

Protokół nr 22/I/2016
posiedzenia Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi,
z dnia 18 stycznia 2016 roku

I. Obecność na posiedzeniu:

1. Członkowie Komisji – zgodnie z listą obecności

Stan- 9

Obecnych- 9

Nieobecnych.....- 0

2. Zaproszeni goście – według listy obecności

Listy obecności stanowią **zał. nr 1 i 2** do niniejszego protokołu.

II. Proponowany porządek obrad :

1. Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Zarząd Lokali Miejskiej i nadania jej statutu – **druk nr 314/2015 z dnia 7 grudnia 2015 r.**
2. Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie zmieniającej uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego - **druk nr 318/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r.**
3. Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016 - 2010 – **druk nr 319/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r.**
4. Rozpatrzenie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej osobom fizycznym od ceny sprzedaży samodzielnych lokali mieszkalnych – **druk nr 333/2015 z dnia 28 grudnia 2015 r.**
5. Rozpatrzenie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie wyrażenia zgody na odstąpienie od żądania zwrotu bonifikaty udzielonej Łódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej i osobom fizycznym od ceny sprzedaży nieruchomości gruntowej, położonej w Łodzi przy ul. Pięknej bez numeru - **druk nr 332/2015 z dnia 28 grudnia 2015 r.**
6. Rozpatrzenie skargi p. na działanie Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Polesie – **druk nr BRM 2/2016.**
7. Rozpatrzenie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie terminu rozpatrzenia skargi p. – **druk nr BRM 4/2016.**
8. Rozpatrzenie projektu uchwały w sprawie terminu rozpatrzenia skargi p. – **druk nr BRM 5/2016.**
9. Rozpatrzenie w trybie indywidualnym wniosków mieszkaniowych.
10. Przyjęcie Planu Pracy Komisji na 2016 r.

11. Przyjęcie protokołu nr 21 z dnia 28 grudnia 2015 r.

12. Sprawy różne i wniesione.

Posiedzenie otworzył **Przewodniczący Komisji p. Jan Mędrzak**, który zapytał, czy są uwagi i wnioski do zaproponowanego, w zaproszeniach oraz aneksie, porządku obrad?

Wiceprzewodniczący Komisji p. Włodzimierz Tomaszewski zauważył, iż projekty uchwał druk nr nr 318/15 i 319/15 i 314/15 będą za dwa dni prezentowane na sesji Rady Miejskiej w dniu 20 stycznia b.r. **Przewodniczący** zwrócił uwagę, iż to dlatego do porządku obrad przewidziano aneks dotyczący zdjęcia pkt 2 i pkt 3 tj. rozpatrywania projektów uchwał Rady Miejskiej druk nr 318/15 i 319/15. Chodzi o wycofanie tych projektów z porządku, z uwagi na ich pierwsze czytanie sesji w dniu 20 stycznia b.r., procedownie tych projektów w dniu dzisiejszym jest niezasadne. Komisja zatem zmierza w kierunku wniosku p. Wiceprzewodniczącego.

Wiceprzewodniczący Komisji p. Włodzimierz Tomaszewski powiedział, że jego wniosek jest szerszy, gdyż rozpatrywanie projektu druku nr 314/15 w oderwaniu od projektów uchwał druk nr 319/15 i 318/15, jako dokumentów strategicznych jest nielogiczne. W ocenie radnego powinna nastąpić pełna reprezentacja projektów, z którą to winna zapoznać się Komisja, następnie winno nastąpić wysłuchanie opinii związków zawodowych, a dopiero na końcu opiniowanie projektów.

Radna p. Elżbieta Bartczak z uwagi na bardzo bogaty porządek obrad zaproponowała przeniesienie procedowania wniosków mieszkaniowych na kolejne posiedzenie.

Do wypowiedzi Wiceprzewodniczącego odniósł się **Z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali p. Przemysław Mroczkowski**, który powiedział, że na sesji omawiany będzie projekt zmieniający uchwałę w sprawie przyjęcia Polityki Miasta Łodzi dotyczącej gminnego zasobu mieszkaniowego, który będzie aneksem do obowiązującej Polityki Miasta. Nie będzie to zmiana w 100%, będą niektóre aspekty proponowane do zmiany. W podstawowej Polityce przewidziane są podstawy prawne, które będą zaprezentowane w uzasadnieniu projektu. Nie będzie to nowa Polityka omawiana w środę na sesji. Zdaniem p. Mroczkowskiego wstrzymywanie opiniowania tego projektu nie ma uzasadnienia ze względu, na fakt, że te zmiany zaproponowane nie będą miały odniesienia do tej podstawy prawnej.

Przewodniczący zgłosił kontrwniosek dla wniosku Wiceprzewodniczącego, żeby jednak pozostać przy procedowaniu pkt 1 i zaopiniować projekt uchwały Rady Miejskiej druk nr 314/15, a zdjęć z porządku obrad druk nr 318/15 i 319/15 oraz zgodnie z wnioskiem radnej p. E. Bartczak zdjęć również pkt 9 – rozpatrzenie i zaopiniowanie w trybie indywidualnym wniosków mieszkaniowych.

Innych uwag do zgłoszonego porządku obrad nie zgłoszono.

