

Łądek Zdrój 23 maja 2012 roku

Sz. P. Janusz Sosna
Przewodniczącą Rady Miejskiej Łądko-Zdroju

Przedłożony do zaopiniowania projekt uchwały nie jest w pełni zgodny z wymaganiami jakie zawarte są w paragrafie 33 Statutu Miasta i Gminy Łądek-Zdrój. Projekt nie jest również zgodny z Pańskimi wytycznymi dotyczącymi projektów uchwał (w załączeniu). Najbardziej istotnym – szczególnie z punktu widzenia radnych mających podjąć decyzję – może być brak skutków finansowych a także społecznych zaproponowanych zmian. Brak jest też podpisów wnioskodawców pod uzasadnieniem – w rezultacie nie wiadomo kto jest wnioskodawcą (zgodnie z paragrafem 32 Statutu, Przewodniczącemu Rady przysługuje wyłącznie kompetencja do wnioskowania o podjęcie uchwały dotyczącej funkcjonowania Rady)

Uwagi do zapisów projektu uchwały:

§ 1.1) W §15 dodaje się ust. 6 o treści: Dopuszcza się sprzedaż lokali użytkowych budynkach mieszkalno-użytkowych z pominięciem zasady określonej w ust. 2 pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii Rady Miejskiej.

Sprzedając lokale użytkowe pozbedziemy się najbardziej dochodowej części gminnego zasobu lokalowego. Wpływy z czynszów w lokalach użytkowych wynoszą ponad 250 000 złotych rocznie. W zasobie gminnym pozostaną wyłącznie mieszkania, z niższym i trudniej ściągającym czynszem. Powstanie wspólnota, w ślad za nią fundusz remontowy, którego wysokość często przekracza wysokość stawki czynszu. Czynsze z lokali użytkowych mają bardzo istotny udział we wpływach jakie zyskuje ZBK z budynków komunalnych. Pozbawienie zakładu komunalnego wpływów z tego tytułu wymusi kolejne ograniczenia w zakresie prac remontowych w gminnym zasobie remontowym.

Lokale użytkowe w budynkach wielo mieszkaniowych gminy stanowią majątek gminy, z którego dzierżawa/ najem/ wg obowiązujących zasad nie przynosi i nie powinna przynosić strat finansowych, wręcz stanowi dochód, który w części pokrywa straty finansowe z najmu lokali mieszkalnych.

Stąd obowiązujące dotychczas, zasady polegające na sprzedaży lokali użytkowych dopiero po sprzedaży wszystkich lokali mieszkalnych w danym budynku. Należy mieć na uwadze, że w budynkach wspólnotowych, w których nie sprzedano wszystkich lokali i pozostaje udział gminy, często generuje straty ZBK /gminy/. Są to lokale których najemcy często nie regulują należnych czynszów i innych opłat, bardzo zaniedbane, czasami wręcz dewastowane. Szybka sprzedaż w takich budynkach lokali użytkowych będzie niekorzystna dla gminy, bo pozbawia ją dochodu z czynszów.

Faktem jest, że obecnie istnieje małe zainteresowanie dzierżawą lokali i problem ten nie dotyczy tylko naszej gminy. Nie jest prawdą, że wpływ na to ma wynajmowanie lokali tylko do lat 3, co ma blokować możliwość inwestowania w nie. Zgodnie z obowiązującym prawem

ustawodawczym umowa dzierżawy może być zawarta na czas nieokreślony lub określony nawet do 30 lat. Natomiast do lat 3 można wdzierżawiać lokale w trybie bez przetargowym.

Doskonałym przykładem dużej inwestycji w wynajmowanym lokalu użytkowym jest Pizzeria przy Rynek 18. Jeśli inwestor ma dobry pomysł i pieniądze na jego realizację jest to możliwe nawet w lokalach wynajmowanych.

Mały popyt na dzierżawę lokali spowodowany jest głównie powiększającym się kryzysem i spadkiem dochodów lokalnej społeczności, jak również złym stanem technicznym tych lokali i głównie brak możliwości ogrzewania lokali innego niż elektryczne. Nie dotyczy to tylko lokali gminnych, bowiem podobna sytuacja dotyczy lokali prywatnych, w większości wcześniej sprzedanych przez gminę, które stoją puste i należy zwrócić uwagę, że stan prywatnych lokali wcale nie odbiega od stanu lokali gminnych.

