i tak już jest, że większość wniosków nie spełnia kryteriów formalnych. Pozostałe wnioski ustawiamy w kolejce. Kiedyś określało się to „kolejką przydziału”. Jeszcze 10 – 20 lat temu, gdy dysponowaliśmy większą liczbą mieszkań, około 100 mieszkań przydzielaliśmy i taką listę budowaliśmy. Zrezygnowaliśmy z tego i wnioski są rejestrowane wg kolejności wpływu do Urzędu Miasta i w ramach tej listy stosujemy pewne priorytety. Jest np. 40 wniosków matek samotnie wychowujących dzieci w liczbie od 1 do 5. W ramach kolejki, gdy jest np. rodzina 2 + 2 i matka z 3 dziećmi, to jest dla nas priorytet, aby w pierwszej kolejności przydzielić lokal takim rodzinom. Stosujemy również inne kryteria: stan zdrowia, ubóstwo, bezdomność. W tej kolejce staramy się przyspieszenie robić, ale wiadomo też, że to bardzo często nie działa. Zdarzało się, że mieszkanie było 10 razy przydzielane, a potem okazało się, że nikt nie chciał go odremontować.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że wtedy mieszkanie trafia do WGN-u w celu sprzedaży, jeśli już nic nie można zrobić z tym lokalem.

Radna Maria Miler zapytała jaka jest definicja pustostanu?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że nie ma ustawowej definicji pustostanu. Każdy z pustostanów ma swój status. Jeden jest np. przygotowany do remontu przez MZGM, czyli przez pracowników i są to remonty bardzo ubogie, czyli takie pod lokale socjalne, gdy trzeba kogoś przesiedlić pod lokal zamienny. Przeprowadzamy przeglądy roczne lokali, bo bezpieczeństwo jest ponad wszystkim. Pierwszą grupą lokali są te przeznaczone do remontu lokatorskiego.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że temat ten poruszony zostanie w punkcie 5.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powiedział, że wszystko zależy od uczciwości wnioskodawców i od ich dyscypliny, bo te problemy mogą wynikać z niewiedzy, populizmu i powtarzania pewnych haseł.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że gdyby legislacja była inna i dochody były traktowane „zerojedynkowo” to ułatwiło by to nasze działania.

Radna Maria Miler powiedziała, że to jest kwestia odpowiednich uregulowań ustawowych, to nie jest w gestii samorządu gminnego.

Edward Karnas, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że kryteria finansowe ustawa delegowała do uchwały Rady. Są stosowane odpowiednie kryteria dochodowe jeśli chodzi o przydział lokali socjalnych na podstawie wyroków o eksmisję, przydzielanych zarówno z miasta, jak i przez MZGM.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że cały czas działamy bazując na zasadzie oświadczeń.

Radna Maria Miler zabrała głos i powiedziała, że tak samo jest w przypadku składania wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego. Wnioskodawca musi złożyć oświadczenie o wysokości dochodów. To jest nieporozumienie.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że w sytuacjach spornych i wątpliwych staramy się poprzez MOPS przeprowadzić wywiad środowiskowy. Była taka sytuacja, że ktoś najpierw się awanturował, a następnie złożony wniosek wycofał, bo się wystraszył.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że jest zdania, że bardziej restrykcyjne zapisy ustawowe skróciłyby kolejki przynajmniej o połowę.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że dodatki mieszkaniowe są przyznawane od 1994 roku. Wtedy z dodatków mieszkaniowych korzystało 3.000 rodzin. Dzisiaj korzysta około 800, co oznacza, że obecnie korzysta 4 razy mniej, niż kiedyś. W latach 90-tych przeznaczaliśmy z budżetu kwotę rzędu 4.000.000 zł na wypłatę tych dodatków mieszkaniowych. Na początku były one finansowane z budżetu państwa, a następnie zmieniono ustawę o dochodach gmin i włączono je w źródła wydatków gminy. Jest to zadanie własne gminy, z własnych środków finansowane. Jednakże skala tych wypłat jest czterokrotnie mniejsza, niż kiedyś i to dowodzi, że status społeczeństwa uległ zmianie. Jednocześnie zmniejszyła się liczba ludności naszego miasta. Kryteria są bardzo zbliżone, a mimo to nastąpił tak znaczący ubytek osób korzystających z dodatków mieszkaniowych.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała, czy dalej istnieje Społeczna Komisja Mieszkaniowa powołana przez Prezydenta Miasta Piły, jako kontrola społeczna trybu rozpatrywania wniosków? Czy dalej działa, czy też nie?

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że komisji już nie ma. Pojawiła się wzmianka, że mogłaby istnieć, ale już nie w takim charakterze jak kiedyś. Od 2014 roku zaprzestaliśmy tworzenia listy przydziału mieszkań. Jest lista oczekujących.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała, czy to oznacza, że taka komisja nie jest w ogóle potrzebna?

