

(PROJEKT)

**UCHWAŁA NR
Rady Miasta Szczecin
z dnia**

w sprawie wyrażenia zgody na podwyższenie kapitału zakładowego Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego Spółki z o. o. 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. 111, z 2009 r. Nr 52, poz. 420); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na podwyższenie kapitału zakładowego Spółki Szczecińskie Centrum Renowacyjne Spółka z o. o. z siedziba w Szczecinie o kwotę 1 500 000 złotych (słownie złotych: jeden milion pięćset tysięcy) przez utworzenie 1 500 (słownie: jeden tysiąc pięćset) nowych udziałów o wartości nominalnej po 1 000 złotych (słownie złotych: jeden tysiąc) każdy.

2. Nowoutworzone udziały obejmie w całości Gmina Miasto Szczecin i pokryje je wkładem pieniężnym o wartości 1 500 000 złotych (słownie złotych: jeden tysiąc pięćset tysięcy).

§ 2. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

UZASADNIENIE

Szczecińskie Centrum Renowacyjne Spółka z o.o. zostało powołane na podstawie uchwały Rady Miasta z 11 października 1999 roku i aktu założycielskiego w formie aktu notarialnego w dniu 2 grudnia 1999 roku (repertorium A 1001/1999), spółka została zarejestrowana w dniu 27 grudnia 1990 roku w Szczecinie, postanowieniem Sądu Rejonowego XI Wydział Gospodarczy - wpis do Rejestru Handlowego B dokonano pod numerem 6813. W dniu 23 maja 2002 roku Spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000113929.

Jedynym wspólnikiem Spółki jest Gmina Szczecin.

Kapitał zakładowy Spółki wg stanu na dzień 31 grudnia 2008r. wynosi 127 341 tys. zł Dzieli się na 127 341 udziałów o nominale 1 000 zł i kształtowany był następująco:

- 1) kapitał założycielski (29.12.1999 rok) 3.000.000 zł,
- 2) na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia z 21 lutego 2000 roku dokonano podwyższenia kapitału o 60 992 000 zł poprzez wniesienie do Spółki aportu w postaci:
 - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów 22 693 tys. zł
 - budynków 38 299 tys. zł
- 4) na podstawie uchwały Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników z 31 października 2002 roku dokonano podwyższenia kapitału o 63 349 000 zł, poprzez wniesienie do Spółki aportu w postaci prawa wieczystego użytkowania działek gruntów oraz własności budynków - 3 609 tys. zł oraz 49 740 tys. zł.

Wniesiony przez Gminę Szczecin kapitał zakładowy Spółki w wysokości 127 341 tys. zł został w kwocie 3 000 tys. zł pokryty gotówką, natomiast pozostałą część kapitału Gmina pokryła aportem niepieniężnym w postaci budynków (kamienic frontowych i oficyn) mieszkalnych oraz prawem wieczystego użytkowania gruntów.

Przedmiotem działalności spółki, zgodnie z treścią aktu założycielskiego i jego zmian jest:

- prowadzenie renowacji i modernizacji obiektów budowlanych,
- prowadzenie działalności inwestycyjnej związanej z budownictwem mieszkaniowym i użytkowym oraz infrastrukturą towarzyszącą,
- wykonywanie robót budowlano-montażowych,
- pośrednictwo w obrocie nieruchomościami, zarządzanie i administrowanie nieruchomościami,

a także prowadzi działalność w zakresie:

- pełnienia funkcji Zarządcy we Wspólnotach Mieszkaniowych,
- wykonywanie czynności inwestora zastępczego,
- prowadzenie imprez kulturalnych,
- działalność sportowa, rozrywkowa i rekreacyjna.

W przyjętej przez Zgromadzenie Wspólników strategii działania założono, iż Spółka będzie operatorem procesu renowacji kwartałów śródmiejskich Szczecina. Jednocześnie przyjęto zasadę uwzględniania podczas prowadzonej przez SCR działalności zarówno aspektów ekonomicznych, jak i może przede wszystkim społecznych.

Za podstawowe cele Spółki uznano:

- sprawne i efektywne zarządzanie i administrowanie powierzonym majątkiem, a w szczególności dbanie o zachowanie prawidłowej relacji pomiędzy przychodami a kosztami zarządu i administracji,

- przeprowadzenie pełnego procesu renowacji kwartału 22 do końca 2008 r. oraz kwartału 21 do końca 2012 r.

