

OA-III-1.152.3.2020.MCz

Koszalin, dnia <sup>08</sup>..... kwiecień 2020

Odpowiadając na petycję informuję, że przy rozważeniu działań pomocowych i wspierających dla mieszkańców Koszalina zajmujących lokale należące do mieszkaniowego zasobu Miasta Koszalina pozostające w zarządzaniu Zarządu Budynków Mieszkalnych oraz należące do Koszalińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego, polegających na czasowym zwolnieniu z opłat czynszowych, czy odroczeniu tych opłat, należy wziąć pod uwagę status zamożności osób zamieszkujących w zasobach. Wszelkie działania należy podejmować rozważnie i po przeanalizowaniu sprawy indywidualnie. W przypadku mieszkań komunalnych zarządzanych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych, zasady udzielania ulg uregulowane zostały w art. 33-59 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2020r. poz.374). Uszczegółowienie ww. przepisów nastąpiło w Uchwale Nr IV/48/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 28 marca 2019 r. (z późn. zmianami) w sprawie określenia zasad, sposobu, trybu oraz organów i osób uprawnionych do umarzania, odraczania oraz rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających Gminie Miastu Koszalin lub jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej i Uchwale nr X/199/2019 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 24 października 2019 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia zasad, sposobu, trybu oraz organów i osób uprawnionych do umarzania, odraczania oraz rozkładania na raty należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym, przypadających Gminie Miastu Koszalin lub jej jednostkom organizacyjnym oraz warunków dopuszczalności pomocy publicznej. Wymienione przepisy określają zasady przyznawania ulg uwzględniając istotne kryteria, czyli względy społeczne lub gospodarcze, a w szczególności możliwości płatnicze dłużnika.

Wyjaśniamy jednocześnie, że aktualnie część osób korzystających z lokali komunalnych nie reguluje w pełni lub w ogóle opłat z tytułu użytkowania lokali. Przyczyną tej sytuacji są wcześniej powstałe problemy finansowe lub (na obecny czas sporadycznie) problemy finansowe powstałe w wyniku wprowadzonego stanu zagrożenia epidemicznego. Użytkownicy lokali komunalnych informują na bieżąco o swojej sytuacji finansowej. Aktualnie do Zarządu Budynków Mieszkalnych wpływa mniejsza niż zazwyczaj ilość korespondencji z prośbą o udzielenie ulg. Osoby zainteresowane uzyskaniem ulgi powinny ubiegać się o jej uzyskanie na zasadach określonych w ww. przepisach.

Dodatkowo podjąłem decyzję, że najemcom lokali użytkowych, którzy uzasadnią problem związany z regulowaniem czynszu, zostaną odroczone opłaty za najem.

Ponadto zarówno w Koszalińskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego jak i w Zarządzie Budynków Mieszkalnych na indywidualny wniosek osób, które straciły pracę lub inne źródło dochodów będzie można również przesunąć płatności czynszowe na kolejne miesiące, rozkładając ich spłaty na dogodne raty.

Zarząd Budynków Mieszkalnych aktualnie posiada środki finansowe i terminowo reguluje opłaty. Ewentualne, znaczne zmniejszenie poziomu przychodów lub samych wpływów może spowodować, że jednostka nie będzie dysponowała wystarczającymi środkami finansowymi aby terminowo regulować zobowiązania. Nadmieniam, że obecny plan finansowy Zarządu Budynków Mieszkalnych uwzględnia jedynie najpilniejsze i obowiązkowe opłaty jakie ZBM jest zobowiązany ponosić w związku z administrowaniem lokalami i realizacją najpilniejszych zadań. Są to przede wszystkim opłaty za media, opłaty wnoszone do wspólnot mieszkaniowych (zaliczka, fundusz remontowy i media), konserwacje instalacji. Podkreślam, że są to wydatki których wysokość jest niezależna od ZBM i wynika m.in. z uchwał podjętych przez poszczególne wspólnoty, a także ze zużycia mediów przez użytkowników lokali. Umarzanie lub odraczanie opłat, w większym zakresie, może doprowadzić do sytuacji w której jednostka nie będzie mogła terminowo regulować swoich zobowiązań.

Jak już wspomniałem wyżej najemcy mieszkań z zasobu KTBS, mający problemy finansowe z regulowaniem należności wobec Spółki, mogą składać indywidualny wniosek, który jest oceniany przez Zarząd. Każdorazowo, w uzasadnionych przypadkach, Spółka podejmuje decyzje mające na celu pomoc najemcy w rozwiązaniu problemów z płatnościami. Do decyzji tych mogą należeć:

- odroczenie terminu płatności zaległych opłat,
- rozłożenie zaległych płatności na raty zgodnie ze wspólnie uzgodnionym harmonogramem,
- zawieszenie naliczania odsetek od płatności realizowanych zgodnie z harmonogramem.

Problemy wynikające z utraty części lub całości dochodów w związku z panującą epidemią, z pewnością należą do takich uzasadnionych okoliczności. Decyzja o zakresie wsparcia będzie mogła być podjęta przez Spółkę, w przypadku złożenia przez najemcę indywidualnego wniosku wskazującego na zaistnienie okoliczności opisanych wyżej.

Ponadto w stosunku do wszystkich najemców lokali mieszkalnych, przesunięto termin wprowadzenia zmian opłat czynszowych z 1 kwietnia na 1 lipca br. Średni wzrost stawek czynszowych miał wynieść 2,5%. Przesunięcie terminu wprowadzenia zmian spowoduje obniżenie przychodów Spółki o około 40 tys. zł. Najemcy zostaną poinformowani o powyższym w dniu 6 kwietnia br. (termin dystrybucji faktur).



Dodatkowo najemcom lokali usługowych prowadzących drobną działalność związaną z usługami świadczonymi na rzecz ludności, za okres od 1 kwietnia do 30 czerwca br., Spółka KTBS zawiesiła naliczanie odpłatności z tytułu czynszu oraz z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi. Po stronie najemców pozostanie obowiązek ponoszenia kosztów z tytułu zużycia mediów, będących pochodną poziomu bieżącej aktywności gospodarczej. Najemcy zostali poinformowani imiennie przez Spółkę o podjętych decyzjach.

Natomiast proponowane przez Pana wystąpienie do innych właścicieli lokali mieszkalnych tj. spółdzielni, wspólnot, osób prywatnych z apelem o rozważenie możliwości obniżenia, odroczenia lub częściowego umorzenia należności czynszowych, miałoby jedynie znaczenie symboliczne. Znacznie istotniejszy jest rzeczywisty przykład działania pomocowego Miasta wobec najemców lokali komunalnych i należących do KTBS. Tylko takie działanie oparte na przykładzie może przełożyć się na zachowanie innych właścicieli lokali.

Otrzymują :

1. Adresat
2. a/a

PREZYDENT MIASTA

Piotr Leśliński