

UCHWAŁA NR

RADY POWIATU W KUTNIE

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na obciążenie hipoteką części ułamkowej nieruchomości

Na podstawie art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1445, poz. 1045, poz. 1890), art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1774, poz. 1777), art. 65 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707, poz. 830, poz. 941, poz. 1289; z 2015 r. poz. 218, poz. 978, poz. 1433) **Rada Powiatu w Kutnie uchwala co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na obciążenie udziału wynoszącego 72/100 (słownie: siedemdziesiąt dwie setne) części w prawie własności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1036/35 o powierzchni 2,7179 ha, położonej w Kutnie przy ul. Kościuszki 52 w obrębie ewidencyjnym nr 4 – Kościuszków, uregulowanej w księdze wieczystej LD1K/00052503/7, stanowiącej własność Powiatu Kutnowskiego w opisanym wyżej udziale hipoteką do kwoty 10 000 000,00 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych) na zabezpieczenie pożyczki w wysokości 5 000 000,00 zł (słownie: dziesięć milionów złotych) udzielonej „Kutnowskiemu Szpitalowi Samorządowemu” sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie przez MEDFinance S.A. z siedzibą w Łodzi.

§ 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ADWOKAT

Wiesława Sobczyk

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY

NR

z dnia

Zarząd „Kutnowskiego Szpitala Samorządowego” sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie przy ul. Kościuszki 52 poinformował Zarząd Powiatu w Kutnie o podjęciu działań zmierzających do pozyskania finansowania w formie pożyczki długoterminowej w dwóch transzach po 5 mln zł (pierwsza ma zostać uruchomiona w styczniu 2016 r.).

Uruchomienie drugiej transzy pożyczki w maksymalnej wysokości 5 mln zł uzależnione będzie od faktycznych potrzeb spółki oraz od zabezpieczeń ze strony powiatu lub ze strony Kutnowskiego Szpitala Samorządowego Sp. z o.o.

Środki pozyskane w ten sposób mają być przeznaczone na spłatę zobowiązań spółki, doposażenie szpitala w sprzęt medyczny oraz na wykonanie drobnych remontów.

„Kutnowski Szpital Samorządowy” sp. z o.o. posiada na dzień 30.11.2015 r. zobowiązania ogółem w wys. 16.236.362,28 zł w tym wymagalne 1.265.593,56 zł. Natomiast na dzień 31.03.2015 r. zobowiązania ogółem wynosiły 20.093.452,06 zł w tym wymagalne 4.472.783,64 zł. Powyższe zobowiązania są zatem konsekwencją działalności poprzednich władz spółki i zostały „odziedziczone” przez nowe władze.

Środki z pożyczki umożliwią przeprowadzenie restrukturyzacji zadłużenia, co spowoduje zmianę struktury zobowiązań (zobowiązania krótkoterminowe zamienione zostaną na długoterminowe). Zobowiązania przeterminowane zostaną uregulowane, w wyniku czego zmniejszy się koszt obsługi zadłużenia w tym koszty odsetek, koszty sądowe, czy egzekucyjne (w 2015 roku koszty te stanowiły ponad 500 tys. zł). Środki te będą stanowiły również zabezpieczenie płatności ratalnych, które w momencie nie wywiązania się z terminu płatności jakiegokolwiek raty, stają się natychmiast wymagalne.

Pozyskane środki pozwolą na prowadzenie działalności bieżącej, która obecnie jest ograniczona – blokady dostaw, ze względu na zadłużenie wobec wierzycieli, jak również konieczność spłat rat ugód z dostawcami utrudnia prowadzenie działalności, a brak płatności prowadzi do generowania długu.

Przy dodatkowych środkach zobowiązania publicznoprawne zwłaszcza wobec ZUS mogą być płacone zgodnie z terminami, bez konieczności rozkładania składek na raty, co powoduje naliczenie dużych opłat prolongacyjnych (w 2015 roku opłaty te stanowiły kwotę 48.000,00 zł).

Konieczność zakupu sprzętu medycznego podyktowana jest potrzebą wymiany wiekowego sprzętu o przestarzałych parametrach technicznych nie odpowiadających aktualnym standardom.

Kutnowski Szpital Samorządowy pracuje na sprzęcie medycznym zakupionym nawet w latach osiemdziesiątych ubiegłego wieku. Między innymi na. pasteryzatorze, aparacie do kriochirurgii czy bronchoskopie.

Posiadane przez KSS braki w sprzęcie medycznym, uniemożliwiają niejednokrotnie wykonywanie (zgodnie z wymogami NFZ) specjalistycznych procedur oraz zagwarantowanie pacjentom odpowiedniego standardu. Ze względu na powyższe, szpital zleca procedury na zewnątrz i ponosi dodatkowo koszty transportu pacjentów.

Większość sprzętu medycznego kwalifikuje się do wymiany z uwagi na jego długi okres użytkowania. W związku z przestarzałym sprzętem istnieje niebezpieczeństwo niedopuszczenia sprzętu do użytkowania przez firmy serwisowe.

Nowy sprzęt medyczny umożliwi szpitalowi z jednej strony kontynuowanie działalności z drugiej zaś pozwoli na podniesienie konkurencyjności oferty Kutnowskiego Szpitala Samorządowego w kontraktowaniu usług medycznych w ramach umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia a także umożliwi realizowanie świadczeń komercyjnych, co przełoży się na wzrost przychodów, a w konsekwencji na poprawę sytuacji finansowej spółki.

Budowę obiektu w którym Kutnowski Szpital Samorządowy prowadzi swoją działalność, zakończono i oddano do użytku w roku 1981. Od momentu oddania do użytkowania budynek szpitala nie był remontowany.