Oдноśnie propozycji zapisu § 1.1) proponowanej uchwały należy zwrócić uwagę, że zgodnie z obowiązującym prawem do kompetencji RM należy ustalenie zasad sprzedaży. W obecnie obowiązującej uchwale zasady typowania i pierwszeństwa sprzedaży lokali użytkowych w budynkach wielo mieszkaniowych były jasne i czytelne.

Natomiast obecnie proponuje się zapis, że sprzedaż zależna od opinii RM. Nie określa się zasad w jakich sytuacjach i budynkach opinia ta będzie pozytywna, a w jakich negatywna i od czego będzie ona zależna. Nie wynika to ani z propozycji zapisu zmiany ani z uzasadnienia. Czyli każdy kto będzie chciał wykupić lokal użytkowy, nawet w budynku, w którym nie sprzedano żadnych lokali mieszkalnych, będzie mógł wnioskować o taką opinię.

Reasumując, nie ma najmniejszych gwarancji, że proponowane rozwiązanie zwiększy zainteresowanie lokalami gminnymi znajdującymi się w zasobie gminy. Jeśli jednak dojdzie do sprzedaży lokalu użytkowego poza kolejnością, niewątpliwie pogorszy to sytuację finansową zarządcy.

Proponowane zmiany:

§ 17 ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie: „ 95% jeżeli następuje równoczesny wykup lokali mieszkalnych w budynku ”

§ 17 ust. 3 pkt 2 otrzymuje brzmienie: „ 90% jeżeli następuje równoczesny wykup lokali mieszkalnych obejmujących ponad 75% udziałów w częściach wspólnych budynku ”

§ 1.2) i 3) proponowane zwiększenie bonifikaty przy sprzedaży lokali mieszkalnych w budynkach poddanych rewitalizacji w latach 2005 – 2009

Proponowane rozwiązanie powoduje, że najemcy którzy kupują mieszkania w budynkach do remontu mają zaledwie 4% bonifikaty więcej niż kupujący mieszkania w budynkach z wyremontowanymi dachami, elewacjami, wymienioną stolarką okienną, wymienianymi przyłączami energetycznymi i wyremontowanymi stropami.

W praktyce będzie to różnica w cenie wykupu na poziomie 4000-5000 tys. złotych. W zamian jedni stają się współwłaścicielami budynku w który trzeba zainwestować co najmniej 150 000 złotych (z wszystkimi problemami jakie wiążą się z przeprowadzeniem remontu) drudzy nie mają większych problemów i wydatków przez najbliższe kilkanaście lat.

Jest to nierówne traktowania najemców gminnego zasobu mieszkaniowego.

Ponadto należy pamiętać, że Gmina wydatkowała kilka lat temu kwotę 6 milionów złotych na remont przedmiotowych budynków.

Idea bonifikat udzielanych przy sprzedaży mieszkań komunalnych jest czytelna i prosta: sprzedajemy mieszkania w budynkach wymagających remontu z bonifikatą nawet 99%, a zaoszczędzone w ten sposób pieniądze nowi właściciele mają wydać na remonty obiektów.

I tak się dzieje.

Średnio po udzieleniu 99% bonifikaty cena mieszkania waha się od 600 do 1000 złotych.

W tych budynkach wspólnoty mieszkaniowe muszą zaciągać zobowiązania finansowe i tworzyć fundusz remontowy wielokrotnie wyższy, albowiem z własnych środków finansowych muszą pokryć wykonanie tych wszystkich robót, bardzo kosztownych i istotnych dla stanu technicznego i estetyki budynku.

Wspólnoty tworzą fundusze remontowe, a następnie zaciągają kredyty na remont obiektów. Kredyty są później spłacane z comiesięcznych składek na fundusz remontowy. W ten sposób wykonano w Łądku remont bardzo wielu dachów, obecnie coraz częściej wykonywane są też remonty elewacji.

Wysokość funduszu remontowego waha się w tego typu budynkach na poziomie 4-6 złotych miesięcznie. Przy mieszkaniu o powierzchni 50 m² daje to kwotę nawet 3 600 złotych rocznie

Przy sprzedaży mieszkań objętych rewitalizacją, przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 95%, cena wykupu prawdopodobnie będzie na poziomie 3 000 do 5 000 złotych.

Nowi właściciele lokali w tych budynkach będą musieli tworzyć fundusz remontowy tylko na ewentualne remonty klatek schodowych i wewnętrznych wspólnych instalacji.

Jeśli założymy, że będzie on wynosił 1 złoty za metr, to okaże się, że suma kosztów zakupu mieszkania w budynku nie objętym rewitalizacją i wpłat na fundusz remontowy już w drugim roku przekroczy sumę kosztów wykupu i wpłat na fundusz remontowy w budynkach objętych rewitalizacją.

