

Protokół z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej Rady Miasta Zabrze w dniu 10 grudnia 2024 roku.

1. Otwarcie posiedzenia Komisji w temacie:

Gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi miasta.

Rozpoczęcie o godz. 16:00.

Posiedzenie Komisji odbyło się w budynku Urzędu Miejskiego w Zabrzu, ul. prof. Zbigniewa Religi 1 w sali 115.

2. Stwierdzenie prawomocności obrad.

3. Przyjęcie protokołów z poprzednich posiedzeń.

4. Omówienie tematu obrad.

5. Sprawy bieżące, korespondencja.

6. Wnioski/Opinie komisji.

7. Zakończenie obrad o godz. 17:50.

Ad 2.

Przewodniczący Komisji Marcin Szczerba, po sprawdzeniu obecności stwierdził prawomocność obrad. Komisja obradowała w składzie:

Radny Marcin Szczerba – Przewodniczący Komisji,

Radny Alojzy Cieśla,

Radny Adam Harasimowicz,

Radna Lucyna Langer,

Radny Grzegorz Lubowiecki,

Radna Wioletta Szymańska.

Ad 3.

Komisja Gospodarki Komunalnej wobec braku uwag, przyjęła protokół z posiedzenia Komisji w dniu 19 listopada 2024 roku.

Ad 4.

Przewodniczący Komisji Marcin Szczerba otworzył obrady, na których przywitał uczestników obrad. W posiedzeniu uczestniczyli: Zastępca Prezydenta Miasta Przemysław Juroszek, naczelnik Wydziału Gospodarowania Odpadami Komunalnymi Michał Gózdź, dyrektor Jednostki Gospodarki Nieruchomościami Tomasz Saternus, prezesa ZPWik Marcin Wroński, prezes ZBM-TBS Mariusz Grabarczyk, dyrektor ds. technicznych ZBM-TBS Grzegorz Warzecha, przedstawiciel mediów oraz mieszkańców Zabrze. Po stwierdzeniu prawomocności obrad oraz przyjęciu protokołu z poprzedniego posiedzenia komisji przewodniczący zaproponował zmianę w porządku obrad, co do której radni nie wyrazili sprzeciwu. Celem omówienia projektu uchwały

o zabranie głosu został poproszony naczelnik Wydziału Gospodarowanie Odpadami Komunalnymi.

Naczelnik Michał Gózdź omówił projekt uchwały w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości, przedstawiając szczegółowo jej uzasadnienie.

Radny Alojzy Cieśla dopytywał, na ile nowy wzór deklaracji spowoduje poprawę skuteczności wnoszenia opłat za odpady komunalne, zgodnie z rzeczywistym stanem liczbowym mieszkańców, gdyż jest duża rozpiętość między faktyczną ilością mieszkańców a ilością mieszkańców wg zgłaszanych w deklaracjach.

Naczelnik Michał Gózdź odpowiedział, że nie będzie deklarował czegoś czego nie będzie w stanie zrealizować. Zaznaczył, że ma to na celu ułatwienie weryfikacji danych zawartych w deklaracjach, o czym opowiedział. Zaznaczył, że aby każdą deklarację lokal po lokalu zweryfikować, w odniesieniu do liczby osób zameldowanych w danej nieruchomości, potrzebny jest pracownik, który byłby wyłączony z innych zadań wydziału. Na chwilę obecną wyrywkowa kontrola deklaracji na pewno nastąpi.

Radny Alojzy Cieśla zwrócił uwagę, że zarządcy nieruchomości mają informacje, w których lokalach ilu mieszkańców mieszka. Zachęcał do współpracy w tym zakresie.

Mieszkaniec dopytywał, czy były lub będą konsultacje z mieszkańcami w dzielnicach odnośnie opłat? Zgłaszał, że ludzie w województwie domagają się wysokości opłat za odpady komunalne wg wysokości pensji. Dopytywał czy były przez 18 lat robione takie porównania i analizy?

Zastępca Prezydenta Miasta Przemysław Juroszek odpowiedział, że przedstawiony projekt uchwały dotyczy wzoru deklaracji, nie dotyczy on stawki opłat za odbiór odpadów komunalnych. Jest to kwestia formalna dotycząca zmiany technicznej obowiązującego wzoru deklaracji. Dodał, że w większości miast obowiązuje stawka za osobę, gdyż ustawa umożliwia ustalenie stawki tylko wg czterech sposobów, co omówił.

