

## PROTOKÓŁ NR 6/2024

### z posiedzenia Komisji Rozwoju i Infrastruktury Miejskiej w dniu 23 października 2024 roku

Posiedzenie zostało przeprowadzone w siedzibie Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego przy ul. Leszczyńskich 42.

#### Tematy posiedzenia:

1. Realizacja planu rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego w kontekście nowych inwestycji oraz nabycia Leszczyńskiej Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej sp. z o.o.
2. Sprawy różne.

Spotkanie rozpoczął **Pan Przemysław Górzny**, przewodniczący komisji, który powitał obecnych radnych – członków komisji, Panią Grazynę Hałupkę, Skarbnik Miasta Leszna, Pana Jacka Karmińskiego, prezesa zarządu Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. oraz wszystkie osoby biorące udział w posiedzeniu komisji. Pan Przewodniczący stwierdził kworum (6 radnych obecnych na posiedzeniu, 2 radnych nieobecnych). Zapytał, czy są uwagi do porządku obrad.

Radni nie wnieśli uwag.

#### *Ad 1)*

Następnie **Pan Przewodniczący Przemysław Górzny** oddał głos **Panu Jackowi Karmińskiemu, prezesowi zarządu Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o.**

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – poinformował radnych, że zapis dotyczący nabycia przez GTBS spółki Leszczyńska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa został dodany w KRS, w związku z czym GTBS formalnie jest właścicielem LSIM-u, w skład którego wchodzi 188 mieszkań zlokalizowanych w 2 blokach przy ul. Marcinkowskiego i 1 bloku przy ul. Rejtana. Dodał, że GTBS będzie sukcesywnie przejmował dokumentację, obowiązki w stosunku do mieszkańców oraz informował najemców o aktualnym stanie prawnym.

*W dyskusji zabrali głos:*

**Pan radny Matecki** – zapytał o wysokość czynszów dla mieszkańców przejętych budynków w kontekście zapowiedzi, że opłaty nie zostaną zwiększone.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że opłaty w sposób naturalny będą regulowane, co oznacza niewielkie podwyżki, rzędu około 2 zł za 1m<sup>2</sup>.

**Pan radny Mikołajczak** – zapytał, czy kalkulowanie czynszów odbywać się będzie na tych samych zasadach dla całego zasobu.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że finansowanie poszczególnych zasobów odbywało się na innych zasadach, więc chciałby zróżnicować obliczenia czynszów dla poszczególnych części budynków, podobnie jak fundusz remontowy powinien być obliczany osobno. Dodał, że najemcy LSIM-u mają oddzielne rachunki bankowe do uiszczania opłat od najemców GTBS-u.

**Pan radny Matecki** – zapytał o wysokość kredytu, jaki przejął GTBS wraz z przejściem spółki LSIM.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że jest to kwota w wysokości 9 mln zł, zaznaczył, że kredyt ten spłacany jest przez najemców mieszkających w zasobach LSIM-u.

**Pan Przewodniczący Górzny** – zapytał, czy w dalszym ciągu zarządcą budynków zakupionego LSIM-u będzie Spółdzielnia Mieszkaniowa Domus.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że prawdopodobnie w 2025 roku ogłoszony zostanie przetarg dotyczący zarządu, trwają też analizy o możliwości połączenia zasobów byłego LSIM-u z zasobami GTBS-u, aby jeden zarządca wybrany w jednym postępowaniu zarządzał całością.

**Pan radny Matecki** – zauważył, że Miejski Zakład Budynków Komunalnych do tej pory przegrywał postępowania na zarząd nieruchomościami GTBS-u.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że MZBK składał niekompletne oferty, niezgodne z wymaganiami zamawiającego i z tego powodu musiały być one odrzucone. Dodał, że nowelizacja przepisów ma wyeliminować z możliwości udziału w postępowaniach gminne zakłady budżetowe.

**Pan radny Nowacki** – zapytał, czy bloki w zasobach LSIM-u powstały w ramach jednej inwestycji.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że nie ma takiej wiedzy, ale sprawdzi to. Dodał, że inwestycja, którą realizuje obecnie GTBS toczy się z delikatnym opóźnieniem, ale jest szansa, że toku prac wykonawca nadrobi zaległości.