Pan Jan Mędrzak poddał pod głosowanie wniosek Wiceprzewodniczącego, który przy 3 głosach „za”, 4 głosach „przeciw” i braku głosów „wstrzymał się” nie został przyjęty przez Komisję.

W następnej kolejności p. Mędrzak poddał pod głosowanie porządek obrad w nowym zaproponowanym kształcie, który Komisja przy 5 głosach „za”, 2 głosach „przeciw” i braku głosów „wstrzymał się” Komisja przyjęła.

III. Przebieg posiedzenia zgodnie z przyjętym porządkiem obrad.

Ad1/ Rozpatrzenie i zaopiniowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Zarząd Lokali Miejskiej i nadania jej statutu – druk nr 314/2015 z dnia 7 grudnia 2015 r., który stanowi załącznik nr 3 do niniejszego protokołu .

Projekt uchwały zaprezentował **Z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali p. Przemysław Mroczkowski** – zgodnie z zał. nr 3. Po prezentacji p. P. Mroczkowski poprosił o pozytywne zaopiniowanie projektu.

W fazie pytań i dyskusji nad projektem **radna p. E. Bartczak** zapytała, co stanie się z pracownikami, skoro w wyniku reorganizacji powstanie 14 MAN-ów (Miejskich Administratorów Nieruchomości), czy pracownicy stracą pracę, czy zostaną gdzie indziej zatrudnieni? Drugie pytanie radnej dotyczyło trudności, jakie stworzy ta reorganizacja dla osób starszych. W ocenie radnej dla osób tych będzie utrudniony dostęp do administracji. Osoby te były przyzwyczajone, że dotychczas swoją administrację nieruchomości miały stosunkowo blisko miejsca zamieszkania, a w tej sytuacji, kiedy będzie tylko 14 MAN-ów będzie to utrudnienie. Radna zapytała, jak będzie to rozwiązane w przypadku bardzo dużych dzielnic np. Bałuty, gdzie skupisko mieszkańców jest bardzo duże. Trzecie pytanie dotyczyło podziału administratorów i przydzielonych kwartałów nieruchomości.

Przedstawiciel Wydziału Budynków i Lokali p. Mroczkowski odpowiadając na pierwsze pytanie powiedział, że nie przewidywane są zwolnienia z pracy pracowników. Wszyscy pracownicy AZK stają się pracownikami Zarządu Lokali Miejskich (ZLM). Przewidywane są tylko naturalne odejścia z pracy. Nie ma powodu ani podstawy ani potrzeby zwalniania kogokolwiek. Na tę chwilę do ZLM przechodzą m.in. oddziały Lokali Użytkowych, Lokali Socjalnych, Lokali Mieszkalnych w WBiL, które muszą zająć się substancją miasta. Przewiduje się szkolenia, przesunięcia poprzez dopasowanie do nowej struktury. Nikt nie mówi o jakiegokolwiek redukcji. Odnosząc się do drugiego pytania p. Mroczkowski poinformował, że każdy MAN będzie miał do dyspozycji służbowy telefon komórkowy, na który można będzie zgłaszać wszelkie problemy. Ta informacja będzie na każdej posesji, tak, żeby do każdego MAN-a można było bez trudu dotrzeć. Inne osoby, które mają siłę mogą dotrzeć osobiście. Pierwszą linią kontaktu dla mieszkańca jest MAN. Chcemy, żeby MAN był na miejscu, żeby miał on mniej nieruchomości do obsługi, tak, żeby był często na nieruchomości. Takie jest założenie. Odnosząc się do trzeciego pytania, to każdy MAN będzie miał przypisany kwartał, za który będzie odpowiadał. Nic się tu nie zmieni. Fakt, że będzie on za to mniejszy, czyli mniej będzie lokali do obsługi.

Radna p. E. Bartczak dopowiedziała, że na dyżur trafiają osoby, które twierdzą, że nie mogą dodzwonić się do administracji, bo albo ktoś nie odbiera telefonu lub jest odłożona słuchawka, bądź numer jest zajęty. Starsze osoby o takiej porze roku nie są w stanie osobiście dotrzeć, więc dzwonią. Niestety bezskutecznie. Radna dodała, że sama próbowała na skutek interwencji mieszkanki i trwało to kilka godzin, zanim uzyskała połączenie.

Z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali p. Przemysław Mroczkowski odpowiedział, że w związku z reorganizacją będzie funkcjonowała infolinia. Odpowiedzi będzie udzielał MAN, a jego numer wywieszony będzie na klatce schodowej, a mieszkaniac nie będzie musiał dodzwaniać się do administracji i nie wiadomo, kto jest osobą odpowiednią. To MAN wie do kogo ma zadzwonić, żeby uzyskać informacje lub dokonać ustaleń. Chodzi o takie rozłożenie zadań, żeby zgodne było z zadaniami na danym terenie.

Jako kolejny głos zabrał **Wiceprzewodniczący p. Włodzimierz Tomaszewski**, który zapytał, ile do tej pory lokali, czy nieruchomości przypadało na administratora nieruchomości i jak to się zmieniało od czasu wcześniejszej reformy? Jaka dla mieszkańca jest to odległość do miejsca obsługi? Ponadto radny zapytał o efekty kosztów obsługi administracyjnej, kiedy dokonywano kolejnych etapów zmian? Radny wyraził obawy, że te koszty wcale nie zmalowały.

