

PROTOKÓŁ NR 0012.8.3.2015
z posiedzenia Komisji Gospodarki Przestrzennej
Rady Miasta
w dniu 16 lutego 2015r.

Miejsce posiedzenia:

Urząd Miasta Jastrzębie-Zdrój, sala 130A, czas posiedzenia: godz. 14.30- 16.00.

W posiedzeniu uczestniczyli członkowie Komisji oraz zaproszeni goście zgodnie z załączonymi listami obecności.

1.Otwarcie posiedzenia.

2. Przyjęcie porządku obrad.

3. Sytuacja JTBS „Daszek”, nowe inwestycje, plany miasta związane z JTBS „Daszek”

4. Sprawy bieżące.

- Projekt uchwały w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Jastrzębie-Zdrój,
 - Projekt uchwały w sprawie zmiany Uchwały budżetowej Miasta Jastrzębie-Zdrój na 2015 rok,
 - Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność Miasta Jastrzębie-Zdrój, położonej przy ul. Klubowej,
 - projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu przysługującego Gminie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul. Krasickiego,
 - Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności nieruchomości gruntowych od osoby fizycznej,
 - Odpowiedź na wniosek komisji z dnia 19 stycznia 2015r. w sprawie zagospodarowania skweru przy ul.Katowickiej,
 - Informacja nt.petycji zgłoszonej przez Radę Miasta Jastrzębie-Zdrój – uchwała nr XLII/563/2009 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 maja 2009r. w sprawie wystąpienia z apelem o uchylenie ustawy usuwającej z publicznego życia komunistycznych patronów ulic i placów.
- 5.** Wolne głosy i wnioski.
- 6.** Przyjęcie protokołów z dnia 19 stycznia 2015 r. oraz 29 stycznia 2015r.
- 7.** Zakończenie posiedzenia.

Ad. 1.

Otwarcie posiedzenia.

Otwarcia posiedzenia dokonał pan Norbert Małolepszy – Przewodniczący Komisji Gospodarki Przestrzennej, powitał przybyłych radnych oraz zaproszonych gości.

Ad. 2.

Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty głosami: **za-4, przeciw-0, wstrzymujących się- 0.**

Ad.3.

Sytuacja JTBS „Daszek”, nowe inwestycje, plany miasta związane z JTBS „Daszek”

Gabriela Brzemia-Inspektor Wydziału Polityki Gospodarczej i Promocji
Jeżeli chodzi o politykę miasta względem spółki, to jest ona analizowana pod kątem możliwości finansowych, organizacyjnych, zobowiązań prawnych co do tego, jakie zadania może ona podjąć. Odkąd się kilka spotkań Rady Nadzorczej w tym zakresie i z całą pewnością będą podejmowane działania, które przyczynią się do powrotu tego głównego zadania, jakie spółka powinna realizować, czyli budownictwa społecznego na zasadach TBS. Natomiast pojawiają się również inne zagadnienia, inne przestrzenie, gdzie planowana jest aktywizacja TBS. Jest to m.in. wpisanie Jastrzębskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Program Rewitalizacji Dzielnicy „Zdrój”. Jest także planowane wykonanie nowej koncepcji „Małego Rynku”, realizacja inwestycji mieszkalno-usługowej w rejonie, w którym będzie to dopuszczalne, przez Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Ponieważ trzeba pamiętać, że Miejskowy Plan wprowadza szereg ograniczeń, jeżeli chodzi o budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne w centrum miasta. Powiązana z tematyką budowy Rynku jest przebudowa ul. Witczaka. Planowane jest również skupienie się na poszukiwaniu partnerów biznesowych do wspólnej realizacji przedsięwzięć mieszkaniowych, oraz pojawiła się nowa możliwość tj. budowa mieszkań komunalnych przy udziale kredytów BGK na nowych terenach wniesionych aportem. Jednym z programów, który może stać się filarem działalności TBS i pewne rozwiązania, może nie doskonałe, ale są przez Ministerstwo przygotowywane. W tym zakresie informacje przedstawi pan Prezes, natomiast pojawiają się również inne możliwości, które będą analizowane tj. bezzwrotne dotacje do budowy mieszkań dla najuboższych, gdzie dopuszczone jest realizowanie tego typu przedsięwzięć przez TBS i wtedy wartość wsparcia sięga 40%. Te wszystkie zagadnienia są aktualnie analizowane, bo trzeba pamiętać, że spółka ma pewne możliwości finansowe, co do których są pewne ograniczenia, jak również pewne zobowiązania prawne, wynikające z już zawartych umów. Będzie to w najbliższym czasie analizowane, żeby można było zdecydować, w które konkretnie zadania będzie można wchodzić. Jeżeli chodzi o ten program ministerialny, to bardzo proszę pana Prezesa żeby go przedstawił, jako uczestnik jednego z takich spotkań.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Dlaczego temat TBS jest trudnym i złożonym? Wiemy, że było wiele dyskusji co do funkcjonowania TBS-u. Przedkładane były informacje w minionej kadencji, zarówno na komisjach, czy na Radzie Miasta, jeżeli chodzi o to, czy TBS w Jastrzębiu powinien istnieć? Czy rzeczywiście działalność nie powinna zostać oddana do Miejskiego Zarządu Nieruchomości? Wiemy, że przez ostatnie lata „Daszek” zajmował się właściwie administrowaniem nieruchomości. Niektórzy przedkładali informacje, że inni w Polsce budują, a nasz TBS w Jastrzębiu zajmuje się administracją. Dlatego panie Prezesie pod kątem tych słów, proszę o stosowne odniesienie się tego.

