

Tomaszów Mazowiecki, dnia 4 marca 2022 r.

(103) BIURO
Rady Miejskiej
Tomaszowie Maz.
07.03.2022 r.

Pan

Krzysztof Kuchta

Przewodniczący Rady Miejskiej

Tomaszowa Mazowieckiego

PREZYDENT MIASTA
Tomaszowa Maz.
Przewodniczący Rady Miejskiej
Tomaszowa Mazowieckiego
Krzysztof Kuchta
Pan
P. Kucharski
Rozdany Radny
Tomaszowie
07.03.2022 r.

Znak sprawy: WAK.0003.1.2022

Dotyczy: Mienie komunalne przekazane Tomaszowskiemu TBS Sp. z o.o.

W odpowiedzi na interpelację Pana Piotra Kucharskiego Radnego Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego, złożoną w dniu 30 grudnia 2021 roku, dotyczącą mienia komunalnego przekazanego Tomaszowskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., uprzejmie informuję:

Ad 1 „Na podstawie jakiej uchwały lub zarządzenia obecnie Tomaszowski TBS Sp. z o.o. dzierżawi mienie komunalne?”

Podstawą wydzierżawienia lub wynajmowania nieruchomości przez Gminę Miasto Tomaszów Mazowiecki jest:

Uchwała Nr XLII/400/2013 Rady Miejskiej Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 30 października 2013 roku w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony oraz poniżej wymienione Zarządzenia Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego:

- Zarządzenie nr 482/2016 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie wydzierżawienia nieruchomości dotyczące oddania w dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Farbiarskiej

18

i ul. Farbiarskiej 18a – umowa dzierżawy znak: WGN.6845.39.M.2016 z dnia 31 stycznia 2017 roku,

- Zarządzenie nr 305/2018 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 21 sierpnia 2018 roku w sprawie wydzierżawienia nieruchomości - umowa dzierżawy znak: WNOŚ.6845.23. M.2018 z dnia 17 września 2018 roku. W załączniku nr 1 do umowy szczegółowo opisane zostały nieruchomości objęte niniejszą dzierżawą,

- Zarządzenie nr 398/2018 Prezydenta Miasta Tomaszowa Mazowieckiego z dnia 6 listopada 2018 roku w sprawie wydzierżawienia nieruchomości zabudowanej dotyczącego oddania w dzierżawę nieruchomości zabudowanej położonej przy Pl. Kościuszki 25 – umowa dzierżawy znak: WNOŚ.6845.31.M.2018 z dnia 3 grudnia 2018 roku,

- Zarządzenie nr 261/2019 Prezydenta Miasta z dnia 7 czerwca 2019 roku w sprawie wydzierżawienia nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr 77 w budynku przy ul. Polnej 27 – umowa znak WGN.6845.16.M.2019 z dnia 1 lipca 2019 roku.

Ad 2 „Do kiedy obowiązuje zawarta z Tomaszowskim TBS Sp. z o.o. umowa na dzierżawę mienia komunalnego?”

Umowy dzierżawy z Tomaszowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., o których mowa w pkt 1 zostały zawarte na następujące okresy:

1. Umowa dotycząca ul. Farbiarskiej znak: WGN.6845.39.M.2016 obowiązuje do dnia 31 stycznia 2027 roku,
2. Umowa WNOŚ.6845.23.M.2018 – obowiązuje na czas nieoznaczony,
3. Umowa na Pl. Kościuszki 25 WNOŚ.6845.31.M.2018 – obowiązuje na czas nieoznaczony,
4. Umowa na lokal przy ul. Polnej 10 – obowiązuje do 30 czerwca 2022 roku.

Ad 3 „Ile łącznie metrów kwadratowych z podziałem na lokale mieszkalne, komercyjne oraz pozostałe nieruchomości obejmuje umowa dzierżawy?”

Przedmiotem umów, o których mowa powyżej są lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe. Powierzchnia lokali mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2021 roku wynosiła

99 599,83 m² natomiast powierzchnia użytkowa lokali użytkowych to 9 068,76 m². Należy zaznaczyć, iż powierzchnie lokali mieszkalnych ulegają w ciągu roku zmianie z uwagi na sprzedaż lokali mieszkalnych na rzecz ich najemców oraz rozbiórkę budynków.

