

Protokół nr 24/17 z posiedzenia wspólnych Komisji:

- 1) Rozwoju Gospodarczego i Budżetu**
 - 2) Spraw Komunalnych i Społecznych**
- w dniu 14.03.2017, godz. 9.00-14.30**

1. Otwarcie połączonego posiedzenia komisji i stwierdzenie quorum.

Prowadzenie Komisji poprowadził Przewodniczący KRGiB Mateusz Bobek, który na podstawie listy obecności stwierdził quorum w obu komisjach. Stan KSKiS – 7 radnych, stan KRGiB – 6 radnych – spóźnienie zapowiedziała radna Iwona Czyż, nieobecny: radny Andrzej Kościukiewicz. Lista obecności i zaproszonych gości stanowi zał. Nr 1 i 2 do protokołu.

2. Przyjęcie porządku posiedzenia.

Do porządku nie wniesiono uwag. Porządek stanowi zał. Nr 3 do protokołu.

3. Uwagi i poprawki radnych do protokołu z poprzedniego posiedzenia w dniu 9.02.2017 r.

Do protokołu radni nie wnieśli uwag w związku z czym został zatwierdzony i podpisany przez Przewodniczących stałych Komisji RM.

4. Zagospodarowanie terenu Nowego Centrum w aspekcie budowy nowego Ratusza.

W posiedzeniu Komisji uczestniczył Prezes Spółki Nowe Centrum Mateusz Flotyński, który poinformował, że jest opracowany wstępny kosztorys. Ponad to odbył się już I przetarg na wykonanie palowania, ale będzie on unieważniony, ponieważ najtańsza oferta była na kwotę 2,2 mln zł, a ze zrobionego rozeznania okazuje się, że można to zadanie wykonać znacznie taniej. Obecnie spółka dysponuje kwotą 5 800 000,00 zł. Do sprzedaży pozostały jeszcze 2 działki o wartości 6 875 593,00 zł. Istnieje szansa na uzyskanie dofinansowania na budowę Biblioteki Miejskiej w kwocie 2 mln. Gdyby gmina zdecydowała, że wszystkie jednostki pozostają w obecnych budynkach została zrobiona wycena ew. remontów tych obiektów. Jest obawa, że środków nie starczy na zrobienie infrastruktury drogowej wokół ratusza.

Przedstawiono koncepcję ratusza. Budynek zakłada 3 osobne wejścia do poszczególnych jednostek. Został zaprojektowany tak, aby każda jednostka mogła funkcjonować osobno. W kwestii remontu poszczególnych obiektów Burmistrz dodał, że obecnie korzystamy z 6 obiektów. Raport NIK wyraźnie wskazuje na zły stan techniczny obiektu, w którym mieści się świetlica środowiskowa Iskierka. Musimy znaleźć inne miejsce dla niej, ponieważ obiekt nie spełnia podstawowych norm.

-----przyszła radna Iwona Czyż, KRGiB- 7 radnych-----

Głos zabrał radny Mateusz Bobek, który przypomniał, że w 2011 roku kapitał zakładowy spółki wyniósł 36 mln. Wtedy radni mieli wiedzę, że to zadanie zepnie się kwotowo. Teraz okazuje się, że nie starczy środków na zrobienie dróg. W takim razie ile mamy majątku i jaki jest metraż tych pozostałych działek do sprzedaży?

Pan Prezes wyjaśnił, że kwota 36 mln to nie był kapitał spółki. Część kwoty została wniesiona nieruchomością położoną na ul. M. Skłodowskiej-Curie. To dało łączną kwotę 34 mln. Należy pamiętać, że pierwotnie inwestor miał wybudować ratusz wraz z drogami. Jednakże nie wywiązał się z podpisanego porozumienia i spółka zaczęła szukać nowego inwestora. Na pytanie radnej Czyż, na ile to zadanie było wyszacowane Pan Flotyński wyjaśnił, że kiedy pracowano nad tym pomysłem nie było jeszcze spółki. Na początku było spotkanie z potencjalnym inwestorem. Potem powołano komisję doraźną, aby wyłoniła inwestora. Na spotkaniach zainteresowany przedstawił kosztorys, który obejmował budowę ratusza oraz dróg. Oczywiście przed podpisaniem umowy, gmina sprawdziła wiarygodność inwestora. Okazało się, że wszystko jest w porządku i doszło do podpisania umowy. Wracając do kwestii aportu, trzeba pamiętać, że duża część tych terenów, które zostały wniesione nie jest do wykorzystania komercyjnego i nie jesteśmy w stanie ich spieniężyć. Cały teren to 7 hektarów.

