

PROJEKT

DRUK NR 464

2 19-11-2024

UCHWAŁA NR/2024
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
Z..... 2024 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu pieniężnego na pokrycie nowych udziałów
w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i 1572) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Spółką”, wkładu pieniężnego w wysokości 8 000 000,00 zł
(słownie: osiem milionów złotych) na pokrycie 8 000 (słownie: osiem tysięcy) nowych udziałów o
wartości 1 000 zł (słownie: jednego tysiąca złotych) każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym
Spółki.

§ 2. Środki przeznaczone na wniesienie wkładu pieniężnego, o którym mowa w § 1, zostaną
pokryte z budżetu m.st. Warszawy.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

§ 4. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Stołecznego
Warszawy.

2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Tomasz Mencina
Zastępca Prezydenta

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO
Katarzyna Taraszkiewicz-Sirocka

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 15-11-2024

RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
Kamil Lisiecki
WA-12479
15-11-2024

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

**w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu pieniężnego na pokrycie nowych udziałów
w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki**

I. Wprowadzenie

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* jednym z zadań własnych gminy jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Ponadto, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*, gmina tworzy warunki do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.

Wypełniając ustawowe obowiązki w ww. zakresie oraz mając na uwadze popyt na lokale o umiarkowanych czynszach, m.st. Warszawa prowadzi politykę polegającą m.in. na realizacji nowych inwestycji społecznego budownictwa mieszkaniowego. Elementem tej polityki jest zaangażowanie miejskich spółek Towarzystwa Budownictwa Społecznego w budowę nowych mieszkań na wynajem. Działania te mają na celu rozwój budownictwa społecznego na terenie gminy oraz podnoszenie jakości przestrzeni publicznej, w tym standardu budynków i lokali.

Niniejszy projekt uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy jest przedkładany celem uzyskania zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy działającej pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej: „Spółka”) wkładu pieniężnego w wysokości 8 000 000,00 zł, na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym. Uzasadnieniem do podjęcia uchwały jest finansowanie przez m.st. Warszawa inwestycji mieszkaniowej przy ul. Agrestowej w Warszawie, która wpisuje się w cele polityki lokalowej m.st. Warszawy.

II. Charakterystyka Spółki

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Praga Południe sp. z o.o. zostało zawiązane aktem notarialnym w dniu 9 lipca 1998 r. Z dniem 2 stycznia 2012 r. nastąpiła zmiana firmy Spółki na Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o. Aktualne brzmienie Aktu Założycielskiego zostało przyjęte w dniu 3 stycznia 2023 r. (Akt Notarialny Rep. A nr 21/2023 ze zm.).

Głównym przedmiotem działalności Spółki jest budowa mieszkań i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
15-11-2024
z dnia

Zgodnie z aktualnym wpisem w Krajowym Rejestrze Sądowym kapitał zakładowy Spółki wynosi 256.583.000,00 zł i dzieli się na 256.583 udziałów po 1.000,00 zł każdy. Jedynym Wspólnikiem Spółki jest m.st. Warszawa. W dniu 8 października 2024 r. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników podjęło uchwałę w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 31.305.000,00 zł tj. z kwoty 256.583.000,00 do kwoty 287.888.000,00 zł. Powyższa zmiana dotychczas nie została zarejestrowana w KRS.

Na dzień 30 września 2024 roku stan zatrudnienia wynosił 21 osób.

Spółka posiada w swoich zasobach łącznie 1.754 lokale mieszkalnych zlokalizowanych w 35 budynkach. Lokale mieszkalne wynajmowane są w oparciu o ustawę z 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

Spółka oprócz ww. lokali mieszkalnych jest właścicielem 40 lokali usługowych o łącznej powierzchni 4.565,87 m², 827 miejsc garażowych oraz miejsc parkingowych zewnętrznych. Wynajem miejsc garażowych, parkingowych oraz lokali usługowych następuje na zasadach rynkowych.

