

PROTOKÓŁ Nr XXVI/2021
z sesji Rady Miejskiej w Bobolicach
z dnia 15 lutego 2021 roku

Na stan 15 radnych na sesji przy podejmowaniu uchwał obecnych było 14 radnych.

Obrady rozpoczęły się o godzinie 13³⁰ i trwały do godz. 14³⁴

W sesji udział wzięli:

- Radni Rady Miejskiej w Bobolicach,
- Pani Mieczysława Brzoza – burmistrz Bobolic,
- Pani Grażyna Wiater – zastępca burmistrza,
- Pan Krzysztof Dziadul – sekretarz gminy,
- Pani Beata Sempołowicz – skarbnik gminy,
- Pan Jakub Pyżanowski – doradca z Krajowego Zasobu Nieruchomości z siedzibą w Warszawie.

Sesję Rady Miejskiej otworzył i prowadził Przewodniczący Rady Miejskiej Pan Franciszek Łobocki, który przywitał wszystkich uczestniczących w obradach. Poinformował, że z powodu pandemii koronawirusa i w trosce o bezpieczeństwo dzisiejsza sesja ma w dalszym ciągu charakter zdalnego obradowania z wykorzystaniem środków porozumiewania się na odległość. Podczas prowadzenia obrad odbywać się będzie głosowanie imienne tj. radny wywołany opowie się co do swojego głosowania.

Następnie Przewodniczący Rady sprawdził listę obecności.

Radny Mariusz Walaszczyk miał problemy z łącznością przy sprawdzaniu listy obecności. Pozostali radni łączność bez uwag.

Przewodniczący Rady poinformował, że w dniu 8 lutego 2021 roku do Biura Rady Miejskiej wpłynął wniosek Burmistrza Bobolic o zwołanie sesji nadzwyczajnej. Zwołanie sesji podyktowane jest koniecznością procedowania uchwał w sprawie:

1. Wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie,

2. zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w nowotworzonej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o. o. z siedzibą w Koszalinie.

Proponowany porządek obrad:

1. Otwarcie sesji i stwierdzenie quorum.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Przyjęcie uchwał w sprawie:
 - 1) wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie,
 - 2) zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w nowotworzonej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o. o. z siedzibą w Koszalinie.
4. Zamknięcie obrad.

Ad. 2. Uchwalenie porządku obrad.

Przewodniczący Rady Miejskiej Pan Franciszek Łobocki przedstawił porządek obrad sesji nadzwyczajnej.

1. Otwarcie sesji i stwierdzenie quorum.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Przyjęcie uchwał w sprawie:
 - 1) wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie,
 - 2) zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w nowotworzonej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o. o. z siedzibą w Koszalinie.
4. Zamknięcie obrad.

Nikt z radnych nie miał uwag do przedstawionego porządku obrad.

Następnie Przewodniczący poddał pod głosowanie przedstawiony porządek obrad sesji nadzwyczajnej.

Porządek obrad XXVI sesji nadzwyczajnej Rady Miejskiej w Bobolicach został przyjęty przez radnych jednogłośnie 15 głosami „za”,

Ad. 3. Podjęcie uchwał.

Głos zabrała Burmistrz Mieczysława Brzoza.

Powiedziała, że pragnie przypomnieć, iż Gmina Bobolice mając świadomość tego że lokali komunalnych nie tylko na naszej Gminie, ale i w całej Polsce są duże braki to podjęliśmy jako Gmina w 2018 roku działania dotyczące realizacji budowy mieszkań pod wynajem na zasadzie realizacji rządowego programu „Mieszkanie+”. Działania te poprzedzone były wykonaniem diagnozy dotyczącej zapotrzebowania na lokale pod wynajem. Mieszkańcy zainteresowani wynajmem lokalu z programu „Mieszkanie+” złożyli ponad 100 ankiet. Dało to delegację przystąpienia do rządowego programu. Działania prowadzone były przez cały 2018 i 2019 rok. Wykonanych zostało dużo analiz w tym czasie, przygotowana działka przy ul. Polnej pod potrzeby tej inwestycji, działka podzielona, przygotowana koncepcja na 2 budynki po 24 lokale mieszkalne. Kolejne analizy, które realizowane były z Bankiem Gospodarstwa Krajowego wykazały, że niestety jest to program nierealny, chybiony. Wysokość realizacji tej inwestycji była bardzo droga co miało przełożenie na wysokość czynszu jaki mieliby płacić nasi mieszkańcy. Bez dopłaty gminy czynsz za 1m² miał być powyżej 20 zł przy opcji dzierżawy (najmu), z opcją wykupu około 30 zł. Nie tylko nasza Gmina odstąpiła od tego programu „Mieszkanie+”. Były to ceny nie do przyjęcia przez zdecydowaną większość Polaków. Dlatego też za obopólną zgodą BGK i Gminy Bobolice spisaliśmy protokół w wyniku którego zrezygnowały obie strony z budowy mieszkań w ramach „Mieszkanie+”.

