

Protokół nr 8/24 ze wspólnego posiedzenia Komisji:
1) Rozwoju Gospodarczego i Budżetu
2) Spraw Komunalnych i Społecznych
w dniu 10.12.2024 r., godz. 12.00-15.36
miejsce obrad: Urząd Miejski w Międzyzdrojach
Sala Obrad Rady Miejskiej, pok. 101-102

1. Otwarcie połączonego posiedzenia komisji i stwierdzenie quorum.

Posiedzenie Komisji poprowadziła Przewodnicząca Komisji Rozwoju Gospodarczego i Budżetu Dorota Klucha, która na podstawie listy obecności stwierdziła quorum i otworzyła posiedzenie. Stan KRGiB- 4 radnych, nieobecni radni: Tristan Belter, Stanisław Chabinka, Konrad Czmocho; stan KSKiS- 6 radnych, nieobecny radny Błażej Karasiewicz. Lista radnych i zaproszonych gości stanowi zał. nr 1 i 2 do protokołu.

2. Wnioski Radnych do porządku posiedzenia.

Do porządku posiedzenia nie wniesiono uwag. Porządek stanowi zał. nr 2 do protokołu.

3. Uwagi i poprawki radnych do protokołu z dnia 25.11.2024 r. i 29.11.2029 r.

Do protokołów nie wniesiono uwag wymagających głosowania.

4. Informacja spółek: Nowe Centrum Sp. z o.o. i MTBS Sp. z o.o. na temat bieżącego funkcjonowania oraz stanie finansowym za 2023 rok.

Nowe Centrum Sp. z o.o.

Prezes Mateusz Flotyński omówił inwestycje, które prowadzi spółka:

1. Budowa Ratusza Miejskiego wraz z Biblioteką, Ośrodkiem Pomocy Społecznej i MTBS Sp. z o.o. – obiekt oddany do użytkowania w maju 2022 r.
2. Budowa pawilonów handlowych- budowa zakończona, a obiekt oddany do użytkowania w 2020 r.
3. Budowa budynku usługowego wraz z zagospodarowaniem terenu na ul. Rybackiej- inwestycja nie idzie zgodnie z harmonogramem, ponieważ ciągle nie możemy znaleźć najemcy. W związku z tym powstał pomysł, aby zmodernizować budynek i zmniejszyć go o jedną kondygnację. Budynek w nowej wersji miałby więc poziom minus 1, parter oraz taras widokowy na dachu. Minusem jest to, że zmniejszenie o jedną kondygnację spowoduje, że nie będzie już takiego widoku na morze, jak w pierwotnej wersji. Liczymy, że ktoś zdecyduje się na ten wariant, ale nie będziemy na razie zmieniać pozwoleń na budowę. Poczekamy do czasu, kiedy znajdzie się najemca i zdecyduje, który wariant mu odpowiada. Po jego wskazaniu będziemy podejmować dalsze działania. Jeśli najemca zdecyduje się na drugi wariant będziemy odpowiednio zmieniać harmonogram i pozwolenia na budowę. Burmistrz dodał, że dwa elementy uniemożliwiły realizację tej inwestycji- chęć własność oraz czynsz na poziomie 300 tys.
4. Budowa zespołu usług przyplażowych przy ul. Wesołej- mamy najemcę na wszystkie lokale gastronomiczne i toaletę. Budynek jest wybudowany przez Zakład Budowlany ze Świnoujścia- firmę wyłoniliśmy w drodze przetargu. Stan surowy kosztował 1,2 mln. Z całego zadania wyłączyliśmy prace zewnętrzne instalacji wodno-kanalizacyjnej, które były wykonywane w ramach III etapu. Dodatkowo udało się wykonać remont nawierzchni ul. Wesołej. Na pytanie radnej Kluchy, kiedy oddanie budynku, Prezes wyjaśnił, że chcemy oddać go w użytkowanie przed sezonem. Najemcą wszystkich pomieszczeń została jedna firma. Odbyło się kilka przetargów, ale nie było zainteresowanych. Podmiot, który był zainteresowany najmem 3 lokali, ostatecznie zgodził się wziąć wszystkie pomieszczenia wraz z toaletami. Roczny czynsz to koszt 200 tys. zł. Burmistrz dodał, że w pierwszej kolejności proponowaliśmy

najem wcześniejszym dzierżawcom tego terenu, ale nie byli zainteresowani, więc szukaliśmy dalej.

