

Kamienna Góra, dnia 25 września 2019 r.

Andrzej Grzyb - radny  
w imieniu Komisji Gospodarki  
Komunalnej i Mieszkaniowej  
Rady Miasta Kamienna Góra

BIURO RADY MIASTA  
KAMIENNA GÓRA  
WPLYNEŁO

dnia 25-09-2019

### Interpelacja

w sprawie pomysłu ( planach ) dalszego finansowania przez naszą gminę działalności TBS.

Najem lokali w TBS ma wiele wad i nie jest kierowany dla zaspokajania potrzeb bytowych mieszkańców miasta, którzy mają niewielkie dochody, a właśnie zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych tej grupy społecznej to podstawowe zadanie gminy.

Mieszkania w TBS przeznaczone są dla ludzi średniozamożnych, którzy spełniają kryterium dochodowe określone w ustawie o TBS , a nie posiadają całej niezbędnej gotówki na zakup mieszkania i nie mogą skorzystać z kredytu hipotecznego. Dużym minusem mieszkań z zasobów TBS, jest to, że można je jedynie wynajmując, natomiast nigdy wykupić na własność. Dostęp do mieszkań z TBS jest więc ograniczony. TBS-y nie mogłyby funkcjonować bez pomocy Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, ponieważ on udziela Towarzystwie Budownictwa Społecznego preferencyjnych kredytów, które umożliwiają budowę nowych mieszkań. Tego rodzaju kredyt to 70 procent kosztów inwestycji, zaś TBS, musi dysponować środkami na pozostałą część całego przedsięwzięcia. Pochodzi ona z tzw. wkładu partycypacyjnego, czyli środków stanowiących około 30 procent kosztów budowy, przypadających na dany lokal, które osoba, chcąc dysponować takim lokalem, musi wpłacić. Po dokonaniu wymaganej sumy, jest ona uprawniona do najmu mieszkania w TBS lub też wskazania osób, które będą go najmować. Partycypacja jest wkładem przyszłego najemcy w budowę mieszkania i bez niej niemożliwe jest podpisanie umowy najmu lokalu. Partycypantem może również zostać gmina, która może powiększyć zasób lokali do jej dyspozycji. Ponadto dodatkowym kosztem, jaki najemca TBS musi ponieść, jest kaucja zabezpieczająca w wysokości do 10% wartości kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Każdy najemca TBS zobowiązany jest do płacenia tzw. czynszu regulowanego, który ustalany jest przez wspólników Towarzystwa. Wysokość tego czynszu to nie tylko koszty eksploatacji i fundusz remontowy, ale także kwota stanowiąca spłatę kredytu zaciągniętego przez TBS w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym , dlatego niniejszy czynsz jest bardzo wysoki. Według ustawy, całkowita kwota czynszu, nie może przekraczać 4 procent wartości odtworzeniowej lokalu, a w tych co dopiero powstają, 5 procent. Istnieje jednak przypadek, kiedy określona w ustawie wysokość czynszu, może ulec podwyższeniu, w stosunku do wartości rynkowej. Jest to mianowicie sytuacja, gdy w czasie użytkowania lokalu, najemca przestanie spełniać kryterium dochodowe, które zostało określone w ustawie, ponieważ jego dochody uległy podwyższeniu.

Na przestrzeni 23 lat ( od roku 1996 ) TBS otrzymał nieodpłatnie od Gminy Miejskiej Kamienna Góra udziały w postaci nieruchomości o wartości rynkowej **2 608 552,00 zł** i gotówki w wysokości : **1 757 400,00 zł**. Aktualna

wartość udziałów jest znacznie wyższa mając na uwadze upływ czasu i związaną z nim inflację.

Wiele przekazanych przez gminę działek budowlanych do dzisiaj nie jest zabudowanych i zagospodarowanych. Np. działka obok budynku przy ul. Staszica 20 stanowi aktualnie dziki parking z nieutwardzoną grząską nawierzchnią. Zarząd TBS nie interesuje się tymi nieruchomościami i nie utrzymuje we właściwym porządku i czystości. Wiele obiektów użytkowych przekazanych TBS po zlikwidowanym „Lnie” została wynajęta kupcom, którzy na własny koszt stworzyli sklepy, a TBS ogranicza się jedynie do pobierania wysokich miesięcznych czynszów. Kuriozalne jest to, że miasto nasze zrzekło się dochodów w postaci czynszów z tych nieruchomości na rzecz TBS.

Jeżeli TBS chce dokończyć budowę mieszkań przy ul. Broniewskiego to niech sprzeda niezabudowane działki będące w jego posiadaniu, a nie występuje do naszej gminy o kolejne pieniądze na inwestycje. Miasto nasze nie mając odpowiednich środków finansowych, które mogłoby przekazać do TBS-u musiałoby zaciągnąć kolejny kredyt bankowy na ten cel.

Miasto nasze zgodnie z art. 75 konstytucji i dwoma ustawami ma obowiązek przede wszystkim zabezpieczyć potrzeby mieszkaniowe ludzi niemających, mających niewysokie dochody, których nie stać kupić lub wybudować własnego lokum. Miasto nasze na realizowaniu tych zasadniczych zadań powinno się w głównej mierze skupiać.

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r., *„zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują m.in. sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego”*.

Innym przepisem rangi ustawowej, który w zasadzie powtarza treść art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy o samorządzie gminnym, jest art. 4 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z jego brzmieniem, *„tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej należy do zadań własnych gminy”*. Aby wykonać nałożone ustawowo zadania *„gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamiennne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach”*.

Z wyżej powołanych przepisów ustawowych jednoznacznie bierze się wnioski, że zadanie własne gminy, dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zostało skonkretyzowane przez przepisy ustawowe, których wykonanie jest nie tylko uprawnieniem gminy, ale przede wszystkim jej obowiązkiem. Realizując ten obowiązek, gmina musi utrzymywać posiadany przez siebie zasób mieszkaniowy w odpowiednim stanie, na co składa się obowiązek odpowiednich napraw i remontów.

Podsumowując, należy stwierdzić, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej przez gminę jest realizacją konstytucyjnej normy ogólnej, która swoje uszczegółowienie znalazła w treści przepisów prawnych rangi ustawowej. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów jasno i konkretnie określają zadania gminy w tym zakresie, przyznając jej poszczególne formy np. zapewnienie lokali socjalnych czy lokali zamiennych, poprzez które może ona realizować ciążące na niej obowiązki.

Ukazane formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej mają służyć wykluczeniu bezdomności. Zostały ustanowione i skierowane do osób

znajdujących się w trudnej sytuacji ekonomicznej, a także takich, których potrzeby mieszkaniowe w ogóle nie są zaspokojone (bezdomni). Warto jednak zaznaczyć, że gmina dla skutecznej realizacji swych zadań powinna we własnym zakresie starać się zdobywać środki finansowe na ich realizację, bowiem stabilność i pewność mieszkania ma podstawowe znaczenie z punktu widzenia jednostki.

Mając na uwadze przedstawione problemy związane z zaspokajaniem potrzeb lokalowych mieszkańców naszego miasta Komisja Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Rady zwróciła się do Pana burmistrza na poprzedniej sesji o opracowanie wieloletniego programu, który objąłby racjonalne gospodarowanie zasobem mieszkaniowym gminy. Jeszcze raz komisja prosi o poważne potraktowanie problemu i w jak najszybszym czasie sporządzenie przedmiotowego dokumentu. Komisja deklaruje czynne uczestniczenie w pracach przy tworzeniu programu.

A. Gmb