



**Protokół z Komisji Rozwoju i Polityki Przestrzenne**

**z dnia 4 marca 2021 r.**

**Komisja poza planem**

**Posiedzenie komisji zdalne**

- Prowadzący obrady: Przewodnicząca Komisji - Patrycja Juszczyk
- Porządek Komisji zgodny z planem pracy
  
- Czas trwania posiedzenia od 15.15 do 18.30
- Radni Rady Miejskiej
- Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec
- Zastępca Burmistrza Elżbieta Dmitruk
- Prezes CTBS Paweł Wojtusiak
- Skarbnik Miasta Bogusława Tanhojzer

Przebieg obrad:

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** – Szanowni Państwo witam państwa bardzo serdecznie. Przede wszystkim witam Pana Burmistrza, Panią Burmistrz i przedstawicieli CTBS Development wszystkie osoby, które w tej komisji dzisiaj uczestniczą. Szanowni Państwo ponieważ nie dostaliśmy materiałów, w związku z czym pozwolę sobie oddać głos Panu Burmistrzowi na początek, bo on jest inicjatorem posiedzenia dzisiejszej komisji, aby nas wprowadził po co, dlaczego temat znamy, wiemy, że chodzi o budowę nowego osiedla w ramach inicjatywy CTBS Development. Natomiast poproszę tutaj

o szerszy zakres informacji Pana Prezesa Spółki, bardzo proszę i z góry dziękuję.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - przede wszystkim dziękuję Pani Przewodniczącej za zwołanie komisji, a wszystkim Państwu za udział. Dawno nie było takiej komisji, która byłaby niemal w pełnym składzie rady do tego bardzo się cieszę, że Państwo odpowiedzieli na apel kierownictwa, uznaliśmy, że taka komisja powinna się odbyć, na której powinniśmy przekazać wszystkie informacje związane z naszymi planami budownictwa w naszym mieście. Nie oczekujemy dzisiaj żadnych decyzji, nie przedstawiliśmy uchwał myślę, że to nie jest ostatnia komisja poświęca tej sprawie, ale chcielibyśmy, żeby Państwo byli na bieżąco, z tym materiałem, który dotychczas zdołaliśmy opracować, na decyzję przyjdzie czas, ale chcielibyśmy, żeby każdy z Państwa przemyślał, miał swoje przemyślenia, ewentualnie wniósł swoje uwagi przyjął do wiadomości wszystko, to co mamy do powiedzenia. Proszę pozwolić, zanim jednak o samym budownictwie to kilka słów wstępu Państwu przekaże. Jak państwo wiedzą w ubiegłym roku, obchodziliśmy trzydziestolecie samorządu czeladzkiego co prawda nie było sesji, na której mogliśmy przygotować takie sprawozdanie z działalności tych całych 30 lat przeprowadzić taką analizę, podziękować wszystkim naszym poprzednikom za to, co się działo w naszym mieście przez 30 lat. Myślę, że do takiego spotkania jeszcze dojdzie. Natomiast dzisiaj

chciałbym jako wstęp powiedzieć, że 30 lat było 30 leciem stałego rozwoju naszego miasta, które, można powiedzieć, powstało z popiołów po likwidacji kopalń, największych zakładów pracy wydawało się, że przez wiele lat się nie dźwigniemy gospodarczo, i raczej jesteśmy skazani na to, że będziemy mięsciną, która będzie odstawała od innych miast naszej aglomeracji, także naszego powiatu. Wydaje mi się, że możemy już dzisiaj powiedzieć otwarcie, że te 30 lat było bardzo udane dla naszego samorządu, że potrafiliśmy znaleźć naszą ścieżkę rozwoju i rozwijać miasto oczywiście w różnym tempie działo się to w poszczególnych kadencjach. Były kadencje, w których ten rozwój był przyspieszony, były kadencje, gdzie rozwój był zdecydowanie zwolniony, ale krok po kroku szliśmy do przodu. Ja być może nieskromnie powiem, że szczególnie duży skok, zrobiliśmy w ostatnich 2 kadencjach, poprzedniej i obecnej, czyli tej której, ja miałem okazję przewodniczyć jako burmistrz, a większość państwo jako radni i to wydaje się naszym dużym sukcesem i możemy się poszczycić faktem, że miasto się rozwija gospodarczo. Poszliśmy bardzo do przodu, wykorzystujemy wszystkie nasze tereny gospodarcze, które będą przynosić nam coraz więcej dochodów. Stworzyliśmy mnóstwo nowych miejsc pracy, wykorzystujemy cały ten nasz potencjał, który mamy, wykorzystujemy można powiedzieć w stu procentach i wszystko byłoby piękne, gdybyśmy nie mieli jednego słabego punktu, który, trzeba uwzględnić w planach na przyszłość. My moglibyśmy nic nie robić w tym zakresie, ale wydaje się, że to jest nasza rola, żebyśmy podjęli się działań takich, aby ten słaby punkt zlikwidować. A tym słabym punktem proszę państwa jest demografia i ilość naszych mieszkańców. Jak państwo wiedzą na początku lat dziewięćdziesiątych Czeladź liczyła w tym optymalny okresie 38 000 mieszkańców w tej chwili już jest nas poniżej 30 000,00 jeżeli w tym tempie pójdziemy jeszcze kilka kilkanaście lat to po prostu zaczniemy wymierać jako miasto i będziemy skazani na porażkę chociażby z tego tytułu, bo łączy nas coraz mniej w dużej mierze jest to spowodowane demografią, więcej ludzie starszych umiera niż się rodzi. Co roku umiera około 458 rodzi się około 250 i wydawało się, że takim elementem, który może pomóc w demografia jest program 500+, ale jak już państwo wiedzą z informacji ogólnych w całej Polsce ten program całkowicie się załamał, bo to demografia dotyka całego kraju, większość naszych miast, także w Czeladzi i u nas można powiedzieć nawet drobnego skoku w górę nie było, jeżeli chodzi o ilość urodzin, ciągle ta ilość spada, albo utrzymuje się na podobnym poziomie, a śmiertelność rośnie, ponieważ starzeje się nasze społeczeństwo. Na szczęście udało się w jakiejś mierze zachować utrzymać nas na poziomie od 2,3 lat migrację naszych ludzi z Czeladzi, czyli mniej więcej tyle samo ubywa co przybywa mieszkańców. I to z tego się cieszę i o tym będziemy mówić, jak będziemy omawiali raport o stanie naszej gminy, zresztą wszystkie te słowa, które teraz mówię na pewno powtórzę, musimy podejmować wszelkie możliwe kroki, żeby tą tendencję zatrzymać, żeby młodzi ludzie z Czeladzi nie wyjeżdżali, a wręcz przeciwnie, żeby zachęcać mieszkańców ościennych miast do tego, żeby się u nas osiedlali. Oczywiście, żeby tak się działo, trzeba stworzyć odpowiedni klimat w mieście, odpowiednio to miasto prowadzić, żeby chciało się tu mieszkać pracować i wydaje się, że ten element udało nam się zrealizować, że Czeladź jest dzisiaj miastem, w którym ludzie nie wstydzą się, że mieszkają w tym mieście, sprowadzać, bo tylko muszą mieć się, gdzie wprowadzić, albo szukając swojego miejsca do założenia rodziny nie musieli go szukać w innych miastach. Dzisiaj niestety wielu młodych ludzi, których nie stać na

kupno domu, wyjeżdża do innych miast, tam, gdzie się buduje mieszkania, dziś buduje nowe osiedla. Oczywiście my od kilku lat już działamy w tym kierunku, żeby zatrzymywać młodych ludzi, żeby ściągać ich do nas. Poszliśmy tą drogą najprostszą, czyli zagospodarowując tereny, które są pod budownictwo indywidualne i czy, sprzedając działki też indywidualnym osobom, czy też deweloperom. Zrobiliśmy tu ogromny skok i w ostatnich 5 latach wybudowano więcej domów niż w ciągu ostatnich 20 lat w naszym mieście i przyniosło to bardzo pozytywne skutki. Wszystkie domy sprzedają się jak ciepłe bułeczki w Czeladzi. I mam nadzieję, że ten kierunek będzie kontynuowany dalej. Mamy do tego przymiarki, mamy kolejne tereny i jestem przekonany, że będzie to działało dalej, ale nie wszystkich młodych ludzi stać na to, żeby kupić dom, czy szeregowy czy indywidualny. Jest duża grupa mieszkańców i mieszkańców ościennych gmin młodych, których nie stać na kupno domu i szukają mieszkania na wynajem. Dzisiaj wielu naszych mieszkańców wynajmuje za wysokie kwoty mieszkania, czasami w starych ruderach w innych miastach, czy nawet w Czeladzi bo tej oferty u nas nie ma i akurat pracujemy nad tym od dwóch, trzech lat, żeby tę sytuację zmienić, żeby stworzyć taką możliwość, żeby ci młodzi ludzie nie uciekali nam z miasta, a więc przybywali do nas, bo wiadomo dzieci na ogół mają młodzi ludzie jak będziemy się starzeli, to tych dzieci nigdy nie przybędzie, więc tych młodych ludzi trzeba przyciągać. Proszę Państwa, podejmujemy szerokie działania, żeby rozpocząć budowę mieszkań w naszym mieście idziemy jakby takimi 3 kierunkami zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców. Pierwszy kierunek mieszkania socjalne. I tutaj Pan Prezes później jak mu oddam głos potwierdzi, że szykujemy się być może w tym roku będziemy chcieli stworzyć kilkanaście kilkadziesiąt na początku mieszkań takich niedużych socjalnych dla tej najuboższej warstwy społecznej, bo tych mieszkań nam ciągle brakuje to byłoby za szpitalem. Chcemy tam dokupić takie kontenery, troszeczkę tych kontenerów tam postawić, żeby w tych sytuacjach takich dramatycznych, gdzie ludzie z dnia na dzień nie mają mieszkań, żebyśmy mogli tych najbardziej potrzebujących ludzi gdzieś ulokować. I to jest 1 kierunek. Drugi kierunek to mieszkania komunalne, czyli mieszkania znowu dla takiej grupy społecznej, która ma bardzo niskie dochody i mieści się w regulaminie, jeżeli chodzi o mieszkania komunalne na liście oczekujących na mieszkania komunalne. Mamy w tej chwili 250 osób, więc zapotrzebowanie jest spore. I tutaj chcemy zabezpieczyć przynajmniej w najbliższych dwóch-trzech, latach w końcu kadencji chciałbym zrealizować pomysł zagospodarowania, budynku naszej szkoły Górniczej przy ulicy 21 listopada. Tam według wstępnych szacunków i planu może powstać do 76 mieszkań komunalnych. Mamy tutaj wstępne rozmowy z jedną z firm zajmujących się budownictwem, która przy współpracy z miastem chciałaby wystąpić o środki z banku BGK i stworzyć tam mieszkania komunalne, które byłyby do zasiedlenia przez gminę. Jeżeli ten układ z tą firmą dziś nie będę ukrywał, firma monopol jest zainteresowana ona kupiłaby ten obiekt, wzięła kredyt banku BGK 20% wartości inwestycji musi dołożyć. Gmina również pozyskując środki z BGK i te środki byłyby zwracane. Muropol te mieszkania, buduje utrzymuje, gospodaruje nimi i gmina wynajmuje takie mieszkania. To jest taka wersja bardzo optymistyczna, jeżeli by się udało. To byłoby bardzo korzystna, bo budynek zostałby sprzedany jeszcze byśmy uzyskali środki, jeżeli to się nie powiedzie, bo tutaj, nigdy nie ma pewności, to jest drugi wariant, że połowę inwestycji płacimy z własnych środków, a do 50% czy nawet bodajże do 60% można pozyskać środki bezzwrotne BGK i wspólnie

zrobić tą inwestycję, może samodzielnie jako gmina również mieszkania przeznaczyć na mieszkania komunalne, gdzie maksymalny czynsz wynosiłby, do 11 zł bo taki jest zapis, że to nie może przekroczyć takiej kwoty. Wreszcie ten model, który reprezentuje spółka Development, to jest budowa mieszkań komercyjnych, ale za pośrednictwem gminy, żebyśmy na tym zarabiali, ale żebyśmy pokryli wkład finansowy, który, wykorzystamy w formie kredytu, żeby go tak zainwestować, żeby nam się zwrócił w 100% z lekką może nadwyżką i na tym właśnie pracujemy. W tym przypadku chcielibyśmy stworzyć od 150 do 200 mieszkań w oparciu o kilka nowych bloków, jak również wyremontowanie trzech budynków, które kiedyś przed laty gmina kupiła kamienica przy ulicy Bytomskiej 20 przy Katowickiej 6 i ulicy Kościuszki te 3 budynki byśmy chcieli w ramach tej inwestycji wyremontować z przeznaczeniem na sprzedaż mieszkań i kilka bloków przy ulicy nowej obwodnicy, która teraz się buduje w sąsiedztwie osiedla Piłsudskiego. Chcielibyśmy około 150 mieszkań zbudować na zasadach, o których za chwileczkę powie Prezes Wojtusiak, do tej właśnie inwestycji najbardziej skomplikowanej wymagającej masy różnych uzgodnień z bankami, z firmą prawniczą, która przygotowuje wszystko. Jesteśmy na takim etapie końcowym przygotowań, że wkrótce możemy się do państwo zwrócić z uchwałą powierzającej spółce to zadanie budowy. Pozostał nam jeszcze jeden bardzo poważny problem do rozwiązania związany z finansowaniem tego przedsięwzięcia i umiejscowieniem tego kredytu, który to spółka Deweloper zaciągnie, żeby nie obciążał ten kredyt gminy, żeby gmina zmieściła się we wskaźnikach zadłużenia i tu nad tym ciągle debatujemy. Jest z nami Pani skarbnik, która trzyma rękę na pulsie, żebyśmy jakiegoś błędu nie popełnili niemniej od razu mówię, że jest taka inwestycja, która ma się spłacać natychmiast po zagospodarowaniu mieszkań poprzez czynsze mieszkaniowe, bo czynsze mają być tak ustawione, aby pozwalały nową inwestycję spłacać, by mieszkańcy nie tylko mogli wynajmować mieszkania, wynajmować na takiej zasadzie, żeby stawali się z każdym rokiem, coraz bardziej właścicielami. Po 25 latach mieszkania przychodziłyby na ich własność, więc to taka forma, która powinna być bardzo popularna, chciałbym żeby Pan Prezes przypomniał te wszystkie nasze dotychczasowe działania, jak również omówił, w którym momencie jesteśmy i jakby najem tych mieszkań miał wyglądać jakie kwoty, jakie ceny? chciałbym, żeby radni poznali wszystkie te ustalenia, które udało się dotychczas dokonać. Panie Prezesie, oddaje Panu głos. Dopowiem, że bloki nowe miałyby powstać na terenie jak już powiedziałem sąsiadującym z osiedlem Piłsudskiego, za kościołem w stronę pól mamy tam wyznaczony teren, który należy do miasta. Chcielibyśmy, ten teren wnieść do spółki po to, żeby tam budować. Drodzy Państwo dodam jeszcze, że jest bardzo duża chęć również władz państwowych do tego, żeby wspierać wszystkie formy budownictwa, już gdzieś tam proponuje się mieszkania za grunt różnego tego typu ułatwienia, bo to jest ta świadomość w naszym państwie, tam również na samej górze, że problem rozwiązanie mieszkań. Dzisiaj jeden z takich ważniejszych problemów, które w Polsce jeszcze kuleje to to, że mieszkań ciągle brakuje. My mamy podobny problem, który chcielibyśmy rozwiązać, Panie Prezesie, bo jak już widzę jest Pan z nami?

**Prezes CTBS Wojtusiak** - tak jestem przepraszam, Witam Państwa, bardzo serdecznie. Tak jak Pan Burmistrz powiedział, są 3 takie podstawowe, można powiedzieć filary tego, co chcemy zrobić w Czeladzi, czyli mieszkania socjalne, mieszkania komunalne i mieszkania na wynajem. Dzisiaj

przede wszystkim koncentruję się na tym trzecim filarze, oczywiście, żeby lepiej się państwu pracowało. Włączę Państwu prezentację multimedialną, w której Państwo zobaczą to co chcielibyśmy zrealizować .

