

Protokół nr 3/2019
z posiedzenia Komisji Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami
Rady Miejskiej Ząbkowic Śląskich
odbytego w dniu 15 maja 2019 roku
VIII kadencja

Godzina rozpoczęcia obrad: 8:15

Godzina zakończenia obrad: 9:00

Miejsce obrad: sala konferencyjna Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich.

W Komisji udział wzięli:

Członkowie Komisji:

(lista obecności stanowi załącznik nr 1 do protokołu)

- | | |
|------------------------|---------------------------|
| 1. Stanisław Płachytko | Przewodniczący Komisji |
| 2. Bereźnicka Beata | Zastępca Przewodniczącego |
| 3. Piotr Rogowski | Członek |
| 4. Dariusz Gancarz | Członek |

Ponadto uczestniczyli: lista obecności stanowi załącznik nr 2 do protokołu.

Przewodniczący Komisji Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami Stanisław Płachytko powitał wszystkich obecnych na posiedzeniu i przedstawił PORZĄDEK OBRAD:

1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Analiza wykonania budżetu miasta i gminy Ząbkowice Śląskie za 2018 rok.
4. Informacja na temat kanalizacji sanitarnej oraz plan budowy kanalizacji na terenach wiejskich.
5. Informacja na temat mieszkaniowego zasobu gminy oraz komunalnych zasobów użytkowych, sprzedaż, najem, zaległości czynszowe oraz analiza ich stanu technicznego.
6. Sprawy różne.
7. Zakończenie obrad.

Ad. pkt. 1. Otwarcie posiedzenia i stwierdzenie kworum.

Przewodniczący Komisji Stanisław Płachytko otworzył posiedzenie i stwierdził kworum.

Ad. pkt. 2 Przyjęcie porządku obrad.

Porządek obrad został przyjęty przez komisję.

Ad. pkt. 3 Analiza wykonania budżetu miasta i gminy Ząbkowice Śląskie za 2018 rok.

Przewodniczący Komisji poprosił o zabranie głosu Marię Grzesik Zastępcę Skarbnika w sprawie wyżej wymienionego punktu.

Zastępca Skarbnika Maria Grzesik powiedziała, że odpowie na pytania osób obecnych na posiedzeniu. Dodała również iż Regionalna Izba Obrachunkowa zaopiniowała pozytywnie wykonania budżetu za rok 2018, plan nie został przekroczony a wskaźniki nie zostały przekroczone.

Przewodniczący Komisji zwrócił się do osób obecnych na posiedzeniu czy ktoś chce zadać pytanie. Związku z brakiem osób chętnych Przewodniczący Komisji przeszedł do następnego punktu obrad.

Ad. pkt. 4 Informacja na temat kanalizacji sanitarnej oraz plan budowy kanalizacji na terenach wiejskich.