Do tej pory sprzedano działki na kwotę 18 mln zł. Z części tej kwoty została wybudowana przychodnia zdrowia oraz droga dojazdowa. Wartość działkowa w operacie szacunkowym przed wniesieniem budynku była korzystna dla gminy. W zamian za pozbywanie się udziałów, inwestor miał wybudować obiekty użyteczności publicznej.

Zdaniem radnego Bobka dojdą kolejne koszty związane z wyposażeniem obiektów, a koszty się nie bilansują. Trzeba do tego jeszcze doliczyć koszty ew. oszczędność 1,5 mln z przetargu. Ale to i tak nie zabezpiecza całej kwoty, a nie mówimy tu o budowie dróg.

Ad vocem Burmistrz powiedział, że od kosztów budowy trzeba odjąć 1,5 mln oszczędności z przetargu i 2 mln dofinansowania na bibliotekę. Pan Flotyński dodał, że do tego dojdzie 6 obiektów, które zostaną zwolnione z użytkowania. Kontynuując Burmistrz uważa, że na tej inwestycji może powstać oszczędność w wysokości 4 mln zł. Więc istnieje szansa, że uda się zbudować część dróg, jak to było planowane.

Zdaniem radnej Kluchy po przeliczeniu wszystkich kosztów oraz środków, jakie zostały przeznaczone na budowę przychodni, można wyliczyć, że całkowity koszt budowy ratusza wyniesie 20 mln zł. Skąd gmina ma wziąć tak wysokie środki na tą inwestycję? Radna Natkańska dopytała, czy środki na wyposażenie obiektu będą dopiero po sprzedaniu tych 6 uwolnionych obiektów?

Burmistrz przypomniał, że jest kosztorys, który nie wykazuje kwoty, o której mówi radna. Ponad to nie można razem wliczać przychodni i ratusza, gdyż są to dwa zupełnie różne obiekty, o różnym użytkowaniu i przeznaczeniu. Radny Piłat dodał, że w początkowej fazie rozmów inwestycję miał wykonać na własny koszt inwestor. Środki ze sprzedaży tych działek miały trafić do gminy i zostać przeznaczone na inne inwestycje. Ale tej koncepcji nie udało się zrealizować, ponieważ inwestor zbankrutował.

Burmistrz odczytał radnym sprawozdanie z pracy doraźnej komisji, która pracowała w temacie utworzenia spółki w roku 2011. Wszystkie uwagi, które zawarła komisja są aktualne do dzisiaj.

Według radnego Bobka to dalej za mało informacji, aby móc dokładnie obliczyć, ile będzie nas kosztować ta inwestycja. Brak jest wyliczeń dot. zagospodarowania terenu wokół ratusza łącznie z budową dróg. Jeśli będą wszystkie informacje, wtedy zdaniem radnego będzie można wypracować stanowisko w tym temacie. Radny Piłat uważa, że można było pomyśleć wcześniej nad tymi pytaniami, ponieważ znowu będziemy pracować nad tym zagadnieniem pół roku, a wszystkim zależy na czasie. Radny Sutyła podziela pogląd Pana Bobka. Trzeba poczekać na wszystkie dokumenty, aby mieć pełny obraz sytuacji i wtedy wypracować jakieś stanowisko.

Burmistrz wyjaśnił, że nigdy te wartości nie będą dokładne, ponieważ każda inwestycja to ryzyko. Na pytanie radnego Sutyły, czy nie można wyetapować tego zadania, Burmistrz wyjaśnił, że nie. Zadanie polega na stworzeniu i wybudowaniu całego obiektu. Pan Prezes dodał, że były na początku takie sugestie, ale trzeba zaspokoić wszystkie instytucje, dlatego trzeba wybudować cały obiekt w stanie surowym. Można go etapami doposażać. Najpierw bibliotekę, żeby uwolnić i sprzedać stary obiekt, a za uzyskane środki wyposażyć resztę ratusza.

Radny Szlaski zaproponował, aby nie sprzedawać obiektu starej biblioteki, tylko przeznaczyć go na budownictwo MTBS.