Pojawiła się nowa szansa, nowy program mieszkaniowy, który ma być lepszy od programu „Mieszkanie+”. Należy pójść w tym kierunku, żeby spróbować realizować potrzeby w zakresie zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Bobolice poprzez udział w nowym programie. Jest to program również rządowy, który opiera się na tworzeniu SIM tj. Społecznych Inicjatyw Mieszkaniowych, będą o Spółki do których będzie przystępowała Gmina. Spółki te mają gwarantować budowę mieszkań, jest to program bardziej realny. Pan Jakub Pyżanowski obecny na sesji, który jest doradcą w Departamencie Organizacji Krajowego Zasobu Nieruchomości może potwierdzić te informacje. Zanim dzisiejsze projekty uchwał stanęły na sesję spotykaliśmy się z Panem J. Pyżanowskim kilkukrotnie po to by przedyskutować, przeanalizować wszystkie warunki, zapisy, które są w tym nowym programie realizacji budownictwa mieszkaniowego tzw. SIM-y. Pani Burmistrz dodała, że jest przekonana, iż jest to dobra propozycja, o wiele lepsza i bardziej realna niż program „Mieszkanie+”, a to głównie z tego powodu, że ten program gwarantuje dofinansowanie realizacji budowy mieszkań w różnych formach. Cały montaż finansowy tego przedsięwzięcia jest całkiem inny. Dlatego też, żeby można było rozpocząć

realizację budowy tych mieszkań w dalszym ciągu wskazujemy tą samą działkę tj. przy ul. Polnej z tą koncepcją zagospodarowania, która wcześniej została opracowana. Żeby można było podejść do realizacji tego programu potrzebne są uchwały Rady Miejskiej. Na dzisiejszej sesji przedstawiamy 2 projekty uchwał.

Głos zabrał Pan Jakub Pyżanowski, który reprezentuje Krajowy Zasób Nieruchomości z siedzibą w Warszawie, jest to instytucja, która powstała kilka lat temu. Po wejściu w życie tzw. pakietu mieszkaniowego, czyli szeregu zmian ustawowych w ustawach dotyczących mieszkalnictwa nasza rola znacząco rośnie jeśli chodzi o udział w inwestycjach mieszkaniowych realizowanych w poszczególnych samorządach. Nie działamy na rzecz zysku, co jest bardzo istotne ponieważ wszelkie nasze działania są służebne wobec samorządów. Naszym zadaniem jest wspierać samorządy w realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Pojęcie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej jest kluczowe dla zrozumienia tej idei, wszystkie przedsięwzięcia w poszczególnych samorządach będziemy realizować poprzez Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe. Są to Spółki, które będą powstawały w poszczególnych regionach, Spółki będą wspólnie z KZN i samorządami realizować poszczególne inwestycje mieszkaniowe. Stąd pojawia się potrzeba podjęcia uchwał, wyrażenia zgody przez Radę by taką Spółkę można było zawiązać i przystąpić do takiej Spółki. Nasza idea jest taka, żeby te SIM-y powstawały na terenie większych obszarów ponieważ nasze analizy dowodzą, że taka Spółka powinna zarządzać około 900 mieszkaniami. W związku z tym potrzeba, żeby większa ilość samorządów przystępowała właśnie do tej Spółki. Nasz system budownictwa czynszowego skierowany jest do takich osób, które już nie spełniają kryteriów na utrzymanie lokalu komunalnego. Natomiast są to osoby, które niekoniecznie mogą sobie pozwolić lub nie chcą zaciągać wieloletniego kredytu, by zakupić mieszkanie deweloperskie. Dlatego dla tych osób skierowana jest oferta mieszkań na wynajem.

