

SE.PO.0012.4. 6 .2011	Protokół z posiedzenia Komisji Rozwoju i Polityki Przestrzennej w dniu 10 czerwiec 2011r (posiedzenie pozaplanowe)	Str.1/7
-----------------------	---	---------

Obecni członkowie komisji Rozwoju i Polityki Przestrzennej :

1. Władysław Oczkowicz- przewodniczący komisji
2. Zofia Bazańska – wiceprzewodnicząca komisji
3. Ewa Fronczek – członek
4. Janusz Gałkiewicz- członek komisji / wiceprzewodniczący rady

Nieobecni :

- Renata Malinowska- członek komisji
- Marcin Musiał – członek komisji

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli :

1. Burmistrz Teresa Kosmala
2. Zastępca Burmistrza – Jakub Szurdyga
3. Doradca- Andrzej Świętek
4. Agnieszka Nowak – kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru
5. Łukasz Siedlecki- pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru
6. Darek Hetmańczyk – pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru

Posiedzenie Komisji prowadził - Przewodniczący komisji Władysław Oczkowicz

Tematy posiedzenia Komisji :

1. **Wypracowanie wniosków komisji, które będą stanowiły dane wejściowe do programu w sprawie określenia i uruchomienia warunków sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.**
2. **Zaopiniowanie wniosku mieszkańców z ul. Zielonej w kwestii wykonania drogi.**
(sprawa SE-PO.0005.5.2011)

Posiedzenie Komisji:

Ad. 2.

Zaopiniowanie wniosku mieszkańców z ul. Zielonej w kwestii wykonania drogi.

(sprawa SE-PO.0005.5.2011)

Władysław Oczkowicz- Przewodniczący komisji przywitał członków komisji i pracowników urzędu. Mamy 2 tematy, które są tematami poważnymi stad dodatkowe posiedzenie. Przygotowałem 2 wnioski dot. programu mieszkania i polityki czynszowej. Proszę Panią Z. Bazańską o przedstawienie kwestii ul. Zielonej

Z. Bazańska- koniecznym jest doprowadzić powierzchnię ul. Zielonej w szczególności pod koniec ulicy do stanu użytkowania. W ubiegłym roku była tam awarii, rozkopano i pozostawiono ulicę w fatalnym stanie. Trzeba przywrócić ulice do stanu poprzedniego. Powstaje tam szereg domków, doprowadzona była woda do tych budynków i powstały zapadliska, chodzi o wyrównanie drogi. To nie będą duże nakłady, tam nie ma roszczeń do nowej asfaltowej drogi tylko doprowadzenie do stanu poprzedniego.

W. Oczkowicz- Jeśli to chodzi o takie proste prace i doprowadzenie drogi do pozytywnego stanu to myślę że można to wykonać. Panie Burmistrzu przyjmijmy wniosek że dokonamy naprawy po prowadzonych pracach.

Burmistrz Jakub Szurdyga- Musimy wyegzekwować kto robił te prace i kto doprowadzi ulice do stanu poprzedniego.

SE.PO.0012.4. 6 .2011	Protokół z posiedzenia Komisji Rozwoju i Polityki Przestrzennej w dniu 10 czerwiec 2011r (posiedzenie pozaplanowe)	Str.2/7
-----------------------	---	---------

W. Oczkowicz- Proponuje przyjąć wniosek komisji by po rozpoznaniu napraw realizowanych przez ZIK wyegzekwować naprawę.

Brak sprzeciwu. Wniosek komisji przyjęty.

Ad. 1 .

Wypracowanie wniosków komisji, które będą stanowiły dane wejściowe do programu w sprawie określenia i uruchomienia warunków sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy Czeladź.

W. Oczkowicz- w otrzymanym materiale dot. programu mieszkania były 3 rzeczy. Kwestia spadku zapotrzebowania na mieszkania komunalne, zwiększonego odzysku ludności i powiększające się zadłużenia. W oparciu o te 3 informacje przekazałem propozycje które przygotowałem .

