

PROJEKT  
DRUK NR 1431  
2 dn. 8.12.2020 r.

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 m.st. 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. z 2004 r. Nr 119, poz. 2927, z późn. zm.<sup>1)</sup>) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę na zbycie prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna numer 40/2 z obrębu 6-13-11 o powierzchni 5 863 m<sup>2</sup>, położonej przy ul. Potczyńskiej 88 w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00516011/4 - związane 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 11 898 000 zł (słownie: jedenaście milionów osiemset dziewięćdziesiąt osiem tysięcy złotych). Za wkład niepieniężny m.st. Warszawa obejmie 11 898 (słownie: jedenaście tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem) nowych udziałów o wartości nominalnej 1 000 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.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO

Mateusz Sławiński  
Mateusz Sławiński

z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY  
ZASTĘPCA PREZYDENTA  
MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY

Michał Olszewski

<sup>1)</sup> Zmiany wymienionej uchwały zostały ogłoszone w Dz. Urz. Woj. Maz. z 2004 r. Nr 262, poz. 7132, z 2005 r. Nr 82, 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.

Wydano opinię  
Skarbnika m.st. Warszawy  
2020 r. 8.12.2020

RADCA PRAWNY  
W BIURZE PRAWNYM  
Anna Chmiel  
WA-10868  
95.11.2020 r.

**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).

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 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.  |
|--------------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>WYBRANE DANE Z RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT (w zł)</b>   |                |                |                |
| 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   |
| <b>WYBRANE DANE BILANSOWE</b>                          |                |                |                |
| 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. Połczyńskiej**

### **1. Aktualny stan nieruchomości**

Planowana do wniesienia nieruchomość - oznaczona jako działka ewidencyjna numer 40/2, obręb 6-13-11, o powierzchni 5.863 m<sup>2</sup> - zlokalizowana jest w Warszawie w dzielnicy Bemowo przy ul. Połczyńskiej 88. Jest zabudowana budynkami w bardzo złym stanie technicznym i użytkowym, przeznaczonymi do rozbiórki.

Nieruchomość została nabyta na własność Skarbu Państwa na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie II Wydział Cywilny z dnia 27 stycznia 2011 r. sygn. II NS 215/09 o stwierdzeniu zasiedzenia, a następnie została objęta przez m.st. Warszawa decyzją nr 67336 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 stycznia 2013 r. (decyzja stwierdzająca nabycie z mocy prawa mienia komunalnego).

Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr WA1M/00516011/4. Z analizy księgi wieczystej wynika, że nieruchomość nie jest ograniczona prawami osób trzecich.

Biuro Spraw Dekretowych pismem z dnia 2 kwietnia 2020 r. poinformowało, że ww. działka stanowi teren nieobjęty działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Ponadto z zaświadczeń:

- 1) Ministerstwa Rozwoju z dnia 8 września 2020 r.,
- 2) Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 8 września 2020 r.,
- 3) Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 30 października 2020 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 (w formie aktu notarialnego) umowy przeniesienia przez m.st. Warszawa na rzecz TBS

Warszawa Północ Sp. z o.o. prawa własności nieruchomości, ww. zaświadczenia zostaną zaktualizowane.

Zgodnie z informacją wynikającą z operatu szacunkowego, przedmiotowa nieruchomość 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 częściowo na terenie oznaczonym symbolem M1.20 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średniej wysokości 20 m i częściowo na terenie przeznaczonym pod budowę ulicy Łazurowej.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 27 lutego 2020 r. wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości wynosi 11.898.000 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. nieruchomości zrealizować inwestycję polegającą na budowie budynków mieszkalnych od 4 do 7 kondygnacji nadziemnych oraz jednej kondygnacji podziemnej.

W budynkach planuje się uzyskać 139 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań 7.362 m<sup>2</sup> oraz 139 miejsc parkingowych.

Według informacji Zarządu Spółki szacowany koszt inwestycji wynosi 58.931.170 zł (bez wartości gruntu) i zostanie sfinansowany z:

- kredytów zaciągniętych w BGK (kredyt SBC na część mieszkalną i komercyjny na usługową) w kwocie 35.447.999 zł,
- partycypacji osób fizycznych (do 30% wartości inwestycji) w kwocie 17.683.171 zł,
- finansowania zewnętrznego/dokapitalizowania w kwocie 5.800.000 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 11.898.000 zł, w postaci prawa własności ww. nieruchomości, wyrażony w uchwale Zarządu Spółki nr 5/03/2020 z dnia 12 marca 2020 r., został pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 6/2020 z dnia 23 marca 2020 r.

## **III. Podsumowanie i wnioski**

Wniesienie 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, a jedynie część tych środków skalkulowanych przy udziale TBS w sposób pozwalający na wynajmowanie lokali mieszkalnych po ustalonej stawce czynszu na poziomie akceptowalnym dla przyszłych najemców, umożliwiającym jednakże pokrycie wszystkich kosztów, zgodnie z zapisami ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

#### **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.

Transakcja wniesienia wkładu niepieniężnego na pokrycie udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki będzie mogła skorzystać z prawa do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 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.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO  
*Mateusz Sławiński*

Mateusz Sławiński  
23.11.2020

Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 04 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