

■ MAREK ŻELKOWSKI

TAKA GMINA

Chelmża dla większości ludzi to tylko mały punkcik na mapie leżący w granicach województwa kujawsko-pomorskiego. Jedni zachwycają się urodą i kameralnym charakterem tego piętnastotysięcznego miasteczka, inni skłonni są go natomiast uważać za symbol Polski prowincjonalnej. Nazwa miasta kojarzona jest również z przemysłem cukrowniczym oraz kontrowersjami wokół budowy autostrady północ-południe. Lokalne władze od lat toczą boje z urzędnikami w Warszawie o to, aby jeden ze zjazdów z drogi usytuowany był na terenie gminy. Chelmża jest bowiem nie tylko siedzibą miejskich władz samorządowych. W mieście urzęduje również wójt, który jest gospodarzem ziem otaczających Chelmżę.

– Po przemianach ustrojowych w 1989 roku ludzie uwierzyli, że coś od nich naprawdę zależy – mówi **Jacek Czarnecki**, który od blisko dziesięciu lat pełni tę funkcję.

– Coraz częściej przekonują się jednak, że moc jakiegoś głupiego papierka, formularza lub przepisu jest większa niż moc idei. Początkowo, tuż po powstaniu samorządów było biednie, ale pojawiało się dużo dobrych pomysłów. Teraz pieniędzy jest już więcej, ale... Zbyt wielu ludzi przekonało się, że niektórzy urzędnicy traktują nowe pomysły niechętnie, gdyż zmuszają one do dodatkowego wysiłku i odejścia od utartych schematów postępowania.

Tego rodzaju postawa zadziwia już tylko nielicznych. Do braku życzliwości urzędników wszyscy właściwie przywykli i tylko odmienna postawa może wzbudzić dzisiaj jakąś sensację. Jednak czasami torpedowaniem dobrych pomysłów zaczynają zajmować się ci, których wybrano w wolnych wyborach jako reprezentantów lokalnej społeczności! A wówczas zaczyna się robić i „śmieszno i straszno”.

LEKTURA PRASY

W gminnej gazecie noszącej tytuł „Kurenda” można było przeczytać kilka lat temu następujący tekst **Katarzyny Orłowskiej**: Na budowę osiedla młodych w Browinie gmina przeznaczona 17 działek budowlanych, które otrzymają młode małżeństwa. Osiedle młodych ma składać się z domów o powierzchni do ok. 120 m kw. Będą to budynki o drewnianej konstrukcji bez podpiwniczenia. Przewidziano możliwość zagospodarowania poddasza.

Projekt na osiedle domków w Browinie to pomysł władz gminy, który ma spowodować, by młodzi i zdolni ludzie chętnie decydowali się na pozostanie i zamieszkanie w gminie. Projekt ma dać szansę młodym małżeństwom na pierwsze własne mieszkanie. Działki otrzymają od gminy w formie darowizny, bądź naberą je po bardzo okazynych cenach. Ostateczną formę zbycia działek przez gminę będzie regulowała Uchwała RG Chelmża. (...) Obecnie trwają przygotowania przez gminę stosownych uregulowań prawnych, które pozwolą na realizację

projektu w najbliższych miesiącach. Zupełnie możliwe jest, że pierwsze małżeństwa staną się właścicielami działek już na wiosnę. W związku z tym pierwsze domy będą mogły zostać ukończone jeszcze w bieżącym roku.

Pomysł spotkał się z dużym zainteresowaniem ze strony tych, do których jest adresowany. W Urzędzie Gminy obecnie jest lista młodych małżeństw, które są chętne do nabycia gminnych działek i rozpoczęcia budowy domu. O przydziale pod budownictwo w realizowanym projekcie rozstrzygać będzie specjalnie powołana w tym celu Gminna Komisja według przyjętego regulaminu.

Artykuł ten jest kolejnym dowodem na to, że dziennikarze bywają często niepoprawnymi optymistami. Pomimo upływu kilku lat w Browinie nie stanął bowiem ani jeden domek!

„WÓJT, RATUJ!”

