

**Protokół Nr LI/2018
z sesji Rady Miejskiej w Prudniku
odbytej w dniu 13 lutego 2018 r.**

Posiedzenie Rady Miejskiej w Prudniku odbyło się w budynku Urzędu Miejskiego w Prudniku przy ulicy Kościuszki 3. Rozpoczęło się o godz. 15⁰⁰ i zakończyło się o godz. 16³⁰.

Na 21 osobowy skład Rady Miejskiej w Prudniku w sesji uczestniczyło 19 radnych.

Radni nieobecni: R. Alter – Moskwa, I. Dębińska

/Lista obecności radnych stanowi zał. nr 1 do protokołu/

Ponadto w sesji uczestniczyli: Burmistrz F. Fejdych, Wiceburmistrz S. Hawron, Skarbnika Gminy Jadwiga Zielińska, Sekretarz Gminy Marek Radom.

Porządek obrad LI sesji

1. Otwarcie sesji i stwierdzenie quorum.

2. Zajęcie stanowiska w sprawie:

1) przystąpienie Gminy Prudnik do programu Mieszkanie +

2) koncepcji dokumentacji projektowej budowy dworca autobusowego w Prudniku

3. Zamknięcie porządku obrad.

Ad. 1.

Sesję otworzył Przewodniczący Rady Miejskiej w Prudniku Zbigniew Kosiński, przywitał radnych i zaproszonych gości. Poinformował, że sesja Rady Miejskiej została zwołana na wniosek Burmistrza Prudnika z dnia 12 lutego 2018 r. w trybie art. 20 ust 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. W momencie otwarcia w obradach uczestniczyło 18 radnych Rady Miejskiej w Prudniku, co stanowi wymagane quorum.

/wniosek stanowi załącznik nr 2 do protokołu/

Ad. 2.

Zajęcie stanowiska w sprawie:

1) przystąpienie Gminy Prudnik do programu Mieszkanie +

Sprawę przystąpienia Gminy Prudnik do programu Mieszkanie + omówił Sekretarz Gminy **M. Radom**. Oznajmił, że po wizycie w Banku Gospodarstwa Krajowego Nieruchomości w Warszawie przedłożono dane, które pozwoliły na zaprojektowanie budżetu przedsięwzięcia przez Bank Gospodarki Krajowej Nieruchomości. Kontynuując Sekretarz poinformował, że podano, iż na pierwszym etapie Gmina zainteresowana jest 70 mieszkaniami o łącznej powierzchni 3725 m². Na dokumentację projektową planuje się przeznaczyć około 150 000 zł. Jest to wstępna przymiarka, a koszt realizacji budynków został wyszacowany na 9 300 000 zł. Na zagospodarowanie terenu i przyłącza zaplanowane zostało blisko 2 000 000,00 zł oraz ze względu na to, że są to mieszkania „pod klucz” na wykończenie mieszkań zaplanowano również 2 000 000 zł. „Pod klucz” oznacza, że będą one wykończone, łącznie z kafelkami z łazienkach. Z taką propozycją wyszedł bank Gospodarstwa Krajowego, co w znacznym stopniu ułatwia rozliczenie inwestycji. Struktura mieszkań została zaplanowana następująco: 10 mieszkań o powierzchni około 30 m², 20 mieszkań o powierzchni około 40 m², 25 mieszkań o powierzchni około 60 m², oraz 15 mieszkań o powierzchni około 75 m². Budżet łączny zamyka się kwotą prawie 13 500 000 zł. Sekretarz poinformował, że na stronie internetowej została zamieszczona ankieta, którą mogą wypełniać zarówno mieszkańcy gminy jak i osoby, które planują się do Prudnika przenieść.

W słowie wstępnym do ankiety zamieszczona została informacja, że koszt czynszu będzie wahał się w przedziale od 10 do 20 zł/m², bez kosztów mediów.

W dalszej części wypowiedzi M. Radom omówił wyniki ankiety na dzień 13.02.2018 r. (213 wypełnionych ankiet). Ankietowani odpowiadali między innymi na pytania dotyczące źródeł dochodów, wielkości mieszkania jakim są zainteresowani, zapytano również o aktualnie ponoszone koszty utrzymania mieszkania oraz o chęć wykupu mieszkania w przyszłości. Tu miażdżąca liczba ankietowanych, bo aż 95% jest zainteresowana wykupem.

