

**UCHWAŁA Nr
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki pod nazwą „Szczeciński Fundusz Pożyczkowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 253, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 106, poz. 675 i Nr 40, poz. 230); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. Wyraża się zgodę na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki pod nazwą „Szczeciński Fundusz Pożyczkowy Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Szczecinie o kwotę 1 100 000, 00 PLN (słownie: jeden milion sto tysięcy złotych) i objęcie w podwyższonym kapitale przez Gminę Miasto Szczecin 2 200 (słownie: dwa tysiące dwieście) nowych udziałów o nominalnej wartości 500 PLN (słownie: pięćset złotych) każdy, które zostaną pokryte wkładem pieniężnym.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Zgodnie z Ustawą o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należy między innymi dbałość o ład przestrzenny oraz ochrona zabytków i opieka nad zabytkami (art. 7 Ustawy o samorządzie gminnym).

Projekt przewiduje wprowadzenie możliwości otrzymania przez właściciela budynku (wspólnotę mieszkaniową, stowarzyszenie) pożyczki celowej na inwestycję polegającą na remoncie dachu budynku, remoncie frontowych elewacji lub wykonaniu izolacji przeciwwilgociowej przy zastosowaniu atrakcyjnej w porównaniu z kredytami komercyjnymi ceny i okresu kredytowania do 10 lat.

Miasto Szczecin posiada wyjątkową w skali kraju XIX-wieczną zabudowę śródmieścia. Obecnie duża część tej substancji jest w wysokim stopniu zdegenerowana, stąd konieczność podjęcia dodatkowych działań pobudzających do poprawy wizerunku w tym kluczowym dla miasta obszarze. Dalsze samoistne niszczenie posiadanego zasobu wiązać się będzie z koniecznością ponoszenia coraz to wyższych nakładów w przyszłości, przy czym koszty związane z remontami będą rosły w postępie geometrycznym.

Przykład powodzenia szczecińskiego programu NASZ DOM (zakwestionowanego przez Regionalną Izbę Obrachunkową i w efekcie wygaszonego w Szczecinie) oraz doświadczenia innych miast, jak choćby Gdańsk, wskazują na wysokie zapotrzebowanie na tego typu rozwiązania. W Gdańsku w okresie funkcjonowania podobnego programu do dzisiaj około 650 wspólnot mieszkaniowych podjęło uchwały o zaciągnięciu kredytów na remonty elewacji frontowych, z czego w latach 2008-2009 wyremontowano elewacje blisko 300 budynków przy niemal 20-milionowym zaangażowaniu gminy w finansowanie. Forma pożyczki, podobnie jak w Gdańsku, stanowiłaby ponadto swoiste uzupełnienie funkcjonujących dzisiaj form finansowania związanych z otrzymaniem premii termomodernizacyjnej z udziałem Banku Gospodarstwa Krajowego.

Przy założeniu, że średni koszt remontu jednej elewacji frontowej to kwota rzędu 200 tys. złotych, można przyjąć, że obecnie przekazywane środki (1 mln złotych) starczyć powinny (wg wymogów posiadania co najmniej 20-procentowego wkładu własnego) na wykonanie remontów siedmiu kamienic. Kolejne coroczne zasilenia kapitału Spółki (w wysokości 2 mln złotych) dawałyby możliwość przeprowadzenia około 15 remontów rocznie, co z czasem wiązałoby się z istotną poprawą estetyki śródmieścia Szczecina.

Na podkreślenie zasługuje również fakt, iż realizacja proponowanego Programu dla wspólnot mieszkaniowych oraz stowarzyszeń stanowić może pozytywny przykład współpracy gminy ze społecznością lokalną oraz leży w zakresie zadań własnych gminy, obejmując sprawy m.in. ładu przestrzennego, ochrony środowiska tak naturalnego (termomodernizacja budynków) jak i kulturowego (ochrona zabytków). Ponadto Program przyczyni się do promocji gminy (wizerunek miasta), tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz aktywizacji lokalnego rynku przedsiębiorstw wytwarzających i sprzedających materiały budowlane oraz świadczących usługi remontowe.

