



ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA POZNANIA

Poznań, 11 września 2018 r.

Nr sprawy: Or-II.0003.1.399.2018  
Nr rej.: 110918-737

Pan  
Tomasz Kayser  
Radny Miasta Poznania

Szanowny Panie Radny,

odpowiadając na otrzymaną za pośrednictwem Przewodniczącego Rady Miasta Poznania pismem z dnia 22 sierpnia 2018 r. i przekazaną mi przez Prezydenta Miasta Poznania do rozpatrzenia interpelację Pana Radnego w sprawie warunków spłaty kredytu z Europejskiego Banku Inwestycyjnego w ramach Europejskiego Funduszu na rzecz Inwestycji Strategicznych, uprzejmie wyjaśniam:

W dniu 24 stycznia 2018 r. pomiędzy Europejskim Bankiem Inwestycyjnym (EBI), a spółką ZKZL zawarta została Umowa Finansowa dotycząca udzielenia przez EBI kredytu w wysokości 178 mln zł na realizację przez ZKZL sp. z o.o. inwestycji związanej z budową około 1050 lokali mieszkalnych oraz odremontowaniem 113 istniejących lokali mieszkalnych i 9 przychodni zdrowia na terenie Miasta Poznania. Projekt ten ma zostać zrealizowany do końca 2022 r.

Zgodnie z załącznikiem do Umowy Finansowej, Projekt obejmuje następujące lokalizacje:

- nowe inwestycje: ul. Biskupińska (120 mieszkań), ul. Opolska I etap (112 mieszkań), ul. Opolska II etap (168 mieszkań), ul. Nadolnik (71 mieszkań), ul. Kopanina (188 mieszkań), ul. Hulewiczów (47 mieszkań), ul. Darzyborska – komunalne (235 mieszkań), ul. Darzyborska – socjalne (50 mieszkań), ul. Bernata (60 mieszkań),
- modernizacja istniejących budynków: ul. Kilińskiego 4, ul. Kilińskiego 5, ul. Różana 12/ul. Żupańskiego 12, ul. Sikorskiego 24-25, ul. Śniadeckich 6/6A, ul. Wierzbicice 14/14B, ul. Górna Wilda 80, ul. Wrocławska 20/ul. Podgórna 18,
- modernizacja przychodni zdrowia: ul. Czwartaków 17, ul. Głogowska 148, ul. Grochowska 50, ul. Grunwaldzka 50, ul. Kostrzyńska 3, ul. Muszkowska 1, ul. Śniadeckich 42, ul. Saperska 14, ul. Starołęcka 52.

Lokalizacje wskazane w załączniku do Umowy Finansowej mogą podlegać zamianie na inne.

Zgodnie z Umową Finansową łączny koszt realizacji Projektu oszacowano na kwotę 358 mln zł i zostaną sfinansowane w następujący sposób:

- kredyt z EBI – 178 mln zł,
- wkład Miasta Poznania (w postaci aportu do ZKZL sp. z o.o. nieruchomości o wartości oszacowanej na podstawie operatów szacunkowych) – 56,12 mln zł,
- środki własne ZKZL sp. z o.o. – 23,46 mln zł,
- pozostałe źródła finansowania – 100,42 mln zł.

Dotychczas zrealizowane zostały postępowania aportowe w odniesieniu do 5 nieruchomości objętych Projektem. Łączna wartość nieruchomości wniesionych aportem do ZKZL sp. z o.o. wyniosła 23 612 740 zł:

- Biskupińska – 5 743 000 zł – Rada Miasta Poznania wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do spółki ZKZL sp. z o.o. w postaci prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Biskupińskiej uchwałą nr XXXIII/556/VII/2016 z dnia 12 lipca 2016 r.,
- Opolska I – 6 466 000 zł – Rada Miasta Poznania wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do Spółki w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Opolskiej uchwałą nr XLII/723/VII/2017 z dnia 21 lutego 2017 r.,
- Nadolnik – 7 985 740 zł – Rada Miasta Poznania wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do Spółki w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Nadolnik uchwałą nr LV/1007/VII/2017 z dnia 17 października 2017 r.,
- Hulewiczów – 2 276 000 zł – Rada Miasta Poznania wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do Spółki w postaci prawa własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Hulewiczów uchwałą nr L/869/VII/2017 z dnia 20 czerwca 2017 r.,
- Darzyborska (przeznaczenie mieszkania socjalne) – 1 142 000 zł – Rada Miasta Poznania wyraziła zgodę na wniesienie przez Miasto Poznań wkładu niepieniężnego do Spółki w postaci prawa

własności nieruchomości zlokalizowanej w rejonie ul. Darzyborskiej uchwałą nr LII/920/VII/2017 z dnia 11 lipca 2017 r.

Warunki kredytu:

- kredyt wypłacany będzie w nie więcej niż 9 transzach, w minimalnej kwocie 20 mln zł,
- okres dostępności kredytu – 48 miesięcy od dnia podpisania Umowy Finansowej,
- spłata kredytu następować będzie w kwartalnych lub półrocznych ratach kapitałowo-odsetkowych,
- płatność pierwszej raty spłaty każdej transzy kredytu nastąpi nie wcześniej niż po upływie 60 dni od dnia wypłaty tej transzy i nie później niż po upływie 5 lat od dnia wypłaty transzy,
- ostatnim terminem spłaty każdej transzy będzie data płatności przypadająca nie wcześniej niż 4 lata po zaplanowanym terminie wypłaty i nie później niż 25 lat od zaplanowanego terminu wypłaty.

Koszty finansowania – faktyczny koszt pozyskania finansowania z EBI (WIBOR) + marża 21 punktów bazowych.

Formy zabezpieczenia kredytu:

- hipoteka na nieruchomościach będących własnością ZKZL sp. z o.o. objętych Projektem,
- zastaw rejestrowy i zastaw finansowy na prawach z rachunków bankowych związanych z inwestycjami realizowanymi w ramach Projektu, a także wykorzystywanych za potrzeby Umowy Finansowej,
- cesja praw z umowy w sprawie warunków realizacji powierzonych zadań własnych oraz przyznawania i rozliczania wsparcia działalności powierzonej (Umowa Powierzenia),
- cesja praw z polis ubezpieczeniowych inwestycji realizowanych w ramach Projektu oraz budynków i urządzeń zlokalizowanych na nieruchomościach Projektu,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji z majątku ZKZL sp. z o.o. w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego,
- umowa pomiędzy wierzycielami ZKZL sp. z o.o.

Wypłata pierwszej transzy kredytu uwarunkowana została zawarciem pomiędzy Miastem Poznań, a ZKZL sp. z o.o. umowy w sprawie warunków realizacji powierzonych zadań własnych oraz przyznawania i rozliczania wsparcia działalności powierzonej (Umowa Powierzenia).

Umowa Powierzenia została zawarta w dniu 31 lipca 2018 r. w celu ustalenia ogólnych ram realizacji przez ZKZL sp. z o.o. zadań powierzonych jej w drodze uchwały nr L/777/VI/2013 Rady Miasta Poznania z dnia 21 maja 2013 r. w sprawie przekształcenia samorządowego zakładu budżetowego pn. Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w Poznaniu poprzez likwidację w celu utworzenia spółki prawa handlowego, zmienionej uchwałą nr XXVIII/413/VII/2016 Rady Miasta Poznania z dnia 26 kwietnia 2016 r. oraz uchwałą nr LXVII/1233/VII/2018 Rady Miasta Poznania z dnia 22 maja 2018 r. oraz Aktu Założycielskiego spółki ZKZL sp. z o.o., w tym uszczegółowienia zasad przyznawania i rozliczania wsparcia udzielonego Spółce ze środków publicznych, w związku z realizacją tych zadań, na podstawie decyzji Komisji 2012/21/UE z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych, przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym (Dz. Urz. UE L 7 z dnia 11 stycznia 2012 r., str. 3).