Z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali p. Przemysław Mroczkowski powiedział, iż nie jest w stanie przeliczyć na 1 MAN-a, możliwe jest wskazanie danych w przeliczeniu na 1 etat. W roku 2012 na 1 etat przypadały 103 lokale licząc na wszystkie etaty w administracji nieruchomości, zatem w tym przypadające na etat dyrektora, sekretarke księgową itd. W roku 2013 przypadały 93 lokale na 1 etat i taki stan utrzymuje się w roku

2014 oraz w 2015. Na każdego pracownika AZK przypadają 93 lokale. Licząc wg. powierzchni na 1 etat w roku 2012 - 4433^m2, w roku 2013 - 4120^m2, w roku 2014 - 4134^m2, a w roku 2015 - 4176^m2. Odpowiadając na drugie pytanie p. Mroczkowski stwierdził, że koszty obsługi administracyjnej w roku 2012 wynosiły 59.508.563 zł, w roku 2015 już po przekształceniu Administracji Nieruchomości w 5 Administracji Zasobów Komunalnych - koszty spadły do 42.675.100 zł. Na koszty obsługi administracyjnej jednej ZLM składają się koszty administracyjne i koszty osobowe, przy czym koszty osobowe nie ulegną zmianie, gdyż mamy do czynienia ze zmianą jakościową, a nie ilościową. Nie ma założenia redukcji etatów. Oszczędności, jakie zakłada się w skutek reorganizacji wynikają z kosztów utrzymania siedzib, które ulegną radykalnemu zmniejszeniu z 5 Administracji Zasobów Komunalnych na 1 Zarząd Lokali Miejskich oraz z 26 Rejonów Obsługi Najemców na 16 Rejonów Obsługi Mieszkańców. Koszty utrzymania tych jednostek spowodują oszczędność, o której mówiono wcześniej. W tej chwili, jak to było pokazane, w 5 AZK zatrudnione jest 630 osób, ok. 100 osób zatrudnionych jest w księgowości. Nie ma takich firm na świecie, żeby 1/6 zatrudnionych osób pracowała w księgowości. W przypadku powstania Zarządu Lokali Miejskich (ZLM) nastąpi reorganizacja i próba przeniesienia tych osób do innych działań niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania zasobu komunalnego.

Wiceprzewodniczący p. Włodzimierz Tomaszewski poprosił o wskazanie kosztów obsługi 1 administratora - MAN-a. Ilu jest, a ilu będzie administratorów i jak będzie to przekładać na koszty obsługi 1 administratora? Jakie są efekty tych zmian? Jakie środki są przeznaczone na remonty w tych administracjach, zatem jakimi pieniędzmi będą dysponować administratorzy?

Z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali podkreślił, że wcześniej mówił, iż pierwszym i jedynym źródłem informacji dla każdego mieszkańca będzie MAN. Na każdej klatce wywieszony będzie do niego numer służbowy telefonu komórkowego, na który o każdej porze dnia i nocy będzie można dzwonić, gdy zaistnieje taka potrzeba. Dlatego ograniczona zostanie ilość lokali przypadająca na 1 MAN-a. Dochodziło do sytuacji, że 1 administrator miał do obsługi 80 - 420 lokali, w wyniku reorganizacji będzie to ujednoczone 150 - 180 lokali, bo na tych nieruchomościach MAN ma być. Koszty obsługi administracyjne zmniejszą się w skutek oszczędności powstałych ze zmniejszenia ilości siedzib przeznaczonych na ROM-y. Natomiast środków na remonty generalnie będzie więcej. Na rok 2016 wykonanie wydatków remontowych przewidziano na 61.450.496 zł, a planowanie na 2016 r. przewidziano na 71.198.161 zł, a zatem wzrost środków na remonty wynosi 10.000.000 zł.

Przewodniczący p. Jan Mędrzak zwrócił uwagę, iż posiada wystąpienie m.in. Wiceprzewodniczącego Rady OPZZ Województwa Łódzkiego, Federacji Pracowników Gospodarki Komunalnej i Związku Zakładowego „Solidarność” zawierające opinię negatywną dla procedowanego projektu uchwały, w którym zaniepokoiły słowa, że projekt jest bezzasadny, kłamliwy i wprowadzający Radę Miejską w błąd, że reorganizacja będzie zwiększać koszty, a nie zmniejszać. W ocenie p. Mędrzaka słowa są bardzo mocne, które nie mają nic wspólnego z merytoryką, dlatego radny poprosił, obecnych na posiedzeniu przedstawicieli organizacji związkowych, o głębsze uzasadnienie.

