

CO DALEJ Z BASENEM MIĘDZY TĘŻNIAMI?

Odżyła w ostatnich dniach sprawa związana z remontem zabytkowego basenu termalnosolankowego, stanowiącego jedną z największych atrakcji naszego kurortu. Basen - wyłączony z eksploatacji w 2002 roku z powodu złego stanu technicznego od dwóch lat niszczy i następuje jego stopniowa degradacja. Obecny właściciel - Przedsiębiorstwo Uzdrowisko Ciechocinek SA - szacuje koszt remontu tego obiektu na ok. 7,5 - 8 milionów złotych, co znacznie przekracza możliwości finansowe spółki. Stwarza to realne zagrożenie, że basen w dalszym ciągu wyłączony będzie z użytkowania. W październiku 2002 roku wydawało się, że problem basenu znalazł pozytywne rozwiązanie. Ówczesna wiceminister w Ministerstwie Skarbu - Pani Małgorzata Ostrowska po konsultacji z Ministrem Skarbu Wiesławem Kaczmakiem - w oparciu o przepisy ustawy „O gospodarce nieruchomościami” art.13 ust.2 i art. 16 ust.1 - wyraziła wstępnie zgodę na nieodpłatne przekazanie basenu gminie. Spowodowane było to przede wszystkim tym, że możliwości ubiegania się przez miejscowy samorząd o pomoc finansową ze źródeł zewnętrznych są znacznie większe niż spółki prowadzącej działalność komercyjną. Dawało to realne podstawy do rozpoczęcia prac remontowych współfinansowanych między innymi ze środków Totalizatora Sportowego i funduszy europejskich. W ślad za tym Zarząd Spółki, a 18 stycznia 2003 roku Rada Nadzorcza podjęły uchwały w sprawie przekazania obiektu samorządowi Ciechocinka. Niestety, w ciągu kolejnych miesięcy minionego roku władze spółki kilkakrotnie zmieniały swoje poprzednie ustalenia dotyczące basenu. Sama eksploatacja basenu nie dostarcza korzyści finansowych. Obiekt przynosi spółce około 1 miliona złotych deficytu rocznie, jednakże posiada kapitalne znaczenie dla mieszkańców miasta. Są to korzyści zarówno promocyjne, związane z funkcjonowaniem drugiego w Europie (o powierzchni 4000 m²) otwartego basenu napełnianego leczniczą solanką, jak też i korzyści wymierne związane ze zwiększoną w okresie letnim liczbą turystów decydujących się na przyjazd do Ciechocinka.

Dowodami na to, jak istotnym dla mieszkańców jest problem funkcjonowania basenu są liczne akcje podejmowane przez lokalną społeczność. Jedną z nich było zebranie w ciągu tygodnia i przekazanie Ministrowi Skarbu ponad pięciu tysięcy podpisów pod petycją dotyczącą nieodpłatnego przekazania obiektu samorządowi. Inne to wystąpienia i apele miejscowych organizacji pozarządowych do wszelkich władz, interwencje w prasie, radiu i telewizji, uchwały i wystąpienia Rady Miejskiej Ciechocinka. W sprawę ciechocińskiego basenu zaangażowali się również miejscowi parlamentarzyści, wśród nich między innymi Jerzy Wenderlich, Krystian Łuczak, Bogdan Lewandowski, Elżbieta Szparaga. Również ich próby nie przyniosły powodzenia. W styczniu bieżącego roku Burmistrz Ciechocinka wystąpił z pismem do Prezesa Rady Ministrów - Pana Leszka Millera z prośbą o pomoc w rozwiązaniu tego niezwykle istotnego dla Ciechocinka problemu związanego z funkcjonowaniem basenu w naszym mieście. Na pierwsze efekty nie trzeba było długo czekać. Już w poniedziałek 19 stycznia, odbyło się u Ministra Skarbu spotkanie z udziałem Burmistrza Ciechocinka i Prezesa Zarządu PUC poświęcone tej jakże ważnej dla mieszkańców i gości uzdrowiska sprawie.

W trakcie dyskusji w Warszawie Burmistrz Ciechocinka podtrzymywał ostatnią ofertę miasta, to jest przejęcie basenu za symboliczną złotówkę w celu jego wyremontowania. Bez spełnienia tego warunku niemożliwe jest pozyskanie przez gminę środków finansowych z zewnątrz, gdyż o takie może występować tylko właściciel obiektu. Prezes PUC powoływał się na opinie pracowników spółki i twierdził, że przeciwni są oni nieodpłatnemu przekazaniu basenu do zasobów Gminy. Zaproponował przedstawienie kilku innych rozwiązań zagospodarowania basenu. W rezultacie w dniu 26 stycznia Zarząd PUC S.A. przedstawił siedem propozycji mających na celu uruchomienie basenu. Po pierwsze: zawiązanie spółki o kapitale 50.000 złotych przez PUC S.A. i Gminę Ciechocinek. PUC objąłby w tej spółce 49% udziałów, pozostałe objęłoby Miasto. Spółka ta wydzierżawiłaby basen od PUC-u w celu jego wyremontowania. W umowie spółki zostałyby zawarte

ZDRÓJ
Ciechociński

 Gazeta Samorządu
 Lokalnego

Wydawca:

 Urząd Miejski
 Ciechocinka.