Spotkałem się z Panem Burmistrzem Jakubem Szurdygą i jestem zadowolony z rozmowy i wspólnych ustaleń. Odczytanie przygotowanych wniosków.

W. Oczkowicz- odczytanie propozycji wniosków :

1. W trybie pilnym przekazać do wiadomości mieszkańcom Czeladzi informację o przystąpieniu do aktualizacji warunków sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność Gminy z zastosowaniem upustów w zależności od okresu zajmowania lokalu, warunkiem podstawowym umożliwiającym przystąpienie do wykupu jest nie zaleganie z opłatami tak czynszu jak i za media. Uzyskanie tej informacji jest niezbędne do uaktualnienia potrzeb na wykup mieszkań na takich zasadach . Proponuje się zastosowanie trzech grup upustowych : okres zamieszkiwania upust

- do 10 lat -30%
- 10 -20 lat - 60%
- > 20 lat - 90%

Decyzja co do wielkości zastosowanych upustów pozostaje sprawą otwartą do momentu pełnej analizy potrzeb oraz skutków finansowych.

2. Rozważenie zmiany sposobu gospodarowania zasobami mieszkaniowymi w grupie lokali komunalnych odzyskiwanych z ruchu ludności z przydziału na podstawie „decyzji” na wystawienie na przetarg (po zrealizowaniu aktualnych list przydziałowych)

3. Rozważenie zmiany kryteriów (złagodzenie) przydziału lokali socjalnych

4. Ustalenie ilości niezbędnych do dyspozycji GMINY lokali mieszkalnych koniecznych do zaspokojenia potrzeb w grupie lokali socjalnych, komunalnych, wyroków sądowych innych potrzeb.

5. Ustalenia wykazu – harmonogramu lokali mieszkalnych będących w zasobach Gminy, które mogą być brane pod uwagę do sprzedaży z uwzględnieniem :

- stanu terenowo – prawnego (działki) w chwili obecnej i w okresie najbliższych trzech lat.
- stanu własnościowego na zasadach jak wyżej.

6. Przeprowadzenia analizy ekonomicznej tj.

- ustalenie chętnych do wykupu w poszczególnych przedziałach upustowych

- ustalenie wysokości nakładów finansowo – inwestycyjnych poniesionych na poszczególne budynki
- przeprowadzenie analizy ewentualnych dochodów i poniesionych nakładów w celu ustalenia ostatecznych wielkości zastosowanych upustów .

Dyskusja:

Z. Bazańska- czy musi być każdorazowo rzeczoznawca?

W. Oczkowicz- nie przydziela się lokali na podstawie decyzji tylko daje się je na przetarg. Te listy które są zatwierdzone to realizujemy je do końca. Wprowadzenie docelowe tego programu nie będzie zrealizowane z dnia na dzień. Będzie realizowany w dłuższym okresie czasu. Trzeba rozważyć czy stać nas na przydzielanie czy nie lepiej dawać na przetarg.

J. Gałkiewicz- co to znaczy złagodzenie w 3 punkcie

W. Oczkowicz- dając mieszkania na przetarg jest grupa ludzi których stać na wykup mieszkania na normalnych zasadach komercyjnych. Rezygnując z przydziału i dając na przetarg można złagodzić kryteria dochodowe.

J. Gałkiewicz- to jest uregulowane w przepisach my nie możemy tego zmieniać.

W. Oczkowicz- to jedynie propozycja.

A. Świątek- gmina musi jedynie zapewnić lokale socjalne i zamienne, inne to fakultatywne.

W. Oczkowicz- nie możemy przyjąć zasady, że sprzedamy wszystkie lokale. Ustalmy co możemy zrobić, okreśmy że takie stany prawne własnościowe uregulujemy i takimi stanami możemy dysponować. Trzeba ustalić ilość chętnych w poszczególnych grupach nada obraz ewentualnych efektów, które możemy uzyskać.

