# PROJEKT

# DRUK NR 464

# 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) 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 odpowiedzialnościąz 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.

**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

1. **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.

1. **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.

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 lokali 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 wyłączonego 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.
1. **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.

1. **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.

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 inwestycją 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.

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.

1. **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.

1. **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.).

1. **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.

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

1. **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.

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 15 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 roku 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