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że jest wzmianka w uchwale, że powinna taka komisja być, ale tylko dla potrzeby śledzenia mechanizmu działań prowadzonych przez Wydział Spraw Lokalowych. Jednakże zakres pracy tej komisji nie został szczegółowo opisany. Komisja mogła być, ale rozsypał się jej skład.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że to jest praca społeczna.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że w uchwale jest zapisane, że udział w pracach tej komisji jest nieodpłatny. To praca społeczna. Zgodnie z wcześniejszymi przepisami było określone, że komisja ta opracowuje listę przydziału mieszkań. W tej chwili takiej listy nie opracowujemy, w tej chwili jest lista, którą wydział rejestruje i na tym sprawa się kończy. Sami dokonujemy czynności rejestracyjnych, natomiast komisja miała być takim „kwiatkiem do kożucha”, tak to zostało określone. Znaczenie tej komisji zostało zmarginalizowane, ale taka komisja powinna być.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej powiedziała, że gdyby taka komisja istniała, to byłaby to taka weryfikacja społeczna.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że wykonawcą uchwały jest Prezydent Miasta Piły. W imieniu Prezydenta zarządzamy wnioskami. Prezydent ma dość szerokie spektrum działania, jeżeli chodzi o ingerowanie w sprawach krytycznych, które się zdarzają, natomiast rola komisji w tych sytuacjach, o których mowa byłaby tylko taka, że poszedłby taki sygnał, że ktoś otrzymał przydział mieszkania a komisja po weryfikacji dokumentów stwierdziłaby, że wszystko jest zgodnie z obowiązującym prawem.

Radna Maria Miler powiedziała, że komisja powinna istnieć jako organ kontrolny i nadzorujący.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powiedział, że można by się skontaktować z lokalnym posłem, aby napisał interpelację poselską, by ten problem z weryfikacją dochodów rozwiązać na poziomie ustawowym, by nie bazować na zasadzie oświadczenia, tylko na deklaracji PIT. Jeżeli trafiłoby to na podatny grunt, to można by tą kwestię uporządkować.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że jest to ciężki temat i zmiany w tej materii mogłyby spowodować, że nagle kilka milionów ludzi w Polsce znalazłoby się bez mieszkań.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej powiedziała, że było zapisane wprost w uchwale, że to jest Społeczna Komisja Mieszkaniowa powoływana przez Prezydenta Miasta Piły.

Radna Maria Miler zapytała dlaczego nie mamy takiej komisji.

Edward Karnas, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że nie było chętnych do pracy w tej komisji. Jeśli chodzi o Społeczną Komisję Mieszkaniową, to obradowała ona kiedyś w składzie kilkunastu osób. Należałoby się zastanowić, czy organizacje pozarządowe nie mogłyby zgłosić osób do pracy w tej komisji. Pan dyrektor dodał, że należy być świadomym, że taka komisja nie rozwiąże problemu mieszkaniowego.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że w statucie tej komisji będzie zapisane co ile taka komisja ma obradować. Będzie musiała przedłożyć sprawozdanie ze swojej działalności i wywiązywać się ze swoich zadań statutowych.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że nikt by wtedy nie zarzucił nikomu, że ktoś jednogłośnie podjął jakąś decyzję.

Ad 4.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał jakie są podejmowane działania w celu zmniejszenia zadłużenia najemców, szczególnie w kontekście wysokich zaległości czynszowych, tych wymagalnych i niewymagalnych?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że temat zadłużenia przewija się od lat. Jest on jednym z główniejszych przedmiotów działań naszej jednostki. Mamy tutaj ściśle określone procedury i elementy, które wdramy cały czas, żeby to zadłużenie przyrastało w jak najmniejszym stopniu. Gmina posiada mechanizmy, których może użyć, gdy ktoś uchylał się od płacenia. Niecałe 4 lata temu, krótko przed wybuchem wojny w Ukrainie udało się nam zejść z zadłużenia o kwotę 1.000.000 zł. Obecnie działamy według następującego algorytmu: cały czas analizujemy najemców, którzy nie płacą. Zgodnie z zasadą Pareto: jeden ma trzymiesięczne zadłużenie, a drugi ma wieloletnie i w ogóle nie płaci. Nasza inicjatywa polega na tym, żeby tych, którzy zaczynają nie płacić, nie kierować od razu na drogę sądową, nie nękać ich, tylko najpierw wysyłamy im upomnienia. Jeżeli to nie odniesie skutku, wysyłamy kolejne, ale już wtedy z informacją, że jeśli się coś nie zmieni, kierujemy sprawę do sądu. Chcemy unikać spraw eksmisyjnych i sądowych, ponieważ są one bardzo kosztowne i na ogół sąd przyznaje takim osobom lokal socjalny. Wystarczy dziecko w rodzinie, czy orzeczenie o niepełnosprawności. Dochodzi do takich sytuacji, że ktoś ma 10.000 zł zadłużenia. Sprawa trafia do sądu i ponosimy koszty postępowania sądowego. Sędzia wydaje wyrok i przyznaje lokal socjalny lub takie tzw. tymczasowe pomieszczenie. Jakkolwiek go nie nazwiemy, jest to dalej lokal, który utrzymywać musi w swoim zasobie gmina.

