

Protokół Nr 22/15
z posiedzenia Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej
Rady Miasta Poznania
w dniu 18 grudnia 2015 r.

Posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej RMP, któremu przewodniczył **Przewodniczący Tomasz Lewandowski**, odbyło się w Sali Błękitnej nr 106 w Urzędzie Miasta Poznania.

W posiedzeniu udział wzięło 10 członków Komisji, co stanowi quorum mogące podejmować prawomocne decyzje oraz zaproszeni goście (**załącznik nr 1,2** do niniejszego protokołu).

Zaproszenie na posiedzenie stanowi **załącznik nr 3** do protokołu.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski otworzył posiedzenie Komisji i powitał zebranych gości oraz przedstawił porządek obrad, który w związku z brakiem sprzeciwu ze strony członków Komisji był następujący:

Porządek obrad:

- 1) Opiniowanie projektów uchwał:
 - PU 316/15 w sprawie wykazu wydatków, które nie wygasają z upływem 2015 r.
- 2) Omówienie projektu uchwały o zasadach najmu lokali komunalnych.
- 3) Informacja dot. planowanych działań inwestycyjnych Miasta (ZKZL, PTBS) w zakresie mieszkalnictwa.
- 4) Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski.

Ad. 1

Opiniowanie projektów uchwał:

PU 316/15 w sprawie wykazu wydatków, które nie wygasają z upływem 2015 r.

Projekt uchwały przedstawiony został przez **Skarbnika Miasta Poznania – Barbarę Sajnaj**, która zaprezentowała również autopoprawkę do przedmiotowego projektu.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski w związku z brakiem uwag poddał głosowaniu wniosek o pozytywne zaopiniowanie projektu PU 316/15 w sprawie wykazu wydatków, które nie wygasają z upływem 2015 r.

„za” – 5 „przeciw” – 0 „wstrzym.się” – 4

**W wyniku głosowania Komisja Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej
pozytywnie zaopiniowała projekt uchwały**

Ad. 3

Informacja dot. planowanych działań inwestycyjnych Miasta (ZKZL, PTBS) w zakresie mieszkalnictwa

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski zaproponował, aby w pierwszej kolejności wysłuchać informacji dot. planowanych działań inwestycyjnych Miasta w zakresie mieszkalnictwa. Wskazał także, że chciałby, aby na temat inwestycji i stopnia ich zaawansowania Komisja rozmawiała na posiedzeniach nie rzadziej niż raz na dwa miesiące.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica zaznaczył, że zdaje sobie sprawę z tego, jakie są wątpliwości, co do tego, czy jesteśmy w stanie wykonać założenia, jakie przyświecały Prezydentowi podczas wyborów tj. wybudowanie 4 tys. mieszkań komunalnych. Wskazał, że jest to niesłuchanie trudny temat i zdaje sobie sprawę, że trzeba zaangażować bardzo wiele sił i środków, aby założenie to zrealizować. Dodał, że na dzień dzisiejszy chcieliby przedstawić propozycje, które przygotowały dwie spółki zaangażowane w procedurę realizacji tych inwestycji tj. ZKZL i PTBS. Podał, że w jednym i w drugim przypadku tak się złożyło, że obydwie te spółki mają w swoich planach wybudować po ok. 2 tys. mieszkań. Podkreślił, że zdają sobie również sprawę z tego, że w tej chwili najważniejszą kwestią do rozwiązania dla Miasta Poznania jest brak mieszkań komunalnych, które są potrzebne przede wszystkim na zaspokojenie potrzeb wynikające z wyroków sądowych i dodał, że drugą ważną kwestią jest kolejka osób oczekujących na mieszkania w naszym zasobie. Podsumował, że łącznie te potrzeby szacują na ok. 1800 mieszkań i ta ilość mieszkań jest bezwzględnie potrzebna w możliwie szybkim czasie. Podał także, że kwestią oddzielną jest to, ile mieszkań potrzebujemy w zasobie dla innych grup, nieco bogatszych mieszkańców, którego realizacją zajmuje się PTBS. Dodał, że w tej chwili są w trakcie prac badawczych, które Miasto Poznań zleciło poznańskim uczelniom i są już w posiadaniu bardzo dużej ilości materiałów, jednak nadal nie dysponują pełnymi wynikami i nadal nie posiadają wiedzy, która jednoznacznie dawałaby odpowiedź na pytanie, ile i jakich mieszkań w Poznaniu potrzebujemy.

Prezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Paweł Kaczmarek przedstawił informację dot. zamiaru realizacji budownictwa komunalnego przez spółkę Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych. (szczegółowa informacja stanowi załącznik nr 4 do protokołu). Wskazał, że plan budowy 2 tys. mieszkań oparty jest na założeniu, że w pierwszym etapie zamierzają realizować inwestycje przy ul. Bolka, Rubież, Hlonda, Dymka i Opolskiej (łącznie 680 mieszkań), drugi etap realizowany będzie przy ul. Biskupińskiej i Kopanina (łącznie 330 mieszkań) a etap trzeci zlokalizowany będzie przy ul. Opolskiej, Dojazd, Hulewiczów i św. Wawrzyńca, gdzie łącznie planuje się wybudować kolejne 1072 mieszkania. Następnie omówił koncepcje zagospodarowania poszczególnych lokalizacji, stan zaawansowania prac oraz źródła finansowania inwestycji (załącznik nr 4). Zaznaczył, że na dzień dzisiejszy Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych jest w stanie zapewnić finansowanie na wybudowanie 680 mieszkań tj. na realizację pierwszego etapu. Dodał, że Spółka planuje I etap sfinansować w 25% ze środków własnych a w pozostałej części ze środków finansowych pochodzących z kredytu inwestycyjnego, a zabezpieczeniem będą wpływy czynszowe.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski dopytał, czy mówiąc o wpływach czynszowych Spółka planuje ich wysokość na obecnym poziomie?

Prezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Paweł Kaczmarek zaznaczył, że jest to koncepcja, która zakłada wysokość czynszów obecnie obowiązujących.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski odnosząc się do źródeł finansowania zauważył, że wskazano wyłącznie środki własne oraz kredyt inwestycyjny i w związku z tym zapytał, co z innymi źródłami: funduszem dopłat, BGK itp.?

Wiceprezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Michał Prymas wskazał, że po przeprowadzonym dialogu technicznym z bankami ustalili, na jakich warunkach są one skłonne komercyjnie finansować tego typu inwestycje. Zaznaczył, że właśnie te dane przyjęto do przedstawionego szacunku. Dodał, że rozmawiają oczywiście z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w zakresie finansowania budowy lokali komunalnych i oddzielnie w zakresie finansowania budowy lokali socjalnych, jednak efektów tych rozmów jeszcze nie ma, gdyż są to nowe projekty, które dopiero weszły w życie. Podkreślił, że jeżeli uda im się w którejś lokalizacji zrezygnować z finansowania komercyjnego i skorzystać z preferencyjnego finansowania z BGK to ich zdolność kredytowa wzrośnie i będą mogli zapewnić finansowanie budowy większej ilości mieszkań.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski zapytał, na czym to korzystniejsze finansowanie z BGK będzie polegało?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica wskazał, że pan Prezes Konieczny w swojej prezentacji ma te źródła omówione, więc zaproponował, aby kwestia finansowania z BGK została omówiona później.

Przedstawiciel Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów – Jarosław Urbański zapytał, jaki jest planowany czas realizacji pierwszego etapu budowy mieszkań?

Prezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Paweł Kaczmarek wskazał, że zakładają, że ok. 500 mieszkań z pierwszego etapu są w stanie oddać do końca 2017 roku, natomiast rozpoczęcie budowy kolejnych mieszkań w ramach tego etapu planują na trzeci kwartał 2017 roku.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski odnosząc się do planów budowy mieszkań komunalnych przy ul. Opolskiej (III etap) i ul. Dojazd zapytał, czy jest tam już odpowiednia infrastruktura (wodociągi, kanalizacja)?

Prezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Paweł Kaczmarek wskazał, że w przypadku ul. Opolskiej uzyskali zgodę na uruchomienie pierwszego etapu i Aquanet zapewnił ich, że do zakończenia budowy zrealizują tam kolektor i dzięki temu uruchomi się też druga strona ulicy. Dodał, że przy ul. Opolskiej konieczny jest podział i z uwagi na miejscowy plan trochę to potrwa. Odnosząc się do ul. Dojazd wskazał, że trwa postępowanie o ustalenie warunków zabudowy.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski zapytał, kiedy będą Państwo w posiadaniu wiedzy dot. zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica wskazał, że potencjalnych źródeł, które mogą zaspokajać potrzeby Miasta w zakresie finansowania tych inwestycji jest kilka: środki własne Spółek, kredyty komercyjne, Bank Gospodarstwa Krajowego.

Uszczegółowił, że BGK dysponuje dwoma produktami przeznaczonymi na realizację tego typu inwestycji. Dodał, że pierwszy produkt wszedł dopiero w październiku tego roku i niejako zastępuje funkcjonujący do 2009 roku Krajowy Fundusz Mieszkaniowy. Podał także, że produkt ten skierowany jest przede wszystkim do takich podmiotów jak PTBS i ZKZL i jest to program nakierowany na rodziny z dziećmi i dodał, że jednym z wymogów, który trzeba spełnić, aby taki kredyt uzyskać jest wymóg, aby w tej danej lokalizacji było 50% rodzin z dziećmi. Ponadto wskazał, że jest to także produkt kierowany do nieco uboższych mieszkańców i partycypacja po stronie osób, które miałyby tam zamieszkać lub miasta, które w imieniu tych osób mogłoby wpłacić partycypację określana jest na poziomie do 25%. Drugim programem oferowanym przez BGK jest fundusz wspomagający realizację mieszkań socjalnych i komunalnych, który może dostarczyć także środków bezzwrotnych. Zaznaczył, że wniosek do tego programu będzie składany już w marcu. Podał także, że kolejnym potencjalnym źródłem finansowania jest Europejski Bank Inwestycyjny, z którym rozmowy są prowadzone od ok. 6 miesięcy i w obecnej chwili są na etapie uzupełniania dokumentacji do wniosku. Podkreślił, że sytuacja jest o tyle ciekawa, że Europejski Bank Inwestycyjny wchodzi tylko w inwestycje duże, które są określane na poziomie minimum 200 mln zł i może sfinansować taką inwestycję w 50%. Dodał, że są to kredyty długookresowe i oprocentowane na bardzo korzystnych warunkach, jednak, aby uzyskać ten kredyt potrzebne jest wsparcie ze strony Miasta w formie umowy, która będzie gwarantować ten kredyt oraz stworzenie programu na tyle dużego, że EBI będzie mogło w tą inwestycję wejść. Podkreślił, że czekają na odpowiedź z EBI, który ma w styczniu podjąć wstępną decyzję. Podał także, że jest jeszcze jedno źródło i wskazał, że należy sobie zadać pytanie, czy Miasto Poznań ma koniecznie budować 4 tys. mieszkań, czy wybudować tylko część mieszkań a resztę potrzeb mieszkaniowych zaspokoić w inny sposób. Mogą to być również innego rodzaju rozwiązania i możemy pozyskiwać źródła np. od różnego rodzaju firm deweloperskich, czy firm, które działają w oparciu o fundusze inwestycyjne, które również są gotowe udzielić kredytu a nawet zrealizować inwestycje za własne środki i Miasto może w perspektywie np. kilkunastu lat spłacać ten kredyt wprowadzając do tych mieszkań swoich mieszkańców.

Radna Małgorzata Dudzic-Biskupska wskazała, że pomysł wykorzystywania deweloperów, czy też podmiotów komercyjnych jest bardzo ciekawy, jednak według niej żaden deweloper nie przyzna się do tego, że koszt wybudowania mieszkania wynosił 2 500 zł/m².