Przewodniczący Komisji Marcin Szczerba w związku z brakiem dalszych pytań poddał opinie w sprawie pod głosowanie. Następnie oddał głos naczelnik Wydziału Zarządzanie Mieniem.

Naczelnik Anna Wyleżół przywitała wszystkich uczestników obrad. Poinformowała o potrzebie przyjęcia wieloletniego planu rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych w latach 2025-2026 Zabrzeńskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, gdyż wcześniejszy plan traci ważność z końcem 2024 roku. Opowiedziała o trybie jego procedowania wspominając, że plan ten został zaopiniowany decyzją z dnia 28 listopada 2024 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach. Założenia przyjęte przy formułowaniu tego planu zostaną omówione przez prezesa ZPWIK, który wprowadzi w szczegóły dotyczące tego dokumentu. Dzisiejsze omówienie

będzie miało bardziej charakter roboczy, natomiast opiniowanie projektu uchwały oraz głosowanie w sprawie jego przyjęcia planowane jest na miesiąc styczeń 2025 roku.

Prezes ZPWik Michał Wroński zaznaczył, że plan ten to formalny dokument wymagany przepisami prawa. Określa on w szczególności planowany zakres usług wodociągowo-kanalizacyjnych, przedsięwzięcia rozwojowo-modernizacyjne w poszczególnych latach, przedsięwzięcie racjonalizujące zużycie wody oraz wprowadzanie ścieków. Określa również nakłady inwestycyjne w poszczególnych latach i sposób finansowania planowanych inwestycji. Plan ten spółka przygotowała w bezpiecznym okresie, czyli dwuletnim, minimalnym możliwym, co ma związek z obecnym stabilizowaniem sytuacji firmy, która jak wiadomo w zeszłym roku poniosła bardzo dużą stratę. Szczegółowo opowiadał o finansach dotyczących tego planu. Dodał, że ponieważ jest to plan dwuletni, a obecne taryfy, które są na okres 3 lat rozpoczęły się w maju, stąd okres tego planu mieści się w czasookresie taryf, więc generalnie plan ten nie ma wpływu na taryfy, ponieważ są one już ustalone. Wyjaśniając na czym się opierało planując przedsięwzięcia spółki zakończył swoją wypowiedź.

Radny Grzegorz Lubowiecki dopytywał w sprawie inwestycji budowy kanalizacji sanitarnej w ul. Grunwaldzkiej Etap II, czy oznacza to, że już cała ul. Grunwaldzka będzie objęta siecią kanalizacyjną? Takie samo pytanie zadał odnośnie ulicy Poniatowskiego, czy to już będzie cała ulica, czy może będą kolejne etapy? Dopytywał o zakup sieci wodno-kanalizacyjnej.

Prezes odpowiedział, że w sprawie ul. Grunwaldzkiej generalnie tak, chociaż jeszcze tam zostaną pewne obszary do skanalizowania. Natomiast jeżeli chodzi o ulicę Poniatowskiego, to jest to drugi i trzeci etap. Tam jest częściowo nieskanalizowany teren, to nowe budynki. Planujemy tam wybudować następne 850 metrów samej kanalizacji sanitarnej. Poza tym w tej sieci występuje duża awaryjność, są nieprawidłowe spadki i również planujemy to skorygować. Natomiast jeszcze troszeczkę do zrobienia tam nam zostanie. Co do trzeciego pytania w sprawie wykupu odpowiedział, że jako przedsiębiorstwo wodociągowo-kanalizacyjne jesteśmy ustawowo zobowiązani do wykupywania sieci i wodociągowych i kanalizacyjnych, która mogą wybudować inwestorzy, co prezes wyjaśnił.

Radny Alojzy Cieśla dopytywał o brak w planach ul. Gwareckiej, ul. Kopalnianej, ul. Poległych Górników. Wspomniał, że założeniem było wybudowanie nowej kanalizacji.

