

P r o t o k ó ł N r X L V I / 2 2

z sesji Rady Miejskiej Trzcianki z 17 lutego 2022 r.

Sesja odbyła się w sali sesyjnej Urzędu Miejskiego Trzcianki w godz. od 13⁰⁰ do godz. 21⁰⁰.

Porządek obrad, wraz z załączonymi materiałami, jakie otrzymali radni na sesję, stanowi **załącznik nr 1**.

W sesji uczestniczyło 20 radnych. Lista obecności – **załącznik nr 2**. Nieobecna radna J. Kamińska.

Lista obecności przedstawicieli Urzędu Miejskiego Trzcianki – **załącznik nr 3**.

Obradom przewodniczył Przewodniczący Rady Miejskiej Trzcianki Robert Matkowski.

Protokołowała Marzena Domagała, inspektor ds. obsługi Rady.

Obrady Rady Miejskiej zostały utrwalone na nośniku CD, zawierającym nagrania wszystkich wypowiedzi w trakcie obrad, który stanowi integralną część protokołu.

Ad 1) Otwarcie obrad.

Przewodniczący Rady Miejskiej Trzcianki Robert Matkowski, działając zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, w związku z wnioskiem radnych Rady Miejskiej Trzcianki z 10 lutego 2022 r., otworzył sesję Rady Miejskiej Trzcianki witając:

- radnych Rady Miejskiej Trzcianki,
 - burmistrza Trzcianki pana Krzysztofa W. Jaworskiego,
 - skarbnika gminy panią Joannę Zieńko,
 - radcę prawnego panią Danutę Ciesielską
 - inspektora ds. obsługi Rady panią Marzenę Domagałę,
- oraz mieszkańców Trzcianki oglądających sesję, przedstawicieli lokalnych mediów.

Następnie przedstawił porządek obrad, zgodny z wnioskiem radnych:

1. Otwarcie obrad.
2. Sprawdzenie kworum.

3. Dyskusja i głosowanie nad następującymi projektami uchwał:
 - a) uchylenie uchwały Rady Miejskiej Trzcianki Nr XXXVI/372/21 z dnia 31 marca 2021 r.
 - b) podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Trzciance Sp. z o.o.
4. Zapytania i interpelacje radnych.
5. Wolne wnioski.
6. Zamknięcie obrad.

Radnym przed sesją dostarczono za pośrednictwem hdsystem EOD:

- 1) proponowany harmonogram prac w związku z powołaniem SIM KZN-Wielkopolska sp. z o.o. – **załącznik nr 4**,
- 2) projekt aktu notarialnego dot. umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością – **załącznik nr 5**,
- 3) projekt uchwały w sprawie uchylenia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Sp. z o.o., zgodny z projektem wnioskodawców, zaopiniowany przez radcę prawnego – **załącznik nr 6**,
- 4) projekt uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Trzciance Sp. z o.o., zgodny z projektem wnioskodawców, zaopiniowany przez radcę prawnego – **załącznik nr 7**.

Przewodniczący Rady R. Matkowski udzielił głosu przedstawicielowi wnioskodawców sesji, celem poinformowania o powodach zwołania sesji nadzwyczajnej.

Radny M. Walkowiak odczytał uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Trzciance Sp. z o.o., a następnie odczytał uzasadnienie do projektu uchwały w sprawie uchylenia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Sp. z o.o. (załącznik nr 1 do protokołu).

Przewodniczący Rady R. Matkowski poinformował, że wpłynął wniosek burmistrza – pismem OR.0006.3.2022.JN z 17.02.2022 r. wraz z projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Wielkopolska” spółka z ograniczoną

odpowiedzialnością, z prośbą o wprowadzenie do porządku obrad. Pismo wraz z załączonym projektem uchwały – **załącznik nr 8**.

Burmistrz Trzcianki K. W. Jaworski wyjaśnił, że podejmując uchwałę 31 marca 2021 r. nie była znana nazwa spółki, która miał być stworzona z pozostałymi partnerami. Na etapie aktu notarialnego nie byłoby problemy, natomiast nie wiadomo, jak zachowa się sąd rejestrowy, czy nie będzie wzywał gmin do uzupełnienia dokumentacji o uchwałę, która będzie stanowiła wprost o spółce, jej nazwie i intencjach. Dla SIM, którego mamy być członkiem jest to „KZN-Wielkopolska”. Korzystając z wywołanej sesji chciałby zmienić nazwę przed podpisaniem aktu notarialnego.

Przewodniczący Rady wyjaśnił, że sesja zwołana jest zgodnie z art. 20 ust. 3 i do zmiany porządku obrad sesji zwołanej w tym trybie wymagana jest zgoda wnioskodawców. Prosił o opinię radcy prawnego, co będzie w momencie, kiedy Rada uchyli najpierw uchwałę z 31 marca 2021 r. w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Sp. z o.o.

Pani D. Ciesielska odpowiadając stwierdziła, że jeżeli radni podejmą uchwałę z 31.03.2021 r. wówczas nie będzie podstaw dokonywania zmian o nazwę spółki. W porządku obrad może znaleźć się ten projekt.

Przewodniczący Rady R. Matkowski dopytywał, czy jeżeli uchwała nie zostanie uchylona to będzie można wprowadzić tę uchwałę do porządku obrad?

Pani D. Ciesielska wyjaśniła, że w każdym momencie obrad, radni mogą dokonać zmiany porządku obrad, za zgodą wnioskodawców. Z tym, że radni mają już ten wniosek i powinni się nim zająć. Muszą zgodzić się wnioskodawcy w liczbie 11 radnych.

Radny E. Joachimiak zwrócił się z pytaniem czy dobrze rozumie okoliczności. Intencją nowego projektu jest to, aby mieszkania budować jako jednoosobowa skarbu gminy Trzcianka, a nie jako jedna z 20 gmin spółki, do której wcześniej zadeklarowaliśmy się.

Radny M. Walkowiak wyjaśniając stwierdził, że przekazanie o godz. 15-tej nowego projektu uchwały jest to nie fair, bo są to zbyt poważne sprawy. Składając wniosek radni dali cały tydzień na zastanowienie się nad tematem. Jak

rozumie, radny E. Joachimiak dopytuje, czy projekt uchwały który on przedłożył mówi o tworzeniu jednoosobowej spółce gminy w Trzciance. Oznacza to, że burmistrz zakłada taką jednoosobową spółkę, dostaje 3 mln zł, a następnie dostaje 80% dotacji celowej i buduje mieszkania. Natomiast to, co przedstawił burmistrz dotyczy „KZN-Wielkopolska” i powiązania nas z 19 gminami, w celu budowy domów mieszkalnych. Patrząc na definicję domów mieszkalnych, jest to również budowa domów jednorodzinnych. Może powstaną jakieś bloki, a może powstaną domy jednorodzinne, bo taka definicja jest najczęstsza, jeżeli chodzi o domy mieszkalne. Dodał, że analizuje w tym momencie, co chce tą uchwałą burmistrz, co chciałby wnieść na ostatnią chwilę. Można zastanowić się czy czegoś takiego chcemy, czy w przypadku uchylenia uchwały 31 marca 2021 r. powołujemy spółkę z o.o. w Trzciance.

Na koniec wypowiedzi stwierdził, że jeżeli chodzi o tworzenie spółki w Trzciance jest na tak, natomiast do propozycji burmistrza jest kategorycznie na nie.

Przewodniczący Rady zwrócił uwagę, co potwierdziła radca prawny D. Ciesielska, w tym momencie 11 wnioskodawców musiałyby wyrazić zgodę na zmianę porządku obrad. Jeżeli nie będzie podjęta uchwała zaproponowana przez radnych, można wówczas wprowadzić uchwałę burmistrza.

Radca prawny D. Ciesielska zwróciła uwagę, że jest zwołana sesja, jest również wniosek o zmianę porządku obrad sesji zwołanej na wniosek grupy radnych. Radni powinni najpierw zająć się wnioskiem burmistrza czy wprowadzają projekt uchwały do porządku obrad, czy nie. Jeżeli radni wyrażą zgodę i wprowadzą ten projekt do porządku obrad, to w sytuacji uchylenia uchwały z 31 marca 2021 r. i podjęcia uchwały o utworzeniu spółki jednoosobowej gminy Trzcianka, projekt uchwały burmistrza będzie bezprzedmiotowy.

Radny W. Perski zwrócił się do radcy prawnego o tryb głosowania w sprawie wyrażenia zgody na zmianę porządku obrad.

Pani D. Ciesielska wyjaśniła, że każdy z wnioskodawców sesji musi wyrazić zgodę.

Radna M. Matkowska wyjaśniła, że jak zaznaczył radny M. Walkowiak, był czas ok. tygodnia aby dodatkowe uchwały przekazać radnym, a nie jak się mówi

za pięć dwunasta. Jako jedna z wnioskodawców tej sesji, zwróciła uwagę na podpunkt 3b, dodała że w tym celu spotkali się tutaj na sesji, dlatego zastanawia ją dlaczego w takim trybie, tak późno wchodzi uchwały. Skąd pewność, że taka uchwała będzie potrzebna, dlaczego nie idzie się w takim kierunku aby to Trzcianka zarządzała SIM-ami, a idziemy w innym kierunku.