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Sytuacja w tej chwili wygląda w ten sposób, zacznę trochę od historii, w 2009r. jak państwo wiecie został zlikwidowany Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, był to fundusz celowy, z niego korzystały TBS i spółdzielnie mieszkaniowe. Służył on realizacji inwestycji, w ramach Programu Społecznego Budownictwa Czynszowego. Ze względu na brak środków w budżecie Państwa, ten fundusz został zlikwidowany i to w znacznym stopniu ograniczyło możliwości finansowe TBS-ów. Generalnie w całej Polsce ten program został zamknięty, ale reszta pieniędzy została i niektóre TBS-y, które były w stanie pozyskać, to pozyskały i kontynuowały inwestycje. Ewentualnie w miastach większych, gdzie zasobność portfela potencjalnych najemców jest lepsza, mówię o miastach dużych, typu Kraków, Warszawa, Poznań i tam TBS-y finansowały inwestycje z komercyjnych kredytów. W ubiegłym roku pojawił się taki produkt, zaproponowany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, jak emisja obligacji. Jest on w szczątkowym fragmencie realizowane, jeden, dwa TBS-y przystąpiły do tego programu. W tej chwili pojawia się szansa otwarcia nowego programu finansowania sektora budownictwa społecznego i byłem w styczniu z P.Gorzelak z Wydziału Polityki Gospodarczej i Promocji oraz Przewodniczącym Rady Nadzorczej na spotkaniu w Ministerstwie. Na spotkaniu TBS-y, stowarzyszenia TBS-ów, Izba Gospodarcza składały różne uwagi do projektu tego programu. To jest program w sferze projektowej, jeżeli zostanie uchwalony, a harmonogram jest taki, że zostanie przyjęty jesienią tego roku. Generalnie przewiduje on kwoty na poziomie i to jest zależne od możliwości finansowej Państwa, przewiduje się realizację w ciągu pięciu lat, pięć edycji programu, ok.10 tys. mieszkań i ta edycja obejmowałaby 1,6 mld w okresie pięciu lat. TBS, który chciałby przystąpić do realizacji jakiejś inwestycji w ramach tego programu, na etapie składania wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego musi mieć wykonaną dokumentację techniczną z pozwoleniem na budowę. To już jest pewien problem z tego powodu, że koszt takiej pełnej dokumentacji do uzyskania pozwolenia na budowę tj.kwota kilkuset tysięcy złotych, mówimy o inwestycji rzędu piętnastu, dwudziestu milionów, kilkudziesięciu mieszkań. Natomiast nie mamy żadnej gwarancji na etapie składania wniosku, że ten wniosek będzie pozytywnie zaopiniowany. Nawet jeżeli będzie pozytywnie zaopiniowany, to może być taka sytuacja, że w danym roku, w danej edycji wyczerpią się środki finansowe. Ponieważ możliwości budżetu są ograniczone, poza tym ten program wymagałby również uczestnictwa, tzn. musi mieć podpisaną umowę z gminą o współpracy, a w szczególności ta umowa musiałaby określać, na jakich zasadach gmina jako właściciel TBS desygnuje potencjalnych najemców lokali użytkowych. Tak to na dzisiaj wygląda. Jak wspomniałem pewności, że ten program ruszy nie mamy. Musimy czekać na rozwiązania na etapie parlamentarnym. Ten program przewiduje finansowanie mieszkań na wynajem, jak również infrastruktury towarzyszącej, miejsk

