

**Protokół nr 53/14 z posiedzenia
Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych
w dniu 21.01.2014 r., godz. 10.00.**

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.

Posiedzenie otworzył Przewodniczący Komisji Janusz Piłat, stwierdzając na podstawie listy obecności wymagane quorum. Nieobecni na posiedzeniu: Waldemar Witkowski i Andrzej Kościukiewicz. Lista obecności stanowi zał. nr 1 do protokołu.

2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.

Porządek został odczytany i przyjęty bez zmian. Stanowi zał. nr 2 do protokołu.

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie quorum.
2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.
3. Uwagi i poprawki Radnych do protokołu z poprzedniego posiedzenia w dniu 17.12.2013 r.
4. Zapoznanie i analiza oceny stanu technicznego zasobu komunalnego Gminy Międzyzdroje, przygotowanego przez Zarządcę MTBS sp. z o.o.
5. Wypracowanie stanowiska w temacie wniosku w sprawie dzierżawy budynku użytkowego przy ul. Ludowej 10.
6. Wypracowanie stanowiska w sprawie wieloletniej dzierżawy działki nr 2/8 dla Stowarzyszenia Archeozdroje.
7. Przyjęcie sprawozdania z pracy Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych w roku 2013r.
8. Opracowanie i przyjęcie planu pracy Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych na rok 2014.
9. Zapytania i wolne wnioski.
10. Wnioski i skargi mieszkańców Gminy.
11. Przedstawienie bieżącej korespondencji do Rady Miejskiej.
12. Zakończenie posiedzenia .

3. Uwagi i poprawki Radnych do protokołu z poprzedniego posiedzenia w dniu 17.12.2013 r.

Komisja SKiS przystąpiła do odczytania protokołu z poprzedniego posiedzenia. Z poprawkami protokół został przyjęty 5 głosami za.

4. Zapoznanie i analiza oceny stanu technicznego zasobu komunalnego Gminy Międzyzdroje, przygotowanego przez Zarządcę MTBS sp. z o.o.

Komisja przystąpiła do analizy materiału przygotowanego przez Prezesa MTBS Sp. z o.o. Panią Dorotę Siarską-Zacharewicz.

Według radnego Jana Burzyńskiego nie powinno się wydawać środków na remonty budynków wybudowanych przed 1945 rokiem, gdyż zaplanowane środki są niewystarczające, żeby zaspokoić wszystkie potrzebne remonty. Radny uważa, że należy sprzedać budynki wybudowane przed 1945 rokiem z bonifikatą.

Radny Mateusz Bobek podziela uwagi Pana Burzyńskiego. Jednakże radny obawia się, że część osób nie będzie w stanie wykupić lokalu nawet z bonifikatą. Nie można karać ludzi, którzy nie mają środków na wykup, odbierając im bieżące remonty budynków finansowane przez Gminę. W Szczecinie radni ustalili, że wysokość bonifikaty jest zależna od długości zamieszkiwania w danym lokalu. Im dłużej ktoś mieszka, tym ma większe prawo ubiegać się

o większą bonifikatę przy sprzedaży. Można pomyśleć nad tym zagadnieniem w naszej Gminie. W temacie eksmisji radny uważa, że temat stanął w miejscu, bo nie powstały kontenery socjalne, o których radni mówili w roku ubiegłym. Co do zaległości z tytułu płacenia czynszu nie są aż tak wysokie.

Ad vocem powyższych wypowiedzi Pani Prezes MTBS Sp. z o.o. wyjaśniła, że jest za sprzedażą lokali wybudowanych przed 45 rokiem, ale tylko w sytuacji, gdy większość mieszkań jest wykupiona. Jeżeli budynek jest 100% gminny, Pani Prezes apeluje, aby pozostawić go na mieniu Gminy i nie wchodzić w kolejne wspólnoty, bo tego chce się uniknąć. Obecnie 25 rodzin czeka na lokale socjalne, a 15 na komunalne. 5 rodzin ma wyroki eksmisyjne do lokali socjalnych. Odzyskano 17 lokali z zasobu komunalnego, 5 pozostało wolnych. Dzięki odzyskiwanym lokalom pojawia się rotacyjność w zasobie i można zamieniać mieszkania według potrzeb naszej społeczności.

Według radnego Piotra Nogali materiał został dobrze przygotowany. Jest czytelny i przejrzysty. Radny popiera pomysł Mateusza Bobka co do sprzedaży budynków wybudowanych przed 1945 rokiem, ale tych, które są w złym stanie technicznym, a pozostawić to co jest w dobrym.

