

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2019 r.

w sprawie wyrażenia zgody na połączenie Spółek poprzez przejęcie Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie przez Spółkę Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Szczecinie.

Na podstawie art. 18 ustr. 2 pkt 9 lit f-h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506) **Rada Miasta Szczecin, uchwala co następuje:**

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

Spółka Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. (dalej: STBS Sp. z o.o.) powstała w wyniku realizacji Uchwały Nr XXVIII/364/96 Rady Miejskiej w Szczecinie w sprawie utworzenia Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

Spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" Sp. z o.o. (dalej TBSP Sp. z o.o.) powstała w dniu 1 marca 1998 r. w wyniku realizacji Uchwały Nr XLI/519/97 Rady Miejskiej w Szczecinie w sprawie likwidacji Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych Centrum-Prawobrzeże oraz utworzenia Towarzystwa Budownictwa Społecznego "Prawobrzeże" i zmiany uchwały w sprawie prywatyzacji komunalnych lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i budynków.

Obie Spółki działają na podstawie ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Głównym przedmiotem działalności Spółek jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz zarządzanie gruntami, budynkami i lokalami należącymi do zasobu nieruchomości Gminy Miasto Szczecin.

Funkcjonowanie dwóch Spółek prowadzących działalność w tym samym zakresie znajdowało swoje historyczne uzasadnienie. Przede wszystkim argumentem za utworzeniem drugiej Spółki przemawiała kwestia możliwości sięgnięcia po większe środki pochodzące z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Utworzenie TBSP Sp. z o.o. związane było z koniecznością zaktywizowania prawobrzeżnej części Szczecina w zakresie rewitalizacyjnym oraz istnieniem terenów do wykorzystania pod nową zabudowę mieszkaniową. Z czasem granica geograficzna podziału pomiędzy Spółkami zaczęła się zacierać. Istotny wpływ miało na to także połączenie Spółek TBSP Sp. z o.o. i Szczecińskie Centrum Renowacyjne Sp. z o.o. Z dniem 2 stycznia 2014 r. TBSP Sp. z o.o. przejął SCR Sp. z o.o. przejmując m.in. nieruchomości położone w Centrum Szczecina.

Podstawową przesłankę do połączenia obu Spółek stanowi potrzeba standaryzacji jakości świadczonych usług na rzecz Gminy Miasto Szczecin, najemców lokali własnych Spółek oraz wspólnot mieszkaniowych przez nich zarządzanych. W efekcie wpłynie to na poprawę oceny jakości usług świadczonych przez Spółki na rzecz jej klientów, a po stronie Gminy Miasto Szczecin usprawni i przyspieszy proces uzgadniania zakresu rzeczowego i finansowego usług realizowanych na jej rzecz z uwagi na to, że uzgodnienia będą prowadzone z jedną Spółką.

Zarówno STBS Sp. z o.o., jak i TBSP Sp. z o.o. prowadzą intensywną działalność inwestycyjną związaną z budową nowych mieszkań na wynajem oraz działaniami rewitalizacyjnymi w centrum Miasta. Inwestycje realizowane przez obie Spółki są kapitałochłonne i wymagają pozyskiwania zewnętrznych źródeł

finansowania. Oczywistym priorytetem staje się zatem sięganie do innych źródeł finansowania, poza możliwościami finansowania inwestycji mieszkaniowych, w tym związanych z rewitalizacją obszarów kryzysowym położonych w centrum Miasta, w ramach rządowych programów mieszkaniowych, dostępnych na rynku bankowym w Polsce lub w instytucjach Unii Europejskiej o najbardziej optymalnej relacji pomiędzy długością okresu finansowania a jego kosztem. Jednym z takich źródeł mogą być pożyczki z Europejskiego Banku Inwestycyjnego (dalej EBI). Jednakże EBI jako bank europejski udzielający preferencyjnych pożyczek dla podmiotów w państwach członkowskich, w swojej działalności nastawiony jest na realizację dużych projektów inwestycyjnych w wysokościach przekraczających co najmniej 15 mln EUR udzielanych pożyczek. Wartość realizowanych inwestycji przez każdą ze Spółek odrębnie nie spełnia tego warunku. Wprawdzie istnieje możliwość zawarcia dwóch odrębnych umów pożyczek, ale wymaga to ze strony Gminy Miasto Szczecin zaangażowania i wsparcia, natomiast w przypadku połączenia obu Spółek zdolność kredytowa Spółki po połączeniu znacząco wzrośnie, co pozwoli na sięganie po nowe, dotychczas niedostępne źródła finansowania.

Obie Spółki prowadzą działalność w tym samym sektorze. Jednocześnie w ramach realizowanych zadań (zwłaszcza w przypadku majątku własnego) występują różnice w stosowanych regulaminach i procedurach. Podejmowane w ostatnich latach działania Gminy Miasto Szczecin jako jedynego właściciela 100% udziałów w obu Spółkach, doprowadziły do zbliżenia stosowanych zasad, reguł i procedur we współpracy z Miastem oraz przede wszystkim w obsłudze klientów – najemców lokali mieszkalnych. Ostatnie lata to dynamiczne zmiany na lokalnym rynku nieruchomości w sektorze mieszkań na wynajem jak również otoczenia prawnego. W związku z powyższym utrzymywanie podobnego, a oczekiwany byłby tożsamy, poziomu jakościowego i standardu obsługi klientów obu Spółek wymaga bieżącego monitoringu, dużych nakładów czasu i pracy ze strony Miasta. Klienci obu Spółek powinni mieć dostęp do świadczonych usług wynajmu lokali na takich samych zasadach, wcześniej uzgodnionych i zaakceptowanych przez Gminę Miasto Szczecin, gdyż są to dwa podmioty prowadzące działalność w takim samym zakresie, tylko na odrębnych obszarach Miasta. Różnice w obsłudze klientów nie mogą mieć miejsca, a gwarancją ich braku będzie funkcjonowanie jednej Spółki, w zamian dwóch bliźniaczych. Funkcjonowanie jednego podmiotu wpłynie na usprawnienie i optymalizację oferty mieszkaniowej oraz racjonalne wykorzystanie własnego zasobu mieszkaniowego.

Funkcjonowanie dwóch niezależnych podmiotów prowadzących działalność w tej samej branży, których obszary działania sąsiadują ze sobą (np. granica działalności przebiega wzdłuż jednej ulicy) oraz które w dacie ich powoływania było uzasadnione, racjonalne i optymalne, z perspektywy ponad 20-letnich okresów działalności w chwili obecnej nie znajduje merytorycznego, finansowego i racjonalnego uzasadnienia. Zwłaszcza w sytuacji gdy jedynym właścicielem 100% udziałów w obu Spółkach jest Gmina Miasto Szczecin. Ponadto historyczne, racjonalne w latach 1996 -1998, uzasadnienie dla powołania dwóch odrębnych podmiotów straciły w czasie na znaczeniu.

Biorąc pod uwagę obecną sytuację na rynku pracy, na którym pozyskiwanie pracowników o specjalistycznych kwalifikacjach (zwłaszcza w branży budowlanej – nadzór nad inwestycjami) jest niezwykle trudne, wykorzystanie potencjału kadrowego tkwiącego w zespołach pracowników obu Spółkach, po połączeniu i nowej organizacji pracy, będzie jedną z możliwości zmierzenia się z aktualnymi wyzwaniami lokalnego rynku pracy.