Przed tym Pan Mędrzak udzielił głosu **radcy prawnemu p. Joannie Lachowicz z Zespołu Radców Prawnych w Wydziale Prawnym UMŁ**, która powiedziała, że związki zawodowe wypowiadają się w sprawach natury ogólnej, dotyczącej aktów prawnych, a nie decyzji wewnętrznej organu stanowiącego, w jakiej formie organizacyjnej mają być wykonywane zadania własne gminy. W Łodzi zwyczajowo przyjęto, że wszystkie projekty uchwał Rady Miejskiej w Łodzi, w jakikolwiek sposób dotyczące regulacji działania związków zawodowych nawet na płaszczyźnie pracodawca - pracownik, są poddawane opinii związków zawodowych. Natomiast orzecznictwo sądów, w tym Naczelnego Sądu

Administracyjnego mówi, że na etapie pracowniczym związki zawodowe mają szereg ustaw, które egzekwują i sprawdzają, czy w sposób prawidłowy są wykonywane na płaszczyźnie pracownik- pracodawca. Kontynuując jednak ten zwyczaj dyrekcja Wydziału Budynków i Lokali uznała, że związki zawodowe mogą przedstawić swoją opinię dla projektu, aczkolwiek sama ustawa o związkach zawodowych stanowi, że ta opinia brana jest pod uwagę, ale przede wszystkim powinna dotyczyć , nie tyle spraw związkowych pomiędzy pracodawcami, a pracownikami, ale natury ogólnej. Art. 19 ustawy odnosi się do aktów mających istotne znaczenie dla wspólnoty samorządowej, bądź państwa polskiego. Ustawa o samorządzie gminnym wyraźnie wskazała, że chodzi o takie akty, które mają znaczenie normatywne, czyli obowiązują wszystkich mieszkańców naszego miasta. Natomiast kwestie organizacyjne, strukturalne jest to kompetencja, która nie koniecznie musi dotyczyć związków zawodowych. Nie mniej jednak Prezydent Miasta i Wydział Budynków i Lokali zdecydował się poddać go pod konsultacje ze związkami zawodowymi. Projekt uchwały nie dotyczy zmniejszenia zatrudnienia, zatem teoretycznie nie ma potrzeby konsultowania tych uchwał ze związkami zawodowymi.

Radny p. Władysław Skwarka zapytał, czy rozstrzygnięcie NSA jest to norma prawna? Czy jest to uchwała wydana w składzie 7 sędziów, czy jest to w konkretnym przypadku decyzja sądu.

Radca prawny p. Joanna Lachowicz odpowiedziała, że w 2005 r. NSA podjął uchwałę w składzie 7 osobowym i jest normą prawną powszechnie obowiązującą sądy. Natomiast jednocześnie Wojewódzkie Sądy Administracyjne wskazały, że o ile przyjęło się zwyczaj, to można go kontynuować. Naczelny Sąd Administracyjny i Wojewódzkie Sądy Administracyjne stoją na stanowisku, że nawet zbytnia gorliwość jest również nadużyciem prawa, czyli nie każdy akt prawny wymaga opublikowania w dzienniku urzędowym, ponieważ niepublikowanie, jak również nadmierna publikacja rodzi określone konsekwencje prawne.

Radny p. Władysław Skwarka zapytał, czy opinia związków zawodowych wymagana jest pozytywna, czy tylko wymaga się opinii organizacji związkowej?

Radca prawny wyjaśniła, że art.19 ustawy o związkach zawodowych mówi wyraźnie o opinii, a po wyrażeniu opinii przez związek zawodowy, organ, który przygotował projekt uchwały odpowiada i uzasadnia swoje stanowisko, dlaczego nie przyjął opinii, nie podzielił stanowiska związków. Ustawa mówi tylko o odrzuceniu. W tym przypadku wymóg formalny został spełniony.

Przewodniczący Komisji udzielił **Członek Zarządu Regionu Ziemi Łódzkiej „NSZZ Solidarność” p. Piotrowi Ścieżko** powiedział, że opinia Związku Zawodowego jest negatywna, bo w 2012 r. przy poprzedniej reorganizacji też padały deklaracje, były założenia, że będzie 350 MAN- ów, a dzisiaj dowiedzieliśmy się, że do MAN-ów włączone są również etaty kierowników, działów wsparcia, a tak naprawdę prawdziwych administratorów –MAN-ów jest 250. Mówiło się, że MAN ma być w terenie. Nie trzeba się zatem dziwić, że administracje są niewydolne. MAN nie zajmuje się tylko tą pracą, którą powinien wykonywać, robi różne sprawozdania. Rozliczani są z windykacji, z rozliczania, wypowiedzania umów. Uzasadnienie do tej uchwały było bardzo podobne, miało być pięknie i kolorowo, a wyszło, jak wyszło. Proszę nie dziwić się, że pracownicy są w stosunku do reorganizacji nieufni, gdyż zawiedzeni są efektami dokonanej wcześniej reformy.

Pan Piotr Ścieżko dopytał, czy przewiduje się zwolnienia w Wydziale Budynków i Lokali, a jeżeli nie, to czy przejdą do AZK ze zwiększeniem funduszu płacy?