Obecnie Spółka realizuje następujące inwestycje mieszkaniowe:

- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i jednokondygnacyjnym garażem podziemnym przy ul. Banacha/Grójeckiej. W ramach inwestycji powstanie ok. 205 lokali mieszkalnych. W dniu 7 listopada 2023 r. została zawarta umowa o wykonanie robót budowlanych z generalnym wykonawcą. Trwa realizacja robót budowlanych. Planowany termin zakończenia inwestycji - 2026 r.,
- modernizacja i odtworzenie wyłączzonego z eksploatacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami przy ul. Targowej 14. Trwa procedura związana z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę. W ramach inwestycji powstanie ok. 69 lokali mieszkalnych. Planowany termin zakończenia inwestycji - 2028 r.,
- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z jednokondygnacyjnym garażem podziemnym przy ul. Derkaczy 59. W ramach inwestycji powstanie 66 lokali mieszkalnych. W dniu 14 marca 2023 r. zawarto umowę z Generalnym Wykonawcą. Trwa realizacja robót budowlanych. Planowany termin zakończenia inwestycji - 2025 r.,
- budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i miejscami parkingowymi przy ul. Patriotów/Agrestowej. W ramach inwestycji powstanie 40 lokali mieszkalnych. 25 marca 2024 r. zawarto umowę z generalnym wykonawcą. W ramach inwestycji powstanie 40 lokali mieszkalnych. Trwa realizacja robót budowlanych. Planowany termin zakończenia inwestycji - 2027 r.,
- budowa wraz z modernizacją budynków mieszkaniowych oraz miejsc parkingowych przy ul. Stalowej 55/57. W ramach inwestycji powstanie 96 lokali mieszkalnych. W czerwcu 2023 r. odebrano opinię historyczno-konserwatorską. Trwa procedura związana z wydaniem pozwolenia na rozbiórkę nieużytkowanej oficyny. Planowany termin zakończenia inwestycji - 2027 r.

III. Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Sytuację ekonomiczno-finansową Spółki charakteryzują następujące dane (w zł):

Aktywa	stan na 31.12.2023	stan na 30.09.2024
AKTYWA TRWAŁE	392.943.277,91	495.827.557,41
Wartości niematerialne i prawne	174.775,33	144.526,69
Rzeczowe aktywa trwałe	392.448.502,58	459.363.030,72
Należności długoterminowe	320.000,00	320.000,00
AKTYWA OBROTOWE	54.702.959,44	35.630.423,57
Należności krótkoterminowe	2.032.537,66	2.396.264,30
Inwestycje krótkoterminowe	51.943.451,70	33.087.950,89
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	726.970,08	146.208,38
Pasywa		
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	304.608.692,00	338.303.950,99
Kapitał (fundusz) podstawowy	222.908.000,00	245.613.000,00
Kapitał (fundusz) zapasowy	73.673.004,62	85.209.692,00
Pozostałe kapitały rezerwowe	600.000,00	600.000,00
Zysk (strata) netto	7.427.687,38	6.881.258,99
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	143.037.545,35	157.154.029,99
Rezerwy na zobowiązania	2.204.966,96	1.934.160,84
Zobowiązania długoterminowe	90.939.546,20	107.026.201,63
Zobowiązania krótkoterminowe	19.267.858,24	19.664.774,10
Inne rozliczenia międzyokresowe	30.625.173,95	28.528.893,42
Suma Bilansowa	447.646.237,35	495.457.980,98

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	stan na 31.12.2023	stan na 30.09.2024
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	29.135.620,66	22.649.283,67
Koszty działalności operacyjnej	23.442.628,93	16.836.986,19
Zysk/strata ze sprzedaży	5.692.991,73	5.812.297,48
Pozostałe przychody operacyjne	3.733.700,42	2.563.508,11
Pozostałe koszty operacyjne	390.620,11	78.198,25
Zysk/strata na działalności operacyjnej	9.036.072,04	8.297.607,34
Przychody finansowe	2.156.349,24	1.077.956,75
Koszty finansowe	3.496.412,90	2.058.154,10
Zysk strata brutto	7.696.008,38	7.317.409,99
Zysk/strata netto	7.427.687,38	6.881.258,99

Spółka znajduje się w dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej, o czym świadczy m.in. zysk z działalności operacyjnej na poziomie zabezpieczającym obsługę zaciągniętych przez Spółkę kredytów na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz bezpieczny poziom wskaźników ekonomiczno-finansowych.

