

Zarządzanie ZGN-ów

Dyrektor Biura Polityki Lokalowej twierdzi: „B. Wrońska-Freudenheim dodała, że można przyjąć, iż każdy pracujący warszawiak dopłaca ok. 1 zł dziennie do mieszkaniowego zasobu Miasta”.

A jak jest naprawdę?

Koszty zarządu ZGN generują rocznie ok. 200 mln. zbędnych kosztów (dane z Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym na lata 2018-2022-obliczenia własne na podstawie sprawozdania finansowego ZGN)

Miasto posiada w tej chwili ok. 83 tys. lokali co się przekłada na następujące powierzchnie:

Ogółem - 4,5 mln m²,

W setkach (100% udziału Miasta) 1,8 mln m².

We Wspólnotach Mieszkaniowych 2,7 mln m². W tym lok. użytkowe 1,2 mln m².

Na średni koszt zarządzania metrem kwadratowym przez ZGN składają się koszty z „setek” oraz ze wspólnot mieszkaniowych i wynosi 10,18 zł./mieś/m². Cyfra ta znakomicie zaciemnia obraz kosztów zarządzania.

Wspólnoty mieszkaniowe zarządzają średnio zasobem mieszkaniowym za 5,15 zł./mieś/m² w tym są zaliczki remontowa i eksploatacyjna. Podobne sumy deklarują spółdzielnie mieszkaniowe. Jeśli przeliczymy koszty zarządu ZGN-ów na powierzchnie, którymi one realnie administrują to łatwo można wyliczyć, że mamy zarządzanie - 10,72 zł./mieś/m², plus koszty remontowe 5,97 zł./mieś/m² co w sumie daje to 16,7 zł./mieś/m² i jest ponad trzykrotnie wyższe niż koszty zarządzania we Wspólnotach Mieszkaniowych.

W skali roku daje to w przybliżeniu 200 mln zł marnotrawionych środków, co dawałoby możliwość budowy około 1000 mieszkań rocznie, po uwzględnieniu kosztów remontów. Tym czasem WPGZM 2018-2022 zakłada budowę tylko 602 mieszkań (sic!)

Mieszkańcy komunalni płacą średnio 7,52 zł./mieś/m² natomiast w WPGZM podaje 5,48 zł./mieś/m². Okazuje się, że jest to średnia kwota z m² która wpływa do miasta, czyli są tu uwzględnione zarówno zniżki socjalne jak również długi lokatorów niepłacących czynszu, czyli de facto mieszkańcy komunalni pokrywają długi i zniżki socjalne. W budynkach zarządzanych przez wspólnoty miasto zarabia na różnicy czynszu płaconego przez lokatorów komunalnych, a kwotą przekazywaną do zarządów wspólnot.

Oddzielną kwestią są niektóre inwestycje Miasta - np. ZGN jednej z dzielnic wykazał w kosztach kwotę 7 mln zł na budowę sieci ciepłowniczej. Tym czasem z sieć korzystają wszyscy mieszkańcy i komunalni i właściciela, a koszty wliczane są w ciężar zasobu komunalnego.

Prezydent Olszewski twierdził na jednej z sesji Rady Miasta, że czynsze komunale wynoszą 4 zł./mieś/m²., a czynsz równowagi to 16 zł./mieś/m². Resztę oczywiście dokładają warszawiacy. To już trudno nazwać manipulacją, to kłamstwo! Bo przecież czynsz to **koszty utrzymania zasobu mieszkaniowego**, który często jest mylony z miesięczną wysokością opłat płaconą przez lokatorów

zawierającą zaliczki na media. Przypomnijmy, że Miasto nie zarabia na lokatorach. Prawda jest taka, że dokłada do zarządzania prze ZGN.

Sprzedaż mieszkań

Mieszkania komunalne zaczęto sprzedawać w latach siedemdziesiątych, w 2004 roku powstała uchwała, która dopuszczała zniżki 80% i 90% . Sprzedawano około 2000 mieszkań rocznie. 15 grudnia 2011r. Rada Warszawy uchwaliła nową uchwałę z innymi warunkami sprzedaży, która wprowadzała kryteria dyskryminujące ludzi. Została ona zaskarżona przez RPO i WSA uchylił część przepisów, następnie NSA uchylił następne paragrafy, mimo to Zarządy Dzielnic dalej odmawiały i odmawiają wykupu - tak jakby wyroki był bez znaczenia. Ignorują nawet wyroki sądowe w sprawach indywidualnych. Stolica państwa unijnego uchwała przepisy sprzeczne z Europejską Kartą Praw Człowieka nie mówiąc już o naszej Konstytucji nazywając wszystkie swoje działania: „racjonalną gospodarką mieszkaniową”. Obecnie istnieje możliwość sprzedaży lokali, po prostu bonifikata musi być ustalana indywidualnie, natomiast w interpretacji Miasta wyroki dopuszczają sprzedaż lokali tylko za 100% ich wartości.