Wprowadzając chciałem Państwu powiedzieć, jak wyglądały nasze prace dotyczące budowy mieszkań na wynajem w Czeladzi i z jakich założeń wychodziliśmy takie kalendarium tego, co się działo na początek w sierpniu 2016 roku podpisaliśmy porozumienie z TFI BGK SA z siedzibą w Warszawie później ono zmieniło nazwę na BGK nieruchomości. Ten fundusz, ale tak naprawdę co się pod tym kryje różne mutacje programu mieszkania plus i była to opcja, którą bardzo długo głęboko rozważaliśmy pod nasze przemyślenia, wtedy mieliśmy na tamten moment w lipcu 2017 roku, czyli już rok po tym, jak rozpoczęliśmy rozmowy. Zrobiliśmy taką analizę rynku mieszkaniowego i zapotrzebowania na mieszkania w Czeladzi i wykonał ją pan dr Sławomir Sitek, z Uniwersytetu Śląskiego. Punkt tej analizy, biorąc pod uwagę wydaje się, że cena 20 zł za metr kwadratowy, bo tyle na ówczesny moment szacowaliśmy, że powinien wynosić czynsz w tych mieszkaniach, na wynajem, która daje w przypadku mieszkań o powierzchni 50 m, czyli na poziomie 1000 zł powinna być ceną atrakcyjną, w sąsiedztwie Czeladzi droższy najem występuje w dzielnicach Sosnowca Pogoń-Sielec, w Będzinie. I tutaj macie Państwo podane kwoty, jakie były, ceny tych najmu za 50 metrowe mieszkania, także z analiz, jakie dokonywaliśmy na tamten moment wychodziło, że jak najbardziej będzie to oferta atrakcyjna dla mieszkańców, ponieważ ten najem byłby tańszy niż najem komercyjny. W marcu 2018 roku zakończyliśmy pracę z BGKN, czyli dawniej z tym TFI BGK wynegocjowaliśmy pewien pakiet rozwiązań i miała ta inwestycja być realizowana na działce Szyb Kondratowicz, ale w międzyczasie troszkę za sprawą Pana Burmistrza jeszcze przed marcem 2018 roku w pierwszym kwartale osiemnastego roku, nawiązaliśmy kontakt z bankiem DNB i wstępnie wyglądało na to i dzisiaj mogę powiedzieć to polega na prawdzie, że ta oferta, którą na tamten moment miał dla nas państwowy Bank BGK była mniej atrakcyjna niż miało dla nas działający komercyjnie bank norweski DNB proszę też mieć tylko świadomość, że to nie jest typowy bank komercyjny. On oczywiście w Polsce działa tylko i wyłącznie komercyjnie. Jak każdy bank, ale tak dla wtajemniczenia Państwa to jest bank, który jest finansowany z takiego norweskiego funduszu, w którym Norwegowie, zabezpieczają przyszłość swojego kraju, na czym polega, na tym, że jak Państwo wiecie tam w Norwegii są duże złoża gazu i ropy i oni wszystkie pieniądze, które mają z tych złóż, starają się nie przejadać, a inwestować i m.in. ten bank powstał po to, żeby zabezpieczyć przyszłe pokolenia. I Norwegowie wymyślili sobie taki mechanizm, że w krajach trochę mniej rozwiniętych niż Norwegia i do takich zaliczają kraje Europy środkowo-wschodniej, finansuje inwestycje samorządowe na atrakcyjnych warunkach. Oczywiście, też na tym zarabia, ale przy okazji zabezpieczają w ten sposób przyszłość kolejnych pokoleń Norwęgów i mają tak jak mówiono dość atrakcyjne warunki w porównaniu z konkurencją w porównaniu nawet z polskim państwowym bankiem. Postanowiliśmy, więc nawiązać współpracę z tym bankiem, wstrzymaliśmy się z inwestycją, którą mieliśmy wcześniej realizować z BGK i nawiązaliśmy, rozmowy z bankiem były dość trudne, bo postanowiliśmy nawiązać kontakt z kancelarią prawną, która specjalizuje się

w tego typu umowach, jak chcieliśmy zawrzeć z bankiem. Oczywiście bank zaproponował też inną kancelarię swoją, ale tak naprawdę, gdy te rozmowy toczyły się tylko poprzez kancelarię zaproponowaną przez bank pilnowane były tylko interesy banku. W skrócie mówiąc, jeśli to nie my płaciliśmy kancelarii, tylko płacił jej bank. To wiadomo, że pilnowała bardziej interesów banków niż naszego, stąd pojawiła się Kancelaria Leśny i Wspólnicy, Pan doktor Leśny, właściciel tej kancelarii jest jedną z bardziej znanych ekspertów w naszym kraju od zagadnień związanych z pomocą publiczną. Wprowadził szereg szkoleń oprócz tego właśnie prowadzi swoją kancelarię i ta Kancelaria przygotowuje nam wszystkie dokumenty, które, będą nam potrzebne do realizacji tej inwestycji, jeśli oczywiście Szanowna Rada się na nią zgodzi, jeśli faktycznie przez całe negocjacje zostaną doprowadzone do szczęśliwego końca kwiecień 2020 to propozycja, która wyszła ze strony Pana Burmistrza. Zaproponował Pan Burmistrz nową właściwie lepszą lokalizację budowy osiedla na działce w pobliżu osiedla Piłsudskiego i w tym miejscu na dziś planujemy realizować inwestycję, o której Państwu dzisiaj opowiadał. Pamiętacie Państwo, że na 1 sesji Rady Miejskiej w 2020 roku zgodziliście się na powołanie spółki celowej, która ma to przedsięwzięcie realizować, czyli CTBS DEVELOPMENT i 2 czerwca 2020 roku spółkę udało nam się zarejestrować w KRS i sformalizować współpracę z kancelarią Leśny i Wspólnicy zarazem bo, mieliśmy tytuł do tego i pieniądze od Państwa na to, żeby też pokryć koszty obsługi przez kancelarie. W listopadzie 2020 roku wysłaliśmy już konkretne zapytania ofertowe do 4 banków, ponieważ nie wykluczaliśmy, że być może dla naszego projektu dla naszego programu, któryś z banków polskich złoży lepszą ofertę, więc wysłaliśmy zapytanie do Pekao SA PKO BP do rzeczonoego banku DnB Polska SA i do BGK otrzymaliśmy zwrotne oferty tylko 2 banków na tych naszych warunkach jest DnB Bank Polska i Pekao SA po analizie porównawczej tych ofert, oczywiście, żeby też była pełna jasność, odzywał się do nas BGK, odzywał się do nas PKO BP, także w tej sprawie, ale zabezpieczenia, które chcieli na dzień dobry, no to były zabezpieczenia takie, które obciążałyby wskaźniki gminy. Więc w ogóle nie podeszli do tematu, czego oczekujemy, zresztą PKO SA, które też złożyło oferty złożyły w formule, która była dla nas z formalnoprawnego punktu widzenia nie do zaakceptowania i żeby była jasność była droższa. Jeśli dobrze pamiętam od oferty banku DnB i to ostatecznie czwartą zaakceptowaliśmy jeszcze później na kolejnych etapach będę wracał do tych rzeczy z kalendarium, ale proszę Państwa, nie bylibyśmy sprawiedliwi, gdybyśmy się oparli się tylko i wyłącznie na, przedstawiając Państwu takiej analizie, tak jak tutaj było wspomniane na poprzednim slajdzie z 2017 roku, bo rynek mieszkaniowy 2017 roku bardzo się zmienił mieszkania podrożały i podrożały też czynsze najmu, więc to co my, że tak powiem, analizowaliśmy te lata temu trzeba było nieco zaktualizować i przy okazji tutaj źródłem danych slajdów, które w tej chwili Państwu pokazuje, czyli analiza ofert właściwie też takiego podmiotu AESCO Group, które zajmuje się także wspieraniem samorządów inwestycjach mieszkaniowych. My co prawda nie korzystamy z usług tej firmy, natomiast firma w swojej ofercie przedstawiła ciekawe dane oczywiście z podaniem źródła. Uważam, że warto się nad nimi pochylić, analizując nasz projekt, nawet dane jak państwo jako radni doskonale wiecie są lekko nieaktualne, ponieważ firma tutaj wskazuje, że Czeladź zamieszkuje 31 000 osób z tego, co wiem, to już jest trochę poniżej 31 000, ale mniej więcej te dane. Tutaj są pokazane na podstawie 15 letniej perspektywy GUSU ludność miasta Czeladzi

zmniejszy się o 1840 osób, czyli spadek wyniesie 6% w tym samym czasie miasto straci 873 osoby pracujące, czyli spadek o 5% w perspektywie trzydziestoletniej jak Państwo widziecie w slajdzie nie będę czytał czegoś, co macie przed oczyma. Te ubytki będą jeszcze większe. Migrację pracowników również z prezentacji firmy AESCO. I tutaj co jest dla nas istotne, jak Państwo widziecie miejsca pracy w Czeladzi zajmuje 80% osób, które mieszka po prostu w Czeladzi, a 19% prawie 20 to są osoby, która do Czeladzi przyjeżdżają pracować i ten zielony kawałek tego tortu, powiedzmy to są potencjalni też najemcy naszych mieszkań, więc trzeba sobie też tak na ten slajd pod tym kątem spojrzeć główne kierunki tych przyjazdów to są mieszkańcy, Będzina Sosnowca oraz Dąbrowy Górniczej. I to są potencjalnie osoby, które być może, dlatego że mieszkają, że pracują w Czeladzi, przepraszam, byłyby skłonne w tej Czeladzi również zamieszkać, a jak Państwo dowiedziecie się z kolejnych slajdów, nowi mieszkańcy są i pewnie sami Państwo, wiecie są dla gminy niezwykle ważne. Tutaj jest pokazane na tym znajdzie, jaki wpływ będą miały zmiany demograficzne na dochody własne JST bez uwzględnienia inflacji czyni pokazana jest tutaj, ile na spadku liczby ludności w perspektywie lat będzie tracić gmina Czeladź. Proszę zobaczyć, że w 2035 roku w stosunku do dnia dzisiejszego to już będzie w skali roku 741 000 000 zł, jak popatrzymy na wartość skumulowaną przez te wszystkie lata to będzie aż 54 000 000 zł, które, które Czeladź może utracić z powodu spadku liczby mieszkańców z kolei stanie się jak zmieniają się dochody własne gminy, gdyby budowano 100 nowych mieszkań założenia są takie, że w 100 mieszkaniach szacujemy, mogłoby zamieszkać około 260 osób w tym sześćdziesięcioro dzieci, jak wiemy dzieci, to subwencja oświatowa, to dochody, które tutaj Państwu pokazujemy potencjalne dochody, oczywiście obejmują PIT subwencję oświatową, podatki, opłaty lokalne. I przyjmujemy oczywiście, że ta inwestycja, którą chcemy realizować sama się inwestuje, więc łączne koszty eksploatacji zadłużenia są pokrywane tymi przychodami z czynszu najmu, ale jak Państwo widziecie, skumulowany dochód skumulowane korzyści, bo 2035 roku do budowania tu taki plan dołącza warunkową 17,6 średnio 1,5 w skali roku, także bez wątplenia widać, że budownictwo generalnie nie tylko komunalne, to też uczciwie powiedzieć, każdy budownictwo w gminie Czeladź sprzyjać będzie temu, aby, poprawić tą sytuację finansową gminy, dlatego z wykrzyknikiem. Otóż bank DnB, akceptując nasz biznesplan, nasz model finansowy nasz pomysł na tą inwestycję w Czeladzi pokusił się nawet o własne badania, żeby samemu na podstawie tego, co kiedyś zrobił Dr Sitek i przeanalizować, jak to wygląda dzisiaj po kilku latach i 44 zł to mediana, czyli wartość środkowa, ceny wynajmu mieszkania w okolicach Czeladzi za metr kwadratowy właściwie okolicach Czeladzi można powiedzieć w Zagłębiu, tyle wynosi mediana, ceny najmu nieruchomości na rynku wtórnym komercyjnie. Powiem szczerze, że zaskoczyła mnie trochę ta kwota, ale zrobiłem coś odniosę się do przykładu swojego własnego życia, a ja sam wynajmowałem mieszkanie, w którym mieszkałem, niewielkie 36 metrów. No i na podstawie tej analizy sprawdziłem za ile tak naprawdę ja wynajmuję moje mieszkanie, i okazuje się, że jestem praktycznie w tej wartości, bo ludzie, którzy ode mnie wynajmują, mieszkanie płacą za metr kwadratowy miesięcznie 43 zł, a także to faktycznie te 44 zł to gdzieś tam jest wartość, która chodzi na rynku wynajmu

komercyjnego za chwilę Państwo zobaczą, jak się ma to do tego, co my chcemy zaproponować obecnym i przyszłym mieszkańcom Czeladzi. Jak już wspomniałem właśnie teraz przejdziemy do naszej propozycji do naszej recepty, na te bolączki związane z demografią. Tutaj jest działka w pobliżu parafii rzymskokatolickiej Świętego Wojciecha na dawnym polu bodajże, jeśli ja pamiętam, tam była kukurydza albo rzepak, ale na pewno coś żółtego. W każdym razie tutaj na tej działce na tym obszarze chcielibyśmy zbudować Szanowni Państwo, nowe osiedla, które by było odpowiedzią na te bolączki demograficzne. Jakie są nasze założenia dla parametrów tego nowego osiedla, chcielibyśmy na nim zbudować około 150 -170 mieszkań, średnio około 55 m<sup>2</sup> na mieszkanie +300 miejsc parkingowych łączny koszt budowy takiego osiedla łącznie z drogami i ze wszystkim to około 38 000 000 zł. Oczywiście od razu Państwu powiem mówimy o wybudowaniu osiedla,

nie

w stanie deweloperskim surowym. My mówimy o budowaniu mieszkań, do których Państwo wchodzi, meblują je sobie i Państwo mieszkają, czyli będzie już podłoga gotowa do zamieszkania, będą już kafelki w łazience będzie już armatura w tej łazience, będzie kompletne wyposażenie pozwalające po prostu z dnia na dzień zamieszkać w mieszkaniu poza meblami w takim standardzie chcemy to zrobić, będzie to około 900m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkań i będziemy wymagać czegoś, co nie jest wymagane na rynku wtórnym, aby każdy lokator takiego mieszkania wpłacił dziesięcioprocentowy wkład własny na tą budowę przeciętnie, jeśli przyjmiemy, że bierzemy pod uwagę 55 metrowe mieszkanie to wkład własny będzie wynosił 25 000 zł. Szanowni Państwo czynsz w takim mieszkaniu będzie wynosił około 5 zł za metr kwadratowy będzie on prawdopodobnie płatny do naszego partnera w tym biznesie, czyli naszej drugiej spółki, CTBS ZBK, oraz oprócz tego będzie opłata za wykup tego mieszkania około 20 zł za metr kwadratowy płatna do TBS Development, czyli łączna miesięczna opłata za przeciętne mieszkanie, będzie wynosiła 1365 zł, plus media. Różnica jest taka, że jeśli Państwo wynajmujecie za 43 złote, albo trochę mniej mieszkanie u prywatnego właściciela tego mieszkania, po prostu je wynajmujecie i, gdy się wyprowadzacie, to koniec zabawy. Natomiast tutaj mieszkania, przy tym modelu, który proponujemy po 25 latach, stanie się własnością najemcy. 10% wkład własny jest bardzo atrakcyjny, bo dzisiaj mało, który bank na rynku komercyjnym, jeśli chcemy wziąć kredyt, żeby sobie kupić mieszkania, proponuje. Oczekuje 10% wkładu własnego niektóre banki zaczynają pomału to robić, ale większość to 20 - 30% wkładu własnego, więc tutaj mamy przewagę konkurencyjną nad kredytem hipotecznym dla kogoś, kto chce kupić mieszkanie i de facto jeśli Państwo sobie policzycie ten czynsz to te raty wynoszące 20 zł od metra kwadratowego mniej więcej są dużo niższe niż, jakby ktoś kupił sobie to mieszkania na raty za 25 lat dlatego tak jest, bo działa efekt skali. My negocjujemy kredyt na 160 czy tam 150 mieszkań, a człowiek negocjuje to jednostkowo, więc dzięki temu, że my mamy dużo lepsze oprocentowanie, jesteśmy w stanie dużo taniej zaoferować mieszkania na kredyt. Tak można powiedzieć temu przyszłemu najemcy. Ja z ciekawości, nawet pytałem działka jest wkładem gminy nie są w faktach. Oczywiście, działka jest oczywiście wkładem gminy dla porównania na rynku wtórnym, mediana środkowa kosztów najmu o podobnej powierzchni to ponad 2000 zł, plus media, a mieszkanie nigdy nie będzie własnością najemcy, opłaca się to osobom, które są w takiej sytuacji. Ja przynajmniej znam, może państwo