**Pan radny Matecki** – zapytał o ilość partycypacji.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że na dzień dzisiejszy podpisanych jest 50 umów partycypacyjnych z miastem oraz 18 umów podpisanych przez osoby prywatne, ponadto złożonych jest 14 wniosków o podpisanie wykupu partycypacji. Zainteresowanie jest spore, jest przekonany, że będzie więcej chętnych na mieszkania w GTBS niż samych mieszkań.

**Pan radny Matecki** – zapytał o sposób rozliczania mieszkańców jednego bloku, z których część będzie najmowała mieszkania, których partycypację sfinansowało miasto, a część mieszkańców indywidualnie, z własnych środków.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – wyjaśnił, że spółka podpisuje umowę z miastem na takich samych zasadach jak z najemcą indywidualnym, to od miasta zależało będzie jaką umowę zawrze z mieszkańcem, któremu miasto odda w dyspozycję mieszkanie. Najemca, który będzie chciał zasiedlić mieszkanie, którego partycypację wykupiło miasto będzie musiał wpłacić kaucję (jak każdy najemca), ponadto będzie musiał zdać mieszkanie komunalne, które dotychczas najmował od miasta. Zaznaczył, że na mieszkania z partycypacją wykupioną przez samorząd będzie osobna procedura najmu. Standard wszystkich mieszkań będzie jednakowy, miasto musi policzyć, czy bardziej opłacalnym jest wykup partycypacji i przeznaczenie mieszkań jako komunalne, czy budowę nowych mieszkań komunalnych lub remontowanie obecnie posiadanego zasobu. Zwrócił uwagę, że miasto nie otrzymałoby dofinansowania zewnętrznego

na budowę mieszkań komunalnych, które to dofinansowanie GTBS otrzymało. Podkreślił, że kwota partycypacji jest rewaloryzowana w skali roku o 10%, a sama rewaloryzacja jest gwarantowana przez państwo. Dodał, że w najbliższej przyszłości nie spodziewa się spadku cen mieszkań na wolnym rynku.

**Pan radny Nowacki** – zapytał, kto sponosa zaciągnięty przez GTBS kredyt na budowę mieszkań.

**Pan Karwiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że kredyt sponoszą najemcy GTBS-u.

**Pan Przewodniczący Górzny** – stwierdził, że utrzymanie mieszkań, znajdujących się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych jest tańsze niż tych, którymi dysponuje GTBS, czy MZBK.

**Pan radny Wein** – zapytał o koszt najmu mieszkania w GTBS o powierzchni użytkowej 50m<sup>2</sup>.

**Pan Karwiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że koszt najmu takiego mieszkania to kwota rzędu 900 zł + opłaty za media. Zwrócił uwagę, że są rządowe programy, w których można uzyskać dopłatę do czynszu, ponadto należy wziąć pod uwagę, że spółka dysponuje wyłącznie nowymi mieszkaniami, budowanymi w najnowszej technologii, w określonym standardzie, na blokach montowana jest fotowoltaika, najemcy zwracają również na to uwagę.

**Pani Matuszewska, gazeta ABC** – dodała, że opłaty za 54-metrowe mieszkanie w zasobach jednej z leszczyńskich spółdzielni mieszkaniowej, w którym mieszka 1 osoba wynoszą miesięcznie 634 zł, w opłacie pobrana jest zaliczka na wodę.

**Pan radny Wein** – zapytał o to, kto może wykupić partycypację.

**Pan Karwiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że nie ma tutaj żadnych ograniczeń, natomiast określone warunki pojawiają się przy kwestii tego, kto wynajmie takie mieszkanie, tzn. występują kryteria dochodowe – zarobki poniżej 7 tys. zł miesięcznie, brak tytułu do mieszkania znajdującego się na terenie Leszna oraz najemca musi być pełnoletni.

