**PROJEKT**

**DRUK NR 1430**

**UCHWAŁA NR ………..…./20**

**RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY**

**z ……………………………… 20 r.**

**w sprawie wyrażenia zgody na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu niepieniężnego (aportu) 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 2020 r. poz. 713 i 1378) w związku z § 4 pkt 2 załącznika do uchwały nr XXVIII/534/2004 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości m.st. Warszawy oraz ich wydzierżawiania lub najmu na okres dłuższy niż trzy lata (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 119, poz. 2927, z późn. zm.[[1]](#footnote-1))) uchwala się, co następuje:

**§ 1.** 1. Wyraża się zgodę na zbycie prawa własności części nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 25/2 z obrębu 7-06-02 o powierzchni 11 485 m², położonej przy ul. gen. K.S. Rudnickiego w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00287597/0 – w związku z wniesieniem prawa własności opisanej nieruchomości, jako wkładu niepieniężnego (aportu) do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie.

2. Wartość wkładu niepieniężnego, o którym mowa w ust. 1, wynosi 19 215 000 zł (słownie: dziewiętnaście milionów dwieście piętnaście tysięcy złotych). Za wkład niepieniężny m.st. Warszawa obejmie 19 215 (słownie: dziewiętnaście tysięcy dwieście piętnaście) nowych udziałów o wartości nominalnej 1000 zł (słownie: jednego tysiąca złotych) każdy, w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki, o której mowa w ust. 1.

**§ 2.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stołecznego Warszawy.

**§ 3.** 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 Północ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**

**wkładu niepieniężnego (aportu) na pokrycie nowych udziałów**

**w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki**

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 TBS 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.

1. **Charakterystyka Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**
2. **Informacje ogólne**

Spółka pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. (pierwotnie: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Bemowo Sp. z o.o.), została zawiązana aktem notarialnym z dnia 25 października 2000 r. Głównym przedmiotem działalności Spółki jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 105.966.000 zł i dzieli się na 105.966 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jedynym Wspólnikiem Spółki jest m.st. Warszawa.

Zatrudnienie w osobach na dzień 30 września 2020 r. wynosiło 35 osób.

Spółka posiada w swoich zasobach 23 budynki, w których znajduje się 1 547 lokali mieszkalnych, wynajmowanych w oparciu o ustawę z 26 października 1995 r. *o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego*.

Dodatkowo Spółka jest właścicielem/współwłaścicielem nieruchomości, w skład których wchodzi:

1. 47 lokali usługowych,
2. 88 garaży, 858 miejsc garażowych oraz 447 miejsc parkingowych,
3. 8 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 15 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym przy ul. D. Siedzikówny „Inki” 4 (dawniej ul. Małego Franka 4).

Wynajem/sprzedaż miejsc garażowych, parkingowych, lokali mieszkalnych (pkt c) oraz lokali użytkowych następuje na zasadach rynkowych.

Obecnie Spółka realizuje następujące inwestycje mieszkaniowe w systemie TBS:

* przy ul. Chyrowskiej/Złotopolskiej – w ramach inwestycji powstanie 25 lokali mieszkalnych, Spółka planuje rozpoczęcie prac budowlanych w 2021 r., planowany termin zakończenia inwestycji to 2022 r.,
* przy ul. gen. T. Pełczyńskiego – w ramach inwestycji powstanie 235 lokali mieszkalnych, rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w 2021 r., zakończenie inwestycji w 2023 r.,
* przy ul. Strzeleckiej – w ramach inwestycji powstaną 42 lokale mieszkalne, trwają prace nad opracowaniem dokumentacji projektowej, rozpoczęcie prac budowlanych planowane jest w 2021 r., zakończenie inwestycji w 2023 r.

Ponadto w dniu 28 października 2020 r. Spółka protokolarnie dokonała odbioru końcowego robót w inwestycji przy ul. Radzymińskiej, która była współfinansowana przez m.st. Warszawa (29.000.000,00 zł). Aktualnie trwa proces zasiedlania lokali mieszkalnych (215).

