PREZYDENT
MIASTA TCZEWA

WOP.0003.1.2013.SJ

Tczew, dnia 03 września 2013 r.

Szanowny Pan

NOR/I-282/201
04.09.2013.

Odpowiadając na Pana wniosek oznaczony numerem 48/2013, zgłoszony w okresie międzysesyjnym przedstawiam poniżej odpowiedzi na zadane pytania.

1. Jaki jest cel likwidacji ZGKZM?
   W pierwszej kolejności należy zauważyć, że propozycja likwidacji ZGKZM powinna być rozpatrywana jako skutek zapisów Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy na lata 2011-2016, gdzie wpisano zarówno dokonanie połączenia spółek ZGM i TTBS jak i likwidację ZGKZM. Celem likwidacji, poza wykonaniem przedmiotowej uchwały, jest poprawa jakości gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy, zatrzymanie permanentnej tendencji wzrostowej zadłużenia najemców oraz umożliwienie TTBS rozszerzenia działalności (w tym budowa mieszkań komunalnych) a co za tym idzie potencjalnych źródeł dochodów, które przeznaczone zostałyby na wykonywanie zadań Miasta w tym zakresie. Stworzenie silnej spółki komunalnej, prowadzącej zróżnicowaną działalność a co za tym idzie posiadającą zdywersyfikowane źródła dochodu, w założeniu umożliwi docelowo stopniowo ograniczać wydatki Miasta na cele związane z realizacją polityki mieszkaniowej gminy, szczególności w zakresie utrzymywania należytego stanu technicznego zasobu oraz budowania kolejnych lokali mieszkalnych przeznaczonych na potrzeby tak komunalne jak i budownictwa społecznego.

2. Jakie korzyści osiągnie miasto wskutek likwidacji tego podmiotu i przekazania jego zadań do TTBS?
   Odpowiedź na to pytanie zostało udzielona w zakresie odpowiedzi na pytanie poprzednie.

3. Czy Pan prezydent zgadza się z wnioskami NIK zawartymi w raporcie z kontroli dot. zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym przez spółki prawa handlowego z udziałem gmin? [Nr ewid. 158/2011/P/11/181/LZG]
   Pytanie jest nieprecyzyjne. Przedmiotowy raport Najwyższej Izby Kontroli zajmuje się wieloma wątkami dotyczącymi zarządzania komunalnym zasobem mieszkaniowym przez spółki. Trudno zatem jednoznacznie odpowiedzieć na postawione pytanie. Pragnę jednakże wskazać, iż przedmiotowy raport był przedmiotem analiz tzw. Zespołu Mieszkaniowego jak i poszczególnych jego członków. Pragnę wskazać, że niektóre wnioski raportu nie mają odzwierciedlenia w rzeczywistości samorządowej i kreowane były „zza biurka" na podstawie suchych przepisów prawa, bez refleksji co do ograniczeń przez prawo narzucanych i trudności z jakimi borykać się muszą samorządy gospodarując zasobem mieszkaniowym i prowadząc politykę mieszkaniową. Wystarczy w tym miejscu zwrócić uwagę na stanowisko Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji stanowiącej odpowiedź na wystąpienie pokontrolne NIK w przedmiotowym zakresie, które w sposób jednoznaczny opowiedziało się za nieograniczaniem możliwości gospodarowania mieniem gminy przez nią samą bez narzucania nie mających do końca oparcia w przepisach prawa. Co ciekawe krytyka w stosunku do gmin wynikająca z raportu nie spotkała się z jakimikolwiek

poważniejszymi reperkusjami prawnymi w postaci wszczętych postępowań sądowych, administracyjnosądowych jak również wynikających z zakresu działania Prezesa Urzędu Zamówień Publicznych czy Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów.

4. Czy istnieje zagrożenie, że część wspólnot obecnie administrowanych przez ZGM nie przejdzie do TTBS, po połączeniu spółek?
   Takie zagrożenie nie wynika moim zdaniem bezpośrednio z samego faktu połączenia spółek lecz z normalnych mechanizmów rynkowych, w szczególności cen świadczonych usług, ich jakości i terminowości oraz indywidualnych preferencji klientów.

5. Czy mieszkańcy TTBS wiedzą o planach połączenia tych podmiotów i przejęcia przez TTBS zadań realizowanych przez ZGM i ZGKZM?
   Poza informacjami, które pojawiły się w mediach nie była przeprowadzana żadna akcja informacyjna dotycząca planowanych zmian. Byłoby to działanie przedwczesne z uwagi na brak podjęcia przez Radę Miejską odpowiednich uchwał dających możliwość dokonania przekształceń.

