

RADY MIASTA SUCHA BESKIDZKA

z dnia 2025 r.

w sprawie: emisji obligacji przychodowych GMINY SUCHA BESKIDZKA oraz określenia zasad ich zbywania, nabywania i wykupu.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit.b ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U z 2025 r. poz. 1153), art. 89 ust.1 pkt 2 , art. 91 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn.zm.) oraz art. art.2 pkt 5, art. 25 ust.1 pkt 1 i art. 33 pkt 2 ustawy z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach (tj. z 2024 r. poz. 708) **Rada Miasta Sucha Beskidzka uchwala, co następuje;**

§ 1. 1. Gmina Sucha Beskidzka (Emitent) wyemituje 43 626 (słownie: czterdzieści trzy tysiące sześćset dwadzieścia sześć) sztuk obligacji przychodowych o wartości nominalnej 1 000 PLN (słownie: jeden tysiąc złotych) każda na łączną kwotę do 43 626 000,00 PLN (słownie :czterdzieści trzy miliony sześćset dwadzieścia sześć tysięcy złotych).

2.Cena emisyjna jednej obligacji będzie równa wartości nominalnej.

3. Obligacje będą obligacjami na okaziciela.

4. Emisja obligacji nastąpi poprzez propozycję nabycia skierowaną do jednego adresata.

5. Obligacje nie będą posiadały formy dokumentu.

6. Obligacje będą emitowane jako obligacje niezabezpieczone.

§ 2.1. Środki finansowe pozyskane z emisji obligacji przychodowych przeznaczone zostaną na finansowanie kosztów realizacji zadania inwestycyjnego pn. Budownictwo mieszkaniowe w Suchej Beskidzkiej.

2.Roszczenia obligatariuszy wobec Gminy Sucha Beskidzka z tytułu obligacji zaspokojone zostaną w 100 % wpływów z tytułu czynszu oraz opłat i zaliczek za najem lokali mieszkalnych, odsetek wynikających z nieterminowanego regulowania należności z tytułu czynszu oraz opłat.

3. Dopuszcza się dopłatę do zadania ze środków własnych gminy z dochodów z działu gospodarki mieszkaniowej.

3. Odpowiedzialność Emitenta za zobowiązania z obligacji jest nieograniczona.

§ 3.1. Obligacje zostaną wyemitowane w latach 2026-2027 w następujących seriach:

- 1) seria A26 na kwotę 5 000 000,00 PLN emitowana w 2026 r.,
- 2) seria B26 na kwotę 7 500 000,00 PLN emitowana w 2026 r.,
- 3) seria C26 na kwotę 6 500 000,00 PLN emitowana w 2026 r.,

- 4) seria D26 na kwotę 7 176 000,00 PLN emitowana w 2026 r.,
- 5) seria A27 na kwotę 5 800 000,00 PLN emitowana w 2027 r.,
- 6) seria B27 na kwotę 5 200 000,00 PLN emitowana w 2027 r.,
- 7) seria C27 na kwotę 6 450 000,00 PLN emitowana w 2027 r.

2. Wydatki związane z przeprowadzeniem emisji zostaną pokryte z dochodów własnych gminy.

§ 4.1. Wykup obligacji dokonywany będzie kwotach i terminach określonych w harmonogramie wykupu obligacji.

2. Obligacje zostaną wykupione wg wartości nominalnej.

3. Jeżeli data wykupu obligacji określona w ust. 1 przypadnie na sobotę lub dzień ustawowo wolny od pracy, wykup nastąpi w najbliższym dniu roboczym przypadającym po tym dniu.

4. Dopuszcza się nabycie przez Emitenta obligacji dowolnej serii przed terminem wykupu w celu ich umorzenia.

5. Wykup obligacji może następować w ratach.

§ 5.1. Obligacje będą oprocentowane w stosunku rocznym.

2. Oprocentowanie obligacji nalicza się od wartości nominalnej (ew. pomniejszonej o sumę rat wykupu, które zostały zapłacone na rzecz Obligatariuszy) i wypłaca w okresach kwartalnych liczonych od daty emisji, z zastrzeżeniem, że pierwszy okres odsetkowy może mieć inną długość, ale nie może być dłuższy niż dwanaście miesięcy.

3. Oprocentowanie obligacji będzie wg zmiennej stawki WIBOR dla depozytów 3 M powiększonej o marżę dla Obligatariuszy.

4. Oprocentowanie wypłaca się w następnym dniu po upływie okresu odsetkowego.

§ 6. Wydatki związane z organizacją i przeprowadzeniem emisji obligacji oraz wypłata środków na zaspokojenie roszczeń obligatariuszy wynikających z obligacji zostaną pokryte z dochodów własnych gminy stosownie do warunków emisji obligacji, zgodnie z którymi winny być regulowane zobowiązania z tego tytułu z uwzględnieniem treści § 3.