w swoim otoczeniu, też mają takich ludzi, którzy wynajmują mieszkania. I z jednej strony są za bogaci, żeby zakwalifikować się na mieszkanie komunalne, a z drugiej strony są za biedni, żeby dostać kredyt na własne mieszkanie. My chcemy tym ludziom pomóc wyjść z tej spirali i do tych ludzi, chcemy skierować ten nasz produkt, to naszą oferta, bo dla nich oferty dzisiaj nie ma nie ma jej nie tylko w Czeladzi nie ma w całym Zagłębiu Dąbrowskim, więcej praktycznie w całym województwie śląskim nie ma dla takich ludzi oferty, więc wydaje mi się tutaj będzie to strzał w dziesiątkę, co chcemy zrobić oprócz tego, że w ramach inwestycji chcemy budować mieszkania nowe, chcemy także zrewitalizować kamienice, które już obrastają legendą nie tylko również chyba drzewami różnymi innymi rzeczami. Mam na myśli Bytomską 20, Katowicką 4 i Kościuszki 14 tutaj dla tych kamienic przyjmujemy inny model, i to po prostu w skrócie Państwu powiem. Chcemy je po prostu wyremontować, a zaraz po tym remoncie sprzedać mieszkania, które będą się znajdować

w tych kamienicach, czyli kredyt, który zaciągniemy razem na te 2 inwestycji części od razu z tytułu zysków ze sprzedaży tych mieszkań nadpłacimy, bo wiadomo, że nie sprzedamy tych mieszkań całkowicie bez marży, ale wydaje nam się to jedyna droga, by te kamienice odzyskałyby blaski i jedyna droga, żeby zrobić taki sposób, żeby gmina ani żaden inny podmiot miały szansę, do tych inwestycji nie dokładać pieniędzy. Jak to zrobimy, chcemy zaciągnąć kredyt na 45 000 000 zł, właśnie zrzeczonego banku DnB tutaj na slajdzie jest napisane, że jest oferta wstępna, właściwie oferta ostateczna teraz tylko pracujemy nad niuansami, nad jakimi to też Państwo oczywiście opowiem. Natomiast oprocentowanie tego kredytu to jednoroczny WIBOR oraz już nie mówię około 2, 0522% marży. Wiemy już dokładnie po negocjacjach, że marża będzie wynosić 2, 1% także stąd też niska cena dla mieszkańca, jak chcemy zaciągnąć kredyt, w ten sposób, że weźmiemy od banku i tak mamy przedstawiony model finansowy zaakceptowany. Kredyt na 15 lat, ponieważ zasady

w tym banku są takie, że nie udzielają jednorazowo dłuższych kredytów, ale przepraszam po 10 latach przedłużymy ten kredyt o kolejne 15 lat, więc razem da nam to rzeczzone wcześniej 25 lat, chcemy ten kredyt zaciągnąć w ten sposób to jest rzecz, którą jeszcze pracujemy, aby nie zwiększyć wskaźników zadłużenia gminy. To ostatnia sprawa, która jest powiedzmy na finiszu dopinania, czego oczekujemy od miasta, aby, zrealizować tą inwestycję pkt 1 to co Pan Burmistrz również wspominał wniesienia do spółki działki pod budowę tego osiedla i to właśnie będzie taki ewidentny wkład gminy, więc jeśli zdecydujemy się na tę inwestycję, na pewno przyjdziemy do Państwa radnych, z propozycją podjęcia uchwały wniesienia do spółki, CTBS Development działki pod budowę tego osiedla. Druga rzecz, jakiej będziemy oczekiwać, to powierzenie nam przez radę miejską zadania w postaci budowy osiedla i uchwała o powierzeniu jest właśnie konieczna by nikt nie zarzucił nam, że budujemy osiedla na cele czysto komercyjne, ponieważ my chcemy realizować specyficzny sposób zadania własne gminy, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w u.s.g. każdy z Państwa doskonale o tym wie, dokładnie tak brzmiący zapis, jakie to w tej chwili powiedziałem, czyli zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, mieszkańców danej jednostki, samorząd terytorialny, terytorium tego funkcjonuje i chcemy również to bardziej będzie dokument między CTBS i miastem i Pana Burmistrz podpisze umowę wykonawczą dla tej

inwestycji. Kolejną rzeczą to wpisanie do WPF części podkreślam części kosztów inwestycji jako wydatek majątkowy, czyli inwestycyjne w postaci dokapitalizowania spółki lub jako rekompensatę, która będzie mogła być zamieniona na dokapitalizowanie spółki, będą to tylko relatywne pesymistyczne prognozy to, co będziemy chcieli zapisać, ponieważ jeśli inwestycja zostanie szybko sprawnie zakończona, mieszkania sprawnie szybko zasiedlone, rzeczywiste nakłady poniesione przez gminę będą niższe niż te, które będziemy prognozować w WPF, a nawet mogą być zerowe, ponieważ czynsze, które my wymyśliliśmy. Szanowni Państwo, czyli te 5 zł czynszu +20% raty za wykup mieszkania plus ten wkład własny na początek o wartości 10% mieszkania to będą środki, które

w 100% powinny zabezpieczać spłatę kredytu, więc dlatego mówię że, a nawet mogą być zerowe, ponieważ może się zdarzyć, że jakieś mieszkania przez miesiąc, 2, 3 bądź nawet rok będzie niezamieszkałe. Wtedy transakcja może się nie dopinać. My oczywiście zakładamy w modelu finansowym, nawet jakieś tam 7% owe opóźnienia płatności czynszu, ale nie jesteśmy w stanie ich przewidzieć w 100%. Niestety zawsze jest jakieś ryzyko, więc po to jest zabezpieczenie WPF. Ja natomiast zakładając, że wynajmiemy wszystkie mieszkania i obłożenie będzie stuprocentowe, a płatności wykonywane przez mieszkańców, będą dobre, byłoby to wtedy rzeczywiście neutralne dla budżetu. Oczywiście dopiero po wybudowaniu nie tych pierwszych latach, kiedy budowa będzie trwać od zaraz troszkę też powiem, ale wtedy też jest spora szansa na tą neutralność i tak samo co do tych kamienic, które wspominałem, zakładając, że je sprzedamy również od razu, gdy je sprzedamy nadpłacimy ten kredyt. Więc w tym momencie spada nam też wysokość kwot, które musimy zapisać w WPF bo zostaną automatycznie pomniejszone o to, co nadpłaciliśmy, kredyt ze sprzedaż tych kamienic pod koniec realizacji tej inwestycji, nawet przewidujemy, że spółka będzie zwracała środki to gmina finalnie może zarobić na tej transakcji tych ostatnich latach rzeczywiście to będzie także model, może już finansowy, który przyjmujemy generować nadwyżki, a zgodnie z umową, która zawarta między gminą a spółką wszelkie nadwyżki powyżej tzw. uczciwego zysku będą po prostu do gminy wracać, więc pieniądze jeśli faktycznie rzeczywiście ten model nam się sprawdzi i pieniądze, które Państwo na początku zainwestują, jako gmina, gminie się zwrócą, oczywiście pod koniec tego okresu na tym slajdzie proszę Państwa, są kwoty, które wynikają z rekompensaty z naszego modelu finansowego? W momencie, gdy kwota jest dodatnia, to znaczy, że gmina musi dopłacić naszej spółce pieniądze, gdy pojawia się minus, oznacza to, że to spółka musi zwracać zgodnie z modelem, pieniądze gminie. Od razu powiem to te liczby, które tutaj państwo widzą, to są liczby, a będące na razie tylko i wyłącznie symulacją, ponieważ jeszcze nie mamy na stole konkretnej, oferty kredytowej, ale nie mamy umowy kredytowej, więc to są liczby wynikające z naszej symulacji. Poza tym wspominałem państwu też jedną rzecz na to zwracam uwagę, powiedziałem, że kredyt zaciągniemy na 15 lat, później po 10 latach tak jakby zaciągniemy kolejny kredyt na kolejne 15, więc w pierwszym momencie, jak pokazujemy też kwoty bankowi to tak jakby pierwsze złożenia tej kwoty, które tutaj jest 300 000, można do nich dodać około 100 000 zł byłyby od 100 000 zł wyższe w tym samym początkowym etapie, ale kolejną rzeczą, o których Państwu mówiłem w momencie sprzedaży kamienic tych na bytomskiej katowickiej Kościuszki te kwoty, które tutaj są pokazane znowu z tego tytułu, które będą

rzeczywistymi kwotami z tego tytułu kamienicę, sprzedamy spadną, ponieważ, kredyt zostanie nadpłacony w ten sposób i będzie można te kwoty po prostu ponownie zweryfikować. Zresztą bardzo istotna rzecz te kwoty co roku będą weryfikowane, czyli w dużym uproszczeniu, ale co roku jest przeprowadzony swojego rodzaju audyt, gdzie w odpowiednim momencie gmina i spółka razem patrzą na to, jak wyglądają rzeczywiste przepływy finansowe w stosunku do tego, co jest zaplanowane. I wtedy się okazuje, że np. najem idzie tak świetnie, że te pieniądze, które tutaj są symulowane, nie będą potrzebne, a z drugiej strony, jeśli ten najem nie idzie tak świetnie jak przewidziano wtedy ewentualnie jest pokazywane, co trzeba po prostu zweryfikować i ewentualnie dołożyć. Natomiast jak Państwu zestawię te dwie liczby, o których mówimy o 44 zł rynek komercyjny 25 % złotych mamy mieszkanie na własność po 25 latach. Widać, że jest atrakcyjne. My jeszcze pracujemy, ale tutaj nie chce rzucać żadnych obietnic, tylko model generalnie zakłada dojście do własności po 25 latach, ale jeszcze pracujemy nad tym, aby dało się to mieszkanie wykupić wcześniej. Jeśli ktoś z tych najemców dysponował gotówką oczywiście trzeba mieć na uwadze, że wtedy te wszystkie koszty, które miałyby zapłacić przez 25 lat, musi po prostu zapłacić we wcześniejszym terminie, więc moim zdaniem niekoniecznie warto, ale jeśli ktoś by się znalazł np. po 15 latach, stwierdził, że ma na tyle odłożonych wolnych środków to zapłaci sobie, pracujemy nad taką formułą, aby miał możliwość czegoś takiego dokonania, jakie są ryzyka. I przy okazji powiem, jak staramy się minimalizować pierwsze ryzyko, brak chętnych na mieszkania? Faktycznie, zakładając, że pójdzie coś źle pójdzie coś nie tak, no to model trzeba będzie zweryfikować, jeśli rzeczywiście nie będzie tej obsady, natomiast z tego, co Państwu pokazałem

z tego, co wychodzi z analizy rynku komercyjnego, co zresztą też tą analizę oglądała centrala banku DnB w Oslo. Ryzyko moim zdaniem jest umiarkowane, mając na uwadze to, że chcemy zaoferować 25 zł coś, co rynek komercyjny oferuje za 43 zł nie oferuje dojścia do własności. Tutaj po prostu człowiek ma gwarancję, że po 25 latach regularnego płacenia czynszu to mieszkanie dostanie. Drugie ryzyko to brak chętnych na kupno rewitalizowanych budynków, czyli my oczywiście zakładamy dwa warianty sprzedaż tych budynków, pierwszy wariant to jest ktoś chce kupić, wyremontowano całą kamienicę, sprzedajemy ją w całości drugi wariant sprzedajemy po mieszkaniu. Może się teoretycznie zdarzyć, także w kamienicy na Kościuszki sprzedamy 8 mieszkań na 2 nie znajdziemy chętnych, co wtedy zrobimy. No pewnie wtedy też mieszkania wynajmiemy, żeby nie tracić, ale wtedy od 2 mieszkania niesprzedane. Pewnie też np. byłaby potrzeba zweryfikowania tego modelu, tak też wtedy, że tak powiem, to jest jakieś tam ryzyko minimalne kolejne ryzyko umiarkowane powiedzmy może nie minimalne a umiarkowane. No i ostatnia rzecz ściągalność czynszów. Tutaj właśnie dlatego mamy 10% owy wkład własny na dzień dobry, ponieważ to nam trochę pomoże przy tym, ale w utrzymaniu tego bata na to nieściągalność czynszów. Zresztą też będziemy zastanawiać nad tym, czy nie pobierać kaucji, również od tych mieszkańców. Natomiast no tak jak mówię, my na chwilę obecną prognozujemy, że nie ściągalność czynszów może być na poziomie 7% . Oczywiście wolałbym tego nie mówić najemcom Państwu Radnym, oczywiście muszą natomiast do 7% prognozujemy , że taka nieściągalność może mieć miejsce przesunięcia, ktoś przez 2 miesiące nie płaci, później nadpłaca itd. zakładamy sobie taki

bufor, już go uwzględnia ten nasz model finansowy. To jeszcze powiem Państwu to, że decyzja kredytowa, którą już dostaliśmy właśnie przez centralę rzeczonoego banku w Oslo zostały wprowadzone jedno zastrzeżenia. Natomiast już pracujemy nad tym, żeby to wyprostować. Powiem, jak najprawdopodobniej będzie wyglądał ten model na początku dostaniemy 4 000 000 zł od banku na bieżącą działalność spółki na wykonanie projektów dla budynku na Bytomskiej i Kościuszki projektu, przepraszam dla budynku na ulicy Katowickiej 4 i Kościuszki projektów budowlanych na Bytomską projektu nie będziemy wykonywać, ponieważ budynek ma program funkcjonalno-użytkowy i ten program funkcjonalno-użytkowy pozwala nam na tym budynku niemal natychmiast ogłosić przetarg w formule zaprojektuj wybuduj, więc tak to właśnie chcemy zrobić i, gdy dostaniemy, gdy będziemy mogli bankowi dla tych 3 budynków przedłożyć oferty generalnego wykonawcy, jak już generalny wykonawca zostanie wybrany w ramach tych środków, które otrzymamy na start na funkcjonowanie bank, jeśli on będzie się mieścił w tym, te koszty remontów budynków będą się mieścić w tym, co założyliśmy w modelu finansowym, a wtedy udzieli nam kredytu na 4 budynki, z kolei osiedle będzie także najpierw przeprowadzimy konkurs na koncepcję budowy tego osiedla zwycięzca tego konkursu zostanie w nagrodę projektantem nowego osiedla? Projektowanie potrwa mniej więcej zakładam pół roku, no i później ogłosimy przetarg na wykonawstwo, jeśli cena, którą zaoferuje nam najtańszy, czy najlepszy generalny wykonawca, który zwycięży ten przetarg, będzie mieściła się w tym, co zakładaliśmy w modelu finansowym wtedy bank uruchomi nam kredyt na budowę tego osiedla. I to jest scenariusz optymistyczny. Co do tego czarny scenariusz jest taki to Państwu radnym powiem, ale uważam, że jego ryzyko wystąpienia wynosi pół procent, wolę powiedzieć, nawet jeśli jest to pół procent, że bank nam powie jednak nie zgadzamy się na to, żebyśmy, w ciemno dali