Radny Janusz Piłat poddał pod rozważenie pomysł, aby osoby, które mają większe mieszkania, czy pensjonaty, zaczęły wynajmować na okres kilku lat swoje mieszkania osobom z listy oczekujących na mieszkanie. To może rozluźnić sytuację w Gminie pod kątem małego zasobu mieszkań komunalnych.

Przewodniczący zarządził 10 minut przerwy.
Po przerwie wznowiono obrady komisji.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych uważa, że stary zasób powinien zostać sprzedany. Komisja ma wątpliwości co do kwoty przeznaczanej na remonty mieszkań. Czy jest ona w pełni wykorzystywana, czy dzięki temu polepsza się standard zasobu, powodując, że spełnia on wymogi mieszkań komunalnych a nie socjalnych.

Pani Prezes MTBS Dorota Siarska-Zacharewicz wyjaśniła, że wszystkie środki przyznawane na remonty są wykorzystywane w danym roku bieżącym. Środki nie są wystarczające. Kwota 100 tys. zł. na remonty ponad 300 mieszkań komunalnych jest za mała. Zasób jest bardzo różny. Niekiedy wymaga kapitalnego remontu. Są obiekty już wyremontowane, które wymagają tylko bieżących napraw. Pojawiającym się notorycznie problemem jest dewastacja mieszkań i obiektów przez lokatorów, którzy nie dbają o swoje lokale. Podwyżka, która miała miejsce w pewien sposób pomoże i umożliwi dalsze działanie zarządcy. Należy pamiętać, że duży zasób to większa możliwość rotacji mieszkań i przenoszenia ludzi. Ustawa nie daje innych możliwości, jak prośenie lokatorów o zamianę mieszkań, chyba, że najemca jest zadłużony. Wtedy można wszcząć postępowanie aby przenieść lokatora do innego lokalu, jednakże to postępowanie jest czasochłonne. Innej możliwości na tą chwilę nie ma. Na pytanie radnego Mateusza Bobka dot. ilości przeprowadzonych eksmisji w roku ubiegłym, Pani Prezes wyjaśniła, że nie było żadnych eksmisji. Pani Konarzewska dodała, że spraw eksmisji, które są w toku jest kilka.

Według radnego Jana Burzyńskiego, lokatorom z budynków, które idą do rozbiórki przysługuje lokal o takim samym metrażu. To nie jest przestrzegane w Gminie.

Ad vocem Pani Zastępcy Burmistrza wyjaśniła, że przepis stanowi zapewnienie lokatorom z budynków przeznaczonych do rozbiórki 10 m² pow. na jedną osobę.

Radny Mateusz Bobek zapytał, ile obecnie jest mieszkań w zasobie.

Pani Prezes wyjaśniła, że obecnie zasób to 333 lokale mieszkalne.

Kontynuując Pan Bobek przedstawił rozwiązanie jakie zastosował Szczecin. Chodzi o przydzielanie bonifikat w przypadku sprzedaży lokali w zależności od długości zamieszkiwania w danym lokalu.

Pani Konarzewska powiedziała, że bonifikaty w Gminie są wysokie, a propozycja radnego może budzić wątpliwości co do równouprawnienia. Jest chęć do sprzedaży lokali, ale nie ma zainteresowania ze względu na cenę, albo wysokość bonifikaty. Ponad to trzeba utrzymywać nieruchomości w 100% gminne. Na pytanie radnego Mateusza Bobka, ile na ten czas gmina posiada obiektów w 100% gminnych wybudowanych przed 45 rokiem, Pani Konarzewska wyjaśniła, że takich obiektów jest 15.

Reasumując, Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych uważa, że materiał został przygotowany w sposób czytelny i przejrzysty. Komisja jest zdania, że należy sprzedawać lokale komunalne w budynkach wybudowanych przed 1945 rokiem, gdzie istnieją wspólnoty lub gdy mieszkańcy w 100% chcą wykupić lokale.

5. Wypracowanie stanowiska w temacie wniosku w sprawie dzierżawy budynku użytkowego przy ul. Ludowej 10.

Komisja SKiS przy udziale Pani Doroty H. przystąpiła do omówienia tematu.

Zainteresowana kupnem lokalu przy ul. Ludowej 10 przedstawiła radnym swój problem. Wspomniany lokal zostały przyznany zainteresowanej jako lokal przeznaczony do remontu. Remont został zrobiony, nakłady poczynione. W roku 2008 i 2010 zostały złożone wnioski o sprzedaż tego lokalu. W roku 2011 problem został przedstawiony radnym, którzy podczas spotkań Rady Miejskiej podzielili pogląd dot. sprzedaży lokalu. Burmistrz również poparł decyzję radnych. W między czasie okazało się, że sprzedaż jest niemożliwa, gdyż konserwator zabytków w Szczecinie uznał, że drugi obiekt położony na działce jest zabytkiem.