Z-ca Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali p. P. Mroczkowski oświadczył, że osoby z Wydziału Budynków i Lokali przechodzą razem z częścią budżetu Wydziału. Jako kolejny głos zabrał **Przedstawiciel Związków Zawodowych Łódź – Śródmieście p. Henryk Urbaniak**, który powiedział, że komplikuje się sprawa, czy związki zawodowe mają

opiniować tę strukturę organizacyjną. 5 lat temu przyjęliśmy wspólnie z Radą Miasta uchwałę, że będziemy pracować nad Zakładowym Zbiorowym Układem Pracy, tylko, że dokument ten był przestrzegany do roku 2013. W dokumencie jest zapis, że związku zawodowe mają prawo opiniować wszelkie struktury, regulaminy płacy, pracy, funduszu socjalnego. Pracownicy stawiają pytania, czy będą zwolnienia. Według złożonego tu oświadczenia Z-cy Dyrektora p. Mroczkowskiego, takich zwolnień ma nie być. Związki zawodowe mogą to przyjąć do realizacji, a we wszystkich sprawach pochodnych: regulamin pracy, regulamin płacy, funduszu socjalnego i sprawy bhp, nie ulega wątpliwości, to Urząd Miasta Łodzi winien uzyskać opinię związków zawodowych. Druga sprawa dotyczy terminu kwietniowego, jest terminem bardzo krótki. Zdaniem organizacji związkowej reorganizacja powinna zakończyć do końca roku 2016 r. Ponadto p. Urbaniak zapytał, czy MAN winien być zarządcą, czy gospodarzem, czy winien odpowiadać za budynki, czy za lokale? Zdaniem Związków Zawodowych MAN winien mieć przydzieloną określoną ilość lokali, bo dzielnice różnią się pod względem zagęszczenia budynkami i wielkością budynków i ich strukturą (front, oficyna prawa, lewa, poprzeczna). W takich budynkach jest większa ilość lokali. Wtedy MAN będzie administratorem, a nie zarządcą.

Przedstawiciel Federacji Związków Zawodowych Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Zarządu Wojewódzkiego p. Paweł Goliński potwierdził, iż Związek wyraził negatywną opinię dla projektu uchwały. Pan Goliński stwierdził, iż reorganizacja dotyka nie AZK, ale trzeba powiedzieć o zasobach ludzkich, mieszkańcach tego miasta, które tu mają pracę, rodzinę i też płacą podatki. W 2010 r. na prośbę Prezydenta Miasta – wnioskodawcy, jako decydenta zgodziliśmy się, jako Związki Zawodowe, żeby połączyć AZK i przekształcić z zakładów budżetowych w jednostki budżetowe. Chodziło, o to, że jako jednostki budżetowe można było więcej zaciągnąć kredytów na remonty. W ślad za tym pogorszyła się nam sytuacja, bo będąc jednostką budżetową staliśmy się niewolnikami dla nadzoru Wydziału Budynków i Lokali oraz Skarbnika Miasta, który, co rok ucina wydatki osobowe. Od 3 lat trwa korespondencja z Wydziałem Budynków i Lokali, która dotyczy wszystkich zmian, które trwają od 2013 r. Wówczas już wskazywaliśmy w naszej opinii negatywnej, co złego się dzieje, co może się stać. Poprzednio podstawowym kłamstwem było, w co radni uwierzyli, że administracje nie mogą zarządzać Wspólnotami Mieszkaniowymi. Wskutek tego we wszystkich dzielnicach były one wyodrębnione. Przedtem płacono za administrowanie częścią wspólną na poszczególnych nieruchomościach, a dziś to my płacimy za część wspólną zasobom prywatnym, a administrujemy, tylko swoimi lokalami w tych Wspólnotach Mieszkaniowych. Pan Goliński zwrócił uwagę, iż pokazuje się na prezentacji, że zadłużenie wzrosło ze 167.000.000 zł do 237.000.000 zł, z czym trzeba się zgodzić, tylko, dlaczego tak się stało? Mianowicie, dlatego, że przy windykacji zmniejszanie zaległości zaczyna się od zmniejszania wpłaconych pieniędzy na odsetkach. Jeżeli w ten sposób się będzie naliczać, to zadłużenie podstawowe będzie zawsze rosło. Jesteśmy administratorami, podpisujemy umowy o porozumieniu spłaty powstałych zaległości przez mieszkańców. Zacząć winno się umowy od podstaw, wtedy by zadłużenie malało. Windykacja na dzień dzisiejszy jest dobra, wręcz bardzo dobra. Współczynniki są dobrze znane wszystkim. Nie można zapomnieć też o zasobie ludzkim. W ciągu tych 2 lat, kiedy w wyniku reorganizacji powstało 5 Administracji Zakładów Komunalnych zmniejszyły się etaty w tych jednostkach. Jest to za poleceniem Wydziału Budynków i Lokali. Co roku zmniejsza się zasób ludzki we wszystkich jednostkach. Przez 2 lata zmniejszyło się o 52 etaty. Teraz są deklaracje, że nie będzie zwolnień, wierzyć można, jak wtedy, że nie będzie zwolnień. Kilka lat temu okres 4 miesięcy zwolniono 300 etatów. Pan p. Goliński stwierdził, że teraz siedzimy w AZK, jako MAN-y i nie ma czasu na właściwą pracę, żeby wyjść na nieruchomość, bo robi się wykaz do wykazu. Schodzi się z terenu, bo na godz. 12¹⁵ trzeba zrobić wykaz. Tak pracować się nie da. Zmniejsza się środki na remonty, a potem administracje oceniają, że jesteśmy nieudolni.