Oczywiście sprzedaż mieszkań z dużą bonifikatą budzi emocje, szczególnie biorąc pod uwagę wysokie ceny nowych lokali jak i wysokie koszty najmu.

W latach 90 Miasto zostało właścicielem lokali skarbu państwa i lokali zakładowych w wyniku tzw komunalizacji - praktycznie nie wybudowało nowych lokali. Mieszkania komunalne przydzielane jeszcze w PRL były traktowane przez lokatorów jak własne, były remontowane i modernizowane, często mieszkali w nich rodziny od kilku pokoleń, niekiedy od czasów przedwojennych. Wielu przedwojennych lokatorów odbudowywało po wojnie kamienice z własnych środków. W chwili obecnej okazało się, że mieszkańcy nie mają to tych mieszkań żadnych praw.

Narracja ze strony urzędników jest następująca: dostali mieszkania za darmo, płacą grosze, demolują i jeszcze chcą wykupić za grosze! Często imputują również, że wielu mieszkańców to wyjątkowo majątni „cwaniacy”. Niestety takie urzędnicze zdanie łatwo się przebija.

Potrzebujemy mieszkań komunalnych dla ludzi ubogich. Obecnie kolejka chętnych do mieszkań wynosi ok. 5000 osób- podobna jest liczba pustostanów. Jednocześnie, kiedy jest to wygodne słyszymy, że mieszkań jest za dużo i nie ma na nie chętnych, więc Miasto musi je sprzedawać.

Patrz uchwała 2163/2012 z dnia 29 lutego 2012 r. zarządu Pragi-Południe: *„Należy także podkreślić, że w dzielnicy Praga-Południe, liczba wolnych lokali o najmniejszej powierzchni i podobnej strukturze, jest większa niż zapotrzebowanie na takie lokale, co oznacza, że część z nich i tak nie może zostać zasiedlona.”* Mieszkania powyżej 80 m² są sprzedawane na wolnym rynku zgodnie z tą uchwałą.

Pomimo bardzo wysokich kosztów zarządzania jego jakość jest taka, że w latach 2018-2022 przewiduje się likwidację 339 budynków, czyli około 3000 mieszkań.

Cóż, budynek można wyburzyć, a działkę sprzedać deweloperowi (w poprzednim WPGZM 291 (14%) budynków było w stanie awaryjnym (zakwalifikowane do rozbiórki)). Biorąc pod uwagę, że rocznie marnują się środki na budowę ok.1000 mieszkań to łatwo policzyć, że w ciągu 5 lat tracimy w sumie ok. 8000 mieszkań.

Obecnie większa część zasobu zarządzana jest przez wspólnoty i dzięki temu „wspólnotowe budynki” są w przyzwoitym stanie. Mieszkania powinny być sprzedawane, żeby zmniejszyć koszty zarządzania, a uzyskane środki przeznaczone na budowę nowych mieszkań.

Mieszkańcy są tak zadowoleni zarządzaniem ZGN, że na Pradze-Północ powołali stowarzyszenie mające za cel likwidację ZGN-u.

Trzeba też zauważyć, że bonifikaty o których mówimy 80-90% są często teoretyczna, np. wycena mieszkania przedwojennego na Pradze-Południe bez łazienki wynosi ok. 7600 zł/m². Tym czasem cena wolnorynkowa tego około 5500 zł/m², a obok deweloper sprzedaje nowe mieszkania za 7200zł/m²..

Stowarzyszenie Warszawiak na Swoim było inicjatorem powołania Komisji Dialogu Społecznego ds. mieszkalnictwa. gdzie stowarzyszenia ok. pół roku pracowały nad projektem uchwały wykupowej prezydent Olszewski obiecał, że to KDS będzie miał wpływ na warunki wykupu. Po czym Miasto uchwalono Wieloletni Program Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym na lata 2018-2022 praktycznie likwidując wykup. Więcej szczęścia miał KDS zrzeszający stowarzyszenia lokatorów z zreprivatyzowanych kamienic - mają Komisję Sejmową.

Należy podkreślić, że mieszkańcy komunalni nie mają żadnej reprezentacji, która może ich bronić. Miasto robi co chce często, np. w ramach akcji „Poznaj swojego sąsiada” jego przedstawiciele dopuszczali się tak kuriozalnych akcji jak sprawdza w szafach lokatorów. Miało to na celu odkrycie „dzikich lokatorów”, bo przecież właściciel może kontrolować.

Problem mieszkaniowy jest chyba jednym z większych: wysokie koszt najmu, zakupu mieszkań, kredyty frankowe.

Na zakończenie przytoczmy **art. 75. Konstytucji** „*Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.*” W świetle powyższego to artykuł trochę humorystyczny.

Ewa Kościuch Manandhar 2018
Warszawiak na Swoim