Obecnie wspólnoty mieszkaniowe i stowarzyszenia – właściciele budynków w śródmieściu, aby uzyskać jakiegokolwiek wsparcie finansowe na prowadzone prace remontowe, muszą szukać wsparcia w bankach komercyjnych, których oferta nie jest atrakcyjna dla tego typu podmiotów poprzez wysoką cenę produktu oraz poszukiwanie przez banki takich form zabezpieczenia, które niejednokrotnie minimalizują w sposób radykalny szanse na uzyskanie kredytu już na samym początku rozpatrywania wniosku. Również możliwości uzyskania kredytów na cele związane z termomodernizacją są często ograniczone, a z drugiej strony zakres wymaganej przez bank dokumentacji oraz szczupłość uzyskanych w ten sposób środków, a także ich celowy charakter z reguły nie prowadzący do remontu frontowych elewacji, nie pozwalają traktować tego rozwiązania jako atrakcyjnego i szeroko dostępnego

dla wspólnot mieszkaniowych oraz stowarzyszeń będących właścicielami kamienic. W tej perspektywie udzielane pożyczki, których charakter nie będzie kwestionowany, jak w przypadku dotacji regulowanych programem NASZ DOM, przez Regionalną Izbę Obrachunkową, stać się powinny atrakcyjnym instrumentem finansowym pozwalającym zainteresowanym na finansowanie inwestycji. Przykładowa wysokość raty miesięcznej przy pożyczce udzielonej w kwocie 120 tys. złotych na okres 10 lat to, w zależności od przyjętego oprocentowania, kwota od ok. 1.040 złotych (przy zastosowaniu oprocentowania na poziomie jak w Gdańsku) do 1.230 złotych (przy zastosowaniu stawki WIBOR 3M, która na dzień 14 kwietnia 2011 r. wynosi 4,29%). W ofercie banków komercyjnych (przy oprocentowaniu na poziomie 10%) rata wyniosłaby ok. 1.590 złotych.

Początkowy wkład na poziomie 1 mln złotych w roku 2011 byłby powiększony konsekwentnie o kolejne 2 mln złotych aż do osiągnięcia poziomu 11 mln złotych w roku 2016. Warto przy tym zauważyć, że forma pożyczki - łatwiej dostępnej od oferty komercyjnej, pozwoli przy dalszym kilkuletnim dopływie kapitału do Spółki na wytworzenie swoistego funduszu, który w perspektywie najbliższych 5-7 lat nie będzie potrzebował dalszego zasilenia zewnętrznego, a poprzez rotację środków będzie umożliwiał udzielanie kolejnych pożyczek już w obrębie posiadanego kapitału oraz generowanie dochodów. Jednocześnie istnienie funduszu i stałe jego najpierw zasilenie, a następnie po roku 2016 rotowanie, pozwolą tym podmiotom, które obecnie nie posiadają wymaganego wkładu własnego na zgromadzenie odpowiednich zasobów finansowych, aby było możliwe poprzez odpowiedni wkład własny otrzymanie środków z funduszu. Niezbędna jest przy tym pewna gwarancja stabilności prezentowanych rozwiązań, która przy systematyczności gromadzenia środków po stronie beneficjentów projektu, pozwoli na odniesienie sukcesu przez projekt, jakim niewątpliwie stałaby się widoczna poprawa estetyki kamienic mogących się stać prawdziwą turystyczną wizytówką naszego miasta.

Zwiększenie kwoty o dodatkowe 100.000 zł jest wyrazem zaangażowania miasta na rzecz rozwoju społeczeństwa obywatelskiego. Środki te mają posłużyć organizacjom pozarządowym ze Szczecina działającym w sferze kultury, które aplikując na zewnątrz o dofinansowanie własnych projektów nie posiadają środków na ich prefinansowanie”.