Ad vocem radny Janusz Piłat przyznał, że Rada Miejska i Burmistrz są za sprzedażą, jednakże nie wzięto pod uwagę aspektu zabytkowego obiektu położonego na tej działce. W świetle przepisów obowiązujących radni zrobili wszystko co mogli, aby pomóc zainteresowanej.

Pani Zastępca Burmistrza dopowiedziała, że za poprzedniego zastępcy była próba wydzielenia tego obiektu, jednakże konserwator zabytków zastrzegła, że nie ma możliwości wydzielenia część zamieszkałej przez zainteresowaną. Odbyło się spotkanie w tym temacie z konserwatorem zabytków, jednak nie przyniosło ono rezultatów, gdyż konserwator pozostał na swoim stanowisku, że obiekt jak i grunt są zabytkowe. Obecnie użytkowany budynek mieszkalny nie był wpisany w tą działkę, więc można domniemać, że kiedyś ktoś zrobił tam samowolę budowlaną. Radny Mateusz Bobek dodał, że kiedy odbywał się spis powszechny, ten budynek dalej nie był ujęty, jako obiekt położony na tym terenie. Kontynuując Zastępca Burmistrza przypomniała, że były podjęte próby interwencji w tej sprawie, stąd np. pozytywne stanowisko radnych. Należy pamiętać o tym, że dopóki konserwator zabytków nie zgodzi się na podział działki nie będzie można sprzedać lokalu obecnie użytkowanego przez zainteresowaną. W związku z tym było kilka propozycji zamiany lokalu, na które zainteresowana nie przystała.

Na pytanie radnego Janusza Piłata, czy gmina nie mogła wystąpić do sądu o ustalenie podziału, Pani Konarzewska wyjaśniła, że w procedurze zabytkowej wypowiada się

konserwator zabytków i sąd tu nie pomoże. Można się jedynie odwołać do ministra. Nie zostało to uczynione z uwagi na brak argumentów podważających stanowisko konserwatora. Trzeba by było wskazać uchybienia, jakie popełnił konserwator, a takowych nie znaleziono.

Ad vocem zainteresowana powiedziała, że można zrobić fikcyjny podział działki i z takim pismem wystąpić do konserwatora i wskazać, że przedstawiony podział nie umniejsza wartości gruntu z zabytkowym obiektem. Ponad to jest wydana decyzja z roku 2010, która informuje, że obiekt użytkowany przez zainteresowaną został ujęty na tej działce. Ponad to należało wszcząć postępowanie administracyjne związane z podziałem działki. Pani Dorota H. uważa, że kroki podjęte przez organ wykonawczy były w niewłaściwej kolejności.

Według radnego Bobka należy uświadomić sobie, że skoro nad czymś pieczę sprawuje konserwator to nie będzie chciał się tego wyzbywać. Radni nie mogą łamać prawa tylko działać w jego zakresie. Radni przychyłili się do sprzedaży lokalu i szukają innego rozwiązania tej sprawy.

W kwestii podejmowania działań przez organ wykonawczy Pani Zastępca Burmistrza wyjaśniła, że Burmistrz najpierw chciał uzyskać opinię, jakie możliwości ma gmina co do podziału działki i ewentualnej sprzedaży. Burmistrz składał odwołania od stanowiska konserwatora zabytków, aż do momentu wydania decyzji odmownej, od której organ wykonawczy nie odwołał się z powodu braku argumentów materialno-prawnych.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych rozważała możliwość ustalenia współwłasności działki w przypadku wydzierżawienia głównego obiektu.

Według radnego Mateusza Bobka można pochylić się nad dzierżawą całego zabytkowego obiektu.

Zastępca Burmistrza przypomniała, że aby móc dzierżawić obiekt trzeba stanąć do przetargu. Zainteresowana z uwagi na fakt, że jest najemcą lokalu mieszkalnego usytuowanego na tej działce nie może stanąć do przetargu. Dlatego było kilka propozycji przeniesienia zainteresowanej, które spotkały się z odmową. Kierownik RGNiR Edyta Konarzewska dodała, że Pani Dorocie H. przysługuje pierwszeństwo przy wykupie użytkowanego lokalu mieszkalnego, a nie sprzedaży całej nieruchomości. Jeśli zainteresowana zgodzi się na przeniesienie i spełni warunki przetargowe może starać się o kupienie całej nieruchomości. Na chwilę obecną są dwa wnioski o dzierżawę głównego obiektu. Pytanie do radnych, jakie kroki ma podjąć organ wykonawczy w tej kwestii. Czy przeznaczyć nieruchomość do sprzedaży, czy do dzierżawy, a jeśli tak to na jaki okres?