Mieszkańcy w tych starych kamienicach proszą o różne remonty klatek, dachów, podwórek, bram, lecz nie ma na to pieniędzy. Bezszykownie składane są prośby od 3 lat o zwiększenie środków na remonty. Dlatego trzeba teraz zmieniać administrację, bo są nieudolne. Celem poprzedniej reorganizacji było wzmocnienie roli administratora, który miał mieć realny wpływ na sposób gospodarowania, co wynika z pisma ówczesnego Wiceprezydenta Miasta. Związek nie twierdzi, że pomysł od początku do końca jest zły, tylko w pewnych punktach, jak jest zły, to Związek ma prawo to powiedzieć i mówić. Od 3 lat Związek apeluje o powołanie komisji składającej się z ludzi będącymi fachowcami w tej dziedzinie. Na 25 skierowanych pism, było 25 negatywnych odpowiedzi. Nikt z nas administratorów nie bierze czynnego udziału w projektach do zmian w AZK. Dlatego w jego ocenie opinia Związku jest bardzo delikatna, OPZZ i Federacja Związku Zawodowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej Zarządu Wojewódzkiego zważa a na słowa, jakie się wypowiada i pisze. Pan Paweł Goliński, jako przedstawiciel organizacji związkowej zaapelował, żeby odłożyć w czasie planowaną reorganizację. Po co organizować coś, do czego założenia już były, do kolejnej reorganizacji?. Z Wydziału Budynków i Lokali chce się stworzyć następną jednostkę nadzorującą. Wszystkie zadania w Statucie i w Regulaminach, które podpisane są przez Prezydenta Miasta, są realizowane. One nie są doskonałe, dlatego prosimy o odłożenie reorganizacji w czasie, dokończmy robotę, która była w założeniach.

Przewodniczący p. Jan Mędrzak stwierdził, że Wydział Budynków i Lokali powinien wziąć do serca wystąpienie Przewodniczącego p. Pawła Golińskiego, który poruszył wiele wrażliwych spraw. Zdaniem radnego, to, o czym mówił przedmówca nie jest nie możliwe do zrealizowania, po przyjęciu reorganizacji, szczególnie dotyczące braku wystarczających pieniędzy na remonty. To czy przyjmimy projekt, czy nie, który jest konsekwencją przyjętej 2 lata temu strategii, nie wyklucza tego. To, bowiem dotyczy funkcjonowania jednostek. Reorganizacja jest słuszna, bo szukamy optymalnego systemu zarządzania, bez szkody dla pracowników, a taką deklarację złożył Wiceprezydent Miasta p. Ireneusz Jabłoński.

Wiceprzewodniczący p. Włodzimierz Tomaszewski stwierdził, że kompletnie nie zgadza się, że była jakakolwiek strategia, bo gdyby ona była, to administracja byłaby w takiej pozycji, jak była zakładana pierwotnie, że będą to podmioty skutecznie mogące konkurować na rynku, prawdopodobnie byłyby to spółki, które nie oddałyby zasobu Wspólnot Mieszkaniowych, tylko utrzymałyby je, ale wewnętrznie regulujące swoje koszty. Fundamentalnym błędem było pozbycie się Wspólnot Mieszkaniowych. Nie mamy informacji, jakie rzeczywiste są koszty administracyjne. Głównie przecież zależy na obsłudze mieszkańców, żeby MAN-owie byli do dyspozycji mieszkańców. W ocenie radnego jest ich mniej, niż to pierwotnie zakładano oraz dysponują oni o wiele mniejszymi pieniędzmi. Tłumaczenie, że robi się rewitalizację, realizuje program „Mia100kamienic” i inne formy, a tak faktycznie ilość środków na wydatki remontowe, majątkowe łącznie w latach 2012-2013 były mniejsze niż w 2009 r. W minionym roku doszliśmy do poziomu 2009 r. tych wydatków ponad 110.000.000 zł (łącznie majątkowe i remontowe). Nie mówi się o pieniądzu na obsługę administracyjną. Środki na remonty zostały wyjęte i skierowane punktowo na kamienice. Kwotowo wydatki były mniejsze, równe do wydatków z 2009 r. Zdaniem radnego mieszanie w tej chwili w tej strukturze nie ma sensu, jeżeli się nie doprecyzuje, jaka jest rzeczywista strategia tzn. wykazać, że chcemy prowadzić jakąś politykę czynszową, że chcemy mieć pieniądze na rzeczywiste remonty i do tego dostosowujemy aparat wykonawczy w postaci administracji, AZK – struktury jednej bądź wielu. Deklaracja, że nie będzie zwolnień jest deklaracją pustą, bo tak naprawdę dokona się zmiana struktury, a każdy z kierowników będzie decydował, czy chce takiego, czy innego pracownika. Przez 5 lat nie sfinalizowano systemu informatycznego i zasób miasta nie został objęty skutecznie w całości, tak, żeby mieć tę wiedzę. W urzędzie jest permanentna

reorganizacja, brak jest jednolitego podejścia do kwestii informatycznych. Zdaniem Wiceprzewodniczącego w pełni zasadny jest wniosek tym zakresie, żeby dowiedzieć się, jaka będzie strategia całości, jakie będą źródła środków, którymi administracje miałyby zarządzać dokonując bieżących remontów i utrzymania zasobu. Dzisiaj nie wiadomo, jakie koszty przypadają na 1 MAN-a, nie na etat. Z tych powodów Wiceprzewodniczący zgłosił wniosek, żeby nie opiniować zaprezentowanego projektu.