Radna Teresa Kasior zapytała, czy nie można przenieść tego dłużnika do innego mieszkania?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że w przypadku gdy jest wyrok eksmisyjny bardzo rzadko zdarzały się „twarde wyroki eksmisyjne”. Jest ich bardzo mało. One zapadają, gdy ktoś nie spłaca swojego zadłużenia, a jednocześnie swoim postępowaniem stwarza zagrożenie społeczne. Dzieje się to także w przypadku, gdy zapada wyrok o eksmisji, a ktoś ma bardzo ładne mieszkanie we wspólnocie mieszkaniowej, a my przydzielamy mu lokal socjalny na podstawie wyroku sądowego, który sami wyremontowaliśmy - zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów przysługuje 5 m² na osobę i nikt się nie chce wyprowadzić, no bo dlaczego skoro w swoim mieszkaniu ma np. 60 m²? Stosujemy taką ideę, żeby mieszkania socjalne remontować jak najmniejszym kosztem, zgodnie z zasadą, że skoro dłużnik miał np. 20.000 zł zadłużenia i nie płacił latami, to nie wyrzucamy go na bruk, tylko na gorszy standard. Naszą ideą jest trafić do świadomości ludzi i stymulować tych, którzy nie płacą. Udało nam się zejść z zadłużenia o 1.000.000 zł głównie dlatego, że trafiliśmy do tych dłużników, którzy nie płacili z premedytacją, gdyż byli świadomi, że są nie do ruszenia. W momencie, gdy skierowaliśmy sprawę do sądu momentalnie zaczęli spłacać swoje zadłużenie, gdyż wiedzieli, że nie grozi im eksmisja na bruk, ale mogą potencjalnie stracić swoje ładne mieszkanie. Skoro lokal mieszkalny jest podstawową potrzebą każdej rodziny, to nikt nie będzie świadomie ryzykować. Ta grupa dłużników już się skończyła. Teraz borykamy się z tymi, którzy nie dają rady na bieżąco płacić, zwykle płacą po miesiącu, dwóch, trzech i z grupą uporczywych lokatorów, którzy są nie do ruszenia.

Radna Teresa Kasior zapytała, czy takich lokatorów nie można gdzieś przenieść?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że gorszych warunków już nie można im dać. Jeżeli chodzi o rynek wtórny to rzadziej mamy do czynienia z sytuacją, że ludzie nie spłacają kredytów i nie opłacają swoich mieszkań. Jeżeli już ktoś pogubił się w swoim życiu na tyle, że nie stać go na spłatę kredytu i na uiszczenie opłat za swój lokal, to trafia on do lokalu w zasobach MZGM-u. On jest już naszym dłużnikiem, komornik prowadzi postępowanie egzekucyjne i skoro już stracił swoje mieszkanie to na pewno nie będzie nam płacić, bo jesteśmy np. już piątym wierzycielem. Pan dyrektor przyznał, że jest to bardzo trudna sprawa, ponieważ do MZGM-u przychodzą ludzie i dochodzi do konfliktowych sytuacji. MZGM nie jest Strażą Miejską, czy Policją, żeby tych ludzi uspokoić. Można jedynie agresywnego człowieka upomnieć. Nie jest to proste w kontekście przepisów RODO. Trzeba zasięgnąć informacji na Policji, czy były już interwencje

u tego człowieka. Dopiero można procedurę upomnienia rozpocząć, albo skierować sprawę do sądu za nieprzestrzeganie regulaminu. Dochodziło już do skrajnych sytuacji, gdy ktoś podczas libacji alkoholowej spalił swoje mieszkanie. Jest to bardzo skomplikowany problem, bo przychodzą ze skargą ludzie uczciwi, którzy płacą i nagle się okazuje, że niewiele można zrobić z konfliktowym sąsiadem, bo to jest zasób komunalny. W takich przypadkach jedynym możliwym rozwiązaniem może być twarda eksmisja.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, jeżeli ktoś ma zadłużenie, ale je spłaca, czy ta ciągłość mu powraca?