Prezes PWiK Delfin Piotr Miernik powiedział, że Gmina Ząbkowice Śląskie posiada oczyszczalnię ścieków umiejscowioną przy ulicy Rzecznej w Ząbkowicach Śląskich, posiada również 47,22 km sieci kanalizacji sanitarnej znajdującej się głównie w Ząbkowicach Śląskich ale również w miejscowościach wiejskich takich jak Jaworek, Bobolice, Tarnów, Grochowiska, Pawłowice. W 2018 roku spółka Delfin wykonała 150 m kanalizacji sanitarnej tzn. było to przyłączenie części mieszkańców na nowym osiedlu w Ząbkowicach Śląskich. Ta mała ilość związana jest również z wykonaniem w roku 2017 kanalizacji sanitarnej do miejscowości Grochowiska i Pawłowice i to dosyć mocno zablokowało spółkę stąd nie jest w stanie realizować inwestycji w kanalizację sanitarną. Roczny odbiór ścieków z kanalizacji to jest to ponad 500m³. Z dokumentacji jaką spółka dysponuje jest to dokumentacja na dolną i górną część Braszowic oraz dokumentację na część miejscowości Jaworek i w Ząbkowicach dot. nowego osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Ziębickiej. Obecnie planowane jest przystąpienie do realizacji dużego zadania jakim jest wykonanie kanalizacji sanitarnej w miejscowości Szklary-Huta. Rozpoczęto rozeznanie cenowe tego zadania. Wysłano zapytanie o cenę za dokumentację do 5 firm. Z uwagi na to, że całość zadania przekracza 1km trzeba będzie przeprowadzić postępowanie w oparciu o opinię środowiskową i uzyskać też decyzję wodno-prawne dlatego, że zrzut oczyszczonych ścieków przewidujemy do potoku Sulisławka, który jest w dolnej części miejscowości Szklary-Huta więc na wykonanie takiej dokumentacji będzie potrzebny okres około 1 roku. Prawdopodobnie dokumentację z pozwoleniem na budowę spółka otrzyma w maju 2020 wóczas spółka będzie się starać o środki zewnętrzne o ile będzie możliwość takie pozyskać. Realizacja jest przewidywana na 2021 rok. Podyktowane jest też tym, że do tego czasu spółka zdąży spłacić kredyt zaciągnięty na realizację zadania Grochowiska-Pawłowice. Drobne inwestycje spółki PWiK Delfin to poprowadzenie górnej części kanalizacji sanitarnej osiedla domków jednorodzinnych przy ulicy Ziębickiej oraz w części Jaworka gdzie następuje zintensyfikowane zagospodarowanie terenu.

Członek Komisji Dariusz Gancarz zapytał dokąd wpływa potok Sulisławka?

Prezes PWiK Delfin odpowiedział, że do Ślęzy.

Członek Komisji Piotr Rogowski zadał pytanie w sprawie przepompowni w miejscowości Tarnów czy wiadomo coś więcej i czy będą podjęte działania w sprawie wymiany pompy na inną a także w sprawie przelewania ścieków do rzeki Budzówka, pojawiło się zapytanie czy można złożyć upomnienie ludziom, którzy korzystają w niekorzystnych porach z dużej ilości wody pozbawiając tym samym innych mieszkańców chwilowo wody i czy Delfin zajmie się sukcesywną wymianą hydrantów, gdyż wiele z nich jest nieczynna.

Prezes PWiK Delfin odpowiadając na pierwsze pytanie powiedział, że od tego roku spółka stała się właścicielem przepompowni na mocy uchwały Rady Miejskiej i dopiero teraz będą czynione starania, aby problem został zażegnany. W sprawie wody problem nie leży w stacji podnoszenia ciśnienia, co w samym ujęciu wody, które wysycha bo stacja może podnieść ciśnienie wody tylko to bezskuteczne działanie, gdyż nie dochodzi do niej woda i w omawianym przypadku, gdy duzi gospodarze pobierają spore ilości wody w dni takie jak sobota gdzie brak wody jest najbardziej odczuwalny problemy będą występować. Spółka nie może zakazać gospodarzom pobierania dużych ilości wody. Spółka po pierwszym odnotowanym zdarzeniu wystąpiła do trzech podmiotów z prośbą o to by zwrócili na to uwagę i zaproponowała ewentualne rozwiązanie w postaci pobierania wody w Braszowicach dla jednego gospodarza a w przypadku dwóch innych pobieranie wody w Ząbkowicach Śląskich. Rozwiązanie problemu jest takie, że spółka robi rozeznanie cenowe w sprawie wykonania dokumentacji dot. budowy sieci wodociągowej łączącej Tarnów z Ząbkowicami Śląskimi w miejscu skrzyżowania Ząbkowice-Olbrachcice-Tarnów-Srebrna Góra. Straż pożarna zwróciła się z tą samą prośbą gdyż teraz jest kładziony nacisk na to by wodę pobierać z miejscowości gdzie jest prowadzona akcja lub najbliższego miejsca pomiędzy miejscem akcji pożarnej a jednostką. Prezes PWiK Delfin zapewnił, że hydranty będą sprawdzane i wymieniane lecz dodał iż to nie jest dla niego priorytet gdyż wóz strażacki w razie niesprawności hydrantu może napełnić się za pomocą najbliższego hydrantu w Ząbkowicach Śląskich gdyż to są sąsiednie miejscowości. Powtórzył, że sprawdzanie i wymiana hydrantów w miejscowości Tarnów będzie miała miejsce, ale sukcesywnie.

