

Rozmowa
z **JERZYM
WOLSKIM**,
prezesem
Jarocińskiego
Towarzystwa
Budownictwa
Społecznego
Sp. z o.o.



Budujemy i porządkujemy

Panie prezesie, burmistrz Jarocina zapowiada realizację 240 mieszkań w najbliższych miesiącach. Na jakim etapie jest ten projekt?

Mamy prawomocne pozwolenie na budowę i dokumentację techniczną, a więc od strony formalnej jesteśmy gotowi do rozpoczęcia budowy. Musimy zdobyć jeszcze źródła finansowania. W lutym złożyliśmy trzy wnioski do Banku Gospodarstwa Krajowego, w ramach programu wspierania budowy mieszkań czynszowych. Polega on na dofinansowaniu, w formie obligacji, wartości inwestycji do 75 proc. Pozostałe 25 proc. wyłożą gmina (15 proc.) i JTBS (10 proc.). Wnioski przygotowaliśmy tak, aby mogły osiągnąć jak najwyższą punktację. Mają one zostać rozpatrzone do końca marca, a w kwietniu będzie podana lista rankingowa. Jeżeli środki finansowe zostaną nam przyznane, JTBS i bank podpiszą umowę. Dzięki niej ogłosimy przetarg. Najprawdopodobniej jeszcze w tym roku nastąpi przekazanie placu budowy.

Gdzie powstaną te mieszkania?

240 mieszkań zostanie wybudowane w trzech lokalizacjach - w Jarocinie na Leszczycach i ul. Siedleńskiej oraz w Siedleminie, niedaleko szkoły. Na Leszczycach będziemy budować w dwóch etapach. Pierwszy szeregowiec powstanie na dziś wolnym terenie. Drugi etap budowy związany jest z rozbiórką istniejącego budynku mieszkalnego, przez co pięciu mieszkającym tam rodzinom musimy zapewnić mieszkania. Na ulicy Siedleńskiej powstaną 120 mieszkań, w Siedleminie 96, a na Leszczycach 24 mieszkania. W pierwszym etapie wybudujemy ich w sumie 240. Mówimy tu o zabudowie szeregowej, która cechuje się minimalną częścią wspólną, ograniczoną tylko do klatki schodowej prowadzącej do mieszkań usytuowanych na pierwszej kondygnacji i poddaszu. Dzięki temu przyszli najemcy będą płacili rzeczywiste koszty użytkowania swojego lokalu.

Mówimy o budowie w systemie komunalnym?

Tak, mieszkania będą czynszowe. Wystarczy, że przyszli najemcy złożą wniosek i spełnią kryteria dochodowe, czyli takie, które zapewnią regularne płacenie czynszu. BGK wymaga od nas, aby w pierwszej kolejności zapewnić mieszkania rodzinom z dziećmi, co nam jest bardzo na rękę. Ich lokalizacja bowiem znajduje się w pobliżu placówek oświatowych, które

również na tym skorzystają.

Spółka prowadzi także budowę bloku w systemie deweloperskim, będą kolejne?

Kończymy budowę pierwszego bloku. Inwestycja jest realizowana zgodnie z planem, nie zakładamy żadnych opóźnień. Część budowlaną oddamy pod koniec kwietnia. W maju wystąpimy o procedurę pozwolenia na użytkowanie, a w czerwcu zamierzamy podpisywać akty notarialne z nabywcami. Równocześnie przygotowujemy się do budowy drugiego bloku, w sąsiedztwie. Będzie to budynek 7-kondygnacyjny, z windą, w którym zmieści się 25 mieszkań. Prowadzimy szeroką kampanię reklamową, zachęcającą do ich kupna. 10 mieszkań już zostało zarezerwowane. Jesteśmy gotowi do ogłoszenia przetargu. Może się okazać, że zaciągniemy kredyt na budowę bloku zanim sprzedamy wszystkie mieszkania.

JTBS dysponuje jeszcze innymi propozycjami dla mieszkańców Jarocina?

