



Białogardzki Zarząd Nieruchomości

78-200 Białogard
ul. Dąbrowszczaków 18
bip.bzn.bialogard.info

tel. (094) 312 89 85
fax. (094) 312 84 45
NIP 672-192-66-99

L.dz. / 867 /2012

Białogard, 23.04.2012r.

2012.04.26
2012.04.26

Urząd Miasta Białogard
Biuro Rady Miejskiej
ul. 1 Maja 18
78-200 Białogard

W odpowiedzi na pismo sygn. BR.003.16.2012 z dnia 23.03.2012r. Białogardzki Zarząd Nieruchomości informuje, że na dzień 31.03.2012r. zobowiązania wobec wspólnot mieszkaniowych wynoszą 1.077.081,65 zł.

Tak wysokie zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych utrzymuje się niezmiennie od 2005 roku, czyli od momentu utworzenia Białogardzkiego Zarządu Nieruchomości, jako jednostki organizacyjnej Miasta, funkcjonującej w formie zakładu budżetowego. Nowopowstały zakład został wydzielony ze struktury Białogardzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego przejmując jednocześnie całość jego zobowiązań wobec wspólnot mieszkaniowych w kwocie 1 011 862,94 zł.

O ile regułą jest, że powoływana do życia nową jednostkę organizacyjną wyposaża się przede wszystkim w określony majątek oraz środki obrotowe w celu zapewnienia właściwych warunków do wykonywania powierzonych jednostce zadań, to w przypadku BZN-u sytuacja w tym zakresie była całkowicie odmienna - z chwilą utworzenia Zakład został „wyposażony” w wysokie zobowiązania. Przyjęcie przez Miasto takiego rozwiązania podyktowane było koniecznością poprawy sytuacji finansowej i zdolności kredytowej BTBS-u, umożliwiającej zaciąganie przez BTBS preferencyjnych kredytów na budowę nowych mieszkań na wynajem, jako istotnego elementu kształtowania rynku mieszkaniowego w Białogardzie i tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych przez średniozamożne rodziny, których nie stać na zakup mieszkań na wolnym rynku a jednocześnie nie spełniających kryteriów ubiegania się o mieszkania komunalne. Jednak przyjęcie takiego rozwiązania wiązało się z automatycznym przerzuceniem odpowiedzialności za zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych na BZN.

BZN nie ma najmniejszych możliwości samodzielnie wygospodarować środków na spłatę tego zadłużenia. Od początku funkcjonowania BZN-u dochody czynszowe uzyskiwane z wynajmu mieszkań komunalnych zlokalizowanych w budynkach wspólnot nie pokrywały koniecznych wpłat

do tych wspólnot. Średniorocznie, obowiązkowe wpłaty do wspólnot mieszkaniowych przewyższają dochody czynszowe wynikające z przypisu o kwotę 150 000 zł, a uwzględniając zadłużenia lokatorów komunalnych, różnica ta wynosi nawet 300 000 zł. Można przyjąć różne drogi dochodzenia do zniwelowania tej różnicy i nie dopuszczania do dalszego zwiększania zadłużenia wobec wspólnot mieszkaniowych:

- 1) poprzez radykalną podwyżkę wysokości czynszu komunalnego przy jednoczesnym ograniczaniu nakładów na remonty budynków i mieszkań komunalnych,
- 2) nie wyrażając zgody na podwyższanie opłat na fundusz remontowy we wspólnotach w których Miasto ma większość udziałów, a nawet żądając obniżek tych opłat, jeżeli ich wysokość przekracza w konkretnych przypadkach 1,10 zł/m²/miesiąc,
- 3) uwzględniając corocznie w budżecie Miasta dopłaty do wspólnot mieszkaniowych uwzględniających tą różnicę.

Biorąc pod uwagę niski status materialny znacznej części najemców komunalnych oraz tragiczny stan techniczny większości budynków i mieszkań komunalnych, jak również dążenie wspólnot mieszkaniowych do ustalania opłat na fundusze remontowe w wysokości pozwalającej na utrzymanie właściwego stanu technicznego, sanitarnego i estetycznego wspólnotowych budynków przy jednoczesnym uwzględnieniu możliwości finansowych Miasta należy w sposób wyważony ale jednocześnie konsekwentny kreować aktywną politykę czynszową dla najemców komunalnych oraz wyrażać zgodę na podnoszenie opłat na fundusz remontowy we wspólnotach mieszkaniowych tylko w przypadkach realizowania niezbędnych remontów. Niezależnie od powyższych działań w budżecie Miasta powinny być corocznie uwzględniane środki na równoważenie dochodów czynszowych z wydatkami na wspólnoty mieszkaniowe.

Jeżeli chodzi o wieloletnie zadłużenie wobec wspólnot mieszkaniowych o których mowa na wstępie, to w tym przypadku jedynym realnym rozwiązaniem jest przyjęcie przez Miasto harmonogramu stopniowej spłaty tego zadłużenia w okresie maksymalnie 3- letnim. Przedmiotowe zadłużenie jest zadłużeniem właścicielskim, a więc zadłużeniem Miasta, dlatego też ze strony Miasta należy oczekiwać pomocy w konsekwentnym regulowaniu tych zobowiązań poprzez stosowne dotacje dla BZN-u, jako podmiotu zarządzającego w imieniu Miasta mieszkaniem i budynkami komunalnymi oraz reprezentującego Miasto we wspólnotach mieszkaniowych.

Z poważaniem

DYREKTOR
BIAŁOGAŃSKIEGO
ZARZĄDU NIERUCHOMOŚCI
mgr inż. Andrzej [nieczytelny]

Otrzymują:

1. adresat
2. a/a