Obecnie SCR sprawuje zarząd nad wszystkimi wspólnotami mieszkaniowymi istniejącymi w kwartałach przeznaczonych do procesu renowacji. Podstawowym celem, jaki postawiła sobie Rada Miasta Szczecin, powołując Spółkę Szczecińskie Centrum Renowacyjne ze 100% udziałem Gminy, było przyjęcie działań, podlegających pełnej kontroli właścicielskiej, które doprowadzą docelowo do:

- sfinansowania budowy mieszkań zamiennych dla najemców lokali mieszkalnych położonych w kwartałach Śródmieścia Szczecina, stanowiących własność Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego,
- wykwaterowania mieszkańców i przeznaczenia opróżnionych budynków do renowacji w celu ich częściowej sprzedaży, a pozostałych zasobów do komercyjnego wykorzystywania przez Szczecińskie Centrum Renowacyjne.

Dysponując takimi 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 została powołana Spółka.

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.

Własnością Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego są kamienice wraz z oficynami w kwartałach miejskich oznaczonych nr 9, 16, 17, 21 i 22, które zajmują powierzchnię około 11 hektarów. Obszar ten ograniczony jest ulicami: Jagiellońską, Śląską, Obrońców Stalingradu, Wojska Polskiego, Piłsudskiego, Rayskiego. Kamienice będące własnością Szczecińskiego Centrum Renowacyjnego stanowią - łącznie około 151.000 m² powierzchni użytkowej. Powierzchnia poszczególnych kamienic zawiera się w przedziale od 700 m², stanowiących samodzielne budynki frontowe, do 2.500 m² w przypadku kamienic z dużym zespołem oficyn o charakterze atrialnym.

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.

W chwili obecnej w ramach rewitalizacji posiadanych zasobów indywidualnie w kwartałach 21 i 22 kształtuje się bryły budynków od strony wewnętrznej poprzez częściowe lub całkowite wyburzanie 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 22 trwa od roku 2001. Zakończenie modernizacji kamienic w tych dwóch kwartałach poprzez nadanie im nowej jakości estetycznej i funkcjonalnej następować będzie sukcesywnie do 2012 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.

Architektura budynków we wszystkich kwartałach pozwala na indywidualną aranżację lokali w celu uzyskania niepowtarzalnej atmosfery zabytkowego Śródmieścia. Dotyczy to zwłaszcza piwnic i parterów, które po renowacji przeznaczone będą na kafejki, galerie, eleganckie sklepy. Wyższe kondygnacje zostaną zaaranżowane na instytucje finansowe, ubezpieczeniowe, kancelarie, biura i mieszkania.

W obrębie ulic Wojska Polskiego, Jagiellońskiej, Śląskiej i Obrońców Stalingradu znajdują się kamienice, które obok funkcji mieszkalno -usługowej idealnie nadają się na siedziby instytucji i organizacji gospodarczych, banków, hoteli, szkół językowych, pasaży, centrów handlowych i rekreacyjnych. Położone tu sklepy i lokale usługowe wyróżniają się wysokim poziomem estetycznym, podporządkowanym cechom charakterystycznym fasad budynków. Dotyczy to zwłaszcza przyziemia i parteru. Pierwsze piętra to idealna lokalizacja na reprezentacyjne pomieszczenia biurowe. Celem spółki jest również utrzymanie funkcji mieszkaniowej rewitalizowanych budynków, głównie na wyższych kondygnacjach trzecich i czwartych pięter. Stworzenie mieszkań funkcjonalnych i o wysokim standardzie jest jednym z elementów tego przedsięwzięcia. Tego rodzaju budownictwo jest bowiem tradycją europejskiej kultury wielkomięskiej.