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski poprosił o więcej informacji dot. tego modelu.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica wskazał, że będzie się starał taką propozycję przedstawić do analizy. Dodał, że będą chcieli określić parametry 1 m² budynku, jaki będzie koszt, z jakich materiałów ma być wykonany, jaki ma być standard wykończenia, jaka ma być struktura tych mieszkań i dopiero tak sprecyzowany produkt chcą poddać pod analizę rynku i dowiedzieć się, który z deweloperów wybuduje dla Miasta ten określony precyzyjnie 1 m² za najniższą cenę. Podał, że mieszkania te mogą być budowane na gruntach miejskich i moglibyśmy się rozliczać płacąc deweloperowi wynagrodzenie w postaci gruntu. Zaznaczył, że rozwiązań w tym temacie może być wiele, jednak nie chcą kupować od dewelopera komercyjnie, lecz chcą, aby określił on za ile ten 1 m² wybuduje. Ponadto podał, że takie rozwiązania stosowane są w różnych miastach w Polsce (Ostrów Wielkopolski, Murowana Goślina).

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski wskazał, że można sobie także wyobrazić taki model, że inwestor buduje na naszym gruncie, finansuje to, a my przez

określoną liczbę lat to spłacamy. Zaznaczył, że oczywiście najważniejsze jest to za ile potencjalny inwestor takie mieszkania będzie skłonny wybudować. Dodał, że jeżeli ten skutek byłby osiągalny w krótkim okresie 2-3 lat to wybudowanie 500-1000 mieszkań w znacznym stopniu uwolniłoby kwoty na odszkodowania za niedostarczenie lokalu i mogłoby się okazać, że budowanie tych mieszkań jest w 100% finansowane z tych kwot na odszkodowania.

Przedstawiciel Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów – Jarosław Urbański odnosząc się do źródeł finansowania pierwszego etapu budownictwa komunalnego realizowanego przez ZKZL zapytał, czy kredyt komercyjny w wysokości ponad 75 mln zł jest w jakiś sposób zabezpieczony przez Miasto?

Prezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Paweł Kaczmarek wskazał, że zabezpieczeniem będą wpływy z czynszów oraz majątek ZKZL.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski zwrócił uwagę, że własnością Spółki są tylko i wyłącznie NZOZ-y i jak rozumie nie byłyby one przedmiotem zabezpieczenia, lecz objęta hipoteką byłaby nieruchomość, na której budowane byłyby mieszkania?

Wiceprezes Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. – Michał Prymas potwierdził i wskazał, że Spółka otrzymuje w aporcje tylko i wyłącznie tę nieruchomość, na której rozpoczynają nową inwestycję i tylko ona podlegać może jakimś obciążeniom.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica zauważył, że na dzień dzisiejszy jeszcze tych kredytów nie mamy i dlatego też o konkretnych kwotach możemy mówić dopiero, gdy umowa kredytowa zostanie podpisana.

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny przedstawił informację dot. planów inwestycyjnych Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego szczegółowo omawiając planowane formy realizacji inwestycji, planowane źródła finansowania, planowane lokalizacje inwestycji, harmonogram warunków realizacji inwestycji oraz zagrożenia w realizacji harmonogramu (szczegółowa prezentacja stanowi załącznik nr 5 do protokołu).

Radny Łukasz Mikula odnosząc się do harmonogramów warunków realizacji inwestycji zapytał, jaki jest planowany termin ukończenia inwestycji biorąc pod uwagę, że decyzja o pozwoleniu na budowę zostanie wydana w II kwartale 2017 roku?

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny wskazał, że we wskazanych lokalizacjach są pola inwestycyjne i na jednym polu inwestycyjnym powstanie ok. 140-180 mieszkań. Dodał, że ogłoszą przetarg na realizację inwestycji dając możliwość startowania wykonawcom do poszczególnych pól inwestycyjnych. Zaznaczył, że może się zdarzyć taka sytuacja, że mając odpowiednie finansowanie kilku wykonawców będzie realizowało inwestycje równolegle na kilku polach inwestycyjnych.

Radny Łukasz Mikula wskazał, że planowane inwestycje będą być może realizowane zbyt szybko w stosunku do planowanych rozwiązań komunikacyjnych dla tych lokalizacji.