Członek Komisji Piotr Rogowski odpowiedział, że nie chodzi mu o to, żeby nagminnie wymieniać hydranty. W miejscowości Tarnów są dwa hydranty, które można odkręcić. Wskazał na sytuację z przeszłości, gdy nie dało się odkręcić hydrantu, a nie chciano robić tego „na siłę” gdyż to groziłoby uszkodzeniem hydrantu, niepotrzebnym marnowaniem wody, na której niedobór już cierpi Tarnów. Dodał, że nie zależy mu na nowych hydrantach tylko na sprawdzeniu i zakonserwowaniu obecnych żeby nie generować dużych kosztów chyba, że tamte nadawałyby się tylko do zmiany na nowe to wtedy jak najbardziej. Ponadto wyraził

negatywną opinię na temat słów dotyczących napełnienia pojazdu straży pożarnej w Ząbkowicach Śląskich gdyż według czas takiej operacji to 20 minut.

Prezes PWiK Delfin sprostował swoje słowa mówiąc, że chodziło mu o samochody jednostki z Ząbkowic Śląskich a nie te, które należą do OSP. Co do hydrantów stwierdził, że opierając się na doświadczenie hydranty w prawie każdym przypadku nadają się do wymiany na nowe. Rzadko kiedy jest możliwość naprawy. Zapewnił, że spółka dąży do tego by w każdej miejscowości był co najmniej 1 czynny hydrant a niesprawne będą z czasem sukcesywnie wymieniane.

Przewodniczący Komisji zadał pytanie odnośnie kanalizacji czy najpierw musi być projekt budowy a potem pieniądze do wykonania zadania np.: z Urzędu Marszałkowskiego.

Prezes PWiK Delfin odpowiedział, że dokładnie taka jest kolejność.

W związku z brakiem pytań **Przewodniczący Komisji** przeszedł do następnego punktu obrad.

Ad. pkt. 5 Informacja na temat mieszkaniowego zasobu gminy oraz komunalnych zasobów użytkowych, sprzedaż, najem, zaległości czynszowe oraz analiza ich stanu technicznego.

Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Paweł Onyśków przedstawił, że na dzień 30.04.2019 roku spółka ZGK na podstawie zarządzenia Burmistrza z dnia 29.01.2018 zarządza i administruje gminę zasobem mieszkaniowym. Jest to 12 budynków mieszkalnych z czego 9 znajduje się w mieście Ząbkowice Śląskie a 3 na terenach wiejskich. Spółka zarządza 490 mieszkaniami o powierzchni 19914 m², 85 lokalami socjalnymi o powierzchni 2144 m², 68 lokalami użytkowymi o powierzchni prawie 4000 m², 58 garażami o powierzchni ponad 1000 m² i 34 komórkami o powierzchni 211 m². Zasoby gminy w 2018 roku znajdowały się następujące budynki niemieszkalne: lokale użytkowe 39 sztuk, garaże 59 sztuk i komórki 34 sztuki. Na dzień 31.12.2018 na lokale z mieszkaniowego zasobu gminy oczekuje łącznie 284 rodziny z gospodarstw jedno jak i wieloosobowych. W całym 2018 roku do Urzędu Miejskiego w Ząbkowicach Śląskich wpłynęło 37 podań o przyznanie lokalu z zasobów gminnych. W roku 2018 Gmina przyznała 6 wyremontowanych mieszkań oraz przekazała 4 mieszkania na remont na koszt własny najemcy. Na rzecz najemców w 2018 Gmina sprzedała 7 mieszkań komunalnych na kwotę 17555,80 złotych. Udzielono tym samym 95% bonifikaty na łączną kwotę 334701,20 złotych. Tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Gminy należy właśnie do jej zadań. Gmina powinna zapewnić lokale komunalne, socjalne i tymczasowe a także zaspokajać potrzeby mieszkaniowe rodzin zwłaszcza o niskich dochodach. Wsparcie najuboższych rodzin Gmina Ząbkowice Śląskie realizuje poprzez wypłatę dodatków mieszkaniowych i w 2018 roku wydano 407 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych. Gmina wypłaca także dodatki energetyczne, pomoc dla najuboższych najemców pobierających już dodatek mieszkaniowy, którzy