Radny W. Natkaniec prosił aby wyjaśnić konsekwencje tych uchwał, czy będziemy mogli ubiegać się o środki, jeżeli utworzymy swoją spółkę, jak to się będzie działo, wszystko wyjaśnić.

Przewodniczący Rady zwrócił się do radnego M. Walkowiaka, pierwszego z listy wnioskodawców sesji, czy wyraża zgodę na wprowadzenie do porządku obrad projektu uchwały przedstawionego przez burmistrza Trzcianki.

Radny M. Walkowiak nie wyraził zgody. Dopytywanie kolejnych wnioskodawców nie było konieczne.

Ad 2) Sprawdzenie kworum.

Przewodniczący Rady stwierdził quorum, przy którym może obradować i podejmować prawomocne decyzje Rada Miejska Trzcianki. W momencie otwarcia w sesji uczestniczyło 20 radnych. Wydruk listy obecności z systemu – **załącznik nr 9.**

Ad 3) Dyskusja i głosowanie nad następującymi projektami uchwał:

- a) uchylenie uchwały Rady Miejskiej Trzcianki Nr XXXVI/372/21 z dnia 31 marca 2021 r.,
- b) podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Trzciance Sp. z o.o.

Radny M. Walkowiak zwrócił uwagę, że 31 marca 2021 r. podjęli decyzję o tym, aby wyrazić zgodę na utworzenie przez gminę Trzcianka spółki pod firmą Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa sp. z o.o., z Krajowym Zasobem Nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. w Krajowym Zasobie Nieruchomości. Utworzenie spółki jest czymś innym od objęcia udziałów, bo z tym jest do czynienia.

Następnie wyjaśnił, dlaczego zdecydował się wnioskować o sesję nadzwyczajną wyjaśniając, że jest rok od podjęcia uchwały i nie ma na sali chyba osoby, która nie byłaby za budową takich mieszkań, czy będą one jednorodzinne czy wielorodzinne, bo gmina jest daleko z rozwojem budownictwa. Natomiast w momencie podjęcia decyzji o Społecznej Inicjatywie Mieszkaniowej, czyli wyrazili zgodę na utworzenie przez gminę takiej spółki, przez Polskę przewinęły się różnego typu pomysły, jak można to zrobić. Potwierdził, że te pomysły przekopiował z Piły, gdzie dostali 3 mln, dostaną dotację na budownictwo, na własnych gruntach, które są uzbrojone i zapewne wybuduje z 60 mieszkań. Natomiast Gorzów zrzucił te zadania na swój TTBS. W naszej gminie zaproponowano trzeci wariant, który jego zdaniem jest najbardziej ryzykowany i może nic nie powstać. Ponadto będzie dyskusja, jeżeli chodzi o to, co w naszej gminie zaproponowano. Analizując propozycję burmistrza może wskazać minimum 10 negatywnych konsekwencji, co się zadzieje, jeżeli wejdziemy do spółki, której jeszcze nie ma. Nie wiadomo, kto będzie prezesem, kto w radzie nadzorczej, nie będzie jakiegokolwiek wpływu na spółkę, decyzje będzie podejmował KZN, który obejmuje większość udziałów w spółce. Jest brak jakichkolwiek gwarancji, że na terenie naszej gminy powstanie jakikolwiek blok. Możemy spać na 20 miejsce i za 20 lat coś wybuduje się. Nie znany jest harmonogram prac tej spółki, gdzie będzie budować spółka i wg jakiego harmonogramu. Nie ma informacji, jakie grunty KZN wniesie do spółki, o ile wniesie. Ponadto brak jest możliwości powołania swojego prezesa, jaką będziemy mieli kontrolę nad tym gdyby coś zaczęto budować. Utrudnienia w zakresie rady nadzorczej, bo cztery gminy mają wskazać jednego kandydata. Każda gmina wniesie po 3 mln zł i łącznie będzie to 60 mln zł kapitału, a w pewnym momencie zabraknie środków, będzie kredytowanie? Spółka będzie mogła sprzedać grunty wniesione bez żadnych konsekwencji.

Podsumował, że jest to sposób na budowanie mieszkań, ale dlaczego z różnych możliwości wybrano akurat ten. Dlaczego tracimy gwarancje nad tym projektem, bo przed każdym projektem należy dokonać szacunku ryzyka, a radni nie dostali takich informacji jakie jest szacunkowe ryzyko podejmowanej decyzji. Ponadto chciałby usłyszeć, że wybrany sposób jest najbardziej optymalny, czyli daje 100% gwarancję, że będą mieszkania. W tej chwili mieszkańcy dopytują gdzie można zapisać się na SIM-y, a radni nie mogą odpowiedzieć, bo nie wiedzą. Chodzi o formę transparentności, pokazania jakie są prawne gwarancje tego, że nie wysyłają 3 mln zł w kosmos.

Kolejny temat to grunty, na których mają być budowane budynki, dlaczego te a nie inne, jaka byłaby forma ogrzewania tych budynków. Czy rzeczywiście gmina jest tyle zabezpieczona, że wchodząc do spółki z 20 gminami i jakbyśmy chcieli ściągnąć ludzi to Trzcianki, czy nie będziemy kolejkować się między gminami. Co z budynkami, które nie będą zasiedlone, będziemy się bić żeby do nas przyjeżdżali. Nie będziemy mieli na to w żaden sposób wpływu. Dlatego należy oszacować ryzyko, a radni powinni dostać takie informacje. W korespondencji między burmistrzem a przewodniczącym Rady pojawił się zapis, że radni na to pozwolili, dlatego nie chciałby znaleźć się w takiej sytuacji, gdyby projekt nie wypalił, wina była radnych, bo na to pozwolili.

Radny M. Walkowiak dodał, że weźmie na siebie taką odpowiedzialność, ale jak uzyska odpowiedzi na pytania, że otrzyma gwarancję, że nie wysyłają 3 mln w kosmos.

Radny Ł. Walkowiak zaznaczył, że przedmówca wspomniał o wybieraniu prezesa spółki i trzech członków rady nadzorczej i przypomniał, że prezesa wybiera KZN. Trzech członków rady nadzorczej również KZN. Gminy mają prawo wybrać jednego członka z czterech gmin, czyli pięciu z dwudziestu. Jakie będą targi między gminami, bo każdy chciałby mieć kontrolę nad tym, nad własnymi pieniędzmi i nad tym, co się dzieje z ich pieniędzmi. Większość w spółce będzie miało państwo, a nie Ci co wnoszą pieniądze.

Radny T. Tomczak wyjaśnił, że gmina nie wnosi żadnych pieniędzy do spółki, Te środki przechodzą tylko przez budżet gminy. Otrzymaliśmy 3 mln zł i tych 3 mln zł nie można wydać na coś innego.

Radny M. Walkowiak wyjaśnił, że pieniądze są z podatków i tak samo odpowiedzialnie trzeba je wydawać.

Radna W. Szukajło zwróciła uwagę, że na ten czas takich spółek na terenie Polski powstało 22, a w skład weszło 220 gmin, dlatego zastanawia ją czy te gminy też miały takie dylematy, być może tak. Dodała, że jeżeli nie skorzystamy z takiej szansy to wiele stracimy, bo zasób komunalny i socjalny wiemy jaki jest. Większość tych gmin boryka się z takimi samymi problemami. Zastanawia się jedynie czy można tworzyć SIM-KZN Trzcianka, w skład którego będzie wchodziła tylko jedna gmina. W każdej spółce, które powstały

jest kilkanaście gmin. Czy jest to możliwe nawet prawnie, aby taki SIM stworzyć?

Radny M. Walkowiak odpowiedział, że przykładem jest Piła, gdzie powstała jednoosobowa spółka. Ponadto radni wiedzą, że są takie spółki ale umów jakie podpisały nie widzieli, dlatego nie porównywałby.

Radny W. Perski zwracając się do burmistrza pytał, o 3 mln, które otrzymaliśmy na wstąpienie do spółki czy jeżeli nie podejmą dzisiaj uchwały, którą burmistrz proponuje, a podejmą uchwałę o utworzeniu naszej spółki, czy otrzymane środki można w ten sposób spożytkować, czy KZN będzie miał wpływ na naszą spółkę, czy będzie miał swojego przedstawiciela? Co się zadzieje, jak na kolejnej sesji burmistrz wprowadzi swoją uchwałę w normalnym trybie.

Radna M. Matkowska dodała, że nie chciałyby wyczytać na stronach burmistrza K. Jaworskiego, że radni nie podjęli inicjatywy, że przez radnych nie zaistniała dana spółka i teraz pieniądze przejdą nam koło nosa, bo radni nie chcą budować mieszkań. Osoby wnioskujące są za tym aby SIM w Trzciance powstał ale w innej formie aby mieli kontrole, a tym bardziej na najciekawszych terenach w Trzciance, bo przy jeziorze.