Radna Teresa Kasior powiedziała, że odsetki narastają?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że ustawowe odsetki narastają. Jeżeli ktoś ma kłopoty finansowe, ale chce z nami współpracować, to my po pierwsze oferujemy formę odpracowania. Może np. pokosić trawę. Podpisujemy wiele ugód z najemcami o spłatę zadłużenia w ratach. My jako gmina nie mamy żadnego interesu w tym, aby tych ludzi kierować na drogę postępowania sądowego. Ważne jest żeby ci ludzie utożsamiali się ze swoim zobowiązaniem i chociaż po parę złotych spłacali, by chociaż dług nie przyrastał. Jesteśmy w ścisłym kontakcie z Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej i ściśle monitorujemy komu należy pomóc. Każdemu kto chce spłacać swoje zadłużenie zawsze pomagamy i nigdy nie kierujemy sprawy do sądu.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zadała pytania, czy wdrażane programy oddłużeniowe i edukacyjne dla najemców to są te, o których była mowa? Czy są jeszcze jakieś inne sprecyzowane?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że są to właśnie takie programy. Poprzez administratorów, którzy chodzą po lokalach mieszkalnych i znają tych dłużników, dajemy pisemną informację, dajemy możliwość odpracowania długu, podpisywania ugód, zamiany mieszkania na mniejsze, gdy np. okaże się, że w lokalu mieszkająca osoba zostaje samotna. W tej sytuacji staramy się ją przenieść na mniejszy lokal o takim samym standardzie, a w tamtym lokalu ulokować jakąś rodzinę. Utrzymywanie dużego mieszkania przez starszą osobę to jest duży koszt.

Radna Teresa Kasior poprosiła o przybliżenie zagadnienia zaległości wymagalnych i niewymagalnych.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że zaległości niewymagalne to są te niezasadzone. Skoro nie ma jeszcze wyroku sądowego to są niewymagalne.

Radna Maria Miler zadała pytanie odnośnie zaległości najemców w opłatach czynszowych. Pomiędzy rokiem 2022 a 2023, obserwujemy wzrost zaległości o kwotę blisko 600.000 zł. Natomiast, między rokiem 2023 – 2024 obserwujemy wzrost na poziomie mniejszym, bo 108.000 zł. Co jest przyczyną tak wysokiego wzrostu zaległości czynszowych?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że nie jest w stanie precyzyjnie odpowiedzieć dlaczego ludzie nie płacą za swoje mieszkania. Powodów może być wiele: utrata pracy, sytuacja gospodarcza, sytuacje losowe. Pan dyrektor dodał, iż nie ma odpowiednich narzędzi, by to zweryfikować.

Radna Teresa Kasior zapytała, czy nie można zawrzeć funduszu remontowego w czynszach, tak jak to robią spółdzielnie mieszkaniowe?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że gdybyśmy fundusz zawarli w czynszach to kwoty zaległości byłyby o wiele wyższe.

Radna Maria Miler zadała pytanie odnośnie wydatków na cele inwestycyjne: Dlaczego w 2024 roku wydatki inwestycyjne zmniejszyły się o kwotę 4.500.000 zł w porównaniu z rokiem 2023?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że realizujemy wiele inwestycji jak chociażby Arsenal, czy al. Niepodległości 12 – 14. Różnica wynika stąd, że to nie my jesteśmy decydentami upłynnienia środków. Cały czas wnioskujemy, jak tylko możemy. Bardzo często zdarza się, że program Jessica, czy jakkolwiek inny program nagle nie ma tych środków. W związku z tym nie możemy po nie wystąpić i stąd ta różnica.

Radna Maria Miler zadała dodatkowe pytanie odnośnie wpłat z czynszu w latach 2023 – 2024. W jednym okresie jest 13.000.000 zł, a w drugim 15.000.000 zł. Skąd wynika różnica w dochodach?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że w 2023 roku były ustalone niższe stawki czynszu.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej odpowiedziała, że dopiero od 1 października 2023 roku były ustalone inne stawki czynszu. Przed tym dniem obowiązywały stawki za rok 2022. W związku z tym tylko końcówka roku 2023 miała takie stawki co rok 2024.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że w niecały rok przed wojną na Ukrainie odzyskaliśmy 1.000.000 zł. Potem wybuchła wojna i nastąpił krach gospodarczy i niektórzy najemcy, którzy wcześniej nie mieli problemów z płatnościami nagle zaczęli mieć z tym problem.