A. Świątek- takie wyliczenia są w planie.

W. Oczkowicz- nam chodzi o to co będzie.

J. Gałkiewicz- chodzi o to, że Pan Kowalski chcąc kupić lokal trzeba go jeszcze wycenić.

W. Oczkowicz- Obraz ekonomiczny pokaże nam w jakiej wysokości upusty możemy zaproponować by gmina miała finansowy efekt, a mieszkańcy mogli wykupić lokale.

W. Oczkowicz- odczytanie propozycji wniosków dot. Polityki czynszowej

1. Rozważenie zastosowania innych form egzekucji zadłużenia poza pieniężnych (usługi)

Dyskusja:

J. Gałkiewicz- jest to o tyle trudne że niemożna żebrać nikogo w terminie, określić zadań, zapewnienia sprzętu i ochrony BHP i zabezpieczenia by nie zrobił sobie krzywdy narzędziem.

2. Zastosowanie korzystniejszych form ratalnych dla najemców rokujących spłatę występujących zadłużeń.
3. Rozważenie korekty In minus stawek jednostkowych opłat czynszowych (o 50%) w szczególności dla lokali socjalnych

Dyskusja:

W. Oczkowicz- mamy taką stawkę, że możemy ją obniżyć.

Burmistrz- Teresa Kosmala- chcemy wprowadzić projekt uchwały na sesję 22 czerwca. Mamy 3 cele. Powinniśmy dostosować realizację sprzedaży mieszkań do programu, mieliśmy sprzedawać 16 mieszkań rocznie i tego nie robimy. Są chętni są warunki do sprzedaży i jest potrzeba finansowa gminy jak i obniżenia kosztów utrzymania mieszkań. Obecnie do eksploatacji mieszkań dopłacamy, są zadłużenia czynszowe. Możliwe że mieszkań w zasobie komunalnym mamy zbyt dużo. Relacje są takie, że to gmina ma przeważającą większość lokali. Wrzesień to okres zbyt długi, dlatego zależy nam by podjąć uchwałę teraz.

W. Oczkowicz- na jakiej podstawie mówi Pani, że mamy zapotrzebowanie.

Burmistrz T. Kosmala- jest 259 wniosków o zakup mieszkania, 3 wnioski dot. zakupu na Dehnelów. Zapotrzebowanie jest oparte na starych zasadach- 40% bonifikaty dla wszystkich i 70% przy równoczesnej sprzedaży. Nie mamy wiedzy by znalazł się dom, w którym wszyscy najemcy chcieliby wykupić mieszkania.

W. Oczkowicz- ten projekt jest przygotowany o niepełną analizę.

J. Gątkiewicz- czy te wnioski są złożone tam gdzie nie ma bonifikat czy tam gdzie jest ta 40% bonifikata?

A. Świątek- nie odnosiłem się do zasady polityki czynszowej bo była sugestia by zakończyć problem w maju a w czerwcu zając się polityką czynszową. Na sesji czerwcowej powinniśmy załatwić problem, a politykę czynszową odłożyć na po wakacjach. Jeśli nie zmienimy warunków to nie sprzedamy mieszkań.

W. Oczkowicz- czy te wnioski dot. sprzedaży są z bonifikatą czy nie.

A. Świątek-wnioskodawcy gdy dowiedzieli się że nie ma bonifikat to zrezygnowali z zakupu. W 2010 r sprzedaliśmy 2 mieszkania. W tej chwili nie ma bonifikaty. Te wnioski były złożone od 2004 r.

W. Oczkowicz- czyli potwierdzam, że nie mamy aktualnej wiedzy zapotrzebowania na wykup mieszkań. Trzeba przyjąć zasady które muszą wynikać z jakiegoś wyliczenia. I dopiero na podstawie takich danych będziemy mieli wiarygodne dane.