Radna J. Durejko stwierdziła, że kiedy usłyszała, że jest możliwość powołania naszej własnej spółki i nikt nie będzie się wtrącał, jest możliwość przekazania na jej rzecz 3 mln zł, to się ucieszyła. Byłyby już pieniądze na koncie, wcale nie trzeba budować nad jeziorem, gdzie grunt nie jest przygotowany, gdzie nie ma pozwoleń środowiskowych, operatów itp. Aby tam budować grunt musiałby być nasz, a tak nie jest. Gmina musi przejąć grunt, a następnie wszystkie potrzebne rzeczy. To jest teren turystyczny i nie powinny pojawić się tam bloki. Natomiast na terenie miasta znajdują się na tyle atrakcyjne miejsca, że można porozmawiać o budowie. Będzie grunt przygotowany i spółka będzie mogła zacząć działać. Ponadto miałyby wątpliwości czy istnieje możliwość powołania takiej spółki, gdyby takie nie istniały. Piła zawiązała taką spółkę. Ponadto dlaczego wchodzić w coś tak niepewnego, wątpliwości jest mnóstwo, a nasza pozycja w spółce nie byłaby taka jasna. Prosiła burmistrza, aby przed podjęciem jakiegokolwiek decyzji wyjaśnił wszystko w szczegółach, umowę jaką miałyby podpisać w marcu.

Radny T. Tomczak pytał o koszty funkcjonowania spółki, bo jeżeli spółkę zakłada 20 gminy, każda wnosi po 3 mln zł i jest to 60 mln. W momencie powołania własnej spółki wniesiemy 3 mln zł. Za tą kwotę trzeba utrzymać prezesów, a patrząc na zarobki to te 3 mln starczy na dwa lata. Czy w tym czasie spółka zdąży wybudować mieszkania, czy trzeba będzie dokapitalizować spółkę aby ją utrzymać.

Radny M. Dąbrowski pytał o czy gmina Trzcianka posiada takie tereny, czy jesteśmy przygotowani na podjęcie takiego wyzwania.

Radna J. Durejko ad vocem M. Dąbrowskiego wyjaśniła, że wyrażono zgodę na utworzenie spółki i wówczas nie miał radny tych wątpliwości. Po to wchodziło do spółki aby budować bloki, a nie być tylko udziałowcem. Wówczas powinny być te wątpliwości.

Radny Z. Czarny zwrócił uwagę, że rok temu podjęto uchwałę i odwiedził teren, gdzie mają być te bloki. Tam jest obecnie krajobraz księżycowy i tam budować bloki, gdzie ma być ścieżka rowerowa, jakie będzie tam ogrzewanie, kotłownie? Ta nie ma nic, w tej chwili jest bagno. Tam stoją rudery i kto chciałby tam mieszkać. Dodał, że jest za budową jakichkolwiek mieszkań, bo był członkiem Komisji Mieszkaniowej.

Przewodniczący Rady R. Matkowski przypomniał zapisy z protokołu posiedzenia Komisji Gospodarczej z 22.03.2021 r., kiedy na posiedzeniu był przedstawiciel KZN, który dość szeroko omówił temat SIM. Padło również, że tych pieniędzy nie można przeznaczyć na nic innego jak budowanie mieszkań. Kwota 3 ml zł jest na objęcie udziałów w nowotworzonej spółce, które mogą być wykorzystane na funkcjonowanie spółki, do momentu wybudowania pierwszych mieszkań, kiedy spółka zacznie uzyskiwać własne dochody. Mogą one służyć również na pokrycie inwestycji. Tak naprawdę te 3 mln zł przeznaczyć od razu na budowanie. To od nas będzie zależało, jak kształtują się zarobki w spółce. Dodał, że byłby za tym aby robiła to nasza spółka.

Dalej odczytał informacje z ww. protokołu dot. kredytowania przez SIM, stąd chciałby dowiedzieć się jak to wygląda na dzień dzisiejszy. Mieszkania te są dla ludzi, które niby mają niższe dochody ale jednak muszą mieć na pewnym poziomie, gdyż muszą mieć środki na wkład własny w granicach 15-25%, w zależności od kosztów budowy. Na tym posiedzeniu przedstawiciel KZN

zwrócił również uwagę, iż dobrze byłoby aby gmina przeprowadziła ankietę, na temat potrzeb takich mieszkań, liczbę chętnych do zamieszkania w takich mieszkaniach, stąd pytał czy gmina przeprowadziła taką ankietę.

Na prośbę radnego W. Natkańca, radny M. Walkowiak poinformował, jakie uchwały podjęła Rada Piły.

Pan ██████ mieszkaniec Trzcianki ocenił, że sama inicjatywa powstania SIM jest szczytną inicjatywą i nikt nie mówi, że jest niepotrzebna. Założeniem SIM było, że gminy tworzą spółki, których nie stać na utworzenie TBS. Wiele gmin, które wchodzi do SIM, chce uzupełnić swoje zasoby komunalne, albo rozpoczynają dopiero zadania związane z budownictwem komunalnym. Są to gminy, których nie stać na samodzielne utworzenie spółki. W Trzciance mamy własne TBS i radzimy sobie dobrze z budownictwem komunalnym. Zdaniem pana ██████ należy jak najbardziej korzystać z tych pieniędzy, natomiast jest pytanie czy od momentu podjęcia decyzji w marcu 2021 r. organ wykonawczy informował jak to chce stworzyć, jak będą wybrane zarządy czy rady nadzorcze, czy przedstawiono biznesplan, plan kontroli nad spółką, czy dano do wyboru gminie formę utworzenia spółki, czy rada otrzymała informację ile potrzeba mieszkań, jakie tereny są preferowane aby utworzyć tam budownictwo komunalne, czy są uzbrojone i przygotowane prawnie, jakie środki można na to przeznaczyć. Od marca nie działo się nic. Od miesiąca są informacje, że burmistrz wskazywał 10 ha. Na tym obszarze można wybudować kolejne osiedle. Rodzi się pytanie jakie są plany rozwojowe gminy, ilu mieszkańców ma liczyć nasza gmina za 3, 5, 10 lat, czy chcemy wybudować drugą Trzciankę. Od marca nie wiadomo, jaki model spółki przyjąć. Od początku wskazywano jeden plan, tj. wejście do KZN z innymi gminami z terenem inwestycyjnym za jeziorem. W ciemno idzie się w tym kierunku. Pojawiły się inne możliwości. Radny Walkowiak wskazuje model spółki, nad która mamy pełną kontrolę, to są próby storpedowania tego. Czy złym wyborem jest posiadanie pełnej kontroli nad spółką? Posiadaniem pełnej kontroli nad inwestowaniem, na własnych terenach? Dla organu wykonawczego lepszym pomysłem jest inwestowanie wspólnie z 20 gminami, z którymi nie było spotkań i dyskusji. Nie wiadomo ile z tych mieszkań ma powstać w Trzciance. Do tego dochodzi kwestia wyboru terenu, który od samego początku wskazywany był przy ul. Za jeziorem. Ostatnio słyszał o modelu miasta 15 minutowego, aby z każdego krańca miasta szło dotrzeć do podstawowych usług miejskich.

Zdaniem pana ██████████ lepiej mieć kontrolę nad spółką, samemu wybierać radę nadzorczą i prezesa, siedzibę spółki, przygotowywać własne tereny i korzystać z pieniędzy Skarbu Państwa i korzystać ze wsparcia państwa w zakresie budownictwa komunalnego.

Radny M. Dąbrowski odnosząc się do wypowiedzi przedmówcy wyraził zadowolenie, że jest żywo zainteresowany tym tematem i próbuje Radzie doradzać. Natomiast zabolowało, że mówi nieprawdę, że burmistrz czy Rada wybrali wariant taki, a nie inny, że lepiej jest funkcjonować w spółce 20 osobowej niż jednoosobowej. Radni wiedzą, co jest lepiej, że jednoosobowa spółka skarbu gminy. Nie chciałby aby padało, że coś zadecydowali. To tak jak wszędzie są plusy i minusy. Chciałby aby padały prawdziwe słowa, bo wmawia się mieszkańcom, z tego miejsca, że Rada coś wymyśliła. Po to została zwołana nadzwyczajna sesja, aby o tym porozmawiać.

Przewodniczący Rady R. Matkowski wyjaśnił, że 31 marca 2021 r. podjęli decyzję w oparciu o ówczesne informacje, które wydawały się bardzo dobre. Nikt nie był przeciwko SIM. Dodał, że nawet wówczas sygnalizował, że pomysł budowy Za jeziorem mu się nie podobał. Zwrócił się z pytaniem czy burmistrz ma wiedzę w ilu gminach, z tych 19, działają TBS.

Pan ██████████, dziękując za udzielenie głosu, wyraził zadowolenie z dzisiejszej sesji po pierwsze, że mieszkańcy będą mieli wiedzę na temat tej inicjatywy. Wydaje mu się, że pomysł przedstawiony przez grupę radnych jest racjonalny. Posiadanie kontroli nad spółką jest dobrym kierunkiem. Mamy własne grunty, na których możemy budować mieszkania i to rozwiązałoby spór o to czy warto budować Za jeziorem, czy nie. Na zasadzie różnych wypowiedzi, można się więcej dowiedzieć, te różne mity, które powstały w mieście, można rozwiązać. Czytając uchwałę z marca 2021 r. nie wynika, że ma być to Za jeziorem, a dzisiaj się to słyszy.