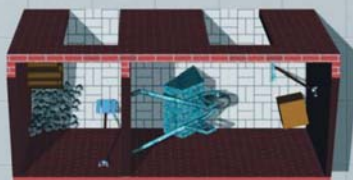
– Jednym z problemów naszej gminy były i są, tak, jak w całej Polsce, mieszkania dla ludzi młodych – stwierdza wójt **Jacek Czarnecki**.

– Wielu z nich przychodziło z prośbami: „Wójt ratuj! Może jakieś mieszkania socjalne... Może komunalne?” A w gminie wiejskiej nie ma cudów! Takich lokali jest bardzo mało! Mamy kilka popegeerowskich wsi i kilka mieszkań dało się wygospodarować w blokach, ale to była kropla w morzu potrzeb. Młodzi ludzie tuż przed lub tuż po ślubie czekali, żeby im pomóc. A w końcu wybrano mnie po to, żebym takie problemy rozwiązywał, a nie podziwiał swój gabinet. Zacząłem myśleć, jak zapewnić młodym ludziom mieszkania i zatrzymać ich w gminie.

Jednym z pomysłów wójta było przerobienie starego hotelu pracowniczego na blok mieszkalny. Udało się w ten sposób wygospodarować 12 mieszkań. Gmina oddawała lokale w stanie surowym, młodzi wykańczali mieszkania i byli zwolnieni z czynszu na 3 lata. Kiedy jednak ludzie zorientowali się, że gmina podchodzi do ich problemów poważnie oraz stara się im naprawdę pomóc, to pomimo oddawania do użytku kolejnych lokali mieszkalnych, kolejka zaczęła się wydłużać.



FAZA I BUDOWY DOMU



RZUT PARTERU

Powierzchnia użytkowa

+ wiaty garażowa, wiaty na opał, komórka

SKALA 1:100

49,47 m²

21,03 m²



– I wtedy wpadłem na nowy pomysł – mówi Jacek Czarnecki. – Pojawił się w mojej głowie, kiedy usłyszałem od młodych ludzi, jakie sumy płacą co miesiąc za wynajem mieszkań w Toruniu lub w Chełmży. Doszedłem do wniosku, że niewielka pomoc ze strony gminy pozwoliłaby im zaciągnąć kredyty hipoteczne. Splacaliby raty latami, ale mieszkaliby u siebie! Gmina dysponuje sporymi zasobami ziemi komunalnej. Wybrałem więc nieco już uzbrojony hektar gruntu (podprowadzona kanalizacja, woda, droga, sąsiedztwo szkoły) i przekonałem radnych, że wato opracować koncepcję pomocy młodym ludziom.

Chodziło o to, aby podarować chętnym działkę o wartości 20-25 tysięcy. Jako właściciele ziemi byłiby bardziej wiarygodni dla banków jako kredytobiorcy. Nieco przewrotna logika instytucji finansowych sprowadza się bowiem do tego, że pożyczają one pieniądze tylko tym, którzy posiadają już jakiś majątek. Aby sprawdzić swój pomysł wójt zorganizował rodzaj castingu dla banków. Okazało się, iż potraktowały one temat bardzo poważ-

nie i życzliwie, a przedstawiciel jednego z nich zadeklarował po prostu, że „wchodzi w ten interes”.

MŁODZI DLA MŁODYCH

Odpowiedni projekt budynku stanowił jeden z najważniejszych elementów pomysłu na osiedle młodych. Chodziło o to, aby dom był prosty, funkcjonalny, łatwy do powielenia i... aby istniała możliwość jego rozbudowy.

– Koncepcję ogólną projektu stworzyliśmy z młodymi ludźmi – podkreśla wójt gminy Chełmża.