6. Czy radni podejmując taką decyzję nie pozbawiają się wpływu związanego z nadzorem nad gminnymi zasobami mieszkaniowymi?
   Jak wskazano w odpowiedzi na następne pytanie możliwość kontroli istnieć będzie nieprzerwanie poprzez uprawnienie do wykonywania kontroli Prezydenta Miasta w zakresie sprawowanego nadzoru właścicielskiego nad spółkami. Ponadto radni mają i mieć będą bezpośredni wpływ na politykę mieszkaniową Miasta poprzez uchwalanie i możliwość zmiany m.in. Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy. W zakresie partycypacji finansowej Miasta w realizacji tej polityki radni podejmują decyzję poprzez uchwalanie i zmianę uchwały budżetowej a co za tym idzie de facto zatwierdzać plan remontów kapitalnych. W dalszym ciągu istnieć będzie Komisja Mieszkaniowa zajmująca się przydziałem lokali mieszkalnych. Trudno zatem zakładać, że wpływ rannych na prowadzenie polityki mieszkaniowej Miasta ulegnie zmniejszeniu.

7. Czy Komisja Rewizyjna - radni będą mogli dokonywać kontroli w TTBS w ramach nadzoru nad gminnymi zasobami mieszkaniowymi ?
   Zarówno Komisja Rewizyjna jak i radni nie mają możliwości bezpośredniej kontroli spółek komunalnych, w których organem kontrolnym i nadzorczym są rady nadzorcze. Jednakże możliwość kontroli pośredniej istnieje poprzez kontrolę nadzoru właścicielskiego Prezydenta Miasta nad spółkami komunalnymi. Podobna możliwość istnieć będzie w zakresie nadzoru nad mieszkaniowym zasobem gminy i realizacją gminnej polityki mieszkaniowej. W szczególności Komisja Rewizyjna może poddawać analizie uchwały zgromadzenia wspólników jednoosobowych spółek gminy w osobie Prezydenta Miasta.

8. Ile jest wspólnot z udziałem Gminy Miejskiej Tczew?
   Z informacji przedstawianych przez Zakład Gospodarki Komunalnym Zasobem Mieszkaniowym wynika, iż na dzień 31 grudnia 2012 r. istnieje 248 wspólnot mieszkaniowych, w których udziały posiada Gmina Miejska Tczew.

9. Ilu zarządców zarządza tymi wspólnotami?
   Według wskazanej wyżej informacji ZGKZM wspólnotami z udziałem Gminy Miejskiej Tczew na dzień 31 grudnia 2012 r. administrowali następujący administratorzy:
   a. ZGM Sp. z o.o. w Tczewie (183 wspólnoty),
   b. Agencja Nieruchomości Paluszkiewicz (21 wspólnot),
   c. Biuro Nieruchomości „Promyk" (15 wspólnot),
   d. Administrowanie i Zarządzanie Nieruchomościami Sitkiewicz (5 wspólnot),

e. Biuro Zarządu Nieruchomościami Mirosława Byczkowska (6 wspólnot),
f. Nieruchomości Szenrok (4 wspólnoty),
g. w 11 przypadkach nie wybrano administratora zewnętrznego – czynności wykonują zarządy wspólnot.

10. Jak kształtowało się zadłużenie z odsetkami w ZGKZM na dzień 31 grudnia w latach 2004-2012 ?
Odpowiedź na to pytanie udzielona zostanie po przekazaniu odpowiednich materiałów przez ZGKZM.

11. Czy zarządzanie wspólnotami jest zadaniem własnym gminy ?
Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie jest zadaniem własnym gminy, gdyż nie wynika to z żadnego przepisu powszechnie obowiązującego prawa. Jednakże należy zauważyć, że gmina ma możliwość prowadzenia działalności wykraczającej poza zadania tak własne jak i zlecone, w zakresie określonym przepisami ustawy o gospodarce komunalnej.

12. Dlaczego nie otwieramy rynku dla zarządców nieruchomości funkcjonujących w Tczewie? A w jakiej formie otwarcie takie miałoby nastąpić? Rynek zarządców nieruchomości od kilku lat jest ustabilizowany i jak widać z braku zainteresowania nabycie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. brak jest obecnie widoków na radykalne zmiany na tym rynku. Ponadto pragnę zwrócić uwagę na odpowiedź na pytanie nr 9, z której jasno wynika fakt istnienia wolnego rynku.

13. Jakie umowy zostaną podpisane z TTBS po połączeniu? (rodzaj umowy dot. zasobów miasta)
Podstawową umową będzie umowa ustanowienia odpłatnego użytkowania jako ograniczonego prawa rzeczowego.

14. Dlaczego radni nie otrzymali projektu umowy o zarządzanie, w której określone zostaną uprawnienia, obowiązki i wynagrodzenie dla TTBS?
Radni na dzień udzielenia odpowiedzi na niniejszy wniosek powinni już dysponować projektem umowy ustanowienia odpłatnego użytkowania a nie umowy o zarządzanie jak wskazać Pan Radny.

