

**NOWE CENTRUM SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ  
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ**



## **BIZNES PLAN INWESTYCJI PN.**

**WYBUDOWANIE BUDYNKU ADMINISTRACJI PUBLICZNEJ - URZĘDU  
MIEJSKIEGO Z BIBLIOTEKĄ, SIEDZIBĄ MTBS I OŚRODKIEM POMOCY  
SPOŁECZNEJ WRAZ Z ZAGOSPODAROWANIEM TERENU,  
PARKINGIEM W MIĘDZYZDROJACH**



SIERPIEŃ 2020r.

## **1. Firma i branża**

Nowe Centrum sp. z o.o. powstała w roku 2011 na podstawie Uchwały nr IV/24/2011 Rady Miejskiej w Międzyzdrojach z dnia 4 stycznia 2011r. Właścicielem Spółki w 100% jest Gmina Międzyzdroje. Spółka wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000378351. Akta rejestrowe znajdują się w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego. Wysokość kapitału zakładowego wynosi 42.199.250,00 zł (słownie: czterdzieści dwa miliony sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt zł) w całości opłacony.

Do spółki w 2011r. została wniesiona aportem niezabudowana nieruchomość o powierzchni ponad siedmiu hektarów znajdująca się pomiędzy ulicami Nowomyśliwską, Komunalną, Gryfa Pomorskiego i Niepodległości. Dla przedmiotowego terenu obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego. Po zmianie planu oprócz funkcji mieszkaniowej została dopuszczona również funkcja zdrowia i hotelowa.

Spółka do tej pory zrealizowała inwestycję budowy Przychodni Zdrowia wraz z drogą dojazdową oraz ułożeniem mediów.

W 2019r. na podstawie art. 492 §1 ust. 1 kodeks spółek handlowych (połączenie poprzez przejęcie) doszło do połączenia Nowe Centrum sp. z o.o. z inną spółką gminną Promenada sp. z o.o.

Aktualnie w trakcie realizacji jest inwestycja budowy Ratusza Miejskiego, w którym siedzibę swoją będą miały Urząd Miejski, Biblioteka, Międzyzdrojskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego, Ośrodek Pomocy Społecznej. Drugą największą inwestycją realizowaną przez spółkę jest budowa pawilonów usługowych w przestrzeni parkowej w ramach rewitalizacji przestrzeni miejskiej w ciągu Promenady zachodniej. Inwestycja ta obecnie została oddana częściowo do użytkowania.

Spółka realizuje również inwestycje drogowe oraz inwestycje budowy sieci wodno-kanalizacyjnej na terenie, którego jest właścicielem.

Nowe Centrum sp. z o.o. wynajmuje pomieszczenia w budynku Przychodni Zdrowia (której jest właścicielem), w części budynku Amfiteatru oraz Kawiarni Parkowej.

## **2. Lokalizacja inwestycji**

Inwestycja, na którą spółka zamierza pozyskać finansowanie w postaci kredytu bankowego nosi nazwę „*Wybudowanie budynku administracji publicznej - Urzędu Miejskiego z Biblioteką, siedzibą MTBS i Ośrodkiem Pomocy Społecznej wraz z zagospodarowaniem terenu, parkingiem w Międzyzdrojach*” (zwana dalej „*Ratuszem*”). Inwestycja uzyskała pozwolenie na budowę na podstawie decyzji Starosty Kamieńskiego o numerze 550/2016 z dnia 16 grudnia 2016r.

Budynek zaprojektowany został na działce 568/18 obręb 19 Międzyzdroje. W budynku o powierzchni użytkowej 4276 m<sup>2</sup> znajdować się będzie Urząd Miejski, Biblioteka, Ośrodek Pomocy Społecznej, siedziby spółek gminnych Międzyzdrojskiego Towarzystwa Społecznego i Nowe Centrum. Parter jednego skrzydła budynku przewidziany jest na wynajem bądź sprzedaż powierzchni podmiotom zewnętrznym. W szczególności pod usługi bankowe, prawne, rachunkowe itp.

Przy budynku przewidziane jest wybudowanie 79 miejsc postojowych. Wokół inwestycji powstają budynki komercyjne. Głównie mieszkania, hotele i garaż wielopoziomowy. Planowane jest również wybudowanie aquaparku. Część inwestycji komercyjnych zostało już oddane do użytkowania. Pozostałe są na różnych etapach wykonania. Jednocześnie realizowane są inwestycje związane z budową infrastruktury (drogi, sieci wodno–kanalizacyjne). W 2015 roku została również wybudowana przez Nowe Centrum sp. z o.o. Przychodnia Zdrowia. Budynki komercyjne wraz z budynkami użyteczności publicznej stworzą nowe centrum miasta.

## **3. Realizacja inwestycji**

Inwestycja budowy Ratusza uzyskała pozwolenie na budowę na podstawie decyzji Starosty Kamieńskiego o numerze 550/2016 z dnia 16 grudnia 2016r.

W roku 2018 został zakończony pierwszy etap inwestycji polegający na wykonaniu posadowienia budynku w postaci siatki pali. Następnie przystąpiono do wyłonienia Generalnego Wykonawcy na wykonanie drugiego etapu tj. stanu surowego zamkniętego. Zakończenie tego etapu planowane jest na listopad 2020r.