Wokół Placu Zamenhoffa Gmina Szczecin, działając na podstawie Uchwały Nr XXXI/617/05 Rady Miasta Szczecin z dnia 10 stycznia 2005 r. w sprawie przyjęcia Lokalnego Programu rewitalizacji obszarów miejskich, przemysłowych i powojkowych miasta Szczecina zamierza stworzyć strefę ruchu pieszego i przystąpiła w 2007 r. do I etapu zagospodarowania tej strefy. Decyzja o przystąpieniu do przekształcenia została podjęta po przeprowadzeniu szeregu analiz dotyczących między innymi skutków zamknięcia ulic przylegających do Placu Zamenhoffa dla ruchu kołowego w śródmieściu Szczecina. Decyzja ta poparta została również kilkuletnim pozytywnym doświadczeniem wynikającym z przemiany odcinka przylegającej również do Placu Zamenhoffa od strony południowej ulicy Bogusława w ciąg pieszy. Powiększenie strefy ruchu pieszego we fragmencie XIX – wiecznego centrum Szczecina, mieszczącym się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, historycznej struktury przestrzennej Śródmieścia, jest etapem sukcesywnie prowadzonej rewitalizacji przylegających do Placu Zamenhoffa kwartałów śródmiejskiej zabudowy, mającej na celu między innymi znaczące podniesienie jakości przestrzeni publicznej i urbanistycznej w tym obszarze. Na projektowanych ciągach pieszych nie przewiduje się miejsc parkingowych. Wielopoziomowe parkingi zbiorcze przewiduje się na terenie kwartału 21, ograniczonego ulicami Jagiellońska, Bogusława, Obrońców Stalingradu, Śląską (z wjazdem od ulicy Obrońców Stalingradu) oraz w budynku usługowo-handlowym, projektowanym na działce nr 38 przy ulicy Monte Cassino. Budynek ten dostosowany będzie gabarytowo do otaczającej zabudowy.

W celu przeprowadzenia renowacji zgodnie z wstępnym harmonogramem z równoczesnym zachowaniem bezpiecznej płynności oraz struktury finansowej, Spółka pod koniec 2008 roku objęła do dyspozycji 82 lokale mieszkalne przy ul. Malczewskiego – Parkowej; do zasiedlenia tych lokali skierowała do STBS najemców wykwaterowanych z lokali mieszkalnych przy ul. Śląska, Obrońców Stalingradu. Rozpoczęto równocześnie finansowanie wnoszonych do STBS dopłat do różnicy w stawkach czynszowych między obowiązującymi w lokalach komunalnych a obowiązującymi w lokalach STBS.

SCR Spółka z o. o. realizując swoje statutowe cele, wniosła w 2008 roku partycypację w budowie 82 lokali mieszkalnych wybudowanych przez Szczecińskie TBS Sp. z o. o. w obrębie ulic Jacka Malczewskiego, Parkowej i Chryzostoma Paska – Osiedle „Przy Parku” jako lokali zamiennych dla najemców wykwaterowanych z lokali mieszkalnych kwartału 21.

Zrealizowane w 2008r. wydatki inwestycyjne:

- koszt budowy lokali zamiennych	5.206.135,50 zł
- wydatki na remonty lokali socjalnych	35.050.,00 zł
- zagospodarowanie wnętrza kwartału 22	1.914.270,00 zł
- prace projektowe w kw. 21	1.651.300,00 zł
- rozbiórki oficyn w kw. 21	1.015.000,00 zł

- koszty odsetek i prowizji finansowania zewnętrznego(kredyt 2008)	490.000,00 zł
- pozostałe koszty inwestycyjne	150.000,00 zł

Suma wydatków	10.461.755,50 zł
---------------	-------------------------

Wydatki inwestycyjne finansowane w Spółce były ze źródła zewnętrznego (kredyt) w wysokości 8.346.780,- zł oraz ze środków własnych w wysokości ok. 2.114.975,- zł.

W chwili obecnej zakończono już prawie całkowicie proces wysiedleń najemców, całkowicie opróżniono 5 kamienic, a w pozostałych pozostaje:

- 9 właścicieli, z którymi Spółka negocjuje ekwiwalentne zamiany na inne lokale będące w zasobach spółki;
- 3 osoby, które nie mają uprawnień do ubiegania się o lokale zamienne (muszą przenieść się we własnym zakresie);
- 9 osób, którym już wskazano lokale zamienne w zasobach Spółki lub STBS Sp. z o.o. i oczekują na przeniesienie (np. lokale są remontowane);
- 11 osób, którym Spółka jeszcze poszukuje lokali ze względu na ich nietypowe sytuacje (np. wieloosobowe rodziny, obowiązek wskazania lokalu socjalnego);
- 3 osoby, które nie zgodziły się na przeniesienie ani do nowych lokali STBS Sp. z o.o., ani do innych lokali w zasobie Spółki.