15. Ile miasto będzie płaciło TTBS za zarządzanie wspólnotami?
Projekt umowy ustanowienia odpłatnego użytkowania nie przewiduje wynagrodzenia dla Spółki ze strony Miasta. Odpłatność istnieć będzie po stronie TTBS, która płacić będzie Miastu czynsz z tytułu ustanowionego prawa. Inną natomiast kwestią jest partycypacja w kosztach remontów oraz wnoszenia aportów niepieniężnych w postaci nieruchomości zabudowanych lub niezabudowanych.

16. Czy i w jakiej wysokości wystąpi podatek od wynagrodzenia?
Od wynagrodzenia z jakiego tytułu? Pytanie jest nieprecyzyjne. Spółka podlega ogólnym zasadom opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych zatem wszystkie dochody Spółki podlegają opodatkowaniu o ile nie są zwolnione na mocy przedmiotowej ustawy.
17. Czy TTBS będzie pobierał czynsz i inne należności, prowadził windykację należności, czy wystąpi podatek dochodowy?
TTBS dokonywał wszelkich rozliczeń finansowych związanych z gospodarowaniem mieszkaniowym zasobem gminy, w tym również prowadził windykację należności. Podatek dochodowy wystąpi na zasadach określonych w ustawie o podatku dochodowym

od osób prawnych, co wskazano w odpowiedzi na poprzednie pytanie.

18. Kto będzie wykonywał czynności zastrzeżone do wyłącznej kompetencji prezydenta takich jak: rozkładanie należności czynszowych na raty, zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych oraz podejmowanie czynności sądowych dot. zarządzanego?
Kwestia czynności zastrzeżonych do wyłącznej kompetencji Prezydenta Miasta dotyczy oddania mieszkaniowego zasobu gminy w administrowanie na podstawie cywilnoprawnej umowy o zarządzanie. W przypadku ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego – użytkowania, zakres praw i obowiązków TTBS jako użytkownika będzie znacznie szerszy i kwestie dotyczące między innymi rozkładania należności czynszowych na raty czy zawierania umów leżeć będą po stronie Spółki. Przy czym szczegóły dotyczące wykonywania umowy uregulowane zostaną w umowie ustanowienia odpłatnego użytkowania.

19. Czy pracownicy ZGKZM zachowają prawo do trzynastej pensji oraz wysługi lat po przejściu do TTBS?
Trzynasta pensja za rok 2013 zostanie wypłacona w ustawowym terminie. Co do trzynastek w latach następnych kwestię tę ureguluje regulamin wynagradzania. Bez względu jednakże na sam fakt zachowania lub likwidacji odrębnego dodatkowego wynagrodzenia rocznego ustalenie zasad wynagradzania odbędzie się bez pokrzywdzenia pracowników.

20. Czy pracownicy ZGKZM stracą prawo do nagród jubileuszowych – w przyszłym roku dotyczy to 5 osób?
Odpowiedź analogiczna jak na pytanie poprzednie.

21. Na jakich zasadach przejdą pracownicy ZGKZM i ZGM do TTBS?
Pracownicy ZGM staną się pracownikami TTBS z mocy prawa z dniem połączenia spółek (art. 494 ust. 1 Kodeksu spółek handlowych w związku z art. 23^1 Kodeksu pracy). Pracownicy ZGKZM staną się pracownikami TTBS z mocy prawa z dniem likwidacji zakładu budżetowego (art. 23^1 Kodeksu pracy). Wszyscy pracownicy zarówno ZGM Sp. z o.o. jak i ZGKZM staną się pracownikami TTBS o ile w terminie 2 miesięcy od przejścia zakładu pracy na nowego pracodawcę nie zostanie złożone przez pracownika oświadczenie o rozwiązaniu stosunku pracy bez wypowiedzenia, za siedmiodniowym wyprzedzeniem. Koniecznym będzie opracowanie jednolitego regulaminu pracy i regulaminu wynagradzania dostosowanego do nowej struktury organizacyjnej.

22. Co dokładnie będzie stanowiło aport do TTBS i w jaki sposób zostanie on wyceniony i wprowadzony do spółki?
Jako aport do TTBS planuje się wprowadzić mienie ruchome oraz wartości niematerialne i prawne użytkowane obecnie przez Zakład Gospodarki Komunalnym Zasobem Gminy. Ponadto aportem wniesione zostałyby wierzytelności najemców wynikające zarówno z umów najmu jak i bezumownego korzystania z lokali, po ich oszacowaniu. W ramach dokonywanych przekształceń nie planuje się na dzień dzisiejszy wniesienia aportem żadnych nieruchomości, jednakże należy mieć na uwadze, iż w dalszym ciągu prowadzona jest polityka dokapitalizowywania TTBS poprzez wnoszenie działek budowlanych położonych przy ul. Armii Krajowej, na których Spółka buduje budynki mieszkalne zarówno w systemie budownictwa społecznego jak i deweloperskim z przeznaczeniem na sprzedaż. Ponadto docelowo poddane zostanie rozwadze wniesienie aportem nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiących 100 % własność Gminy Miejskiej Tczew.