Wiceprezydent Miasta p. Ireneusz Jabłoński poprosił o pozytywne zaopiniowanie zaprezentowanego projektu uchwały w sprawie utworzenia jednej administracji zasobów komunalnych poprzez utworzenie Zarządu Lokali Miejskich, co uzasadnione jest ekonomicznie i racjonalnie, a dodatkowo jest dopełnieniem tego programu, który władze miasta i Rada Miejska rozpoczęły kilka lat temu. Tworzenie spółek ma tę wadę, że mogą one być zarządzane i funkcjonować tak, jak funkcjonowała przez wiele lat spółka na Fali, która kosztowała podatników, a nie Pana Radnego wiele milionów złotych. To są złe rekomendacje i złe przykłady. Nie po to w Strategii Miasta zdecydowano się na to, żeby mieszkańców uczynić właścicielami mieszkań, aby z tego się wycofywać i próbować budować, jakieś atrapy – spółki komunalne, które będą poprzez dotacje i nieracjonalność działań ekonomicznych rywalizować z łódzkimi przedsiębiorcami. Tym naprawdę fundamentalnie się różnimy. To nie spółki komunalne finansowane przez podatników powinny rywalizować z łódzkimi przedsiębiorcami. Administrator będzie przedsiębiorcą, jak każdy inny usługodawcą. Po to ponosząc koszty i duży wysiłek wychodzimy z gigantycznego majątku, tak naprawdę niczyjego, bo widać, to po jakości i standardzie technicznym, gdy on odstaje od tego, co jest własnością prywatną, jest właściwym kierunkiem. Po to wprowadzono program wychodzenia ze wspólnot mieszkaniowych, aby mieszkańców uczynić właścicielami, a właściciel ponosi odpowiedzialność, za to, czego jest właścicielem m.in. taką, że sam sobie dobiera tych, którym powierza administrowanie, naprawę, przeprowadzanie remontów, czy oznaczeń nieruchomości. Do zarządzania 47.000 mieszkań nie zasadne jest posiadanie 5 głównych księgowych, 70 kierowników. Uważamy, że 1 główny księgowy, i połowa kierowników i 1 dział windykacji, 1 dział księgowości wystarczy do tego, żeby dobrze zarządzać majątkiem i poprawić jakość świadczonych usług. Chcemy w tej reorganizacji wykorzystać najlepsze wzorce i umiejętności i najlepszych promować. Słabszym dać szanse uzupełnienia kwalifikacji. Nie po to, żeby zwalniać, a Ci, którzy z tej szansy nie skorzystają, sami dokonają wyboru. AZK jest po to, aby maksymalnie wykorzystać zasoby pracy, jakie są potrzebne i na jakie w tym momencie nas stać, do tego, żeby właściwie zarządzać tymi nieruchomościami. To, że procedura informatyczna, czy procedura windykacyjna nie są jeszcze dopełnione jest dowodem na to, że należy integrować te procedury, posługiwali się jedną technologią informatyczną i komunikacyjną. Wiceprezydent przypomniał, że od roku 2013 wzrastają mniej więcej od 15 -20 % wydatki na remonty bieżące, ale liczone też te, które są udziałem gminy we wspólnotach mieszkaniowych. Wyjście ze wspólnot i uczynienie z tych, którzy są tam właścicielami jest tak ważnym krokiem. Temu służy cały program prywatyzacji. Niezależnie, jakie będzie stanowisko Rady Miejskiej, co do przyjęcia projektu, ta zmiana organizacyjna, która jest proponowana jest ze wszech miar uzasadniona. Pozwoli ona lepiej wykorzystać zasoby, jakie posiadamy, przede wszystkim kadrowe, zrationalizuje procedurę i technologie stosowane wewnątrz i przybliży końcową informację dla lokatora. Wiceprezydent poprosił o pozytywne zaopiniowanie projektu.

Wiceprzewodniczący Komisji p. W. Tomaszewski zapytał, dlaczego zdekapitalizowano ten zasób. Wiceprzewodniczący zwrócił uwagę, iż w wyniku zaplecza politycznego Pana Wiceprezydenta spółka Fala stała się spółką komunalną, bo była spółką częściowo prywatną, i taką miała być docelowo. Nie miało być żadnych dopłat z budżetu.

Natomiast, co do tematu tworzonych spółek, które miały być tworzone na bazie administracji nieruchomości, to musiałyby konkurować. Nie ma przymusu. Chodziło o to, żeby na wstępie nie spowodować startu dla nich, które nie miały by żadnych szans na konkurencję. Pozbycie się wspólnot spowodowało, że nie miały żadnych szans na konkurowanie. Dzisiaj nie przedstawiono argumentów, że kolejna zmiana struktury nie skończy się tym, że administratorów będzie mniej, a koszty będą większe. To jest podstawa dla wniosku o nie opiniowanie projektu.