W 2009 roku Spółka planuje kontynuowanie działań roku w zakresie przygotowania projektowego i technicznego renowacji nieruchomości kwartału 21. Proces wykwaterowania mieszkańców do lokali zamiennych jest w fazie zakończenia.

Szczegółowy zakres rzeczowy planów inwestycyjnych Spółki na 2009r.:

Kwartał nr 21

Styczeń – marzec

Wykwaterowanie lokatorów z kamienic i oficyn przeznaczonych do rewitalizacji,

Marzec – czerwiec

Uzyskanie decyzji - pozwolenia na przebudowę, rozbudowę i nadbudowę 10 kamienic przy ul. Ks. Bogusława X 47 – 52 i Jagiellońskiej 91 – 94.

Odbycie zebrań wspólnot mieszkaniowych i podjęcie przez wspólnoty mieszkaniowe uchwał o realizacji zadań inwestycyjnych.

Czerwiec – sierpień

Pozyskanie środków finansowych na realizację robót w częściach wspólnych nieruchomości.

Sierpień - październik

Przeprowadzenie przetargów na wyłonienie wykonawców robót.

Zawarcie umów o roboty budowlane i wprowadzenie wykonawców na place budów, rozpoczęcie robót.

Rozpoczęcie procesu podziałów i scalenia działek budowlanych na potrzeby rozbudowy kamienic.

Zebrania wspólnot mieszkaniowych ul. Śląskiej i Obr. Stalingradu i podjęcie uchwał w sprawie prac projektowych.

Listopad – grudzień

Rozpoczęcie inwentaryzacji budowlanych kamienic przy ul. Śląskiej 43 – 48 i Obrońców Stalingradu 12 – 17.

Ponadto:

Sukcesywne prowadzenie robót rozbiórkowych oficyn przeznaczonych do rozbiórki w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Kontynuacja procesu osuszania kamienic frontowych przy ul. Ks. Bogusława X 47, 48, 49, 50, 51, 52 oraz ul. Jagiellońskiej 91, 92, 93, 94 od wilgoci kapilarnej,

Kwartał nr 22

Wrzesień

Zakończenie robót budowlanych w kamienicy przy ul. Ks.Bogusława X 1 – 2.

Kwartaly nr 9, 16, 17

Sporządzenie wytycznych do projektów koncepcyjnych rewitalizacji poszczególnych kwartałów.

Przygotowanie procedury przetargowej na wykonanie projektów koncepcyjnych rewitalizacji.

Projekcja finansowa zamierzeń inwestycyjnych Spółki przedstawia się następująco:

Planowane inwestycyjne nakłady	Planowany koszt	Zrealizowane nakłady	Do zrealizowania
1	2	3	4
Partycypacja w STBS	5.206.135,50	5.206.135,50	0
Nakłady na remonty lokali socjalnych	150.000,00	35.062,50	114.937,50
Nakłady na remonty lokali zamiennych	140.000,00	107.791,67	32.208,33
Prace geodezyjne – podział i scalenie działek	46.000,00	0	46.000,00
Projekt zagospodarowania kwartału 21	89.060,00	89.060,00	0
Projekty budowlane w kwartale 21	2.060.100,00	1.462.100,00	598.000,00
Rozbiórki oficyn w kwartale 21	2.938.050,00	0	2.938.050,00
Inwentaryzacja kamienic ulic: Śląska i Obrońców Stalingradu	616.100,00	0	616.100,00
Łącznie	11.245.445,50	6.900.149,67	4.345.295,83

Wnoszony przez Gminę Miasto Szczecin wkład pieniężny skutecznie pozwoli realizować wcześniej zaplanowany proces renowacji kamienic w kwartale 21 i już wdrożone decyzje inwestycyjne, co pozwoli na znacznie szybsze uzyskanie efektów w postaci lokali mieszkalnych i usługowych najatrakcyjniejszych w śródmiejskiej dzielnicy handlowo-usługowej Szczecina, co wpłynie również znacząco na zmniejszenie gęstości zaludnienia w tym rejonie.

.....
(podpis wnioskodawcy)