/grafika odpowiedzi stanowi załącznik nr 3/

Burmistrz zauważył, że jak pokazują wyniki ankiety zainteresowanie tego typu budownictwem jest, a najbardziej obawiano się, biorąc pod uwagę specyfikę Prudnika, ilość mieszkań na rynku, że ankieta wykaże, że nie ma potrzeby budowania nowych mieszkań. Okazuje się jednak, że jest dość duża grupa ludzi, którzy nie mogą starać się o przydział mieszkania komunalnego, bo nie spełniają kryteriów, bądź standard tego mieszkania im nie odpowiada, natomiast nie są w stanie kupić, albo nie znajdują odpowiedniego mieszkania na wolnym rynku. Stąd też ich zainteresowanie przyszłościowym unormowaniem swojej sytuacji życiowej w zakresie mieszkania. Wydaje się być dużym wyzwaniem to, że zdecydowana większość zainteresowanych jest chętna wykupić mieszkanie, natomiast biorąc pod uwagę specyfikę tych mieszkań lepiej byłoby gdyby one przez dłuższy czas pozostawały w zasobach gminy, dlatego, że jeśli chce się ściągnąć do Prudnika młodych ludzi to mieszkania te muszą mieć poniekąd charakter rotacyjny. Jednak jak dodał Burmistrz młodzi najemcy nie będą do końca pozbawieni możliwości wykupu mieszkania, stąd prawdopodobnie zostanie umożliwione wpłacanie pieniędzy na docelowy wykup mieszkania, ale w taki sposób, że przez np. przez 15 lat to będzie kwota, którą w każdej chwili gmina będzie w stanie zwrócić najemcy. Później natomiast ta kwota będzie już wyższa i wskazująca na to, że ktoś na wykup jest zdecydowany. Proponuje się takie rozwiązanie po pierwsze ze względu na wspomnianą już migrację, po drugie ze względu na różne sytuacje życiowe – aby w razie nagłej sytuacji nie było problemu co zrobić z uzbieranymi na poczet wykupu mieszkania środkami.

Burmistrz omówił również źródła finansowania przedsięwzięcia. Oznajmił, że podczas wizyty w Banku Gospodarstwa Krajowego została wskazana konstrukcja, że PTBS jako spółka ze 100% udziałem gminy oraz BGK zawiązują spółkę celową, a koszt jej funkcjonowania określony jest na poziomie 5000 zł miesięcznie, niezależnie od ilości wybudowanych mieszkań. Pełna obsługa spółki leży w gestii banku. Spółka otrzyma kredyt od BGK na wykonanie dokumentacji i wybudowanie mieszkań, sceduje natomiast na PTBS postępowanie przetargowe odnośnie wykonania zadań oraz docelowo wynajmu mieszkań. Czyli pełnym zarządcą nowo wybudowanych mieszkań będzie PTBS. PTBS będzie niejako z czynszów pobieranych od mieszkańców spłacał zobowiązania wobec spółki celowej, a docelowo spółka będzie się rozliczała z BGK. Gmina może partycypować w zadaniu dofinansowując cały proces lub dopłacając do czynszu, aby obniżyć jego wysokość.

Sekretarz sprostował, że nie do końca można tu mówić o kredycie. Kwota od razu wpływa na konto spółki celowej, a finansowanie odbywa się w ten sposób, że z każdego metra gmina będzie musiała odprowadzać co miesiąc 10,01 zł dla spółki celowej jako spłata tego zobowiązania, natomiast Gmina będzie musiała zabezpieczyć przez okres 25 lat wykupu około 600 000 zł na rok w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

Przewodniczący Rady zapytał kto docelowo spłaca zaciągnięte zobowiązanie – najemca czy Gmina?

Burmistrz wyjaśnił, że konstrukcja jest taka, że generalnie zobowiązanie może spłacać najemca, jednak trzeba się wówczas liczyć z tym, że wysokość czynszu będzie dość duża. Jeśli gmina dofinansuje ten proces to niejako zmniejszy późniejsze koszty najemcy.

Przewodniczący zapytał jak wysokie są odsetki od zaciągniętego zobowiązania.

