



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, dnia 11. grudnia 2012 roku

BNW.0003.26.2012.KW
WOP-I-RO.0003.837.2012.KS

**Szanowny Pan,
Wojciech Hetkowski
Radny Rady Miasta Płocka**

Szanowny Panie,

W odpowiedzi na interpelację WOP-I-RO.BRN.0003.837.2012.KS złożoną na XXIX Sesji Rady Miasta Płocka w dniu 27 listopada 2012 roku, dotyczącą budowy hotelu i centrum konferencyjno - szkoleniowego przez Miejskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Płocku przy ulicy Kwiatka 3, w oparciu o informacje udzielone przez Zarząd Spółki, wyjaśniam co następuje:

Zadanie pn. „Przebudowa budynków zlokalizowanych w Płocku, przy ulicy Kwiatka 3 wraz z wykonaniem parkingu” uwzględnione w przyjętym Uchwałą Nr 525/XXXVII/2009 Rady Miasta Płocka z dnia 26 maja 2009 roku Lokalnym Programie Rewitalizacji zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Spółki nie będzie realizowane. Argumentami istotnymi dla podjęcia takiej decyzji były powody czysto formalne oraz brak możliwości w zakresie zewnętrznych źródeł finansowania.

Szczegółowa analiza przeprowadzona przez Spółkę wykazała, iż w ramach programu „Jessica” w działaniu 5.2. „Rewitalizacja miast” do wydatków kwalifikowanych zaliczyć można wyłącznie koszty związane z:

- a) adaptacjami – przebudowa istniejących budynków i nadanie im nowych programów użytkowych (zmiana celu funkcjonowania), przy zachowaniu ich obecnej kubatury,
- b) pracami konserwatorskimi,

URZĄD MIASTA PŁOCKA
Zastępca Prezesa Zarządu Miasta Płocka
Ref. 11.12.2012
11.12.2012
Podpis: [Signature]

- c) renowacjami – proces odnowienia, przywrócenia stanu poprzedniej „świetności” budynku (przywrócenie historycznego kształtu),
- d) modernizacjami – są to remonty uzupełnione wprowadzeniem nowych lub dodatkowych elementów wyposażenia podnoszących komfort np.: gruntowny remont starych budynków mieszkalnych,
- e) rewaloryzacją - remont, modernizacja obiektów o szczególnej wartości zabytkowej, wymagające dodatkowych prac badawczych i realizacyjnych mających na celu wyeksponowanie wartości zabytkowych danego obiektu.

Wskazane zakresy prac nie obejmują w żadnym przypadku rozbudowy, wyraźnie zdefiniowanej w prawie budowlanym jako ta, która prowadzi między innymi do zmiany kubatury istniejących budynków czy też dodania nowych elementów, które nie istniały historycznie i nie istnieją obecnie. W przypadku przedmiotowego zadania, brak zapisu o możliwości realizacji rozbudowy oznaczałoby dla Spółki sfinansowanie ze środków własnych lub innych środków pochodzących z obcych źródeł poza programem „Jessica”, zakresu prac dotyczących:

- budowy parkingu podziemnego,
- zburzenia i postawienia oficyny,
- nadbudowy budynku frontowego,
- przeszklenia dziedzińca.

Powyższe w sposób zasadniczy, znacząco obniżałoby opłacalność zadania. Jednocześnie wyeliminowanie wskazanego zakresu spowodowałoby istotne ograniczenie atrakcyjności obiektu.

Zarząd Spółki dokonał analizy następujących wariantów opłacalności zadania, przy jednoczesnym uwzględnieniu dostępnych danych statystycznych w zakresie ruchu turystycznego dla miasta Płocka:

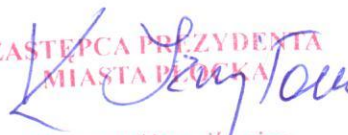
- wariant I zakładający: budowę stanu deweloperskiego hotelu i restauracji, a następnie wydzierżawienie powierzchni w całości oraz przeznaczenie części budynku frontowego pod biura do wynajęcia „na godziny”,
- wariant II zakładający: zarządzanie przez Spółkę całością obiektów, w tym w pełni działalnością hotelarską, co wskazywałoby na potrzebę zwiększenia planowanych kosztów w kwocie 11 mln zł o koszty wystroju i wyposażenia hotelu tj. o kwotę 2 mln zł.

Poniższe wyniki analizy stanowiły podstawę przedmiotowej decyzji Zarządu:

- wysokie koszty zadania przy braku możliwości środków z obcych źródeł finansowania,
- stabilny od kilku lat na relatywnie niskim poziomie ruch turystyczny na terenie miasta Płocka, przy zakładanych nakładach i formie działalności nie zapewnia oczekiwanych efektów nawet przy założeniu ukierunkowanych działań marketingowy
- ryzyko braku możliwości znalezienia dzierżawcy hotelu /wariant I/ przy zakładanej stawce zapewniającej opłacalność zadania.

Wobec powyższego w zaistniałych okolicznościach wyjaśnienia w kwestiach podjętych przez Pana w przedmiotowej interpelacji, dotyczących przedstawienia: źródła pochodzenia 2 mln zł niezbędnych przy ubieganiu się o środki z Programu Jessica, bussines planu przedsięwzięcia, warunków udzielenia i spłaty kredytu, warunków realizacji inwestycji, zgodności przedmiotowej działalności z przedmiotem działania Spółki, analizy zagrożeń dla budżetu miasta z tym związanych w aspekcie aktualnego i prognozowanego na najbliższe lata zadłużenia Płocka wydają się być bezzasadne.

Z poważaniem


ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA PŁOCKA
Krzysztof Izmajłowicz

Otrzymują:

1. Adresat;
2. BRM - dw.;
3. WOP-I-RO - dw.;
4. BNW aa.

Sporządziła: K. Wiśniewska, dnia 07.12.2012 r., tel. (24) 367 15 17

URZĄD MIASTA PŁOCK
Biuro Obsługi Rady Miasta
09-400 Płock, Stary Rynek

11.12.2012