Takie rozmowy jak z bobolickim samorządem prowadzimy na terenie całego kraju jeszcze z wieloma innymi samorządami. Obecnie nawiązaliśmy współpracę z ponad 150 samorządami i przygotowujemy realizację tych inwestycji mieszkaniowych.

Obecnie jesteśmy po podpisaniu porozumienia intencyjnego, przygotowujemy się do uruchomienia SIM-ów regionalnych. Jeden KZN będzie na terenie województwa zachodniopomorskiego. Dzisiejsze uchwały pozwolą na przystąpienie bobolickiego samorządu do SIM. Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa będzie podmiotem, który będzie realizował te inwestycje mieszkaniowe. Po powołaniu SIM inwestycja będzie przygotowywana przede wszystkim przez SIM. Samorządy będą pełniły funkcje pomocnicze. Nabór mieszkańców będzie decyzją samorządów, samorząd określi dla jakich mieszkańców mieszkania będą dostępne. Etap

budowy i udostępnienie mieszkańcom zajmie trochę czasu, dodatkowo proces pozyskiwania środków, przygotowania inwestycji, budowy jest to proces pracochłonny. Fakt jest taki, że Gmina Bobolice jest dobrze przygotowana do inwestycji, że działka jest odpowiednio przygotowana, ma odpowiednie zapisy w planie, jest już podzielona, to w stosunku do wielu innych samorządów znacząco przyspieszy realizację inwestycji. Reasumując jeśli chodzi o formułę organizacyjno-prawną to inwestycja na terenie Gminy Bobolice będzie realizowana przez Społeczną Inicjatywę Mieszkaniową spółkę prawa handlowego. Natomiast najistotniejsze jest to z jakich źródeł będą pochodziły środki finansowe. W programie „Mieszkanie+” głównym źródłem finansowania były kredyty co musiało wpłynąć na cenę czynszu tych mieszkań. W nowym programie, który zaproponował rząd i Ministerstwo Rozwoju mamy znaczący udział środków finansowych państwa, to sprawia, że program jest bardzo korzystny dla samorządów i mieszkańców. Tych źródeł jest kilka:

1. fundusz dopłat – dofinansowuje inwestycje mieszkaniowe samorządów do 25%, a jeśli samorząd przekazuje swój własny grunt to wówczas możliwe jest jeszcze uzyskanie dodatkowego dofinansowania nie więcej niż 10% o wartość gruntu, max 35%. O te środki stara się samorząd i uzyskawszy te środki przekazuje do SIM z przeznaczeniem na swoją konkretną inwestycję.
2. fundusz rozwoju mieszkalnictwa – źródło dofinansowania bezzwrotnego, fundusz powstaje przy Ministerstwie Rozwoju, wnioski jakie samorzady składają do nas są składane do KZN. Ten fundusz będzie mógł udzielać dwojakiego rodzaju dofinansowania: do 10% kosztów inwestycji dla samorządu, który przekaze te środki do SIM; do 3 mln zł, dzisiejszy projekt uchwały dotyczy tych właśnie środków. Chodzi o takie pieniądze, które samorząd będzie mógł uzyskać w funduszu rozwoju mieszkalnictwa (środki do 3 mln zł) po to, żeby właśnie za pomocą tych pieniędzy objąć udziały w Spółce SIM. Czyli samorząd w żaden sposób nie musi wydatkować własnych środków finansowych, obejmuje za te środki rządowe udziały, już będzie udziałowcem nawet przed przekazaniem gruntu do spółki. Korzyść jest taka, że spółka będzie wyposażona w środki finansowe, spółka będzie silnym podmiotem, będzie spokojnie mogła ponosić koszty przez cały czas dopóki nie pojawią się przychody.
3. partycypacja mieszkańców – ustawa mieszkaniowa nie określa dolnego parametru czyli można sobie wyobrazić, że poziom partycypacji będzie niski. Partycypacja im wyższa tym mniejsza konieczność uzupełnienia środków finansowych kredytem. Czyli partycypacja, której wysokość my zakładamy, że będzie średnio w poszczególnych samorządach na poziomie 10-15% ustawa wprowadza jeden punkt, w którym określa na sztywno wysokość tej partycypacji tj.: sytuacja, w której mieszkaniec chciałby z czasem stać się właścicielem tego mieszkania. Jest taka możliwość bo są to mieszkania z opcją do własności. Żeby z tej opcji móc skorzystać to osoba fizyczna, mieszkaniec będzie musiał na starcie opłacić partycypację w wysokości 20% kosztów