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny podał, że informacje, które przedstawili pokazują ich potencjalne możliwości, jednak

zaznaczył, że od władz Miasta zależeć będzie, jaka będzie ostateczna ilość wybudowanych mieszkań, jaka będzie ich struktura, przeznaczenie oraz forma. Odpowiadając na pytanie, kiedy mogliby się wprowadzić do planowanych inwestycji mieszkańcy podał, że przy zastosowaniu formuły „zaprojektuj i wybuduj” istnieje możliwość, że będzie to IV kwartał 2018 roku.

Radny Łukasz Mikula wyraził opinię, że Miasto powinno postarać się zgrać planowane inwestycje PTBS-u z kolejnymi etapami programu komunikacyjnego

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica podał, że jeżeli udałoby się dogadać z Europejskim Bankiem Inwestycyjnym kredyt mógłby w pewnym zakresie zostać przeznaczony na rozwój infrastruktury.

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny zaznaczył, że nie twierdzą, że trzeba te mieszkania budować jednocześnie tylko na Koszalińskiej lub tylko na Naramowicach, gdyż być może kwestie komunikacyjne będą przemawiały za tym, aby budować równocześnie w tych dwóch lokalizacjach.

Radny Łukasz Mikula odnosząc się do pomysłu, aby w ramach jednej inwestycji, w ramach jednego budynku były typowe TBS-y i mieszkania z prawem dojścia do własności wskazał, że jest to pomysł bardzo elastyczny, jednak pytaniem jest, czy to rozwiązanie nie będzie później rodzić pewnych problemów z zarządzaniem w przypadku wyodrębnienia lokali.

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny wyjaśnił, że nie mówił, że w poszczególnych budynkach będą mieszać te dwie formy budownictwa, lecz będą to robić w tych dwóch wskazanych lokalizacjach.

Radna Małgorzata Dudzic-Biskupska zapytała, czy Spółka ma jakieś doświadczenia związane z formułą „zaprojektuj i wybuduj”, czy ktoś już coś takiego robił?

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny wskazał, że Spółka sama takiej formuły jeszcze nie realizowała, jednak czerpią z przykładów, które z dużym powodzeniem się zakończyły. Zaznaczył, że najważniejszą rzeczą jest sporządzenie odpowiedniego programu funkcjonalno-użytkowego.

Radna Małgorzata Dudzic-Biskupska zauważyła, że w przypadku budownictwa drogowego ta formuła się nie sprawdziła.

Przedstawicielka Rady Osiedla Strzeszyn zapytała, czy działka 1/28 będzie w całości wnoszona do Spółki aportem?

Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego – Beata Kocięcka zaprzeczyła i wyjaśniła, że w tej chwili są realizowane decyzje podziałowe, aby wydzielić pole inwestycyjne zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dodała, że dopiero wydzielone pola inwestycyjne będą przedmiotem aportu do Spółki.

Przedstawicielka Rady Osiedla Strzeszyn zapytała, czy wiadomo, jakie są plany Miasta w stosunku do części terenu, który jest na planie oznaczony jako 1U, gdzie była planowana budowa domu pomocy społecznej?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica potwierdził, że dom pomocy społecznej ma tam być realizowany.

Przedstawicielka Rady Osiedla Strzeszyn wskazała, że z harmonogramu wynika, że przekazanie działek Spółce PTBS ma nastąpić w IV kwartale 2015 roku.

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny podał, że wskazywał, że jest to pobożne życzenie Spółki i dodał, że chcieliby, aby do tego czasu została podjęta decyzja Miasta w jakiejkolwiek formie, że te tereny zostaną Spółce przekazane.

Przedstawicielka Rady Osiedla Strzeszyn zapytała, czy Miasto Poznań jest zobowiązane do zapłaty podatku VAT z tytułu czynności aportu i czy wiemy, jak to jest kwota?

Dyrektor Biura Nadzoru Właścicielskiego – Beata Kocięcka wyjaśniła, że wkładem aportowym obejmujemy udziały po wartości netto wkładu, co oznacza, że podatek VAT jest płacony przez tego, kto otrzymuje aport i VAT będzie płaciła Spółka, która korzysta z możliwości odliczenia tego podatku na zasadach ogólnych. Dodała, że w każdej lokalizacji przewidziane są lokale użytkowe, co pozwoli na odliczenie podatku VAT.

Przedstawicielka Rady Osiedla Strzeszyn zapytała, jak Miasto w związku z planami dot. budownictwa komunalnego na Strzeszynie zamierza zapewnić mieszkańcom dostęp do komunikacji i innej infrastruktury.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski wskazał, że pierwotną jest decyzja inwestycyjna, ile tych mieszkań wybudujemy i w jakim modelu. Dodał, że jeżeli decyzja zostanie podjęta, że w tym miejscu budujemy określoną liczbę mieszkań to nie wyobraża sobie braku dyskusji na temat infrastruktury społecznej.

Przedstawicielka Rady Osiedla Strzeszyn dopytała, czy Spółka PTBS będzie uczestniczyła w budowie tej infrastruktury?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica podał, że w ramach swych działań na pewno tak. Dodał, że jest preferencja ze strony EBI, aby tego rodzaju działalność społeczna w tych inwestycjach była lokalizowana. Zaznaczył, że zdaje sobie sprawę z tego, że najlepszym rozwiązaniem dla tego terenu byłoby wybudowanie całego węzła wraz z wiaduktem w ciągu ul. Lutyckiej, jednak jest to rozwiązanie najbardziej kosztowne. Dodał, że drugim możliwym rozwiązaniem jest budowa mniejszego wiaduktu w ciągu ul. Wojska Polskiego.

Przedstawiciel Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów – Jarosław Urbański zapytał, czy są to tylko potencjalne możliwości lokalizacji tego budownictwa i nie ma żadnej umowy pomiędzy Miastem i Spółką PTBS w tym zakresie?

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica wyjaśnił, że jest umowa ogólna, która wiąże Miasto i PTBS, natomiast działania Spółki są prowadzone teraz autonomicznie. Dodał, że jeśli okazałoby się, że w któreś z tych inwestycji Miasto widzi konieczność, aby zaangażować się finansowo, to oczywiście konkretne umowy będą podpisywane.

Przedstawiciel Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów – Jarosław Urbański wskazał, że wydaje mu się, iż te mieszkania będą droższe od mieszkań komunalnych, których budowę realizować będzie ZKZL.

Prezes Spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Andrzej Konieczny potwierdził i podał, że w przypadku inwestycji przy ul. Rubież/Czarnucha będzie to ok. 3700 zł/m² (wliczony udział w infrastrukturze), a w przypadku ulicy Koszalińskiej koszt ten wyniesie 3200 zł/m². Zauważył, że ZKZL buduje trochę inne mieszkania o innym standardzie i te koszty są niższe, gdyż nie budują oni hal garażowych. Dodał, że PTBS chcąc wykorzystać maksymalnie możliwości terenu zmuszone jest budować hale garażowe i mieszkania budowane przez Spółkę mają inny standard.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica zwrócił uwagę, że w Poznaniu mieszkają nie tylko ludzie, którzy oczekują na mieszkania socjalne lub bardzo tanie mieszkania komunalne, lecz są też grupy osób, które chcą polepszyć swój standard życia i o tych grupach też musimy pamiętać. Dodał, że są ludzie, których stać na to, aby płacić wyższe czynsze, a którzy obecnie zajmują lokale komunalne, mimo iż nie powinni tam mieszkać, gdyż zarabiają dużo. Zaznaczył, że takie w tej chwili mamy ustawodawstwo i niewiele na to możemy poradzić. Podkreślił, że mieszkania komunalne i socjalne powinny być przeznaczone dla osób, które rzeczywiście potrzebują pomocy ze strony Miasta, których nie stać na zrealizowanie swych potrzeb mieszkaniowych w innej formie. Niestety bardzo często w tych mieszkaniach mieszkają osoby, które zarabiają bardzo dużo i przejęły te mieszkania na zasadzie „spadkobrania”, które weszły w posiadanie tych mieszkań dawno temu i o tych ludziach musimy pamiętać, gdyż aby zwolnić mieszkania dla najbardziej potrzebujących musimy ludziom lepiej sytuowanym zapewnić inne mieszkania.