IV. Uzasadnienie podwyższenia kapitału zakładowego

Środki z wnioskowanego podwyższenia kapitału zakładowego – zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki – będą stanowiły jedno ze źródeł finansowania inwestycji mieszkaniowej realizowanej na nieruchomości (dz. ew. nr 3, 5, 7/1, 7/3, 7/4, 8 i 9 z obrębu 3-12-66) położonej przy ul. Agrestowej w Warszawie.

Wydano opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 15-11-2024

Na podstawie uchwały nr LXII/2022/2022 Rady Miasta stołecznego Warszawy z dnia 17 marca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu niepieniężnego (aportu) na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, w dniu 28 września 2022 r. Spółka zawarła z Miastem umowę przeniesienia prawa własności nieruchomości przy ul. Patriotów róg Agrestowej w Warszawie.

Przedmiotem inwestycji jest budynek mieszkalny wielorodzinny z lokalami usługowymi w parterze wraz z garażem podziemnym, parkingiem naziemnym i infrastrukturą techniczną. W budynku przewidziano zastosowanie odnawialnych źródeł energii. Dla zaopatrzenia budynku w ciepłą wodę użytkową oraz centralne ogrzewanie – przewidziano zastosowanie pomp ciepła gruntowych oraz montaż pomp ciepła powietrznych. Ponadto przewidziano montaż instalacji fotowoltaicznej oraz wentylacji mechanicznej dla całego budynku. W ramach inwestycji powstanie 40 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 2 047,84 m², w tym 3 mieszkania dla osób niepełnosprawnych.

Po przeprowadzonym postępowaniu przetargowym, 25 marca 2024 r. zawarta została pomiędzy Spółką a firmą ZAB-BUD Sp. z o.o. (Generalny Wykonawca) umowa na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz wykonanie robót budowlanych. Koszt realizacji wynikający z umowy z Generalnym Wykonawcą wynosi 23.979.000,00 zł.

Planowany termin zakończenia realizacji inwestycji to 25 marzec 2026 r. Prace realizowane są zgodnie z harmonogramem realizacji inwestycji i wg stanu na 30 września 2024 r. zaangażowanie prac budowlanych wynosi 15,84 %.

Całkowity szacowany koszt inwestycji wyniesie 28 900 368,00 zł (bez wartości gruntu). Wydatki poniesione do 30 września 2024 r. na przedmiotową inwestycję wynoszą 4 073 446,97 zł, w tym na roboty budowlane 3 797 280,00 zł. Pozostałe wydatki dotyczą zapłaty za prace projektowe, opłat związanych z przyłączeniem mediów, podatkami, opłatami notarialnymi, oraz pozostałymi kosztami wynikającymi z pełnienia funkcji inwestora.

Zgodnie z umową nr PL/B/II/3/5/1/2024 zawartą przez Spółkę z Miastem, koszty realizacji przedmiotowej inwestycji zostaną sfinansowane przez m. st. Warszawa w wysokości 28 900 368,00 zł. Środki w kwocie 28 900 000,00 zł pochodzić będą z wkładu pieniężnego wniesionego przez Właściciela m.st. Warszawa, w zamian za objęcie nowych udziałów w kapitale zakładowym, natomiast kwota 368,00 zł zostanie pokryta z pożytków (odsetek) od środków przekazanych w ramach podwyższenia.

