

P r o t o k ó ł NR 36 / 2017

**z posiedzenia Komisji Rady Miasta Ostrów
Mazowiecka ds. Planowania Przestrzennego,
Budownictwa i Gospodarki Gruntami**

z dnia 4 grudnia 2017 r.

Ostrów Mazowiecka 4 grudnia 2017 r

P r o t o k ó ł NR 36 / 2017

z posiedzenia Komisji Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami Rady Miasta Ostrów Mazowiecka z dnia 4 grudnia 2017 roku pod przewodnictwem p. Tadeusza Malec - Przewodniczącego Komisji.

Obecni na posiedzeniu Członkowie Komisji:

Na posiedzeniu Komisji w dniu 4 grudnia swoją obecność odnotowało 6 członków Komisji.

Spoza Komisja udział w posiedzeniu wzięli:

1. Z-ca Burmistrza Miasta – p. Zbigniew Chrupek
2. Skarbnik Miasta – p. Anna Wilczyńska
3. Prezes TBS – p. Mirosław Przastek

Proponowany Porządek Obrad:

1. Otwarcie posiedzenia i ustalenie porządku obrad,
2. Analiza projektu budżetu miasta na 2018 rok,
3. Sprawy różne.

AD. 1

Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec dokonał otwarcia posiedzenia Komisji Rady Miasta ds. Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami w dniu 4 grudnia 2017 r.

Po przywitaniu zebranych i stwierdzeniu quorum Przewodniczący Komisji przedstawił proponowany porządek obrad.

Porządek obrad został przyjęty w głosowaniu jawnym 6 głosami „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się”

Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec nawiązał do składanych na ostatnim posiedzeniu Komisji wniosków dotyczących zestawień czynszowych ustalonych w umowach najmu z najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych w stosunku do stawek zawartych w uchwałach przeznaczonych na zarządzanie nieruchomością wspólną przyjętych przez Wspólnoty Mieszkaniowe w budynkach w których miasto posiada lokale mieszkaniowe użytkowe i jest ich współwłaścicielem. Drugi wniosek, z którym Komisja się zwróciła dotyczył zasad kontroli w/s obowiązku segregacji odpadów komunalnych z uwzględnieniem w przedstawionej informacji w jaki sposób kontrole są realizowane. Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec poinformował, że na ręce Przewodniczącego Komisji wpłynęła odpowiedź na drugi wniosek, czyli na punkt dotyczący segregacji odpadów komunalnych (*xero pisma w załączeniu do protokołu*). W związku z brakiem odpowiedzi na pierwszy punkt w/w wniosku z zakresu stawek czynszowych Przewodniczący zwrócił się z prośbą o poproszenie na posiedzenie Komisji Z-cy Burmistrza Miasta p. Zbigniewa Chrupka w celu wyjaśnienia w/w kwestii. Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec poinformował, że wpłynęła również odpowiedź na składany w dniu 6 listopada wniosek o usunięcie znaków B35 umieszczonych na ul. Chełmońskiego w dniu 30 października 2017r. Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec zapoznał Radnych z treścią w/w odpowiedzi (*xero odpowiedzi w załączeniu do protokołu*).

Prezes TBS p. Mirosław Przastek nawiązując do złożonego wniosku Komisji w/s stawek czynszowych wyjaśnił że, należy jednoznacznie stwierdzić, że miasto jako właściciel lokali w nieruchomościach Wspólnot Mieszkaniowych ma takie same prawa i obowiązki jak każdy inny właściciel. W związku z tym jeżeli Wspólnota podejmuje uchwałę o wysokości stawek za eksploatację czy fundusz remontowy to stawki te obowiązują zarówno osoby fizyczne jak również osoby prawne, którą jest w tym przypadku miasto. Prezes TBS p. Mirosław Przastek wyjaśnił że, jeżeli miasto ma większość udziałów to może takiej uchwały nie przegłosować jeżeli ta stawka nie jest zadawalająca dla gminy czy miasta. Natomiast w przypadku Wspólnot Mieszkaniowych, którymi administruje TBS ale nie na podstawie zlecenia miasta tylko na podstawie umów cywilno – prawnych zawartych z tymi wspólnotami to jeżeli gmina / miasto Ostrów Mazowiecka ma mniejszość udziałów w większości tych wspólnot nie jako przekłada się na to, że osoby fizyczne czyli właściciele decydują o tym jak kształtują się czynsze. Oczywiście nie należy mówić, że czynsze te są wygórowane po to, aby wykorzystywać właściciela jakim jest miasto poprzez uzyskiwanie dodatkowych środków. Wynika to z zaciągniętych zobowiązań przez wspólnoty, a z reguły są to kredyty na termo – modernizację. Już wcześniej była mowa o tym, że na 30 wspólnot 28 zawarło takie umowy z bankami. W większości zasób mieszkaniowy komunalny jest jednym z najstarszych zasobów mieszkaniowych na terenie miasta Ostrów Mazowiecka w związku z czym wymaga on zwiększonych nakładów. Istnieją samorządy, które przyjęły uchwały, aby nie inwestować w prywatne nieruchomości (czyli gdy gmina ma mniejszy udział). Nie mniej jednak prawo wymaga tego. Jeżeli uchwała jest zaskarżona a była podjęta w sposób prawidłowy miasto nie może odmówić wpłaty na fundusz remontowy. Natomiast jeżeli chodzi o pytanie czy w czynszach zwarty jest fundusz remontowy i jak on się kształtuje w poszczególnych wspólnotach jest pytaniem na, które istnieje jedna odpowiedź. W czynszach w zasobach komunalnych nie ma składnika fundusz remontowy ponieważ czynsze są ustalane według wartości odtworzeniowej. O tym również mówią uchwały Rady Miasta. Ostatnia uchwała, która była podjęta w roku 2013 i obowiązuje na lata 2013 - 2017 szczegółowo to opisuje. Prezes TBS p. Mirosław Przastek odesłał Radnych do w/w uchwały zaznaczając, że uchwała ta jest zamieszczona również na BIP. Zwrócił również uwagę, że w temacie czynszów wszystko jest jasno określone w/w uchwale. Prezes TBS p. Mirosław Przastek poinformował, że w/w uchwała określa między innymi w jakiej wysokości są ustalone czynsze, od czego zależą, jaka jest stawka bazowa, jakie są zasady podnoszenia stawki bazowej, kiedy się tą stawkę bazową obniża. Stawką bazową w chwili obecnej jest kwota 2,20 zł nie zmieniona od roku 2010. Do tego dochodzą współczynniki zwiększające albo obniżające w zależności od tego czy lokal jest wyposażony i w jakiś sposób (czyli czy jest on wyposażony w dodatkowe instalacje) lub nie. Maksymalną stawką, która obowiązuje w chwili obecnej na podstawie obowiązującej uchwały jest stawka 3,52 zł.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska zwróciła uwagę, że w podnoszonym przez Przewodniczącego Komisji temacie chodziło przede wszystkim o uwagi w odniesieniu do lokatorów, którzy są lokatorami zasobów mieszkaniowych miasta i czy ci lokatorzy płacą fundusz remontowy. Z wypowiedzi Prezes TBS p. Mirosława Przasteka wynika, że nie ma żadnej podstawy prawnej ku temu aby ci lokatorzy płacili w/w fundusz.

Radny p. Krzysztof Laska zwrócił uwagę, że istnieje w prawie nierówność między najemcami wspólnot, którzy mają już prawo własności i mają w czynszu składnik w postaci funduszu remontowego a najemcami miejskimi, którzy tego składnika w czynszu nie mają ujętego.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek odpowiedział, że najemcy miejscy tego składnika nie mogą mieć ujętego w czynszu ponieważ czynsze są ustalane według w/w uchwały. Gdzie mowa jest o wartości odtworzeniowej.

Radny p. Krzysztof Laska zwrócił uwagę, że jest to zrozumiałe ale uchwała jest podejmowana na podstawie ustawy. Wobec tego nasuwa się pytanie czy ustawa dopuszcza wkalkulowania funduszu remontowego w czynsz. Ponieważ w chwili obecnej istnieje nierówność między mieszkańcami.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek odpowiedział, że zgodnie z tym co Radni zauważyli jest to najemca. Miasto gdy było właścicielem całej nieruchomości ustalało czynsz równy dla wszystkich najemców. W momencie sprzedaży lokalu (wyodrębnienia lokalu) uwłaszczono kogoś na majątku gminy i pojawili się właściciele prywatni to zaczęła obowiązywać w stosunku do tego rodzaju nieruchomości ustawa o własności lokali. Odpowiadając na wyżej zadane pytanie Radnego Prezes TBS p. Mirosław Przastek wyjaśnił, że niemożliwe jest wyodrębnienie w stawce czynszu komunalnego pozycji fundusz remontowy.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska nawiązała do wypowiedzi Prezes TBS w/s że niemożliwe jest wyodrębnienie w stawce czynszu komunalnego pozycji fundusz remontowy. Radna zwróciła uwagę, że poza tym tak jest skonstruowana uchwała że nie możliwe jest wyodrębnienie w stawce czynszu komunalnego pozycji fundusz remontowy. Radna wyraziła zdanie, że jeżeli mimo tego co zostało powiedziane powyżej okaże się, że istnieje jakaś możliwość prawna, aby w czynszu ująć składnik funduszu remontowego warto by się wówczas zastanowić nad zmianą obowiązującej uchwały.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek zwrócił uwagę, że zadaniem własnym gminy jest między innymi zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Wobec czego jeżeli najemcę nie jest stać na wykupienie mieszkania płaci on niższy czynsz pomniejszony o składnik funduszu remontowego. Jest to swego rodzaju pomoc miasta wobec mieszkańców wynikająca z zadań własnych gminy.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska zwróciła uwagę, że 90% bonifikata dotycząca wykupu mieszkań komunalnych spowodowała, że duża ilość mieszkań została wykupiona.

Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec zapytał w jakiej wysokości jest ustalany fundusz remontowy za metr kwadratowy w wspólnotach, w których miasto jest współwłaścicielem.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek odpowiedział, że nie ma na to ustalonej z góry reguły. W zależności od wspólnoty składnik ten jest zróżnicowany. Kształtuje się on od 1,50 do 3,10.

Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec wyraził zdanie, że nie zgadza się z tym, że miasto nie ma możliwości do podniesienia tej kwoty. Przewodniczący Komisji zwrócił uwagę, że formą pomocy dla osób najmniej zarabiających jest dodatek mieszkaniowy.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska poprosiła o odczytanie zestawienia jakim jest udział procentowy miasta.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek odczytał na prośbę Radnych w/w zestawienie w celu zapoznania z jego treścią.

Radny p. Krzysztof Laska wyraził zdanie, że zgadza się z tym, że miasto ma swego rodzaju powinności w zakresie pomocy w uzyskaniu mieszkań dla mieszkańców, których nie stać na zakup. Radny zwrócił uwagę, że pomoc przy zakupie mieszkań jest już formą pomocy. Natomiast jeżeli chodzi o utrzymanie Radny wyraził zdanie, że przychyła się do wypowiedzi Przewodniczącego Komisji, że osoby mające niski dochód mają prawo wystąpić o dodatek mieszkaniowy co również jest formą pomocy. Radny zwrócił uwagę, że na chwilę obecną formy pomocy się kumulują ponieważ pomoc występuje trzy razy : pomoc w czynszu, dodatek mieszkaniowy i pomoc w uzyskaniu, kupnie mieszkania.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek nawiązując do wypowiedzi Radnego przypomniał, że kiedy nie było jeszcze wspólnot a na rynku był wyłącznie w całości zasób komunalny i spółdzielnie mieszkaniowe, wówczas czynsze w zasobach komunalnych różniły się w sposób znaczny od czynszów w spółdzielni. Były one dużo niższe.

Radny p. Krzysztof Laska nawiązując do wypowiedzi Prezesa TBS p. Mirosława Przastka zauważył, że w sytuacji gdy wszystkie mieszkania byłyby miejskie a na rynku byłoby zero wspólnot to wydatki z tym związane pochłonęłyby pół budżetu miasta.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek odpowiedział, że dlatego między innymi nastąpiła tak duża sprzedaż lokali.

Radny p. Krzysztof Laska zwrócił uwagę, że należałoby odpowiedzieć sobie na pytanie jak duża jest skala niepłatności czynszów przez lokatorów wspólnot a jak duża przez lokatorów miejskich.

Prezes TBS p. Mirosław Przastek odpowiedział, że przy prowadzonej przez miasto polityce odpracowywania zaległości w ramach prac społecznie użytecznych sytuacja się poprawiła. Natomiast wcześniej sytuacja była fatalna.

Radny p. Krzysztof Laska nawiązując do wypowiedzi Prezesa TBS p. Mirosława Przastka wyraził zdanie, że zastanawiające jest czy odpracowywanie zaległości czynszowych daje wartość dodaną. Radny zwrócił uwagę, że daje to wartość wychowawczą, społeczną ale wartości materialnej nie daje.

AD.2

Analiza projektu budżetu na 2018 rok.

Radny p. Krzysztof Laska nawiązując do zapisu w projekcie budżetu miasta na 2018 rok zawartego w dziale 90005 § 6016 dotyczącego wydatków na ochronę powietrza atmosferycznego. Radny zapytał co obejmują te wydatki.

Skarbnik Miasta p. Anna Wilczyńska odpowiedziała, że zapis ten obejmuje wydatki na wymianę pieców.

Radny p. Krzysztof Laska nawiązując do zapisu w projekcie budżetu miasta na 2018 rok dotyczącego wydatków na budowę ul. Trębickiego – przebiecie w kwocie 900 000,00 zł i wydatków przewidzianych na budowę szkoły w kwocie 2 200 000,00 zł, zwrócił uwagę, że przedstawiając w projekcie taką sumę na budowę szkoły, która to suma obejmuje w szczególności wykupy gruntów powinna zostać przedstawiona Radnym koncepcja budowy szkoły, obrazująca w którym miejscu szkoła będzie usytuowana, jaki teren miasto chce wykupić, co miasto chce zrobić. Radny wyraził opinię, że zrozumiałe jest, że przebiecie ulicy Trębickiego znajduje się w planie zagospodarowania przestrzennego ale mimo to powinna być przedstawiona Radnym mapa obrazująca na jakich nieruchomościach planowane jest wykonanie w/w przebiecia, jakie są plany wykupu gruntów przez miasto pod w/w inwestycję. Radny zwrócił uwagę, że szczególnie chodzi o szkołę, ponieważ jest to inwestycja o kilku milionowych nakładach pieniężnych.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska wyraziła poparcie dla wypowiedzi Radnego. Radna zwróciła uwagę, że do dnia dzisiejszego nie jest wiadome gdzie szkoła będzie usytuowana. Ma to bardzo duże znaczenie co do tego aby w ogóle dyskutować na temat przebiecia ul. Trębickiego. Radna przypomniała, że z ostatniego oświadczenia Burmistrza Miasta wynikało, że budynek szkoły miałby przede wszystkim umożliwić wyłączenie z użytkowania budynek tzw. małej jedynki i konieczne jest poprawienie problemów komunikacyjnych jak również

poprawienie bezpieczeństwa dzieci na tym obszarze. Radna zwróciła uwagę, że nie wiadomym jest o jakim obszarze jest mowa ponieważ nie ma w dalszym ciągu koncepcji usytuowania szkoły.

Radny p. Krzysztof Laska zauważył, że przebicie ul. Trębickiego owszem jest ważne ale co będzie wówczas gdy okaże się, że jednak tej szkoły w tym miejscu nie będzie. Radny zwrócił uwagę, że jak wszystkim wiadomo jest to teren trudny, zaniżony, podmokły wobec czego powinno to być przeanalizować przez architektów. Radny zwrócił uwagę, że nawet przy ogłoszeniu przetargu na koncepcję i zgłoszeniu się wykonawcy, teren usytuowania wybiera miasto i miasto wskazuje teren.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska nawiązała do poprzedniej koncepcji budowy szkoły. Radna zwróciła uwagę, że z w/w koncepcji wynikało że budowa szkoły i przedszkola będzie kształtowała się w granicach 8 mln zł, tak wynikało z dokumentacji. Radna zapytała jakie wobec tego czekają w przyszłości miasto koszty, być może decyzja ta sparaliżuje budżet miasta. Radna zwrócił uwagę, że temat budowy szkoły i usadowienia jej toczy się od lat. Radna przypomniała, że w maju odbyło się spotkanie w/s usytuowania szkoły na, którym padały różne propozycje niekoniecznie usytuowania jej w pobliżu ul. Trębickiego. Natomiast Radni dalej nie wiedzą co Burmistrz zdecydował.

Z-ca Burmistrza Miasta p. Zbigniew Chrupek odpowiedział, że na terenie „starej jedyńki” nie ma możliwości postawienia czegokolwiek ponieważ budynek jest w dobrym stanie i nie ma powodów ku temu aby ten budynek rozbierać. Natomiast budynek „małej jedyńki” jest budynkiem do rozebrania, co zostało już wcześniej ustalone. Odpowiadając na pytanie Radnego Z-ca Burmistrza Miasta zauważył że, teren gdzie jest „mała jedyńka” jest przeznaczony pod budowę szkoły i zostanie tam uzyskany spory teren po rozebraniu starego obiektu. W przypadku braku powierzchni możliwe jest dokupienie działki znajdującej się po sąsiedzku. Jedyńnym terenem spełniającym na dzień dzisiejszy wszystkie warunki i możliwość wybudowania szkoły jest teren gdzie obecnie jest „mała jedyńka”. Z-ca Burmistrza Miasta p. Zbigniew Chrupek nawiązał do kwestii ul. Trębickiego – przebicie. Wyjaśnił że, w/w przebicie jest uwzględnione w planie zagospodarowania przestrzennego od 2004 roku a potwierdzone drugą zmianą w 2012 rok. Z-ca Burmistrza Miasta p. Zbigniew Chrupek poinformował, że w kolejnym projekcie zmiany planu zagospodarowania przestrzennego również zostanie to podtrzymane ponieważ jest potrzebne otwarcie przestrzeni w mieście.

Radny p. Krzysztof Laska wyraził opinie, że dopiero kiedy będzie wiadomo gdzie będzie usytuowana szkoła będzie można rozmawiać o ul. Trębickiego – przebicie.

Z-ca Burmistrza Miasta p. Zbigniew Chrupek odpowiedział, że teren szkoły będzie sięgał od przebicia aż do granicy bloku przy ul. Partyzantów.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska zwróciła się z prośbą o przedstawienie takiej informacji na piśmie z podpisem osoby upoważnionej do odpowiedzi w tym zakresie. Radna wyraziła zadanie, że rozpoczęcie inwestycji od budowy szkoły jest odpowiednim działaniem a nieodpowiednim działaniem jest rozpoczęcie od budowy ul. Trębickiego – przebicie. Radna nawiązała do kwestii założonego przez siebie wniosku dotyczącego udostępnienia informacji w zakresie wzrostu zatrudnienia w Urzędzie Miasta i jednostkach organizacyjnych podległych Urzędowi Miasta na przełomie lat od 2015 do 2017. Radna zwróciła uwagę, że w przedstawionym projekcie budżetu na 2018 r. po raz kolejny wzrosły wynagrodzenia o prawie dwa miliony zł. Radna poinformowała, że na złożony przez siebie wniosek otrzymała odpowiedź o usunięcie braków formalnych w/w wniosku i wykazanie szczególnie istotnych dla interesu społecznego przesłanek wskazujących na konieczność udostępnienia informacji. Radna poinformowała, że nie będzie uzupełniała wniosku ponieważ uważa to za zbędne.

