

Projekt uchwały
zawieszony:

Dane osobowe
podlegające ochronie

PROJEKT
DRUK NR 2320
24.05.2022 r.

UCHWAŁA NR /2022
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z 2022 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 2022 r. poz. 559 i 583) 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 gruntowej oznaczonej
jako działka ewidencyjna numer 12/7 z obrębu 4-18-11 o powierzchni 8451 m², położonej przy ul.
Jagiellońskiej w Warszawie, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie,
IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr 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 34 184 000,00 zł (słownie:
trzydzieści cztery miliony sto osiemdziesiąt cztery tysiące złotych). Za wkład niepieniężny m.st.
Warszawa obejmie 34 184 (słownie: trzydzieści cztery tysiące sto osiemdziesiąt cztery) nowe udziały
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.

z up. PREZYDENTA M.ST. WARSZAWY

Włodzimierz Karpiński
Sekretarz m.st. Warszawy

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, z 2019 r. poz. 10663 oraz 2021 r. poz. 613.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
27 KWI 2022
z dnia
Paweł Sulikowski
25.04.2022 r.

Nowakowska 25.04.2022 r.

15.04.2022.

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 143.379.000,00 zł i dzieli się na 143.379 udziałów o wartości nominalnej 1.000 zł każdy. Jedynym Wspólnikiem Spółki jest m.st. Warszawa.

Na dzień 28 lutego 2022 r. stan zatrudnienia wynosił 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, 854 miejsc garażowych oraz 447 miejsc parkingowych,
- c) 6 lokali mieszkalnych, 2 lokale użytkowe i 12 miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym przy ul. D. Siedzikówny „Inki” 4 (dawniej ul. Małego Franka 4).

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 27 KWI 2022

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

Obecnie Spółka kontynuuje realizację następujących inwestycji mieszkaniowych:

- przy ul. gen. T. Pełczyńskiego – (235 lokali mieszkalnych) – na koniec 2021 r. osiągnięto stan surowy otwarty, natomiast w I kwartale 2022 r. rozpoczęto roboty wykończeniowe polegające na realizacji ścian osłonowych na trzech budynkach. Planowany termin zakończenia prac budowlanych – II kw. 2023 r.,
- przy ul. Strzeleckiej – (29 lokali mieszkalnych) - w dniu 29.03.2022 r. Spółka ogłosiła postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego na wybór generalnego wykonawcy robót budowlanych. Planowany termin zakończenia prac budowlanych – IV kw. 2024 r.,
- przy ul. Rudnickiego – (174 lokali mieszkalnych) - dokonano wyboru wykonawcy dokumentacji projektowej, który w 2022 r. będzie kontynuował prace związane z przygotowywaniem dokumentacji projektowo – kosztorysowej. Planowany termin zakończenia prac budowlanych – I kw. 2025 r.

2. Sytuacja ekonomiczno-finansowa

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

BILANS			
Wyszczególnienie	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r.*
SUMA BILANSOWA	271 595 720,59	312 180 680,65	373 251 076,29
Aktywa trwałe	245 786 519,82	277 469 456,51	332 636 777,61
Środki trwałe	209 064 449,42	274 157 094,51	299 882 331,17
Środki trwałe w budowie	36 614 612,28	3 210 485,59	32 242 837,48
Aktywa obrotowe, w tym:	25 809 200,77	34 711 224,14	40 614 298,68
Zapasy	5 525 781,42	5 008 052,64	3 930 761,16
Należności krótkoterminowe	681 585,97	775 097,60	766 015,12
Środki pieniężne	19 474 988,15	28 915 773,31	35 890 952,71
Kapitał własny	108 184 543,09	118 103 777,56	157 644 614,22
Kapitał (fundusz) podstawowy	100 266 000,00	105 966 000,00	138 579 000,00
Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	163 411 177,50	194 076 903,09	215 606 462,07
Zobowiązania długoterminowe	125 406 817,89	158 329 299,38	178 274 229,70
Zobowiązania krótkoterminowe	13 525 535,89	13 251 121,61	15 347 143,91
Rozliczenia międzyokresowe	17 840 639,94	16 773 034,01	16 378 557,65
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT			
Wyszczególnienie	31.12.2019 r.	31.12.2020 r.	31.12.2021 r. *
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	19 627 440,54	20 811 274,82	27 194 964,73
Koszty działalności operacyjnej	16 005 942,06	18 238 509,14	21 837 670,37
Zysk/strata ze sprzedaży	3 621 498,48	2 572 765,68	5 357 294,36
Pozostałe przychody operacyjne	715 067,85	1 669 218,17	1 234 470,59
Pozostałe koszty operacyjne	2 576 184,74	791 926,12	2 495 455,84
Zysk z działalności operacyjnej	1 760 381,59	3 450 057,73	4 096 309,11
Przychody finansowe	566 246,70	222 950,75	128 708,75