4 000 000, a potem okaże się, co będzie niech te 4 000 000 na dzień dobry, wyłoży gmina. My oczywiście, potem te 4 000 000 wam oddamy i dopiero, wtedy wy je zwrócicie gminie, czyli że tak powiem, kolokwialnie, coś nazywa dopłatę do kapitału, ale kolokwialnie można powiedzieć, że gmina wypożyczyła 4 000 000 w czarnym scenariuszu i po tym, jak by się okazało, że inwestycja mieści się w finansach, które zakładaliśmy w modelu finansowym, bank udziela nam kredytu na budowę tych budynków, ale też na 4 000 000, które wydała gmina natychmiast środki gminy zwracam. Ten scenariusz jest super hiper najczarniejszy, jeśli chodzi o ten model jeszcze jedna rzecz, którą Pan Burmistrz powiedział dopiero, jak pomożecie, rozstrzygniemy to do Państwa, przyjdziemy z konkretnymi uchwałami, to znaczy rzeczywiście czy ten model, tak jak go prawnie nie chcę Państwa zanudzać przepisami dotyczącymi umów powierzenia rekompensat, ale w skrócie dla Państwa informacji po uchwały do was przyjdziemy w momencie, gdy będziemy mieli pewność, że ta inwestycja, albo przynajmniej większe niż wątpliwości, że ten model nie obciąży wskaźników gminy, dopiero wtedy przejdziemy do Państwa z konkretnymi projektami uchwał w tym temacie. Mówiłem bardzo długo, dziękuję Państwu za uwagę, domyślam się, że jakieś pytania będą. Zresztą ja tą inwestycję znam od podszewki, razem z obecnym ze mną na komisji panem Kazimierzem Kopciem. I pewnie tak długo i często o niej mówimy, czasem pewne wątki pomijamy, bo nam się wydają oczywiste dla Państwa radnych mogą takie nie być. Dlatego zapraszam do

zadawania pytań. I serdecznie dziękuję za dotychczasową uwagę.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczak** - Bardzo dziękuję, Panie Prezesie, za przedstawiony materiał przygotowaną prezentację, bo zawsze jak jest taka prezentacja, to łatwiej docierają do nas pewne informacje i widzę, że zgłaszają się Państwo radni z pytaniami.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - pan Prezes oczywiście skupił się wyłącznie na tym modelu finansowym związanym z realizacją tego przedsięwzięcia budowy mieszkań, ja bym chciał jeszcze powiedzieć o kilku takich wątkach, które też powinniśmy wziąć pod uwagę przede wszystkim. Pamiętajmy, że jednym z podstawowych zadań gminy jest zabezpieczenie mieszkań dla naszych mieszkańców, że to jest jedno z podstawowych zadań. To jest właśnie umożliwienie mieszkańcom pozyskania mieszkania. Warto o tym wspomnieć. Po drugie, chciałbym zwrócić uwagę, że każdy nowy mieszkaniec, każdy mieszkaniec dodatkowy to są dodatkowe wpływy, nie tylko związane z wynajmem mieszkania, ze spłatą czy wpłatą czynszu tak dalej, ale każdy mieszkaniec dodatkowo przynosi zyski w postaci, kupowania w naszych sklepach, opłata za prąd gaz za wszystkie te elementy, które pośrednio również zwiększają dochody naszej gminy, z każdego mieszkańca jest spory zysk. Pewnie przykłady mamy już na tych wpływach z PIT-ów od indywidualnych mieszkańców, które w tej chwili już powiększyły dochody naszego miasta, tylko z tytułu tych, którzy, budowali swoje domy, ale tak samo jest z każdym innym mieszkańcem, także tych elementów pozytywnych jest znacznie więcej niż tylko te, które są wyliczane na podstawie budowy.

Te ryzyka

o których Pan prezes mówił to takie największe ryzyko o jakim, warto powiedzieć to czy tyle mieszkań jesteśmy w stanie zasiedlić po takich cenach ja tak przykładam dam z osiedla, które można powiedzieć, będzie nieco podobne, chociaż było większe, na Górkach Małobądzkich, bo tam akurat moja córka mieszka i znam tam Prezesa tego osiedla tam też na początku jak pierwszy blok wybudowali mieli obawy, jak to osiedle się będzie sprzedawało, więc w pewnym momencie musieli nieco obniżyć stawki, żeby tych chętnych było więcej, ale wkrótce następny blok to już była walka o każde mieszkania, każde kolejne było jeszcze droższe, oczywiście całe osiedle błyskawicznie się zasiedliło i mieszka tam mnóstwo młodych ludzi. Tak sobie wyobrażam, że, podobnie również powinno być u nas i te zagrożenia nie są zbyt wielkie, a nawet, jeżeli się okaże, że gdzieś tam w tym początkowym okresie będziemy musieli ponieść jakieś dodatkowe koszty z tytułu uzupełnienia tych brakujących kwot do spłaty kredytu to płacimy za coś, co jesteśmy, że tak powiem, jako gmina zobowiązani do tego, żeby, naszym mieszkańcom wychodzić naprzeciw pójść na rękę. To nie są pieniądze zmarnowane, bo to jest w końcu nasz majątek, jeżeli w danym roku, zasiedlanie będzie słabsze to zawsze jest nadzieja, że w kolejnym to się uzupełni, a w sumie na przestrzeni całego okresu te środki wszystkie odzyskamy wydaje mi się, że te zagrożenia finansowe dla gminy nie są zbyt duże, ale trzeba o nich głośno mówić. Pan Prezes o nich wspominał, bo on się bardzo boi to ważny element dotyczący wskaźnika zadłużenia gminy, on jest również bardzo istotny. Na to zwracała uwagę, Pani skarbnik, prawda jest taka, że nawet nie dalej, jak wczoraj mieliśmy spotkanie związku gminy wójtów i burmistrzów miast z całej Polski i był tam minister

od gospodarki

i przedstawił nam nowe oferty banku gospodarki krajowej, który jeszcze różne sposoby

finansowania budowy osiedli, duże ułatwienia w przyjmowaniu gruntu, nawet na terenach, gdzie nie ma na to zgody plan zagospodarowania przestrzennego, czyli można powiedzieć jest duża presja państwa na gminę, żeby gminy chciały budować, więc mieć jakby ten kierunek jest nawet ze strony rządu nakierowane na to, żeby, to te działania podejmować i nie bać się tego ryzyka, więc ja jestem wielkim optymistą. Prawda jest taka, że ani Państwo, ani ja nie robimy tego dla siebie, bo przewidujemy działania, które być może korzystać będą następni po nas radni czy następny burmistrz, ale mam takie poczucie, że jesteśmy od tego, żeby przewidywać przyszłość w przód i działać na rzecz przyszłych naszych pokoleń, żeby to nasze miasto stale się rozwijało. Więc, tutaj takich kilka dodatkowych słów zachęcających do tego, ale oczywiście ciekaw jestem państwa spostrzeżeń, uwag jesteśmy do dyspozycji pan prezes jak również Pan Kazimierz w tym temacie siedzą od dwóch-trzech lat myślę, że na każde pytanie są w stanie odpowiedzieć. Także Pani Przewodnicząca czekamy na głos, na pytania.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczak** - Dziękuję, Panie Burmistrzu, jako uzupełnienie jeszcze, zanim radni zadadzą pytania, zgłasza się pan prezes Wojtusiak, w związku z tym Panie Prezesie proszę.

**Prezes CTB Wojtusiak** - dokładnie jedno zdanie. Nie powiedziałem jednej ważnej rzeczy. Ile potrwa budowa. Domyślam się, że to pytanie by się pojawiło od momentu, kiedy Państwo byście wyrazili zgodę, podjęli wszystkie uchwały 2 -2,5 roku to taki max.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczak** - dziękuję bardzo, za informacje. Szanowni Państwo, zgodnie z Państwa zgłoszeniami do pytań zgłosiły się Pan Radny Łukasz Wesołowski, Pani Monika Pawlik, następnie była pani Ewa Fronczek, Pan Marcin Gadecki i Pani Jolanta Moćko, także bardzo proszę w tej kolejności i Pan Dominik Penar. Bardzo proszę w tej kolejności zabierać głos i pilnować porządku bardzo proszę Państwo radni.

**Łukasz Wesołowski** - mam pytanie do Pana Prezesa ponieważ wynajem tam było 5 zł czynsz 20 zł, jakby tego kosztu podatkowego, ale to jest cena, która no chyba będzie utrzymywana przez 25 lat prawda? No bo cena najmu jest 44 zł. Tam z analizy wynikało, że na kilka lat 3 lata wcześniej były dużo niższe, w związku z tym ceny najmu pewnie też będą rosły i czy tutaj ten czynsz za 25 lat będzie dalej wynosił 25 zł, bo nie było tego przedstawionego i chciałem wiedzieć, jeżeli nie to w jaki sposób Państwo będą to waloryzować czy, nie znam odpowiedniego słowa finansowego, którego mam użyć ale myślę, że Pan prezes kiwa głową, czyli wie o co mi chodzi. Dziękuję.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczak** - dziękuję proszę, Panie Prezesie, może będziemy po każdym pytaniu odpowiadać.

**Prezes CTB Wojtusiak** - tak będzie łatwiej, bo pytania na pewno nie będą łatwe do zapamiętania, jeśli chodzi o te 2 składniki 20 zł na wykup mieszkania, tak to będzie rewaloryzowane, co najwyżej o WIBOR jednoroczny, tak ponieważ kredyt zaciągnięty na WIBOR plus marża, tak więc jeśli zmieni się WIBOR, no to być może będziemy chcieli rewaloryzować tą stawkę o ten WIBOR tak. To jest dokładnie tak samo jak Pan zaciąga kredyt na mieszkania, zaciąga pan LIBOR plus marża, zmienia się WIBOR na Pańską korzyść cena kredytu rośnie zmienia się WIBOR na Pańską niekorzyść cena kredytu maleje, więc tutaj tylko ten wskaźnik jest ewentualnie możliwy przy tej części do jakiejś rewaloryzacji, więc prawdę mówiąc jest to kwota w miarę sztywna. Tak ona nie będzie miała jakichś wielkich wahań wielkich zmian. Jeśli chodzi o tą część związaną

z wykupem, tak to jest pierwsza sprawa. Druga sprawa to jest 5 zł czynszu my kalkulujemy tam niewielki czynsz, ponieważ zakładamy, że budujemy nowy nowoczesny, budynek, o których będziemy dbać, o którego jego użytkownicy będą dbać, bo będą też mieli wszyscy świadomość, że to mieszkania, kiedyś będą ich. To nie jest tak, że oni są, że to będzie wszystkie, czyli nie czuję tylko to rzeczywiście każdy będzie miał świadomość, że to jest jego, więc po pierwsze, mam nadzieję, że to sprawi, że ci ludzie będą o to dbać nie będą tego sami dewastować. Drugi czynnik jest taki, że naprawdę planujemy budowę z nowoczesnych technologii i na pewno będą potrzebne drobne naprawy i konserwacja, jeśli przewidujemy okres dwudziestopięcioletni i zakładamy w tych 5 zł już jako stawkę funduszu remontowego, ona wzięta pod uwagę, jako stawkę eksploatacyjną. Natomiast nie będzie rewaloryzacja na zasadzie takiej, że powiedzmy podniesiony czynsz dwukrotnie najemca podpisując umowę najmu, będzie znał zasady według jakich te czynsze będą mogły być podnoszone

i moim zdaniem to nie dojdzie do takiej kwoty, która kiedykolwiek mogłaby kogokolwiek oburzyć, bo nie ma prawa, a po 25 latach to proszę pamiętać, w momencie, gdy w danym budynku zostanie wykupiony pierwsze mieszkania z mocy prawa powstaje wspólnota mieszkaniowa. My oczywiście będziemy chcieli tą wspólnotą mieszkaniową zarządzać. Natomiast w momencie, gdy ta wspólnota powstanie i właścicielami już będą ci mieszkańcy, to oni sobie sami po tych 25 latach uregulują czynsze sami sobie zadecydują, czy chcą mieć duży czy niski fundusz remontowy.

**Monika Pawlik** - Oczywiście mam pytanie do Pana Prezesa jako przewodnicząca komisji finansowo budżetowej. Panie Prezesie, skala przedsięwzięcia jest naprawdę bardzo duża, oczywiście jest dużo niewiadomych jest ich wiele, ale mam takie pytanie może ogólne, ale bardzo szerokie, jaki skutek finansowy będzie dla gminy, jeśli nie będzie zainteresowania, bo tak naprawdę nie mamy żadnej analizy przeprowadzonej, ile mieszkańców jest zainteresowanych najmem, takich mieszkań bardzo proszę.

**Prezes CTB Wojtusiak** - po pierwsze nie jesteśmy w stanie mówić, ilu mieszkańców, bo tak jak mówię, to nie jest produkt dla mieszkańców Czeladzi. Oczywiście w pierwszej kolejności taki chcemy stworzyć regulamin.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** -będą pewnie zapisy i pierwszeństwo, będą mieli mieszkańcy Czeladzi.

**Prezes CTBS Wojtusiak** - Tak . Na pewno będą mieli pierwszeństwo mieszkańcy Czeladzi w najmie . Natomiast to nie jest produkt, który kierujemy do mieszkańców Czeladzi, więc nawet, jakbyśmy spytali ich wszystkich, czy są zainteresowani czy nie, to i tak to nie jest nasza grupa docelowa, bo ja powiem, szczerze już prowadząc jakieś rozmowy ze znajomymi osobami które dzwonią do CTBS-u jednego i drugiego to tak naprawdę ja wiem, że już jest szereg zainteresowanych np. z Wojkowic .To jest taki kierunek, gdzie jest dużo telefonów z tego miasta, że jak ktoś słyszał, że w ogóle coś budujemy, oni chcieli zamieszkać w Czeladzi, generalnie to by się pisali na te mieszkania, więc to jest powiedzmy pierwsza część odpowiedzi, jaki będzie skutek finansowy, gdyby się nie wynajęło żadne mieszkanie, Pani Przewodnicząca, to jest oczywiście 45 000 000 zł. Tak to jest skutek finansowy, gdybyśmy nie znaleźli żadnego chętnego. Więc po prostu ten kredyt trzeba będzie spłacać natomiast tak jak Państwu powiedziałem, nie wynajmie się jedno mieszkanie

dajmy na to 2 czy 3 mieszkania trzeba będzie płacić ten kredyt. Natomiast to co Państwu powiedziałem na dzień dobry my zakładamy 7% - ową nieściągalność czynszu, czyli równie dobrze można powiedzieć, że zakładamy 7% pustych mieszkań, można to w taki sposób zobrazować. Przy tych 7% inwestycja kolokwialnie mówiąc spina się tak, że nie trzeba do niej dokładać. Natomiast potem każde kolejne puste mieszkania, to jest koszt.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - też proszę wziąć pod uwagę to, że każdy musi wpłacić 25% wartości tego mieszkania, więc my jakby spółka startując, kiedy nie ma jeszcze zbyt dużo najemców, ale mamy te wpłaty, i które pozwolą obsłużyć ten pierwszy, drugi, trzeci rok, kiedy, jeszcze mogą występować braki w zasiedleniu, więc to zagrożenie w tym pierwszym najtrudniejszym okresie, gdyż w ten sposób będzie lekko zminimalizowane również albo całkowicie zminimalizowane. Tak myślę, Panie Prezesie.

**Prezes CTB Wojtusiak** - te 10% to jest coś, co nam daje trzymanie na tych ludzi, rzeczywiście, jeśli ktoś zainwestował swoje środki już na to dużo trudniej, będzie się z tej inwestycji wycofać. To jest tak jakby pierwsza sprawa druga sprawa, o której trzeba, pamiętać no to że, jeśli mamy.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - czy Tylko ja nie słyszę Pana Prezesa ? Czy coś się wydarzyło ?

**Jolanta Moćko** - Pan Prezes się rozłączył, musiało się coś stać.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - czy jest jakieś pytanie, może dosyć ogólne takie, na które mógłby odpowiedzieć np. Pan Burmistrz? Czy raczej są dość skonkretyzowane już albo ewentualnie może Pan Kopeć dałby radę tutaj odpowiedzieć ? Pani radna Moćko, która ma w kontekście tego co powiedziałam bardziej ogólne pytanie tak?