Prezes ZPWik odpowiedział, że faktycznie inwestycji, które pierwotnie miały być przewidziane do planu, było o wiele więcej. Spółka natomiast musi się trzymać tych środków, które ma, dlatego wyszczególnione punkty były określone jako najbardziej potrzebne. Dodał, że część prac i kosztów, które są ponoszone jest to bieżąca eksploatacja. Naturalnie ich w planie nie ma, więc na pewno część problematycznych rzeczy załatwionych zostanie, jako bieżąca eksploatacja danej sieci.

Radny Alojzy Cieśla podkreślił, że ul. Poległych Górników i ul. Kopalniana, to są pilne sprawy.

Dyskusja.

Marcin Wroński zaznaczył, że w planie inwestycyjnym spółki na najbliższy rok przewidziano sprzęt do naprawy sieci kanalizacyjnych, który działa od wewnątrz. Jest to specjalna maszyna, która jest w stanie zabezpieczyć popękane miejsca. Tam, gdzie jeszcze nie jest całkowicie sieć zawalona i zerwana jesteśmy w stanie działając od wewnątrz uzupełnić awaryjne odcinki i być może właśnie ten sprzęt też załatwi wiele spraw, gdyż nawet kilkunastometrowe odcinki jesteśmy w ten sposób zabezpieczyć.

Radny Alojzy Cieśla wyraził nadzieję na podjęcie działań celem doszczelnienia kanalizacji.

Po zakończonej dyskusji Przewodniczący Komisji przypomniał, że przedstawione informacje w sprawie planu, to wstęp przed procedowaniem właściwego projektu uchwały w styczniu 2025 roku. Następnie poprosił o omówienie głównego tematu obrad.

Dyrektor Jednostki Gospodarki Nieruchomościami Tomasz Saternus przedstawił prezentację dotyczącą gospodarowania zasobami mieszkaniowymi miasta omawiając wielkość oraz stan techniczny budynków komunalnych zarządzanych przez JGN. Jednostka zarządza 512 budynkami komunalnymi, 10 budynkami skarbu państwa i 35 budynkami gminy z udziałem osób fizycznych, w których znajduje się 3787 mieszkań komunalnych oraz 4120 mieszkaniami komunalnymi znajdującymi się w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Ponadto jednostka zarządza 880 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 88 926,21 m², 3134 ogrodami o łącznej powierzchni 552306,19 m², 2665 garażami o łącznej powierzchni 53687,17 m², 1947 obiektami dzierżawionymi takimi jak kioski, wiaty, punkty handlowe, pomieszczenia gospodarcze o łącznej powierzchni 183903,39 m². Jednostka obsługuje także: utrzymanie czystości terenów zewnętrznych 189140,83 m², utrzymanie czystości wewnętrznych powierzchni wspólnego, użytkowania 125128,42 m², utrzymanie należytego stanu sanitarno-porządkowego terenów zewnętrznych niezabudowanych. Następnie przedstawił strukturę wiekową zasobu komunalnego zarządzanego przez JGN i tak: 68,7 % to budynki sprzed 1918 roku, 28,3 % to budynki z lat 1918-1944, natomiast 3,0% to budynki z lat 1945-2024. Na utrzymanie stanów technicznych zasobów komunalnych miasta Zabrze w 2024 roku JGN otrzymała z budżetu miasta 4 707 000,00 zł. Obecnie (stan na 31.10.2024r.) wydano 3 868 175,33 zł, Dyrektor opowiadał, na jakie działania są te środki przeznaczane. Następnie przedstawił stan techniczny budynków komunalnych wg którego: 2% wymagają wykwaterowania mieszkańców - budynki przeznaczone do wyburzenia, 20% wymaga pilnych prac remontowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców, 53% wymaga prac celem zapobiegania degradacji budynku, 9% nie wymaga prac remontowych. Dyrektor podkreślił, że zgodnie z planem finansowym na 2024 rok jednostka otrzymała na utrzymanie technicznego zasobu komunalnego 4 707 000,00 zł przyjmując, że 452 budynki wymagają poprawy stanu technicznego, średnio na budynek w skali roku jednostka posiada 10 413,71 zł, z czego koszty na utrzymanie odpowiedniego stanu technicznego budynku na miesiąc wynoszą 867,80 zł. Następnie mówił jakiego nakładu finansowego wymagają budynki,