Spółka z własnych środków pokryje koszt projektu oraz pierwszego i drugiego etapu inwestycji. Wydatki aktualnie poniesione wynoszą 8,4 mln złotych oraz te, które niezbędne będą do zakończenia drugiego etapu wynoszą 1,7 mln złotych.

Na dokończenie inwestycji do stanu „pod klucz” spółka zamierza zaciągnąć kredyt w wysokości 17 mln złotych.

#### **4. Najem i sprzedaż powierzchni w budynku Ratusza**

Spółka zamierza wynajmować wybudowaną powierzchnię Gminie Międzyzdroje z przeznaczeniem na Urząd Miejski, Ośrodkowi Pomocy Społecznej, Biblioteczce oraz spółce gminnej Międzyzdrojskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. Siedziba Nowego Centrum sp. z o.o. również zostanie przeniesiona do nowego budynku. Część budynku przeznaczona zostanie na wynajem bądź sprzedaż podmiotom komercyjnym. Spółka do sprzedaży chce przeznaczyć około 150 m<sup>2</sup> budynku w stanie deweloperskim. Zamierza również przeznaczyć około 70 m<sup>2</sup> pod wynajem dla notariusza i biura rachunkowego.

Planowane roczne przychody z tytułu najmu wynoszą 570 tys. złotych.

Planowany dochód z tytułu sprzedaży wynosi 2.235.450 złotych. Kwota założona na podstawie wyceny sporządzonej przez Rzeczoznawcę Majątkowego Bogusława Tułę, Uprawnienia numer 1208.

Spółka zamierza ogłaszać przetargi na powierzchnie przeznaczoną na sprzedaż jak i wynajem. Przetargi te będą ogłaszane na stronie spółki, Gminy Międzyzdroje, lokalnych portalach internetowych jak i portalach ogólnopolskich zajmujących się sprzedażą i wynajmem nieruchomości takich jak np. otodom.

#### **5. Sposób finansowania**

Władze Gminy Międzyzdroje w roku 2019 stwierdziły, iż pozyskanie kredytu bankowego jest optymalnym sposobem na dokończenie budowy Ratusza. Spółka Nowe Centrum jednak nie miała zdolności kredytowej dla pozyskania takiej formy finansowania.

W związku z powyższym podjęto decyzję o połączeniu dwóch spółek gminnych, tj.

Nowe Centrum sp. z o. o. z Promenada sp. z o.o. Spółka Promenada posiadała w użytkowaniu część komercyjną Amfiteatru oraz była właścicielem Kawiarni Parkowej. Jednocześnie realizowała inwestycje budowy pawilonów usługowych przy ul. Bohaterów Warszawy 16D w Międzyzdrojach (tuż przy moło). Wszystkie te nieruchomości są przez spółkę wynajmowane. Zawarte umowy są głównie na okres 30 lat. Te właśnie umowy mają być głównym źródłem spłaty zaciągniętego kredytu bankowego.

Niniejsza tabela przedstawia bieżące umowne przychody roczne z w/w nieruchomości:

1.	Amfiteatr (ul. Bohaterów Warszawy 18A Międzyzdroje) lokale oraz tarasy	841.015 zł
2.	Pawilony handlowe (ul. Bohaterów Warszawy 16D Międzyzdroje)	1.295.590 zł
3.	Przychodnia Zdrowia (ul. Niepodległości 10A Międzyzdroje)	43.452 zł
4.	Kawiarnia Parkowa	98.078 zł
	<b>Razem</b>	<b>2.278.135 zł</b>

Poza przychodami wskazanymi powyżej (w punkcie czwartym i piątym) spółka zamierza pozyskać dodatkowe dochody z następujących źródeł:

- zawarcie umów na ogródki gastronomiczne na nieruchomości przy ul. Bohaterów Warszawy 16D w Międzyzdrojach. Planowana powierzchnia do wynajmu to około 600 m<sup>2</sup>,
  - zawarcie umów na „wystawki” przed lokalami handlowymi na nieruchomości przy ul. Bohaterów Warszawy 16D w Międzyzdrojach. Planowana powierzchnia pod wynajem około 220 m<sup>2</sup>,
  - wprowadzenie opłat za parkowanie na wybudowanym parkingu przy Ratuszu, Przychodni Zdrowia oraz zatok postojowych na drogach dojazdowych. Planowane jest wygospodarowanie około 120 miejsc postojowych.
- Wszystkie te działania zwiększą dochód spółki.

Roczne koszty spółki wynoszą:

- wynagrodzenia – 150.000 zł

- składki na ubezpieczenie społeczne – 30.000 zł
- usługi obce – 320.000 zł
- podatki i opłaty - 250.000 zł
- pozostałe koszty – 40.000 zł

**Razem: 800.000 zł**

W latach 2036-2059 przewidywane koszty bieżące spółki wzrosną o ok. 400.000 zł w związku ze zmianą warunków umowy użytkowania nieruchomości Amfiteatru, będącej własnością Gminy Międzyzdroje.

Spółka posiada zaciągnięty jeden kredyt inwestycyjny w związku z budową obiektu pn. „Kawiarnia Parkowa” - obiekt usług gastronomicznych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Parkowej 1 w Międzyzdrojach. Kwota kredytu pozostała do spłaty wynosi 479.997 zł. Roczna rata spłaty kapitału wynosi 53.333 zł. Kredyt został zawarty do 2028r.