**Jolanta Moćko** - myślę, że tak, ale mamy Panią skarbnik, która będzie mogła na pewno na to pytanie odpowiedzieć, czy pan Burmistrz, ja pozwolę sobie zadać pytanie, które dotyczy tej części kosztów inwestycyjnych, które będzie tutaj gwarantem będzie ponosić miasto. Czy ta część to jest akurat ta część, którą mieliśmy w tabelkach od lat 2024 - 2047 to są te kwoty czy jest jakaś określona procentowo wartość i drugie pytanie też związane właśnie z tym dokapitalizowaniem przez miasto, czy te kwoty będą zwiększać nasz wskaźnik zadłużenia. To jest pytanie już do Pani Skarbnik, jak to wygląda? Dziękuję.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Dziękuję, Panie Prezesie, czy jest pan z nami?

**Prezes CTBS Wojtusiak** -tak, jestem bardzo, przepraszam nie wiem, czemu po restarcie nie mogę uruchomić kamery, ale myślę, że wystarczy, że mnie Państwo słyszycie.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - tak słyszymy i to wystarczy, na razie Panie Prezesie, bardzo bym prosiła chwileczkę cierpliwości odpowie Pani skarbnik i wrócimy do pytania, które były zadawane Panu.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - proszę powiedzieć Panie Prezesie, skąd te kwoty się wzięły te wartości, które powinny być WPF zabezpieczone, czy to jest wymóg banku, kto te kwoty ustalił bardzo proszę.

**Prezes CTBS Paweł Wojtusiak** - te kwoty wynikające z modelu to jest wymóg banku. Natomiast to są te kwoty, które będzie widać, że tak powiem w inwestycji, natomiast proszę mieć świadomość, to też mówię głośno i otwarcie pewnie jak ja tego nie zrobią, to zaraz powie, Pani skarbnik, zakładając, że żadne mieszkanie się nie wynajęło, to pomimo tego w budżecie nie widać tego



wskaźnika, ale zakładając, że po prostu nikt nie chce mieszkania za 25 zł za metr kwadratowy to wtedy te koszty spłaty tego kredytu poniesie spółka, a jeśli spółka nie będzie miała z czego to gmina, więc tą świadomość trzeba mieć, natomiast te kwoty, które trzeba pokazać, to są mniej więcej, tak jak mówiłem, w zależności od tego, w jakim tempie będziemy sprzedawać kamienice to są ± 100 000 zł takiej kwoty, jak ja Państwu pokazałem na tych slajdach, które trzeba pokazać i te, które trzeba uwzględnić we wskaźnikach. Jeśli rzeczywiście ten model zostanie zrealizowany w taki sposób jak my chcemy, natomiast ja odpowiem pewnie Pani skarbnik, rozwinie dokapitalizowanie spółki nie obciąża wskaźników. A jeszcze przepraszam jak już jestem przy głosie odpowiem na pytanie, pani radnej. My oczywiście chcemy robić zapisy na te mieszkania, nawet jeszcze za nim one zostaną wybudowane, także też w ten sposób będziemy minimalizować ryzyko. Natomiast nie będziemy robić zapisów, dopóki nie mamy Państwa uchwały o powierzeniu nam zadania budowy tych mieszkań. Dziękuję.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - ja bym też chciał podkreślić zanim ten kredyt weźmiemy, rozpoczniemy zapisy i tu już będziemy mieli odpowiedź, jakie jest duże zainteresowanie i na ile możemy chętnych liczyć na początku przy tej inwestycji.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - chciałabym się upewnić bo był troszeczkę chaosu i zamieszania, czy Pani radna Pawlik uzyskała odpowiedź na pytanie?

**Monika Pawlik** - tak dziękuję, miałam jeszcze drugie pytanie, czy Pan Prezes jest w stanie mi powiedzieć, czy te 4 000 000 kredytu faktycznie wystarczy czy nie?

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - ja Pani powiem, tak, że mam nadzieję, że z tych 4 000 000 sporo zostanie. To jest zawiązka pesymistyczny scenariusz 4 000 000 zł.

**Monika Pawlik** - dobrze dziękuję bardzo, za odpowiedź.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - dziękuję, czy i pytanie do Pani radnej Moćko, czy też uzyskała odpowiedź, chociaż było dosyć chaotyczne w tym momencie ?

**Jolanta Moćko** - dziękuję bardzo, ale myślę, że jeżeli Pani skarbnik się zgadza z odpowiedzią, którą udzielił Pan Prezes, więc nie mam tutaj już nic do dodania wszystko już wiem.

**Ewa Fronczek** - dzień dobry Państwu, ja powiem, że obecnie szukam mieszkania z synem dla niego i nie jest łatwo i od razu powiem, że ta koncepcja bardzo mi się podoba, trzymam kciuki za Pana, ale za nas wszystkich, żeby wyszło udało się dlatego, że uważam, że w Czeladzi się dobrze mieszka, tylko jest jedna rzecz mam takie pytanie jest metraż mieszkania 55 m, czy tylko o takim metrażu będą wszystkie mieszkania? Czy podzielimy mieszkania np. 35 m, ale będą tam też mieszkania np. 70 m. To jest moje pierwsze pytanie.

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - powiedziałem średnio 55 m, czyli de facto jak podzielimy sobie powierzchnię użytkową mieszkań, po prostu coś dla wyliczeń jako przykład się posłużyłem 55 m z analiz poszukiwawczych ludzi na mieszkania tego, co szuka się na rynku. Generalnie wynika, że ludzie chcą raczej większe mieszkania niż 55 m, po ich raczej małe jest zainteresowanie mieszkaniami na poziomie 35m, więc pewnie takich 35 m będzie najmniej, a takich powyżej 60, 70 metrów będzie najwięcej i będzie jakaś określona liczba tych około 50 m, ale też pozwólmy, że tak powiem popracować nad koncepcją, jak już rzeczywiście zdecydujemy się budować, pozwolimy architektom popracować nad koncepcją, tak, żeby to dopasować i właśnie naszym

jednym

z warunków specyfikacji będzie uwzględnienie tego, o czym mówimy, czyli chcemy zbudować jak najwięcej takich mieszkań, które są jak najbardziej poszukiwane, bo chcemy po prostu wszystkie zbyć.

**Ewa Fronczek** - no właśnie, ponieważ dużo osób młodych na dzień dzisiejszy chce kupić mieszkanie i oni szukają mieszkania, nawet +60 m, to młode małżeństwo teraz jest model rodziny 2+2 to 55 m jest po prostu małe mieszkanie, młodzi ludzie potrzebują dużej przestrzeni, także właśnie tu wydaje się, że mieszkania powinny być jak gdyby zróżnicowane pod kątem metrażu.

**Prezes CTB Paweł Wojtusiak** - my przede wszystkim stawiamy na rodziny, żeby docelowo oprócz tego, że przyplyną PIT, bo jednym z warunków najmu będzie to, że trzeba będzie płacić PIT w Czeladzi, ale my chcemy też spróbować skorzystać z tego efekty subwencji oświatowej, więc chcemy stawiać na rodziny z dziećmi, na pewno będą wyżej punktowane niż bezdietne.

**Ewa Fronczek** - dokładnie tak, jeżeli jesteśmy w koncepcji osiedla mieszkaniowego, czy to będą bloki jednopiętrowe czy dwupiętrowe czy jeszcze nie wiadomo?

**Prezes CTBS Paweł Wojtusiak** - to będą 4 kondygnacje, tak jak pozwala na miejscu, gdzie jest działka plan zagospodarowania przestrzennego.

**Ewa Fronczek** - 4 kondygnacje czyli parter i trzy piętra czy 4 piętra?

**Prezes CTB Paweł Wojtusiak** - trzy.

**Ewa Fronczek** - ostatnie moje pytanie. Wiadomo, że ludzie chociażby ze względu na prace przeprowadzają się wyjeżdżają i tak dalej, przykładowo, jeżeli wpłacam tą kaucję wkład własny nie jest do końca wkład własny 25 000, a po 10 latach chce zmienić adres zamieszkania. Nie wiem wyjeżdżam nad morze, to co wtedy z 25 000 przepada czy jest zwrotny? Jak to się ma?

**Prezes CTB Paweł Wojtusiak** - znajduje najemcę na swoje miejsce. Ja dostaję swoje pieniądze z powrotem, a ten nowy najemca je wpłaca.

**Ewa Fronczek** - czyli musi znaleźć nowego najemcę?

**Prezes CTB Paweł Wojtusiak** - Tak. -Ewentualnie, jeśli my mamy kogoś w kolejce, bo ktoś przychodzi do nas jest chętny najmem takiego mieszkania, jeśli się zwolni, to sami podpowiadamy. Ja nie widzę problemu, żeby ludziom pomagać, natomiast generalnie co do zasady, bo mogę takich ludzi

w kolejce nie mieć co do zasady wtedy najlepiej poszukać sobie samemu.

**Ewa Fronczek** - dobrze, dziękuję bardzo.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - Pani Przewodnicząca jeszcze słowo dołożę, bo mówimy o tym, że to również dla rodzin i rzeczywiście choćby z tego względu wybraliśmy tamtą lokalizację, dlatego że po pierwsze, wszystkie tereny, które są aż do kopalni, one są przeznaczone w planie zagospodarowania pod budownictwo mieszkaniowe, więc mamy nadzieję, że to osiedle będzie komercyjnie rozrastać się, a dodam, że w planie zagospodarowania ten teren jest już rozplanowany również pod kątem zabezpieczenia potrzeb społecznych tam jest przewidziany teren na budowę szkoły na budowę przedszkola jest przewidziane na budowę pawilonu handlowego, czyli można powiedzieć, że teren cały rozpoczęliśmy budowę, być może nowe części osiedla z pełnym zapleczem socjalnym było rzeczywiście to zresztą stało się tak, jakbyśmy chcieli mam

nadzieję, że tak właśnie się stanie i to w dużej mierze dzięki temu, że teraz powstaje ta droga, która nam te tereny otworzy. Też jeszcze dodać Państwu, bo mam doświadczenia z CTBS osiedla na Górkach Małobądzkich, to na ogół tam właśnie ktoś, kto rezygnuje musi wpłacić, ktoś tylko za niego kwotę, którą tam trzeba płacić tam bodajże 50 000, trzeba wpłacić żeby przejąć od kogoś mieszkanie i każdy wynegocjuje jakąś indywidualną kwotę za ten wkład, który tam zrobił, czy meble zbudowane itd. i myślę, że na to podobnych zasadach odbywało by się na tym osiedlu, że również ktoś kto chce przejąć to mieszkanie po kimś, to negocjuje z tym potencjalnym właścicielem przejęcie tego mieszkania. Oczywiście opłacając tą całą wpłatę. Dziękuję.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Dziękuję bardzo Teraz Pan Radny Marcin Gadecki. Bardzo proszę.

**Marcin Gadecki** - Pani Przewodnicząca, Szanowni Państwo, mam kilka pytań do Pana Prezesa. O kilka pytań też poprosił mnie Pan przewodniczący Andrzej Mentel, żebym zadał w jego imieniu. Panie Prezesie, mamy pierwsze pytanie dotyczące tego, kto mógłby się ubiegać o te mieszkania, jakie są kryteria czy tylko i wyłącznie te kryteria będą brali Państwo pod uwagę kryteria dochodowe oraz to, że ktoś nie posiada prawa własności do swojego mieszkania. Czy jeszcze jakieś inne kryteria bardzo proszę o odpowiedź?

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - Dziękuję bardzo, podstawowe kryterium gotowości tego, aby adres Czeladzki był podstawowym adresem na najemcę, czyli jeśli mamy do czynienia z najemcą poza Czeladzi, to musi zadeklarować, że w momencie, gdy dostanie mieszkanie, zamelduje się w nimi rozpocznie, płatność PIT w Czeladzi. To jest dla nas klucz programu. Kryteria dochodowe, jeśli będą kryteria dochodowe, będą takie, że tutaj nie będziemy chcieli, żeby te mieszkania dostawali najbiedniejsi. Tutaj chcemy raczej weryfikować czy ludzie stać na to, aby utrzymać takie mieszkania. Tak w dużym skrócie, bo tych kryteriów jeszcze nie mamy, że tak powiem spisanych, ale generalnie będą takie, że to jest mieszkanie dla osób, które są za bogate na to, żeby dostać mieszkanie komunalne, czyli z tym mają problem tak. I z kolei są za biedne na to, żeby po prostu sobie komercyjnie wziąć kredyt na zakup własnego mieszkania, natomiast nie będziemy stawiali górnej granicy dochodu, czyli jeśli to mieszkanie chciał by wynająć ktoś, kto ma 10, 20, czy 30 000 zł dochodu miesięcznie, to my nie będziemy stawiać na drodze w tym, dlatego też, że ja z kolei znam dużo takich przypadków, są ludzie, którzy nie mają zdolności kredytowej z tego powodu, że pracują na umowę-zlecenie lub na kontraktach menadżerskich, mają bardzo wysokie dochody, a żaden bank nie chce udzielić kredytu i dla nich też jest ten program dla ludzi, którzy dobrze zarabiają w różnych korporacjach, np. chcieliby, bo ich na to stać wziąć kredyt, ale bank uważa, że kontrakt menadżerski to np. podpisany na 2, 3 lata to nie jest coś, co daje gwarancję spłaty kredytu na 25 nawet jeśli człowiek ma 30, 40 000 zł dochodu, bo za 3 lata kontraktu może nie być, więc my takich ludzi do tego programu wpuścimy. Na pewno nie będziemy robić takich skomplikowanych procedur najmu tych mieszkań, czy kryteriów pozyskiwania tych mieszkań przez ludzi. Jak jest to w wypadku najmu komunalnego, bo tamtych, że tak powiem punktowanych rzeczy jest całkiem sporo. Ja uważam, że regulamin im jest prostszy tym jest lepszy. Natomiast dla mnie podstawą jest to, że ktoś jest gotowy zamieszkać w Czeladzi i drugą podstawą jest to, że jego dochody, które jesteśmy w stanie obejrzyć, rokując na to, że będzie go na to mieszkanie stać.

Koniec kropka. To są najważniejsze punkty wszystkie inne rzeczy są wtórne, tak jak mówię, być może damy dodatkowe punkty za to, że ktoś jest, że ktoś ma dzieci i być może damy komuś dodatkowe punkty za to, że jest mieszkańcem Czeladzi, żeby nie było także za pieniądze Czeladzkich podatników finansujemy mieszkania dla ludzi z zewnątrz, tylko wyłącznie. Więc na czeladzkiej ziemi, więc ten mieszkaniec Czeladzi zawsze w kolejce przeskoczył tego nie mieszkańca Czeladzi.

**Marcin Gadecki** - nad tymi kryteriami, będziemy ewentualnie pracować również przy współpracy z radnymi, bo to rada, jakby współdecyduje, będą o tym, czy mieszkania będą i ewentualnie gwarantować budżetem miasta i pokrycie także tutaj Państwo mają bardzo wiele do powiedzenia. No myślę, że też w dużej mierze zależy od tego, jakie będzie zainteresowanie, jeżeli będzie zainteresowanie bardzo duże, to wtedy kryteria możemy zaostrzyć, np. musi mieć dziecko itd. ale dla mnie na dzień dzisiejszy tak na otwarcie jedynym kryterium pierwszeństwa jest zamieszkanie w Czeladzi, Ci na pewno nasi mieszkańcy muszą mieć pierwszeństwo, a dopiero w drugiej kolejności pozostali mieszkańcy, to na dzień dzisiejszy reszta jest przed nami do wypracowania, jeżeli będziemy tak daleko ponad na pewno nad tym wspólnie z radnymi popracujemy, chciałbym dopytać do tego pytania, Panie prezesie, bardzo się też cieszę, bo to jest też kolejnym moim pytaniem było odnośnie warunków i kryteriów, które trzeba spełnić, aby ten mieszkaniec to mieszkanie otrzymał. Cieszę się, że uwzględnione jest to, że trzeba w tym mieszkaniu zamieszkać i zameldować się przede wszystkim. A więc Ci w tych nowych mieszkaniach te nowe mieszkania pozwolą nam na to, że ta liczba mieszkańców, która z roku na rok nam spada tych mieszkańców, będzie coraz więcej. Tu bardzo ważne też o tym, o czym pan wspominał w tym kryterium są te kryteria inne też rozliczenia tego PIT-U, to też warto wziąć pod uwagę i postawić jako kolejny warunek, że trzeba rozliczać się w Czeladzi. Myślę, że to będzie po prostu bardzo dobre dla naszej gminy nie odpowiedział, mi pan jeszcze na pytanie czy prawo własności do innego lokalu będzie już też jak Państwo opracowywali ten program brali pod uwagę, czy to już będzie dyskwalifikowało takie osoby ubieganie się o mieszkanie czy nie?