mają problem z uiszczaniem opłat za energię i w 2018 roku zrealizowano 61 takich wniosków. Wydano 3 zarządzenia w sprawie przekwalifikowania lokali z mieszkalnych na socjalne oraz z socjalnych na mieszkalne. Działania Gminy skupiają się na poprawie jakości mieszkań gminnych poprzez remonty i modernizacje istniejącego zasobu. Gmina dofinansowuje zadania niskiej emisji w ramach udzielenia dotacji celowych z budżetu gminy i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej, czyli na wymianę pieców. W 2018 roku wykonano remonty na kwotę 221027,15 złotych, były to roboty zduńskie w 8 lokalach, roboty związane z wentylacją w 1 lokalu, z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej w 6 lokalach, roboty ciesielskie w 1 lokalu, roboty elektryczne w 7 lokalach, remont całościowy w 10 lokalach, roboty instalacji wodnej i kanalizacyjnej w 7 lokalach, roboty gazowe w 4 lokalach, wymiana pieców przenośnych w 2 lokalach, wykonano prace modernizacyjne w 46 lokalach na łączną kwotę podaną powyżej. Stan techniczny budynków przedstawia się następująco: Aliantów 5 stan niezadowolający, Brodziszów 28 stan niezadowolający, Długa 2 stan średni, Dolnośląska 38 stan średni, Dolnośląska 45 stan niezadowolający, Konopnicka 13 stan niezadowolający, Pawłowice 33 stan niezadowolający, Poprzeczna 9 stan średni, Reymonta 5 stan średni, Rynek 46 stan średni, Sulisławice 12 stan średni, Ziębicka stan średni. Objaśnienie: stan dobry to budynek, który w okresie objętym prognozą nie wymaga remontów, wymagane są tylko roboty mające na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku czyli podstawowe konserwacje. Stan średni to większość budynków posiadanych przez Gminę, są to budynki, które są w stanie zadowolającym, elementy konstrukcji są w dobrym stanie natomiast elementy inne budynku należy konserwować, naprawiać bądź wymieniać. Wymagany jest okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie zużycia elementów konstrukcyjnych budynku i utrzymanie go we właściwym stanie technicznym. Stan niezadowolający stanowiący część budynków Gminy są to uszkodzone elementy budynków, wymagany jest remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu konstrukcyjnego budynku. Na dzień 30.04.2019 roku z tytułu najmu wyżej wymienionych lokali zaległości niezasądzone wraz z odsetkami wynosi 622283,49 zł. Zaległości zasądzone w tym należność, koszty i odsetki 2.980868,46 zł. Narastająco od stycznia do kwietnia 2019 roku należności z tytułu czynszu niezasądzone wraz z odsetkami powinny być na poziomie 373006,72 złotych natomiast faktyczne dochody były na poziomie 261557,96 złotych. Od stycznia do kwietnia 2019 roku skierowano do sądu należności na łączną kwotę 74636,86 złotych i spisano należności zgodnie z decyzją organów Gminy na kwotę 574,02 złotych. Z tytułu prowadzonych działań egzekucyjnych wpłynęło od stycznia do kwietnia 2019 roku łącznie 66061,50 złotych.

