

UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego Spółki z o.o. z siedzibą w Szczecinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 r.: Nr 142 poz. 1591 ze zm.: z 2002 r.: Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 r.: Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203; z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 r.: Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; z 2007 r.: Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r.: Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458; z 2009 r.: Nr 52 poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r.: Nr 28 poz. 142, Nr 28 poz. 146); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na podwyższenie kapitału zakładowego spółki Szczecińskie Centrum Renowacyjne Spółka z o.o. z siedzibą w Szczecinie o kwotę 1.500.000,00 złotych (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych) przez utworzenie 1.500 (słownie: jeden tysiąc pięćset) nowych udziałów o wartości nominalnej po 1.000 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych) każdy.

2. Nowoutworzone udziały obejmie w całości Gmina Miasto Szczecin i pokryje wkładem pieniężnym o wartości 1.500.000,00 złotych (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych).

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Szczecińskie Centrum Renowacyjne Spółka z o.o. w chwili obecnej w ramach rewitalizacji posiadanych zasobów, w kwartale nr 21 indywidualnie kształtowane są bryły budynków od strony wewnętrznej, poprzez częściowe lub całkowite wyburzenie oficyn i wprowadzanie nowoczesnej zabudowy w przyziemiu i parterze. Prace te przyczyniają się do powiększenia powierzchni użytkowej kamienic oraz stworzenia nowej kompozycji przestrzennej wewnątrz kwartału.

Renowacja i modernizacja kwartałów miejskich nr 21 i nr 22 trwa od 2001 roku. Zakończenie modernizacji kamienic w tych dwóch kwartałach poprzez nadanie im nowej jakości estetycznej i funkcjonalnej, następować będzie sukcesywnie do 2015 roku. Realizacja tego projektu wymaga przede wszystkim w pierwszej kolejności wybudowania mieszkań zamiennych dla dotychczasowych najemców lokali, zamieszkujących w rejonach objętych programem renowacji, w celu ich wykwaterowania i uzyskania pustych substancji budynków.

Szczecińskie Centrum Renowacyjne Sp. z o.o. od początku swojej działalności aktywnie angażuje się w akcje społeczne i kulturalne Miasta. Intencją działań Spółki jest, aby deptak Bogusława stał się prestiżowym, eleganckim i tętniącym życiem miejscem. Służyć temu ma nie tylko unikalna sceneria gruntownie odnawianych secesyjnych kamienic, ale również niezwykle klimat tego miejsca, tworzony przez bezpośrednie obcowanie z kulturą i sztuką.

Jednym z argumentów, które określiły cel powołania Spółki jest uczynienie z tych kwartałów najatrakcyjniejszej dzielnicy handlowo-usługowej Szczecina, co wpłynie również znacząco na zmniejszenie gęstości zaludnienia w tym rejonie.

Dysponując zasobami majątkowymi oraz wykonując bieżącą działalność operacyjną, tj. administrowanie budynkami, stanowiącymi majątek własny Spółki oraz zarząd we wspólnotach mieszkaniowych, Zarząd Spółki ma statutowy obowiązek prowadzić takie działania inwestycyjne, które doprowadzą do celu, dla którego Spółka została powołana.

Zgodnie z przyjętą strategią, w 2009 roku Spółka kontynuowała zadania inwestycyjne rozpoczęte w latach ubiegłych. Wydatki inwestycyjne finansowane były ze środków własnych w wysokości 1.809.231,97 zł. Istotną pomocą w finansowaniu było dokapitalizowanie Spółki na podstawie Uchwały Nr 60/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z dnia 28 października 2009 roku i podwyższenie kapitału zakładowego o 1.500.000 zł. Działania inwestycyjne w okresie sprawozdawczym praktycznie dotyczyły kwartału nr 21. W tym kwartale Spółka nie planowała i nie wykonywała remontu i modernizacji zasobu mieszkaniowego, natomiast prowadziła zadania przygotowawcze do przedsięwzięć wyznaczonych na 2010 rok.

Kwartal nr 21

1. Kolejnym etapem realizacji programu rewitalizacji pięciu kwartałów śródmieścia Szczecina jest podjęcie prac w kwartale nr 21. Roboty modernizacyjne dwóch kamienic w tym kwartale kontynuowali prywatni inwestorzy.

2. Z planowanych zamierzeń inwestycyjnych w kwartale nr 21 w 2009 r.:

- a) kontynuowano proces osuszania kamienic frontowych przy ul. Ks. Bogusława X 47, 48, 49, 50, 51, 52 oraz ul. Jagiellońskiej 91, 92, 93, 94 od wilgoci kapilarnej,
- b) przeprowadzono procedurę przetargową i zawarto umowę na rozebranie oficyn budynków przy ul. Ks. Bogusława X 49 i 50. (zakończenie robót w 2010 r.),
- c) przeprowadzono procedurę przetargową i zawarto umowę na inwentaryzację budowlaną zasobów, będących w 100% posiadaniu SCR, zlokalizowanych przy ul. Śląskiej i Obrońców Stalingradu (zakończenie prac w 2010r.),

- d) sporządzono aktualizacje projektów budowlano-wykonawczych rewitalizacji 10 kamienic usytuowanych przy ul. Ks. Bogusława X 47, 48, 49, 50, 51, 52 oraz ul. Jagiellońskiej 92, 93, 94 ze względu na zmiany w przepisach stanowiących podstawę opracowania projektów,
- e) złożono 7 wniosków o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Uzyskano 3 decyzje, 4 postępowania zawieszono z powodu zamiaru aplikowania o dofinansowanie z funduszy pomocowych Unii Europejskiej. Według procedury przygotowywania i rozpatrywania wniosków o dofinansowanie, najpierw należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięcia a następnie decyzje o pozwoleniu na budowę.
- f) zakończono dyslokację najemców z kamienic i oficyn przy ulicy Śląskiej i Obrońców Stalingradu do lokali zamiennych przy ulicy Malczewskiego, z zastrzeżeniem problemów wskazanych powyżej w niniejszym sprawozdaniu.