Ad 4 „Jakie są wpływy do „kasy miasta” z tytułu umowy dzierżawy mienia komunalnego za rok 2019, 2020 oraz za rok 2021 (proszę o informację po zamknięciu bieżącego roku, nie później niż do 25 stycznia 2022 r.) z podziałem na dzierżawę lokali komercyjnych, mieszkalnych, gruntów i pozostałych naniesień. Proszę o podanie wpływów z podziałem na tytuł i lata tylko dla faktycznie wpłaconych przez Tomaszowski TBS Sp. z o. o.?”

Wpływy z tytułu przedmiotowych umów dzierżawy w latach 2019-2021 kształtowały się następująco:

rok	wpływy netto z lokali użytkowych	wpływy netto z lokali mieszkalnych
2019	536 161,58 zł	14 084,75 zł
2020	507 246,63 zł	14 235,41 zł
2021	558 463,91 zł	14 414,88 zł

Ad 5 „Jak organy nadzoru weryfikują czy Tomaszowski TBS Sp. z o. o. dzierżawione mienie utrzymuje w niepogorszonym stanie. Czy dzierżawca mienia komunalnego z należytą starannością utrzymuje mienie komunalne w niepogorszonym stanie? Proszę o szerokie omówienie zagadnienia utrzymania mienia komunalnego w niepogorszonym stanie z udostępnieniem wykonanych ekspertyz z okresu 2014 - 2021 r.

Większość budynków około 80% będące w zasobach Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, zlokalizowanych na terenie miasta Tomaszowa Mazowieckiego wybudowane zostały przed 1945 rokiem — (79%), kolejna grupa to około 21 % budynków wybudowanych w latach 1945-1990, tylko jeden budynek wybudowany został w 2008 r. Przeciętny stan techniczny budynków jest niezadawalający i wynika w dużej części z ich wieku w związku z tym przeprowadzane remonty wymagają znacznych nakładów finansowych.

Biorąc pod uwagę stan techniczny budynków oraz stopień ich zużycia wymagają one modernizacji oraz prac remontowych o szerokim zakresie. Podstawowym celem wykonywanych prac jest zapewnienie bezpieczeństwa najemcom. W pierwszej kolejności podejmowane są prace zmierzające do zabezpieczenia konstrukcji budynków, modernizacji i zabezpieczenia instalacji technicznych oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego. W ramach działań zmierzających do odpowiedniego utrzymania mieszkaniowego zasobu stanowiącego własność Gminy Miasto Tomaszów Mazowiecki, dzierżawca nieruchomości Tomaszowskie TBS Spółka z o.o. wskazuje priorytety w zakresie remontów i modernizacji do których należą:

- 1) usuwanie stanów zagrożenia katastrofą budowlaną budynków;
- 2) remonty elementów konstrukcyjnych budynków;
- 3) remonty lub wykonanie nowych pokryć dachowych;
- 4) zapewnienie prawidłowego funkcjonowania przewodów kominowych w budynkach;
- 5) termomodernizacje i remonty elewacji;
- 6) kompleksowe remonty klatek schodowych;
- 7) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) przebudowy i naprawy pieców kaflowych, wymiany pieców i kotłów c.o.;
- 9) wymiany i remonty instalacji sanitarnych i elektrycznych;
- 10) utwardzenia podwórek;
- 11) wymiany ogrodzeń;
- 12) remonty komórek.

Corocznie wspólnie Gmina - Miasto Tomaszów Mazowiecki oraz Tomaszowskie TBS Sp. z o.o. ustalają plany remontów i modernizacji uwzględniające przyjęte priorytety dla uzyskania poprawy stanu zasobu i podniesienia standardu warunków mieszkaniowych, z zachowaniem pierwszeństwa dla tych robót, które usuną ewentualne stany zagrożenia i od których zależy bezpieczeństwo mieszkańców, w tym obejmują niezbędne wyburzenia budynków. Wykaz remontów i inwestycji przedstawia z początkiem każdego roku TTBS, a następnie uwzględniane są one w wykazie zadań do realizacji na dany rok.