przedstawiając przybliżone koszty poszczególnych działań. Podkreślił, że ilość budynków przeznaczonych do remontu lub termomodernizacji to 452 szt. Natomiast orientacyjna wartość omówionych robót to około 500 000 000,00 zł.. W tym ilość mieszkań, w których zachodzi konieczność wymiany systemu ogrzewania na ekologiczne około 4700 szt., a orientacyjna wartość takich robót to około 235 000 000,00 zł. Kontynuując swoją wypowiedź zaznaczył, że Jednostka Gospodarki Nieruchomościami zrealizowała do tej pory łącznie 60 szt. termomodernizacji budynków komunalnych o łącznej wartości około 56 404 542,74 zł, z czego w 2023 roku 19 szt. o łącznej wartości 25 707 216,11 zł. Ponadto JGN realizuje również inwestycje związane z modernizacją bądź odrestaurowaniem budynków użyteczności publicznej o czym opowiedział. Dyrektor kończąc swoją wypowiedź wspomniał, że na realizację zadań inwestycyjnych w 2024 roku JGN otrzymała z budżetu miasta 12 412 705,00 zł obecnie (stan na 31.10.2024r.) wydatkowano 8 519 935,34 zł.

Przewodniczący Komisji Marcin Szczerba podziękował za wypowiedź oddając głos radnym.

Radny Grzegorz Lubowiecki powiedział, że jak widać sporo inwestycji na miasto czeka, jednakże też wiadomo, że sporo mieszkańców nie płaci czynszu. Wyraził nadzieję, że windykacja będzie wyglądać lepiej. Dopytywał o wymianę ogrzewania, czy jest jakaś lista i w jakiej kolejności będzie to realizowane, na jakiej podstawie to jest ocenianie, bo taka ilość to jest jakieś 10 lat. Dopytywał o ilość budynków wybudowanych w XXI wieku.

Naczelnik Anna Wyleżoł, odpowiedziała że w XXI wieku zostało wybudowane tylko osiedle Jodłowa.

Dyrektor Tomasz Saternus odpowiedział, że z doświadczenia może powiedzieć, że na wzrost windykacji raczej szansy nie ma, co szczegółowo wyjaśnił. Dodał, że kwota zadłużenia najemców co roku się zwiększa i jest generowane przez te same osoby. Podkreślił, że stosowne działania jednostka stara się wdrażać. Odnosząc się do kryteriów wyboru kolejności budynków zaznaczył, że pierwszym kryterium, które jest najważniejsze, to jest stan techniczny budynku. Te budynki, które są w najgorszym stanie i mają nakazy PINB są brane pod uwagę w pierwszej kolejności. Podkreślał, że stan techniczny jest podstawową sprawą. Dodał, że ważną rzeczą przy wymianie źródeł ogrzewania jest podłączenie budynku do sieci ciepłowniczej. Zgodnie z przepisami w pierwszej kolejności projektant ma podłączyć budynek do miejskiej sieci. Dopiero, jeżeli nie ma możliwości podłączenia, wtedy dopiero wchodzi w grę alternatywne źródła ciepła.

Dyskusja dotycząca budżetu JGN na 2025 rok oraz osób notorycznie niepłacących czynszów.

Naczelnik Wydziału Zarządzania Mieniem Anna Wyleżoł uzupełniając wypowiedź dyrektora odpowiedziała, że w poszczególnych latach ściągalność czynszu utrzymuje się na podobnym poziomie, która oscyluje wokół 90% jeżeli chodzi o zasoby mieszkaniowe. Jest jakby taka 10 procentowa grupa osób, które nie płacą, które też nie starają się o dodatki mieszkaniowe

lub z jakichś względów ich nie otrzymują. Ta grupa jest grupą stałą. Lepiej sytuacja wygląda w ZBM. Prowadzone są działania windykacyjne, jeżeli chodzi o jednostkę, na bardzo dużą skalę. Jakiś czas temu zostało to sprawdzone i wyszło, że czynnych było około 8000 postępowań sądowych i komorniczych na różnym etapie, więc ta windykacja jest prowadzona, tylko jest zazwyczaj windykacją bezskuteczną. Ściągalność jest mała, regularnie też próbujemy do komornika wznawiać te wnioski, więc cały czas to machina windykacyjna funkcjonuje. Opowiedziała o podejmowanych działaniach windykacyjnych oraz eksmisyjnych.

