

Projekt

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SZCZECIN**  
**z dnia ..... 2013 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na połączenie Spółek poprzez przejęcie Spółki Szczecińskie Centrum Renowacyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przez Spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** Wyraża się zgodę na połączenie Spółek poprzez przejęcie Spółki Szczecińskie Centrum Renowacyjne Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przez Spółkę Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Prawobrzeże” Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

**§ 3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## Uzasadnienie

Szczecińskie Centrum Renowacyjne Sp. z o.o. zostało powołane w celu prowadzenia działań rewitalizacyjnych w obrębie śródmiejskich kwartałów. Dynamika tych działań w zasadniczym stopniu jest powiązana z możliwościami ich finansowania, determinowanymi przychodami z prywatyzacji wniesionych nieruchomości. Wysokość przychodów z wynajmu lokali mieszkalnych wniesionych do Spółki, które wchodzi w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego, nie pozwalała na pokrycie kosztów bieżącego ich utrzymania, szczególnie w ostatnich kilku latach. Z uwagi na rosnące koszty w tym zakresie oraz obecną sytuację na rynku nieruchomości, możliwości prowadzenia przez Spółkę działań rewitalizacyjnych uległy znacznemu ograniczeniu, mimo poszukiwania innych źródeł finansowania oraz współpracy z inwestorami zewnętrznymi.

Trudna sytuacja na rynku pierwotnym oraz wtórnym lokali mieszkalnych i użytkowych pokazuje, że efektywną działalność - w tym szczególnie w zakresie renowacji i rewitalizacji komunalnego zasobu nieruchomości - są w stanie prowadzić jedynie podmioty o odpowiednio wysokim, stabilnym stanie dochodów ze sprzedaży swoich usług, posiadające znaczący potencjał organizacyjny oraz doświadczenie przy realizacji projektów z udziałem wspólnot mieszkaniowych. Przy uwzględnieniu tych okoliczności, jak i znacząco ograniczonych możliwości finansowania działań rewitalizacyjnych przez SCR Sp. z o.o., pojawiła się konieczność instytucjonalnej reorganizacji tych działań na terenie śródmiejskich kwartałów mieszkalnych.

Celem działań Gminy Miasto Szczecin jest stworzenie silnej, komunalnej osoby prawnej, która zapewni właściwy potencjał instytucjonalny, know-how oraz zaplecze finansowe dla prowadzenia działań o kluczowym znaczeniu dla realizacji założeń Lokalnego Programu Rewitalizacyjnego.

W wyniku przeprowadzonych wstępnych analiz określono, że ze względu na zbliżony charakter prowadzonej działalności operacyjnej, podmiotami, które byłyby w stanie podjąć wysiłek organizacyjny i finansowy kontynuacji procesu rewitalizacji tych zasobów mogłyby być Szczecińskie TBS Sp. z o.o. lub TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o..

Na skutek oceny sytuacji ekonomiczno-finansowej wszystkich spółek, analizy ekonomicznej kontraktów zawartych przez SCR Sp. z o.o, uwarunkowań prawnych związanych z różnymi wariantami połączenia, wpływu połączenia podmiotów na sytuację podmiotu przejmującego i przede wszystkim biorąc pod uwagę szeroki zakres interesów Gminy Miasto Szczecin w zakresie prowadzonej polityki mieszkaniowej, optymalny okazał się wariant połączenia TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o. ze Szczecińskim Centrum Renowacyjnym Sp. z o.o.

Wybór tego wariantu połączenia jest uzasadniony z uwagi na zauważalną zgodność profilu działalności SCR Sp. z o.o. i TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o. TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o. w dłuższej perspektywie czasowej - z uwagi na brak rządowych programów mieszkaniowych wspierających finansowo budowę nowych społecznych mieszkań czynszowych dla rodzin o średnich dochodach - skoncentruje w najbliższej przyszłości swoje działania na remontach i rewitalizacji własnych zasobów mieszkaniowych oraz zarządzanych przez Spółkę nieruchomości wspólnot mieszkaniowych, wykorzystując dostępne źródła finansowania działań remontowych (premia remontowa), termomodernizacyjnych (premia termomodernizacyjna) i rewitalizacyjnych (środki z RPO WZ na kolejne lata programowania oraz pożyczki z Inicjatywy JESSICA).