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - Nie wchodziliśmy jeszcze w ten szczegół, dlatego też nie odpowiedziałem. To jest jeszcze kwestia do rozważenia. Natomiast ja powiem tak, jeśli ktoś ma prawo własności do mieszkania w Gdańsku, a chce zamieszkać w Czeladzi, to ja uważam, że nie powinniśmy stać takiej osobie okoniem. Natomiast jeśli ktoś ma mieszkanie w Czeladzi i chce drugie, no to może faktycznie nie ma to trochę sensu.

**Marcin Gadecki** - Dziękuję! kolejne mam pytanie takie, że jeśli chodzi o zagrożeniach, podał Pan m.in., że jednym z zagrożeń to będzie, że nie będzie chętnych, czy też rozważają Państwo taką możliwość, aby te mieszkania trafiły do sprzedaży, od razu do mieszkańców, czy tylko i wyłącznie ten mieszkaniec musiałby zaciągać zobowiązanie?

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - Nie rozważamy, żeby od razu trafiły do sprzedaży, nie możemy zachowywać się jak typowy deweloper, bo naruszylibyśmy tym zasadę konkurencyjności Unii Europejskiej. Jest to bardzo szeroka problematyka badania nie jest to zadanie własne gminy, a Państwo nam powierzyli żebyśmy to zrobili zadanie własne gminy, budowę tego osiedla nie jest zadaniem własnym gminy deweloperka, więc na pewno nie będziemy rozważać, że od razu

będziemy te mieszkania sprzedawać .

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** Natomiast nie możemy przekroczyć pewnych wskaźników pewnej wartości procentowej działalności komercyjnej, w spółce tego będziemy pilnować. Więc, gdyby się tak zdarzyło z jednym czy z dwoma mieszkaniami, to nie może być regułą.

**Marcin Gadecki** - mam jeszcze jedno pytanie. Proszę mi powiedzieć, bo ten projekt to na 25 lat i po 25 latach to mieszkanie stanie się ich własnością, czy po jakimś, najkrótszym okresie czasu przewidują Państwo właśnie, aby mieszkańcy mogli to mieszkanie nabyć na własność, wspomniał Pan wcześniej o tej procedurze. Jeśli chodzi o odstąpienie od umowy, że wtedy ten najemca będzie musiał znaleźć sobie inną osobę , która z Państwem podpisze umowę, czy właśnie nie rozważali Państwo możliwości wcześniejszego wykupu tego mieszkania przez najemcę i tak żeby ten najemca jakby już nie mógł tego mieszkania na wolnym rynku sprzedać ewentualnie zamienić na większe, czy się po prostu spieniężyć to mieszkanie? Bardzo proszę o odpowiedź.

**Prezes Paweł Wojtusiak** - napomknąłem o tym podczas prezentacji, że rozważamy też wprowadzenie do tego modelu możliwość wcześniejszego wykupu. Natomiast nie mamy jej jeszcze przerobionej zakładamy raczej, że to dochodzenie do własności będzie przez te 25 lat. Natomiast ja uważam, że jeśli w ogóle mówić o tym, żeby to robić wcześniej to uważam, że co najmniej po 10, 15 latach ze względów finansowych i ze względu też na to co ewentualnie może się opłacać tym ludziom, jak sobie policzą, czy im się to opłaca, bo to jest akurat generalnie gdzieś ten okres, gdzie to może mieć sens. To jest 1 aspekt tej sprawy. Również trzeba pamiętać, że 10,15 lat to jest ten moment, kiedy ewentualnie można by się nad tym zastanawiać, żeby to skracać. Natomiast ja też tak patrzę z perspektywy tych ludzi wydaje się, że patrząc na to jak zmienia się wartość pieniądza i co to jest LIBOR, jak atrakcyjne są warunki kredytu, ja bym wolał wolne środki na miejscu tych mieszkańców w inny sposób zagospodarować bo to defacto kredyt, który oni w pewnym sensie zaciągają tak nie nazwano kredytem. Proszę pamiętać, że właśnie w momencie, gdy wykupimy pierwsze mieszkania, to z mocy prawa w tym budynku który ono zostanie wykupione powstanie wspólnota mieszkaniowa. I to może zmienić optykę dla pozostałych najemców, ponieważ wtedy ten, który wykupił mieszkania, jeśli ich już się uzbierało więcej dominującym właścicielem jest CTBS Development i to CTBS Development określa wartość funduszu remontowego

i eksploatacyjnego, w takiej wspólnocie. Natomiast, gdybyśmy mieli doczynienia z już powyżej 30% właścicieli w danym budynku przechodzimy na zasadę 1 właściciel 1 głos i wtedy np. możemy stracić kontrolę nad tym, jak wysokie są czynsze w tym budynku remontowy i eksploatacyjny. Ja na pewno nie chciałbym dopuścić do tego, żeby po okresie, żeby tych wykupionych mieszkań w pojedynczym budynku przez 25 lat było na tyle, aby właściciele mogli wprowadzić zasadę 1 właściciel 1 głos. Na pewno możliwość wykupu będzie do takiego limitu, aby przez całe 25 lat co CTBS Development miał kontrolę nad wysokością funduszu remontowego i eksploatacyjnego w momencie, gdy tych mieszkań będzie powyżej pewnej liczby wykupione, to w danym budynku, bo budynek będzie nieruchomością, a niecałe 4 tracę tą kontrolę. Ja tą kontrolę muszę mieć przez 25 lat.

**Marcin Gadecki** - Panie Prezesie, stąd moje pytanie, ponieważ ten okres dziesięciu lat , który Pan

rozważa, do możliwości wykupu jest długim okresem czasu w przypadku tych mieszkań, takich bardzo mały 30-metrowych, bo z reguły takie mieszkania, wynajmują, albo pary, albo osoby mieszkające samotnie. No i jeśli to jest właśnie młode małżeństwo i nie mają jeszcze dzieci, to mieszkanie w zupełności wystarcza na ponad 10 lat dopiero mając możliwość wykupu, później na wolnym rynku staranie się o większe mieszkanie. Dlatego moje pytanie o wcześniejszą możliwość wykupu.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Ja bym chciała Drodzy Państwo, nie wiem czy się Pan Burmistrz ze mną się zgodzi, ale przyjmijmy może dzisiaj rozmowę głównie o inwestycji, natomiast szczegóły dotyczące kryteriów tego, co się będzie działo po 10,15 latach, czyli o warunkach użytkowania tych inwestycji w przyszłości. Przyjdzie czas, kiedy faktycznie ta inwestycja już ruszy, kiedy będziemy mogli mówić o szczegółach, bo myślę, że to będzie po prostu właściwsze i na pewno państwo, radni tak samo będziecie zainteresowani. A dzisiaj to jest troszeczkę taka rozmowa o jakiejś wielkiej niewiadomej i szkoda po prostu czasu na rozwikłanie tematów, na które dzisiaj nie mamy jeszcze koncepcji wpływów z tego, co rozumiałam, nie ma też koncepcji budynków, a co dopiero regulaminu użytkowania tych budynków. Jeżeli jest taka zgoda, z Państwa strony do prosiłabym rozdzielić te 2 tematy, kwestię regulaminów. Proszę, Panie Burmistrzu.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** -Nie tylko się zgadzam, ale podtrzymuje stanowisko Pani Przewodniczącej rzeczywiście, że nie dzielimy skóry na niedźwiedziu, jeśli doprowadzimy do tego momentu, że będą już wszystkie zgody uchwała i będziemy przymierzać się do budowy, wtedy tak jak powiedziałem, spotkamy się z Państwem. Wspólnie będziemy debatować, co jest możliwe, żeby najkorzystniejszy regulamin przygotować z punktu widzenia naszych mieszkańców i potrzeb naszego miasta. Także rzeczywiście ja bym proponował, żeby się nie skupiać na regulaminie, bo do tego jeszcze druga odległa droga.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Świetnie bardzo dziękuję w takim razie, drodzy Państwo, dalej, trzymając się zgłoszeń udzielał głos, Pani radnej Jolancie Moćko, a później Pan Radny Penar .

**Jolanta Moćko** - Proszę państwa, ja miałam wiele pytań na wiele już otrzymam informację od Pana Prezesa czy Pana Burmistrza na pewno mieszkania tej inwestycji są alternatywą dla mieszkań z kredytów bankowych. To jest bezsprzeczne, zresztą przekonani byliśmy już do tego do tej propozycji do tego pomysłu już wiele lat temu, kiedy w poprzedniej kadencji te rozmowy trwały, kiedy takie wstępne naszej zgody były, żebyśmy w tym kierunku poszli zmieniła się troszeczkę lokalizacja, to nie zmienia faktu, że cała ta inwestycja jest ważna. Myślę, że dla naszych mieszkańców dla tych, którzy właśnie nie mają tej zdolności kredytowej, przede wszystkim ludzi młodych, którzy nie pracują, nie mają stałych umów. Na pewno to będzie alternatywa. Tak jak powiedziałam, na wiele pytań dostałam odpowiedź. Pan Burmistrz wspomniał tutaj o infrastrukturze osiedlowej, czy ta inwestycja, o której mówimy, w tych pieniążkach o których Pan Prezes nam wspomniał. I to jest moje pytanie na które nie dostałam jeszcze odpowiedzi w pełni, więc bardzo prosiłabym o odpowiedź. Dziękuję.

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - inwestycja zakłada wszystko, co jest wymagane prawem budowlanym.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** – Panie Prezesie, pozwoli Pan, bo tu trochę szersze pytanie.

Inwestycja, zabezpiecza to co jest niezbędne przy budowie budynków, czyli odpowiednią ilość miejsc parkingowych, drogi dojazdowe. No, więc to co jest na osiedlu potrzebne. Jeśli chodzi o pozostałą infrastrukturę, to jest temat zupełnie otwarty jest tylko zagwarantowany przez tereny grunt pod określone inwestycje, jeżeli mógłbym mówić na dzień dzisiejszy w kontekście tej inwestycji. To z Panem Prezesem rozmawiałem być może było by wskazane, żeby spółka, jeżeli wszystko ładnie dobrze poszło. Również dochody i w razie gdyby jakieś tam zakłócenia ze spłatą kredytu występowały, to żeby tą spółkę uzbroić również w możliwości, dofinansowania swojej działalności. I tu z Panem Prezesem rozpatrywaliśmy taką możliwość. Aby spółka też nie mogła dostać aportem terenów pod budowę pawilonu handlowego, który by wynajmowała i z tego tytułu miała dochody. Ale oczywiście są wersje różne, można teren sprzedać pod pawilon handlowy i niech ktoś tam wybuduje, ale może mogłaby też również spółka wybudować. Również jest brana pod uwagę alternatywa budowy garaży wielopiętrowych. Tutaj Pan Prezes też zrobił rozeznanie i wyliczył, że taka inwestycja też by przynosiła dochody, w ramach inwestycji można by również mieć budowę, żeby wszystko dobrze układało budowę wielopiętrowego garażu. Natomiast, jeżeli chodzi o szkoły i przedszkole, to myślę, że to jest temat dopiero w okresie, gdyby to osiedle całe się rozbudowało, rzeczywiście wystąpiły braki, jeżeli chodzi o potrzeby mieszkańców w tym zakresie są różne możliwości pozyskiwania środków zewnętrznych, czy na budowę szkoły, przedszkola czy rozbudowę żłobka, są różne środki wewnętrzne, o które wtedy musielibyśmy się starać, żeby taką inwestycję, móc zrealizować na pewno, jeżeli chodzi o 4 budynki, to myślę, że to zaplecze. Tam jest przedszkole i żłobek, które będzie powiększone, plany rozbudowy infrastruktury, myślę, że to jest już takie sięganie zbyt daleko w przeszłości i trudno na nią odpowiedzieć.

**Dominik Penar** - Dziękuję bardzo, Szanowni Państwo, przysłuchując się rozmowie chciałem tylko dopytać o jeden element o osoby młode. Od początku dotyka nas kwestia malejącej populacji mieszkańców w naszym mieście i sytuacja wygląda w ten sposób. Czy przewidujemy może taką możliwość, aby również przeznaczyć na mieszkanie dla osób 50 + następnego pokolenia ewentualnie rozwiązanie, które coraz częściej pojawia się na Zachodzie, również pewne rozwiązania pojawiły się w Polsce. To kwestia takich międzypokoleniowych osiedli mieszkaniowych, które umożliwiają z jednej strony wykup mieszkań, czy przewidujecie jakąś możliwość, aby kwestie międzypokoleniowe tutaj również odegrał jakąś rolę, czyli np. przygotowanie takiej koncepcji, gdzie młode małżeństwo wprowadza się do tego osiedla, jednocześnie dla rodziców tego małżeństwa jest możliwość wykupienia takiego mieszkania. Przypomnę, że osiedla Bażantowo bardzo dobrze zostało przyjęte w Katowicach, jest kilka przykładów w Polsce, a za granicą staje się bardzo powszechne. Lokalizacja świetna, nawet powiem lepsza od Szybu Kondratowicza, dlaczego? Dlatego, że niedaleko park, miejsca kultury również ośrodek zdrowia, idealne miejsce do tego, żeby taką koncepcję również przewidzieć również to, że niekoniecznie ludzie młodzi to odbiorcy właśnie tego, jeżeli chodzi o wynagrodzenie i stabilizację wynagrodzenia, również kwestia osób, które mają 50 + mają stabilną pracę i stabilne dochody dziękuję.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - tak jak mówiliśmy na wstępie nie mówimy głównie o

ludziach młodych, ale na pewno żadnym kryterium nie będzie wiek, także mieszkania będą dostępne dla rodzin w każdym wieku także dla seniorów, a ponieważ będą i mniejsze i większe, także nie jest wykluczone, również to o czym Pan radny mówi, żeby właśnie rodzina kupiła i dla rodziców mieszkanie i dla siebie. Także tutaj myślę, że to jedno nie wyklucza drugiego chyba, że są jakieś przykłady, które pokazują, żeby to mogło funkcjonować w tej formule, o której Pan mówi. Jeszcze raz podkreślam, na pewno nie będzie żadnego kryterium wiekowego i tak symbolicznie mówimy do ludzi młodych, bo na ogół szukają swojego nowego miejsca, wyprowadzają się od rodziców, ale ja też zakładam, że z tej oferty może skorzystać wielu mieszkańców naszych budynków komunalnych, którzy są niezadowoleni, że nie mają centralnego ogrzewania, że mieszkania są być może nowoczesne. Liczę, że sporo mieszkań komunalnych nam się zwolni bo osoby starsze, które mają dość wysokie emerytury, mogą skorzystać z tej oferty, zwalniając tym samym mieszkania komunalne, bo przecież prawda jest taka, że w mieszkaniach komunalnych mieszka też wielu ludzi, którzy dzisiaj już po latach są zasobniejsi i szukaliby większych wygód lepszego miejsca. Ten proces może spowodować, że ta pula mieszkań komunalnych dla ludzi biedniejszych nam się zwiększy ta lista 250 osób zapisanych na mieszkania komunalne szybko się będzie skracała. Także ja tyle mogę dodać nie wiem, czy Pan Prezes jeszcze ma coś do dodania.