Pan M Kukuś - prezes TTBS sp. z o.o. w Trzciance, zwrócił uwagę, że w interesie każdego miasta jest to aby powstawało jak najwięcej mieszkań. Problem mieszkaniowy jest najważniejszym problemem naszych mieszkańców. Powstała inicjatywa taka jak SIM, dzięki której przekazywane są pieniądze do gmin, należy z tego skorzystać. To co usłyszał w dyskusji o formie spółki jednoosobowej skarbu gminy czy spółka z KZN i gminami, to każdy wariant ma

swoje plusy i minusy. Wkładając do spółki 3 mln zł, które otrzymała gmina wskazując teren Skarbu Państwa, jeżeli coś się wybuduje, będziemy mieli ileś mieszkań, a jeżeli nie to gmina nie straci ani złotówki. Jest niebezpieczeństwo, bo nie wiadomo w jakiej kolejności będą budowane mieszkania, w których gminach. W spółce jednoosobowej skarbu gminy mamy 100% kontrolę nad spółką. Natomiast należy zadać sobie ważne pytanie, z czego ta spółka będzie żyła? Jeżeli chodzi o zarobki prezesów to jest ustawa, która określa zarobki prezesów spółek komunalnych i spółek skarbu państwa. Widełki zarobków są ustalone wg wskaźników – majątek spółki, ilość zatrudnionych i obroty spółki. W nowopowstałej spółce prezes może otrzymać trzykrotne wynagrodzenie w gospodarce narodowej. Nie są to tak duże pieniądze. Taka spółka nie utrzyma z jednego czy dwóch budynków. To co mówił przedstawiciel KZN rok temu, że oprocentowanie kredytu wibor miesięczny jest 0,21 % to teraz jest 3,50 %. Realnie do rozpoczęcia budowy to 1,5 roku. Nikt rozsądny nie oszacuje ceny metra budowanego mieszkania. Niewątpliwie, w interesie miasta jest, aby taki SIM powstał.

Radny M. Dąbrowski zwrócił się z pytaniem do burmistrza czy będąc w spółce 20 gminnej mamy gwarancje, że Trzcianka zacznie budowę, bo to jest kluczowe. Chciałby mieć gwarancje, że nasza siła w takiej spółce będzie taka, że wybudujemy mieszkania. Siła naszej małej spółki nie będzie tak duża aby wybudować mieszkania.

Radny Z. Czarny pytał czy TTBS Trzcianecki może przejąć te 3 mln zł?

Radny W. Perski odniósł się do wypowiedzi radnej W. Szukajło, która powiedziała, że powstało ileś spółek wielogminnych, a czy ile spółek jednogminnych ze 100% udziałem gminy powstało oprócz Piły i ile budują mieszkań.

Radna J. Durejko zwróciła uwagę odnośnie stwierdzeń, że TTBS nie może tego zrobić, bo jak zrozumiała różnica między TBS a SIM polega na tym, że SIM mają nie mieć wkładu, a w TBS trzeba wpłacać.

W związku z tym, że radni mówią o wkładzie proszą aby to jasno powiedzieć.

Radny M. Walkowiak odpowiadając W. Perskiemu stwierdził, że spółek jedno i wieloosobowych nie ma za wiele. Jeżeli chodzi o budowę to 80% dopłaty ma

być z budżetu państwa. Również ta jednoosobowa otrzymałaby te środki, a pozostałe z kredytowania, który będą spłacać mieszkańcy w czynszu. Dodał, że nie zgadza się z prezesem M. Kukusiem w kwestii zarządzania nieruchomościami.

Burmistrz K. W. Jaworski odpowiadając na postawione pytania, swoje wystąpienie rozpoczął od uzupełnionej, o dodatkowe informacje, prezentacji, którą przedstawił w lutym 2021 r., podczas rozmów o możliwościach rozwoju budownictwa mieszkaniowego (prezentacja z 2021 r. **załącznik nr 10**). Było to związane z dyskusjami, które zostały wywołane wejściem w życie w styczniu 2021 ustawy o wspieraniu różnych form budownictwa mieszkaniowego. Po dyskusji na temat rozwoju TTBS przedstawiono kolejną inicjatywę, którą oferowało państwo.

Stwierdził między innymi, że od początku była propozycja aby SIM powstały na gruntach przy ul. Za Jeziorem. Wy tłumaczono również, że SIM są to spółki, które w porozumieniu z samorządem budują i wynajmują mieszkania z przystępnym czynszem. Dostęp do gruntów KZN (Skarbu Państwa, KOWR) i tego typu grunty mogą być wnoszone do spółek. Bezzwrotne granty na pokrycie 35% kosztów inwestycji miały być na etapie aplikowania o realizację danej budowy. O tę kwotę 1/3 kosztów byłaby ta realizacja tańsza dla najemców, w stosunku do mieszkań, które buduje deweloper, gdzie trzeba wyłożyć 100% wartości. Możliwe jest pokrycie 35%, a nie 80% kosztów inwestycji pod warunkiem, że państwo będzie miało środki z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa. Lokator pokrywa partycypację od 15% do 20% kosztów budowy lokalu, w zależności od tego czy będzie chciał dojść do własności lokalu. SIM zapewniają możliwość dojścia do własności po 20-30 latach. Gminy nie dopłacają do tego. Jedyne jest to wkład z budżetu państwa, partycypacja najemcy i kredyt, który będzie spłacał najemca. Na utworzenie SIM gmina otrzyma wsparcie 3 mln zł. Proponowana wówczas lokalizacja to tereny przy ul. Za Jeziorem. Są to tereny należące do Skarbu Państwa, czyli jest możliwość aktywizacji pod budownictwo. W ten sposób można rozwijać Trzciankę w tym rejonie, tym bardziej że planowane już było rozwój uzbrojenia w kanalizację. Były deklaracje gazowników również, ale obecnie są tu problemy. Niemniej SIM preferują ekologiczne źródła energii. Tereny te są atrakcyjne, bo w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora. Faktycznie 10 ha ziemi Skarb Państwa posiada w tym obszarze. Są to dwie działki od strony jeziora przy ul. Za Jeziorem, które mają ok. 4 ha. Trzecia działka jest za istniejącą

zabudową, po prawej stronie drogi, która ma 6 ha. Te działki wskazywano, jako potencjalnie do wykorzystania w 2021 r. pod budownictwo wielorodzinne. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka o tym stanowi. W 2013 r. uchwalono, że może być tu budownictwo wielorodzinne, jednorodzinne, usługi i usługi turystyki. W tej drugiej części są analogiczne ustalenia, pod przyszłościową wizję rozwoju miasta. Jest tam możliwe budownictwo, co nie oznacza, że będzie wykorzystane w pierwszej kolejności. Ponadto prezentowano kolejność podejmowanych kroków. Pierwszym było podjęcie uchwały o przystąpieniu do SIM. Następnie złożenie wniosku o przyznanie 3 mln zł na stworzenie/przystąpienie do SIM. Ten wniosek, zgodnie z podjętą uchwałą, został złożony i te 3 mln zł zostały przyznane. Dalej wskazanie lokalizacji zasobu KZN (gruntów Skarbu Państwa) lub wniesienie aportem nieruchomości gminnej, stąd wskazano grunty, o którym mowa, a które w ubiegłym roku nie wzbudziły sensacji. Założenie SIM planowane jest na 3 marca 2022 r. Do tego czasu w Polsce powstały takie 22 spółki, kolejne są zakładane. Na ten moment został wykorzystany budżet Państwa, aby przekazać te 3 mln zł dla gmin. Po założeniu spółki będą podejmowanie jakiegokolwiek działania, bo to spółka będzie je realizować. Po wniesieniu gruntów do spółek, rozpoczną one zadania związane z projektowaniem i realizacją. Wystąpienie o dofinansowania tych 35% również przejdzie przez gminy, przez co udziały gminy zwiększą się w momencie rozpoczęcia budowy, podobnie jak innych gmin. Nie ma tu zobowiązań po stronie gminy. Po ukończeniu realizacji, gmina będzie odpowiadała za organizację zasiedlenia. Ankiety były przeprowadzone w ubiegłym roku internetowo. Spłynęło ok. 200. Zainteresowanie takimi mieszkaniami było. Większość z tych osób nie łąpało się w widełkach na mieszkania komunalne. Administrowaniem tych obiektów zajmie się lokalny TTBS, a nie spółka, która będzie zlokalizowana poza Trzcianką. Taka usługa będzie zlecona lokalnemu partnerowi. Takie były zeszłoroczne informacje.