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 27 KWI 2022

Koszty finansowe	1 243 778,31	716 991,01	284 859,20
Zysk brutto	1 082 849,98	2 956 017,47	3 940 158,66
Zysk netto	850 845,98	2 719 234,47	3 627 836,66

*dane niezatwierdzone

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 zaciągniętych przez Spółkę kredytów na realizację inwestycji mieszkaniowych oraz właściwy poziom wskaźników ekonomiczno-finansowych.

II. Informacja dotycząca planowanej inwestycji na nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej

1. Aktualny stan nieruchomości

Planowana do wniesienia część nieruchomości oznaczona jako działka ewidencyjna numer 12/7 z obrębu 4-18-11, o powierzchni 8.451 m², zlokalizowana jest w Warszawie, w dzielnicy Praga-Północ, przy ul. Jagiellońskiej.

Przedmiotowa nieruchomość gruntowa jest zabudowana w części fragmentem parkingu i utwardzonymi ścieżkami spacerowymi.

Nieruchomość została przekazana m.st. Warszawa przez Skarb Państwa w drodze darowizny (akt notarialny z dnia 18 września 2000 r., Rep. A Nr 8126/2000) w celu wybudowania kompleksu hotelowo-mieszkaniowego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników warszawskiej Policji oraz wybudowania dodatkowych budynków do realizacji innych, ważnych dla Gminy celów.

Z uwagi na powyższe, Biuro Polityki Lokalowej Urzędu m.st. Warszawy w piśmie z dnia 22 września 2021 r. przedstawiło stanowisko, z którego wynika, że przekazanie przedmiotowej nieruchomości do Spółki TBS Warszawa Północ sp. z o.o., w celu realizacji inwestycji budownictwa społecznego, jest zgodne z celem wskazanym w powyższej umowie darowizny. Powyższą opinię, przy założeniu wykorzystywania przez Miasto niektórych lokali w nowo powstałych budynkach na potrzeby osób uprawnionych, podzieliło Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa (pismo z 21 września 2021 r.) oraz radca prawny Biura Ładu Korporacyjnego (opinia prawna z dnia 22 marca 2022 r.).

Mając na uwadze powyższe opinie, w dniu 30 marca 2022 r. Zarząd Spółki złożył Oświadczenie, że m.st. Warszawa będzie miało prawo do dysponowania wszystkimi lokalami mieszkalnymi wybudowanymi na przedmiotowej nieruchomości, poprzez wskazanie osób fizycznych, z którymi Spółka zawrze umowę najmu lokalu (bez konieczności wpłaty przez te osoby fizyczne partycypacji w kosztach budowy lokali), pod warunkiem zawarcia pomiędzy Spółką a m.st. Warszawa stosownej umowy.

Zgodnie z zapisami księgi wieczystej, nieruchomość jest ograniczona prawami osób trzecich, tj.: na działce 12/2 (obecnie po podziale m.in. działka nr ew. 12/7) ustanowione jest nieodpłatne prawo użytkowania na rzecz Stoen Stołeczno Zakładu Energetycznego S.A. oraz Stołeczno Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej (Akty notarialne z dnia 11 marca 2002 r.).

