

Protokół z posiedzenia  
Komisji Budżetowej i Rozwoju Przedsiębiorczości oraz Komisji Terenowej, Porządku  
i Bezpieczeństwa Publicznego  
z 12 lutego 2013 roku

Posiedzenie Komisji odbyło się w siedzibie Urzędu Gminy Krupski Młyn przy ul. Krasickiego 9 w Krupskim Młynie 12 lutego 2013 roku.

Obecni na posiedzeniu:

Brodziak Henryk – przewodniczący

Huczko Bogdan - wiceprzewodniczący

Kruk Wojciech

Kruszewski Klaudiusz

Rafał Kuczera

Adam Łuć

Artur Dawydzik

Jacek Kiszkiś

Gerard Piegza

Marek Smaruń

Wójt Gminy – Jan Murowski

Zastępca Wójta – Stefan Hajda

Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Beata Plaza

Kierownik Referatu Inwestycji – Danuta Pries

Przewodniczący Komisji przywitał zebranych i przedstawił obecnym porządek posiedzenia:

1. Informacja na temat zasobu mieszkaniowego gminy.
2. Dyskusja nad zasadami sprzedaży mieszkań komunalnych na terenie gminy.
3. Sprawy bieżące.

Rafał Kuczera zaproponował aby dokonać przeglądu stanu mieszkań komunalnych na terenie gminy a następnie przystąpić do przedstawienia informacji na temat ubiegłorocznej sprzedaży i planu na rok bieżący. Propozycja została przyjęta bez uwag.

Ad. 1 i 2.

Informacja na temat zasobu mieszkaniowego gminy.

Informację na temat zasobu mieszkaniowego gminy przedstawiła Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej – Beata Plaza. Poinformowała, że gminny zasób mieszkaniowy stanowi 369 lokali. Gminny zasób mieszkaniowy to budynki stanowiące całkowicie własność gminy oraz mieszkania wchodzące w skład wspólnot mieszkaniowych. Część wspólnot to duże budynki wielorodzinne z przeważającą liczbą gminnych mieszkań oraz mniejsze budynki wielorodzinne z pojedynczymi lokalami komunalnymi. Jest to, jej zdaniem sfera, która wymagałaby przemyślenia i podjęcia działań zmierzających do sprzedaży tych pojedynczych lokali. W ciągu ostatnich dwóch lat zostało sprzedanych tylko 8 lokali.

Kierownik Referatu Inwestycji przedstawiła ilość i lokalizacje niewykupionych lokali mieszkalnych w poszczególnych Wspólnotach Mieszkaniowych.

Adam Łuć pytał jak przedstawia się to zestawienie biorąc pod uwagę ilość nieruchomości?

Pani Kierownik Plaza wyjaśniła, że jest to 14 budynków komunalnych oraz 29 budynków stanowiących wspólnoty mieszkaniowe. Na Osiedlu Ziętek we wszystkich blokach udział lokali wykupionych stanowi znikomą część w stosunku do ogólnej liczby mieszkań (wykupione mieszkania to w każdym bloku 2 lub 3 lokale).

Wójt Murowski dodał, że koszty opłat wnoszonych przez Gminę do wspólnot chociażby w ramach funduszu remontowego w znacznym stopniu przewyższają kwoty jakie Gmina uzyskuje ze sprzedaży mieszkań w tych wspólnotach.

Koszty utrzymania wspólnot a więc koszty eksploatacyjne oraz koszty funduszu remontowego wynoszą rocznie dla całej gminy około 700 000 zł dodała p. Plaza.

Bogdan Huczko podkreślił, że cały wysiłek powinien pójść w takim kierunku, aby w tych wspólnotach, gdzie pozostały jeden lub dwa lokale doprowadzić do wykupu tych mieszkań.

Kierownik Plaza przypomniała, że wiele wspólnot podjęło decyzję o modernizacji budynków a to powoduje, że wysokość funduszu remontowego, z uwagi na spłaty zobowiązań związanych z termomodernizacjami, jest kilkukrotnie wyższa niż w pozostałych budynkach.

Adam Łuć powiedział, że w takiej sytuacji warto byłoby zastanowić się nad bardziej atrakcyjnymi upustami, należy podjąć taką uchwałę, która zwiększyłaby zainteresowanie zakupem mieszkań. Dotychczasowa bonifikata 25 % przy zakupie lokalu za gotówkę jest jak widać niezbyt zachęcająca. Przypomniał, że była akcja informująca o możliwości zakupu wraz z zaciągnięciem kredytu ale nie przyniosła ona niestety oczekiwanych rezultatów.

Zastępca Wójta Gminy zaoponował i stwierdził, że cena mieszkania komunalnego o powierzchni np. 60 m<sup>2</sup> po zastosowaniu bonifikat wynosi ok. 27 000,00 zł i jest to ¼ ceny mieszkań na wolnym rynku. Jak widać na tym przykładzie mieszkania komunalne są już i tak bardzo tanie. Rodzi się więc pytanie czy propozycje dalszego zwiększania bonifikat nie doprowadzą do „rozdawnictwa” mieszkań zamiast do ich sprzedaży.

Radny Łuć podkreślił, że nie jest zwolennikiem rozdawania mieszkań za darmo ale o sprzedaży np. za złotówkę. Pytał, ile uzyskano dochodów ze sprzedaży mieszkań w 2012 roku?

Włączając się w dyskusję Zastępca Wójta stwierdził, że nawet gdyby znacznie obniżyć cenę, to istnieje, jego zdaniem niebezpieczeństwo, że ktoś kto „dostanie” mieszkanie właściwie za darmo nie będzie w stanie ponieść później kosztów związanych z jego utrzymaniem. Może to doprowadzić do dewastacji lokali i w końcowym efekcie do ponoszenia przez gminę dodatkowych kosztów. Zwrócił uwagę, że często bywa i tak, że mieszkania wykupione z tak korzystną bonifikatą są następnie sprzedawane na wolnym rynku ale już za kilkukrotnie wyższą cenę.

Bogdan Huczko powiedział, że zna przypadki, kiedy ludzie wykupili mieszkanie a później nie byli w stanie ponieść podstawowych opłat. Obowiązująca cena jest dostępna, więc dobrze byłoby nie zmieniać obowiązujących zasad ale może skupić się na tym, żeby informować mieszkańców o projektach zmiany przepisów dotyczących zasad wynajmu czy dziedziczenia lokali przez pozostałych lokatorów.

Jacek Kiszki proponował, aby nie sprzedawać lokali z większą bonifikatą ale znaleźć inne sposoby na zachęcenie ludzi do wykupu. Może dobrze było podjąć uchwałę np.: dot. ul. Buczka 4, 6, 8, gdzie warunkiem przystąpienia do sprzedaży lokali byłaby deklaracja wykupu mieszkań przez 50% lokatorów z tych trzech bloków a nie jak jest w chwili obecnej z pojedynczych.

Zastępca Wójta podkreślił, że pracownicy urzędu mają rozeznanie jakie jest zainteresowanie wykupem mieszkań przez lokatorów; jest to najczęściej jedna lub dwie osoby, które na dodatek po złożeniu wniosku często rezygnują z możliwości jego nabycia. Po wspomnianej przez radnego Adama Łucia akcji zachęcającej do wykupu mieszkań do Referatu Inwestycji zgłosiły się dwie osoby i obie później zrezygnowały.

Wójt Murowski przypomniał, że mimo licznych zachęt i korzystnej bonifikaty zainteresowanie było niewielkie i w żaden sposób nie wpłynęło na wzrost dochodów budżetu gminy.

Stefan Hajda przypomniał, że kilka lat temu bardzo korzystnie na zakup mieszkań wpłynęła informacja o wprowadzeniu podatku VAT przy wykupie mieszkań. Wtedy to znacznie wzrosła sprzedaż mieszkań w budynkach przy ul. Kasprowicza i Leśmiana.

Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej poinformowała o tym, że gdyby rozpocząć procedurę sprzedaży mieszkań np. w trzech budynkach, wówczas trzeba będzie ponieść koszty liczone od większej powierzchni a więc koszty automatycznie wzrosłyby trzykrotnie. Sprzedaż lokali w jednym budynku jest korzystniejsza jeśli chodzi o koszty, które Gmina musi ponieść.

Bogdan Huczko zaproponował, aby w związku z tym, że jest sporo mieszkań przeznaczonych do wykupu a jeszcze nie wykupionych to może Rada Gminy wskazałaby pewne budynki, które stanowiłyby na stałe zasób komunalny i byłyby przeznaczone dla najuboższych mieszkańców gminy. Natomiast pozostałe mieszkania należałoby przeznaczyć docelowo do sprzedaży. Można również

spróbować wprowadzić zasadę, że w przypadku śmierci lokatora, mieszkanie po nim można byłoby przeznaczyć do przetargu.