**Prezes CTBS Paweł Wojtasik** - Jeśli można to ja też dwa zdania. Ja powiem tak, gdyby to zależało, tylko od Prezesa, to Prezes patrzy przede wszystkim na to, żeby mieli wynajęte mieszkania i żeby mieć zysk w spółce i mieć święty spokój, bo takie jest zadanie generalnie Prezesa. Natomiast rozumiejąc szerszą misję samorządu, gdybym to ja miał układać kryteria, to dla mnie najważniejsze by było, żeby tych ludzi było stać na te mieszkania i nie brałbym pod uwagę nic więcej. Natomiast bardzo mi się podoba pomysł Pana Radnego z tym łączeniem rodzin. Podsunął Pan pomysł taki np. z rodziny wielopokoleniowej, które biorą 2 mieszkania, czyli powiedzmy z 1 strony wprowadza się rodzina z dziećmi, obok nich dziadkowie, którzy będą nie wiem pomagać przy dzieciach. I powiem szczerze, że się zastanawiam już bardzo daleko idąc, bo wiadomo, że w tym modelu finansowym jakiś bufor sobie w tych cenach przyjęliśmy powiem szczerze, że moim zdaniem, jakby się takie rodziny trafiły, że biorą 2 mieszkania, to może nawet można było by im dać nie wiem 50 gr bonifikaty powiedzmy od tej bazowej stawki czynszu bardzo fajny pomysł. Odpowiadając na pytanie pytanie Pani radnej Moćko, jak najbardziej osiedla będzie miało całą infrastrukturę drogową chodnikową, tereny zielone plus plac zabaw, bo takie są też wymogi dzisiaj, że takie osiedla musi mieć swoje własne miejsce parkingowe, też tak jak Pan Burmistrz powiedział, rozważamy zadane na parkingu piętrowym.

**Dominik Penar** - Przepraszam bardzo, ja jeszcze jeden element dodam, że bardzo dziękuję za te słowa, które Pan Prezes powiedział. Natomiast chciałbym zwrócić uwagę, że to osiedle oczywiście będzie bardzo ciekawą formą do promocji całego miasta, ale jednocześnie do wykorzystania tego potencjału, który jest. Czyli można tak nawet poinformować, ośrodki zdrowia czy miejsca kultury o tym, że tacy mieszkańcy się pojawiają, jednocześnie promować może jakąś kartę wprowadzić, która będzie też jakąś bonifikatą dla tych osób, które zamieszkują na terenie tego osiedla czy całej Czeladź. Dziękuję bardzo.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Bardzo dziękuję, zanim oddam głos Pani Radnej Pawlik, jeszcze



zapytam pani radnej Moćko Pani przewodniczącej, czy to była odpowiedź na to pytanie?

**Jolanta Moćko** - Dziękuję bardzo, tak jeszcze chciałam dopytać, ta infrastruktura będzie, ale pytanie brzmiało, też i nie wiem, czy ja nie dosłyszałam, czy nie zostało to powiedziane, czy ta podstawowa infrastruktura już nie mówię o tych przyszłych przedszkolach, żłobkach. Tym co może być jeszcze potrzebne, natomiast czy ta infrastruktura konieczna drogi chodniki, to co wchodzi w wyniku przepisu w taką inwestycję. Czy to jest uwzględnione w tych kwotach kosztów, które zostały nam podane? O to pytałam.

**Prezes Paweł Wojtusiak** - wszystko jest uwzględnione w tych kwotach, nie ma żadnych dodatkowych haczyków, koszty Państwo poznaliście całe. Natomiast ja jestem winny dopowiedzenia jednej rzeczy, rozważamy opłatę za miejsce parkingowe, jeśli to byłby garaż wysokość 120 - 130 zł miesięcznie. Natomiast gdyby to był zwykły parking, taki po prostu plac to wtedy inaczej, natomiast jeśli zdecydujemy się na tę formę, to będzie dodatkowo płatne miesięcznie za miejsca parkingowe 120 - 130 złotych.

**Jolanta Moćko** - dziękuję bardzo, to chyba wygórowana kwota. Ja mam jeszcze tylko jedno pytanie Panie prezesie, mówił Pan o tym, kiedy może się zakończyć ta inwestycja jaki będzie czas trwał, patrząc po kwotach, którą mieliśmy w tabelkach te kwoty zaczynają się w roku 2023 czy to jest realny termin w ocenie Pana Prezesa? No oczywiście kwestia tych wszystkich spraw, które muszą być załatwione, żeby ta inwestycja się rozpoczęła, czy to jest realny termin? I to już wszystko z mojej strony dziękuję bardzo.

**Prezes Paweł Wojtusiak** - ustalimy to w ciągu mam nadzieję maksymalnie kilku dni może miesiąca. Ja bym chciał, jeśli faktycznie tak będzie przyjść do Państwa na sesję najpóźniej w kwietniu dostać zielone światło, jakbym dostał zielone światło w kwietniu, to w tym roku skończę wszystko projektować. Jak w tym roku wszystko zaprojektuje w przyszłym roku zaczną budować, jeśli zaprojektuje w połowie przyszłego roku, na to będę miał problem, bo nie zdążę wybudować przed zimą. Natomiast chcemy ruszyć, jeśli tylko Państwo wyrażą nam zielone światło, to kolokwialnie mówiąc z kopyta ruszam.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - dodam jeszcze też przy okazji żeby Państwo mieli świadomość, że tą drogę, którą teraz budujemy tzw. obwodnicę, to tam budujemy kanalizację, więc to obniża koszty budowy samego osiedla bo gdyby, ktoś jakiś developer budował musiałby wybudować kanalizację, odwodnienie, doprowadzić wodę, a my mamy wszystko uwzględnione już w tym naszym projekcie budowy obwodnicy. Nawiasem mówiąc przy okazji informacja dla radnych z tamtej części dzielnicy, mianowicie w ślad za tą inwestycją w przyszłości niedalekiej, chcemy również wybudować nową nitkę kanalizacyjną, usług osiedla Piłsudskiego, która już jest bardzo przeciążona i w kiepskim stanie. No tutaj już uzgodniliśmy z Panem Prezesem Czeladzkich Wodociągów, że jak będzie ta inwestycja z obwodnicą skończona i będziemy budowali nowe osiedle, wybudujemy również nową nitkę kanalizacyjną dla osiedla, bo mówię ona w niedalekiej przyszłości będzie sprawiała kłopoty na tym osiedlu, więc taką też dobrą wiadomością dobrą inwestycją dla całego osiedla, że ten problem przy okazji rozwiąże.

**Monika Pawlik** - Pan Prezes wyraził się, że dokapitalizowanie nie wlicza się we wskaźniki i z tego, co ja wiem, wiem że się wlicza we wskaźniki, ale bardzo bym prosiła tutaj osobę fachową czyli

Panią skarbnik o wyrażenie odpowiedzi na to pytanie, bo uważam, że Pani Skarbnik również powinna wypowiedzieć się w tej kwestii dziękuję.

**Skarbnik Miasta Bogusława Tanhojzer** - Szanowni Państwo, właśnie to jest jedyna nieścisłość w słowach Pana Prezesa TBS- U, że dokapitalizowanie nie wchodzi. No wchodzi w pewnych przypadkach w pewnym zakresie. Jak Państwo pamiętacie, realizujemy inwestycje za pośrednictwem spółki wodociągowej, budowę basenu odkrytego i w tamtym wypadku Bank BGK zażądało od nas wpisania rozpisania na lata do przodu do 2031 roku całej kwoty pożyczki kredytu, którą zaciąga spółka, ponieważ my w „cudzysłowie” poręczamy, to że jeżeli nie będzie spłacać tych kwot spółka, to będziemy spłacać my. Wiadomo, że basen jest inwestycją, która będzie funkcjonowała przez cały rok, nie będzie to inwestycja krótko terminowa. Na koniec założenie jest takie, że wlicza się to do długu. Obecnie pewnie do Państwa doszła informacja, że rozkłada się usługa kompleksowa czteroletnia prowadzona przez Regionalną Izbę Obrachunkową również pod tym kątem to nasze podejście do druku basenowego będzie zweryfikowane. I wtedy Państwo nam powiedzą z Rio, że bardzo dobrze zrobiliście zapytaliście rady, zapytaliście o opinie. I wszystko jest OKEJ, i jest to dług. Może się tak zdarzyć, że Regionalna Izba Obrachunkowa powie, jak wyszłicie przed szereg tym lepiej dla nas. Natomiast jeśli chodzi o historię, o której mówił Pan Prezes z poprzednich lat Bank BGK żądał od nas rozpisania również pełnych kwot w wieloletniej prognozie finansowej ja miałam już takie wątpliwości jak do tego podejście Regionalna Izba Obrachunkowa.

I stąd też i poniekąd poza tym kosztowymi rzeczami, o których mówił Pan Prezes poniekąd też z tego zrezygnowaliśmy. Obecna koncepcja, którą przedstawiła kancelaria jest taka, że bank godzi się na to żeby w wieloletniej prognozie finansowej pokazali tylko to czego brakuje do inwestycji. Oczywiście te kwoty są niewielkie na dzień dzisiejszy nie planujemy tego opisać jako kwotę długu, czy pokazywać to jako coś, co będzie nam wchodziło do wskaźników i taką koncepcję i taką opinię przedstawiła nam Kancelaria, która nas reprezentuje. Taką która będzie bronić ewentualnie przed wszystkimi konsekwencjami. Jeżeli przyjąć, że niestety wielu się nie zgodzi. Oczywiście dzisiaj nie uważam, że w momencie podejmowania uchwały, ale za 4 lata dojdzie do wniosku o 300 000 rocznie, to powinno mieścić się w tych wskaźnikach. Myślę, że to są takie kwoty, które nie będą ważyły, jakby na tym czy wskaźniki są spełnione czy nie. Będziemy je musieli wtedy sobie ująć pokazać i zobaczymy myślę, że nie będzie z tym problemu dla mnie jedynym takim problemem, Pan Prezes się posługiwał procentami, że jest również prawdopodobieństwo, że Regionalna Izba Obrachunkowa stwierdzi, że cały ten dług całej te 3 000 000, pomimo iż jest świetnie w planie finansowym spięte to jednak mimo wszystko jest to forma poręczenia całej kwoty i zażąda wpisania całej kwoty do długu. Staramy się to ryzyko zminimalizować. Tak jak Pan Prezes kończył pierwszą długą wypowiedź powiedział że, jeżeli będziemy mieć blisko 100% pewność, że nie wejdzie to we wskaźnik, nie obciąży dopiero będziemy Państwu przedstawiać uchwały z tego, co usłyszałam, bo to jest zupełnie świeży model ja śledzę wystąpienia pokontrolne zarówno i takie wystąpienia były zarówno należało wpisać do długu i tak samo jest w Będzinie podobna sytuacja i RIO to zaakceptowało. Jest takie drobne prawdopodobieństwo, że może się tak stać, natomiast Kancelaria, tak jak mówię przedstawia ten model jako świeży nowy do którego RIO nie ma w

ogóle możliwości, żeby się w jakikolwiek sposób negatywnie odnieść. Dziękuję.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Bardzo dziękuję, czy ktoś z Państwa radnych, ma jeszcze jakieś pytania. Pani radna, Moćko, bardzo proszę.

**Jolanta Moćko** - właśnie moje pytanie dotyczyło tych wskaźników ja oczywiście zgadzam się, że powinniśmy sprawdzić możliwości, ale może to zabrzmiało teraz tak troszkę, zuchwało, ale ja też Pani skarbnik wiem, że nie wszystkie decyzje Rio są zawsze ostateczne, więc też musimy po prostu to jest kwestia zrobienia czegoś, na czym nam jako radnym jako gminie zależy dla naszych mieszkańców. Myślę, że czasami warto zaryzykować, oczywiście trzeba to sprawdzić bo nie chodzi mi o to, żeby robić jakieś inwestycje, które nie będą miały żadnych podstaw prawnych, będziemy mieć z tego tytułu problemy. Natomiast czy jest jakieś orzecznictwo tego, co Pani skarbnik powiedział na razie sprawa jest taka świeża, nowa i orzecznictwa, domniemywam nie ma jeszcze w tym zakresie.

**Skarbnik Miasta Bogusława Tanhojzer** - z naszą Regionalną Izbą Obrachunkową jest także, że myśmy swego czasu przy koncepcji mieszkań jeszcze z BGK dopytywali Regionalnej Izby Obrachunkowej, czy taka konstrukcja nawet załączyłam część umowy, która była z BGK może nosić znamiona tego tytułu dłużnego o który rozszerzono o tego 2000 uzyskał taką błędną odpowiedź, że właśnie każdy przypadek trzeba potraktować indywidualnie. Natomiast ja się z Panią całkowicie zgadzam, że jest to do obronienia tak i w każdym przypadku Kancelaria prawna indywidualnie w negatywnym wypadku będzie nas bronić. To co napisali w naszej interpretacji dla nas jest argumentem, że RIO nie będzie mieć podstaw bądź jakichkolwiek wątpliwości i będzie wszystko w porządku.

**Jolanta Moćko** - też tak myślę Pani skarbnik, ale mam też pytanie takie już jak by kolejne do tego, gdyby się okazało, że stanowisko Rio będzie negatywne, czy jesteśmy w stanie udźwignąć ten ciężar, jako gmina

**Skarbnik Miasta Bogusława Tanhojzer** - prosiłabym powtórzyć pytanie, bo przez chwilę całkowicie nic nie słyszałam.

**Jolanta Moćko** - mam pytanie czy w sytuacji, kiedy opinia Rio będzie negatywna i droga odwoławcza, wskaże, że nie jest to dobry kierunek, czy jesteśmy jako gmina w stanie unieść to przedsięwzięcie?

**Skarbnik Miasta Bogusława Tanhojzer** - trudno mi jest na to pytanie odpowiedzieć, jeżeli inwestycja będzie warta blisko 40 000 000 zł rozłożona na 25 lat. To jakiś powód jak zakładam nie jestem

w stanie powiedzieć, ale sądzę, że będą to raz, że jest to 25 letni okres daleko można wybiegać można liczyć można przeliczać pewne wskaźniki, ale tak naprawdę nie wiemy, jak będzie za rok, dwa za trzy natomiast jakbyśmy na sztywno rozpisali sobie 40 000 000 zł do wieloletniej prognozy finansowej.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - Ja proszę Państwa z tego punktu widzenia jeśli mogę się włączyć. Być może będą jakieś rozstrzygnięcia rządowe, bo tutaj to zagrożenie o którym teraz mówimy ono dotyczy niemal każdej gminy, która większości jest gdzieś na granicy swoje możliwości finansowych. Powiedziałbym my akurat jesteśmy w znakomitej sytuacji, bo mamy

zadłużenie bardzo niskie, natomiast większość gmin ma zadłużenie już tak na granicy możliwości, jeżeli tutaj Regionalna Izba Obrachunkowa Ministerstwo Finansów będzie blokowało wskaźnikami to szczerze mówiąc, że miasto nie wybuduje nic. Wiadomo, że takie inwestycje muszą być pokryte kredytem, bo nikt nie ma przecież tyle pieniędzy, żeby za własne pieniądze wybudować osiedle. Więc, tutaj z jednej strony państwo mocno naciska, żeby każda gmina maksymalnie budowała, oddawała grunty, i umożliwiała budowę jak największej ilości mieszkań. Z drugiej strony blokowałyby nas wskaźnikami. To trochę byłoby dziwne. Ale ja też chcę trochę wypowiedź rozróżnić ten dług długiem np. tak jak za basen wiadomo, że z góry zakładamy, że dług, który mamy zaciągnięty na budowę basenu się nie zwróci zarobkami za użytkowanie tego basenu. Tam z góry założyliśmy, że musimy całą kwotę spłacić, więc to jest zupełnie innego rodzaju dług, który przewiduje samą spłatę tej inwestycji. No ale rzeczywiście każdy mało tego, każdy regionalnej w porządku każde województwo inaczej interpretuje przepisy, dlatego my wzięliśmy proszę państwa do pomocy kancelarie naprawdę jedną z najlepszych w Polsce, jeżeli chodzi o te sprawy, po to, właśnie, żeby, wypracować taki model, który nie zostanie zakwestionowany, a Kancelaria też zobowiązuje się, że w razie negatywnych jakiś konsekwencji później w ocenie Regionalnej Izby Obrachunkowej będą w naszym imieniu bronić, czy do tych już zgodnie, z którym byśmy w oparciu o aktualne przepisy dokonali, więc staramy się zrobić wszystko, żeby, te bariery sobie usunąć i rzeczywiście przystąpić do tej budowy. Jestem dosyć zdeterminowany bardzo optymistycznie nastawiony i wielką chęcią chce to realizować. Natomiast zarówno Pani Skarbnik jest po to, żeby czuwać nad tym naszym bezpieczeństwem, jeżeli chodzi o przepisy finansowe, żebyśmy nie popełnili jakiegoś błędu, ale jestem przekonany do tego zadania maksymalnie, bo wydaje mi się dla dobra naszego miasta i mieszkańców zadanie może jedno z najważniejszych jakie zrealizowaliśmy w ostatnich latach, także moja determinacja jest ogromna. Oczywiście nie aż tak wielka, żebym złamał rażąco jakieś przepisy, które prowadzą do jakiś konsekwencji finansowych, czy wobec gminy, czy wobec władz gminy, bo potem konsekwencje mogą ją osobiście ponosić, jeżeli przekroczyć ustawę o finansach publicznych. Także ja sobie z tego doskonale zdaje sprawę i mimo że promocją tego zadania jeżeli będą ewidentne przeszkody prawne, bo oczywiście, wtedy powiem Państwu, że chcieliśmy, ale się nie da i taka będzie prawda dlatego przy otwartej kurtynie o wszystkim Państwu mówimy, żebyście byli świadomi, jak sprawy wyglądają na bieżąco. Także dziękuję tu za dociekliwość Pani Przewodniczącej Komisji Finansów, bo to są oczywiście ważne pytania, one powinny być w tym momencie wybrzmieć, także na tej komisji.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Bardzo dziękuję, Panie Prezesie zgłaszał się pan do głosu. Czy to jest aktualne ?