§ 7. Upoważnia Burmistrza Sucha Beskidzka do:

1. Zawarcia umów z podmiotem, któremu zostaną powierzone czynności związane z organizacją emisji, w tym wykonywanie funkcji agenta emisji,
2. Dokonywania wszelkich czynności związanych z przygotowaniem i przeprowadzeniem emisji obligacji,
3. Wypełnienia świadczeń wynikających z obligacji,
4. Wyemitowania obligacji na zasadach określonych w niniejszej uchwale.

5. Określenia trybu i warunków gromadzenia przychodów z zadania oraz innych wpływów z działu gospodarki mieszkaniowej i ich wypłat z rachunku przychodów.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Miasta Sucha Beskidzka.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie do uchwały

Obligacje przychodowe są jednym z instrumentów (zwrotnych) zarządzania długiem publicznym zdefiniowanym w ustawie z dnia 15 stycznia 2015 r. o obligacjach. Dają one Gminie możliwość elastycznego dostosowania emisji obligacji przychodowych do potrzeb oraz terminów ich spłat. Emisja obligacji przychodowych pozwala na zaciągnięcie długoterminowych zobowiązań, z dłuższym okresem spłaty. W ten sposób stają się dobrym instrumentem finansowania inwestycji o długim okresie zwrotu, które nie są nastawione na generowanie zysku.

Gmina Sucha Beskidzka planuje emisję obligacji w kwocie 43 636 000 zł z okresem spłaty w latach 2028 -2047 tj. 20 lat. Emitując obligacje przychodowe Gmina ma wpływ na ustalenie wielu parametrów emisji, jak np. wielkości transz, daty zapadalności i harmonogramu spłaty oraz okresy karencji w spłacie, w efekcie sama decyduje o głównych aspektach operacji finansowej, czyli zupełnie odwrotnie jak to jest w przypadku kredytu.

Wysoki stopień zaufania banków w stosunku do finansowania inwestycji w drodze emisji obligacji przychodowych oraz postrzeganie przedsięwzięć finansowanych z obligacji przychodowych jako projektów o niskim ryzyku kredytowym z uwagi na zaangażowanie w nie jednostek samorządu terytorialnego, jak również świadczone w ramach finansowanego przedsięwzięcia zadania, charakteryzują się dużą przewidywalnością przychodów i kosztów oraz zdecydowanie niskim ryzykiem niepowodzenia oraz że, obligacje przychodowe są tańsze niż inne dostępne formy zadłużania. Specyfika instrumentu finansowania, jakim jest obligacja przychodowa pozwala na przesunięcie ciężaru wykonania pewnych czynności, jakie zazwyczaj leżą po stronie finansowanego, na podmiot finansujący. Taką rolę spełnia agent emisji, którym jest bank obejmujący obligacje. Ponadto procedura przygotowania emisji obligacji przychodowych jest mniej sformalizowana oraz krótsza od procedury aplikowania o kredyt. Obligacje zostaną wyemitowane w trybie niepublicznego proponowania nabycia, co jest najmniej kosztowną formą emisji obligacji.

Środki finansowe pozyskane z emisji obligacji Gmina Sucha Beskidzka zamierza przeznaczyć na budowę trzech bloków mieszkalnych. Inwestycja będzie zrealizowana na działkach ewidencyjnych nr 9675/83, 9675/7 oraz 9675/5 położonych w ścisłym centrum miasta w miejscu niezwykle atrakcyjnym do zamieszkania, w niewielkiej odległości od placówek oświatowych, Centrum Kultury i Filmu, licznych obiektów handlowych i sportowych, w tym krytej pływalni. Powyższa lokalizacja to jeden z niewielu lub nawet jedyny teren inwestycyjny, który gmina Sucha Beskidzka może wykorzystać na potrzeby samorządowej

