

UCHWAŁA NR/2020
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 2020 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⁾) 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.

100 ZASTĘPCA RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Michał Olszawski
Michał Olszawski

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 2020 GRU. 07

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.

[Podpis]

[Podpis]
RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
Paweł Kamiński
WA-11231

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.

I. Charakterystyka Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

1. 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:

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

Wydano opinie
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 2020 GRU. 07

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).

2. 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	1 152 783,85	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	68 264 944,59
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.

II. Informacja dotycząca planowanej inwestycji na nieruchomości przy ul. K.S. Rudnickiego

1. 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 każdorazowego 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 Ziemska 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.

2. 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.

3. 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.

III. 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.

IV. 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.

V. 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 opinią 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.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
2020 GRU. 07
z dnia.....

Uzasadnienie sporządziła Izabella Nowakowska

ZASTĘPCA DYREKTORA 5
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO

Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 4 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