Prezes PTBS M. Czupkiewicz wyjaśnił, że oprocentowanie wynosi 2,5% stałej marży w całym okresie kredytowania plus trzymiesięczny WIBOR (w tej chwili 1,72), który uzależniony jest od Rady Polityki Pieniężnej. W każdym roku spółka musi spłacić 1/25 kwoty zobowiązania, proporcjonalnie wówczas będą się zmieniać procentowe udziały i w ciągu 25 lat PTBS stanie się jedynym właścicielem mieszkań. Przy pewnych założeniach wysokość czynszu kalkuluje się na poziomie 10 zł/m². Do tego dochodzą jeszcze koszty administrowania oraz eksploatacji.

Radna Z. Zeprzałka – Krzemień zapytała co będzie w przypadku, gdy chętnych na najem mieszkań będzie więcej niż samych mieszkań? Mowa jest o 70 mieszkaniach na początek, a jak widać po wypełnianych ankietach zainteresowanych tematem jest o wiele więcej. Zapytała jakie kryteria będą decydować o przydziale mieszkań? Czy są one narzucone odgórnie czy te będą wypracowywane przez Radę? Drugie pytanie dotyczy ewentualnego terminu rozpoczęcia inwestycji.

Burmistrz oznajmił, że jeśli będzie akceptacja Rady i przy innych sprzyjających okolicznościach rozpoczęcie realizacji przedsięwzięcia będzie możliwe jeszcze w tym roku. Proces budowy trwa około 1,5 roku, co oznacza, że na początku roku 2020 mieszkania będą gotowe do zasiedlania. Jeśli chodzi o ilość mieszkań to jest na nie określona pula, w związku z czym na początku wyznaczono ich liczbę na 70. Trzeba brać pod uwagę, że wypełniania ankiet nie przedkłada się na późniejszą faktyczną liczbę chętnych i spełniających warunki do wynajmu mieszkań. Należy przyjąć terazniejsze założenia jako 1 etap. Jeśli program się sprawdzi będzie możliwość jego kontynuacji. Burmistrz raz jeszcze wspomniał, że nie będzie wyrażana zgoda na wykup mieszkań po krótkim okresie ich użytkowania, ponieważ nie rozwiąże to tematu wynajmu. Mieszkania Plus mają być uzupełnieniem oferty mieszkaniowej. Na dzień dzisiejszy w Gminie do dyspozycji są mieszkania socjalne, mieszkania komunalne, o które mogą starać się osoby spełniające określone kryteria. Aktualnie zmieniają się przepisy i osoby, które zarabiają nieco więcej nie będą mogły starać się o mieszkanie komunalne. Rodzi się tu pytanie co w przypadku, gdy osoba taka nie znajdzie mieszkania na wolnym rynku? Wówczas istnieje ryzyko, że będzie ona szukać mieszkania poza Prudnikiem.

Radny T. Wisła zapytał czym różni się zaproponowana oferta od oferty deweloperskiej?

Prezes PTBS M. Czupkiewicz wyjaśnił, że deweloper buduje mieszkania na sprzedaż. Kredyty zaciągają przyszli nabywcy, a ich spłata nie leży w gestii dewelopera. Program Mieszkanie Plus jest natomiast próbą starania się wejścia na rynek w tzw. środek – oferta kierowana jest do osób, których nie stać na spłatę kredytu lub którzy nie chcą zaciągać zobowiązań na wiele lat. Osoby, które będą wynajmowały mieszkania objęte programem Mieszkanie Plus w każdej chwili będzie mogły z niego zrezygnować.

Radny J. Roszkowski oznajmił, że jemu pomysł bardzo się podoba i uważa, że Gmina powinna przystąpić do programu.

Radny L. Piątkowski zapytał czy przyszli najemcy muszą wnieść wkład początkowy, czy będą mieli jakiś wpływ na ostateczny układ mieszkania, czy ewentualnie będą mieli możliwość przebudowy mieszkania, aby uniknąć ciasnoty jaka panuje w dużej ilości bloków oraz kiedy będzie znana ostateczna cena czynszu za m² wynajmowanego mieszkania?

Burmistrz oznajmił, że wkład nie będzie pobierany od przyszłego najemcy. Jeśli chodzi o kwestię przebudowy – dopuszczalne będą małe przeróbki, ale po to robi się mieszkania pod klucz, aby uniknąć wchodzenia w konstrukcję i zmianę rozłożenia pomieszczeń. W kwestii metrażu mieszkań, należy mieć na uwadze, że każdy metr zwiększa koszty wynajmu. Kwestia kosztów – ich szczegóły będą znane wtedy, kiedy zostanie rozstrzygnięty przetarg na wykonawstwo. Aktualnie szacuje się, że koszt wykonania będzie oscylował w granicach 2500-3500 zł/m², jednak trzeba liczyć się z tym, że kwota ta może ulec zmianie.