W chwili obecnej istnieje pilna potrzeba wykonania wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej (sieć rur jest praktycznie zużyta - nie ma dnia bez awarii). Podobna sytuacja jest w sieci centralnego ogrzewania i gazów medycznych. Pilnej, a wręcz natychmiastowej wymiany wymaga stolarka okienna i drzwiowa zewnętrzna (część okien w budynku zamkniętych jest na stałe, okna nie szczelne powodują duże straty ciepła). W związku z częstymi awariami koszt zakupu części do ich usuwania wynosi ponad 100 tys. zł rocznie.

Z uzyskanych środków możliwe będzie przeprowadzenie drobnych remontów, które umożliwią utrzymanie infrastruktury technicznej budynku, co umożliwi spółce kontynuowanie działalności.

W związku z powyższym niezbędne jest pozyskanie przez Kutnowski Szpital Samorządowy zewnętrznego finansowania.

Tytułem zabezpieczenia pożyczki zarząd spółki zaproponował ustanowienie na nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej LD1K/00052503/7 hipoteki w kwocie nie większej niż dwukrotność pożyczki. Przedmiotowe obciążenie hipoteką stanowi zabezpieczenie pierwszej transzy pożyczki w wys. 5 mln zł (hipoteka do kwoty 10 mln zł).

Nieruchomość ujawniona w księdze wieczystej LD1K/00052503/7 składa się z jednej działki, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1036/35 o pow. 2,7179 ha, położonej w Kutnie przy ul. Kościuszki 52 w obrębie ewidencyjnym nr 4 – Kościuszków. W/w działka stanowi współwłasność Powiatu Kutnowskiego (udział 72/100 części) oraz „Kutnowskiego Szpitala Samorządowego” sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie (udział 28/100 części).

Ze względu na okoliczność, iż nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej LD1K/00052503/7 stanowi współwłasność Powiatu Kutnowskiego, decyzję w sprawie obciążenia udziału Powiatu Kutnowskiego hipoteką podejmuje Zarząd Powiatu w Kutnie.

W toku przeprowadzonego przez „Kutnowski Szpital Samorządowy” sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie postępowania przetargowego ofertę pożyczki złożyła firma MEDFinance S.A. z siedzibą w Łodzi. Warunki udzielenia pożyczki przedstawiają się następująco:

- dwie transze po 5 mln zł (pierwsza w styczniu 2016 roku, druga w razie potrzeby w czerwcu 2016 roku),
- kwota zabezpieczenia hipotecznego – dwa razy po 10 mln zł,
- nieruchomość, która ma zostać obciążona hipoteką – nieruchomość uregulowana w księdze wieczystej LD1K/00052503/7, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1036/35 o pow. 2,7179 ha, położona w Kutnie przy ul. Kościuszki 52 w obrębie ewidencyjnym nr 4 – Kościuszków, stanowiąca współwłasność Powiatu Kutnowskiego (udział 72/100 części) oraz „Kutnowskiego Szpitala Samorządowego” sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie (udział 28/100 części).

Zgodnie z art. 12 pkt 8 lit. a ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1445 z późn. zmianami) w przypadku braku uchwały określającej zasady obciążania nieruchomości zarząd powiatu może dokonywać obciążania nieruchomości wyłącznie za zgodą rady powiatu.

Podjęcie niniejszej uchwały jest zatem niezbędne do ustanowienia hipoteki na udziale Powiatu Kutnowskiego w wysokości 72/100 części w prawie własności nieruchomości

oznaczonej jako działka nr 1036/35 o pow. 2,7179 ha, położonej w Kutnie przy ul. Kościuszki 52 w obrębie ewidencyjnym nr 4 – Kościuszków.

Za obciążeniem w/w nieruchomości hipoteką przemawia okoliczność, iż jedynym udziałowcem „Kutnowskiego Szpitala Samorządowego” sp. z o.o. z siedzibą w Kutnie jest Powiat Kutnowski. Uzyskanie pożyczki przez spółkę (uwarunkowane zabezpieczeniem w postaci hipoteki) pozwoli na dalsze funkcjonowanie placówki medycznej i zabezpieczy dla mieszkańców powiatu kutnowskiego świadczenie usług z zakresu opieki zdrowotnej.

Należy podkreślić, iż Uchwałą Nr XVIII/203/15 Rady Miasta Kutno z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta Kutno na lata 2016 – 2023 wpisano przedsięwzięcie będące wydatkiem majątkowym w postaci pomocy finansowej dla Powiatu Kutnowskiego z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału Kutnowskiego Szpitala Samorządowego Sp. z o.o. w latach 2016 – 2020 w wys. 5 mln zł (corocznie w wys. 1 mln zł). Powyższe dofinansowanie stanowi niewątpliwie dodatkowe zabezpieczenie w zakresie możliwości spłaty przedmiotowej pożyczki, której termin spłaty ostatniej raty przypada na styczeń 2023 roku.

Istnieje również możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości LD1K/00052503/7, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka 1036/35 o pow. 2,7179 ha, położonej w Kutnie przy ul. Kościuszki 52. Powyższe zniesienie współwłasności może polegać na wyodrębnieniu dwóch nieruchomości pokrywających udziały poszczególnych współwłaścicieli lub na zamianie udziałów w nieruchomości na inną nieruchomość. Czynność ta spowoduje, iż ewentualne zabezpieczenie drugiej transzy pożyczki nie będzie obciążeniem dla nieruchomości stanowiących własność Powiatu Kutnowskiego.

PRZEWODNICZĄCY
ZARZĄDU POWIATU
Krzysztof Debich