W dniu 31 lipca 2018 r. zawarty został również Aneks do Umowy Powierzenia, celem zapewnienie możliwości zabezpieczenia Umowy Finansowej – prawa ZKZL sp. z o.o. wynikające w Umowy Powierzenia będą przedmiotem cesji praw na zabezpieczenie kredytu na rzecz EBI.

Z uwagi na okres amortyzacji środków trwałych, tj. budynków mieszkalnych wybudowanych w ramach realizacji zadań związanych z budownictwem mieszkaniowym, Umowa Powierzenia została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2073 r. W Umowie Powierzenia potwierdzono, że powierzenie ZKZL sp. z o.o. zadania własnego Miasta Poznania polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, nastąpiło z dniem 1 października 2013 r., a okres trwania Umowy Powierzenia uwzględnia cały okres powierzenia Spółce zadania własnego Miasta.

Zgodnie z modelem finansowym sporządzonym przez ZKZL sp. z o.o. we współpracy z doradcami EBI, będącym podstawą do kalkulacji należnej ZKZL sp. z o.o. rekompensaty za realizację

powierzonych zadań własnych Miasta Poznania, zakłada się, oprócz planowanego wniesienia nieruchomości gruntowych, przekazanie Spółce w latach 2018-2032 następujących dokapitalizowań pieniężnych:

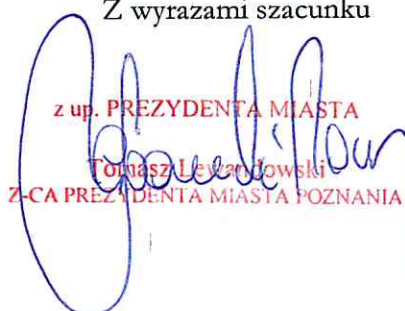
- 2018 r. – 16 302 000 zł,
- 2019 r. – 9 100 000 zł,
- 2020 r. – 2 600 000 zł,
- 2021 – 2032 – 5 000 000 zł corocznie.

Wyżej wskazane kwoty zostały uwzględnione w budżecie Miasta Poznania na 2018 r. oraz Wieloletniej Prognozie Finansowej. Model w tej wersji – oprócz ww. kwot – przy utrzymaniu dotychczasowych wydatków na finansowanie innych zadań zleconych do prowadzenia przez ZKZL sp. z o.o. (np. wypłata odszkodowań za niedostarczenie lokali socjalnych itp.) nie przewiduje konieczności dokonywania dopłaty rekompensaty przez Miasto Poznań.

Zmiana uwarunkowań ekonomiczno-finansowych, a w szczególności kosztów realizacji projektów inwestycyjnych, jak również zmiany przepisów prawa lub innych uwarunkowań formalno-prawnych mogą wpłynąć na rozliczenia pomiędzy Miastem Poznań a Spółką, w szczególności na konieczność uwzględnienia w budżecie Miasta Poznania wydatków na dopłatę rekompensaty dla ZKZL sp. z o.o. Kwestia ta jest na bieżąco monitorowana zarówno przez Miasto Poznań, jak i EBI oraz Zarząd Spółki. Dodatkowo Miasto Poznań ma uprawnienie do dokonywania corocznego audytu rekompensaty, którego wyniki będą jednoznacznie wskazywały na ewentualną konieczność dopłaty rekompensaty. Umowa Powierzenia przewiduje, że w przypadku wykazania w audycie rekompensaty konieczności jej dopłaty przez Miasto Poznań zobowiązanie to będzie podlegało realizacji w terminie 180 dni od daty odbioru audytu rekompensaty, ale nie później niż do końca lutego kolejnego roku kalendarzowego.

Do wiadomości:  
Przewodniczący Rady Miasta

Z wyrazami szacunku



z up. PREZYDENTA MIASTA  
Tomasz Lewandowski  
Z-CA PREZYDENTA MIASTA POZNANIA