tego mieszkania. Warto podkreślić, że mowa o koszcie mieszkania bez takiego kosztu jak prowizja czy marża bankowa, czy marża zysku dewelopera, mówimy wyłącznie o koszcie budowy. Czyli średnio zakładamy, że partycypacja będzie w wysokości 10-15%, partycypacja ta możliwa jest do rozliczenia. Będzie rozliczana jeśli ktoś opłacił te 20% i będzie chciał stać się właścicielem to zawrze umowę z SIM na dojście do własności i będzie mógł stać się właścicielem mieszkania lub będzie mógł rozliczyć tę partycypację w czynszu. Partycypacja jest dziedziczona np. gdyby mieszkaniec chciałby wycofać się z mieszkania.

4. kredyt – SBO Społeczne Budownictwo Czynszowe – kredyt, w którym nie ma żadnej marży, prowizji, jest wyłącznie wibor 3 miesięczny. Kredyt ten jest zaciągany przez Spółkę, samorząd nie będzie tego kredytu poręczał, kredyt nie będzie widoczny w finansach gminy, poręczenie będzie z Krajowego Zasobu Nieruchomości. Udział procentowy kredytu będzie na poziomie 40-50% całości kosztów finansowania. Oznacza to, że samorząd w kosztach budowy nie przekazuje żadnych środków finansowych. Inwestycja ta finansowana jest ze środków zewnętrznych. Jedyne koszty to koszty związane z gruntem.

Wysokość czynszu to wypadkowa kilku zmiennych, ale podstawowa sprawa to jaki będzie koszt budowy, udział kredytu. Przy założeniach, że kredyt 40-50%, przy cenie budowy 4,5 tys. zł wysokość czynszu wg analiz na poziomie 11-12 zł za m² mieszkania pod klucz.

Pan Jakub Pyżanowski powiedział, że zachęca do poparcia projektów uchwał, pozwoli to Burmistrzowi do przystąpienia do Spółki, którą przygotowujemy. Jesteśmy zobligowani, by te inwestycje jak najszybciej uruchamiać. Liczymy, że inwestycja w Bobolicach będzie jedną z pierwszych jakie spółka KZM Zachodniopomorskie będzie realizować.

Radny Jarosław Bączkowski zapytał w jaki sposób mieszkania te będą ogrzewane oraz do opłat stałych jakie opłaty będą jeszcze dochodziły czysto spółkowe ?

Jakub Pyżanowski – jeśli chodzi o źródło ciepła to Gmina jest w dobrej sytuacji ponieważ gaz ziemny i takie źródło ciepła może zostać zaprojektowane.

W uzupełnieniu odpowiedzi Pani Burmistrz powiedziała, że źródło ogrzewania to samo co miało być w „Mieszkanium+”, działka uzbrojona i gaz doprowadzony na ul Polną, znajduje się tylko po przeciwnej stronie. Oczywiście jest to, że ogrzewanie będzie gazowe ponieważ jest najtańsze.

Jeżeli chodzi o drugą część pytania to zakładane szacunki uwzględniają wszelkie koszty zarówno administracji jak i związane ze spłatą kredytu. Jest to stawka jaką płacić będzie mieszkanie + media.

Radny Grzegorz Kosiński zapytał o infrastrukturę typu chodnik plac zabaw, parking czy może będą garaże oraz kto będzie zarządzał nieruchomością po wybudowaniu ?

Jakub Pyżanowski – jeśli chodzi o szczegółowe rozwiązania na terenie tej nieruchomości to będzie podlegało decyzjom samorządu w porozumieniu ze Spółką. Jest możliwe żeby były parkingi czy garaże. Jeśli preferowany będzie jak najniższy koszt inwestycji to wtedy najtańsze będą miejsca parkingowe. Jeżeli chodzi o zarządzanie nieruchomością to założenia są takie, by spółka zawierała umowy z lokalnymi podmiotami, np. drobne naprawy, odśnieżanie itp.