**Pan Przewodniczący Górzny** – zapytał, czy w trakcie trwania umowy wspomniane warunki są przez spółkę weryfikowane.

**Pan Karwiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że warunki muszą być spełnione na dzień podpisania umowy, spółka nie weryfikuje ich później.

**Pan Przewodniczący Górzny** – zapytał o ilość mieszkańców Leszna wśród najemców, którzy podpisali 18 umów, o których mowa była wcześniej.

**Pan Karwiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że zdecydowana większość, bo 14 osób to mieszkańcy Leszna, są osoby z zagranicy i mieszkańcy Poznania.

**Pan Przewodniczący Górzny** – zapytał, czy w 2024 roku będzie wniosek, aby miasto objęło kolejne udziały w spółce.

**Pan Karwiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że będzie taki wniosek złożony, gdyż jest to forma zabezpieczenia kredytu, zapisana w wpf.

**Pani Halupka, Skarbnik Miasta Leszna** – dodała, że również w roku 2025 taki wniosek będzie złożony, gdyż wymóg ten jest zapisany w akcie notarialnym i jest obligatoryjny.

**Pan radny Mikołajczak** – zapytał o koszt jaki miasto poniosło w związku z funkcjonowaniem GTBS od momentu powstania spółki.

**Pani Halupka, Skarbnik Miasta Leszna** – odpowiedziała, że jest to kwota 17 mln zł.

**Pan radny Nowacki** – zapytał o wartość rynkową spółki na dzisiaj.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że wartość aktywów to 67 mln zł obejmująca powstające bloki. Dodał, że 2024 roku spółka zamknie dodatnim bilansem, wyraził nadzieję, że w roku 2025 i kolejnych również nie odnotuje straty.

**Pan radny Wein** – zapytał o kwotę partycypacji w nowopowstających blokach.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że jest to kwota 2.440,00 zł za 1 m<sup>2</sup>.

**Pan radny Nowacki** – zapytał o termin oddania inwestycji.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że planowo jest to maj 2025, zasiedlenia w czerwcu 2025 roku.

Następnie **Pan Przewodniczący Przemysław Górzny** zamknął pkt 1 i przeszedł do punktu 2 – *Sprawy różne*.

**Ad 2)**

*W dyskusji zabrali głos:*

**Pan Przewodniczący Górzny** – zwrócił uwagę na zaniedbane tereny zielone przy Drodze św. Jakuba w sąsiedztwie bloków GTBS i poprosił, aby spółka, tak jak spółdzielnie w sąsiedztwie zadbała o teren przylegający do jej nieruchomości.

**Pan Karmiński, prezes GTBS** – odpowiedział, że jest to teren miasta, ale zgadza się z ideą dbania o czystość, obiecał przyjrzeć się sprawie.

Na zakończenie **Pan Przewodniczący Przemysław Górzny** podziękował zebranych za udział, Panu prezesowi za możliwość przeprowadzenia komisji w siedzibie Gminnego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. i zamknął posiedzenie Komisji Rozwoju i Infrastruktury Miejskiej w dniu 23 października 2024 r.

Na tym posiedzenie zakończono.

**Protokolował:**

  
Szymon Hebisz

**Przewodniczący Komisji**








  
Przemysław Górzny

# LISTA OBECNOŚCI

Członków Komisji Rozwoju i Infrastruktury Miejskiej

Rady Miejskiej Leszna IX kadencji

na posiedzeniu w dniu **23 października 2024 roku**

Lp.	NAZWISKO I IMIĘ	FUNKCJA	PODPIS
1	<b>BOROWIAK Łukasz</b>	Członek	
2	<b>GÓRZNY Przemysław</b>	Przewodniczący	
3	<b>KOŚMIDER Adam</b>	Członek	
4	<b>MATECKI Jacek</b>	Członek	
5	<b>MIKOŁAJCZAK Tomasz</b>	Członek	
6	<b>NOWACKI Mariusz</b>	Członek	
7	<b>SZPILAKOWSKI Andrzej</b>	Wiceprzewodniczący	
8	<b>WEIN Marek</b>	Członek	