– Chodziło o to, żeby domy zabezpieczały ich potrzeby oraz były realizacją marzeń. Ważne było również to, żeby domy powstawały szybko. Zdecydowaliśmy się zatem na koncepcję domku drewnianego, który powstawałby w trzech fazach. Pierwsza faza: dwa pokoiki, łazienka, kuchenka, a wszystko tak konstrukcyjnie przystosowane, aby można w przyszłości dokonać rozbudowy. Faza druga – pomieszczenia strychowce i wstawienie schodów. Faza trzecia – dalsze poszerzenie domu, garaż. Takie roz-

wiązanie pozwalałoby na wzniesienie domku za naprawdę niewielkie pieniądze, a potem na jego rozbudowę. Wraz ze stabilizowaniem się sytuacji finansowej rodziny mógł wzrastać metraż budynku. To idealne rozwiązanie dla większości młodych osób, których zasoby finansowe nie są jeszcze zbyt duże. Projekt został wykonany dokładnie według tej koncepcji. Autorskie Studio Architektoniczne Stefana Ciecholewskiego z Gdyni spisało się naprawdę doskonale. Młodzi ludzie, którzy opracowywali projekt – Aleksandra i Jerzy Ciecholewscy naprawdę czuli problem.

Jacek Czarnecki szukał początkowo dobrych projektów w firmach wykonujących drewniane domy szkieletowe, ale żaden z oferowanych gotowych projektów nie spełniał przyjętych wcześniej założeń. Wreszcie, w którymś z zakładów polecono mu Studio Architektoniczne z Trójmiasta.

– Klienci bywają często niezdecydowani i zdarza się, że tak do końca sami nie wiedzą czego chcą – stwierdza Jerzy Ciecholewski. – Natomiast wójt z gminy Chełmża był konkretny i precyzyjny. Przedstawione przez nie-



FAZA II BUDOWY DOMU

RZUT PARTERU

Powierzchnia użytkowa

+ wiaty garażowa, wiaty na opał, komórka

SKALA 1:100

47,71 m²

21,03 m²



RZUT PODDASZA

Powierzchnia użytkowa

SKALA 1:100

31,79 m²

go założenia były przejrzyste i klarowne. Co wcale nie oznacza, iż łatwo było je spełnić. Zona i ja przystąpiliśmy jednak do pracy z dużym zapalem. Z zapalem tym większym, że sami byliśmy tuż po ślubie i problemy młodych małżeństw były nam po prostu bliskie. Podobało się nam również, że wójt wkłada tyle serca w całe przedsięwzięcie. Było ono naprawdę przemyślane i nie obciążało młodych nadmiernymi kosztami. Za opracowanie projektu domków oraz całego osiedla płaciła na przykład gmina. To dlatego gotowy projekt budynku można było później kupić za symboliczną wręcz sumę 500 złotych. Był więc dobry projekt, duże zainteresowanie, dobra atmosfera dla pomysłu... No właśnie, z tą atmosferą bywało niestety różnie.

„CO TO JEST MŁODE MAŁŻENSTWO?”

– Proszę podać mi chociaż jeden rozsądny powód, dla którego gmina miałaby robić komuś prezenty?! – mówi podniesionym głosem Krzysztof, który tak naprawdę nie jest Krzysztofem – mężczyzna zanim zgodził



FAZA III BUDOWY DOMU

RZUT PARTERU

Powierzchnia użytkowa
+ wiata garażowa, wiata na opał, komórka

SKALA 1:100

65,58 m²
29,52 m²

się na wypowiedź kilka razy upewniał się, że ma zagwarantowaną anonimowość.

– Ostatecznie po to wymyślono przetargi, aby uniknąć trwonienia majątku! Zresztą i tak ująłem to bardzo łagodnie. Uważam, że rozdawanie ziemi za darmo to zwykła demoralizacja i zaproszenie do działań spekulacyjnych. Kto zagwarantuje, iż po krótkim czasie obdarowany nie zechce dobrze zarobić i nie sprzeda ziemi? To, że wójt chciał zagwarantować prawo pierwokupu... Po pierwsze takie ustalenie łatwo jest obejść przy odrobinie sprytu, a po drugie nie widzę powodu, żeby gmina zmuszona była kupować ziemię, którą wcześniej oddała za darmo!

– Zresztą nie tylko dlatego ten projekt był absolutnie nie do przyjęcia – dodaje Jan, który w rzeczywistości także nie jest Janem.