Na pytanie radnej Czyż, czy były oferty innych projektantów na obiekt ratusza, Pan Flotyński wyjaśnił, że na początku została wybrana najtańsza oferta, ale po krótkim okresie współpracy okazało się, że jest ona nierzetelna, a współpraca nie układała się najlepiej, dlatego spółka zrezygnowała z jej usług i projekt został powierzony Pani Annie Płatek, która stworzyła już dla nas projekt amfiteatru. Na pytanie radnego Bobka, do kiedy trzeba podjąć decyzję Pan Prezes nie mógł dokładnie sprecyzować terminu. Na pewno do końca marca zostanie rozpisany kolejny przetarg na palowanie terenu. Burmistrz dodał, że zostanie zlecona wycena omawianych nieruchomości.

Prowadzący obrady Mateusz Bobek zarządził 15 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono obrady komisji.

Głos zabrał przedstawiciel inwestora Roger Kostarczyk, który przedstawił radnym wizualizację zagospodarowania terenu wzdłuż ul. Komunalnej, Nowomyśliwskiej. Zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego powstają dwa obiekty mieszkalne. Inwestor złożył wniosek

o zmianę planu. Jest to spowodowane przeprowadzeniem analizy na rynku, ponieważ jak się okazało nie ma zainteresowania kupnem mieszkań. Aby cała inwestycja była atrakcyjna dla gości i aby inwestor mógł pozyskać turystów, w wyniku przeprowadzonych badań okazuje się, że jest zainteresowanie usługami medycznymi. We wniosku proponuje się również zmniejszenie funkcji parkingowej dla apartamentów. Zostały zaprezentowane 2 opcje: odpowiednio dla wysokości do 15 m i do 20 m. Obie wizualizacje zostały porównane i omówione. W opcji drugiej, przy utworzeniu funkcji medycznych otworzymy nowy rynek usług. To da dużą reklamę dla miasta. Przy dot. zagospodarowaniu powstałoby 725 apartamentów przy 245 miejscach hotelowych. Przy zakładanych zmianach będzie to 471 miejsc apartamentowych, a hotelowych 670. Zmienia się również proporcje jak i wysokość podatku od nieruchomości. Przy działalności hotelowej podatek będzie większy i da ok 0,5 mln dochodu rocznie dla gminy. Nikt nie straci na tych zmianach, obie strony mogą jedynie zyskać.

Głos zabrała Dyrektorka Finansowa Marzena Kajma. Budżet całej inwestycji jest szacowany na poziomie ok 300 mln zł. Inwestor, jako deweloper musi zabezpieczyć wkład własny w wysokości 30-40% całego przedsięwzięcia. Projekt musi mieć szansę na komercjalizację. Chcemy go uatrakcyjnić, ponieważ nie ma dużego zainteresowania na rynku tą inwestycją. Projekt daje 1000 jednostek mieszkalnych, dodatkowe usługi i ładnie zagospodarowany teren. Do tej pory inwestor wywiązuje się ze swoich zobowiązań. Zostały jeszcze dwie działki do przeniesienia własności i z tego również chcemy się wywiązać. Trzeba wyjść z założenia, co przyciągnie najwięcej osób. Miasto nie ma unikatowej oferty. Usługi medyczne mają realne szanse na osiągnięcie sukcesu i przyciągnięcie turystów nie tylko z Polski. Dlatego inwestor wnosi o zmianę intensywności zabudowy, zmianę wskaźnika miejsc parkingowych, wielofunkcyjność działek, usługi hotelowe i inne.

Według radnej Ewy Trott założenia inwestora są nierealne, ponieważ proponowany zakres usług medycznych nie może konkurować ze znanymi klinikami.

Ad vocem Pani Kajma poinformowała, że rozeznanie rynku pod tym kątem wyraźnie wskazuje, że jest spore zainteresowanie. Koncepcja nie powstała od tak. Przeprowadzono wiele rozmów, było wiele pytań i robionych rozeznań. Jest zainteresowanie, aby takie usługi były świadczone właśnie w Międzyzdrojach.