Dokapitalizowanie m. st. Warszawy w wysokości 28 900 000,00 zł planowane jest do pokrycia z następujących środków:

- 15 871 949,97 zł z bezzwrotnego wsparcia (grant) dla gminy ze środków obsługiwanego przez BGK Funduszu Dopłat;
- 2 607 000,00 zł z uzyskanego wsparcia z Rządowego Programu Rozwoju Mieszkalnictwa;
- 1 359 872,16 zł z uzyskanego wsparcia z Krajowego Planu Odbudowy;
- 9 061 177,87 zł ze środków własnych m. st. Warszawy.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 15-11-2024

W dniu 31 sierpnia 2023 roku Rada m. st. Warszawy podjęła uchwałę nr LXXXVI/2806/2023 w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wkładu pieniężnego w wysokości 2 607 000,00 zł na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki. Środki pieniężne zostały przekazane na rachunek bankowy Spółki w dniu 28 września 2023 roku.

Z uwagi na zaawansowanie przedmiotowej inwestycji konieczne jest dokapitalizowanie o kwotę 8 000 000,00 zł. Środki te zostaną przeznaczone na zapłatę za prace projektowe, roboty budowlane oraz pozostałe koszty wynikające z pełnienia funkcji inwestora.

V. Zgody korporacyjne

Zarząd Spółki zwrócił się z wnioskiem o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki wkładem pieniężnym o wartości 8 000 000,00 zł, który został wyrażony w Uchwale Zarządu Spółki Nr 43/2024 z dnia 28 października 2024 r. Wniosek Zarządu Spółki w przedmiotowej sprawie został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 37/2024 z dnia 29 października 2024 r.

VI. Podsumowanie

TBS Warszawa Południe sp. z o.o. realizując kierunki polityki mieszkaniowej m.st. Warszawy wspiera przede wszystkim rodziny niespełniające kryteriów najmu lokalu komunalnego, a zarazem rodziny nieposiadające wystarczających środków finansowych by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Poprzez ofertę mieszkań na wynajem z umiarkowanymi czynszami Spółka uzupełnia ofertę na rynku mieszkaniowym.

Potrzeba wsparcia finansowego Spółki z przeznaczeniem na realizację inwestycji mieszkaniowej przy ul. Agrestowej w Warszawie, stanowi istotny element realizacji kierunków rozwoju budownictwa społecznego, wyznaczonych w *Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programie Mieszkaniowym m.st. Warszawy* (wyrażonym w uchwale nr XLVII/1459/2021 Rady m.st. Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r.).

VII. Podstawa prawna podwyższenia kapitału

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, wyposażanie w majątek przedsiębiorstw (spółek), w których udziały posiada m.st. Warszawa, wymaga zgody Rady m.st. Warszawy.

W przypadku wyrażenia przez Radę m.st. Warszawy zgody na wniesienie do Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o. wkładu pieniężnego, przeprowadzona zostanie procedura podwyższenia kapitału zakładowego Spółki, zgodnie z ustawą z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 15-11-2024

W stosunku do niniejszej uchwały nie istnieje obowiązek zgłoszenia, uzyskania opinii, zgody, przeprowadzenia konsultacji bądź uzgodnień z podmiotami zewnętrznymi.

VIII. Skutki finansowe podjęcia uchwały

Podjęcie przez Radę m.st. Warszawy przedmiotowej uchwały, warunkuje możliwość dalszego procedowania w sprawie wyrażenia zgody przez Zgromadzenie Wspólników na wniesienie do jednoosobowej Spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o. wkładu pieniężnego w wysokości 8.000.000,00 zł na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki.

W budżecie miasta stołecznego Warszawy na 2024 r. zostały zabezpieczone środki finansowe w wysokości 8.000.000 zł na objęcie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.

Wkład pieniężny na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO

Katarzyna Taraszkiewicz-Sirocka

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 15-11-2024 6

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z listopada 2024 r.
do projektu uchwały Rady m.st. Warszawy**

Na podstawie § 29 ust. 6 Statutu miasta stołecznego Warszawy, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2019 r. poz. 14465 z późn. zm.) projekt uchwały Rady m.st. Warszawy **w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu pieniężnego na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki**

opiniuję pozytywnie

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy



Zastępca Skarbnika m.st. Warszawy
Dyrektor
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca