

Protokół Nr 58/2021
z posiedzenia Komisji Budżetu i Rozwoju Gospodarczego
z dnia 15 lipca 2021 roku

Na posiedzeniu obecni według załączonej listy obecności.

Porządek posiedzenia

1. Otwarcie posiedzenia
2. Przyjęcie porządku posiedzenia
3. Zapoznanie się z informacją dotyczącą określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości Gminy Gołdap oraz ich wydzierżawienia lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony
4. Gazyfikacja miasta Gołdap - informacja
5. Wolne wnioski

Do pkt 1

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk. Powitał członków komisji, zaproszonych gości oraz pracowników Urzędu.

Do pkt 2

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk przedstawił porządek posiedzenia.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn zgłosił wniosek formalny w sprawie wprowadzenia do porządku posiedzenia punktu „Gazyfikacja miasta Gołdap – informacja”

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk poddał pod głosowanie zgłoszony wniosek formalny. Członkowie Komisji w głosowaniu jawnym jednogłośnie głosami 4 za przyjęli wniosek formalny. Do porządku posiedzenia więcej uwag nie zgłoszono.

Do pkt 3

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk powiedział, że spotkanie jest wynikiem zapytań mieszkańców, jak również radnych, celem omówienia niejasności w sprawie nabywania, zbywania mienia komunalnego oraz idących za tym bonifikat.

Kierownik Wydziału GPO Pani Beata Kołakowska powiedziała, że od 1998 r. wydział Gospodarki Przestrzennej i Ochrony Środowiska realizuje obrót nieruchomościami w oparciu o uchwałę z 1998 r. (zmieniana w 2002 r. i 2009 r.) oraz o uchwałę z 2012 r. (zmienianą w 2014 r., 2016 r.) na podstawie której są sprzedawane nieruchomości. Zmiana uchwały w 2016 r. dała możliwość użytkownikowi wieczystemu prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości na własność. Sprzedawane są nieruchomości, które były oddane w użytkowanie wieczyste i zgodnie z umową notarialną zostały zabudowane tak, jak zostały w tym celu przeznaczone. W 2014 r. został wykreślony zapis w §9. w pkt 2 uchwały z 2012 r. mówiący o tym, że za ustanowienie służebności pobiera się wynagrodzenie w wysokości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Uchwała wskazuje, w jaki sposób burmistrz działający w imieniu gminy poza przypadkami podstawowymi i przepisami szczególnymi, które przewidują taki obowiązek, burmistrz nabywa nieruchomość powiększając majątek gminy gdy jest to niezbędne do realizacji celów publicznych i zadań własnych gminy.

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk powiedział, że inne przepisy danej uchwały określają zasady dzierżawienia gruntów, regulują najem, dzierżawę na czas nieokreślony, gospodarowanie mieszkań komunalnych., tj. „§ 6. 1. W przypadku sprzedaży lokali mieszkalnych w budynku wielolokalowym udziela się ich najemcom bonifikaty w wysokości 50% ceny” oraz „2. W przypadku jednoczesnego wykupu mieszkań przez wszystkich najemców budynku wielolokalowym udziela się każdemu nabywcy bonifikaty w wysokości 95% ceny. Zasada ta ma zastosowanie również w przypadku, gdy sprzedawany jest ostatni lokal mieszkalny w budynku wielolokalowym.” By wykupić mieszkanie komunalne trzeba być jego najemcą z brakiem zadłużenia wobec gminy. Zapytał, czy 95% bonifikaty jest wówczas gdy mieszkańcy chcą wykupić wszystkie mieszkania w tym samym czasie a jeżeli zostało wykupione jedno z mieszkań i teraz następny najemca chce wykupić to ma bonifikatę w wysokości 50%.

Kierownik Wydziału GPO Pani Beata Kołakowska odpowiedziała, że jeśli to nie jest ostatnie mieszkanie w budynku to przysługuje 50% bonifikaty a jeżeli jest to ostatnie mieszkanie w budynku to 95%.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn powiedział, że gmina swoim udziałem ponosi koszty z tyt. umowy najmu. Kwestią jest czy najemcy wywiązują się z tego obowiązku, czy gmina idzie w kierunku zbycia większej ilości lokali w celu nie ponoszenia kosztów utrzymania remontów. Zapytał, jaki jest kierunek gminy na przyszłość.

Kierownik Wydziału GPO Pani Beata Kołakowska odpowiedziała, że rada miejska kreuje politykę a gmina ją realizuje. Kierunek był taki, by sprzedać jak najwięcej mieszkań komunalnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych. Gmina musi partycypować w kosztach, które są obciążeniem dla budżetu. Budynki znacznie się różnią od tych gdzie większy udział ma gmina. Właściciele lokali poczuli się w obowiązku zadbania o własne mienie i udziela się wysokiej bonifikaty celem zachęcenia do zakupu przez najemcę. Kupujący są świadomi, że jako właściciele będą partycypować w kosztach remontów itd. Z drugiej strony gmina musi posiadać zapas mieszkań komunalnych celem realizacji zadań własnych. Gmina od pewnego czasu nabywa mieszkania w nowym budownictwie.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński powiedział, że w budynku 4-rodzinnym muszą porozumieć się 4 rodziny celem zakupu lokalu za 95% jego wartości i zadbać o swoją własność. Przepis ten zderza się z życiem. Zaproszony mieszkaniec ma problem, gdyż w budynku 4-rodzinnym 3 rodziny przystąpiłyby do kupna, natomiast jedna rodzina nie wyraża chęci. Jak również w tej małej wspólnotce niektórzy nie posiadają możliwości zakupu mieszkania, gdyż nie mieszkają tam 10 lat. Zaproponował zmianę uchwały poprzez dodanie zapisu mówiący o tym, że po zakupie lokalu właściciel nie może go zbyć w ciągu 3-4 lat. W dużych miastach odchodzi się od sprzedaży z bonifikatą a w niektórych gminach celem zmniejszenia wydatków ponoszonych przez gminę udzielają bonifikaty do 99%. W zmianach w budżecie gminy była przeznaczona duża kwota dla ADM na administrację budynków gminy. Zaproponował wprowadzenie zapisu, który zmieni warunki wykupu lokalu przez wszystkich mieszkańców po 95% niezależnie od kolejności wykupu.

Kierownik Wydziału GPO Pani Beata Kołakowska odpowiedziała, że stawka 95% była ustalona celem mobilizacji wspólnoty do dbania o mienie. Jeżeli najemcy nie są w stanie porozumieć się do wspólnego wykupu to istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że nie będzie porozumienia przy późniejszych remontach budynku.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński powiedział, że większościowy udział też daje efekty. Przykładowo przy wspólnotce mieszkaniowej przy ul. Wolności 11 właściciele wspólnoty współpracują. Dodał, że pytał burmistrza jak wygląda gospodarka komunalna na podstawie rządowych pieniędzy i do dziś nie dostał odpowiedzi.

Kierownik Wydziału GPO Pani Beata Kołakowska odpowiedziała, że warunkiem zakupu mieszkania jest umowa najmu na czas nieokreślony.

Radca Prawny Pani Barbara Woźniak powiedziała, że w uchwale nie było zapisu warunkującego określenie zamieszkania przez jakiś czas, by nabyć bonifikatę. Wprowadzając wysoką bonifikatę dla wszystkich trzeba uzależnić bonifikatę od nowych mieszkań, które mają inny standard.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński zapytał, czy osoba zamieszkująca w mieszkaniu w nowym budownictwie może wykupić dane mieszkanie za 50% a następnie zbyć je po miesiącu. Dodał, że pozostaje przy propozycji sprzedaży mieszkań za 95% przy zamieszkiwaniu w lokalu powyżej 10 lat i z zastrzeżeniem sprzedaży przez okres 3 lat oraz z zastrzeżeniem sprzedaży mieszkań w nowym budownictwie.

Radny Zbigniew Makarewicz zaproponował, by celem zachęcenia pierwsza i ostatnia osoba mogła nabyć mieszkanie za 95% wartości a pozostałe z bonifikatą w wysokości 50%.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński powiedział, że trzeba zmienić zasady tak, by pomóc osobom chcącym dbać o swoje mienie.

Członek Komisji Pan Wojciech Hołdyński powiedział, by w uchwale wprowadzić ograniczenia do nabywania nowych mieszkań. Poprosił o przygotowanie wykazu wspólnot mieszkaniowych posiadających mieszkania gminne oraz o przygotowanie informacji o sprzedaży mieszkań gminnych od 2019 r.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński poprosił o przygotowanie wykazu wszystkich nieruchomości, których właścicielem jest gmina.