W międzyczasie ustalono, że w spółce ma być 20 samorządów oraz Krajowy Zasób Nieruchomości. Są to samorzady z różnych terenów Wielkopolski. Samorządów jest 20, bo jest zamiar wybudowania 1000 mieszkań. Spoza Wielkopolski jest gmina Człopa. Siedzibą sugerowaną przez KZN i połowę gmin są Złotniki. Południowa część gmin sugeruje Rawicz. Jest to na etapie negocjacji. W międzyczasie trwają wideokonferencje, natomiast jutro w Rawiczu odbędzie się stacjonarne spotkanie. Głos na zgromadzeniu wspólników będzie miał wartość udziałów, co wynika z Kodeksu spółek

handlowych. Na ten moment gminy mają 60.000 głosów (3 mln dzielone przez 50 zł). KZN na ten moment wnosi jedną nieruchomość ok. 2,5-3 mln zł. Wnosząc inne grunty wartość udziałów się zwiększy. Kiedy gminy będą aplikowały o środki na realizację, ich udziały będą się zwiększać. Największe uprawnienia będzie miało zgromadzenie wspólników. Zarząd ma być jednoosobowy, kandydata na prezesa proponuje KZN. Rada nadzorcza, zgodnie z przepisami, wybiera. W skład rady nadzorczej wejdą osoby z KZN, w tym przewodniczący rady, pozostała liczba członków jest na etapie negocjacji. Przedstawicielstwo każdej gminy w radzie nadzorczej byłoby powieleniem tego, co jest na zgromadzeniu wspólników. Gminy są w trakcie rozmów i będą miały wspólnych kandydatów. Podejmowanie decyzji jest 75% większością głosów. Wątpliwości budziła kwestia dopłat. Do dopłat konieczna jest jednomyślność czyli muszą zgodzić się wszyscy udziałowcy i musi ich być 90%. Może się zdarzyć sytuacja, że ta dopłata będzie konieczna, może któraś z gmin będzie chciała dopłacić aby spółka budowała na danym gruncie coś dodatkowo np. plac zabaw, ale na koszt gminy. SIM stworzony z 20 gmin ma kapitał początkowy 60 mln zł. Koszt bieżącej działalności jest szacowany na ok. 1.100.000 zł rocznie. Przedstawiciele KZN są finansowani bezpośrednio przez KZN. Koszty przygotowania inwestycji, w poszczególnych gminach, będą pokrywane z tych 3 mln zł, wnoszonych przez gminy. Kwota 60 mln zł powinna wystarczyć na dość długi okres funkcjonowania spółki. Grunty są wyceniane i będą wnoszone na bieżąco. Każda z gmin jest na innym stadium przygotowań do realizacji inwestycji. Grunty Za Jeziorem to grunty Skarbu Państwa. Nie ma tam obowiązującego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, jest tylko studium. Na zasadzie sąsiedztwa będzie wydawana decyzja o warunkach zabudowy. Gmina, która sobie szybciej poradzi z tymi sprawami, a potem sprawy projektowe to prędzej będzie predysponowana aby zacząć. Na forum 20 gmin trzeba będzie ustalić harmonogram realizacji inwestycji. Gorące dyskusje w innych radach gmin również są prowadzone. Inne samorzady, w rozmowach z KZN, chcą wiedzieć jak najwięcej aby przekazać w swoich gminach. Wszystko będzie realizowane dopiero po założeniu spółki. Potencjał realizacyjny to ok. 100 mieszkań rocznie. Prawdopodobnie w 4-5 lokalizacjach jednocześnie będzie to możliwe. Koszty budowy i koszty najmu będą wynikały z przetargu inwestycji w danej gminie. Nikt nie przewidzi obecnie ile będzie kosztowała dana inwestycja. Koszt m² na ten moment jest niedookreślony. Te 35% dopłaty z budżetu państwa, bez czego nie można by realizować zadań, będzie różnicą ceny mieszkania deweloperskiego.

Burmistrz K. W. Jaworski dodał, że SIM jest programem mieszkaniowym, który proponuje nasze państwo. Polityka mieszkaniowa jest prowadzona od lat, z różnym wynikiem. Obowiązuje też Narodowy Program Mieszkaniowy, którego celem jest zwiększenie dostępności mieszkań. Tu rolę ma BGK, który udziela kredytów, na preferencyjnych warunkach, takim TBS jak nasz. Program „Rodzina na Swoim” dotyczy dopłat do kredytów branych przez potencjalnych właścicieli. Podobnie funkcjonowało „Mieszkanie dla Młodych”. Program „Mieszkanie Plus”, który nadal funkcjonuje obejmował mieszkania na wynajem. W grudniu 2020 r. weszła w życie ustawa mówiąca o SIM, dopłatach do nich i dopłatach do budowanych mieszkań. W tym przypadku pojawiają się konkretne środki finansowe aby problem braku mieszkań zminimalizować. Wydaje się, że jest to opcja korzystna. Gmina nieznacznie coś traci, bo nic nie wnosi. Na ten czas powstały 22 SIM, w skład weszło 220 gmin. Planowanych 21.000 mieszkań. Żaden SIM nie rozpoczął jeszcze budowy. Rozpoczęcie proces inwestycyjnego, jak powiedział prezes TTBS, ok. 1,5 roku. Decyzja o przystąpieniu do realizacji budynku komunalnego zapadła w ubiegłym roku. Obecnie jest etap przygotowywania projektu budowlanego i zakłada się, że w czerwcu będą podejmowane decyzje o środkach na budowę tych mieszkań. Proces budowy w SIM również będzie podobnie długo przebiegał.

Odnosząc się do uzasadnień projektów uchwał, które przedłożyli radni, burmistrz K. W. Jaworski wyjaśnił, że projekt umowy spółki został przekazany, natomiast zasady funkcjonowania SIM wynikają z ustawy.

Odnosząc się do zapisu: „Rada Miejska Trzcianki nie wyraża i nie wyrażała zgody (co wynika z przedmiotowej uchwały) na utworzenie spółki przez dodatkowe gminy” stwierdził, że w treść uchwały i uzasadnieniu było napisane, że będzie to tworzone z innymi gminami i KZN. Z protokołu sesji, z przedstawionych tłumaczeń wynika, że ilość gmin w spółce będzie zależna od ilości 1000 mieszkań, bo jest to liczba oceniana przez KZN, jako dająca możliwość funkcjonowania spółki w przyszłości z zarządzania tymi mieszkaniami. Są SIM tworzone przez jedną gminę wspólnie z KZN, natomiast one deklarują budowę 1.000 mieszkań i takim przykładem jest Stalowa Wola.

Burmistrz wyjaśnił, że jeżeli chodzi o dopłaty to wymagana jest jednomyślność wszystkich właścicieli, przy obecności 90%. Przy 60 mln zł na działalność nie ma obaw, że działalność spółki jest zagrożona.

Odpowiadając na pytanie czy są gwarancje, co z tego wyniknie, czy mamy wpływ jak to się będzie kształtowało wyjaśnił, że jest to porozumienie

20 samorządów i KZN. Samorzady będą dyskutować, ścierać poglądy, negocjować i będą wypracowywać jak najlepsze rozwiązania, będą dbały o swoje gminy. Gmina Trzcianka, poza tym że otrzymaliśmy 3 mln zł pochodzące z dotacji z budżetu państwa, które przekazemy, nie wnosząc aportu w postaci nieruchomości, nie ryzykuje niczym. Nie ponosimy wydatku na ten cel. Na ten czas zaufało temu 220 gmin. Można nie robić nic, albo skorzystać z tej opcji. Jest to również odpowiedź na pytanie czy został dokonany szacunek ryzyka. Odnośnie wybierania prezesa spółki wyjaśnił, że kandydata na prezesa będzie wskazywał KZN. Rada Nadzorcza będzie zatwierdzać lub nie wybór. Dwadzieścia samorządów, wójtów i burmistrzów chce tego samego, co my i państwo radni, aby inicjatywa się powiodła i szansa została wykorzystana.

Zapis w uchwale „domy mieszkalne” pojawił się również w uchwale przygotowanej przez radnych. Taki zapis wynika wprost z uchwały proponowanej przez KZN. Piła też tak zapisała. Spółka może budować różne budynki. Poza tym, co jest jej celem głównym. W naszym przypadku chodzi o zabudowę wielorodzinną. Będzie ona nawiązywać do zabudowy, która znajduje się w pobliżu. Nie będą to wielkie blokowiska, ale kameralne osiedle atrakcyjne dla naszych mieszkańców, a być może do ludzi z zewnątrz, którzy chcieliby zasilić nasze miasto. Dla osób, które nie kwalifikują się do mieszkań komunalnych, które będą rokowały możliwości spłaty kredytu i ponoszenia bieżących kosztów. Dodał, że jako burmistrz może wziąć odpowiedzialność za niepowodzenie, ale również weźmie na siebie powodzenie, bo radni zapewne też będą chcieli. Odnośnie stwierdzenia „krajobraz księżycowy” przy ul. Za Jeziorem wyjaśnił, że nie jest to związane z inwestycją gminną, która miałaby znajdować się dalej. Ścieżki rowerowe są przeanalizowane przy dyskusji o planie mobilności i tam jest wskazana jako jedna z priorytetowych. Budowa kanalizacji jest startem do pobudzenia tego terenu do dalszego rozwoju. Ogrzewanie może być wariantowe, jeżeli gaz nie zostanie doprowadzony. Jak wspomniano koszty budowy na ten czas nie są do określenia. Natomiast gmina nie będzie ich ponosić. Koszty funkcjonowania SIM są szacowane przez KZN, natomiast koszty utrzymania spółki jednoosobowej nie będą dużo niższe, bo będzie to też prezes, biuro, pracownicy, rada nadzorcza 3 osobowa. SIM jest dla osób, które nie kwalifikują się do mieszkań komunalnych, ale nie stać ich na kredytowanie całego mieszkania, bo te w SIM będą niższe o dopłaty państwa. Spośród tych 20 gmin, w tych większych są TBS (Pleszew, Rawicz, Ostrzeszów), w małych nie ma.

Odnosząc się do propozycji trzcianecki SIM wspólnie z KZN, czyli w oparciu o grunty państwa. Na start byłyby 3 mln zł i byłyby to cały kapitał spółki. Potencjał finansowania takiego przedsięwzięcia w zasadzie byłby żaden. Spółka bez kapitału, historii nie otrzyma kredytu. Do utrzymania spółki wskazuje się 1000 mieszkań. Chyba że pojawiłby się w gminie solidny inwestor. Rada Miejska Piły wyraziła zgodę prezydentowi na powołanie kolejnej spółki komunalnej. W naszej gminie jest spółka, w której działalności jest budownictwo społeczne, czy w związku z tym potrzebna jest czwarta spółka. Zgodnie z wolą Rady jest to możliwe. Można założyć spółkę, wybrać radę nadzorczą z uprawnieniami, która wybierze prezesa, który będzie bardziej lub mniej kontrowersyjny, z konkursu lub nie, który będzie utrzymywany przez kolejne lata. Natomiast rodzi się pytanie, co ta spółka miałaby robić innego niż TTBS, poza otrzymaniem tych 3 mln zł i podobnie jak TTBS może korzystać z tego samego dofinansowania, które jest dla innych SIM. TTBS może też z tego skorzystać. W tym przypadku możemy operować tylko na gruntach gminnych. Są takie mniej lub bardziej przygotowane aby mieszkaniówkę realizować. Można to zrobić, zobaczyć na jak długo starczą te 3 mln zł, a potem zwróci się do Rady o dokapitalizowanie spółki. Kolejna z opcji to wykorzystanie istniejącego TTBS. Zgodnie z ustawą, które wprowadziła SIM, każdy TBS realizuje społeczne inicjatywy mieszkaniowe czyli może korzystać z tych narzędzi ustawowych. Nasz TTBS może rozpocząć działania związane z zabudowywaniem gruntów miejskich. Kolejna opcja to grunty Skarbu Państwa. Spółka otrzyma stosowny aport nieruchomości, wystąpi o dofinansowanie, jeżeli będzie miała możliwości zaciągnięcia kredytu na budowę takich mieszkań. Dotychczas, w zasadzie do każdego budynku budowanego przez TTBS, gmina dokładała część środków. Stąd rodzi się pytanie czy po skorzystaniu z dofinansowania 35% gmina będzie musiała wesprzeć spółkę. Można działać równocześnie w tych kierunkach, nie powołując czwartej spółki, jeżeli TTBS będzie mógł finansowo zadziałać. Rozwój budownictwa przez SIM to zerowy wkład gminy. Czwarta opcja to każdy TBS jako SIM może porozumieć się z KZN, aby otrzymać grunty ze skarbu państwa. Natomiast wniesienie tych gruntów spowoduje objęcie udziałów w spółce. TTBS nie byłby już tylko spółką gminną ale gminy i KZN. Zgodnie z uchwałami podejmowanymi 31 marca 2021 r. środki w wysokości 3 mln zł, o które wystąpiono, mogą być wykorzystane zgodnie z treścią uchwały na stworzenie SIM. We wniosku, który był załącznikiem do uchwały, jasno było określone, że będzie to na stworzenie SIM we współpracy z KZN

i innymi gminami. Wobec czego te środki nie mogą być wykorzystane na inną spółkę, np. SIM Trzcianka.

Odnosnie sugestii kontroli nad gruntami Skarbu Państwa, burmistrz wyjaśnił, że nigdy nie były to grunty gminy i czy wejdą do SIM czy nie, gmina nie ma żadnej kontroli nad nimi. Po wniesieniu ich do spółki, będą własnością spółki, której gmina będzie udziałowcem, jakaś perspektywa kontroli będzie. W każdym przypadku, niezależnie od lokalizacji gruntów, będą potrzebne takie same dokumenty wymagane do zabudowy. Natomiast są w gminie inne miejsca na budownictwo ale trudno mówić, że są gotowe do zabudowy od zaraz. Takie grunty są przy ul. Orzeszkowej, ul. W. Stwosza, ul. Krętej objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Jest również mała plomba przy blokach ul. Konopnickiej. Podjęto również szereg uchwał dot. aktywizacji terenów i tak są to tereny przy os. Leśnym. Z tym że dopiero po przyjęciu miejscowego planu dla tego terenu. Zastanawiano się nad przekazaniem tych terenów dla TTBS pod zabudowę, który, może ze wsparciem gminy, będzie mógł sięgnąć po środki na realizację budownictwa mieszkaniowego na gruncie gminnym. Budownictwo wielorodzinne jest możliwe w okolicy ulicy Gorzowskiej. Dla tego terenu opracowywany jest plan miejscowy, przy miejscu gdzie postaje Park Pokoleń, gdzie w studium przewidziana jest zabudowa wielorodzinna. Po przyjęciu planu będzie możliwość rozwijania zabudowy wielorodzinnej. Wszyscy mają dostęp do protokołów sesji z 31.03.2021 r., jak również do protokołów Komisji Gospodarczej. Wątpliwości były od początku i je podziela, dlatego wspólnie te wątpliwości należy rozwiewać, natomiast nie negujmy odgórnie. W dniu 3 marca 2022 r. ma być podpisana umowa spółki. Szkoda, że tak na ostatni moment ta dyskusja, można było dopytać wcześniej.

Na liście 220 SIM są takie, które mają mniejszą liczbę deklarowanych mieszkań 400-500-600. Natomiast KZN sugeruje dobór gmin, aby uzupełnić tę liczbę mieszkań.

Kończąc wyjaśnił, że projekt uchwały, który zaproponował, był związany tylko z odbywającą się sesją, bez konieczności zwoływania kolejnej. Jest możliwość skorygowania uchwały do treści uchwały, którą proponowano przy porządku obrad. Nie wiadomo w jakim terminie Sąd Rejestrowy wezwie do jej korekty. Tworzenie swojego SIM w Trzcinie jest niecelowe. Posiadamy własny TBS i te narzędzia można wykorzystywać przez TTBS, jeżeli prezes przeanalizuje możliwości finansowe i określi dopłaty gminy, nawet w poręczeniach. Jest to kwestią analiz. Pójście tą ścieżką nie koliduje z wchodzeniem w SIM, który jest finansowany z budżetu państwa.

Ogłoszono przerwę od 19⁰⁰ do 19²⁰.

Przewodniczący Rady przypomniał w jakim punkcie są obrady:

- a) uchylenie uchwały Rady Miejskiej Trzcianki Nr XXXVI/372/21 z dnia 31 marca 2021 r.,
- b) podjęcie uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej w Trzciance Sp. z o.o.

Radny M. Walkowiak, dziękując za przedstawione przez burmistrza Trzcianki informacje i rozwianie wielu wątpliwości, zwrócił uwagę, że liczba 1000 mieszkań wynika z założeń spółki, o której mówił, nie ma takiego przymusu. Natomiast jest to dobre ze względów ekonomicznych. W ustawie tego nie ma. Ponadto uzasadnienie jest częścią uchwały ale nie ma tam elementów, nad którymi się głosuje. Nie jest to część uchwały podjętej. Odniósł wrażenie, że mówiąc o jednoosobowej spółce burmistrz mówił o spółce z 20 gminami, co się wydarzy. Burmistrz określił, że te 20 gmin, które wniosą kapitał może skończyć jak ta jednoosobowa spółka. 50% kapitału to będzie kredyt przesunięty, gwarantowany przez rząd poprzez BGK. Aby otrzymać kredyt, czy potrzebne będzie jakieś poręczenie finansowe. Gdyby te 20 gmin otrzymało kredyt, kto poręcza w tym momencie ten kredyt? Czy na gminy nie spadnie jakiś obowiązek umowy poręczeniowej w postaci zabezpieczenia. Gdyby była to jednoosobowa spółka, sytuacja byłaby taka sama, też 50% kredytowania gmina musiałaby poręczyć i dalej budować. Sytuacja jest taka sama, tylko zwielokrotniona 20 razy. Jak spółka nie wybuduje budynku, grunt nie jest gminy, przejdzie na własność spółki, co będzie w przypadku upadłości, czy spółka będzie sprzedawać bez naszej kontroli? Nie jest to nasz grunt, ale może trafić jeszcze do innych rąk. Czy nie pakujemy się w problemy finansowe, czy nie będziemy musieli poręczać kredytów?

Radny J. Łastowski zwrócił uwagę, że już przekazano trzy działki do spółki 10 ha, a nie tylko te dwie, gdzie wskazane jest miejsce budowy tych budynków.

Radny Ł. Walkowiak zwrócił się z pytaniem dotyczącym zabezpieczenia finansowego czy BGK posiada środki na udzielenie takiego kredytowania. Ze źródeł poselskich słyszał, że tych środków nie ma.

Radny M. Dąbrowski zwrócił się również z pytaniem do burmistrz Trzcianki dot. § 9 umowy spółki dot. kapitału zakładowego spółki zwracając uwagę, że każda z gmin wnosi 3 mln zł. Gdybyśmy oddali grunt roponośny warty 150 mln zł, jaki byłby układ w radzie nadzorczej i udziałach, jakimi dysponują gminy?

Burmistrz Trzcianki K. W. Jaworski odpowiadając stwierdził, że deklaracja budowy 100 mieszkań jest czysto ekonomicznym wyliczeniem przedstawianym przez KZN, który dokonywał analiz na potrzeby tego programu. Wydaje się bezpieczniejszym budowa 1000 mieszkań, aniżeli 100. Takie informacje przekazywane są przez KZN, jako operatora tego programu. Uzasadnienie nie jest częścią uchwały, jest informacją dlaczego uchwała jest podejmowana. W jednej z uchwał Rada wyraziła zgodę na wystąpienie z wnioskiem do KZN, do której załącznikiem była treść tego wniosku, z którego wynikało, że jest to wniosek o środki związane z budową spółki łącznie z KZN i innymi samorządami. Odnośnie gwarancji bankowych, w treści uchwał proponowanych przez radnych wyłącznym udziałowcem jest gmina i nikt inny nie poręczy kredytu branego przez tą spółkę. Natomiast w przypadku SIM tworzonego z udziałem KZN, to KZN jest podmiotem, który będzie brał na siebie ciężar poręczeń.

Na pytanie radnego Ł. Walkowiaka czy są na to pieniądze odpowiedział, że środki, które zostały przekazane gminą, pochodziły z puli środków 1,5 mld zł. Z posiadanych informacji wynika, że nie ma już środków dla kolejnych gmin, które chciałyby przystąpić do SIM, czy je tworzyć. Te środki pochodzą, jak większość środków z ostatnich dwóch lat, z tzw. środków covidowych, czyli poza budżetem państwa wygenerowano możliwość kreowania pieniądza. Są to obligacje, które państwo, my obywatele, będziemy spłacali. Część tych środków szła na pomoc przedsiębiorstwom, dystrybucję maseczek, zakup sprzętu i doposażenie szpitali, pomoc finansową dla samorządów. Środki na SIM pojawią się w przyszłości w budżecie państwa albo w tej samej formule jak obecnie, na mocy „ustawy covidowej”. Z tych środków został zasilony Rządowy Fundusz Rozwoju Mieszkalnictwa. Tym bardziej opłaca się wchodzić we współpracę, która nie generuje żadnego ryzyka, w przeciwieństwie do tworzenia własnego SIM.

Jeżeli chodzi o grunty, to jeszcze nikt ich nie przekazał do spółki. Są wskazane trzy działki, które znajdują się w zasobach Skarbu Państwa, a które zostały przejęte przez KZN do wykorzystania na cele mieszkaniowe. KZN wniesie do spółki działki, które wskazano jako te możliwe w pierwszej kolejności do

wniesienia. Rzeznawca będzie wyceniał działki, jak dla celów mieszkaniowych i o takie wartości podniesie się udział KZN. Zabudowa nie jest planowana na całych działkach, ale na istniejącej kiedyś zabudowie mieszkaniowej. Nasze udziały mogą się zwiększyć, kiedy otrzymamy te 35% dofinansowania na realizację zadania. Grunty Skarbu Państwa będą majątkiem spółki, której gmina będzie udziałowcem.

Radny E. Joachimiak podziękował wszystkim, którzy w dniu dzisiejszym wypowiedzieli się. Wypowiedzi były wielowątkowe, z różnych kierunków, z dużą kulturą. Ten zasób wiedzy jest pomocą w podjęciu decyzji.

Oceniając potrzeby mieszkaniowe mieszkańców naszej gminy, myśli że wniosków jest 100-200 w różnych okresach, mnożąc przez osoby w rodzinach, to setki potrzebujących. Wiele z mieszkań nie nadaje się do zamieszkania ze względu na stan techniczny. Jest wiele niegodnych zamieszkania przez ludzi. Oczywiście na szali ma pewne wątpliwości, pewne ryzyko, stan wiedzy niepełny a po drugiej stronie szala ludzkich potrzeb, dlatego u niego zwyciężyła szala ludzkich potrzeb i opowie się za tym, aby w dniu dzisiejszym nie uchylać uchwały o powołaniu SIM, zachowanie prawa wynikającego z uchwały z marca 2021 r.

Radny M. Dąbrowski odniósł się do § 7 umowy spółki – zasady najmu lokali mieszkalnych, pkt 3 między innymi mówi o zasadach i kryteriach ustalanych przez gminę. Następnie odczytał punkt 4 dot. przypadków związanych z niezasiedleniem wszystkich mieszkań, w której to sytuacji nabór przeprowadzi spółka. Będzie to dotyczyło również sytuacji wtórnego zasiedlenia mieszkań. Pytał, jak to się będzie odbywać, czy będzie doszczegółowane. Spółka funkcjonująca gdzieś tam, będzie decydowała o zasiedleiu mieszkań w naszej gminie. Podziękował za wyjaśnienia.

Radna A. Flis odnosząc się do wypowiedzi radnego E. Joachimiaka wyjaśniła, że nie są to mieszkania typowo komunalne, ale dla osób, które nie dostały możliwości wnioskowania o mieszkanie komunalne, bo miały przekroczony pułap dochodowy kwalifikujący do ubiegania się o mieszkanie komunalne, a nie stać na wynajem czy zakup mieszkania.

Radny E. Joachimiak wyjaśnił, że nie odnosił się do żadnych szczegółów, bo nie są one teraz ważne, ale jedynie do tego, że w naszym mieście są duże potrzeby mieszkaniowe.

Radny Ł. Walkowiak docenił dyskusję merytoryczną, bo nie jest specjalistą i z chęcią czerpie wiedzę. Dodał, że ma bardzo duże wątpliwości, co do tej inicjatywy. Gmina oczywiście potrzebuje mieszkań, ale gmina ma duże potrzeby w tym zakresie. Osobiście nie wierzy, że powstaną tam mieszkania.

Przewodniczący Rady R. Matkowski zwrócił uwagę, że można to ująć w paru słowach – damy wkład 3 mln zł, szukamy pieniędzy po różnych funduszach, a na końcu można to oddać pod zarząd TTBS. Jakie są procedury przekazania, jak to się odbędzie, spółka będzie zasiedlać mieszkania na wtórnym rynku. Czy jest czasokres wybudowania tych 1000 mieszkań. Spółka może nic nie budować, a funkcjonować 60 lat.

Zadał pytanie, co się zadzieje gdyby Rada uchylila starą uchwałę dot. przystąpienia do SIM, a nie podjęła nowej, czy wówczas można by negocjować otrzymaną kwotę 3 ml zł , aby przekazać ją do TTBS?

Przypomniał, że zawsze będzie za tym, jak nie raz mówi burmistrz, że chciałby aby sami stanowili o pieniądzach, które wpływają do gminy. Chciałby aby pieniądze były przekazane bezpośrednio do naszej spółki.

Radny M. Walkowiak zwrócił uwagę, że jak zrozumiał, jedynym zyskiem jest to, że nie ponosi się ryzyka, bo gwarancji budowy nie ma.

Przewodniczący Rady R. Matkowski odczytał § 25 pkt 4 umowy spółki dot. pokrywania strat spółki. Chodzi o to, aby gmina nie była zobligowana do wnoszenia dodatkowych środków.

Radna J. Durejko zgodziła się z radnym M. Walkowiakiem, że niczym nie ryzykuje się ale nie ma żadnych gwarancji, że bloki u nas powstaną. Na szczęście nie będzie to na naszym gruncie, chociaż jest przeciwna aby takie grunty oddać pod mieszkania. Są 3 mln, które można by zagospodarować i może łatwiej byłoby uzyskać jakieś bloki, mieszkania. Jej zdaniem powstało ogromne zamieszkanie. Z jednej strony nadzieja, że może coś będzie, a z drugiej jest tak, to nic nie powstanie. Jest obawa czy ktoś nie znalazł możliwości wyciągnięcia pieniędzy. Nie chodzi tu o gminę, ale chodzi o ludzi, którzy to wymyślili. To

wszystko jest oparte na nadziei wójtów, burmistrzów. Im bliżej realizacji tym więcej jest niepokoju, dlatego nie jest do tego przekonana.

Radna W. Szukajło przypomniała, że nie są to nasze pieniądze. Powinniśmy się cieszyć, że mamy taką możliwość, bo nie wszystkie gminy zdążyły i to szczęście miały. Spółka, która pierwsza powstała, kiedy nasza Rada w marcu podejmowała uchwałę, latem tego roku rusza z inwestycją.