Wydatki na pokrycie części kosztów remontów, modernizacji i wyburzeń budynków zasobu komunalnego pochodzą ze środków budżetu Gminy i planowane są corocznie

w budżecie w wysokości nie niższej niż planowane wpływy z tytułu czynszu dzierżawnego za wydzierżawione Spółce zasoby mieszkaniowe. Spółka w ramach zawartego corocznego porozumienia z Gminą Miasto Tomaszów Mazowiecki wykonuje ww. prace remontowe i inwestycyjne w mieniu komunalnym. W tym celu prowadzi czynności zmierzające do wyłonienia wykonawcy, z którym zawiera umowę, prowadzi nadzór nad zleconymi robotami a następnie je odbiera. Na odbiorze robót jest przedstawiciel właściciela tj. Gminy - Miasto Tomaszów Mazowiecki. W ostatnich latach były to prace o wartości 540 tys zł brutto corocznie.

Dodatkowo Spółka ustalając swój plan finansowy na dany rok każdorazowo przeznacza część własnych środków na utrzymanie stanu technicznego mieszkaniowego zasobu Gminy. Są to środki pozyskane w ramach pożytków pobieranych z przekazanego zasobu. W ramach powyższego prowadzone są prace polegające na:

- wykonywaniu zaleceń z protokołów przeglądów kominiarskich oraz usuwaniu zagrożenia życia poprzez budowę wymaganych kominów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych,
- porządkowaniu otoczenia budynków i niwelowaniu zagrożeń poprzez zagospodarowanie terenów podwórek, utwardzeniu posesji i wjazdów na posesje, remontu komórek oraz montażu ogrodzeń, remontu dachów i klatek schodowych,
- wymianie niesprawnych wewnętrznych linii zasilających oraz instalacji elektrycznych w lokalach mieszkalnych,
- przygotowaniu mieszkań komunalnych i socjalnych do zasiedlenia wykonując niezbędne remonty,
- zachowaniu bezpieczeństwa w budynkach i lokalach mieszkalnych poprzez remonty/wymianę pieców i trzonów kuchennych,
- zmianie struktury lokali mieszkalnych poprzez wydzielenie z lokali powierzchni na łazienkę, tak aby w miarę istniejących możliwości technicznych zlikwidować istniejące wspólne sanitariaty.

Przystępując do remontów gminnych lokali mieszkalnych i użytkowych Spółka przeprowadza analizę stanu technicznego budynku, lokalu oraz zasadność ekonomiczną remontu, jak i swoje możliwości finansowe co do kwoty przeznaczonej w planie

finansowym w danym roku na remonty. Corocznie przed sporządzeniem takiego planu Spółka analizuje i podejmuje decyzje o sukcesywnym, całkowitym lub częściowym remoncie.

W ramach inwestycji Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. wykonuje roboty typu: kompleksowe termomodernizacje budynków (docieplenie i wymiana źródeł ciepła), budowa nowych przyłączy, montaż nowych ogrodzeń, placów zabaw. Jako inwestycje traktowane są również prace projektowe i audyty. Ponadto Spółka przeprowadza prace konserwatorskie typu: naprawy domofonów, naprawy anten TV zbiorczych, przeglądy i konserwacje instalacji gazowych, przeglądy i konserwacje instalacji c.o. i węzłów cieplnych, przeglądy i konserwacje kominarskie, dodatkowe nadzory, przeglądy, opinie, ekspertyzy techniczne, awarie i usterki budowlane, sanitarne i elektryczne.

Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w ramach podpisanej umowy dzierżawy z Gminą wykonuje również przeglądy budowlane roczne i 5-letnie posiadanego zasobu. Przeglądy roczne wykonują inspektorzy Spółki posiadający wymagane przepisami prawa uprawnienia budowlane, natomiast przeglądy 5-letnie wykonują osoby lub firmy wyłonieni w ramach postępowań przetargowych. Dokumenty te pozwalają na podjęcie niezbędnych działań zmierzających do odpowiedniego utrzymania mieszkaniowego zasobu gminy.

W zakresie dotyczącym ilości wykonanych ekspertyz dotyczących stanu technicznego mieszkaniowego zasobu gminy Tomaszowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przeprowadziło w okresie 2014-2021 - 28 ekspertyz.

Całość dokumentów w tym ekspertyz znajduje się w Tomaszowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., które udostępni je do wglądu zainteresowanemu Radnemu w siedzibie Spółki, po wcześniejszym umówieniu dnia i godziny odwiedzin.

PREZYDENT MIASTA
Marek Wiśniewski