Dyskusja dotycząca eksmitowania do lokali socjalnych na ul. Legnickiej oraz wymiany tzw. kopciuchów.

Radna Lucyna Langer dopytywała o lokale użytkowe w centrum miasta oraz o plan zachęty do dzierżawy tych lokali.

Naczelnik Anna Wyleżół odpowiedziała, że w centrum miasta lokale użytkowe w większości są w rękach prywatnych. Gminnych lokali użytkowych na parterze jest niewiele, większość to są lokale na piętrach. Tam, gdzie jest możliwość staramy się też je przekwalifikować na mieszkania bądź sprzedawać lokale jako puste. Zaznaczyła, że Zabrze jeżeli chodzi o stawkę wywoławczą dla najemców lokali użytkowych ma w tej chwili preferencyjne warunki, które omówiła.

Redaktor gazety lokalnej dopytywał, kiedy środki wpłacane z racji czynszów pójda za lokatorem oraz o pustostany w mieście?

Naczelnik Anna Wyleżół udzieliła szczegółowych wyjaśnień dotyczących możliwości w tym zakresie.

Dyskusja.

Po zakończonej dyskusji Przewodniczący Komisji oddał głos przedstawicielowi ZBM-TBS Sp. z o.o.

Dyrektor ds. technicznych ZBM-TBS Grzegorz Warzecha przystąpił do omówienia szczegółów przygotowanej prezentacji przedstawiając rodzaj zasobu, którym spółka zarządza oraz ilości budynków w każdym z nich (wspólnoty mieszkaniowe zarządzane przez Spółkę - 1114, Budynki po Hucie Zabrze (Huta etap 1) – 81, budynki komunalne z użytkowaniem – 14, budynki o nieuregulowanym stanie prawnym – 69, budynki TBS – 8, budynki własne -2, budynki i lokale prywatne -2. Co daje łącznie 1290 budynków. Pozostałe zarządzane zasoby to: użytkowanie we wspólnotach zarządzanych przez Spółkę -546, użytkowanie we wspólnotach u innych zarządców -16, własność ZBM-TBS we wspólnotach u innych zarządców (Huta etap II) – 4, lokale TBS we wspólnotach – 1. Cały zarządzany zasób został szczegółowo omówiony. Dyrektor mówił także o nakładach finansowych przeznaczonych na remonty w 2024 roku oraz szczegółowo poruszał kwestię związaną z systemem ogrzewania. Zaprezentował na fotografiach przeprowadzone termomodernizacje i remonty, w których swój udział finansowy miała spółka, w związku z posiadanymi udziałami we wspólnotach mieszkaniowych. Kolejno mówił o

potrzebach remontowych, gdzie szacowane koszty modernizacji 81 budynków własnych na osiedlu Zandka, to koszt ponad 600 000 000 zł, wskazując jednocześnie na zabytkowy charakter osiedla. Natomiast szacowane koszty modernizacji 69 budynków po uregulowaniu stanu prawnego to koszt ponad 200 000 000 zł. Kolejno mówił o budynkach TBS, na czym zakończył swoją wypowiedź.

Radny Grzegorz Lubowiecki dopytywał o plany wobec dalszego budownictwa TBS oraz o wpłaty na fundusz remontowy.

Prezes ZBM-TBS Mariusz Grabarczyk odpowiedział, że są dalsze plany, obecnie spółka poszukuje nowej działki na terenie Zabrza dla wybudowania 3 – 4 budynków.

Naczelnik Anna Wyleżoł zaznaczyła, że odpowiedź na szczegółowe pytanie radnego odnośnie funduszu remontowego wymagałaby sporządzenia zestawienia.

Następnie w związku z brakiem dalszych pytań Przewodniczący Komisji podziękował przedstawicielom urzędu za obecność na posiedzeniu i w związku z koniecznością opuszczenia obrad dalsze prowadzenie przekazał wiceprzewodniczącemu Komisji Alojzemu Cieśli.