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych zapytała Panią Dorotę H., czego dokładnie oczekuje, w przypadku, kiedy Gmina wystąpiłaby z propozycją przeniesienia do innego lokalu.

Zainteresowana wyjaśniła, że chciałaby uzyskać lokal, który mogłaby wykupić. Kwestią do uzgodnienia pozostanie sprawa adaptacji lokalu.

Na pytanie Pani Doroty H., co z dotychczas poniesionymi nakładami, Pani Zastępca Burmistrza wyjaśniła, że kiedy lokal był kupowany od Funduszu Wczasów Pracowniczych wszystkie poniesione nakłady były wliczone w koszty wykupu.

Wracając do tematu dzierżawy budynku przy ul. Ludowej 10, Komisja uważa, że skoro zostały złożone wnioski o dzierżawę, to należy iść w tym kierunku. Pytanie, na jaki okres ma być ta dzierżawa.

Pani Edyta Konarzewska dodała, że jeśli będzie to wieloletnia dzierżawa, to w umowie trzeba zobowiązać dzierżawcę do pewnych obowiązków, w tym zapewnienia bezpieczeństwa i przeprowadzania bieżących remontów.

Według radnego Piotra Nogali, powinno się wydzierżawić ten obiekt na okres roku, a docelowo zmierzać do sprzedaży. Radny Bobek dodał, że również jest za sprzedażą, ale trzeba polubownie załatwić sprawę z zainteresowaną.

WNIOSEK:

Komisja SKiS stoi na stanowisku, że budynek użytkowy przy ul. Ludowej 10 w Międzydrojach powinien zostać wystawiony do przetargu i wydzierżawiony na okres 3 miesięcy (okres wakacyjny). Za przyjęciem wniosku głosowało 3 radnych, 2 osoby były przeciwne. Po wyjaśnieniu sprawy Pani Dorota H. Komisja stoi na stanowisku sprzedaży tej nieruchomości.

6. Wypracowanie stanowiska w sprawie wieloletniej dzierżawy działki nr 2/8 dla Stowarzyszenia Archeozdroje.

Przewodniczący Komisji Janusz Piłat przypomniał, że odbyło się spotkanie stowarzyszeń działających na terenie Lubina w sprawie powstania średniowiecznej osady. Wątpliwości zostały wyjaśnione, a organizacje wyraziły chęć współpracy. Radni również pozytywnie wyrażają się o pomysł powstania takiej osady. Jednak problemem przy podjęciu stanowiska o wieloletniej dzierżawie jest brak harmonogramu prac i możliwości pozyskiwania środków finansowania tego projektu. Stowarzyszenie Archeozdroje powinno radnym przedłożyć ramy czasowe i możliwość finansowania.

Pani Edyta Konarzewska dodała, że problem jest również w kwestii ewentualnego czynszu za dzierżawiony teren. Stowarzyszenie musi określić, jaką będzie prowadzić działalność, czy będzie to działalność kulturowa, czy zarobkowa. Od tego zależy wysokość czynszu, określonego uchwałą Rady.

Według radnego Janusza Piłata, można przyjąć okres dzierżawy 10-letniej, ale w przypadku dostarczenia przez Stowarzyszenie niezbędnych materiałów.

WNIOSEK:

Komisja SKiS wyraziła zgodę na 10-letni okres dzierżawy działki nr 2/8 przez Archeozdroje, po uprzednim przedstawieniu przez Stowarzyszenie harmonogramu prac oraz sposobu finansowania i pozyskiwania środków na planowaną inwestycję. Za wnioskiem opowiedziało się 4 radnych, 1 osoba była przeciwna.

-----wyszedł radny Piotr Nogala,
Stan KSKiS – 4 radnych -----

7. Przyjęcie sprawozdania z pracy Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych w roku 2013r.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych przystąpiła do odczytania sprawozdania z pracy Komisji w roku 2013.

Po zapoznaniu się ze sprawozdaniem, zostało ono przyjęte 4 głosami za.