E. Fronczek- przychodzą ludzie i liczą na bonifikaty. Mam 5 punktów – propozycji dot. sprzedaży mieszkań.

1. Ile ktoś mieszka 35 lat to 35%.
2. Sprawa techniczna budynku, jeśli budynek jest ocieplony to inna cena.
3. Jeśli ktoś płacił cały czas czynsz i nie zalegała to ma dodatkowo 10% upustu.
4. Jeśli ktoś kupuje gotówką jednorazowo to dodatkowe 10%.
5. Jeśli jest blok w którym wszyscy wykupują i tworzą wspólnotę to dodatkowo 10%.

Odnosnie polityki czynszowej dołożyłabym 4 punkt zamiany mieszkań. Jeśli ktoś zajmuje 3 pokoje niech przejdzie na 1 pokój.

Andrzej Świątek- pani radna ma racje. W programie mieszkanie była mowa, że gmina może obniżyć czynsz ale tego nie zrobiono. Obniżkę stosuje się na 12 miesięcy dla rodzin o niskich dochodach. Jest wtedy prawo prześwietlenia jego dochodów i uwzględnia się warunki lokalowe. Przyjmując wieloletni plan mieszkaniowy poprzedni burmistrz nie zaproponował polityki obniżki czynszu. Są różne

okoliczności w życiu, czasem kogoś nie stać ale nie chce się pozbyć mieszkania. Apeluję, że jesteśmy w stanie na komisji 20 czerwca przygotować projekt uchwały i zakończyć temat gospodarki mieszkaniowej w czerwcu.

W. Oczkowicz- moja uwaga jest zasadnicza, robimy to zbyt pośpiesznie.

Burmistrz J. Szurdyga- jest artykuł ZBK do Echa Czeladzi, który wyjaśnia cały ten temat. Ten artykuł skierujemy do Radnych jeszcze przed wydrukowaniem.

Burmistrz Teresa Kosmala- materiał wskazuje co ZBK już robi.

W. Oczkowicz- zauważam, że jest tendencja ścigania się kto zrobi coś pierwszy. Mam wrażenie że dla Pani Burmistrz jedyną przesłanką są finanse.

Burmistrz T. Kosmala- nie jedyna, ale bardzo istotna. Myślę że to nie jest zbyt szybko. Dostosowujemy projekty do tego programu. Cel był - mieliśmy zachować substancję mieszkaniową. Realizując program mieszkanie powinniśmy wydać 30 milionów przez 2 lata. Są 2 wyjścia. Mamy zadbane mieszkania i 5 milionów wystarczyło i 30 milionów wykreślamy. Trzeba będzie jednak ten program zmienić i przepracować. Chciałabym by ten program dostosować do warunków i go realizować, nie możemy rozdać wszystkiego za darmo. Takie wysokie profity i bonifikaty były i są stosowane przy mieszkaniach zakładowych, ale to inna kwestia. Obecnie tak sprzedaje mieszkania zakładowe SRK. Czy my mamy do tego podejść w taki sam sposób? To że ktoś mieszka w określonym mieszkaniu wiele lat nie może być jedyną przesłanką do wysokich bonifikat. Zasady powinny być dla wszystkich takie same bez względu na lata zamieszkania. Na cenę mieszkania ma niewielki wpływ to co zamieszkuje robił sobie w mieszkaniu. Nowy klient jest zainteresowany stanem budynku. Jest ustawa o najmie lokali to jest jeszcze kwestia porozumienia wykonywanych remontów. Ma to dotyczyć lokalu i najemcy który chce go kupić.