Dla radnego Sutyły prezentacja jest bardzo ciekawa. Faktycznie należy stwierdzić, że dużo osób z zagranicy przyjeżdża do Polski leczyć się. Takim przykładem są np. usługi stomatologiczne. Wiele osób ze Skandynawii z tego korzysta. Hotel aby dobrze funkcjonować musi mieć odpowiednie zaplecze

W kwestii wspólnego ryzyka, Burmistrz powiedział, że gmina będzie miała problem ze zbilansowaniem kosztów zagospodarowania terenu wokół ratusza. Może inwestor będzie mógł nam pomóc w tym zadaniu. Zdaniem radnej Czyż inwestor miał świadomość, jakie są parametry w momencie przystąpienia do tej inwestycji. Dlatego radna nie rozumie z czego wynika prośba o zmianę zapisów. Radny Mittelstadt zwrócił uwagę na profil gościa zachodniego w zakresie turystyki medycznej. U nas ruch sezonowy jest tylko w okresie letnim. Wobec tego inwestor nie jest w stanie sprowadzić tych wszystkich turystów, o których wspomniano w prezentacji.

Pani Kajma wyjaśniła, że inwestor realizuje zapisy istniejącego planu. Były zarzuty, że znowu ma powstać mieszkaniówka. Dlatego chcemy znaleźć rozwiązanie, żeby była korzyść dla inwestora i dla gminy. Inwestor nie zamierza wybudowywać jakiś przypadkowych obiektów. Wszystko jest dokładnie przemyślane. Chcemy znaleźć nisze handlową. Jednakże nie upieramy się przy naszych założeniach. Jeśli radni mają sugestie i pomysły zostaną one wzięte pod uwagę. Na pytanie radnej Kluchy, z czego wynika zmiana hotelu na aparthotel, Pani Kajma poinformowała, że wnioskuje się o multifunkcyjność. Należy pamiętać, że inwestor ponosi ryzyko w tej inwestycji. Kontynuując radna Klucha zapytała, czy obecnie budowane obiekty po zmianach będą podnoszone do wysokości 20 m? Pan Roger Kostarczyk wyjaśnił, że nie, ponieważ zostały one zaprojektowane do wysokości, która jest aktualna w obecnym planie zagospodarowania. Na pytanie radnej Czyż, co będzie z usługami medycznymi, kiedy powiedzie się sprzedaż apartamentów, Pani Kajma poinformowała, że na chwilę obecną nie ma zainteresowania kupnem apartamentów, wobec czego nie są liczone zyski z tego tytułu. Dlatego została zrobiona analiza, z której wynika, że jest zainteresowanie usługami medycznymi.

Radny Piłat stwierdził, że w mieście są świadczone różne usługi medyczne. Ponad to radny obawia się problemów z parkowaniem, jeśli zostanie zmniejszona powierzchnia miejsc parkingowych.

Pan Kostarczyk poinformował, że to jest już kwestia priorytetów. W wielu miastach jest zakaz wjazdu do centrum. Obowiązuje tylko ruch pieszy. Dlatego buduje się parkingi w miejscach

strategicznych. Najważniejsza jest przestrzeń. Według Pana Piłata wiemy, jaka jest sytuacja z parkowaniem w mieście w czasie sezonu. Jeśli radni znajdą jakieś rozwiązanie, czy sugestią w tym temacie, to inwestor chętnie się z nią zapozna i przeanalizuje – powiedziała Pani Kajma.

Prowadzący obrady zarządził 10 minut przerwy.
Po przerwie wznowiono obrady.

Kontynuując swoją wypowiedź Pani Kajma powiedziała, że do tej pory 2 deweloperów wycofało się z inwestycji budowy samego osiedla mieszkaniowego. Powód jest prosty. Nie ma zainteresowania sprzedażą mieszkań. Dlatego obecny inwestor chce rozszerzyć usługi na tym terenie. Na chwilę obecną inwestor jest w stanie pozyskać operatora, który będzie świadczył usługi medyczne. Klienci to już będzie problem operatora. Co do miejsc parkingowych jeżeli jest to tak istotna sprawa, to inwestor może pomyśleć nad wydzierżawieniem pobliskiego terenu, a nawet skłonny jest pomóc w uporządkowaniu terenu wokół ratusza pod kątem infrastruktury drogowej.