Przewodniczący Rady Gminy powiedział, że planowana jest nowelizacja przepisów regulujących zasady najmu mieszkań komunalnych. Zmiany będą dotyczyły okresu wynajmu lokali komunalnych, wysokości naliczania czynszów umożliwiających pokrycie z czynszów pełnych kosztów utrzymania mieszkań komunalnych oraz przepisów Kodeksu Cywilnego dotyczących osób uprawnionych do lokalu komunalnego po śmierci głównego najemcy.

Adam Łuć wyraził wątpliwość w to, że na terenie naszej gminy będą stosowane nowe przepisy dotyczące zmiany zasad ustalania czynszów.

Bogdan Huczko przedstawił swoje pomysły, a mianowicie:

- podział lokali mieszkalnych na komunalne i na te przeznaczone do sprzedaży;

- w przypadku pojawienia się wolnego lokalu w budynku wyznaczonym do sprzedaży, przeznaczyć go do przetargu w formie licytacji.

Adam Łuć przychylił się do wniosku Jacka Kiszki i zaproponował, aby dopisać do wykazu lokali przeznaczonych do sprzedaży (przyjętego uchwałą Rady Gminy) ul. Buczka, ze względu na atrakcyjność nieruchomości.

Wójt Gminy podkreślił, że jest przeciwny dokonaniu takiej zmiany w uchwale, ponieważ w ten sposób nastąpiłby ogromny wzrost wpłat na fundusz remontowy, opłacanych z budżetu gminy. Istnieje przecież możliwość zamian w między osobami, które nie są w stanie ponosić zbyt wysokich kosztów utrzymania mieszkania a tymi, które chciałyby polepszyć swoje warunki mieszkaniowe.

Adam Łuć stwierdził, że przeznaczanie do sprzedaży wolnych lokali gminnych nie jest dobrym pomysłem.

Wójt Gminy chciałby aby taki przetarg był ograniczony do mieszkańców gminy, którzy wiążą swoją przyszłość z Krupskim Młynem.

Pani Beata Plaza przypomniała o zamianach lokali, które mają miejsce na terenie gminy i podkreśliła, że jest to również dobry sposób na poprawę warunków mieszkaniowych najemców i nie rzadko umożliwia zamieszkanie w budynku, w którym znajdują się lokale mieszkalne przeznaczone do sprzedaży.

Klaudiusz Kruszewski zaproponował, aby przetargi ograniczyć w pierwszej kolejności do osób zainteresowanych wykupem mieszkania, które mieszkają w budynkach nieprzeznaczonych do sprzedaży.

Adam Łuć zapytał gdzie znajdują się te jeszcze nie wykupione pojedyncze lokale komunalne przeznaczone do sprzedaży. Pani Danuta Pries odpowiedziała na zadane pytanie.

Bogdan Huczko zaproponował, aby skierować do najemców tych lokali, pisma z propozycją dotyczącą możliwości wykupu nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi zasadami sprzedaży.

Jacek Kiszki prosił, aby poczekać do czasu potwierdzenia informacji o wejściu w życie zmienionych przepisów dotyczących nowych zasad najmu lokali i wtedy wystąpić do lokatorów z informacją o zmianach i możliwości wykupu mieszkań.

Wójt Gminy powiedział, że nie ma potrzeby zmiany uchwały, ponieważ jej zapisy są dobre i korzystne dla mieszkańców. Jeśli chodzi o zmiany do ustawy to wszystkie propozycje, o których była mowa są dopiero w fazie projektu i nie wiadomo kiedy zostaną wprowadzone w życie, należy zatem poczekać na nową ustawę i dopiero wtedy zastanowić się nad zmianą uchwały.

Radny Łuć pytał jakie jest zainteresowanie najmem lokali komunalnych? Beata Plaza odpowiedziała, że jest to kilkadziesiąt osób.

Adam Łuć wnioskował, aby przed podjęciem decyzji o przeznaczeniu do sprzedaży lokalu mieszkalnego zwołać posiedzenie Komisji Mieszkaniowej (Terenowej) która szczegółowo przedyskutuje przedmiotowe zagadnienie, zapraszając na posiedzenie Kierownika Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Krupskim Młynie.

Zastępca Wójta przypomniał, że przed każdą sesją Rady Gminy zwoływane są posiedzenia Komisji, które szczegółowo omawiają i opiniują tematy przygotowane na sesję Rady Gminy, w tym również projekty uchwał dotyczące wyrażenia zgody na przeznaczenie do sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Beata Plaza przypomniała, że np.: lokale w budynku przy ul. Mickiewicza 1 w Krupskim Młynie są bardzo często przydzielane i wiele osób otrzymuje możliwość wynajmu jednego z tych lokali.