W. Oczkowicz- to że chcemy pozyskać środki jesteśmy zgodni. Pani nie zna na dziś jakie uzyska efekty.

Burmistrz T. Kosmala- nie będę wyceniała mieszkań na koszt gminy, każda nieruchomość ma swoją wycenę we wspólnotach. Mogę wycenić jaki będzie koszt mieszkania. To są dochody których nie zaplanowaliśmy w budżecie to będą to dochody nadzwyczajne. Idą za tym dochody do budżetu opłaty od wieczystej dzierżawy, podatek od nieruchomości.

W Oczkowicz- ja mówię o wielkości tych zysków, a tego Pani nie wie.

Burmistrz T. Kosmala- od 4 lat nie było sprzedaży. Nie przyjmuję zarzutu że jestem nieprzygotowana.

W Oczkowicz- nie ma Pani danych by takie wielkości określić.

Burmistrz J. Szurdyga- Pan Hetmańczyk przygotował dane. Z 169 wniosków najemcy zamieszkujący do 10 lat złożyli 58 wniosków, powyżej 20 lat jest 90 wniosków.

Burmistrz T. Kosmala przyjmując duże bonifikaty może wyjść że będziemy jeszcze do tego dopłacać.

Ewa Frączek- jeśli ktoś składał wnioski 4 lata temu to nie mamy informacji czy jeszcze jest zainteresowany. Zaplanujmy to na przyszły rok.

Burmistrz T. Kosmala - sytuacja gminy jest coraz gorsza jeśli nie zrealizujemy dochodów zaplanowanych w budżecie to rośnie nam wskaźnik zadłużenia. Myślmy globalnie co tracimy sprzedając mieszkania wcześniej. Możemy stracić ale na pewno nie w tym i przyszłym roku. Jeśli naszym celem będzie to, że gmina koniecznie musi zarządzać to możemy dalej ponosić te koszty

jakie ponosimy. Każde sprzedane mieszkanie to fundusz remontowy, który teraz my płacimy. Powinniśmy dać możliwość tych ulg i nieść w kierunku lat 80. Myślę że kompromis jest lepszy ma być zadowolony mieszkaniec i gmina.

J. Gałkiewicz- SRK jest następcą prawnym kopalń, były bonifikaty i mają racje bytu ponieważ górnicy mieli pretensje że długoletni pracownicy składali się na zakładowy fundusz mieszkaniowy. Kopalnia budowała z zakładowego funduszu mieszkaniowego. Nie możemy porównywać tego pracownika, natomiast biorąc te wysokości zaproponowane przez W. Oczkowicza zastanówmy się czy wystarczą. Zrobienie wyższej bonifikaty skłoni do sprzedaży i będzie kasa. Nie mamy wiedzy ilu jest chętnych, popełniliśmy błąd że nie spytaliśmy mieszkańców w Echu Czeladzi czego chcą.

Oдноśnie materiału który ma być w Echu Czeladzi uwaga o konsekwencjach dla mieszkańców i ostrzejszych restrykcjach jest nienamiejsu.

Pracownik ZB - eksmisje nie były wykonywane od lat.

Burmistrz T. Kosmala- będzie jeszcze materiał -data wyroku i jakie były podejmowane działania.

W. Oczkowicz- w takim artykule mówienie o restrykcjach jest błędem. W założeniach się zgadzamy w realizacji nie. Wpierw mamy mieć dane do tego ustalenia.

E. Fronczek- uważam, że jeśli ktoś dłużej mieszka i wkłada środki w jego remont to czy w wycenie mieszkania wyremontowanego na własny koszt to czy cena wzrasta.

Burmistrz T. Kosmala- cena wzrasta minimalnie. Często jest tak że tam gdzie są dowody że najemca wykonał remont czy wymianę okien za zgodą ZBK to zostanie to uwzględnione.

W. Oczkowicz- jeśli ktoś wykonał na własny koszt centralne ogrzewanie to czy koszt w wycenie wzrośnie

Darek Hemańczyk- jeśli najemca ma faktury to jeśli ta modernizacja wpłynęła na podniesienie wartości mieszkania to będzie to w operacie szacunkowym mieszkania.