Przedstawiciel Wielkopolskiego Stowarzyszenia Lokatorów – Jarosław Urbański zauważył, że problem polega na tym, że tak naprawdę nie wiemy, czy te osoby będą się chciały przeprowadzić w inną lokalizację o wyższym standardzie, gdyż np. te lokale komunalne podnajmują. Zaznaczył, że Miasto powinno się skupić na budowie mieszkań dla niżej uposażonych.

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski wskazał, że jeśli będziemy budować lokale o wyższym standardzie i tam przeprowadzali ludzi z lokali komunalnych to będzie można zwolnione lokale przekształcać na mieszkania socjalne, więc są to działania ze sobą połączone. Zaznaczył, że jest otwarty na dyskusję na temat polityki czynszowej, gdyż dzięki odpowiedniej polityce czynszowej moglibyśmy ludzi naprawdę dobrze sytuowanych z tego zasobu komunalnego wypychać. Jednak podkreślił, że tym ludziom także trzeba dać alternatywę w postaci np. lokali o wyższym standardzie.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica podał, że w swych analizach przyjmują założenie, że oczywiście mogą stworzyć dla tych ludzi ewentualność zamieszkania w zasobie PTBS tylko pod warunkiem, że różnica w czynszu nie będzie zbyt duża i dla niego takim górnym poziomem jest kwota 10 zł/m², jednak trzeba się wtedy liczyć z pewnym dofinansowaniem ze strony Miasta. Zaznaczył, że w przeciwnym razie ludzie ci nie będą chcieli się zgodzić przenieść z zasobu komunalnego, gdyż nikt nie chciałby płacić za czynsz dwa razy więcej. Podkreślił, że chętnie podejmie wspólnie z Komisją dyskusję na temat polityki czynszowej w Mieście.

Radna Lidia Dudziak wyraziła zdanie, że trzeba się zastanowić nad zróżnicowaniem stawek czynszowych w zasobie komunalnym, gdyż niesprawiedliwym jest, że ludzie zamożni zajmujący lokale komunalne płacą czynsz na takim samym poziomie, co osoby, które ledwie wiążą koniec z końcem.

Zastępca Prezydenta Miasta Poznania – Arkadiusz Stasica wskazał, że jeżeli są jakiegokolwiek propozycje dot. tego, jak ma wyglądać polityka czynszowa to zaprasza do wspólnej dyskusji, gdyż jest to duży problem, którego od wielu lat nie potrafią rozwiązać.

Ad. 2

Omówienie projektu uchwały o zasadach najmu lokali komunalnych

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski zaproponował, aby dyskusję nad założeniami do uchwały w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania przełożyć na styczniowe posiedzenie.

Radna Lidia Dudziak wskazała, że z tego co wie ZKZL ma do tego projektu szereg uwag i chciałaby, aby do styczniowego posiedzenia Biuro Spraw Lokalowych się do nich ustosunkowało.

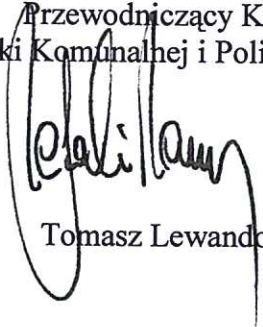
Dyrektor Biura Spraw Lokalowych – Renata Murczak zwróciła się z prośbą do Prezesa ZKZL, aby wszelkie nowe uwagi dot. tego projektu przekazać do Biura.

Ad. 4

Sprawy wniesione. Wolne głosy i wnioski

Przewodniczący KGKiPM – Tomasz Lewandowski w związku z brakiem spraw wniesionych, wolnych głosów i wniosków podziękował zebranym za udział i zamknął posiedzenie Komisji Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej.

Przewodniczący Komisji
Gospodarki Komunalnej i Polityki Mieszkaniowej


Tomasz Lewandowski

Protokół sporządziła:

K.Koczorowska

Biuro Rady Miasta

22.12.2016 r.