inwestycji mieszkaniowej o planowanej skali. Jest to również teren uważany za bardzo reprezentacyjny. Działki są w pełni uzbrojone w zakresie wymaganym do przeprowadzenia przedsięwzięcia, a Gmina posiada kompletną dokumentację projektową oraz prawomocne pozwolenie na budowę. W ramach inwestycji powstanie 114 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni użytkowej od 35,20 m² do 75,60 m², w dobrym standardzie i z windami w każdej klatce schodowej. Mieszkania będą miały charakter prorozwojowy i będą przeznaczone na wynajem długoterminowy, przy czym dwa bloki (72 mieszkania) bez możliwości sprzedaży, natomiast w przypadku wynajmowanych lokali w trzecim bloku (42 mieszkania) dopuszcza się sprzedaż części mieszkań w okresie spłaty obligacji w ramach prawidłowej gospodarki, nie powodując istotnego zmniejszenia wartości przedsięwzięcia. Bezpośrednim inwestorem budowy bloków mieszkalnych będzie gmina Sucha Beskidzka, a doświadczeni i dobrze przygotowani pracownicy Urzędu Miasta sprawować będą nadzór na całym procesem inwestycyjnym, a administrowaniem oddanymi do użytku blokami mieszkalnymi. Przyjęte powyżej rozwiązania wynikają z potrzeby racjonalizowania zarówno kosztów inwestycji, jak również kosztów późniejszego administrowania nowopowstałym zasobem mieszkaniowym, co niewątpliwie wpłynie korzystnie na wysokość czynszów.

W Suchoj Beskidzkiej podaż mieszkań w poprzednich kilkunastu latach miała charakter niemal wyłącznie budownictwa indywidualnego i kształtowała się w przedziale około 10 – 20 budynków jednorodzinnych rocznie. W ciągu blisko 40 lat w budownictwie wielomieszkaniowym oddany został do użytku tylko jeden blok mieszkalny z czterdziestoma lokalami (w 2012 roku) wybudowany komercyjnie. Obecnie ceny w tym bloku na rynku wtórnym kształtują się na poziomie 11 000 – 12 000 zł/m². Podstawową i obiektywną przyczyną małej podaży nowych mieszkań jest niewielka dostępność terenów inwestycyjnych wynikająca z charakterystyki lokalizacyjnej miasta. Dodatkowo, należący do gminy Sucha Beskidzka, właściwie jedyny obszar kwalifikujący się na tego typu inwestycje, był przez blisko 20 lat ograniczany inwestycyjnie z powodu niepewnej sytuacji prawnej powodowanej roszczeniami repriwatyzyacyjnymi. Dopiero nowelizacja ustawy k.p.a wprowadzona w 2021 roku, która uniemożliwia uchylene decyzji komunalizacyjnej (ze względu na upływ czasu), na podstawie której Gmina stała się właścicielem terenu, ustabilizowała sytuację prawną otwierając drogę do rozpoczęcia procesu inwestycyjnego i wykonania dokumentacji projektowej trzech bloków mieszkalnych. Planowana inwestycja ma istotną skalę z punktu widzenia wielkości zasobu nieruchomości gminy, jak również łącznej liczby lokali w mieście. Tym samym, przedsięwzięcie może wywrzeć znaczący wpływ na lokalny rynek nieruchomości i jakość życia mieszkańców. Nowe przedsięwzięcie zwiększy łączny zasób mieszkań w Suchoj Beskidzkiej o ponad 3%.

Określony w art. 75 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2.04.1997 r., obowiązek władz publicznych prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli realizowany jest zarówno na poziomie centralnym, jak i terenowym. Na szczeblu terenowym zadania w tym zakresie należą zasadniczo do gminy. Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,

budownictwo mieszkaniowe należy do podstawowych zadań samorządu, a w myśl przepisów ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – dalej: u.o.p.l.), polityka rozwoju mieszkalnictwa komunalnego jest wewnętrzną sprawą gminy realizowaną na zasadzie samodzielności.

Pomimo, że sama ww. ustawa nie zawiera wprost ograniczeń i jako zadanie własne gminy wymienia m.in. cyt.: „gminne budownictwo mieszkaniowe”, to jednak dotychczas samorządy ograniczały się w tym zakresie głównie do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach. Zdarza się często, że Gminy ustalają progi dochodowe umożliwiające ubieganie się o najem mieszkań, na bardzo niskim poziomie, dziś już niewiele osób je spełnia, dlatego może powstać fałszywe przekonanie, że zapotrzebowanie w gminie na tego typu mieszkania jest niewielkie.

Gmina Sucha Beskidzka stoi przed wyjątkowymi wyzwaniami związanymi z lokalizacją i strukturą społeczną. Do tych wyzwań zaliczyć należy systematyczne zmniejszanie się liczby ludności. W ciągu ostatnich 20 lat populacja Suchoj Beskidzkiej spadła łącznie o 7,5%, z czego na ostatnie 10 lat przypada 6%. Kolejnym jest wzrost udziału w populacji osób powyżej 65 roku życia (starzenie się społeczeństwa), postępujące niedostosowanie struktury lokali do struktury społecznej. Połączenie dwóch trendów, tj. spadek ludności ogółem i wzrost udziału w populacji osób w wieku poprodukcyjnym może mieć istotny wpływ m.in. na gospodarkę miasta, finanse lokalne oraz strukturę popytu na usługi publiczne. Jednocześnie warto podkreślić, że rynek pracy Suchoj Beskidzkiej przyciąga prawie 4 razy tyle osób, ile codziennie wyjeżdża z miasta do pracy w innych ośrodkach. Zgodnie z danymi GUS codziennie do pracy wyjeżdża z miasta ponad 700 osób, a przyjeżdża prawie 3.300.