Członek Komisji Pan Wojciech Hołdyński powiedział, że trzeba wprowadzić zapisy odnoszące się do czasu zamieszkiwania w danym lokalu i sprzedaży mieszkań po zakupie.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn przychylił się wypowiedzi przedmówcy. Dodał, że trzeba zabezpieczyć nowo zakupione mieszkania, pozyskiwać nowe zasoby ze środków zewnętrznych i zabezpieczyć mieszkania dla osób potrzebujących.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński zapytał zastępcę burmistrza Panią Joannę Łabanowską, czy gmina próbowała podejść do rządowego programu wspierającego budownictwo komunalne oraz czy są przymiarki do przystąpienia do międzygminnego związku budownictwa komunalnego na terenie naszego województwa.

Zastępca burmistrza Pani Joanna Łabanowska odpowiedziała, że do programu gmina nie przystąpiła, sprawa jest na etapie rozmów.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński zapytał, czemu gmina nie przystąpiła do wojewódzkiego związku budownictwa komunalnego.

Zastępca burmistrza Pani Joanna Łabanowska odpowiedziała, że odpowie na pytanie na piśmie. Dodała, że w tej sprawie burmistrz zaproponował radnemu spotkanie.

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk powiedział, że został złożony wniosek o zmiany w obowiązującej uchwale. Powiedział, że przychylił się do uwag zgłoszonych podczas posiedzenia. Złożył wniosek w sprawie dalszych prac komisji nad wypracowaniem zmian do omawianej na posiedzeniu uchwały.

Radca Prawny Pani Barbara Woźniak powiedziała, że zgłoszenie roszczenia najemcy zgłosi wniosek o zakup mieszkania nie znaczy, że gmina mu sprzeda na zasadach opisanych w uchwale. Najemca korzysta z prawa pierwszeństwa zakupu lokalu z całym dobrodziejstwem inwentarza ale pod warunkiem, że gmina przeznaczyła ten lokal do sprzedaży. Trzeba zauważyć, ile jeszcze gmina ma w 100 % gminnych lokali komunalnych. Lokale dewelopera są na innych zasadach do przeznaczenia, są inne warunki do sprzedaży bądź bonifikaty. Na podstawie art. 68 ustawy gospodarka nieruchomościami nabywca lokalu komunalnego sprzedając lokal przed upływem 5 lat od dnia zakupu zwraca całą bonifikatę wraz z waloryzacją. Trzeba określić zaistnienie możliwości, gdy nabywca nieruchomości zbył nieruchomość lub wykorzystał ją na inne cele niż cele uzasadniające udzielenie bonifikaty, przed upływem 10 lat, a w przypadku nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny przed upływem 5 lat, licząc od dnia nabycia i zobowiązać go do zwrotu kwoty równej udzielonej bonifikaty po jej waloryzacji i dodatkowo opłacenie podatku dochodowego od osób fizycznych.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn zapytał, czy akt prawny o przeznaczeniu lokalu do sprzedaży wychodzi z zarządzenia burmistrza.

Radca Prawny Pani Barbara Woźniak odpowiedziała, że tak. W pierwszej kolejności przez wydział GPO jest sporządzany wykaz lokali/nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn powiedział, że jak są sprzedawane starsze mieszkania komunalne wtedy gmina nie ponosi kosztów remontów. Zapytał, czy można wprowadzić w uchwale zapisy ograniczające sprzedaż mieszkań w nowym budownictwie.

Radca Prawny Pani Barbara Woźniak odpowiedziała, że zapozna się z orzecnictwem w tej sprawie. Dodała, że uzależnienie zniżki w zależności od wieku lokalu uważa za dopuszczalne i jest to słuszna uwaga.

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk zwrócił się o przygotowanie materiałów o które wniosowała komisja w trakcie posiedzenia do 15 sierpnia.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn poprosił o przedłożenie również aktualnej uchwały.

Do pkt 4

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn uważa, że gazyfikacja miasta powinna być priorytetem dla miasta. Trzeba zrobić wszystko, by zachęcić polską spółkę gazowniczą do inwestycji terenie gminy.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński powiedział, że z Litwy do Warszawy jest ciągnięty długi gazociąg. W Raczkach koło Bakalarzewa jest stacja rozprężeniowa gazu przez spółkę PGE i z budżetu Państwa. Gazociąg jest prowadzony w okolicach Bakalarzewa. Można zainwestować w instalację, która będzie szła w tym kierunku. Jest to proces wieloletni. Zaproponował wystosowanie oficjalnego pisma w tej sprawie do PGE i do Ministerstwa Infrastruktury.

Kierownik Wydziału GPO Pani Beata Kołakowska powiedziała, że przedsiębiorca buduje na naszym terenie sieć ciepłownicza. Przedsiębiorca odmówił przyłączenia do sieci i stwierdził, że jest możliwość podłączenia do istniejącej sieci ciepłowniczej. Mieszkańcy mogą się nie chcieć dołączyć do sieci gazowniczej ze względu na koszty podłączenia się. Bez rachunku ekonomicznego nikt nie wybuduje sieci gazowej.

Członek Komisji Pan Józef Wawrzyn odpowiedział, że propozycja przedsiębiorcy jest nieekonomiczna, gdyż jest wiele wyższa od spółdzielni mieszkaniowej.

Kierownik wydziału WIK Pan Jarosław Duchnowski powiedział, że odbyły się spotkania odnośnie gazownictwa. Gołdap na planach wcześniej wymienionych prowadzonych planach gazociągu była białą plamą. Były pisane pisma z prośbą o ukierunkowanie gazociągu w stronę Gołdapi. Wniosek nasuwa się jeden - na terenie gminy jest zbyt mało odbiorców, więc jest to nieopłacalna inwestycja.

Przewodniczący Komisji Pan Zdzisław Janczuk

Do pkt 5

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński zapytał, kiedy nastąpi zakończenie remontu chodnika i ścieżki rowerowej na ul. Wczasowej oraz czy będzie remontowana jezdnia ul. Wczasowej i ul. Jeziorowej.

Kierownik wydziału WIK Pan Jarosław Duchnowski odpowiedział, że inwestycja na ul. Wczasowa będzie zrealizowana do końca sierpnia. Były składane wnioski na jezdnię na ul. Wczasowej i ul. Jeziorową ale nie zostało uzyskane dofinansowanie.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński powiedział, że na starym ciągu pieszo – rowerowym przy ul. Wczasowej stoją palety z kostką. Zapytał, czy można zdjąć stamtąd elementy budowlane, by umożliwić przejście zwłaszcza licznym w tym czasie turystom.

Kierownik wydziału WIK Pan Jarosław Duchnowski odpowiedział, że na dzień dzisiejszy jest to plac budowy, jest wykonany objazd z obu stron. Odnośnie ul. Jeziorowej jest wykonany projekt budowlany przebudowy odcinka ul. Jeziorowej i ul. Spokojnej na korso. Na dzień dzisiejszy nie było jeszcze możliwości aplikowania.

Członek Komisji Pan Zbigniew Mieruński zapytał, kiedy będą wykonane nasadzenia na promenadzie zdrojowej.

Kierownik wydziału WIK Pan Jarosław Duchnowski odpowiedział, że będą wykonane jesienią.

Radny Pan Zbigniew Makarewicz powiedział, że wysłał pismo przewodniczącemu rady oraz przewodniczącym komisji w celu zwołanie wspólnego posiedzenia komisji w sprawie omówienie sytuacji gołdapskiego przedsiębiorcy w sprawie zmiany planu zagospodarowania SSSE.

Członek Komisji Pan Wojciech Hołdyński powiedział, że to jest kwestia zwołania komisji i przygotowania dokumentów ale sprawę powinna pilotować komisja Skarg, Wniosków i Petycji, gdyż ta komisja zajmowała się tą sprawą.

Radny Pan Zbigniew Makarewicz odpowiedział, że sprawa w komisji zakończyła się ale omówieniu podlega jeszcze kwestia zmiany planu zagospodarowania SSSE.

Członek Komisji Pan Wojciech Hołdyński powiedział, że zwróci się do biura rady celem skontaktowania się z przewodniczącymi komisji celem ustalenia terminu wspólnego posiedzenia Komisji.

Na tym zakończono posiedzenie.

Protokołowała
Katarzyna Krusznis

Przewodniczący Komisji
Zdzisław Janczuk