postojowych, garaży. Preferowane są rodziny z dziećmi i ten program będzie oceniany pod tym względem, ilu będzie potencjalnych najemców, którzy mają objąć mieszkania w danej inwestycji, to będą rodziny z dziećmi. Im ten procent rodzin z dziećmi będzie większy, tym wniosek będzie otrzymywał lepszą ocenę i będzie miał większą szansę na realizację. Przewidywane jest, że finansowanie będzie na poziomie 70%. W poprzedniej ustawie był zapis, że osoby które chcą objąć to mieszkanie, mogą uczestniczyć w kosztach budowy, w ramach tzw. partycypacji i pod rządami poprzedniej ustawy ta partycypacja mogła wynosić 30% kosztów budowy. W tej chwili jest projekt, aby obniżyć udział tej partycypacji do 15%, co nie do końca jest dobre, zwracaliśmy uwagę na to w Ministerstwie, ponieważ to sygnalizuje, że projekt jest kierowany do osób o nieco mniejszych możliwościach finansowych, a z drugiej strony program ten dopuszcza, że można by podnieść wysokość czynszu. W tej chwili ograniczenia ustawowe to jest 4% wartości odtworzeniowej w skali roku, natomiast projekt ustawy dopuszcza do 5%. Tutaj jest pewna niekonsekwencja, ponieważ z jednej strony ustawodawca dopuszczałby do udziału osoby o mniejszych zasobach finansowych, a z drugiej strony pozwala podnosić czynsze. To jest niebezpieczne, ponieważ może skutkować problemem z płaceniem tego czynszu. W tym opracowaniu z Banku Gospodarstwa Krajowego została przedstawiona taka symulacja, że przy wskaźniku wartości odtworzeniowej na poziomie 4 tys zł za 1m², w woj.śląskim jest nieco niższa ta wartość odtworzeniowa, bo 3058 w tej chwili, w zależności od tego jaka by była wysokość WIBOR, bo ten kredyt byłby o wskaźnik WIBOR oprocentowany. Ten czynsz mógłby wynosić np. przy WIBOR 2,6 % miesięczny WIBOR, przy wartości 4 tys., można by założyć, że byłaby niższa na poziomie 14,74 zł od metra. To przy 50m mieszkaniu sam czynsz bez mediów, czyli bez prądu, ciepła i wody byłby na poziomie 737 zł. Jest to dość drogo, ponieważ przy takim czynszu, to już można myśleć o kredycie i przy jakimś udziale swoim wziąć kredyt i myśleć o kupieniu mieszkania na własność. Jest w zasadzie tylko jedno wyjście, aby ten czynsz obniżyć, w kosztach budowy musiałaby partycypować gmina, właściciel TBS, bo im więcej gmina byłaby w stanie dołożyć i udział kredytu będzie mniejszy, to automatycznie stawka będzie spadać, ponieważ udział w spłacie kredytu w stawce będzie malał.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji
Jakie jest zainteresowanie tego typu mieszkaniami?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Mamy kilkaset wniosków niezrealizowanych z poprzednich edycji. Chciałbym do wszystkich tych wnioskodawców wysłać pismo z określeniem, potwierdzeniem, kto na dzisiaj jest jeszcze zainteresowany z tych, którzy złożyli, z konkretnym terminem, np. do 30 marca tego roku, czy kwietnia i uznać, że kto nie odpowie na ten list, to unieważniamy tą poprzednią listę. My nie wiemy po pięciu, sześciu latach, czy ludzie w międzyczasie nie wybudowali, kupili mieszkanie, nie wynajęli i ogłosilibyśmy nowy nabór. Zainteresowanie jest, oceniam to po tym, że ludzie dzwonią do TBS, a czasami przyjeżdżają i pytają, czy będziemy budować, na jakich zasadach będziemy budować i kiedy jakaś inwestycja ruszy. Na pewno potencjalne zainteresowanie tego typu formą jest.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji
Aktualizacja przez te lata nie było?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Nie robiliśmy jej z prostej przyczyny, nie było funduszy żeby realizować jakąś inwestycję, dlatego nie było to aktualizowane.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Jakie państwo mają tereny niezabudowane?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