Adres redakcji:

 ul. Zdrojowa 2b,
 87-720 Ciechocinek,
 tel. (054) 416 01 60.

Dyżury redakcji:

czwartek 15.00 - 16.00.

Numer redagowali:

 Anna Gajewska,
 Dawid Binemann-
 Zdanowicz,

Elżbieta Pietrzykowska,

Marek Modrzejewski,

Ewa Drzewiecka,

Teresa Żak,

Agnieszka Racka,

Jerzy Wojciech

Lebedziewicz

- redaktor naczelny.

Projekt okładki

Jacek Waśko

Opracowanie graficzne

skład i łamanie:

tel. 0 600 919 975.

Druk:

Pracownia

Poligraficzna,

Toruń,

ul. Astrowa 2,

tel. (056) 650 91 53

Tekstów niezamówionych

redakcja nie zwraca.

Zastrzegamy sobie prawo

 do skracania tekstów
 i redagowania tytułów.




fot. J. Waśko

stosowne zapisy nakładające na miasto w okresie trwania umowy spółki obowiązek pozyskiwania środków na remonty i modernizację obiektu basenu. Obsługę administracyjną i księgową spółki zapewniłby PUC. Drugi wariant to zawarcie z Gminą umowy długoterminowej dzierżawy, która zapewniałaby:

- zwolnienie PUC S.A. z opłaty eksploatacyjnej odprowadzanej do Gminy,
- zwolnienie PUC S.A. z podatku od nieruchomości basenu i terenu między łożyskami,
- przeniesienie na Gminę - dzierżawcę ciężaru remontów i modernizacji basenu,
- zakaz poddzierżawiania basenu osobom trzecim.

Wariant trzeci to zawiązanie z Gminą spółki, przedmiotem działalności której byłaby wspólna eksploatacja basenu. Wspólnicy objęliby po 50% udziałów. Wkład PUC S.A. do spółki zostałby pokryty w całości aportem, który stanowiłoby prawo własności obiektu basenu oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się basen (wartość rynkowa aportu 5.024.400 zł). Najkorzystniejszym z punktu widzenia PUC S.A. byłoby wniesienie przez Gminę wkładu pieniężnego w wysokości 5.024.400 złotych, niezbędnego do pokrycia remontu basenu w zakresie koniecznym do jego uruchomienia, tj. remont niecki basenowej, budynku szatni z zapleczem, wyposażenie budynku w kotłownię ekologiczną, w ograniczonym zakresie zagospodarowanie terenu. Opracowanie dokumentacji projektowej pozwoliłoby na ustalenie, czy możliwym jest, aby w kwocie 5.024.400 zł zawarłyby się również koszty budowy stacji uzdatniania wody basenowej. Jeżeli kwota ta byłaby niewystarczająca, to zadanie to zrealizowałaby nowo powstała spółka. W przypadku utrzymania solankowego charakteru basenu PUC proponuje pokrycie przez Gminę kosztów prac remontowych i modernizacyjnych basenu wraz z budową stacji uzdatniania wody za kwotę około 7.000.000 złotych, deklarując ze swej strony opisany wyżej aport oraz dostawę w przyszłości bezpłatnie solanki na taką wartość, aby zachować zasadę równości udziałów 50/50.

Pozostałe cztery warianty bazują na rekompensacie w postaci długoterminowego zwolnienia Spółki z obowiązku zapłaty zobowiązań podatkowych na rzecz Gminy Ciechocinek w zamian za nieodpłatne przekazanie basenu na rzecz Gminy. W wariantcie czwartym byłoby to zwolnienie całościowe z podatku od nieru-

chomości na okres 8 lat (daje to kwotę zwolnienia w wysokości 5.504.634 zł), w wariantcie piątym zwolnienie w wysokości 50% podatku przez 17 lat (kwota 5.198.821 zł), w szóstym zwolnienie z podatku od nieruchomości od 2007 roku na 10 lat (kwota 6.116.260 zł) i w ostatnim wariantcie zwolnienie z 50% podatku od nieruchomości na 13 lat oraz zwolnienie z opłaty eksploatacyjnej od wydobycia solanki w części odprowadzanej do Urzędu Miejskiego w Ciechocinku na okres 13 lat (kwota 5.015.569 zł).