Radny J. Czerniak wyraził opinię, że jeśli celem budowy nowych mieszkań jest ściąganie młodych ludzi to nacisk powinno się kłaść na mieszkania większe, wygodne dla rodzin rozwojowych. Gmina powinna rozważyć dofinansowanie do mieszkań, aby ściągnąć młodych do pracy i do rozwoju miasta.

Burmistrz oznajmił, że takie jest właśnie założenie – aby ściągnąć do Prudnika młodych ludzi.

Radny E. Mróz oznajmił, że wielkości mieszkań to już szczegóły. Najczęściej przyjmuje się, że 25% będą stanowić małe mieszkania, kolejne 25% - duże, a 50 % zostanie na średnie. Zaproponował, aby przejść do meritum sprawy.

Radny L. Piątkowski poparł pomysł dopłacania do czynszu przez Gminę. Zapytał jednak jaka jest gwarancja jej ciągłości?

Burmistrz oznajmił, że nie jest w stanie odpowiedzieć na to pytanie. Każdy kolejny władarz i nowo wybrana Rada Miejska będzie mogła o tym zdecydować. F. Fejdych kontynuując przypomniał radnym ile było obaw w momencie, kiedy rozważano możliwość budowy osiedla domków jednorodzinnych. Wówczas obawiano się, że nie będzie chętnych, że będzie za drogo i domki pozostaną niezasiedlone. Na dzień dzisiejszy wybudowanych zostało 20 domków jednorodzinnych i wszystkie są zasiedlone. Dodał, że czasami taki impuls może spowodować, że w gminie zmieni się coś na lepsze.

Radny T. Wisła poprosił, aby Gmina była obecna na etapie projektowania mieszkań, żeby nie przegapić tego bardzo ważnego momentu.

Burmistrz oznajmił, że nawet jeśli Gmina zleci projekt to i tak przed przystąpieniem do realizacji będzie on musiał zostać zaakceptowany. Nie ma tu obaw o to, że inwestycja przebiegnie bez wpływu na jej kształt osób zainteresowanych.

Przewodniczący Rady przypomniał, że w dniu dzisiejszym Rada ma zająć stanowisko w sprawie przystąpienia do programu Mieszkanie Plus. Jeśli będzie taka wola to w pozostałych kwestiach na pewno będzie jeszcze niejednokrotnie możliwość do wypowiedzenia swojego zdania.

Dalsza dyskusja nie została podjęta.

Przewodniczący zwrócił się do radnych z zapytaniem kto jest za przystąpieniem Gminy do Programu Mieszkanie Plus:

„za” przystąpieniem do programu głosowało 18 radnych,

głosów „przeciw” nie było,

głosów „wstrzymujących się” nie było.

/przed przystąpieniem do głosowania obrady opuścił radny A. Gajewski/

Wobec powyższego głosowania Rada wyraziła zgodę na przystąpienie Gminy do programu Mieszkanie Plus.

/stanowisko Rady stanowi załącznik nr 4/

w którym Gmina chce wystartować i pozyskać środki. Jeśli udało się pozyskać środki unijne to wówczas gmina Prudnik poniosłaby tylko 15% całkowitych kosztów realizacji zadania, które oszacowane jest na około 3 mln zł.

Dalsza dyskusja nie została odjęta. Przewodniczący poddał pod głosowanie przyjęcie koncepcji dokumentacji projektowej budowy dworca autobusowego w Prudniku

„za” przyjęciem koncepcji głosowało 16 radnych,

głosów „przeciw” nie było,

głosów „wstrzymujących się” nie było.

/przed przystąpieniem do głosowania obrady opuścili radni T. Wisła oraz A. Łysek/

/stanowisko Rady stanowi załącznik nr 6/

Ad. 3.

Wobec wyczerpania porządku obrad Przewodniczący Rady zakomunikował zamknięcie obrad LI sesji Rady Miejskiej w Prudniku.

Protokół sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, oryginał pozostaje w aktach Rady Miejskiej, drugi egzemplarz zostaje przekazany Burmistrzowi Prudnika.

Protokołowała

Podinspektor

mgr inż. Joanna Chilińska

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zbigniew Kosiński