Chcemy budować także mieszkania w systemie partycypacyjnym, jednakże w nieco innej formie niż miało to miejsce na ul. S. Niedbały, czy os. Rzeczpospolitej (blok nr 5). Tam bowiem, póki co, mimo chęci ze strony lokatorów, nie ma możliwości wykupu mieszkań. Musimy to jeszcze przedyskutować z prawnikami, ale teraz chcemy zaproponować umowę najmu na 15 lat, wpłacenie partycypacji w wysokości 25 proc. wartości mieszkania i po upływie tego okresu umożliwić wykupienie mieszkania na własność. Wydaje mi się to o tyle ciekawa propozycja, że nie wszystkich dzisiaj stać na to, aby od razu kupić mieszkanie, albo wziąć kredyt, a w ciągu 15 lat sytuacja może ulec zmianie.

Kiedy rozmawialiśmy na początku nowej kadencji burmistrza Jarocina, była mowa o tym, że kilkanaście wniosków o mieszkanie jest już złożonych. Czy będą one również rozpatrywane? Trzeba w nich coś uzupełnić, a może złożyć na nowo?

Te wnioski oczywiście będą brane pod uwagę, natomiast musimy przygotować nowy regulamin do przyznawania tego rodzaju lokali. Jesteśmy bowiem zobligowani do spełniania wymogów BGK, m.in. o zameldowaniu w nich ponad 50 proc. rodzin z dziećmi. Bez względu na to, jakie będą rozstrzygnięcia, równocze-

śnie prowadzimy rozmowy i rezerwujemy środki z innego programu. Wszystko po to, aby móc realizować budowę 400 mieszkań.

Wtedy rozmawialiśmy też o możliwości odpracowywania zadłużenia. Jak wygląda ta sytuacja?

Początkowo pojawił się pomysł powołania spółdzielni socjalnej, jednakże przepisy prawa handlowego uniemożliwiają spółce wcielić taki podmiot. W związku z tym został opracowywany program, który 1 kwietnia wejdzie w życie. Dłużników zaczniemy przyjmować od maja. Wystąpiliśmy już do Powiatowego Urzędu Pracy o dofinansowanie dwóch stanowisk pracy, ponieważ musimy zatrudnić osoby, które będą doglądać i pracować z tymi ludźmi. Chcemy zakupić profesjonalny sprzęt, taki jak: kosiarki, zamiatarki, narzędzia do



Jarocińskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

obcinania drzew i krzewów, a nawet plugi do odgarniania śniegu, abyśmy byli samowystarczalni w utrzymaniu czystości, ale i pielęgnacji terenów zielonych. Na ich kupno przeznaczymy 40 tys. zł, które otrzymamy z PUP-u. Nabyliśmy już samochód. Zaczniemy od obsługiwanie terenów zewnętrznych, natomiast w planach jest wejście do poszczególnych budynków. Chciałbym wyręczyć mieszkańców w sprzątaniu klatek schodowych. Myślę także o okresowym sprzątaniu piwnic.

Czy już ktoś się zgłosił? Są chętni?

Zainteresowanie aktualnie jest niewielkie. O programie będziemy informować medialnie. Dodatkowo każdy dłużnik, otrzymujący od nas wezwanie do uregulowania czynszu, dostanie informację o możliwości odpracowania zadłużenia. Zobaczymy, jakie przyniesie to efekty. Nieskorzystanie z tego programu będzie jednak definitywnie przekreślało możliwość jakiegokolwiek rozmowy o spłacie zadłużenia. Mówiłem o tym wcześniej, a dzisiaj powtarzam, aby zadłużone osoby wiedziały, że zro-

biłimy ten program nie po to, żeby został na papierze. To ma funkcjonować. Dajemy szansę tym wszystkim, którzy mają problemy i nie są w stanie płacić czynszu. Oczywiście program nie może być lekiem na całe zło. Ma pomóc „podnieść się z dołka”, znaleźć pracę i kontynuować systematyczne płacenie czynszu. Takie zatrudnienie może być jednorazowe, a mieszkańcowi nie wolno opracować mniej niż 500 zł i nie więcej niż 2.000 zł.

Co jeszcze w tym roku czeka lokatorów JTBS?