5. Budowa placu miejskiego przed ratuszem. Mamy pozwolenie na budowę, ale nie mamy środków finansowych na wykonanie inwestycji. Bez wsparcia z zewnątrz nie jesteśmy w stanie rozpocząć budowy. Burmistrz dodał, że pojawiła się propozycja firmy Prestige, aby pod tym placem wybudować garaż podziemny. Pomysł jest ciekawy, tym bardziej, że moglibyśmy przeznaczyć to miejsce, jako miejsce tymczasowego schronienia, o czym rozmawialiśmy na komisji. Mamy wstępną deklarację podmiotu na takie rozwiązanie, ale czekamy na wytyczne ministerstwa odnośnie obrony cywilnej.

Radna Natkańska zapytała, jaki projekt został wybrany na zagospodarowanie placu?

Pan Prezes wyjaśnił, że mieszkańcy wybrali najdroższy projekt, który zakładał sporo zieleni oraz małej infrastruktury dla dzieci. Na kolejne pytanie radnej, czy zamierzamy wydzierżawić część placu na ogródki gastronomiczne Pan Flotyński wyjaśnił, że część terenu przed przyszłym hotelem może być na to wykorzystana. Plan dopuszcza taką możliwość, a my moglibyśmy pozyskać częściowe finansowanie budowy tego placu.

6. Budowa parkingu przy ul. Krótkiej- pozwolenie na budowę uzyskała gmina, które zostało przepisano na spółkę. Teren jest nam użyczony na okres 11 lat. Na inwestycję został zaciągnięty kredyt w wysokości 1,2 mln, a samo zadanie było podzielone na 2 etapy. Parking działa bez zakłóceń. Zostało nam tylko przeniesienie toalet.
7. Sprzedaż i dzierżawa nieruchomości- w roku 2023 spółka nie sprzedała żadnej nieruchomości. Prowadzimy dalej dzierżawy lokali przy amfiteatrze oraz w pawilonach przy moło i tu mamy zawarte nowe umowy na wystawki.

Radna Trott zastanawia się, czy tych wystawek nie jest za dużo?

Prezes przypomniał, że były ustalenia, że metr przed lokalem każdy może mieć swoją wystawkę. Było to trudne do upilnowania, dlatego, aby łatwiej było nam to sprawdzać, wystawki mogą być wystawione do ciemniejszej kostki chodnikowej, czyli jest to metr od końca witryny. Z tego tytułu mamy dochód ok. 40 tys. Za jeden lokal mamy średnio roczny dochód ok 13-14 tys. Burmistrz dodał, że ponad 80% handlowców chciało tych wystawek, a większa ich część to nasi mieszkańcy, dlatego zrobiliśmy ukłon w ich stronę. Na pytanie radnego Rychłowskiego, czy wszystkie lokale są wynajęte Prezes potwierdził.

Radna Natkańska przypomniała, że założenie było takie, że robimy przeszkolone witryny, żeby właśnie nie było tych wystawek.

8. Zarządzanie nieruchomościami – przychodnia zdrowia - wszystkie pomieszczenia w obiekcie są wynajęte. Jeśli występują jakieś dodatkowe podnajmy to jest to uzgadniane przez zainteresowanego bezpośrednio z najemcą. W części, która mieściła biuro spółki, powstała poradnia psychologiczna prowadzona przez OPS. Z dzierżawy pomieszczeń z całego obiektu rocznie mamy dochód ok. 60 tys. Czysze są stałe, waloryzowane o inflację. Koszty utrzymania obiektu są po stronie najemcy.

Radna Klucha zapytała, ile lokali przy amfiteatrze przedłużyło umowy?

Prezes wyjaśnił, że jeden podmiot nie przedłużył umowy. W obiekcie mieści się 12 lokali, w których prowadzona jest działalność gastronomiczna i handlowa.

9. Usługi parkingowe oraz prowadzenie obszaru płatnego postoju - spółka prowadzi miejsca postojowe przy ul. Krótkiej, ratuszu i MDK. Spółka prowadzi również obszar płatnego postoju w obrębie ul. Niepodległości, Komunalnej, Nowomyśliwskiej i Gryfa Pomorskiego, a w roku 2024 realizowaliśmy miejsca postojowe na ul. Gryfa Pom. Las. Na pytanie radnej Natkańskiej o zyski i koszty oraz ściągalność Pan Prezes wyjaśnił, że przychód w 2023 r. wyniósł 889 366,21 zł netto. Koszty ponosimy m.in. na wynagrodzenia dla pracowników, vat od umowy użyczenia, drobne naprawy. Dokładne zestawienie będzie radnym dostarczone w późniejszym czasie. Co do ściągalności to jest ona na poziomie 50%. Ściągamy opłaty 7 dni w tygodniu, czego nie może robić gmina. Ale gmina może ustalić właścicieli, wysłać tytuł wykonawczy i zająć konto. Spółka może liczyć tylko na zapłatę. W innym wypadku możemy wystąpić na drogę sądową, ale koszty postępowania się nie kalkulują.