W tej chwili mamy przy ul.Witczaka i tam jest jeszcze miejsc na trzy budynki. Mamy tutaj umowę z podmiotem zewnętrznym „Hadex Development”. Inwestor planuje zaangażować kwotę 15, 20 mln, tylko nie mamy jeszcze tej umowy ostatecznej. W ramach jego inwestycji otrzymalibyśmy prawo zakupu lokali użytkowych w tej inwestycji. Podkreślałem to na spotkaniach z Radą Nadzorczą, ponieważ sytuacja jest taka, że mamy w tej chwili pięć kredytów. Spłata czynszów raz jest lepsza, czasem się pogarsza. Są np. osoby, które z dnia na dzień tracą pracę, albo mąż się z żoną rozwiódł, zostawił żonę z dziećmi i ona nie pracuje. Nie jest to problem, który by nam groził utratą płynności, ale trzeba to brać pod uwagę. Dlaczego lokale użytkowe w nowej inwestycji? Ponieważ w tych lokalach użytkowych mamy dwa, na ul.Witczaka i tam są dosyć dobre czynsze, jeżeli chodzi o lokale użytkowe. Sytuacja wygląda tak, że tak naprawdę spółka utrzymuje się z czynszu lokali użytkowych, ponieważ w tej chwili w stawce czynszu, którą mamy w tej chwili, mówię o lokalach mieszkalnych tj.9,30 zł, to udział w tej kwocie spłaty kredytu tj.6,02 zł. 50gr, to jest odpis na fundusz remontowy, który jest na bieżąco zużywany. W ubiegłym roku ze względu na stan trzeba było zrobić place zabaw, malowanie klatek. Są budynki, które mają już ponad 10 lat. Koszty eksploatacji, to sprzątanie, cięcie trawy, wywóz nieczystości na poziomie 1,30 i została nam rezerwa na poziomie 1,62 zł i to nie jest dużo. Podkreślam, że zapłata tych czynszów to nie jest 100%. W tej chwili nie powiem, bo nie pamiętam, ale są pewne zaległości i one muszą być uzupełniane z innych źródeł, są to głównie źródła z tych lokali użytkowych. Gdyby pomyślnie wszystko przebiegało, to dla tej inwestycji przy ul.Witczaka moglibyśmy zastosować stawkę min.35 zł od m2, mówię o lokalach użytkowych, co powoduje, że okres zwrotów z tej inwestycji, licząc koszty sprzedaży działki i zagwarantowane koszty zakupu tych lokali użytkowych, to okres zwrotu nie przekroczyłby pięciu lat, a stopa zwrotu roczna na poziomie 19,6%, co jest dobrym wskaźnikiem dla inwestycji w nieruchomości. Gdyby ta umowa doszła do skutku, w tym roku, to firma „Hadex Development” jest na tyle dobrze przygotowanym deweloperem, że w przyszłym roku ta inwestycja mogłaby ruszyć.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Może pan uszczegółowić?

Gabriela Brzemia-Inspektor Wydziału Polityki Gospodarczej i Promocji

W tym zakresie ma się odbyć spotkanie w Urzędzie Miasta w niedługim czasie, więc może nie ma sensu, bo byśmy wychodzili do przodu.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Jaka umowa została podpisana?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”
Wstępna.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji
Jakie są warunki tej umowy?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”
Umowa wstępna jest taka, że my sprzedajemy działkę po dobrej cenie, bo mamy zrobioną wycenę tej nieruchomości.

Norbert Małolepszy –Przewodniczący Komisji
Sprzedajemy „Hadexowi” tak?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”
Tak. Deweloper musi mieć prawo dysponowania gruntem żeby budować. On buduje i w tej wybudowanej inwestycji gwarantuje nam zakup około 350 m2 lokali użytkowych, po cenie już przyjętej w tej chwili.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji
Jaka ilość mieszkań jest tam przewidziana? Szacunkowo, orientacyjnie.

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”
Wg naszej koncepcji, ok.40 mieszkań mogłoby tam powstać w tym budynku, plus przy ziemi lokale użytkowe.

Gabriela Brzemia -Inspektor Wydziału Polityki Gospodarczej i Promocji
Jest wizja tego budynku i zagospodarowania przestrzeni wokół i wiem, że nie do końca to koresponduje z planem „Małego Rynku”, więc w tym zakresie będzie to spotkanie. Wiadomo, że trzeba respektować już zawarte umowy i w związku z tym jest spotkanie z Deweloperem, aby ustalić ewentualne możliwości, jakieś zmiany. Rozmowa jest przed nami i trudno mówić o jej szczegółach i wynikach. Będzie czas na to, aby szczegóły w tym zakresie przedstawić.

Barbara Mirecka- Naczelnik Wydziału Architektury
Ta transakcja jest powiązana z zadaniem inwestycyjnym miasta, które polega na przebudowie śladu ul.Witczaka i jeżeli miasto tego nie wykona, to nie będzie możliwości transakcji. Swego czasu wydział Drogowy opracował projekt przebudowy i rozbudowy ul.Witczaka, poczynwszy od 1 Maja, aż do ul.Wodzisławskiej, natomiast póki co, do realizacji zadanie budżetowe jest sformułowane w ten sposób, że przebudowa byłaby realizowana wyłącznie na odcinku od ul.1 Maja, czyli na wysokości kościoła do wysokości basenu nad rzeczką „Jastrzębianka”. W pewien sposób ślad ul.Witczaka zostałby odgięty w kierunku TBS i w ten sposób wykrystalizowałby się plac, który jest przedmiotem umowy przedwstępnej .

Stefan Woźniak-radny RM
Pan powiedział, że pięć kredytów pan ma na „Daszek”?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”
Pięć inwestycji, dlatego pięć kredytów, ponieważ na każdą inwestycję jest osobna umowa.

Stefan Woźniak-radny RM

Proszę powiedzieć, ile Miasto aportem co roku wносиło do „Daszka”, ostatnie pięć lat.