Burmistrz K. W. Jaworski odpowiadając na pytania dot. zasiedlania i naboru uzupełniającego, stwierdził że jest to jasne. Gminy mają za zadanie określić kryteria i priorytety dla pierwszego zasiedlenia, a tak naprawdę ilość mieszkań, które chcą wybudować. Ta ilość powinna być racjonalna do zasiedlenia. Teren jest chłonny i może tam powstać o wiele więcej mieszkań. Rada Miejska Trzcianki określi kryteria ramowe, które trzeba spełnić. Kryteria finansowe, które nie pozwalają wchodzić w taki najem osobom, które mają wyższe dochody określone ustawą, bądź posiadają tytuł prawny do nieruchomości. Mieszkania mają służyć osobom, których nie stać na kredyt, aby kupić mieszkanie. Rada może ustalić również pewne priorytety, np. seniorzy, rodziny z dziećmi, samotne matki, rodziny z dziećmi niepełnosprawnymi itp. Przy procesie naboru punktować te priorytety. Jeśli gmina przeszacowałaby ilość mieszkań, nie znalazłaby tylu najemców, to pozostaje problem z utrzymaniem mieszkania. Spółka przejmuje to zadanie na siebie i jej zadaniem jest jak najszybsze wprowadzenie najemcy, stąd przesunięcie ciężaru poszukania najemcy, bądź wtórnego zasiedlenia, gdy ktoś zrezygnuje z mieszkania. Mieszkanie musi przynosić dochody, a nie generować obciążeń i tu jest rola zasiedlenia przez spółkę. Administrowanie zasobem, który nadal będzie zasobem spółki, bo własność nie zostanie przeniesiona, będzie poprzez wybranie administratora wspólnoty. U nas na rynku najczęściej wybieranym jest TTBS, dlatego prawdopodobnie u nas TTBS administrowałby tymi budynkami, oczywiście za określoną pulę środków. KZN szacuje, że ok. 100 mieszkań w 4-5 lokalizacjach będzie budować rocznie. Ponadto gminy będą w różnych momentach na rozpoczęcie budowy. Z otrzymanymi 3 mln zł można zrobić tylko to, do czego zostały przeznaczone, czyli wnieść do spółki, która została stworzona razem z KZN. Tak był określał, który został zatwierdzony. Jeżeli nie chcemy ich tak wykorzystać, to należałoby zwrócić i złożyć nowy wniosek o przeznaczenie na SIM Trzcianka. Kapitał zakładowy 60 mln zł będzie zjadany przez spółkę, a w przypadku SIM Trzcianka będzie to 3 mln zł. Tu również będzie zarząd,

rada nadzorcza, biuro itp. Taki na ten czas jest program mieszkaniowy. Możemy z niego skorzystać. Najemcy do czynszów będą mogli pozyskiwać dodatkowe środki na spłacane odsetki. Program został uruchomiony na podstawie ustawy z grudnia 2020 r. Samorządowcy również mają wątpliwości, jakie będzie powodzenie tego projektu. Alternatywą jest nie robienie niczego. Lepiej szukać możliwości, nawet jeżeli się nie powiodą. Nie sposób przewidzieć, co się zadzieje w kolejnych latach. Proponował, wprowadzenie poprawek do uchwały podjętej 31 marca 2021 r., jako tej sankcjonującej wejście Trzcianki do SIM pod nazwą KZN –Wielkopolska.

Przewodniczący Rady R. Matkowski zwrócił uwagę, że stwierdzenie, że gmina wskazała grunty oznacza, że wskazał je burmistrz.

Burmistrz K. W. Jaworski wyjaśnił, że oczywiście, są to grunty Skarbu Państwa w bezpośredniej bliskości jeziora, oceniane jako atrakcyjne, przedstawione od początku tego tematu. Takie informacje otrzymał KZN, jako potencjalne pod zagospodarowanie SIM i KZN przejął je. W przyszłości może wnieść do spółki.

Przewodniczący Rady R. Matkowski zwrócił uwagę, że SIM mogą zabrać mieszkańców TTBS, naszej spółki i gmina zacznie dopłacać do naszych mieszkań.

Radny J. Łastowski złożył wniosek formalny o zakończenie dyskusji.

Radni wyrazili zgodę na zakończenie dyskusji bez głosowania wniosku formalnego.

Przystąpiono do głosowań:

1) Projekt uchwały w sprawie uchylenia uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej Sp z o.o.

Radni głosowali: za 8, przeciw 12, wstrzymujących 0. Karta głosowania – **załącznik nr 11.**

2) Przewodniczący Rady zaproponował, w związku z wnioskiem burmistrza i niepodjęciem ww. projektu, aby radni podjęli decyzję o zmianie porządku obrad poprzez wprowadzenie do porządku obrad projektu uchwały

przygotowanego przez burmistrza Trzcianki w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Wielkopolska” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wprowadzenie w punkcie 3b, w miejsce projektu uchwały w sprawie wyrażenie zgody na utworzenie spółki „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Trzciance Sp z o.o.

Za wprowadzeniem głosowało: 16, przeciw 1, wstrzymujących 3. Karta głosowania imiennego – **załącznik nr 12.**

Radca prawny D. Ciesielska zwróciła uwagę, że radna J. Durejko zagłosowała przeciw. W związku z tym, że sesja odbywała się na wniosek radnych, zmiana porządku obrad w tym przypadku wymaga zgody wnioskodawców, radna J. Durejko była jednym z wnioskodawców, dlatego zmiana nie może być przyjęta. Podobnie głosował radny M. Walkowiak.

Radna J. Durejko poprosiła o nowe głosowanie, bo się pomyliła, jest za zmianą porządku obrad. Radny M. Walkowiak również zgodził się na powtórzenie głosowania.

3) Ponowne głosowanie - wprowadzenie do porządku obrad projektu uchwały przygotowanego przez burmistrza Trzcianki w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Wielkopolska” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wprowadzenie w punkcie 3b, w miejsce projektu uchwały w sprawie wyrażenie zgody na utworzenie spółki „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa w Trzciance Sp z o.o.

Za wprowadzeniem głosowało: za 20, przeciw 0, wstrzymujących 0. Karta głosowania imiennego – **załącznik nr 13.**

4) Głosowanie nad projektem uchwały w sprawie wyrażenia zgody na utworzenie spółki „Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa KZN-Wielkopolska” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Radni głosowali: za 15, przeciw 5, wstrzymujących 0. Karta głosowania imiennego – **załącznik nr 14.** Uchwała stanowi **załącznik nr 15.**

Ad 4) Zapytania i interpelacje radnych.

Radny E. Joachimiak złożył interpelację dot. budowy dwóch budynków komunalnych – **załącznik nr 16** oraz wniosek dot. budowy szaletu miejskiego – **załącznik nr 17**.

Ad 5) Wolne wnioski.

Radna M. Matkowska wyjaśniła, że wbrew głosom radnego W. Natkańca, że jest przeciw mieszkaniom, nie jest przeciw mieszkaniom, jest za tym aby w Trzciance budować ale dofinansujemy TTBS i idźmy w tym kierunku. Budujemy, bo nie jestem za budowaniem.

Radny W. Kilian zwrócił się z pytaniem, prosząc o wyjaśnienie sytuacji w Runowie, gdzie nie funkcjonuje Przedszkole, czy dzieci przewożone autobusem szkolnym muszą płacić za bilet.

Radna J. Durejko ponowiła prośbę o naprawę światła w Siedlisku, zgłaszała to na sesji 10.02.2022 r. Nadal na tym odcinku nic się nie świeci.

Radny Z. Czarny poinformował, że mieszkańcy ul. Dąbrówki nie mogą podłączyć się z gazem, czy to jest prawda?

Burmistrz K. W. Jaworski stwierdził, że jeżeli chodzi o dowozy nie jest to na pewno informacja prawdziwa. Zostanie to wyjaśnione. Awaria oświetlenia została zgłoszona, ale naprawy są w wielu miejscach. Jeżeli chodzi o przyłącza gazowe to Polskie Sieci Gazowe wyczerpały swoje środki na przyłącza gazowe do 2023 roku i odmawiają nowych pozwoleń. Liczymy na zasilenie budżetu PSG o dodatkowe środki, które pozwolą na realizację przyłączy gazowych. Tym bardziej, że polityka energetyczna ewoluuje w tym kierunku. Raczej państwo powinno interweniować i zwiększyć środki.

Pan W. Putyrski dodał, że nie odmawiają ale ustalają termin 25 miesięcy na realizację.

Burmistrz K. W. Jaworski dodał, że gmina jest na etapie pierwszych przetargów. W dniu sesji otwarto oferty na budowę zadaszonych boisk w Białej i Łomnicy.

Oferty opiewają na 2 mln i 2,2 mln zł. W budżecie gminy jest niespełna 3 mln zł. Będzie prosił w tym zakresie o decyzję Rady, co realizować najpierw czy dołożymy, czy nie. Przetargi są również na roboty drogowe i oświetleniowe. Jedno z zadań otrzymało dofinansowanie z Rządowego Funduszu Rozwoju Dróg jest to ul. Poniatowskiego. Na kolejnej sesji środki zostaną wprowadzone do budżetu. Ulica Dąbrówki może otrzymać dofinansowanie w ciągu roku.

Ad 6) Zamknięcie obrad.

W związku z wyczerpaniem porządku obrad, Przewodniczący Rady Miejskiej Trzcianki radny Robert Matkowski, zamknął obrady Rady Miejskiej Trzcianki.

Protokolant
inspektor Marzena Domagała

Przewodniczący obrad
Przewodniczący
Rady Miejskiej Trzcianki

Robert Matkowski