23. Jak będzie wyglądała nowa struktura organizacyjna (etatyzacja) TTBS?
Co oznacza zwrot „etatyzacja"? Jeżeli chodzi o strukturę organizacyjną proponowane jest utworzenie trzech pionów: do spraw technicznych, do spraw administracyjno-finansowych oraz księgowość. W dwóch pierwszych przypadkach osobami kierującymi byliby dyrektorzy odpowiednio do spraw technicznych i do spraw administracyjno-finansowych. W przypadku księgowości osobą kierującą byłaby główna księgowa.

24. Co stanie się z długami mieszkańców, czy zostaną one sprzedane przez miasto spółce TTBS, a jeżeli tak, to za ile?
Jak wskazano w odpowiedzi na pytanie nr 22 wierzytelności mieszkańców wniesione zostaną aportem do TTBS według opisanych w tym punkcie zasad.

25. Czy TTBS zgodnie z prawem będzie mógł „sprzedać długi" mieszkańców zewnętrznym firmom windykacyjnym, np typu „KRUK"?
TTBS zgodnie z prawem będzie mógł „sprzedać długi" mieszkańców jednakże takie działania nie są planowane i byłyby niezgodne z samą ideą wniesienia tych wierzytelności aportem do Spółki.

26. Jak zaksięgowane zostaną te należności w budżecie miasta?
Wierzytelności Miasta w stosunku do najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, po likwidacji zakładu budżetowego zostaną przekazane do Tczewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Tczewie w związku z czym nie zostaną zaksięgowane w budżecie. Taki sposób działania zgody jest z przepisem art. 16 ust. 7 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, stanowiącym, że należności i zobowiązania samorządowego zakładu budżetowego likwidowanego w celu przekształcenia w inną formę organizacyjno-prawną przejmuje utworzona jednostka. W niniejszym przypadku przepis ten znajdzie zastosowanie z uwagi na przejęcie zadań gminy w dotychczasowym zakresie wykonywanych przez ZGKZM. Nie ma przy tym znaczenia, że nie zostaje utworzona automatycznie nowa jednostka. Ponadto pragnę wskazać na nieścisłość rozumowania zawartego tak w tym jak i następnym pytaniu. Pytania dotyczą bowiem wierzytelności przypadających gminie a nie długów ją obciążających zatem nawet w przypadku ich przejęcia przez Miasto po zakończonej likwidacji nie powodowałyby one wzrostu zadłużenia Miasta.

27. Czy wskutek likwidacji ZGKZM zmienią się wskaźniki finansowe miasta, w tym zadłużenia?
Wskutek likwidacji ZGKZM nie zmienią się wskaźniki finansowe Miasta, co zostało wyjaśnione w odpowiedzi na poprzednie pytanie.

28. Czy gmina będzie ponosić koszty remontów, awarii w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez nowy podmiot?
Podstawowym założeniem planowanych przekształceń jest przeniesienie zadań w zakresie wykonywania napraw i remontów bieżących oraz usuwania awarii oraz ich finansowania na TTBS. W przypadku natomiast napraw głównych i remontów kapitalnych co do zasady koszty te ponosić będzie Miasto w zakresie środków przeznaczonych na ten cel w budżecie o ile Spółka nie będzie miała możliwości finansowych poniesienia tych kosztów lub partycypacji w nich samodzielnie. Szczegóły określi umowa ustanowienia odpłatnego użytkowania.

29. Kto będzie decydował o wysokości środków finansowanych przeznaczonych na remonty, awarie, przeglądy i w jaki sposób będą one przekazywane do TTBS?
W przypadku finansowania napraw i remontów przez Miasto o wysokości środków

decydować będzie Rada Miejska uchwalając uchwałę budżetową.

30. W jaki sposób miasto będzie przekazywało środki finansowe na fundusze: remontowy, bieżące utrzymanie?
O ile pytanie dotyczy przekazywania środków finansowych do wspólnot mieszkaniowych to pragnę wyjaśnić, że środki te przekazywać będzie TTBS w zakresie własnej działalności. Miasto nie będzie bezpośrednio przekazywać tych środków do wspólnot mieszkaniowych.

Prezydent Miasta
Mirosław Pobłocki

Otrzymują:
1. *Adresat,*
2. *Biuro Rady*
3. *Wydział Organizacyjny i Kadr*
4. *a/a*