W tej sytuacji samorząd Suchoj Beskidzkiej preferuje nowe podejście do tematu mieszkalnictwa, zgodnie z którym gmina powinna tworzyć podstawy do długoterminowego rozwoju społeczności lokalnej, w tym także poprzez poprawę jakości życia jej mieszkańców. W tym kontekście inwestycja mieszkaniowa ma cel pro-rozwojowy i pro-demograficzny. Taki projekt mieszkaniowy wpisujący się w długoterminową strategię gminy nazywamy samorządowymi mieszkaniami dla rozwoju. Gmina Sucha Beskidzka traktując inwestycje mieszkaniowe, jako narzędzie walki z kryzysem demograficznym, ma na celu przede wszystkim zatrzymanie w naszym mieście ludzi młodych kierując ofertę mieszkań na wynajem długoterminowy osobom rozpoczynającym karierę zawodową, rodzinom z dziećmi, których zarobki nie są niskie ale nie stać ich na zakup mieszkania, osobom zatrudnionym w lokalnych przedsiębiorstwach lub instytucjach, mieszkających na terenie innych gmin, osobom, które dawniej mieszkały w Suchoj Beskidzkiej, wyjechały i aktualnie planują powrót do rodzinnego miasta uzależniając decyzję od warunków mieszkaniowych. Aby rozwiązać wszelkie wątpliwości warto w tym miejscu dodać, że realizując zadania własne z zakresu budownictwa mieszkaniowego, Gmina nie może odmówić prawa ubiegania się o najem mieszkania osobom niezameldowanym na pobyt stały na terenie Gminy, bowiem w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie jest dopuszczalne np. wprowadzenie w uchwale określającej zasady wynajmu mieszkań

ograniczenia o charakterze dyskryminacyjnym. (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z 14.11.2013 r., III SA/Kr 149/13, LEX nr 1398666).

Kolejnym celem udzielanych preferencji jest zatrzymanie odpływu najbardziej dynamicznych i przedsiębiorczych grup społecznych oraz przyciągnięcie nowych mieszkańców mających potencjalnie duży wpływ na wzmocnienie kapitału kulturowego lokalnej społeczności. Realizując inne zadanie własne Gminy z zakresu ochrony zdrowia (art.7 ust. 1 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym) oferta mieszkań w bloku z przeznaczonym na wynajem długoterminowy z możliwością dojścia do własności (sprzedaży) kierowana jest przede wszystkim do wysokiej klasy specjalistów, lekarzy oraz przedstawicieli innych zawodów, których braki zakłócają funkcjonowanie miasta. Przykładowo, w Szpitalu Rejonowym w Suchej Beskidzkiej (ok 460 łóżek i kilkanaście oddziałów) brakuje obecnie kilkudziesięciu lekarzy różnych specjalizacji. Zaoferowanie takim najemcom możliwości kupna mieszkania w perspektywie czasu, daje im poczucie stabilizacji i często jest podstawowym argumentem decydującym o pozyskaniu dla miasta wysokiej klasy specjalistów.

Gmina zakłada, że zostaną ustalone indywidualne stawki czynszu najmu oraz wyższy od obowiązującego aktualnie w gminie limit dochodowy w odniesieniu do nowopowstałych lokali w taki sposób, aby oferta mieszkaniowa była skierowana nie tylko do osób o niższych dochodach ale również dochodach średnich i wyższych. Poza limitem dochodowym będą wprowadzone dodatkowe kryteria pierwszeństwa związane np. z wykonywanym zawodem, wiekiem, wykształceniem.

Istotnym elementem świadczącym o prorozwojowym charakterze mieszkania jest samofinansowanie rozumiane jako zdolność do uzyskania dochodów umożliwiających spłatę zobowiązania zaciągniętego na jego realizację. Przy analizie samofinansowania warto wziąć pod uwagę nie tylko czynsze, ale również np. podatki płacone przez nowych mieszkańców oraz inne korzyści finansowe wynikające z ich obecności na lokalnym rynku, jak np. wzrost aktywności lokalnej gospodarki. Mając jednak na uwadze akceptowalność wysokości czynszu gmina Sucha Beskidzka liczy się z koniecznością corocznej dopłaty do spłat obligacji z dochodów własnych pochodzących z gospodarowania nieruchomościami, w celu zbilansowania kosztów zrealizowanej inwestycji mieszkaniowej.