Przewodniczący Komisji Stanisław Płachytka zadał pytanie czy da się ściągnąć zaległości sądowe w wysokości dwóch milionów złotych.

Magdalena Osmęda przedstawiciel ZGK, oznajmiła, że częściowo tak, jednak jest grupa najemców, z której komornik nie może ściągnąć należności związku z tym sprawy sądowe są umarzone. W takiej sytuacji Gmina powinna rozwiązać umowę najmu i założyć sprawę o eksmisję lecz nie posiada ona lokali socjalnych więc nie ma

takiej możliwości na dzień dzisiejszy chyba, że Gmina pozyska lokale socjalne to wtedy będzie można przenosić.

Przewodniczący Komisji Stanisław Płachytka zapytał ile jest lokali mieszkalnych, które można przydzielić mieszkańcom na chwilę obecną.

Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Paweł Onysków odpowiedział, że takie lokale są, jest ich kilkanaście jednak z różnych powodów stoją puste tzn. są albo proponowane mieszkańcom do remontu na koszt własny i ludzie ich nie przyjmują albo są to pomieszczenia jednoizbowe o bardzo niskim standardzie i też ludzie tychże lokali odmawiają. Jest też duży lokal o powierzchni prawie 100m², którego koszty remontu przekraczają 150 tysięcy złotych i również jest to nieopłacalne.

Członek Komisji Piotr Rogowski zadał pytanie o statystyczną ilość zabezpieczenia przez Gminę mieszkań dla ludzi, którzy oczekują. Lista opiewa na 284 rodziny oczekujące na mieszkanie, a ile statystycznie można przekazać mieszkań do użytku. Zapytał również, o to co w przypadku gdy następna osoba z listy nie chce mieszkania np. które jest do remontu to czy jest informowana kolejna osoba czy jest to rozwiązywane w inny sposób.

Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Paweł Onysków odpowiadając na pytanie stwierdził, że statystycznie patrząc na poprzednie lata to około 10 lokali rocznie jest przyznawane gdyż mieszkań nie przybywa a lokal wraca do zasobów Gminy w chwili śmierci najemcy i najbliższa osoba zmarłego nie wystąpi z wnioskiem o wejście w stosunek najmu tego lokalu. Jeśli chodzi o oferowanie mieszkań do remontu na koszt najemcy to dana osoba po zaprezentowaniu oferty ma dwa tygodnie na wypowiedzenie się czy taki lokal przyjmuje, czy podpisze umowę remontową. W przypadku odmowy jest proponowany kolejnej osobie. Dwutygodniowy okres na podjęcie decyzji wydłuża okres proponowania a lista oczekujących jest długa. Część lokali już jest od dłuższego czasu w proponowaniu lecz ludzie ich odmawiają.

Członek Komisji Piotr Rogowski zapytał, co w przypadku gdy taka osoba przyjmie ofertę mieszkania do remontu i przykładowo remont kosztuje 50 tys złotych to czy czynsz jest umorzony na tą kwotę czy jest inne rozwiązanie.

Anna Gnutek przedstawiciel ZGK, powiedział, że ZGK umowę z taką osobą podpisuje na rok czasu i w tym czasie ta osoba musi wyremontować lokal. Jeśli tak się nie stanie to są wyciągane konsekwencje i za pozwoleniem Gminy mieszkanie takiej osobie jest odbierane. Jeżeli remont lokalu przekroczy 100 tys złotych to taka osoba jest zwolniona na okres 5 lat z czynszu jeżeli nie to te lata się zmniejszają. Na chwilę obecną jedno lub dwa mieszkania są zwolnione z czynszu a kilka jest w trakcie remontu.

Przewodniczący Komisji zapytał czy pieniądze włożone w remont mieszkania mu się zwrócą poprzez zwolnienie z czynszu.

Anna Gnutek przedstawiciel ZGK odpowiedziała, że po części tak, lecz nie w całości.

Przewodniczący Komisji stwierdził, że taka osoba może się wprowadzić i przeprowadzić remont żeby móc korzystać z mieszkania.

Anna Gnutek przedstawiciel ZGK odpowiedziała, że wprowadzić się nie może. Dostaje rok czasu na wyremontowanie i jest możliwość przedłużenia tego okresu po czym on to mieszkanie zwraca i w tym samym dniu jest podpisywana umowa dzięki której może się wprowadzić i rozpocząć życie w tym wyremontowanym mieszkaniu i od tego momentu jest naliczany czynsz, z którego jest zwolniony.

Zastępca Burmistrza Dariusz Małozieć oznajmił, że liczba 284 rodzin wywiera wrażenie lecz warty zaznaczenia jest fakt iż część z tych rodzin nie spełnia dochodowego kryterium do przyznania mieszkania. Podczas propozycji mieszkania badana jest również sytuacja finansowa i jeśli dochody są za wysokie to mieszkania komunalnego takiej rodzinie przyznać nie można a osoba taka dalej figuruje na liście a nie jest z niej wykreślana. Odniósł się do kwestii remontów mieszkań i oznajmił, że kilka mieszkań jest zaplanowanych do remontu i one będą przekazywane oczekującym z listy. Rozwiązaniem problemu mieszkaniowego będzie również program „Mieszkanie+”, do którego Gmina dąży od 3-4 miesięcy związku z tym w przyszłym roku rozpocznie się budowa i planowane są wstępnie 42 mieszkania na osiedlu letnim.

Członek Komisji Piotr Rogowski zapytał co w przypadku gdy ktoś zdeklaruje się na mieszkanie z programu „Mieszkanie+” i z czasem przestanie płacić czynsz, sprawa pójdzie do komornika a ten nie będzie miał z czego ściągać należności to jakie czynności będą wykonywane w tym przypadku.

Zastępca Burmistrza Dariusz Małozieć odpowiedział, że realizowane będzie to w takiej formie, że mieszkaniec, który wprowadzi się do budynku w ramach programu „Mieszkanie+” po 20 latach zostanie właścicielem tego mieszkania, więc on będzie miał świadomość, iż w przypadku zaprzestania płacenia czynszu on tego mieszkania nie otrzyma, więc jest to opcja dla osób, które posiadają dochody, ale np. nie mają zdolności kredytowej, czyli na liście gminnej figurują, ale ze względu na wysoki dochód nie mogą otrzymać mieszkania komunalnego, natomiast stać je aby co miesiąc płacić czynsz, a potem otrzymać je na własność. Zainteresowanie jest duże i z pewnością wypełni lukę na zapotrzebowanie mieszkaniowe w Ząbkowicach Śląskich.

Ad. pkt. 6 Sprawy różne.

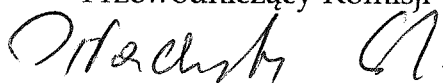
Członek Komisji Piotr Rogowski podziękował pracownikom ZGK za przegląd ppoż. dzięki czemu okazało się, że żaden lokal nie spełnia niezbędnych wymagań. Zostało to zmienione i każdy lokal już jest należycie wyposażony za co jeszcze raz podziękował.

Ad. pkt. 7 Zakończenie obrad.

Przewodniczący Komisji Rolnictwa i Gospodarki Nieruchomościami Stanisław Płachytka zakończył posiedzenie komisji.

Na tym protokół zakończono.

Przewodniczący Komisji



(-) Stanisław Płachytka

Protokół sporządził: Rafał Zawisza praktykant

Sprawdziła: Monika Gwóźdź

Insp. ds. obsługi Rady Miejskiej i jednostek pomocniczych