Wiceprzewodniczący Komisji Alojzy Cieśla przystąpił do omawiania dalszej korespondencji będącej w porządku obrad. Poinformował o piśmie Rady Dzielnicy Kończyce dotyczącego zorganizowania posiedzenia komisji w sprawie ruchu samochodów ciężarowych ulicami Kończyce. Po ustaleniach członków komisji, po ponownym stwierdzeniu kworum, przegłosowano wniosek o poinformowanie Rady Dzielnicy o planach zorganizowania w 2025 roku takiego posiedzenia. Następnie Wiceprzewodniczący Alojzy Cieśla poinformował o piśmie radnego Sebastiana Dziębowskiego w sprawie przeznaczenia terenu wzdłuż ul. Modrzewiowej. Zaproponował podjęcie wniosku w sprawie, który poddał pod głosowanie. Kolejnym pismem, którym zajmowała się komisja było pismo mieszkanki w sprawie wyrównania działki położonej przy ul. Żółkiewskiego. Po krótkiej dyskusji Komisja również podjęła wniosek w sprawie. Komisja Gospodarki Komunalnej również zapoznała się z treścią pism Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Zabrzu Sp. z o.o. kierowanymi do Prezydenta Miasta, a które zostały również przekazane do wiadomości Przewodniczącego Komisji Gospodarki Komunalnej. Następnie w związku z wyczerpaniem porządku obrad Wiceprzewodniczący Komisji Alojzy Cieśla podziękował wszystkim za udział w obradach.

Ad 5.

Komisja rozpatrywała poniższą korespondencję:

- pismo z 10 grudnia 2024 roku dotyczące projektu uchwały w sprawie określenia wzoru deklaracji.
- pismo ZM-III.0232.160.2024.KC z 9 grudnia 2024 roku dotyczące planu ZPWik,
- pismo RD Kończyce. Dot. pisma RPW/155611/2024),
- pismo radnego Sebastiana Dziębowskiego. Dot. pisma RPW/159077/2024,
- pismo mieszkanki w sprawie wyrównania działki. Dot. pisma RPW/161002/2024,

- pismo MOSiR w Zabrzu Sp. z o.o. Dot. pisma RPW/160610/2024,
- pismo MOSiR w Zabrzu Sp. z o.o. Dot. pisma RPW/161161/2024,

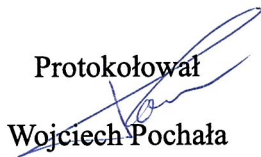
Ad 6.

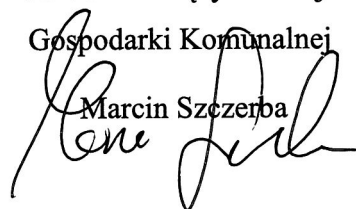
Komisja Gospodarki Komunalnej podjęła następującą opinię i wnioski:

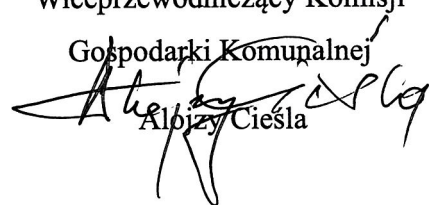
- opinia dotycząca projektu uchwały Rady Miasta Zabrze w sprawie określenia wzoru deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez właścicieli nieruchomości (wyniki głosowania: za – 6, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0),
- wniosek o poinformowanie Rady Dzielnicy w sprawie zamiarów zorganizowania w 2025 roku posiedzenia komisji w sprawie ruchu samochodów ulicami Kończyc (wyniki głosowania: za – 5, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0),
- wniosek o zajęcie stanowiska w sprawie pisma radnego Sebastiana Dziebowskiego. Dot. pisma RPW/159077/2024 (wyniki głosowania: za – 5, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0),
- wniosek o zajęcie stanowiska w sprawie pisma mieszkanki. Dot. pisma RPW/161002/2024 (wyniki głosowania: za – 5, przeciw – 0, wstrzymujących się – 0),

Ad 7.

Wiceprzewodniczący Komisji Alojzy Cieśla zakończył obrady o godz. 17:50.

Protokołował

Wojciech Pochała

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej

Marcin Szczerba

Wiceprzewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej

Alojzy Cieśla