

Protokół nr 22/16
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkańcowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
z dnia 13 września 2016 r.

Dnia 13 września 2016 roku w Urzędzie Miejskim w Szubinie przy ul. Kcyńskiej 12 w sali nr 34 w godz. od 14:00 do 15:20 odbyło się posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej, Mieszkańcowej, Ładu i Porządku Publicznego Rady Miejskiej w Szubinie.

Członkowie Komisji zostali poinformowani telefonicznie na prośbę przewodniczącego komisji przez pracownika biura rady.

Lista obecności członków Komisji stanowi **załącznik nr 1** do protokołu.

Lista obecności zaproszonych gości stanowi **załącznik nr 2** do protokołu.

Tematem posiedzenia było:

1. Określenie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.
2. Informacja dot. aktualnej sytuacji mieszkaniowej.
3. Sprawy bieżące.

Protokolantem na posiedzeniu była pani Martyna Katka – stażystka w Referacie Organizacyjno-Administracyjnym i Promocji Urzędu Miejskiego w Szubinie.

Przewodniczący Komisji pan Roman Danielewski przywitał wszystkich obecnych i przedstawił porządek posiedzenia komisji, który został przyjęty przez komisję jednogłośnie.

Następnie poprosił pana Zbigniewa Behnke o przedstawienie nowego projektu **uchwały w sprawie określenia zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości, ich wydzierżawiania, wynajmowania lub użyczenia na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.**

Pan Zbigniew Behnke zaczął słowami, że 21 lipca br. przedłożył komisji wstępny projekt uchwały, który został przez komisję odrzucony. W związku z tym przystąpiono do prac nad zmianami, w wyniku których uchwała m.in. uległa skróceniu. Następnie pan Zbigniew Behnke omówił konstrukcję uchwały prezentując jej poszczególne rozdziały oraz pokrótce wyjaśnił materie przez nią regulowane. Podczas omawiania artykułu 6 uchwały pani Ewa Szalińska przytoczyła wyjaśnienie pojęcia ustawowego „cele publiczne”.

Pan Zbigniew Behnke powiedział, że katalog ustawowy jest bardzo szeroki, ale nas dotyczy 4-5 pozycji. Będą to przede wszystkim „drogi publiczne” pojawiające się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Radny Marek Gajewski zapytał, czy w przypadku przekazania drogi wojewódzkiej bądź powiatowej na rzecz gminy potrzeba zgody Rady Miejskiej?

Pan Zbigniew Behnke odpowiedział, że to jest zupełnie inna procedura.

Głos zabrała pani Renata Kabulla przytaczając treść artykułu 24 ust. 5 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, w którym wskazane są sytuacje, kiedy Agencja Nieruchomości Rolnych może przekazać nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

Pan Zbigniew Behnke przedstawił formy nabycia nieruchomości bez zgody Rady Miejskiej regulowane omawianą uchwałą, są to m.in. zakup, darowizna, zamiana, zasiedzenie, nieodpłatne przekazanie. Przykładowo, niedawno nieodpłatnego przekazania nieruchomości gminie dokonało Kółko Rolnicze w Chomętowie. Omawiając rozdział trzeci przedmiotowej uchwały, dot. zasad nabywania nieruchomości gminnych, pan Zbigniew Behnke powiedział o wprowadzonym uproszczeniu. Do tej pory kryterium ustalenia wysokości bonifikaty były dochody zainteresowanego podmiotu. To wywoływało liczne problemy związane z zarobkami osób pracujących za granicą w innej walucie, tłumaczeniami z języków obcych na język polski. Zdecydowaliśmy, że odejdziemy od kryterium zarobków na rzecz 80% bonifikaty, jeżeli nabywca zapłaci cenę nieruchomości w całości przed zawarciem umowy. Eliminuje to problemy związane m.in. z zakładaniem hipotek.