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

W ciągu ostatnich lat Miasto nic nie wносиło. Ostatni aport gruntowy to ten, o którym mówimy przy ul. Witczaka był chyba w 2001r., jeżeli dobrze pamiętam i ostatnie aporty w postaci finansowej, w postaci gotówki. W tej chwili nie pamiętam, ale ileś lat wstecz, dziesięć, albo więcej.

Stefan Woźniak-radny RM

Proszę powiedzieć, co się stało z działką przy Piłsudskiego, z tą po prawej stronie?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Tam była taka sytuacja, że były roszczenia poprzednich właścicieli, ponieważ to był grunt, który był wywłaszczony na budownictwo mieszkaniowe, a ono nie zostało zrealizowane na tym terenie i Miasto musiało oddać.

Stefan Woźniak-radny RM

Czyli Miasto od TBS musiało odkupić?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Tak, to był aport, więc on miał konkretną wartość, Miasto wniosło gotówkę, a grunty wróciły do Miasta. Nie wiem jak to wygląda w tej chwili.

Józef Kubera-radny RM

Chciałbym, żeby pan powiedział, czy będą takie osoby, bo wiem, że ten czynsz jest bardzo wysoki. Jak ludzie przychodzą do budynku, odniosę się tylko do spółdzielni „Nowa”, jak ludzie usłyszą, że czynsz jest na poziomie 400 zł za m², to jest 50m² ze wszystkim, co naszym mieszkańcom też się wydaje, że za dużo. Powiem, że mnie to przeraża i jeśli tak dalej pójdzie z górnictwem, gdzie na pewno będą może jakieś ograniczenia z pracą. Jakby pan to widział?

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Ja się z panem zgadzam, gdybyśmy popatrzyli na te liczby w zestawieniu. W Ministerstwie zwracaliśmy na to uwagę, Prezesi TBS-ów, przedstawiciele Izby Gospodarczej, dwa stowarzyszenia TBS-ów w Polsce, że to jakby kłóci się ze sobą, bo z jednej strony ma być adresowane do osób o niższych dochodach, dlatego zaniża się udział w tej partycypacji do 15%, a z drugiej strony dopuszcza się pięć. Pięć, to jest wartość maksymalna i możemy to zmienić, ale możemy to tylko zmienić na takim etapie, ponieważ TBS nie generuje takich przychodów, żeby w ciągu roku odłożyć trzy, cztery miliony i byłby to nasz udział w inwestycji. Tutaj jest piłka po stronie właściciela, jeżeli będzie wola, będą chętni i najprawdopodobniej będą. Pytanie jest takie, czy w przyszłym roku Miasto byłoby w stanie, mówię o inwestycji rzędu 15, 20 milionów, wyłożyć 5, 7 milionów. 15% weźmiemy w ramach tej partycypacji, to wtedy udział tego kredytu znacznie spadnie i można będzie zejść ze stawką czynszu niżej