Natomiast głównym uwarunkowaniem przyszłych działań Szczecińskiego TBS Sp. z o.o. jest realizacja nowego budownictwa mieszkaniowego, jako kontynuacja zobowiązań Banku

Gospodarstwa Krajowego sprzed daty likwidacji Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, czyli sprzed maja 2009 r. Skala wykonania tych zobowiązań jest na tyle znaczna (609 mieszkań o umiarkowanym czynszu, objętych czterema promesami kredytowymi o łącznej wartości ponad 58 mln zł), że z całą pewnością determinować będzie profil działania i stopień zaangażowania Spółki w inne projekty w perspektywie do 2016 roku.

Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że TBS Prawobrzeże Sp. z o.o. dysponuje odpowiednim zespołem pracowników oraz doświadczeniem w trzech zasadniczych aspektach procesów rewitalizacyjnych:

- 1) prowadzenia kompleksowej rewitalizacji całych zespołów zabudowy miejskiej (realizacja na obszarze kwartału nr 40 z wykorzystaniem środków z RPO oraz kwartału w dzielnicy Dąbie z wykorzystaniem środków finansowych funduszu mieszkaniowego KFM);
- 2) współdziałania z innymi współwłaścicielami w ramach wspólnot mieszkaniowych w odniesieniu do realizacji indywidualnych projektów zarówno na lewobrzeżnej części Szczecina (np. kamienice przy ul. Kaszubskiej, Wyszyńskiego, Jagiellońskiej, Śląskiej Bogurodzicy, Grodzkiej), jak również na prawobrzeżu (np. kamienice przy ul. Szybowcowej, Emilii Gierczak, Drukarskiej, Turkusowej) z wykorzystaniem kredytów inwestycyjnych zaciąganych przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 3) umiejętności pozyskiwania środków z zewnętrznych źródeł finansowania (także w ramach programów Unii Europejskiej) dla prowadzenia rewitalizacji na obszarze kwartału nr 40 (finansowanie jak wyżej), oraz projektu dotyczącego kamienicy przy ul. Śląskiej 51 z wykorzystaniem kredytów z BGK w ramach funduszu termomodernizacyjnego.

TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o. powinna być Spółką przejmującą z uwagi na odpowiednie zaplecze organizacyjne i finansowe, a także posiadanie większych zasobów ludzkich, które zostaną uzupełnione doświadczeniem i zasobami SCR Sp. z o.o.

Z uwagi na to, że jedynym właścicielem udziałów w obu spółkach jest Gmina Miasto Szczecin, połączenie powinno nastąpić w drodze przejęcia Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego Sp. z o.o. przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" Sp. z o.o. w trybie określonym w art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h., tj. poprzez przeniesienie całego majątku SCR Sp. z o.o. w zamian za udziały, które TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o. wyda jednemu wspólnikowi Spółki przejmowanej, tj. Gminie Miasto Szczecin.

W procesie połączenia Gmina Miasto Szczecin - jako wspólnik spółki przejmowanej - otrzyma udziały Spółki przejmującej w liczbie wynikającej z podziału wartości aktywów netto (wartość bilansowa netto) Spółki przejmowanej przez wartość nominalną netto jednego udziału w Spółce przejmującej.

W konsekwencji Gmina Miasto Szczecin nie może objąć udziału w TBS „Prawobrzeże” Sp. z o.o. za wartość niższą niż nominalna 800 zł i jednocześnie musi w całości pokryć udziały obejmowane majątkiem netto SCR Sp. z o.o. W wyniku procesu połączenia SCR Sp. z o.o. zostanie wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego. Wskazana metoda połączenia pozwoli w sposób najprostszy i relatywnie mało kosztowny włączyć majątek Spółki przejmowanej do Spółki przejmującej. Należy podkreślić, że ze względu na jednolitą strukturę właścicielską obu podmiotów, w przypadku przedmiotowego połączenia nie występuje ryzyko pokrzywdzenia Gminy Miasto Szczecin i narażenia jej na dodatkowe koszty, bądź dopłaty do kapitału. Ponadto mimo połączenia TBS "Prawobrzeże" Sp. z o.o. z SCR Sp. z o.o. Gmina Miasto Szczecin zachowa kontrolę nad majątkiem dotychczas znajdującym się w Spółce SCR Sp. z o.o. i będzie miała decydujący wpływ na działania rewitalizacyjne.