Na pytanie radnego Macieja Rejmenta o to, czy jest uwzględniona długość pomieszkiwania w lokalu, pan Zbigniew Behnke odpowiedział, że nie. Dodał, że są w gminie osoby, które złożyły wnioski lata temu, ale brakuje im pieniędzy i sprawy się przeciągają. Szukaliśmy sposobu na sprzedaż tych ostatnich lokali, aby zachęcić ludzi do wykupu.

Radny Robert Rynarzewski zaproponował podniesienie bonifikaty do 90%.

Przewodniczący komisji Roman Danielewski uznał, że nie można doprowadzić do sytuacji, że gmina będzie wręcz dokładać.

Burmistrz Szubina dodał, że stan tych budynków jest naprawdę zły.

W dalszej części posiedzenia komisja przeszła do omawiania rozdziału czwartego przedmiotowej uchwały, traktującego o zasadach obciążania nieruchomości lub wydzierżawiania, wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, na czas nieoznaczony oraz zawierania kolejnych umów.

Pan Zbigniew Behnke powiedział, że zawarte w projekcie uchwały zasady mają pozwolić burmistrzowi na rozporządzanie nieruchomościami bez zgody Rady na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony.

Pani Rebata Kabulla przytoczyła wyrok NSA z 26.02.2016 roku, którego teza brzmi: „Skoro rada gminy może udzielić generalnej zgody na dokonywanie czynności przez wójta w sprawach majątkowych gminy w odniesieniu do umów zawartych na czas oznaczony

powyżej 3 lat lub na czas nieoznaczony poprzez uchwalenie zasad obrotu nieruchomościami, nie ma przeszkód, aby taka generalna zgoda dotyczyła także zawierania umów kolejnych po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość". Jest to najbardziej aktualne orzeczenie NSA w tym przedmiocie, wcześniejsze orzeczenia sądów wojewódzkich były rozbieżne.

Pan Zbigniew Behnke powiedział, że u nas funkcjonowała uchwała z 2006 roku, gdzie burmistrz nie miał kompetencji do nawiązywania takich umów bezprzetargowo, ale mógł przedłużać te umowy.

Radny Roman Gajewski zapytał, czy jeśli umowa najmu opiewa na 3 lata, to burmistrz bez zgody Rady może przedłużyć umowę o kolejne trzy lata?

Pani Renata Kabulla odpowiedziała, że nie ma tu doprecyzowanego terminu, tylko wskazane jest, że burmistrz może zawierać kolejne umowy po umowie zawartej na czas oznaczony do trzech lat, której przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Ograniczenia czasowego nie ma, ale ogłaszając przetarg można zawrzeć w ogłoszeniu, że chodzi o kolejny okres trzyletni, ale może też być okres pięciu czy więcej lat.

Radny Marek Gajewski powiedział, że w jego rozumieniu, jeżeli została zawarta umowa z burmistrzem na okres trzech lat i użytkownik lokalu czy gruntu występuje o przedłużenie umowy o następne lata, więcej niż 3, to burmistrz może umowę przedłużyć bez przetargu?

Pani Renata Kabulla odpowiedziała, że bez zgody Rady zawieranie umów do trzech lat to czynności zwykłego zarządu majątkiem gminy. Natomiast ustawa o samorządzie gminnym stanowi, że jeżeli nieruchomość wynajmujemy, wdzierżawiamy itd. na okres dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony i zawieramy kolejne umowy po umowie zawartej na okres trzech lat, to jest to już czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu majątkiem gminy, do którego wymagana jest uchwała Rady Miejskiej. W ustawie o gospodarce nieruchomościami znajdujemy zasadę, że zawarcie umów użytkowania, najmu, dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Istnieje też regulacja stanowiąca, że Rada Miejska może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. W poprzedniej uchwale mieliśmy wyjątki od zasady, że zawieranie umów następuje w drodze przetargowej i wojewoda to zaaprobował.

W tej części posiedzenia komisja przeszła do omawiania **informacji dotyczącej aktualnej sytuacji mieszkaniowej**. Przewodniczący komisji poprosił o zabranie głosu pana Piotra Kmiecica.