Przedstawione przez PUC propozycje oceniał zespół w składzie:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej Ciechocinka - Jerzy Sobierajski
2. Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Ciechocinka - Wojciech Zieliński
3. Burmistrz Ciechocinka - Leszek Dzierżewicz
4. Wiceburmistrz - Czesława Florczak
5. Przewodniczący Komisji Finansowo - Budżetowej, Planowania i Współpracy Gospodarczej - Wiesław Strzyżewski
6. Przewodnicząca Komisji Oświaty, Sportu, Turystyki i Promocji - Klara Drobnińska
7. Przewodnicząca Komisji Uzdrawiskowej, Zdrowia i Opieki Społecznej - Halina Miedzińska
8. Przewodniczący Komisji Komunalnej i Porządku Publicznego - Włodzimierz Słodowicz
9. Przewodniczący Komisji Rewizyjnej - Piotr Szczęsny

Stanowisko wypracowane przez ten zespół to najbardziej aktualny dokument w sprawie basenu na dzień dzisiejszy, dlatego też przedstawiamy Czytelnikom jego obszernie fragmenty. Dokument podpisany przez burmistrza Leszka Dzierżewicza został przekazany 13 lutego Zarządowi PUC S.A.

„Uprzejmie dziękuję za zainteresowanie sprawą dalszego funkcjonowania basenu termalnosolankowego przez Zarząd PUC S.A. i przedstawienie kilku wariantów zagospodarowania tego kompleksu. Wyrażamy nadzieję, że deklaracje Pana Prezesa o woli rozwiązania jakże ważnego dla miasta i Spółki problemu są w dalszym ciągu aktualne.

Pragnę Pana zapewnić, że absolutnie nie jest zamiarem przedstawicieli Gminy Ciechocinek przejęcie kompleksu basenowego do zasobów Gminy „za wszelką cenę”. Jedyną przesłanką, którą kierujemy się podejmując dotychczasowe działania jest doprowadzenie do reaktywowania funkcjonowania przedmiotowego obiektu.

Sądzimy, że dla uspokojenia nastrojów wśród pracowników (chodzi o Pańską wypowiedź, podczas spotkania z Panem Ministrem J. Woźniakowskim, w której stwierdził Pan, że pracownicy Spółki są przeciwni nieodpłatnemu przekazaniu basenu do zasobów Gminy) najlepszym rozwiązaniem problemu byłby wariant, w którym basen, pozostając w zasobach Spółki, zostałby przez Państwa wyremontowany. Jesteśmy głęboko przekonani, że przy wsparciu organu

właścicielskiego, tj. Ministerstwa Skarbu Państwa możliwe jest uzyskanie przez Spółkę PUC S.A. dofinansowania remontu ze środka specjalnego Totalizatora Sportowego do wysokości 50% kosztów. Specyfika obiektu otwiera także Państwu jako właścicielowi drogę do ubiegania się o pieniądze na częściowe pokrycie remontu ze środków pomocowych Unii Europejskiej. Jesteśmy przekonani, że przygotowanie stosownych wniosków i wystąpienie do odpowiednich instytucji stworzy Państwu warunki do pozyskania środków gwarantujących przeprowadzenie remontu przy niewielkim (choć koniecznym!) udziale własnym. Pozwalamy sobie zaprezentować takie rozwiązanie, bowiem żaden z siedmiu wariantów przedstawionych przez Państwa wg. naszej opinii nie gwarantuje możliwości sprawnego wyremontowania i wznowienia funkcjonowania basenu termalnosolankowego. **Naszym zdaniem przedstawione propozycje od 4 do 7 są niezgodne z prawem.**

Wszystkie warianty zakładają bowiem przekazanie przedmiotowej nieruchomości do zasobów Gminy w zamian za długoterminowe zwolnienia PUC S.A. z obowiązku zapłaty zobowiązań podatkowych. Zgodnie z przepisami ustawy z 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. Nr 137, poz. 926 z późn. zm.) organ podatkowy (w tym przypadku Burmistrz, działający w imieniu Gminy Miejskiej Ciecchocinek) nie ma podstaw do zwolnienia PUC S.A. z obowiązku podatkowego w zakresie przyszłych zobowiązań podatkowych. Przepis art. 66 § 1 pkt 2 Ordynacji podatkowej przewiduje jedynie możliwość wygaśnięcia zobowiązań podatkowych w związku z przeniesieniem praw majątkowych za zaległości podatkowe stanowiące dochody budżetu gminy.

Zobowiązania, o których mowa w Państwa propozycjach od 4 do 7, nie są zaległościami. Nawet Rada Miejska nie może podjąć uchwały w sprawie zwolnienia z podatku od nieruchomości na przyszłe lata. Uchwała taka miałaby charakter zobowiązaniowy, co byłoby niezgodne z prawem.