Radna wyraziła zdanie, że jest to informacja, która należy się każdemu Radnemu. Radna poinformowała, że w konsekwencji w/w działań wystąpiła po raz kolejny z wnioskiem o udostępnienie kopi sprawozdań sporządzanych na druku Z -03 i Z-06. Radna zwróciła uwagę, że taka informacja nie wymaga przetwarzania. Radna poinformowała, że nie podniesie ręki za projektem budżetu do momentu otrzymania informacji.

Przewodniczący Komisji zapytał czy Radni mają wnioski, które chcieliby poddać pod głosowanie.

Radny p. Krzysztof Laska zaproponował zgłoszenie wniosku o przedstawienie wstępnej koncepcji budowy przebiecia ul. Trębickiego do ul. 3-go Maja oraz budowy szkoły łącznie ze wstępną koncepcją lokalizacyjną i kosztorysową budowy tych inwestycji.

Radna p. Jolanta Kwiatkowska zgłosiła wniosek o przedstawienie informacji dotyczącej ilości osób zatrudnionych w Urzędzie Miasta i jednostkach organizacyjnych Urzędu Miasta w latach 2015,2016 i 2017 do 30 listopada. Komisja wnosi aby informacja została przedstawiona w formie zestawienia lub sprawozdań kwartalnych i rocznych na druku Z-06, Z-03

Komisja Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami wypracowała następujące wnioski:

1. *Komisja wnosi do Burmistrza Miasta Jerzego Bauera o przedstawienie wstępnej koncepcji budowy przebiecia ul. Trębickiego do ul. 3-go Maja oraz budowy szkoły łącznie ze wstępną koncepcją lokalizacyjną i kosztorysową budowy tych inwestycji.*

*Powyższy wniosek został przyjęty w głosowaniu jawnym:
6 głosami „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” .*

2. *Komisja wnosi do Burmistrza Miasta Jerzego Bauera o przedstawienie informacji dotyczącej ilości osób zatrudnionych w Urzędzie Miasta i jednostkach organizacyjnych Urzędu Miasta w latach 2015,2016 i 2017 do 30 listopada. Komisja wnosi aby informacja została przedstawiona w formie zestawienia lub sprawozdań kwartalnych i rocznych na druku Z-06, Z-03*

*Powyższy wniosek został przyjęty w głosowaniu jawnym:
6 głosami „za”, 0 głosów „przeciw”, 0 głosów „wstrzymujących się” .*

Komisja wnosi o przygotowanie wyżej wymienionych informacji do dnia 08.12.2017 r. czyli na najbliższe posiedzenie Komisji Planowania Przestrzennego, Budownictwa i Gospodarki Gruntami.

Więcej głosów w/s nie było.

AD. 3

Sprawy Różne.

Przewodniczący Komisji p. Tadeusz Malec poinformował, że wpłynęła na ręce Przewodniczącego Komisji odpowiedź w/s złożonego przez Komisję w dniu 06 listopada

wniosku dotyczącego usunięcia znaków B35 umieszczonych przy ul. Chełmońskiego w dniu 30 października 2017r. Przewodniczący Komisji odczytał w/w odpowiedź w celu zapoznania członków Komisji z treścią w/w odpowiedzi (*xero odpowiedzi w załączeniu do protokołu*) .

Głosów w/s nie było.

Na tym posiedzenie zakończono

Przewodniczący Komisji
Tadeusz Malec

Sporządził: insp. Brzostek Sylwia