8. Opracowanie i przyjęcie planu pracy Komisji Spraw Komunalnych i Społecznych na rok 2014.

Komisja Spraw Komunalnych i Społecznych przystąpiła do odczytania zaproponowanej tematyki spotkań Komisji w roku 2014.

**PLAN
PRACY KOMISJI SPRAW KOMUNALNYCH I SPOŁECZNYCH RADY MIEJSKIEJ
W MIĘDZYDZROJACH NA ROK 2014**

Lp.	TEMATYKA	REALIZACJA W CZASIE
1.	Stan infrastruktury drogowej w Gminie i propozycje remontów infrastruktury drogowej, dróg, chodników, tras rowerowych, parkingów – analiza.	Marzec
2.	Problemy lokalnej przedsiębiorczości i organizacji pozarządowych - spotkanie	Kwiecień
3.	Sprawozdanie i ocena polityki gospodarki mieszkaniowej w Gminie w roku 2014 (remont, przydział itd.) – analiza.	Raz na kwartał
4.	Problemy sołectw.	Na bieżąco
5.	Kontrola i ocena utrzymania czystości w Gminie zgodnie z obowiązującym regulaminem.	Na bieżąco
6.	Udział przedstawicieli Komisji w pracach Komisji ds. stypendiów sportowych	Raz w roku
7.	Monitorowanie działań sportowych na terenie Gminy poprzez uczestnictwo reprezentanta Komisji w pracach Rady Sportu	Na bieżąco
8.	Analiza przygotowań do sezonu	Maj, czerwiec
9.	Sprawy bezpieczeństwa ruchu drogowego w Gminie	Na bieżąco
10.	Analiza systemu gospodarki odpadami w Gminie w świetle nowej ustawy.	Wrzesień
11.	Rozpatrywanie skarg i wniosków skierowanych do komisji.	Na bieżąco
12.	Opiniowanie materiałów sesyjnych	Na bieżąco

Komisja pozytywnie zaopiniowała proponowany plan pracy. Za przyjęciem planu pracy głosowało 4 radnych.

9. Zapytania i wolne wnioski. (nie zgłoszono)

10. Wnioski i skargi mieszkańców Gminy.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli Państwo Szymańscy, którzy zabrali głos w sprawie naliczania czynszu za mieszkania komunalne. W Zarządzeniu z 2012 roku mówi się, że kiedy najemca poniósł środki finansowe na dane elementy wyposażenia, czy ulepszenia mieszkania nie zostają one wliczone do czynszu. W przypadku Państwa Szymańskich nakłady, które ponieśli na adaptację lokalu zostały wliczone, stąd wysoki czynsz. Pani Szymańska dodała, że we własnym zakresie została zawarta umowa z FWP, który wcześniej zarządzał budynkiem, w którym mieści się lokal zainteresowanych.

Radny Janusz Piłat zauważył, że nakłady nie są uwzględniane, jeżeli są udokumentowane, a wszelkie remonty poczynione za zgodą właściciela.

Ad vocem Pani Szymańska wyjaśniła, że wszystko jest udokumentowane i zgoda właściciela była. Wkład najemców jest uznany jako wkład z rozliczeniem z FWP, na

podstawie porozumienia Urzędu z FWP. Poniesione nakłady policzono jako całość budynku, a nie poszczególne lokale. Państwo Szymańscy chcą rozwiązać sprawę polubownie.

Edyta Konarzewska, Kierownik Referatu Nieruchomości i Rolnictwa wyjaśniła, że rozliczono wszystkie nakłady z funduszem, dlatego też nie widzi się podstaw do obniżenia czynszu. Zastępca Burmistrza dodała, że zapłacono Funduszowi za poniesione nakłady, gdyż Państwo Szymańscy nie byli właścicielami lokalu, także wszelkie roszczenia należy kierować do FWP.

Przewodniczący Komisji SKiS Janusz Piłat zasugerował, aby jeszcze raz przejrzeć całą dokumentację i wtedy spotkać się i wyjaśnić, czy faktycznie zasadnym jest naliczanie wyższego czynszu w ramach poczynionych inwestycji przez Państwa Szymańskich, czy może jego zmniejszenie poprzez udokumentowanie fakturami przeprowadzonego remontu.

Według Pani Prezes MTBS powinno się poprosić Kancelarię Prawną o zajęcie stanowiska w tym temacie. Taka opinia rozjaśniłaby sytuację.

11. Przedstawienie bieżącej korespondencji do Rady Miejskiej. (brak)

12. Zakończenie posiedzenia .

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia, Przewodniczący Komisji zamknął posiedzenie.

Protokółowała:

Sylwia Jakubowska