Ad 5.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powiedział, że chciałby do tego punktu zadać dwa pytania: Po pierwsze, jakie są plany dalszego zagospodarowania pustostanów, które obecnie wymagają remontu i czy istnieje jakiś harmonogram do realizacji remontu tych lokali?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jest ścisły harmonogram, którego się musimy trzymać, ponieważ praca z pustostanami jest pracą on-line. Mamy ściśle określony budżet na zakup materiałów i remontów. Jest to kwota 200.000 zł rocznie i musimy wziąć pod uwagę wszystko, czyli finansowanie zewnętrzne, wyburzenia budynków, przesiedlenia, eksmisje i każdy z tych pustostanów jest nazwany i zdefiniowany. Co do tych 104 lokali przeznaczonych do remontu, to cały ten proces odbywa się on-line. Jeżeli np. mamy fundusze to remontujemy od razu 6 lokali i wybieramy takie, które są potrzebne pod kątem rodzin, które oczekują w kolejce i których remont będzie możliwy szybko do zrobienia. Budżet na poziomie 200.000 zł na 1.000 mieszkań nie jest kwotą dużą, więc do remontu wybieramy te, gdzie zagraża bezpieczeństwo, i te, które muszą być oddane, bo ktoś czeka w kolejce. Nasze analizy są mocno rozbudowane, bo przy każdym pustostanie pracuje wiele wydziałów. Są pustostany dla MOPS-u, dla WGN-u, dla remontów lokatorskich, tych elementów jest bardzo dużo. Nad remontem 104 lokali pracujemy cały czas on-line. Cały czas pozyskujemy pieniądze z Banku Gospodarstwa Krajowego z Rządowego Funduszu Wsparcia Budownictwa na remonty pustostanów i to też się odbywa on-line. Są to też takie mechanizmy, które mogą na pewnym etapie się zablokować, bo nagle okazuje, że nie ma pieniędzy.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że to nie jest duża liczba tych lokali. Przy 180 wnioskach o przydział lokalu, wyremontowanie sześciu lokali jest równoznaczne z tym, że wydział podpisuje dwie umowy o przydział lokalu w ciągu roku.

Radna Teresa Kasior zapytała, kto decyduje o tym, że dany budynek nie nadaje się do remontu ze względu na zbyt wysokie koszty i podejmuje decyzję, aby go wyburzyć?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeżeli chodzi o pustostany budynków przeznaczonych do wyburzenia to w planach jest budynek położony przy ul. Bydgoskiej 71A – oficyna. Budynek znajduje się za przystankiem w sąsiedztwie dużej kamienicy zlokalizowanej przy ul. Bydgoskiej 71. Pan dyrektor pokazał radnym zdjęcia tego budynku. Zamierzamy rozebrać również drugi budynek zlokalizowany przy ul. Wawelskiej 6a – oficyna. Oba budynki zostały przeznaczone do wyburzenia jeszcze w tym roku, zabezpieczono na ten cel środki z budżetu. Poczekamy na wynik przetargu.

Radna Teresa Kasior zapytała, co z budynkiem przy ul. Młodych 54 i Rybackiej?

Radna Maria Miler zapytała ile kosztuje wyburzenie?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że wszystko zależy od tego na jaką koniunkturę na rynku trafimy. Jeżeli w mieście jest dużo inwestycji realizowanych to wtedy nie ma zbyt wielu chętnych do udziału w przetargu na wyburzenia, bo to nie są duże zlecenia. Ich wartość oscyluje w granicy od 100.000 do 200.000 zł. Są firmy budowlane, którym bardziej się opłaca realizować budowy warte kilka milionów złotych. W związku z tym ciężko znaleźć firmę, która chciałaby wyburzyć, bo to się wydaje proste, ale to nie wynika jedynie z przetargów, a z projektów. Podobnie jak projekt budowy, projekt rozbiórki musi zakładać wszystkie elementy, takie jak wywóz gruzu, czy wyburzenie.

Radna Maria Miler zapytała czy kwotę, którą wydaliśmy na wyburzenie wliczamy przygotowując teren do sprzedaży.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że nie decyduje o tym, co się później stanie z tym terenem. Mówimy tylko o tych działaniach do zrobienia których jesteśmy zobligowani. W planach jest również wyburzenie budynku przy ul. Ludowej 9. To jest ostatni budynek, który pozostał przy małym rynku. Jeśli chodzi o budynek przy ul. Bydgoskiej 71 to jest na nim bardzo duże pęknięcie i może się

okazać, że termomodernizacja i naprawa będzie tak kosztowna, że nie będzie wyjścia - lepiej go będzie wyburzyć. Mówi się także o budynku zlokalizowanym przy ul. Towarowej 4-6. W tym rejonie znajduje się bardzo dużo lokali socjalnych, bardzo zadłużonych. Sam budynek jest w fatalnym stanie technicznym. Pan dyrektor dodał, że w jego ocenie remont będzie droższy, niż budowa. Z drugiej strony przesiedlenie mieszkających tam ludzi będzie procesem wieloletnim. Na przestrzeni ostatnich lat przesiedliliśmy około 40 rodzin. Są to wielomiesięczne procesy. Lokale, które dajemy zamiennie są w lepszym standardzie, bo jeśli są w gorszym, to ludzie tam nie pójda. Aplikujemy o Fundusze Szwajcarskie. Chcemy wspólnie z MOPS-em zająć się ul. Wawelską 4-6. Znajdują się tam lokale chronione, które trzeba wyremontować. Ludzi tam mieszkających również trzeba gdzieś ulokować. Dlatego już dzisiaj, jakby wyprzedzając decyzję blokujemy pustostany, aby gdy zajdzie konieczność, móc przesiedlić mieszkańców, bo nowych lokali nie oddajemy. Poza tym są to lokale socjalne, mocno zadłużone, więc nie możemy im ich dać. Jeśli chodzi o pustostany, które się nadają, to można wymienić budynki przy ul. O.M. Kolbe 62, 64. W sąsiedztwie stoi wielki budynek, który dwa lata temu przeszedł gruntowną termomodernizację. Jeden z tych dwóch budynków został już wyremontowany, a drugi pozostał.