1. **Sytuacja ekonomiczno-finansowa**

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Wyszczególnienie** | **31.12.2018 r.** | **31.12.2019 r.** | **30.09.2020 r.** |
| **WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT** |
| Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym: | 17 838 556,14 | 19 627 440,54 | 15 579 378,55 |
| Koszty działalności operacyjnej | 15 439 737,73 | 16 005 942,06 | 13 230 892,11 |
| Zysk ze sprzedaży | 2 398 818,41 | 3 621 498,48 | 2 348 486,44 |
| Pozostałe przychody operacyjne | 835 002,95 | 715 067,85 | 1 090 378,04 |
| Pozostałe koszty operacyjne | 2 576 184,74 | 1 415 082,68 | 1 170 018,03 |
| Zysk z działalności operacyjnej | 1 818 738,68 | 1 760 381,59 | 2 268 846,45 |
| Przychody finansowe | 865 673,42 | 566 246,70 | 140 575,28 |
| Koszty finansowe | 1 531 628,25 | 1 243 778,31 | 666 852,80 |
| Zysk brutto | 1 152783,85 | 1 082 849,98 | 1 742 568,93 |
| Zysk netto | 935 484,85 | 850 845,98 | 1 579 596,93 |
| **WYBRANE DANE BILANSOWE** |
| Aktywa razem, w tym: | 260 976 430,45 | 271 595 720,59 | 304 668 628,58 |
| Środki trwałe | 197 406 077,09 | 209 064 449,42 | 206 115 086,64 |
| Środki trwałe w budowie | 9 021 745,77 | 36 614 612,28 | 68 264 9444,59 |
| Aktywa obrotowe, w tym: | 54 422 120,71 | 25 809 200,77 | 30 181 446,83 |
| Należności krótkoterminowe | 641 605,64 | 681 585,97 | 1 140 704,01 |
| Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne | 47 436 090,65 | 19 474 988,15 | 23 687 134,90 |
| Pasywa razem, w tym: | 260 976 430,45 | 271 595 720,59 | 304 668 628,58 |
| Kapitał własny | 97 333 697,11 | 108 184 543,09 | 115 464 140,02 |
| Kapitał (fundusz) podstawowy | 90 266 000,00 | 100 266 000,00 | 105 966 000,00 |
| Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym: | 163 642 733,34 | 163 411 177,50  | 189 204 488,56 |
| Zobowiązania długoterminowe | 127 568 940,09 | 125 406 817,89 | 159 216 484,64 |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 12 194 045,10 | 13 525 535,89 | 5 491 499,35 |
| Rozliczenia międzyokresowe | 17 669 455,08 | 17 840 639,94 | 17 623 606,18 |

Działalność Spółki charakteryzuje stabilny rozwój. Spółka znajduje się w dobrej kondycji ekonomiczno-finansowej, o czym świadczy m.in. zysk z działalności operacyjnej na poziomie zabezpieczającym obsługę kredytów zaciągniętych na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz właściwy poziom wskaźników ekonomiczno-finansowych.

1. **Informacja dotycząca planowanej inwestycji na nieruchomości przy ul. K.S. Rudnickiego**
2. **Aktualny stan nieruchomości**

Planowana do wniesienia część nieruchomości oznaczona jako działka ewidencyjna numer 25/2, z obrębu 7-06-02 o powierzchni 11.485 m² - zlokalizowana jest w dzielnicy Bielany, przy ul. gen. K.S. Rudnickiego. Przedmiotowa część nieruchomości - zgodnie z informacją wynikającą z operatu szacunkowego - znajduje się na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy, przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym symbolem U.20 – teren zabudowy usługowej o średniej wysokości 20 m.

Nieruchomość - na podstawie decyzji nr 55145 Wojewody Mazowieckiego z dnia 9 września 1998 r. - stanowi własność m.st. Warszawy.

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00287597/0, z której wynika, że nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych o numerach 24 i 25/2 z obrębu 7-06-02 jest obciążona służebnością drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości składającej się z działki nr 25/1 z obrębu 7-06-02 w postaci pasa gruntu o zmiennej szerokości od 4,5 m do 5,87 m znajdującego się na terenie nieruchomości obciążonej oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 25/2.

Biuro Spraw Dekretowych pismem z dnia 13 marca 2020 r. poinformowało, że w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako dawna nieruchomość hipoteczna „Dobra Ziemskie Ekonomia Warszawska” nie odnaleziono informacji, aby dawny właściciel hipoteczny (lub jego następcy prawni) złożył wniosek o przyznanie praw do nieruchomości w wyniku realizacji roszczeń powstałych na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Ponadto z zaświadczeń :

* Ministerstwa Rozwoju z dnia 19 września 2019 r.,
* Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 17 września 2019 r.,
* Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 23 października 2019 r.,

wynika, iż w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości nie zostały zgłoszone roszczenia przez byłych właścicieli lub ich następców prawnych oraz nie toczą się postępowania administracyjne w przedmiocie prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa.