– Wójt nie potrafił na przykład odpowiedzieć na proste pytanie – Co to właściwie jest młode małżeństwo? Czy są to ludzie rok po ślubie, czy pięć lat po ślubie? Skoro pomoc ma być przeznaczona



RZUT PODDASZA

Powierzchnia użytkowa
+ balkon

SKALA 1:100

48,82 m²
4,50 m²

dla mieszkańców gminy Chełmża, to co zrobić jeśli ona będzie miejscowa, a on na przykład z Torunia? Czy czterdziestoletni mężczyzna, który ożenił się rok wcześniej z trzydziestolatką i są parą rozwojową, zatapują się do projektu, czy już nie? Prawo opiera się na jasnych definicjach i przejrzystych przepisach, a tam gdzie ich brakuje wcześniej, czy później dojdzie do nadużyć.

– Tych dylematów i pseudodylematów namnożono w końcu tyle, że nie byłem w stanie obronić mojego pomysłu – stwierdza z westchnieniem Jacek Czarnecki. – Wielu ludzi pracowało nad tym, żeby się nie udało, to taka polska specjalność. Uważam, że w każdej sprawie warto zachować rozsądek. Tylko wtedy można rozwiązywać problemy. Jeśli natomiast przeciwnicy budowy osiedla zaczęli sprowadzać wszystko do absurdu... to trudno z taką postawą walczyć. Tym bardziej, że w przepisach rzeczywiście nie ma czegoś takiego, jak definicja młodego małżeństwa.

Okazało się, że gmina nie ma możliwości prowadzenia aktywnej polityki mającej na celu zatrzymanie ludzi młodych. Wójtowi zaczęto nachalnie uświadamiać, że wbrew zdrowemu rozsądkowi i logice powinien koniecznie zarobić, pomimo iż doskonale wiedział, że na młodych małżeństwach póki co majątku gminy pomnożyć się nie da.

– W pewnym momencie niektórzy ludzie zaczęli piętrzyć problemy i szukać dziury w całym – mówi wójt. – Na moich oczach idea, której materialny kształt udało się początkowo sensownie przygotować, zaczęła rozpadać się w drzazgi. A przecież gmina zrobiła naprawdę dużo, aby wszystko się udało. Podzieliliśmy wyznaczony obszar na działki, ustaliliśmy z biurem projektowym niską cenę projektu... Czasami mówi się, że diabeł tkwi w szczegółach. W gminie Chełmża diabeł zaczął szeptać w uszy niektórych ludzi dziwne pytania.

DZIELENIE WŁOSA NA CZWORO

– Wielu ludzi pracowało nad tym, żeby wójtowi się nie udało – mówi jedna z niedoszłych mieszkanki osiedla w Browinie.

– To taka polska specjalność. Widać było wyraźnie, że w pewnym momencie wójt zaczął się gubić. Ilość problemów namnożonych przez

„życzliwych” ludzi po prostu go przerosła. Uważam, że w każdej sprawie warto zachować rozsądek. Jeśli natomiast przeciwnicy budowy osiedla zaczęli sprowadzać wszystko do absurdu... to trudno z taką postawą walczyć. Dla niektórych utracenie idei wójta stało się sprawą politycznej ambicji, a może tylko zwykłej zawiści?

– Nie byłem w stanie tworzyć ciągle nowych regulaminów i dzielić z niektórymi radnymi włos na czworo podczas ciągnących się miesiącami rozważań o tym, jaka jest definicja młodego małżeństwa – przyznaje Jacek Czarnecki.

– Ponieważ jednak naprawdę zależało mi na tym, aby osiedle powstało, poszedłem na kompromis z ludźmi mnożącymi pytania i byłem skłonny sprzedawać działki za około 6 tysięcy (żeby nie było za darmo). Dopiero później w ramach prezentu od gminy młodzi dostawaliby dobrojenie terenu. Szukałem wyjścia, ale okazało się, że nie wszyscy chcieli owo wyjście znaleźć. Ponieważ jednak naprawdę bardzo zależało mi na powstaniu kilku wzorcowych domków poszedłem na duże kompromisy i w końcu udało mi się zawrzeć z poprzednią radą gminy pewien konsensus. Ustaliliśmy, że jeżeli młodzi ludzie dostaną kredyt z banku oraz zapłacą ową stosunkowo umiarkowaną opłatę za grunt, to mogą wznieść domek, choćby pochodzili nawet z Warszawy, albo z Krakowa. Dostałem wolną rękę na budowę trzech domków, ale niestety było to tuż przed wyborami samorządowymi. No, a potem cała zabawa zaczęła się od nowa. Dzisiaj wygląda na to, że grunt, który miał być początkowo prezentem, później tanią inwestycją, trafi teraz do sprzedaży komercyjnej.

