

Drogie i nieefektywne zarządzanie ZGN-ów

Miasto Stołeczne Warszawa twierdzi ustami radnych, że dopłaca 1 zł dziennie do każdego lokatora komunalnego. Na Pradze Południe daje to sumę 180 000 zł dziennie, czyli ok. 65 mln zł rocznie, natomiast w Warszawie to już ok. 700 mln zł rocznie.

A jak jest naprawdę?

Na Pradze Południe zasób mieszkaniowy miasta wynosi 542 tys. m² z czego ZGN zarządza 274 tys. m² (tj. 50,55%), a pozostałe 268 tys. m² jest w zarządzie innym czyli wspólnot mieszkaniowych.

Średni koszt zarządzania metrem mieszkania przez Wspólnoty Mieszkaniowe wynosi 5,39zł, natomiast ZGN zarządzają jednym metrem kwadratowym takiego samego mieszkania za 11,52 zł, czyli przeszło dwa razy drożej.

Porównajmy koszty zarządzania oraz wydatki remontowo – eksploatacyjne Wspólnot i ZGN.

Na Pradze Południe Wspólnoty na zarządzanie wydają 17 mln zł, ZGN - 37 mln zł.

Znamienne jest, że wydatki remontowe wspólnot i ZGN są na podobnym poziomie i wynoszą ok. 7 mln.

Różnica kosztów zarządzania ZGN i wspólnot wynosi więc ok. 20 mln, można za to zbudować ok. 100 mieszkań.

Należy jednocześnie podkreślić, że najemcy mieszkań komunalnych płacą 7,32 zł/m² czyli ok. 2 zł/m² więcej niż przeciętny właściciel mieszkania co rocznie wynosi ok. 1000 zł więcej, owe dwa złote trafia do kasy ZGN co daje rocznie ok. 12 mln zł.

Ekstrapolując te wyniki na Warszawę (ok. 4 000 000 m² mieszkań komunalnych) okazuje się, że roczne wydatki Miasta na zarządzanie są wyższe o **140 mln zł** od takiej samej działalności wspólnot mieszkaniowych. Oznacza to nie mniej nie więcej iż komunalni mieszkańcy dopłacają do tego „interesu” ponad 90 mln zł rocznie.

Pytanie: Kto to tu do kogo dopłaca? Warszawiacy do mieszkań komunalnych, czy lokatorzy komunalni dokładają do zarządzania zasobami mieszkalnymi przez miasto.

Manipulowanie liczbami prowadzi do skłócania ze sobą różnych grup społecznych. Czy jest to celowa polityka władz, czy też kompletna indolencja? Czy - „dopłacamy do komunalnych - więc nie mamy na inne cele”. Czy tak naprawdę wszyscy dopłacamy do nieudolnego zarządzania, wysokich zarobków urzędniczych i przerostów zatrudnienia.

ZGN na Pradze-Południe zatrudnia ok. 280 osób z tego na etatach urzędniczych 210. Co daje jednego urzędnika na ok. 1200 m²/40 mieszkań /przeważnie oznacza to poniżej jednego budynku.

Przeciętnie w firmach zarządzających jeden administrator zarządza 25 000 m²/500 mieszkań/10 budynków. Łatwo policzyć, że zasobem komunalnym powinno zarządzać ok. 10 osób do tego założmy 15 księgowych i dodajmy do tego 15-20 osób dodatkowo, ponieważ ZGN ma nieco więcej zadań. Wynika z tego, że zatrudnienie jest 4-5 krotnie większe.

Wspólnoty mają utworzony fundusz remontowy i muszą te pieniądze przeznaczyć na remonty, ZGN takiego przymusu nie ma, skutki widać - nie remontowane budynki idą do rozbiórki.

Zwróćmy również uwagę że ZGN z definicji nie remontuje budynków z roszczeniami, a więc ma więcej wolnych środków. Dodatkowe dochody miasta tylko na Pradze Południe z wynajmu lokali użytkowych, reklam, garaży wynoszą ok. 17 mln. zł.

Opracowano na podstawie sprawozdania finansowego ZGN Praga-Południe za rok 2012

WnS.