

WNK.0003.12.2019



Dąbrowa Górnicza, 26 listopada 2019 r.

**Pani Katarzyna Zagajska**  
**Radna Rady Miejskiej**  
**w Dąbrowie Górniczej**

W odpowiedzi na zapytanie nr BRM.0003.405.2019 z dnia 8 listopada br. (wpływ do Prezydenta Miasta 12 listopada br.) dotyczące „Projektu rewitalizacji Fabryka Pełna Życia” a w istocie różnych aspektów związanych z propozycją utworzenia spółki komunalnej uprzejmie wyjaśniam, że większość z podniesionych przez Panią Radną spraw było już omawianych w związku z procedowaniem przez Radę Miejską projektu uchwały w sprawie utworzenia spółki na sesji w dniu 23 października br., a informacje te zostały też znacząco uzupełnione na posiedzeniu Komisji Rozwoju i Promocji Miasta, jakie odbyło się 6 listopada br., na które zresztą powołuje się Pani w swoim zapytaniu.

Jeśli chodzi o kwestie będące przedmiotem Pani pytań wyjaśniam:

1. Na koszty utworzenia Spółki, jakie musi ponieść Gmina w związku z przedłożonym projektem, składa się przekazanie środków w wysokości wskazanej w projekcie uchwały jako wkład pieniężny na pokrycie udziałów obejmowanych przez Gminę w kapitale zakładowym, jak również koszt związany z koniecznością uiszczenia podatku od towarów i usług wynikający z transakcji wniesienia części z nieruchomości stanowiących wkład rzeczowy (kwestia ta była podniesiona na sesji Rady Miejskiej w dniu 23 października br.) oraz koszty związane z dokonanymi czynnościami prawnymi, jakie podejmie Prezydent Miasta w celu utworzenia spółki, gdy Rada Miejska podejmie stosowną uchwałę. Koszty te to opłaty notarialne i sądowe związane z zawarciem umowy spółki, przeniesieniem prawa własności nieruchomości i ujawnieniem tego faktu w księgach wieczystych.  
Utworzenie spółki komunalnej, jakkolwiek technicznie wymaga podjęcia - poza uchwałą organu stanowiącego - szeregu czynności wykonawczych jest zdarzeniem jednorazowym. Do kosztów utworzenia spółki nie można w mojej ocenie zaliczać kosztów późniejszego funkcjonowania spółki, a więc kosztów zarządu czy rady nadzorczej, zatrudnienia pracowników. Zauważyć muszę także, że spółka po jej utworzeniu gospodarować będzie środkami pieniężnymi przekazanymi pod postacią wkładu pieniężnego, najpewniej więc to te środki będą stanowiły źródło pokrycia kosztów funkcjonowania spółki w początkowej fazie jej działania. Niezależnie od tego podaję raz jeszcze, iż założono, że wynagrodzenie miesięczne członka zarządu spółki zostanie ustalone na trzykrotność kwoty bazowej, czyli około 13 200 złotych, członka rady nadzorczej na poziomie 0,5 kwoty bazowej, co na chwilę obecną daje kwotę 2 200 złotych.
2. Na komisji w dniu 6 listopada br. przedstawiona została kompleksowa informacja o analizach wykonanych w związku z zamiarem utworzenia spółki. Analizy te dotyczyły m.in. aspektów finansowych przedsięwzięcia zarówno w odniesieniu do nakładów finansowych, jakie ponieść ma spółka w związku z zamierzoną inwestycją zgodnie z założeniami szczegółowej koncepcji architektoniczno-urbanistycznej jak i planowanych przychodów. W analizie ekonomicznej uwzględniono także aspekty ekonomii społecznej, która ma ogromne znaczenie w realizacji projektów rewitalizacyjnych.
3. Zgodnie z tym, co wskazane zostało w punkcie 2 zostały wykonane analizy przedsięwzięcia w wielu aspektach, w tym także przedłożone zostały założenia Koncepcji architektoniczno-urbanistycznej projektu przebudowy terenu dawnych zakładów Defum autorstwa pracowni ANALOG, na model biznesowy, uwzględniający zarówno konieczne nakłady jak i źródła ich finansowania.
4. Realizacja każdego projektu obarczona jest ryzykami. W analizach prowadzonych w związku z projektem, w tym powołaniem spółki celowej, uwzględniono zarówno ryzyka makroekonomiczne jak i ryzyka lokalne. Przełożyło się to na zastosowanie podejścia ostrożnościowego przy szacowaniu zarówno niezbędnych nakładów jak i spodziewanych przychodów, w szczególności pochodzących z wynajmu/dzierżawy komercjalizowanych powierzchni. Minimalizacji ryzyka całego przedsięwzięcia służy także etapowanie zadań, co pozwoli na lepszą kontrolę ryzyk i niewątpliwie ułatwi rozliczalność poszczególnych faz projektu.
5. Tak, został opracowany biznes plan przez grono specjalistów (komercjalizatorzy, analitycy finansowi, specjaliści z rynku budowlanego, ekonomiści i prawnicy) pracujących pod kierownictwem Pana

dra Krzysztofa Wrany z Akademii WSB w Dąbrowie Górniczej. Z definicji każdy biznesplan odzwierciedlać musi nie tylko aktualną sytuację rynkową, ale także przewidywane trendy (prognozy rynkowe), nie inaczej jest w przypadku dokumentów analizy prawnej i ekonomicznej powołania spółki.

6. W ramach projektu modelowych rewitalizacji analizowane były kwestie związane z optymalnym rozwiązaniem, które pozwoliłoby najpełniej zrealizować cele całego procesu rewitalizacji centrum miasta, w tym jądra obszaru, za jakie uznano teren dawnej fabryki Defum. Z dostępnych dla gminy rozwiązań istnieją dwa:

1) realizacja projektu „siłami Urzędu Miejskiego”, a więc poprzez powołanie – tak jak Pani Radna wskazała w interpelacji – komórki organizacyjnej w strukturze Urzędu Miejskiego;

2) powołanie podmiotu o charakterze celowym w formie jednoosobowej spółki gminy, nie ma natomiast prawnej możliwości realizacji tego zdania w formie zakładu budżetowego.

Rozwiązaniem najbardziej efektywnym jest stworzenie odrębnego podmiotu dedykowanego dla tego konkretnego zadania. Rozwiązanie takie umożliwia pełne wykorzystanie organizacyjnego modelu – zespołu projektowego, zwłaszcza na etapie rozwoju inwestycji. W dalszej kolejności na podkreślenie zasługuje fakt, że spółkę zaplanowano jako operatora rewitalizacji, animującego inicjatywy rewitalizacyjne, wspierającego rozwój organizacji pożytku publicznego, wspierającego rozwój przedsiębiorczości – zwłaszcza w sferze usług i tworzenia wysokiej jakości przestrzeni publicznych. Podmiot ten będzie miał możliwości korzystania z różnych instrumentów dedykowanych ekonomii społecznej, z których nie można skorzystać w formule wykonywania zadania bezpośrednio przez Urząd Miejski.

Atutem spółki celowej jest także korzyść podatkowa, która wynika z możliwości rozliczania podatku od towarów i usług.

wz. Prezydenta Miasta  
I Zastępcę Prezydenta Miasta

*Damian Rutkowski*

Do wiadomości:

1. Biuro Rady Miejskiej
2. Biuro Organizacyjne