Burmistrz J. Szurdyga- to są małe kwoty ok. 50 zł. na metr.

Z. Bazańska- odnośnie projektu uchwały, czy składając wnioski komisji Pani Burmistrz zmieni projekt czy pozostanie przy tej wersji. Czy jako komisja możemy dojść z Panią do konsensusu.

Burmistrz Teresa Kosmala- może się zdarzyć, że jak dojdzie do dużych ulg będziemy musieli zwracać kaucje.

W. Oczkowicz- proszę o spojrzenie w wnioski przygotowane przez komisję

Burmistrz Teresa Kosmala- te upusty nie są sprawiedliwe. Konkretnej analizy jakiej by Pan chciał nie będzie. Celem jest nie dołożenie złotówki.

Andrzej Świątek- kiedyś był upust 20%,kolejna rada podniosła to do 40%. W 2001 r podniesiono do 40% i 70%. Radni w 3 kadencji w 1998r radni myśleli podobnie. Zasadę tą zmieniono.

Ewa Fronczek- jeśli mieszkanie jest zadłużone to można je sprzedać czy nie?

W. Oczkowicz- nie.

Andrzej Świątek- żeby Pan miał potrzeby to trzeba zaproponować kto jest zainteresowany z 1.5 tysiąca mieszkańców kupnem.

Ewa Fronczek- nie będziemy robić referendum, musimy wypracować warunku korzystne dla 2 stron.

W. Oczkowicz- do mieszkańców powinna iść informacja, że ruszy sprzedaż mieszkań z bonifikatą.

SE.PO.0012.4. 6 .2011	Protokół z posiedzenia Komisji Rozwoju i Polityki Przestrzennej w dniu 10 czerwiec 2011r (posiedzenie pozaplanowe)	Str.7/7
-----------------------	---	---------

Burmistrz J. Szurdyga- z Panią dyrektorem ZBK analizowaliśmy jak się to odbywa w miastach ościennych. W Sosnowcu jest 30% a za każdy rok 2%.

Burmistrz Teresa Kosmala- to są wszystko rewolucje i by je przeprowadzić trzeba zmienić program mieszkanie. Ale by zmienić program to potrwa, i nie będzie skutków w tym roku bo na razie musi funkcjonować ten który jest. Jestem otwarta na zmiany po wyliczeniach. Ten prosty sposób 40% traktuje wszystkich jednakowo, to średnio da się wyliczyć skutki. W postępujących ulgach trzeba zrobić odrębne analizy. W ZBK trudno robić takie analizy bo niema bazy do takich analiz. Da się to wykonać ale trzeba dużo czasu.

W. Oczkowicz- nie zgadzam się z tym, że wprowadzenie tych bonifikat wywróci program mieszkanie. Będziemy powoli kończyć. Mam propozycję, z uwagi na otrzymane nowe materiały proponuję nie głosować dziś naszych wniosków, Zrobimy to na kolejnej komisji.

Burmistrz Teresa Kosmala- tylko 2 osoby przez 3 lata wykupiły mieszkania za 100%

W. Oczkowicz- dane które powinniśmy mieć podejmując takie decyzje powinni być większe.

Burmistrz Teresa Kosmala- proszę radnych mających większą orientację w tych procesach by nowym radnym pomogli się zorientować w całej problematyce. Program powstał przez zespół ludzi. Chodzi o to by sprzedaż mieszkań nie niosła szkód dla gminy.

W. Oczkowicz- zgadzam się gmina powinna na tym zyskać. Traktuję otrzymane materiały jako materiał wyjściowy.

Dziękuję wszystkim- zamknięcie posiedzenia komisji.

**Przewodniczący Komisji
Rozwoju i Polityki Przestrzennej**

Władysław Oczkowicz

Czas trwania posiedzenie 01:47

W zał.

1. Lista obecności na posiedzeniu komisji