Radna Teresa Kasior zapytała o ul. Młodych?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że ul. Młodych 52 – 64 uwolniliśmy te budynki. Pan dyrektor powiedział, że otrzymał zadanie przesiedlenia mieszkańców.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, w jaki sposób MZGM planuje wykorzystać środki z Funduszu Dopłat oraz z innych programów zewnętrznych na remonty pustostanów w przyszłości? Pan Przewodniczący zapytał również o to, jakie konkretnie działania zostały podjęte w ramach programów „Za życiem”, oraz rewitalizacji budynków przy ul. 1 Maja w Pile i al. Niepodległości? Jak to przyniosło korzyści społeczności lokalnej?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeżeli chodzi o programy zewnętrzne to realizujemy je w procesie ciągłym, pozyskujemy środki z Rządowego Funduszu Wsparcia Budownictwa, z BGK. Cały czas odbywają się remonty. W zależności od potrzeb przeznaczony jest od 300.000 do 400.000 zł na ten właśnie program. Od 4 do 8 mieszkań z tego pakietu remontujemy rocznie. Nie możemy więcej ponieważ musielibyśmy wtedy na to wyłożyć środki własne w całości na remonty,

natomiast cały czas się to dzieje. Pan dyrektor dodał, iż osobiście nie zna innych programów zewnętrznych, które w 60 – 70% finansowałyby takie remonty. Wszystko inne jest formą pożyczki, którą trzeba oddać, a to odbiłoby się na miejskim budżecie. To co jest możliwe, bo Rządowy Fundusz Wsparcia jest do 80%, to realizujemy.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że jeśli chodzi o SIM i TBS to one uzyskują dofinansowanie na poziomie 80%. SIM jest już bardzo blisko, aby uzyskać na rozpoczęcie inwestycji dofinansowania na poziomie 80%.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej powtórzył zadane wcześniej pytania: jakie konkretnie działania zostały podjęte w ramach programów „Za życiem”, oraz rewitalizacji budynków przy ul. 1 Maja w Pile i al. Niepodległości? Jak to przyniosło korzyści społeczności lokalnej?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeśli chodzi o odpowiedź odnośnie programu „Za życiem”, to właściwym adresatem tego pytania jest Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej. Jeżeli chodzi o termomodernizację i remonty budynku przy ul. 1 Maja, czyli Arsenał oraz budynku przy al. Niepodległości 12-14 to korzyści są następujące: poprawa warunków i jakości życia mieszkańców. Zachowanie i uratowanie pięknych budynków. Budynek Arsenалу jest jednym z najstarszych budynków w naszym mieście, wpisanym do Miejskiego Rejestru Zabytków. Pozyskując środki na remonty, musimy podejmować decyzję, które budynki robić, ponieważ mamy ich aż 200. Zawsze mogą pojawić się pytania, dlaczego ten, a nie tamten? Budynek przy al. Niepodległości 12-14 był remontowany z pakietu rewitalizacji i on był w części robiony z parkiem kieszonkowym. To był wspólny projekt MZGM i ZDiZ, bo tylko w ten sposób można było pozyskać pieniądze, aby zrobić kamienicę. Nie można jest zwracać uwagi wyłącznie na to, że są to zadłużone lokale, bo wtedy nie ma inwestycji. Jeżeli ktoś ma dług, to należy go przenieść do lokalu o niższym standardzie po remoncie.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, jak wyglądają prognozy współpracy z fundacją „Leroy – Merlin”?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że Leroy – Merlin zgłosiło się do nas krótko po rozpoczęciu wojny na Ukrainie, co wzbudziło kontrowersje, ponieważ okazało się, że po rozpoczęciu konfliktu niektóre firmy nie wyszły z Rosji. Chcąc ocieplić swój wizerunek zgłosili się do miasta z wnioskiem, że chcą wyremontować mieszkania. Podeszliśmy do tego apolitycznie i stwierdziliśmy, że jeśli ktoś