Podkreślić należy, że przed zawarciem umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości przez m.st. Warszawa na rzecz TBS Warszawa Północ Sp. z o.o., ww. zaświadczenia zostaną zaktualizowane.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 30 października 2020 r. wartość rynkowa wyżej opisanej części nieruchomości wynosi 19.215.000 zł.

1. **Zamierzenia inwestycyjne dotyczące nieruchomości**

W ramach działań w zakresie kierunków rozwoju budownictwa społecznego, TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. zamierza na ww. części nieruchomości zrealizować inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego od 2 do 10 kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej.

W budynku planuje się uzyskać 320 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 15.925 m2 oraz 335 miejsc parkingowych.

Według informacji Zarządu Spółki szacowany koszt inwestycji wynosi 128.815.000 zł (bez wartości gruntu) i zostanie sfinansowany z:

* kredytów zaciągniętych w BGK (kredyt SBC na część mieszkalną i komercyjny na usługową) w kwocie ok. 92.498.500 zł,
* partycypacji osób fizycznych (do 30% wartości inwestycji) w kwocie ok. 36.316.500 zł.

Ostateczny koszt realizacji inwestycji będzie znany po wyłonieniu generalnego wykonawcy inwestycji oraz pozyskaniu finansowania zewnętrznego.

1. **Zgody korporacyjne**

Wniosek Zarządu Spółki TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki wkładem niepieniężnym o wartości 19.215.000 zł, w postaci prawa własności ww. części nieruchomości, wyrażony został w uchwale Zarządu Spółki nr 1/11/2020 z dnia 4 listopada 2020 r. i pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 44/2020 z dnia 6 listopada 2020 r.

1. **Podsumowanie i wnioski**

Wniesienie ww. części nieruchomości do Spółki celem realizacji przedmiotowej inwestycji jest zgodne z polityką lokalową m.st. Warszawy.

TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. realizując kierunki określone przez Miasto stwarza przede wszystkim warunki mieszkaniowe dla rodzin przekraczających kryteria najmu lokalu komunalnego, a jednocześnie nieposiadających wystarczających środków finansowych by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie. Spółka uzupełnia tym samym ofertę na rynku mieszkaniowym.

Podkreślenia wymaga również, iż Miasto realizując zadania z zakresu budownictwa poprzez miejskie spółki TBS nie musi angażować 100% środków finansowych niezbędnych na przeprowadzenie danej inwestycji.

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. Warszawy, wymaga zgody Rady m.st. Warszawy.

W przypadku wyrażenia przez Radę m.st. Warszawa zgody na wniesienie do TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. wkładu niepieniężnego zostanie przeprowadzona 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 dotyczących niniejszej uchwały.

1. **Skutki finansowe podjęcia uchwały**

Wykonanie uchwały Rady m.st. Warszawy nie będzie skutkowało poniesieniem kosztów przez m.st. Warszawy.

Przedmiotowy wkład niepieniężny na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki – zgodnie z opinia Biura Księgowości i Kontrasygnaty z dnia 15 października 2020 r. korzystać będzie ze zwolnienia z opodatkowania VAT na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 9 ustawy o VAT.

Wniesienie do Spółki wkładu niepieniężnego objęte jest podatkiem od czynności cywilnoprawnych wg stawki 0,5% na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1k i pkt 2, w związku z ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. z 2020 r., poz. 815 ze zm.). Zgodnie z art. 4 ust. 9 ww. ustawy, zobowiązaną do jego zapłaty będzie Spółka.

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 7 grudnia 2020 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 Północ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wkładu niepieniężnego (aportu) 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

Marzanna Krajewska

1. ) Zmiany tekstu wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 262, poz. 7132, z 2005 r. Nr 84, poz. 2189 i Nr 183, poz. 5853, z 2006 r. Nr 199, poz. 7568, z 2007 r. Nr 254, poz. 7536, z 2008 r. Nr 62, poz. 2262 i Nr 110, poz. 3962, z 2009 r. Nr 221, poz. 7006, z 2010 r. Nr 152, poz. 3669, z 2011 r. Nr 94, poz. 3004 i Nr 239, poz. 8500, z 2012 r. poz. 6533, z 2014 r. poz. 3524, z 2017 r. poz. 4899 oraz z 2019 r. poz. 10663. [↑](#footnote-ref-1)