Nie było więcej pytań.

Przewodniczący poddał pod głosowanie projekty uchwał:

1) w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN - Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie.

Wyjaśnień do projektu uchwały udzieliła Pani Burmistrz Mieczysława Brzoza

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 9, lit. f i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) do wyłącznej właściwości rady gminy należy podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywania i występowania z nich, jak również określania zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez burmistrza.

Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe, zwane dalej "SIM" to nowe instrumenty wsparcia samorządów, które realizować będą inwestycje w formule społecznego budownictwa czynszowego. Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.) SIM mogą być tworzone w formie:

- 1) spółek z ograniczoną odpowiedzialnością;
- 2) spółek akcyjnych;
- 3) spółdzielni osób prawnych.

W przypadku Gminy Bobolice planowane jest powstanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, którą wspólnie stworzy z Krajowym Zasobem Nieruchomości oraz innymi jednostkami samorządu terytorialnego. Do przedmiotowej spółki Gmina planuje wnieść wkład niepieniężny w postaci gruntu.

Przedmiotem działania SIM jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Powstanie SIM ma zwiększyć dostępność mieszkań na wynajem dla osób o umiarkowanych dochodach. SIM-y mają być alternatywą dla tych, których nie stać na kredyt mieszkaniowy lub którzy nie chcą się wiązać tak długoletnim zobowiązaniem finansowym.

Planowanymi źródłami finansowania SIM będą:

- 1) bezzwrotne wsparcie samorządów z Funduszu Dopłat, pokrywające do 35% kosztów inwestycji,
- 2) bezzwrotne wsparcie w wysokości 3 mln zł z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (wkład pieniężny gminy w celu objęcia udziałów w Spółce),
- 3) udział wniesiony przez lokatorów (od 10%),
- 4) 35-55% preferencyjnego kredytu udzielanego z programu społecznego budownictwa czynszowego przez Bank Gospodarstwa Krajowego – kredyt będzie spłacany przez SIM z wpływów z płatności czynszowych.

Wobec powyższego oraz mając na uwadze, że nowa inwestycja zaspokoi potrzeby mieszkaniowe mieszkańców gminy, utworzenie przez Gminę Bobolice Spółki pod nazwą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN - Zachodniopomorskie" Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie, wymaga podjęcia przez Radę Miejską w Bobolicach stosownej uchwały.

Pan Zbigniew Oleksiak przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej, Finansów i Rozwoju przedstawił opinię Komisji. Stanowi załącznik do protokołu.

Uchwała Nr XXVI/235/21 została podjęta jednogłośnie 14 głosami „za”,

(brak łączności z radnym Mariuszem Walaszczykiem)

2) w sprawie zatwierdzenia wniosku o wsparcie ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa na sfinansowanie objęcia udziałów w nowotworzonej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej „KZN – Zachodniopomorskie” Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie.

Wyjaśnień do projektu uchwały udzieliła Pani Burmistrz Mieczysława Brzoza.

Art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713 z późn. zm.) mówi, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy stanowienie w innych sprawach zastrzeżonych ustawami do kompetencji rady gminy.

Przygotowanie projektu przedmiotowej uchwały nastąpiło na podstawie art. 33m ust. 1 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2195 z późn. zm.).

Wsparcie gmin ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa, zwanego dalej "Funduszem" następuje za zgodą Ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa, który udziela gminie wsparcia ze środków Funduszu na sfinansowanie części lub całości działania polegającego na objęciu przez gminę udziałów w tworzonej lub istniejącej Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej. Wniosek o wsparcie musi być zatwierdzony przez Radę Miejską w drodze uchwały przygotowanej na wniosek Burmistrza.

Mając na uwadze powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały uważa się za zasadne.

Pan Zbigniew Oleksiak przewodniczący Komisji Gospodarki Komunalnej, Finansów i Rozwoju przedstawił opinię Komisji. Stanowi załącznik do protokołu.

Uchwała Nr XXVI/236/21 została podjęta jednogłośnie 14 głosami „za”,
(brak łączności z radnym Mariuszem Walaszczykiem)

Ad. 4. Zakończenie obrad.

Protokół sporządziła: Ewelina Szymańska