chce wyłożyć blisko 1.000.000 zł, to róbmy te remonty. Taka była decyzja Leroy – Merlin. Oni chcieli uruchomić fundusz powierniczy, chcieli wyremontować lokale mieszkalne dla uchodźców z Ukrainy. Mając tak dużą liczbę pustostanów bardzo chętnie przystąpiliśmy do tego projektu. Wyremontowano 5 lokali mieszkalnych za kwotę ponad 800.000 zł.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, gdzie w Pile znajdują się te mieszkania?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że to są lokale znajdujące się w różnych częściach miasta.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych powiedział, że na te 5 mieszkań była podpisana umowa najmu na czas określony, zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Piły Piotra Głowskiego. Następnie przedłużono ją na kolejny rok i z tej piątki, trzy lokale prawdopodobnie odzyskamy, ponieważ wg naszej oceny status materialny mieszkających tam rodzin jest na tyle wysoki, że mogą sobie wynająć mieszkanie na wolnym rynku. Czyli traktujemy ich na równi z naszymi mieszkańcami. Jedna rodzina uzyskiwała dochody na poziomie 12.500 zł, a druga 7.500 zł. Dwóm rodzinom zostaną w czerwcu przedłużone umowy, bo np. w jednej trzyosobowej rodzinie matka i córka są osobami z niepełnosprawnościami, nie pracują, a do tego wychowują małe dziecko.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że 5 wyremontowanych mieszkań otrzymali uchodźcy z Ukrainy. Dwie rodziny mogą dalej mieszkać, a trzy nie mogą z powodu niespełniania kryteriów.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że pamięta, że w 2022 roku Rada Miasta Piły podjęła uchwałę w sprawie wydzielenia z mieszkaniowego zasobu Gminy Piła lokali mieszkalnych, przeznaczonych do wynajmu na czas trwania stosunku pracy. Jak to dziś wygląda?

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że to jest temat już nieaktualny. 14 lokali miało zostać przeznaczonych dla pracodawców, ale temat nie został podjęty. Wojewoda Wielkopolski uchylił naszą uchwałę, ale nie wnieśliśmy odwołania. Poza tym, nie było dostatecznego zainteresowania programem i mieszkania te wróciły do zasobów. Intencją uchwały było to, że pracodawcy będą remontować mieszkania, trzeba było wydzielić mieszkania, ale skoro nie było dostatecznego zainteresowania to wracamy do macierzy.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że trzy rodziny z Ukrainy otrzymają nakaz opuszczenia lokalu mieszkalnego i

przywrócenia go do stanu pierwotnego. Wystarczy, że któraś z tych rodzin się nie zgodzi i wtedy będzie trzeba wystąpić z pozwem do sądu.

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że odbył trudne rozmowy z tymi rodzinami. Tłumaczył im, że otrzymali wsparcie od miasta w najtrudniejszym okresie, ale to nie może być droga wejścia do kolejki, że w ten sposób obchodzi się wszystkich innych. Można wynająć mieszkanie na wolnym rynku, skoro ma się pracę i status materialny na to pozwala.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, a jaki jest stan tych mieszkań?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że to były piękne mieszkania.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała, w którym to było roku w 2022, czy w 2023?

Edward Karnaś, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że chyba w lutym 2023 roku te lokale zasiedlaliśmy. Rozmowy toczyły się jesienią 2022 roku. Był półroczny termin na realizację tej umowy.

Radna Maria Miler zabrała głos i zadała pytanie odnośnie 104 lokali wyremontowanych przez MZGM w latach 2022 – 2024. Te 104 pustostany wyremontowane jak się mają do wniosków o zawarcie umowy? Umów zawarto przez te lata 37. Pani radna powiedziała, że nie rozumie jak to jest możliwe, że te 104 pustostany zrealizowano, a jedynie 37 tych lokali w tym okresie przydzielono.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że jeśli my remontujemy lokale mieszkalne, to część oddajemy do Wydziału Spraw Lokalowych celem zasiedlenia, część pozostawiamy pod przyszłe inwestycje, pod zamiany, albo przesiedlenia. To nie są nowe umowy i nie ma ich odnotowanych.

Radna Maria Miler zapytała, ile jest w zasadzie wyremontowanych pustostanów?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile powiedział, że jeśli chodzi o liczbę lokali gotowych do zasiedlenia to nie jest ich dużo, kilkanaście.

Edward Karnas, Dyrektor Wydziału Spraw Lokalowych odpowiedział, że w tabeli nr 5 w pozycji nr 1 wyszczególnione są lokale mieszkalne gotowe do zasiedlenia, które Wydział Spraw Lokalowych otrzymuje od MZGM. Pan dyrektor dodał, że otrzymał od MZGM 82 lokale w latach 2022 – 2024. Nie wszystkie musiały być wyremontowane, bo mogły być gotowe. Na drugiej stronie znajdziemy dwie kolejne pozycje: lokale socjalne i pomieszczenia tymczasowe, które ewidentnie są przez MZGM remontowane. Łącznie jest ich 55, co daje łącznie ponad 130 mieszkań. Pustostanów do remontu jest 104, bo część oddawanych mieszkań jest w tak dobrym stanie, że nie muszą być remontowane.

Ad 6.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że radni otrzymali odpowiedź, że brakuje danych w tym zakresie. Pani radna powiedziała, że chodziło o to, czy np. na ul. Młodych gdzie stoją budynki przeznaczone do wyburzenia, ten obszar będzie przeznaczony na budynki jednorodzinne.