Podniesienie bonifikaty w wyremontowanych budynkach do poziomu zbliżonego do pozostałych wspólnot spowoduje sytuację nierównego i krzywdzącego traktowania najemców - mieszkańców naszej Gminy i naszych wyborców.

Zaproponowaną wysokość bonifikat należy też nałożyć na wysokość nakładów jakie zostały poniesione na rewitalizację. Były one różne w różnych budynkach i kształtowały się w następujący sposób:

Adres	Nakłady (zł)
Rynek 1	338 740,46
Rynek 2	302 944,29
Rynek 3	528 009,55
Rynek 5	424 868,66
Rynek 6	548 038,83
Słodowa 1a	233 014,04
Rynek 18	307 983,90
Rynek 22	182 129,35
Rynek 23	215 393,20
Rynek 25	261 119,94
Rynek 26	262 696,60
Rynek 27	277 864,16
Rynek 28	249 040,97
Rynek 29	276 744,31

Kłodzka 1	298 915,19
Kłodzka 2	270 981,83
Kłodzka 3	225 124,50
Kościelna 2	505 497,21
Kościelna 6	278 082,72
Razem	5 987 189,71

Bonifikata w wysokości 95% spowoduje, że wpływy do budżetu Gminy zrekompensują poniesione w przeszłości nakłady na poziomie nie wyższym, niż 5%, pomniejszając tym samym możliwości inwestycyjne gminy. Jak duże są potrzeby inwestycyjne gminy – również w zakresie mieszkalnictwa – wiemy wszyscy. Biorąc pod uwagę skutki finansowe proponowanych zmian wysokość bonifikaty udzielanej przy sprzedaży mieszkań w budynkach objętych rewitalizacją powinna być określana wyjątkowo rozważnie.

Pragnę zastrzec, iż przytoczone wyliczenia mają bardzo pobieżny i orientacyjny charakter. Projekt uchwały został mi przekazany w ubiegłym tygodniu, co uniemożliwiło wykonanie szczegółowej analizy. Wyliczenia – choć mało precyzyjne – dadzą radnym pewnie pogląd, wypełniając choćby w części brak określenia skutków finansowych w uzasadnieniu projektu uchwały.

Proponowane w projekcie uchwały rozwiązania opiniuje negatywnie. Wynika to z negatywnych skutków finansowych i społecznych przyjętych rozwiązań (w oparciu o własne analizy i wyliczenia).

Jednocześnie stoję na stanowisku, iż zmiany w zakresie bonifikat mogą być korzystne zarówno dla gminy jak i dla lokatorów. Obecny poziom bonifikat w budynkach zrewitalizowanych jest mało zachęcający i również moim zdaniem powinien być obniżony. Jednakże bonifikata w wysokości 95% jest krzywdząca dla tych którzy kupują mieszkania w budynkach, w których należy wykonać remont.

Wysokość bonifikat powinna wynikać z wyliczeń i analiz. Nie może być ukłonem w kierunku pewnej, niewielkiej grupy mieszkańców kosztem innych.

Z poważaniem

BURMISTRZ
Łódka-Zdroju

mgr inż. Kazimierz Szkuclarek

RADA MIEJSKA
ŁĄDKA-ZDRÓJU

Łądek Zdrój 27 03.2012 r

SRM.0004.123.2012

Szanowny Pan
Kazimierz Szkudlarek
Burmistrz Miasta i Gminy Łądek-Zdrój

2 p. Kazimierz Szkudlarek
1 p. Janusz Jankowski
1 p. Jerzy P. Kowalski
1 p. Andrzej Kowalski

- Przypominam, że zgodnie z paragrafem 33 pkt 1 ust 6 Statutu skierowane do mnie projekty uchwał winny zawierać uzasadnienie prawne i faktyczne w szczególności:
1. wyjaśnienie potrzeby i celu podjęcia uchwały
 2. przedstawienie aktualnego stanu prawnego w dziedzinie która ma być unormowana
 3. przewidywane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne podjęcia uchwały
 4. w razie konieczności w uzasadnieniu należy podać informacje o wynikach przeprowadzonych konsultacji i dyskusji publicznych lub o uzyskanych w toku przygotowania projektu opiniach innych organów.
 5. podpisy projektodawców pod uzasadnieniem

Projekty nie zawierające kompletnego uzasadnienia będą zwracane do projektodawcy

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej Łądek-Zdrój

Janusz Jankowski