Nikt nie zgłosił pytań i głosów do dyskusji i **Przewodniczący p. Jan Mędrzak** poddał wniosek Wiceprzewodniczącego Komisji o nie opiniowanie projektu uchwały, który Komisja przy 3 głosach „za”, 6 głosów „przeciw” i 0 głosów „wstrzymał się” - nie przyjęła

Następnie **Przewodniczący** poddał pod głosowanie projekt uchwały druk nr 314/2015, który to Komisja przy 6 głosach „za”, 3 głosach „przeciw” i 0 głosów „wstrzymał się” zaopiniowała pozytywnie.

Ad 6/ Rozpatrzenie skargi p. na działanie Dyrektora Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Polesie – druk nr BRM 2/2016. , który stanowi załącznik nr 4 do niniejszego protokołu.

Członkowie Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi wcześniej zapoznali się z przedmiotem skargi oraz wyjaśnieniami, jakie w tym zakresie uzyskała Komisja z Wydziału Budynków i Lokali (materiał doręczony do skrytek radnych). **Radna p. Elżbieta Bartczak** przypomniała, że Skarżąca zarzuca Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Górna brak działań. Po pożarze na nieruchomości gminnej, który miał miejsce w dniu 17 listopada 2015 roku, Skarżąca w tym samym dniu złożyła skargę do Wojewody Łódzkiego domagając się natychmiastowego opróżnienia lokalu usytuowanego nad lokalem Skarżącej, który to trwale w tym dniu został zabezpieczony przez zarządcę obiektu – Administrację Zasobów Komunalnych Łódź - Polesie. W oparciu o oświadczenia złożone przez mieszkańców o niezamieszkiwaniu w ww. lokalu osób, które wcześniej przebywały w nim nadal po śmierci najemcy, lokal został jednostronnie przejęty przez zarządcę i w dniu 10 grudnia ub.r. całkowicie opróżniony z zalegających przedmiotów. W trakcie kontroli stanu technicznego lokalu, zajmowanego przez Skarżącą nie stwierdzono uszkodzeń elementów konstrukcyjnych. Ze względu na zawilgocenie spowodowane działaniami podejmowanymi w trakcie akcji gaśniczej w dniach od 27 listopada - 4 grudnia 2015 roku mieszkanie zostało osuszone. Remont zlecono do realizacji ze środków AZK Łódź - Polesie. Z tytułu zalania lokalu Administracja Zasobów Komunalnych Łódź - Polesie udzieliła również 100% obniżki czynszu i dokonała przysługującego najemcy częściowego zwrotu kosztów dokonanej wcześniej we własnym zakresie wymiany stolarki okiennej. Zatem zarzuty Skarżącej, co do bezczynności Administracji Zasobów Komunalnych Łódź – Polesie są chybione.

Dodatkowo kontrola przeprowadzona przez Straż Pożarną w dniu 14 grudnia 2015 r. nie wykazała nieprawidłowości w zakresie stanu ochrony przeciwpożarowej na nieruchomości, a budynek jest poddawany obowiązkowym przeglądom okresowym. Dyrektor Administracji Zasobów Komunalnych Łódź - Polesie zobowiązał administratora nieruchomości do dołożenia należytej staranności podczas doraźnego kontrolowania stanu sanitarno-porządkowego przedmiotowej posesji i podejmowania natychmiastowych działań zmierzających do usunięcia uchybień w przypadku ich stwierdzenia. Wszelkie prace konserwacyjne na nieruchomości prowadzone są przez zarządcę w miarę potrzeb i posiadanych środków finansowych. W 2013 roku przeprowadzono wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych, w 2015 roku uzupełniono brakujące elementy rur spustowych i oszklenia, na I kwartał b.r. zaplanowano wymianę drzwi do klatek schodowych, a do końca roku remont klatek schodowych.

W związku z podnoszoną przez Skarżącą sprawą uciążliwego dla mieszkańców nieruchomości procederu parkowania na terenie podwórka obcych pojazdów przeprowadzono analizę problemu przy współudziale Straży Miejskiej i Zarządu Dróg i Transportu. Ustalono, że dotychczasowy „zakaz wjazdu” zostanie zastąpiony znakiem „zakaz ruchu” z adnotacją, że nie dotyczy mieszkańców i użytkowników nieruchomości posesji Skarżącej, co umożliwi podejmowanie interwencji przez Straż Miejską i Policję.

W oparciu o materiał dowodowy Komisja przygotowała stosowny projekt uchwały druk nr 2/2016, który został ponownie odczytany.

Wobec braku pytań i głosów do dyskusji **Przewodniczący** poddał pod głosowanie projekt uchwały druk BRM nr 2/2016, który to Komisja jednogłośnie 8 głosach zaopiniowała pozytywnie. W wyniku głosowania skargę uznano za bezzasadną.

W tym miejscu Przewodniczący ogłosił przerwę. Kontynuację posiedzenia w pkt. 2, 3, 4, 5, 7, 8 i 9 zapowiedział na dzień 20 stycznia b.r.

Sporządziła:

Małgorzata Gasik