Za zmianą planu, który będzie na korzyść inwestora przemawia fakt, że zostaną zbudowane drogi wewnętrzne- stwierdził radny Bobek. Gmina boryka się również z problemem żłobka. Obecnie w żłobku może przebywać 17 dzieci. A tych rodzi się coraz więcej i rodzice mają problemy. Czy inwestor mógłby w jakiś sposób pomóc nam go rozwiązać? Można iść w stronę taką, że w pierwszej kolejności gmina będzie miała nowe miejsca żłobkowe, a w drugim etapie wyrazi się zgodę na zmianę planu.

Radna Czyż zapytała, czy można przelożyć tą dyskusję na następną komisję? Radny Bobek uważa, że to dobry pomysł. Wtedy będzie można porozmawiać jeszcze raz na komisjach przedsesyjnych i na sesji pod koniec marca podjąć decyzję?

Pani Kajma raz jeszcze podkreśliła, że inwestorowi zależy na multifunkcjonalności i bazie hotelowej. Jesteśmy przed rozmowami z operatorem, ale czekamy na decyzję radnych. Koszty to będzie kolejny krok pod zajęciu stanowiska przez Radę Miejską. Aby zacząć rozmawiać w kwestii zagospodarowania tego terenu i dróg to potrzebne będą wyliczenia. Inwestor jest skłonny podzielić się korzyściami z miastem, nawet partycypować w kosztach budowy żłobka. Na pytanie radnego Bobka, ile zajmie przygotowanie kosztorysu do budowy do obecnej konstrukcji przedszkola żłobku, Pan Prezes Flotyński wyjaśnił, że będzie to oscylować w granicach 400 tys. zł.

WNIOSEK:

Komisje nie wypracowały stanowiska ustalając, że powrócą do zagadnienia na najbliższych posiedzeniach.

Za wnioskiem komisje głosowały: RGiB – 7 za, KSKiS – 4 za, 1 osoba była przeciwna.

5. Rozpatrzenie pisma ROD Bursztyn w sprawie współfinansowania budowy kanalizacji na terenie ogrodów działkowych.

W posiedzeniu Komisji uczestniczyli przedstawiciele ogrodów działkowych Pan Andrzej Gorzewski????- Prezes Zarządu i Pani Grażyna Małaszko. W piśmie zostało wszystko dokładnie wyjaśnione. Jako stowarzyszenie, ogrody działkowe nie mogą ubiegać się o dofinansowanie do budowy kanalizacji na tym terenie. Mamy już pozwolenie na budowę. Zgodnie z podpowiedzią projektantów zrobiliśmy podział na 6 sektorów, by w przypadku niepożądanego sytuacji móc realizować inwestycję. Na pytanie radnej Ewy Trott, ile jest działek na tym terenie i ile posiadają mieszkańcy, wyjaśniono, że jest ok 548 a ponad 60% użytkowników to osoby z miasta. Właścicielami tych terenów jest gmina, natomiast my jesteśmy jego użytkownikami. Na pytanie radnego Piłata, czy wszyscy użytkownicy działek będą partycypować w ew. kosztach, Pani Małaszko wyjaśniła, że tak. Kwestia wysokości wkładu własnego w to zadanie. Przed przystąpieniem do realizacji tego zamierzenia zgodę musieli wyrazić wszyscy użytkownicy. Także każdy ma świadomość, że będzie trzeba ponieść jakieś koszty. Generalnie, żeby zrobić projekt musiała być zgoda wszystkich użytkowników.

Według radnego Mateusza Bobka radni powinni mieć opinię prawną w tym temacie, zanim podejmie się jakąś decyzję. Po uzyskaniu takiej opinii, o ile będzie pozytywna można zastanowić się nad ew. programami z dofinansowaniem.

WNIOSEK:

Radni zwracają się do Kancelarii Prawnej obsługującej Urząd o wydanie opinii prawnej w temacie ogrodów działkowych i sfinansowania inwestycji budowy kanalizacji.

Za wnioskiem głosowano: KSKiS – 4 radnych (nieobecni radni: Anna Oleksy i Filip Szyszkowski), KRGiB – 6 radnych (nieobecny Krzysztof Szlaski).

6. Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącego Rady i członków komisji.
7. Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.
8. Zakończenie posiedzenia komisji Rady Miejskiej.

W związku z wyczerpaniem posiedzenia prowadzący obrady zamknął obrady komisji.

Protokółowała:

Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji:

- 1) KSKiS Janusz Piłat -
- 2) KRGiB Mateusz Bobek -