Pan Piotr Kmiec zaczął słowami, że sytuacja mieszkaniowa w gminie nie uległa poprawie. Ilość lokali zmniejszyła się z racji rozbiórki budynku przy ul. Kościuszki 18 z powodu złego stanu technicznego. Natomiast wszelkie uwolnione przez śmierć lokatorów lokale zostały już zagospodarowane poprzez umieszczenie w nich lokatorów wydalonych

z rozebranego budynku. 25 marca ubiegłego roku została stworzona lista „pilnych przydziałów mieszkaniowych”, wówczas widniało na niej 13 rodzin/osób, teraz 6 rodzin z tej listy oczekuje na mieszkania gminne. Aktualnie opracowujemy dokumentację projektową na zmianę sposobu użytkowania kotłowni przy ul. Broniewskiego na lokale gminne. W tym miejscu ma zostać utworzonych 6 lokali, trzy dwupokojowe i trzy jednopokojowe. Realizacja przedsięwzięcia zależy od środków finansowych. Istnieje możliwość ubiegania się o środki z Banku Gospodarstwa Krajowego na utworzenie lokali socjalnych, komunalnych. Jeśli będziemy ubiegać się o dofinansowanie na 6 lokali komunalnych, to warunkiem jest wyodrębnienie w przeciągu 6 miesięcy z naszego istniejącego zasobu mieszkaniowego też 6 lokali socjalnych o podobnej powierzchni użytkowej.

Radny Marek Kornalewicz zapytał, czy gmina jest w stanie wyodrębnić 6 takich lokali socjalnych?

Pan Piotr Kmieć odpowiedział, że istnieje taka ewentualność, wtedy bralibyśmy pod uwagę baraki przy ul. Browarnej. Rodziny stamtąd można by przenieść do nowych lokali komunalnych, a tam zrobić lokale socjalne. Na pytanie radnego o wysokość dotacji pan Piotr Kmieć wyjaśnił, że jest to ok. 35% kosztów kwalifikowanych.

Burmistrz Szubina dodał, że zasoby, którymi dysponujemy, ulegają degradacji. Co rusz kolejni mieszkańcy zgłaszają pogarszający się stan lokali gminnych.

Radny Marek Gajewski zapytał, czy budynek magistratu jest przewidziany do modernizacji?

Pan Piotr Kmieć odpowiedział, że jest dokonywana dokumentacja projektowa.

Radny Marek Gajewski zapytał, czy rządowy program 500+ poprawił sytuację związaną z potrzebami mieszkaniowymi w gminie?

Burmistrz Szubina odpowiedział, że ilość osób wnioskujących o przyznanie mieszkania się zmniejszyła.

Po wyczerpaniu porządku posiedzenia przewodniczący komisji podziękował wszystkim za obecność i zakończył spotkanie.

Na tym posiedzenie Komisji oraz protokół zakończono.

Protokolant
Martyna Katka
Martyna Katka

Przewodniczący Komisji
Roman Danielewski



LISTA OBECNOŚCI CZŁONKÓW KOMISJI

**Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszkaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
13 września 2016 r.**

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Roman Danielewski	Przewodniczący Komisji	
2.	Marek Gajewski	Członek Komisji	
3.	Alina Kokocińska	Członek Komisji	
4.	Maciej Rejment	Członek Komisji	
5.	Robert Rynarzewski	Członek Komisji	





**LISTA OBECNOŚCI ZAPROSZONYCH GOŚCI
Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej,
Mieszaniowej, Ładu i Porządku Publicznego
Rady Miejskiej w Szubinie
13 września 2016 r.**

Ip.	Imię i nazwisko	Funkcja	Podpis
1.	Artur Michalak	Burmistrz Szubina	
2.	Krystyna Sichel	Zastępca Burmistrza Szubina	
3.	Zbigniew Behnke	Naczelnik Wydziału Gospodarki Przestrzennej UM w Szubinie	
4.	<i>Grzegorz Szeląg</i>	<i>Kierownik Referatu Gospodarki Komunalnej</i>	
5.	<i>Renata Szeląg</i>	<i>Sędzia Gminy</i>	
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			