**Prezes Paweł Wojtusiak** - Proszę Państwa ja dostałem od Pana Burmistrza, parę lat temu tzw. Mission Impossible, czyli "Zbuduj mi osiedle nie obciąż wskaźników gminy, a ja Ci na to nie dam ani złotówki spróbuj to zrobić". No ja zrobiłem wszystko, żeby się z tego zadania wywiązać, bo ja uważam, że nie ma rzeczy niemożliwych, taką mieliśmy wizję, żeby nie mając pieniędzy zrobić coś, z niczego taki miałem pomysł, mający gminę jako gwaranta, próbować znaleźć kogoś, kto taki sposób na inwestycje sfinansuje. Wydaje nam się, że udało nam się to zrobić. I oczywiście w pełni

też zgoda z tym, co mówi Pani Skarbnik, nie ma nawet do końca orzecznictwa w tym temacie, o którym mówimy, ponieważ trwa coś i nie ma co tego ukrywać, nieustanna gonitwa i gonienie króliczka raz przez Regionalną Izbę Obrachunkową oraz przez gminy. Najpierw gminy wymyślają kolejną formułę, która pozwala realizować inwestycje poza wskaźnikami, później tak się dzieje to RIO ogłasza, inwestycje są okej, ale od tego momentu wprowadzamy taką zasadę, że każdy następny, kto zrobi tą inwestycje w takiej formule, to już nie może jemu wejść we wskaźniki. No proszę Państwa, mamy wrażenie, mówiąc kolokwialnie, żeby po raz kolejny dogoniliśmy króliczka tak i to jest to jest cały klucz tego programu kto złapie tak prawnego króliczka, bo moim zdaniem akurat to jest chore. Ja uważam, że rząd po prostu powinien zrobić wyłączenie dla inwestycji mieszkaniowych i jasno zadeklarować, skoro chcę, żeby gminy i miasta w Polsce budowały wyłączyć ze wskaźników tego rodzaju inwestycje i byłby święty spokój, bo co innego zbudować halę sportową, co innego zbudować stadion, a co innego budować mieszkania, za które będzie brało się czystsze, które się same finansują.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - Tym bardziej Panie Prezesie, że taki przykład już jest Pani Skarbnik potwierdzi że wskaźników wyłączono zadłużenie, które ma wzmacniać środki unijne, jeżeli realizujemy inwestycje ze środków unijnych, musimy mieć wkład własny, jeżeli ten wkład własny jest z kredytu? To ten kredyt, możemy sobie obliczyć o wskaźniki ten przykład, można było stosować również w stosunku do mieszkań, a nie powodować, że musimy szukać jakiś kombinacji prawnych tego króliczka. Starać się wyprzedzać.

**Prezes Paweł Wojtusia** - tutaj trzeba o tym pamiętać. My nie chcemy zrobić nic złego, tylko my chcemy zrobić coś dobrego tak i rzeczywiście nasza jedyna wątpliwość to jest ten temat, który, poruszyła Pani Skarbnik, bo poza tą wątpliwością nie mamy żadnych. Uważamy osobiście, że wszystkie ryzyka są do zaakceptowania i wszystkie ryzyka są na tyle umiarkowane, że warto je zaakceptować i spróbować. Natomiast tak jak mówię ostatnie ryzyko, nad którym zastanawia się właściwie Pani Skarbnik i Pan Burmistrz, to jest to ryzyko, o którym szczegółowo powiedziała Państwu Pani Skarbnik. Ja serdecznie dziękuję, jeśli nie ma już pytań to dziękuję za uwagę.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Bardzo dziękuję, widziałam, że zgłaszał się Pan Dominik Penar, ale teraz go nie widzę. Pani skarbnik, jeszcze chciała zabrać głos z tego, co widziałam, bo też się zgłaszała. Czy to jest aktualne?

**Skarbnik Miasta Bogusława Tanhojzer** - Pan Prezes podjął bardzo istotny temat najprościej byłoby, żeby rząd zajął się ich kompleksową niestety my w 2019 napisaliśmy do Pana Premiera Morawieckiego, żeby rozważył tą możliwość, żeby umożliwić jak ujednolicić to na skale całego kraju nie tak, że jedno RIO mówi tak, drugie tak. Po prostu jasny przepis. To nie wchodzi do długu. Amen. Mamy wszystko pod kontrolą. Niestety nie doczekaliśmy się żadnej odpowiedzi. Myślę, że może trzeba by było uruchomić przez jakiś naszych posłów. Rozwiązać wszelkie wątpliwości, no my ich mamy mało, ale wolałabym mieć tą 100% pewność. Dlatego, niestety nie dostaliśmy odpowiedzi od premiera.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** -Kiepsko słyhać Panią Skarbnik, czyli, że tej odpowiedzi nie ma jeszcze odpowiedzi nie doczekaliśmy się. Szanowni Państwo, jeżeli nie ma więcej pytań do tego tematu związanego z tą inwestycją. To ja bardzo serdecznie Państwu dziękuję za taki genialny

udział, a przede wszystkim docieklivość Państwa radnych i uważam, że to spotkanie, było bardzo owocne. Natomiast chciałam wskazać, jeszcze na fakt, że mamy sprawy bieżące przed sobą, jak to w przypadku posiedzenia każdej komisji ma miejsce i do spraw bieżących zgłosił się Pan radny Wojciech Maćkowski. Także Panie Radny, udzielam panu głosu i kończymy powoli, bo jesteście Państwo też po pracy na pewno zmęczeni, ale wobec, czego to już ostatni punkt naszego posiedzenia bardzo proszę.

**Wojciech Maćkowski** - Dziękuję bardzo, Pani Przewodnicząca. Ja postaram się naprawdę szybko w sprawach takich typowo związanych z komisją. Pierwsza kwestia z Panem Burmistrzem wczoraj poruszano temat Nowopogońskiej, Wiejskiej i PZD. Pan Burmistrz oczywiście wie, o co chodzi państwu radnym. Powiem, że wczoraj PZD rozpoczęło łatanie dróg bardzo mnie ucieszyło około godziny czternastej, o godzinie 16:30 zauważyłem, że droga jest cała rozpruta dziury porobione a fachowców na miejscu już nie ma. Poinformowałem o tym Pana Burmistrza z prośbą o interwencję. Dzisiaj rano miałem przyjemność rozmawiać zarówno z dyrektorem PZD, jak i Panem starostą zapewni mi, że to się nigdy więcej nie powtórzy, tą firmę mocno zmobilizują. Pan dyrektor poza tym stwierdził, że w krótkich żołnierskich słowach się komunikował z tą firmą ja o godzinie 12 jeszcze tam byłem sytuacja była bez zmian, później już nie miałem okazji, tam być. Dzisiaj się tam nie wybiorę, ale jutro na pewno będę. Do Pana Burmistrza mam tutaj taką prośbę, żeby stały nacisk jednak na PZD wypierać, bo tak jak wczoraj rozumiem rozmawialiśmy przy takiej okazji, może dojść tam do sporego nieszczęścia, a tak jak na tych zdjęciach, które przestałem droga była dokumentnie spruta przez środek, jak leci bez żadnych pachotków. Czy tam nie było ich wystarczająco jako pierwsza kwestia, druga kwestia związana też z ulicami tym razem z ulicą wiosenną też przyjeżdżałem tam wczoraj zauważyłem, że jest w niej wiele ubytków przy czym część ubytków powstaje na skutek działań tego dewelopera przy ulicy Wiosennej dzisiaj z kolei przejeżdżając zauważyłem, że MZGK zabrało się za łatanie tej drogi, ale tu mam taką prośbę, żeby się wrócić do dewelopera, który te roboty prowadzi i na skutek jego działań zarówno sprzętu ciężkiego jak i jakiś podłączeń, tylko te ubytki powstają, przywrócił tą drogę do stanu takiego jaki był poprzednio bowiem Wiosenna też jest jedną z ulic w gorszym stanie. Trzecia kwestia, jaką mam to o którym Pan Burmistrz wspominał na poprzedniej sesji, a mianowicie akcja sadzenia drzew, ja sobie pozwoliłem w internecie taką małą akcją rozpocząć, żeby rzeczywiście różne zdarzają się przypadki takie, że po co sadzić jak Wy i tak wytniecie, ale myślę, że nie o to chodzi tutaj mam taką prośbę. Ja zobowiązałem się wobec tych mieszkańców, którzy podają te lokalizację, prześle do urzędu. Oczywiście nie wszyscy podają w takiej formie, jak ja bym chciał i jaki Urząd by sobie życzył, żeby to była konkretna działka, ale ja przez weekend siadę postaram się zebrać te wszystkie lokalizacje, a mam prośbę tutaj do Pana Burmistrza i jego służb Urzędu, żeby poprowadzić weryfikację i jakoś te głosy mieszkańców w miarę możliwości, kiedy będzie to możliwe zrealizować.

I tutaj przy tym mam jeszcze kolejną kwestię, bo w internecie też na jednej z portali pojawiła się ogłoszenie informacji o wycinie drzew przy ulicy Siemianowickiej tak na szybko z Geoportalu spojrzałem wydaje się, że są to działki 265/64 1/1 i 1/2 karta mapy 32 i stąd moje pytanie, czy to są działki gminne, czy to są może działki, spółdzielcze wydaje mi się, że część z nich jest gminna

i czy rzeczywiście wycinka tych drzew jest konieczna, bo rozumiem, że to jest dojazd droga do tego nowego osiedla? Powtórzę jeszcze raz działka 265/64 działka 1/1 i 1/2 karta mapy 32 przy Siemianowickiej. I ostatnia kwestia, którą chciałem poruszyć kwestię kanalizacji ulicy Przełajskiej coraz częściej zwracają się do mnie mieszkańcy ulicy Przełajskiej poruszający problem braku kanalizacji z tego, co mi się wstępnie udało ustalić to kanalizacja przy ulicy Przełajskiej kończy się na wysokości budynku z 25 i 48, a dalej wydaje się, że jej przepustowość pozwalałaby na podłączenie kolejnych budynków. W tym roku jest z tego, co jest w planie wodociągowym, realizacja wodociągu, więc jeśli będziemy realizować 1 rzecz czy by się nie dało pomyśleć o drugiej również, ale tutaj w tej kwestii ja bym się chciał umówić na spotkanie z panem prezesem Wodociągów i myślę, że z Panem Burmistrzem bo to jest kwestia kanalizacji Wodociągów całego tego rejonu. To są pewne problemy. Tutaj by trzeba parę rzeczy uzgodnić. Myślę, że nie jest tylko kwestia samych mieszkańców, ale też potencjalnego rozwoju deweloperki w tym rejonie, bo bez kanalizacji tam żaden deweloper nie będzie chciał się pchać, a jeszcze są tam jakieś tereny, które można by też zagospodarować, także to są takie kwestie. Tutaj w temacie tym ostatnim to się jeszcze będę starał skontaktować z prezesem i Panem Burmistrzem żeby się na spotkanie umówić tyle mojej strony. Dziękuję bardzo.

**Zastępca Burmistrza Elżbieta Dmitruk** - dzień dobry wszystkim Państwu. Tak ja pozwoliłam sobie zapisać wszystkie te tematy, które Pan Radny Maćkowski przed chwilą poruszył i dzisiaj przed godziną piętnastą również byłam na ulicy Siemianowickiej i Pani naczelnik Młodecka dostała polecenie sprawdzenia rzeczywiście faktem jest wycięta. Sprawdzimy jutro rano będę miała informację, czy są to drzewa wycinane z naszych działek, czy też jest wycinka robione po stronie działek spółdzielni. I oczywiście, jeśli mogę zaproponować panu umówienie u Pana Burmistrza z panem prezesem Smagrowiczem oczywiście, pozwolę się zadzwonić, uzgodnimy termin zapraszam. Dziękuję bardzo Pani Przewodnicząca.

**Burmistrz Miasta Zbigniew Szaleniec** - bardzo proszę wszystkich Państwa radnych, którzy zajęli się zbieraniem informacji dotyczących miejsca sadzenia drzew, żeby te lokalizacje zebrać i przesać do nas. My przeanalizujemy, gdzie jest możliwość, nie wszystkie wskazane miejsca są możliwe do realizacji, dlatego, że nie wiemy co jest pod ziemią, ale wszędzie tam, gdzie będzie możliwe posadzenie drzew na tych lokalizacjach wskazanych to oczywiście się do tego przymierzemy. Chciałbym zrobić wielką akcję 1000 drzew posadzić przeanalizujemy wszystkie propozycje i wytypujemy te miejsca, gdzie będziemy chcieli te drzewa posadzić. To tyle tylko odnośnie tej Nowopogońskiej my też interweniowaliśmy, też byli oburzeni, no ale co z tego, jak dziury były i jak się dowiadywałem nie tylko u nas, tak samo w Wojkowicach zrobili, gdzie i innych miejscowości ogłasza, że 1 dnia wszędzie robi dziury, a następnego czy następnych dniach dopiero łątać. Wszystko byłoby jeszcze OKEJ, gdyby, chociaż oznakowali czy zablokowali pachotkami, ale, tego nie zrobili, to oczywiście, Pan Radny miał rację, że w nocy ktoś tam jadąc może koło urwać. Oczywiście odpowiedzialność jak zawsze przynajmniej, w mediach społecznościowych, zawsze kierowana jest w kierunku miasta. Co prawda nie słusznie także bardzo Państwa radnych, również proszę przypominać, które są drogi nasze, a które nie nasze. Dziękuję.

**Przewodnicząca Patrycja Juszczyk** - Bardzo, dziękuję. Chciałam bardzo serdecznie Państwu

**DU-RM.0012.20.2021**

podziękować za udział w dzisiejszej komisji, Panie Prezesie, bardzo dziękujemy, za Pana wszystkie odpowiedzi przygotowanie do dzisiejszej komisji. Ja w swoim imieniu bardzo dziękuję. Zamykam posiedzenie komisji.

Przewodnicząca Komisji  
Rozwoju i Polityki Przestrzennej

Patrycja Juszczyk

W załączeniu:

Lista Obecności

Protokół napisano dnia

Protokolant: Joanna Kwarciana

Protokół umieszczono w BIP