Propozycja utworzenia spółki prawa handlowego z udziałem PUC S.A. i Gminy Miejskiej Ciecchocinek, której przedmiotem działalności ma być remont basenu, bez zaplecza finansowego czyni to przedsięwzięcie na samym starcie jako zdane na niepowodzenie. Proponowany wkład pieniężny w wysokości 50.000 złotych jest minimalny, tj. zgodny z kodeksem spółek handlowych, lecz nie zapewnia prawidłowego funkcjonowania spółki.

Nowo powstały podmiot nie będąc właścicielem przedmiotowej nieruchomości miałby bardzo ograniczone możliwości uzyskania środków finansowych ze źródeł zewnętrznych, co przy proponowanym przez Państwa zapisie w umowie spółki dotyczącym „obowiązku pozyskania przez Gminę środków na remonty i modernizację obiektu”, praktycznie oznacza konieczność jego przeprowadzenia ze środków budżetu miasta. Jest to zapis zbieżny z propozycją z wariantu „3”, w którym udział finansowy gminy w utworzonej spółce miałby wynieść ponad 5 mln złotych.

Z przyczyn, o których wielokrotnie Państwa informowaliśmy, przyjęcie takich zobowiązań jest absolutnie niemożliwe.

Wcześniej zaciągnięte pożyczki na:

- realizację inwestycji w zakresie ochrony wód (oczyszczalnia ścieków, kolektory sanitarne, kanali-

zacja solankowa),

- konieczność rozpoczęcia realizacji projektu Phare 2003 przy udziale własnym 5 mln złotych

przesądzają o niemożności zaciągnięcia kolejnych zobowiązań. A realizacja wariantu „3” pociągałaby taką konieczność.

Także status Gminy jako dzierżawcy stanowi przeszkodę w pozyskaniu środków finansowych na remont i modernizację kompleksu basenowego. Na marginesie wątpliwości nasze budzi wartość przedmiotowej nieruchomości - 5.024.400 złotych.

Operat szacunkowy wykonano blisko rok temu. Od tego czasu niedozorowany obiekt uległ tak znacznej dewastacji, iż na dzień dzisiejszy budynki i budowle wymagają praktycznie odtworzenia od podstaw. Stąd traktowanie przez Państwa wartości wyceny jako należnej Spółce za przejście basenu uznajemy za nieporozumienie. Potwierdzeniem naszego stanowiska jest zupełny brak zainteresowania basenem termalnosolankowym ze strony potencjalnych nabywców, których aktualny stan techniczny obiektu skutecznie zniechęca do podjęcia jakichkolwiek działań.

Gmina Ciecchocinek jest żywo zainteresowana uruchomieniem basenu, dlatego pozwalamy sobie przedstawić nasze propozycje:

1. W przypadku podjęcia przez Państwa decyzji dotyczącej przeprowadzenia remontu przez Spółkę PUC S.A. deklarujemy:

- zwolnienie z opłaty eksploatacyjnej
- nieodpłatną dostawę studzkiej wody do celów konsumpcyjnych i sanitarnych do przedmiotowego obiektu.

2. PUC S.A. dokonuje sprzedaży basenu Gminie za kwotę 50% rocznego podatku od nieruchomości. Gmina zobowiązuje się do wykonania remontu obiektu.

W akcie notarialnym kupna basenu znalazłby się zapis mówiący o możliwości odsprzedaży na rzecz PUC S.A. w okresie 5 lat od daty nabycia ww. obiektu przez gminę za kwotę nabycia obiektu. Pozostałe środki wydatkowane przez gminę z własnego budżetu oraz zaciągnięte kredyty i pożyczki zostałyby przez PUC S.A. zwrócone w ratach w ciągu 15 lat.

W przypadku sprzedaży przez PUC S.A. wyremontowanego obiektu innemu inwestorowi gmina zastrzega sobie prawo odzyskania wszystkich udokumentowanych nakładów poniesionych na wyremontowanie basenu.

3. Gmina miejska Ciecchocinek przejmuje na własność basen do remontu za kwotę 300 tys. zł płatnych w ratach: 200 tys. zł w roku bieżącym i 100 tys. zł w roku 2005 deklarując jednocześnie zwolnienie Spółki z opłaty eksploatacyjnej w okresie 2004 - 2006. Dałoby to łącznie kwotę ok. 600 tys. zł zwolnienia do końca kadencji aktualnej Rady Miejskiej.

4. Nieodpłatne przekazanie nieruchomości gruntowej w wieczyste użytkowanie gminie miejskiej Ciecchocinek, która dokona wykupu budynków za kwotę aktualnej wyceny z zastosowaniem 50% upustu jak dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków. Zapłata za obiekty rozłożona na okres 10 lat. W tym wariancie Gmina zobowiązuje się do wyremontowania obiektu w ciągu 3 lat.”

Redakcja