Radni poprosili o szczegółowe zestawienie dochodów.

- Obszar płatnego postoju – 198 843,54 zł

- Dodatkowe opłaty – 102 414,63 zł
- Parking ul. Krótka – 352 154,90 zł
- Parking MDK – 55 260,73 zł
- Parking przy ratuszu – 15 824,80 zł
- Abonamenty postojowe – 28 867,28 zł.

10. Działalność kulturalno-promocyjna. Od 2023 r. spółka została dokapitalizowana przez gminę o 2 mln na wykonanie zadań własnych gminy z zakresu gospodarki komunalnej obejmującej kulturę, kulturę fizyczną i turystykę oraz promocję Gminy Międzyzdroje. Spółka jest przekaznikiem środków. Zwieramy umowy z wykonawcą i sprawdzamy jej wykonanie. Organizatorem tych przedsięwzięć jest MDK, bądź gmina. Spółka sfinansowała następujące wydarzenia: Festiwal Gwiazd, Gala MMA, imprezę Lato z radiem, mityng lekkoatletyczny, młodzieżowe mistrzostwa Europy w ratownictwie wodnym oraz sylwestra miejskiego.

Radna Natkańska zapytała, czy koszt 915 tys. na Festiwal Gwiazd, to koszt, który faktycznie poniosła spółka?

Pan Prezes wyjaśnił, że tak.

Radny Mazur zapytał, jaki był koszt Festiwalu dla gminy?

Burmistrz powiedział, że zależy jak to policzymy. Jeśli dodamy koszty pośrednie, jak media itd. to wyjdzie nam ok. 1,1 mln.

Radna Natkańska zapytała o zobowiązania spółki.

Pan Prezes wyjaśnił, że spółka ma 3 kredyty:

- Kredyt zaciągnięty jeszcze przez spółkę Promenada na budowę kawiarni Chopin. Do spłaty pozostało 200 tys.
- Kredyt na budowę ratusza w kwocie 17 mln na okres 10 lat.
- Kredyt na budowę parkingu w wysokości 1,2 mln.

Radna Natkańska zauważyła, że koszt budowy ratusza wynosił 25 mln zł. Przypomniała również, że środki ze sprzedaży działek miały być przeznaczone strikte na budowę ratusza.

Pan Prezes potwierdził, dodając jednocześnie, że w tej kwocie zbudowaliśmy drogi, sieci, częściowo pawilony handlowe i przychodnię zdrowia.

Radny Nogala zapytał o ryzyko związane z finansowaniem.

Pan Flotyński wyjaśnił, że wynik finansowy spółki w 2022 r. wykazał ponad 700 tys. na plusie. Działalność kulturalna nic spółki nie kosztuje. Mimo słabego bilansu, posiadamy nadwyżkę (700 tys.), więc nie obawiamy się tak bardzo stóp procentowych.

Skoro jest ujemny bilans, to czy działania kulturalne wpływają na zdolność kredytową spółki - zapytał radny Mazur.

Pan Flotyński powiedział, że mamy szansę na dalsze kredyty. Obecnie toczymy rozmowy z bankiem nt. inwestycji budowy parkingu na ul. Gryfa Pom. Las. Zapytaliśmy, czy strata zagraża płynności spółki, na co bank odpowiedział, że nie. Spółka wydaje środki, które otrzymuje, więc ich przepływ jest kontrolowany. Bank stwierdził, że jeśli to w ten sposób wytłumaczymy, to jest szansa na kredyt. Na pytanie radnej Natkańskiej, czy spółka posiada jakieś hipoteki na nieruchomościach Pan Flotyński wyjaśnił, że na ratusz, pawilony, przychodnię zdrowia i kawiarnie Chopin.

Prowadząca obrady zarządziła 5 minut przerwy.

Po przerwie wznowiono posiedzenie.

Międzyzdrojskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Prezes Dorota Siarska-Zacharewicz wyjaśniła, że ustawową działalnością spółki jest prowadzenie zasobu TBS, czyli budowanie mieszkań na wynajem na zasadach TBS. Ponadto na podstawie podpisanej w 2008 r. umowy z Gminą Międzyzdroje, spółka zarządza zasobem komunalnym gminy. Ostatnim

elementem, jakim zajmuje się spółka to zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi. Ta działalność daje nam dochód. MTBS zarządza ok. 95 wspólnotami. Kluczową jednak działalnością jest budowanie zasobu, który sprzedajemy i dzięki temu mamy środki na finansowanie naszych TBS-owskich inwestycji. Obecnie zajmujemy się zakończeniem inwestycji na ul. Kolejowej i Norwida. Na pytanie radnego Rychłowskiego, ile lokali jest w tym budynku Pani Prezes poinformowała, że mamy 28 lokali i wszystkie były na sprzedaż. Obecnie 1 lokal mieszkalny pozostał do sprzedaży. Naszym celem jest sprzedaż wszystkich lokali usługowych. Jest ich 12, wynajętych mamy 4 z klauzulą, że wynajmujący jest zainteresowany kupnem lokalu, z określonym czasem kupna. Spółka zaciągnęła kredyt 8 mln na budowę tego obiektu. 3 mln jest spłacone ze sprzedaży lokali. Łącznych kosztów budowy jeszcze nie ma, ponieważ inwestycja została zamknięta 6 grudnia br. Etap rozliczenia dopiero przed nami. Obecnie spółka próbuje rozpocząć budowę budynku na ul. Myśliwskiej. Jest to obiekt z lokalami w formule TBS i w części przeznaczony na sprzedaż. Jaka to będzie część jest zależne od banku, któremu złożyliśmy ofertę kredytowania. Chcemy jak najwięcej mieszkań z 35 planowanych, przeznaczyć do wynajmu. Planujemy również budowę garażu podziemnego oraz miejsca postojowe na nieruchomości. Na pytanie Pani Kluchy, jaki jest koszt 1 m² Pani Prezes wyjaśniła, że 11.5 tys. Jest to kwota, którą przyjęliśmy do partycypacji, a jaka faktycznie będzie, tego nie wiemy. Na kolejne pytanie o ilość miejsc parkingowych poinformowano, że planuje się budowę 20 miejsc parkingowych i 13 miejsc na zewnątrz.

Głos zabrał Burmistrz, który powiedział, że złożyliśmy wniosek na dofinansowanie budowy obiektu MTBS na ul. E. Plater z 29 mieszkaniami. Mamy tutaj 2 możliwości realizacji zadania. Pierwszy: 35% dofinansowania w momencie, kiedy obiekt będzie budować gmina, a drugi zakładający 70% dofinansowania przy budowie przez spółkę. Wiemy, że wniosek się zakwalifikował, ale nie znamy kwot. Łączna pula w tym programie wynosi ponad miliard zł, ale w kularach mówi się, że środki mają być zwiększone z uwagi na ilość złożonych wniosków na łączną kwotę ponad 3 mld. Mamy już projekt i pozwolenie na budowę – dodała Pani Prezes. Chcielibyśmy w tym roku dać zamówienie publiczne na budowę, aby zorientować się cenowo, ile może wynieść ta inwestycja i być przygotowanym do działania, w momencie otrzymania środków. Na pytanie radnej Trott o powierzchnię mieszkań na ul. Plater Pani Prezes odpowiedziała, że planujemy mieszkania od 25 m² do 50 m². Na ul. Myśliwskiej metraż jest podobny, ale przeważają typowe kawalerki.

Radna Natkańska zauważyła, że w pierwotnej wersji na ul. Plater miało być tych lokali znacznie więcej, ok.40. Teraz będziemy budować 29. Z czego wynika ta różnica?

Po przeprowadzonej analizie i warunkach zabudowy okazało się, że maksymalna ilość mieszkań przy wskazanych parametrach wynosi 29 na 4 kondygnacjach - powiedziała Pani Prezes. Odpowiadając na pytanie radnego Woszczyka, do kiedy mamy kredyt zaciągnięty na budowę obiektu na ul. Skłodowskiej 41, wyjaśniono, że kredyt jest do roku 2042.

Radny Tomasz Rychłowski zwrócił uwagę na budynek na 1000-lecia PP jest w bardzo złym stanie i najemcy proszą o remont.