Mniej przyjemną jest informacją jest to, że od 1 lipca wprowadzamy nowe stawki czynszowe na wszystkie lokale mieszkalne będące w zasobach spółki oraz gminy, zarządzane przez spółkę. Dążymy do ujednoczenia cen czynszów. Poprzedni burmistrz bowiem, w 2013 roku, podjął zarządzenie, na mocy którego dał mojemu poprzednikowi dowolność ustalania czynszów. Dzięki temu nowym lokatorom nie podnoszono, a starym nie, bądź nieznacznie. I teraz stawki czynszowe w jednym bloku, w mieszkaniach o tym samym standardzie, a nawet często na tym samym poziomie, różnią się nawet o ponad 2 zł za m². Problem ten dotyczy głównie os. 1000-lecia, a nie może tak być. Nie da się tego naprawić jednorazowo, bo gdyby wszystkie czynsze doprowadzić do górnej granicy, niektóre wzrosłyby o 40 proc...

Jaka jest więc propozycja?

Polega ona na tym, że wzrost czynszu będzie w granicach 20 proc. Nie osiągnie jednak więcej niż 7,50 zł za m². Jeżeli ktoś ma najniższą stawkę, jego czynsz wzrośnie o 20 proc., ale jeśli ktoś już płaci np. 7,44 zł za m², to do każdego metra dopłaci tylko 6 gr. W budynkach, gdzie stawki czynszowe są jednakowe, wzrosną one średnio o 8 proc. Robimy to po to, aby wszystkie nasze budynki doprowadzić do takiego standardu, jaki po tegorocznym, kapitalnym remoncie osiągnęła kamienica na ul. św. Ducha 15. Tam także wzrośnie czynsz, bo rozpiętość stawek, mimo że jest to centrum miasta, waha się od 4,40 za m² do 5,90 za m². Od lipca wszyscy mieszkańcy zapłacą więc 5,90 za m². A przypomnę, że mój poprzednik nie dbał o stany techniczne budynków, nie remontował ich, a wyłącznie mieszkania i klatki schodowe. Mieliśmy przegląd techniczny budynków

i niestety ich stany są fatalne. Do natychmiastowej wymiany nadają się wszystkie instalacje elektryczne.

A czy spółka dysponuje wolnymi lokalami w obecnych zasobach? Jeśli tak, to na jakich zasadach można je pozyskać?

Większość lokali, które zostały przyznane w ostatnim czasie, nadaje się do kapitalnego remontu. Dlatego też propozycją zarządu jest zwolnienie przyszłego najemcy z kaucji i trzymiesięcznego czynszu. W zamian on decyduje się wyremontować to mieszkanie na własny koszt, według uzgodnionego z JTBS-em zakresu. Prace nie dotyczą wyłącznie położenia płytek, pomalowania ścian i sufitów, ale również zmiany ogrzewania. Jeżeli jest to stara kamienica, w której przeważają piece kaflowe, wymagamy aby zainwestowano ogrzewanie gazowe. Na takich zasadach przyznaliśmy sześć mieszkań. Otrzymują je wyłącznie rodziny, które zaproponują swój udział finansowy.

A jak wygląda sytuacja z mieszkańiami socjalnymi? W niektórych jarocińskich blokach obok mieszkań komunalnych znajdują się również mieszkania socjalne, to się zmieni?

Nie ma możliwości, aby w centrum miasta były lokale socjalne. A takie sytuacje niestety mają miejsce, m.in. na św. Ducha 15. Standard budynków zostanie podniesiony, ale osoby, które zamieszkują tam na zasadach lokali socjalnych, będą musiały opuszczać te mieszkania i przeprowadzić się do lokali w Hilarowie i Wilczyńcu. Również do tych, które aktualnie budujemy. Będziemy więc gotowi do tego, aby osoby z tytułem eksmisyjnym przeprowadzić do tych lokali. Dlatego też, jeśli ktoś sobie myśli, że JTBS będzie miał tytuł egzekucyjny, ale zabraknie mu lokalu socjalnego i nic nie zrobi, grubo się myli. Na jesień zostaną oddane pierwsze mieszkania, w przyszłym roku kolejne. Dodatkowo na Wilczyńcu będziemy budowali lokale mieszkalne. W jednym budynku powstaną więc lokale o bardzo niskim (bez łazienek), ale jednocześnie i takie o wyższym standardzie. Chcemy dać sygnał osobom mającym problem z płaceniem czynszu, że jeśli ich sytuacja finansowa się poprawi, będą mogły przeprowadzić się do lokalu o wyższym standardzie, a z niego powrócić nawet do Jarocina.