Piotr Szereda-radny RM

Kwoty, które są proponowane dla młodych ludzi, jeżeli chodzi o budownictwo przez TBS, to jest dla mnie jest abstrakcją, ponieważ 400, 300 tys., bo taki będzie koszt budowanych przez „Hadex” i potem kwestia czynszu, to będzie drożej niż pod najem mieszkań. Chciałbym się dowiedzieć jaką mamy politykę ogólną, bo z tego co rozumiałem w TBS mamy sto siedemdziesiąt parę mieszkań, a podań złożonych, tylko nie wiadomo jaka byłaby realizacja, 700 oczekujących. Złożenie podania nie jest jednoznaczne z przystąpieniem do tego programu. Czy mamy zdefiniowane, jeżeli chodzi o politykę mieszkaniową, ile mieszkań porusza się na wolnym rynku, bo można wybudować pięć budynków drogie, a potem nie będziemy mieli ludzi, którzy będą zasiedlać. Ja rozumiem, że to firma prywatna i ryzykuje własnym majątkiem, ale to również musimy zdefiniować, na ile takie budownictwo jest potrzebne, bo chętnych może być 700, a do realizacji może przystąpić sto i przyjdzie do zapłacenia, to może być 40, 50 osób, które faktycznie będzie się o to starać. Społeczeństwo w najbliższych latach zubożeje, bo nawet młodzi górnicy już nie dostaną takich wynagrodzeń przez najbliższe lata, na jakie liczyli. Trzeba by zdefiniować, ile biura pośrednictwa zakupu mieszkań, ile tam mamy wolnego i oczekiwania, jak długo się sprzedaje takie mieszkanie? Ponieważ wiem, że są problemy ze sprzedażą. Biura pośrednictwa i sprzedaży na rynku funkcjonują i różnie w różnych okresach to wygląda. Musieli byśmy tę politykę mieszkaniową dogłębnie zbadać i nie tylko na bazie TBS. Czterdzieści, pięćdziesiąt mieszkań na pewno nie załatwi nam sprawy, a mówimy o tych mieszkańcach, którzy chcą tu zostać, a zaczynają początek kariery zawodowej i na pewno nie będą zarabiać 100 tys. brutto, 20 tys. rocznie, żeby móc odłożyć i płacić wysoki czynsz skredytowany. Szybciej wezmą kredyt i będą się budować poza miastem, ponieważ za te same pieniądze czasami można własnym kosztem przy pomocy rodziny, kolegów wybudować tanio. Czy Miasto ma takie tereny, żeby budownictwo wielorodzinne, ale nie w bloku wysokim, tylko cztero, pięcio, dziesięciordzinny, wspólnie kilka osób się skrzyknie i wtedy ten koszt budowy mieszkania jest o wiele tańszy, niż budowania domku jednorodzinnego, ale też jest tańszy od budowania dużego budynku, który jak firma wybuduje, to chce widzieć stopę zwrotu finansową. Warto by się panie Prezydencie nad tym zastanowić i szerzej spojrzeć, bo TBS-u się pytamy i wiemy dokładnie, co firma robi, ale to jest mały wycinek. Przestrzenna gospodarka, wieloetapowo dojść, ponieważ mamy mieszkańców, którzy chcieliby zamieszkać tutaj, a tak naprawdę dochodzimy do jednego, że mieszkania nabywa osoba, która zakłada rodzinę, jest młoda, a zasady na dzień dzisiejszy są tak ułożone w kraju, że wszystko jest płatne. Nawet jak się komuś uda przyjąć do JSW, która jeszcze dobrze w miarę płaci, to też nie wystarczy na kupowanie kredytu, chyba, że ma wsparcie finansowe rodziców, to wtedy sytuacja jest trochę inna. Interesuje mnie również kwestia polityki mieszkań komunalnych, w jaki sposób to jest prowadzone, czy jest możliwość w perspektywie, czy wiemy, że Państwo wreszcie tak naprawdę wspomóże budownictwo mieszkaniowe.

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Na spotkaniu w Ministerstwie zadałem pytanie, ponieważ jesteśmy w roku podwójnych wyborów i jaka jest szansa realna, że ten program wejdzie w życie Dyrektor Departamentu powiedziała, że oni są zdeterminowani i nie mówię, ponieważ tę determinację widać, być może wszystko zostanie uchwalone. Tylko pytanie, czy będą pieniądze, ponieważ może się okazać, że program zostanie uchwalony, a tych pieniędzy zostanie tyle, że przełożą np. o rok i tutaj nie mamy tak naprawdę żadnej gwarancji. Jesteśmy zależni od pewnych rozwiązań, na

które nie mamy wpływu. Wpływ możemy mieć, jak Miasto będzie zdeterminowane, właściciel będzie zdeterminowany i uzna, że tych mieszkań trzeba i chce wybudować i dołoży 30, 40%, na ile będzie stać. Wtedy wiemy, że będziemy mieć również najemców, ponieważ po 7, 8, 9 zł, to my ich znajdziemy, ale po 15, 16 zł, to już może być poważny problem.

Piotr Szereda-radny RM

A jak się uruchomi taki program na naszych działkach i może wkładem Miasta byłoby wyznaczenie działek pod budownictwo wielorodzinne, niekoniecznie bliźniaki.

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Mamy przy ul. Witczaka miejsce jeszcze na dwa budynki, poza tym, o którym mówimy, który „Hadex” by zrealizował.

Piotr Szereda-radny RM

Lepiej jakby TBS, bo ktoś to musi prowadzić, lepiej jak firma, która się tym zajmuje i wspomógłby ludzi do własnego budowania. W tej chwili może byłoby to trochę taniej, niż samodzielny budynek i jeszcze trzeba kupić samodzielnie działkę, a jeżeli działka byłaby wkładem i potem w ratach spłacić tę działkę, jak już się wybuduje. Byłby to pomysł na jakieś wstępne rozwiązanie, ale nie zapominajmy, że w Mieście mamy problem z mieszkaniami socjalnymi dla tych faktycznie biednych rodzin. Nie mamy gdzie ich umieścić, korzystamy czasami z zasobów spółdzielczych.

Janusz Buda-Zastępca Prezydenta Miasta

Musimy wielomilionowe odszkodowania płacić.