Ad vocem Pani Prezes poinformowała, że był to obiekt 100% gminny. Po zmianie uchwały najemcy mogli wykupić swoje lokale. W części tak się stało, dlatego z mocy prawa zawiązała się wspólnota mieszkaniowa, która posiada zarząd wybrany przez właścicieli, a zarządcą obiektu jest MTBS. Części wspólne są pod opieką wspólnoty mieszkaniowej i zarządcy. Do tej pory zrobiliśmy m.in. dach i schody. Należy pamiętać, że wszystkie decyzje zależą od wspólnoty. Gmina posiada 54% udziału, ale nie zasiada w zarządzie. Jako największy udziałowiec płacimy najwięcej, ale decyzje kierunkowe podejmuje wspólnota. Na zebraniach wspólnoty są właściciele, nie najemcy.

Radna Natkańska zapytała o tzw. „mieszkania za remont”?

Burmistrz poinformował, że proponujemy takie rozwiązania, ale ludzie często nie chcą mieszkań do remontów. Oczekują gotowych do zamieszkania lokali. Analogiczna sytuacja jest z mieszkaniami na sołectwach. Kiedy proponujemy taką lokalizację, ludzie odmawiają, bo chcą dostać mieszkanie w mieście. Więc jest tu sprzeczność, bo niby są to osoby w potrzebie, ale odmawiają proponowanych lokali, kiedy nie spełniają oczekiwań.

Dla Pani Ewy Trott największą bolączką jest to, że ludzie nie dbają o te lokale.

Radna Dorota Klucha zapytała, czy jest sprzedaż naszych lokali we wspólnotach?

Wnioski o sprzedaż są składane do gminy, która następnie je sprzedaje. Spółka dostaje tylko informację, że lokal został sprzedany. W chwili obecnej ta sprzedaż praktycznie nie ma miejsca. Burmistrz dodał, że wpływ na to ma również zmiana wysokości bonifikaty, która teraz jest mniejsza.

Na pytania radnych o kredyty Pani Prezes odpowiedziała, że został spłacony kredyt na ul. Norwida 7. Dalej są spłacane zadłużenie na budowy obiektów na: ul. Norwida 5 i Skłodowskiej 41 oraz na ul. Norwida 2 i Kolejowej 1-3.

Radna Klucha zwróciła uwagę, że nie ma wskazanego zadłużenia w sprawozdaniu w punkcie e) i f).

Pani Prezes wyjaśniła, że tych kredytów jeszcze nie spłacamy. Były one zaciągnięte na kwotę 8 mln. W kwestii ściągłości, o którą pytała radna Natkańska, to na koniec 3 kwartału ściągłość czynszu była na poziomie 97% i jest to bardzo wysoki wskaźnik. Duże zadłużenie przejęliśmy od PZM. Na koniec listopada 2004 r. wynosiło 1,5 mln, a w momencie kiedy zarządzenie przejął MTBS wynosiło 400 tys. Na tą chwilę mamy 160 tys. zaległości, co jest sporym sukcesem, ponieważ ciężko ściągnąć tą zaległość. Problemem jest również pewna grupa osób, która systematycznie od lat nie płaci, a my nie mamy z czego ściągnąć. Myśląc o eksmisji musimy takim osobom zabezpieczyć lokal socjalny, co w naszej gminie jest problemem z uwagi na mały ich zasób. Każdy lokal może być lokalem socjalnym albo komunalnym. Wszystko zależy od wynagrodzenia, a ustawodawca zmusza nas, aby badać dochody najemców, co z jednej strony jest dobre. Umowy na lokale socjalne są zawierane na rok czasu. Na pytanie radnej Kluchy, co z budynkiem na ul. Cichej, Pani Prezes powiedziała, że mamy podpisaną umowę przyrzeczenia sprzedaży. Zapłata będzie rozłożona na raty. Budynek będzie sprzedany za 2,1 mln.

5. Rozpatrywanie i opiniowanie spraw przekazywanych przez Radę, komisje, Przewodniczącego Rady i członków komisji.

1. Radny Osiński zwrócił uwagę, że w Lubinie przy parkingu obok cmentarza jest dziura. Radny prosi o wykonanie posypki.
2. Radny Rychłowski podziękował za uruchomienie lampy na Placu Neptuna.
3. Radny Cieślakiewicz zwrócił uwagę, że na ul. Jachtowej przy marinie trzeba wysypać tłuczeń, ponieważ są spore dziury.

6. Rozpatrywanie wniosków mieszkańców przedkładanych przez nich osobiście lub za pośrednictwem radnego.

7. Zakończenie posiedzenia komisji Rady Miejskiej.

W związku z wyczerpaniem porządku posiedzenia Prowadząca obrady zamknęła posiedzenie, godz. 15.36.

Protokółowała:
Sylwia Jakubowska

Przewodniczący Komisji:

11. KRGiB Dorota Klucha

12. KSKiS Katarzyna Natkańska