Kwartał nr 22

W roku sprawozdawczym Spółka zakończyła roboty w lokalu nr 2 przy ul. Jagiellońskiej 88 i w lokalach nr 2 i 3 przy ul. Jagiellońskiej 90 oraz uzyskała pozwolenia na użytkowanie. Do pełnego zakończenia działań inwestycyjnych w kwartale nr 22 pozostało wykonanie remontu lokalu nr 2 przy ul. Ks. Bogusława X 4 oraz budynku przy al. Wojska Polskiego 41 – przyszłej siedziby Spółki.

W 2010 roku Spółka planuje kontynuowanie działań w zakresie przygotowania projektowego i technicznego renowacji nieruchomości kwartału nr 21. Proces wykwaterowania mieszkańców do lokali zamiennych z ulic: Jagiellońska, Śląska i Obrońców Stalingradu został zakończony w I kwartale 2009 r.

Mając na uwadze zarówno zgodność interesu głównego udziałowca, tj. Gminy Miasto Szczecin, misji do realizacji której powołano SCR Sp. z o. o., interes publiczny oraz oczekiwania społeczne, Zarząd Spółki uznał, iż na bieżącym etapie zaawansowania projektu niestosownym wydaje się prezentowanie projekcji finansowej rewitalizacji kwartału nr 21, związanej z realizacją całego projektu inwestycyjnego, którego koszt szacowany jest na kwotę ok. 84.125 tys. zł.

Główny celem Spółki jest realne rozpoczęcie procesu inwestycyjnego jeszcze w 2010 r., który wymaga skrócenia czasu związanego z procedurami dokumentacyjnymi, tj. uzyskania pozwoleń na budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę 10 kamienic przy ul. Ks. Bogusława X 47 – 52 i Jagiellońskiej 91 – 94 i zabezpieczenia finansowania na prace polegające na rozbiórkach oficyn położonych we wnętrzu kwartału nr 21.

Spółka uzyskała już pozwolenia na rozbiórki następujących oficyn:

- oficyna przy ul. Ks. Bogusława X 49	szacowany koszt	308.500,- zł
- oficyna południowa przy ul. Ks. Bogusława X 50	szacowany koszt	348.000,- zł
- oficyna północna przy ul. Ks. Bogusława X 50	szacowany koszt	312.000,- zł
- oficyna przy ul. Ks. Bogusława X 51	szacowany koszt	487.000,- zł
- oficyna przy ul. Jagiellońskiej 91	szacowany koszt	266.000,- zł
- oficyna przy ul. Jagiellońskiej 92	szacowany koszt	482.300,- zł
- oficyna przy ul. Jagiellońskiej 93	szacowany koszt	417.200,- zł
- oficyna zachodnia przy ul. Jagiellońskiej 94	szacowany koszt	242.300,- zł
- oficyna wschodnia przy ul. Jagiellońskiej 94	szacowany koszt	243.100,- zł

Razem: 3.106.400,- zł

Według stanu na dzień 31 marca 2010 r. sfinansowano ze środków własnych koszty rozbiórek oficyn we wnętrzu kwartału nr 21 na kwotę ok. 551.240,54 zł. Mając na uwadze również zsynchronizowanie prac polegających na zabezpieczeniu właściwej dostawy energii elektrycznej na plac budowy oraz usunięcie kolizji linii energetycznej, konieczna jest również przebudowa stacji transformatorowej Obr. Stalingradu 0240 w kwartale nr 21. Szacowany koszt demontażu i rozbiórki istniejącej stacji i robót elektrycznych wyniesie zgodnie z projektem ok. 200.000,-zł. Koszt urządzenia (transformatora) zabezpiecza Enea S.A.

Łącznie potrzeby Spółki w zakresie finansowym określa się na kwotę ok. 3.310.000,- zł. Dodatkowe uzyskane środki finansowe z budżetu inwestycyjnego Gminy Miasto Szczecin w wysokości 1.500 tys. zł, nie tylko zwiększą udziały nominalne w Spółce, ale również zwiększą zaangażowanie właściciela w proces rewitalizacji śródmiejskich kwartałów. Pozostałą kwotę kosztów ok. 1.810.000,- zł Spółka planuje pokryć z własnych bieżących wpływów finansowych.

Wnoszony przez Gminę Miasto Szczecin wkład pieniężny w wysokości 1.500.000,- zł skutecznie pozwoli realizować wcześniej zaplanowany proces renowacji kamienic w kwartale nr 21 i już wdrożone decyzje inwestycyjne, co znacząco poprawi płynność finansową Spółki, pozwalając tym samym na zwiększenie udziału środków własnych w obrocie, a co za tym idzie realizację następnych projektów renowacyjnych.

Zważając na powyższe podjęcie przedmiotowej uchwały należy uznać za zasadne.