Norbert Małolepszy –Przewodniczący Komisji

Odniosę się do wypowiedzi pana radnego Piotra Szeredy w tej drugiej części, wiadomo, że ona trochę odbiega od samego TBS-u, ale uważam, że jest to zasygnalizowanie poważnego tematu, w celu kreowania mądrej polityki mieszkaniowej w mieście. Trzeba się nad tym poważnie zastanowić, chociaż nie jest to temat na dzisiejsze posiedzenie, pośrednio. Mam nadzieję, że w przyszłym półroczu spotkamy się w podobnym gronie, uzupełnimy jeszcze o nowe osoby i będziemy temat podejmować. Chciałem zadać pytanie panu Wiceprezydentowi Rakoczemu, ale nie ma pana Wiceprezydenta. Zadam to pytanie drugiemu Wiceprezydentowi, panu Januszowi Budzie. Przekazał nam pan Prezes informacje nt. „Daszka” i właściwie mało wiemy. Jest wielką niewiadomą, jak będzie wyglądała przyszłość z tymi nowymi inwestycjami. Mam pytanie do pana Wiceprezydenta o plany Miasta związane z „Daszkiem”. Wiemy, że w grudniu nastąpiły roszady, jeżeli chodzi o skład Rady Nadzorczej. Proszę nam po krótko przedłożyć, jak się to personalnie przełożyło na nowy skład i jakie są plany, co do Towarzystwa?

Janusz Buda-Zastępca Prezydenta Miasta

Faktycznie były tam zmiany w strukturach organu kontrolnego Rady Nadzorczej i ostatnio również była zmiana, ponieważ osoba, która wyraziła wolę, zrezygnowała. W tej chwili mamy docelowy skład: pani Kuczera, pan Dzioba, pan Warzecha i to jest aktualny skład na dziś. Odnośnie tego, jak TBS ma funkcjonować? Tutaj było sporo powiedziane i pan Prezes nawet powiedział, że

tak naprawdę wszyscy oczekują, że w końcu będziemy budować nowe mieszkania, że to nie będzie tylko funkcjonowanie w ramach tego, co mamy. Żeby były nowe mieszkania, to jest potrzebne finansowanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego i kwestia naszej roli, czy będziemy widzieli rolę Miasta? Nie tylko jako organ nadzorczy i kontrolujący, ale również w kwestii nie tylko samego gruntu, ale dokapitalizowania, żeby te mieszkania w perspektywie były osiągalne dla przeciętnego zjadacza chleba. To jest chyba takim głównym założeniem. Kwestia rynku jest ciągle aktualna i TBS również miałby istotną rolę, żeby tę infrastrukturę, centrum Rynku budować i faktycznie zrobić. Jak ta polityka będzie ostatecznie wyglądała, to musielibyśmy się uzbroić w cierpliwość i najbliższa Sesja Rady będzie poświęcona ogólnie, całościowo polityce Miasta, jak ona ma wyglądać.

Norbert Małolepszy –Przewodniczący Komisji

Powinniśmy się za pół roku spotkać i zobaczyć, co się wydarzyło i zmieniło, na jakim jesteśmy etapie? Wiemy, że problem z mieszkaniami jest nie tylko w Jastrzębiu, ale całej Polsce. Odniosę się do słów Rynku w Zdroju. Nie podchodziłbym do tego, że potrzebujemy Rynku w mieście, ponieważ Zdrój jest dzielnicą ładną, historyczną, ale budowanie i kreowanie tam inwestycji typu Rynek uważam, za niewskazane, to jest moje zdanie.

Janusz Buda-Zastępca Prezydenta Miasta

Oczywiście, czy to będzie, to jeszcze jest sporo drogi. Wytyczyć kierunki, to jest jedno, natomiast później kwestia finansowania i budowy tego. To jest również bardzo duże zadanie.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Wiemy, czym jest Rynek i jakie rynek powinien przyjąć funkcje i Rynek w Zdroju moim zdaniem temu nie sprostą.

Krzysztof Warlewski - Prezes JTBS „Daszek”

Tak, jak ktoś powiedział, jest to słowo klucz, które funkcjonuje od lat w Mieście, mediach i różnych rozmowach na temat rozwoju Miasta. Na pewno tam nie powstanie Rynek w klasycznym tego słowa rozumieniu i plac z czterech stron zabudowany kamienicami, ponieważ nie ma na to miejsca. O czymś takim można było myśleć lata temu i podejść kompleksowo do sprawy, ale to by wymagało potężnych nakładów. Pomysły były różne, np. poprowadzenia ul. Witczaka pod ziemią, a na tym zrobić plac, rynek i go obudować, ale to się wiązało z kolosalnymi pieniędzmi, których nie było wtedy. Coś na kształt rynku, czyli budynku, o którym mówimy i pani Naczelnik wspomniała, który byłby otwarty w kierunku Parku Zdrojowego i tutaj robi się przestrzeń piesza i to będzie jakoś korespondować z Parkiem, ale to nie będzie klasyczny rynek.

Tadeusz Markiewicz-radny RM

Z rynkiem było kilka wersji, były osoby, które zawiązywały różne stowarzyszenia, spółki, ale jak przyszło do finansowania, realizacji, to wszyscy odchodzili, ze względów finansowych.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Dziękuję panu Prezesowi i na pewno do tematu mieszkalnictwa wrócimy.