Zastępca Wójta przypomniał, że pierwotnie pojawił się pomysł aby gminny zasób mieszkaniowy stanowiły zmodernizowane bloki w Osiedlu Ziętek i bloki przy ul. Buczka w Krupskim Młynie, natomiast reszta budynków niezmodernizowanych została przeznaczona do sprzedaży. W związku jednak z tym, że w budżecie gminy zaczęło brakować środków postanowiono przeznaczyć do sprzedaży również budynki zmodernizowane.. Jeśli chodzi o istniejące już wspólnoty to nie można powiedzieć, że duże bloki nie są w stanie poradzić sobie z termomodernizacją ponieważ koszty takiej inwestycji rozkładają się na większą ilość lokatorów. Gorzej jest w małych wspólnotach gdzie decyzje muszą zapadać jednogłośnie a koszty takich prac rozkładają się na mniejszą ilość zainteresowanych i w przypadku pojedynczego lokatora są znacznie wyższe niż w dużych wspólnotach.

Zastępca Wójta poddał pod rozagę pomysł ponownego skierowania ofert wykupu mieszkań do mieszkańców wspólnot gdzie liczba lokali do sprzedaży jest już niewielka.

Przewodniczący Rady Gminy zaproponował przyjęcie następujących wniosków:

1. zwrócić się po raz kolejny do lokatorów mieszkań komunalnych z propozycją wykupu lokali mieszkalnych;
2. przygotować uchwałę dotyczącą sprzedaży pojedynczych mieszkań w ramach przetargu ograniczonego;
3. nie dokonywać zmiany zakresu działania Komisji Rady, ponieważ w przypadku pojawienia się problemów tzw. „mieszkaniowych” to i tak będzie się nimi zajmować Komisja Mieszkaniowa (Terenowa) w swoim gronie a jeżeli będą konkretne wnioski to będą przygotowywane uchwały w zakresie sprzedaży czy zamian.

Artur Dawydzik zaproponował, aby rozpoznać problem w innych gminach, by zorientować się jak wygląda to gdzie indziej.

Rafał Kuczera podsumował przedstawiane wnioski, które przedstawiają się następująco:

J. Kiszkiś

– kontynuowanie dyskusji na temat obowiązujących zasad sprzedaży mieszkań oraz wstrzymanie się z dokonaniem zmian do czasu przyjęcia przez Sejm nowej ustawy w tej sprawie;

B. Huczko

– wydzielenie lokali komunalnych oraz lokali przeznaczonych do sprzedaży;

- w przypadku pojawienia się wolnego lokalu przeznaczyć go do sprzedaży drodze przetargu ograniczonego do mieszkańców naszej gminy; po to by sprawdzić jakie byłoby zainteresowanie takim lokalem.

A. Łuć

– szczegółowe przedyskutowanie projektu uchwał w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż lokali mieszkalnych podczas posiedzenia Komisji Terenowej (Mieszkaniowej);

### Ad. 3.

Sprawy bieżące.

1. Piotr Wieczorek – Prezes OSP w Krupskim Młynie podziękował za środki w budżecie na 2013 rok przeznaczone na działalność OSP i dofinansowanie zakupu mundurów tzw. ćwiczebnych oraz NOMEXÓW. Poinformował, że pojawiła się możliwość brania udziału w różnego rodzaju kursach doskonalących i strażacy powinni w nich uczestniczyć. Członkowie straży wzięli udział w szkoleniu pod kątem kierowania ruchem ale jest to również niezbędna z form działalności strażaków. Przypomniał, że straż za rok będzie obchodziła 10-lecie, więc zwrócił się z wnioskiem o uwzględnienie tego wydarzenia w budżecie gminy na kolejny rok i w związku z tym prosił o garaż dla samochodu pożarniczego.

Roman Żyła zwrócił się do Wójta, aby zadziałać w kierunku uzgodnienia warunków przechowywania samochodu OSP w Krupskim Młynie na terenie CHEMPUR-u. Poinformował również o kontroli przeprowadzonej przez PSP, która wypadła pozytywnie.

Bogdan Huczko poinformował, że OSP dostała dofinansowanie z funduszu SM „CHEMIK” na swoją działalność.

Zastępca Wójta zaapelował o dokonywanie wpłat składki od członków OSP w Krupskim Młynie.

2. Przewodniczący poinformował, że wspólne posiedzenie komisji odbędzie się 21 a sesja planowana jest na 27 lutego br.

Posiedzenie Komisji zakończyło się o godz. 17.00.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

prot. K. Michałek