CZY TO MAŁO?

Według samorządowców w Polsce nie istnieją przepisy, które pozwalałyby na przekazanie ziemi mieszkańcom gminy lub zbycie jej z dużym upustem. Jeśli ktoś zaryzykuje i nagnie paragrafy, to może spodziewać się, że „życzliwym” komentarzom nie będzie końca, a wizyta panów z CBA stanie się tylko kwestią czasu.

– Nie można przez cały czas iść pod prąd – stwierdza wójt gminy Chełmża rozkładając bezradnie ręce.

– Wszystko wskazuje obecnie na to, że na ziemię, na której miało stanąć osiedle młodych,

zostanie ogłoszony przetarg. Przegrałem! Nie pomogłem ludziom chociaż na mnie liczyli. A przecież wystarczy tylko chwilę pomyśleć, aby zobaczyć, że pomysł był dalekowzroczny. Przecież młodzi ludzie zamieszkaliby w gminie i przestaliby rozważać przeprowadzkę do Torunia. Zresztą jeśli można dojechać do pracy w ciągu dwudziestu minut, a jednocześnie mieszkać na wsi... Wielu ludzi marzy o takiej sytuacji. Zatrzymalibyśmy w okolicach Chełmży młodych, aktywnych i dobrze zarabiających ludzi. Oni płaciliby podatki do tu-tejszej kasy, tu inwestowaliby również pieniądze. Czy to mało?

MOŻE TRZEBA BYŁO ZARYZYKOWAĆ?

Gdyby 3 lata temu powstał pierwszy dom w Browinie, to wójt i młodzi ludzie mogliby dzisiaj śmiać się w głos z niedowiarków oraz sceptyków. W tym czasie w budownictwie zdrożało bowiem wszystko, co tylko mogło zdrożeć, a ceny ziemi wystrzeliły w górę niczym rakietą.

O tym jak zaawansowane były plany budowy może świadczyć fakt, że wybrane zostały już nawet firmy wykonawcze. Projekt pomyślany był w taki sposób, że inwestor wylewałby najpierw fundament, a po jego dobrym związaniu w ciągu kilku dni stawiana byłaby drewniana konstrukcja i dom nadawałby się do zamieszkania.

– Żal mi tego pomysłu – wyznaje wójt. – Prawnik przestrzegał mnie nie raz, że przekazanie gruntu, to ewidentne złamanie prawa. Czasami zastanawiam się jednak, czy nie należało zaryzykować i przekazać ów grunt młodym. Miałbym pewnie dzisiaj poważne problemy, bo jeśli prawo ma komuś pomóc, to mijają często całe lata, jeśli natomiast może kogoś ukarać, to okazuje się nad wyraz sprawne i szybko działające. Chyba się zestarzałem... Jestem pewien, że jakiś czas temu zaryzykowałbym. Jeżeli ciągle idzie się pod górkę, to trzeba się w końcu zatrzymać i odpocząć. Po trzech latach byłem blisko celu. Niestety wielu ludzi zrobiło sporo, aby utracić mój pomysł. Nie chodzi o to, że zamierzam teraz użalać się, ale nie mogę po prostu zrozumieć dlaczego osiedle młodych w Browinie wzbudziło, aż tyle negatywnych emocji.

JEŻELI UWAŻASZ, ŻE TWOJA HISTORIA RÓWNIEŻ NADAJE SIĘ NA REPORTAŻ OPISZ JĄ KRÓTKO NA FORUM:

www.budujemydom.pl/forum

LUB NAPISZ NA ADRES mzelkowski@budujemydom.pl

SKONTAKTUJEMY SIĘ Z AUTORAMI WYBRANYCH POSTÓW.