Ad.4.
Sprawy bieżące.

Uzasadnienie projektów uchwał przedstawił Dariusz Holesz – Skarbnik Miasta.

- Projekt uchwały w sprawie zmiany Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Jastrzębie-Zdrój,

Uzasadnienie projektów uchwał przedstawił Dariusz Holesz – Skarbnik Miasta.

Komisja zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt uchwały.
Stanowisko przyjęło głosami: za –5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.

- Projekt uchwały w sprawie zmiany Uchwały budżetowej Miasta Jastrzębie-Zdrój na 2015 rok,

Uzasadnienie projektów uchwał przedstawił Dariusz Holesz – Skarbnik Miasta.

Komisja zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt uchwały.
Stanowisko przyjęło głosami: za –5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.

- Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu nieruchomości gruntowej niezabudowanej stanowiącej własność Miasta Jastrzębie-Zdrój, położonej przy ul. Klubowej,

Uzasadnienie projektu uchwały przedstawił Daniel Zarzycki – Naczelnik Wydziału Mienia.

Komisja zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt uchwały.
Stanowisko przyjęło głosami: za –5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.

- projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w drodze przetargu przysługującego Gminie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej przy ul. Krasickiego,

Uzasadnienie projektu uchwały przedstawił Daniel Zarzycki – Naczelnik Wydziału Mienia.

Komisja zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt uchwały.
Stanowisko przyjęło głosami: za –5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.

- Projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na nabycie do gminnego zasobu nieruchomości prawa własności nieruchomości gruntowych od osoby fizycznej,

Uzasadnienie projektu uchwały przedstawił Daniel Zarzycki – Naczelnik Wydziału Mienia.

Komisja zaopiniowała pozytywnie przedstawiony projekt uchwały.

Stanowisko przyjęto głosami: za –5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.

- Odpowiedź na wniosek komisji z dnia 19 stycznia 2015r. w sprawie zagospodarowania skweru przy ul.Katowickiej,

Komisja zapoznała się z powyższym pismem.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Jeżeli chodzi o odpowiedź, to widzimy jak wygląda ten skwer, to jest Centrum Miasta, wizerunkowo i wizualnie to nie wygląda najlepiej. Można zakwestionować zasadność tego pomnika.

Urszula Sobik-radna RM

Kwestia doprowadzenia do idealnego porządku na ten moment.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Porządek jest, ale można zakwestionować zasadność tego pomnika.

Piotr Szereda-radny RM

Albo zrobić go ładnie, porządnie.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Albo go usunąć.

Barbara Mirecka -Naczelnik Wydziału Architektury

Zostawić go. Różne koncepcje mamy, ale uporządkowanie 20 arowego placu porównywalnego jak przed Małą Galerią, to jest kwestia zieleni, nowych nasadzeń, nowych chodników z podbudową, wymiany sieci, których nie widzimy, a są pod spodem i trzeba je wymienić za własne pieniądze, a to jest na rzecz energetyki, wodociągów, gazu, albo przynajmniej zabezpieczyć ich stare sieci, jeśli pękną, żeby nie rozwały. Dwudziestoarowy plac, to jest 500 tyś.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

W zależności od tego, co chcemy zrobić, to trzeba wydać od 100 tyś. zł do 1.200.000,00 zł.

Barbara Mirecka -Naczelnik Wydziału Architektury

Być może mniejszy koszt był na skrzyżowaniu ul.Zielonej z ul.Wrzosową. Tam były minimalne działania, ale też są setki tysięcy, poniżej 100tyś., to nie ma o czym mówić.

Norbert Małolepszy-Przewodniczący Komisji

Zdajemy sobie z tego sprawę.

- Informacja nt. petycji zgłoszonej przez Radę Miasta Jastrzębie-Zdrój – uchwała nr XLII/563/2009 Rady Miasta Jastrzębie-Zdrój z dnia 28 maja 2009r. w sprawie wystąpienia z apelem o uchylenie ustawy usuwającej z publicznego życia komunistycznych patronów ulic i placów.

Komisja zapoznała się z powyższym pismem.

Ad.5.

Wolne głosy i wnioski.

Nie zgłoszono.

Ad.6.

Przyjęcie protokołu z dnia 19 stycznia 2015 r.

*- Protokół przyjęto głosami: **za – 5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.***

Przyjęcie protokołu z dnia 29 stycznia 2015r.

*- Protokół przyjęto głosami: **za – 5, przeciw –0, wstrzymujących się –0.***

Ad.7.

Zakończenie posiedzenia.

Przewodniczący Komisji – Norbert Małolepszy podziękował zebranym za przybycie i zakończył posiedzenie.

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Przestrzennej

Norbert Małolepszy

Protokołowała
Alicja Kogut