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jego rola ograniczała się do tego, by ludzi przesiedlić, a lokale opróżnić. Podejście do domków jednorodzinnych generalnie jest takie, że tam nie inwestujemy, ponieważ przy stawkach, które są teraz płacone za domki jednorodzinne z ogródkami, gminy nie stać, aby utrzymywać takie nieruchomości i my tych mieszkańców nie przesiedlamy na siłę, ale jeśli lokal został opuszczony, lub doszło do zgonu najemcy, nie zasiedlamy już tych domków, tylko przygotowujemy je do sprzedaży.

Ad 7.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zabrała głos i powiedziała, że dziękuje za informację, z jakich programów te środki były pozyskiwane. Pani Wiceprzewodnicząca chciała się dowiedzieć w jakich kwotach były te projekty?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że dokładna informacja zostanie przesłana do Biura Rady Miasta, a w dniu dzisiejszym podane kwoty będą w zaokrągleniu. Jest to kwota około 10.000.000 zł.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała, czy jest to program Jessica 2, WRPO i Fundusz Dopłat?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że tak.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała czy program „Za życiem” też?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że też. Główną kwotę generują trzy inwestycje, czyli Arsenał, al. Niepodległości 12-14 i ul. O.M. Kolbe. Tam są mniejsze kwoty. To wszystko razem daje łącznie kwotę około 10.000.000 zł.

Radna Teresa Kasior poprosiła, aby ta informacja została przekazana członkom Komisji Rewizyjnej.

Mateusz Pazdej, Przewodniczący Komisji Rewizyjnej zapytał, czy pozostałe środki z Funduszu Dopłat lub innych programów pokrywają koszty remontu, czy musimy wносить dodatkowy wkład własny?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że wkład własny w tym programie wynosi 20%.

Ewa Krupka – Zaręba, Wiceprzewodnicząca Komisji Rewizyjnej zapytała, o który dokładnie program wsparcia chodzi?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że Rządowy Program Wsparcia z BGK i w przypadku tego programu ważna informacja jest taka, że cały budżet musi wyłożyć gmina, a dopiero po jakimś czasie jest refundacja.

Radna Teresa Kasior zapytała, odnośnie spalonych budynków przed torami. Pani radna dodała, że są w strasznym stanie. Czy one są przewidziane do wyburzenia?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że budynki te miały zostać opróżnione i z informacji, które przekazał TBS miały zostać poczynione inwestycje w kontekście budownictwa. Pan dyrektor powiedział, że nie chce mówić o ich aktualnym statusie, nie wiadomo kiedy zostaną wyburzone, ma to zrobić TBS. To trochę kosztuje, a MZGM nie ma zabezpieczonych środków na ten cel.

Radna Maria Miler zapytała o ul. Rybacką?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeśli chodzi o ul. Rybacką i spalone mieszkanie, to nie dysponuje budżetem 50.000 zł by teraz zainwestować w to mieszkanie.

Radna Teresa Kasior zapytała, czy budynek jest przewidziany do wyburzenia?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeśli będzie wyburzany to nie na przestrzeni 2 – 3 lat, bo nie ma go w pakiecie.

Radna Maria Miler zapytała, a czy osoba otrzyma jakiś przydział po powrocie?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że jeżeli ta osoba się do nas zgłosi, to zostanie wezwana do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Nic innego nie można zrobić, ponieważ ta osoba otrzymała już drugie mieszkanie. Do obowiązków najemcy należy przede wszystkim ubezpieczenie lokalu mieszkalnego.

Radna Teresa Kasior powiedziała, że będziemy pisać wnioski. Pani radna skierowała pytanie do Panów dyrektorów: W czym moglibyśmy Wam pomóc? Czy np. poprzez zwiększenie funduszu remontowego?

Daniel Tomczyk, Dyrektor Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Pile odpowiedział, że zwiększenie środków na zakup materiałów do remontu. Remonty, które realizujemy siłami własnymi są kiepskiej jakości. Są to takie remonty bez kosztowe. Zwiększenie środków na zakup materiałów budowlanych spowoduje, że pracownicy będą mieli czym i z czym pracować.

Komisja Rewizyjna ustaliła termin kolejnego posiedzenia na dzień 13 maja 2025 r. godz. 13:30
W wyniku zakończenia dyskusji Przewodniczący Komisji – Mateusz Pazdej zamknął posiedzenie Komisji Rewizyjnej.

Na tym protokół zakończono.

Protokołował:

Krzysztof Bielka

Protokół nr 7/25 Komisji Rewizyjnej Rady Miasta Piły z 6 maja 2025 r. podpisali:

Lp.	Imię i nazwisko radnej/radnego	Podpis
1	Mateusz Pazdej - Przewodniczący	
2	Ewa Krupka – Zaręba - Wiceprzewodnicząca	
3	Józef Jopek	
4	Teresa Kasior	
5	Maria Miler	