Zgodnie z art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

W związku z powyższym, Biuro Spraw Dekretowych pismem z dnia 8 lipca 2021 r. poinformowało, że w stosunku do działki ew. nr 12/7, nie odnaleziono zarejestrowanych i nierozpatrzonej wniosków dawnych właścicieli lub ich następców prawnych o zwrot nieruchomości (ustanowienia użytkowania wieczystego lub własności czasowej) oraz obecnie w BSD nie są prowadzone postępowania administracyjne.

Ponadto z zaświadczeń:

- 1) Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 7 października 2021 r.,
 - 2) Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 14 października 2021 r.,
 - 3) Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z dnia 13 stycznia 2022 r.,
- wynika, iż w odniesieniu do działki ew. nr 12/7 nie toczą się żadne postępowania w sprawie prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego oraz nie zostały zgłoszone przez byłych właścicieli bądź ich następców prawnych roszczenia do ww. nieruchomości.

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, działka ew. nr 12/7 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, tj. planowanego rozwoju usług oraz w części w obszarze (UF) planowanego rozwoju usług w ramach systemu fortecznego XIX – wiecznej twierdzy Warszawa. Jednocześnie ww. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i o możliwości otrzymania decyzji o warunkach zabudowy decyduje spełnienie warunków opisanych w ustawie o planowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe, w dniu 20 września 2017 r. Zarząd Dzielnicy Praga Północ m.st. Warszawy wydał Decyzję nr 56/PrPn/2017 o warunkach zabudowy dla inwestycji budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na parterze, z niezbędną infrastrukturą techniczną, wjazdem i zagospodarowaniem terenu. Ww. Decyzja dotyczy działki nr ew. 12/5, która na mocy decyzji podziałowej nr 449/2019 z dnia 16 kwietnia 2019 r., wydanej z upoważnienia Prezydenta m.st. Warszawy, zatwierdziła podział nieruchomości oznaczonej jako działka ew. nr 12/5 położona przy ul. Jagiellońskiej 47B (pow. 9.548 m²) na działki o nr ew. 12/7 (pow. 8.451 m²) i 12/8 (pow. 1.097 m²).

Zarząd Spółki poinformował, że wg informacji zawartych w koncepcji programowo – przestrzennej, nieruchomość nie podlega przepisom Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a planowana inwestycja znajduje się poza strefą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 25 listopada 2021 r. wartość rynkowa wyżej opisanej nieruchomości wynosi 34.184.000,00 zł.

2. Zamierzenia inwestycyjne dotyczące nieruchomości

W ramach działań w zakresie kierunków rozwoju budownictwa społecznego, Spółka zamierza na ww. nieruchomości zrealizować inwestycję polegającą na budowie 2 ośmiokondygnacyjnych budynków mieszkalnych oraz jednej kondygnacji podziemnej, mieszczącej w sobie garaż z miejscami postojowymi, komórki lokatorskie, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. W parterach budynków możliwa jest lokalizacja usług, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy. Na terenie inwestycji planuje się także plac zabaw, ciągi piesze i pieszo – jezdne, miejsca postojowe, wjazd do garażu. Wokół budynków przewidziano teren zielony przeznaczony na ogródki przydomowe.

W budynkach zaprojektowano łącznie 240 mieszkań 1, 2, 3 i 4 pokojowych o łącznej powierzchni użytkowej 10.165 m² oraz 146 miejsc postojowych.

Zgodnie z wnioskiem Zarządu Spółki szacowany łączny koszt inwestycji wynosi ok. 87 mln zł brutto (bez wartości gruntu). Planowany udział finansowy m.st. Warszawy w kosztach realizacji lokali mieszkalnych wyniesie 100%. Budowa lokali usługowych zostanie sfinansowana ze środków własnych Spółki lub kredytu komercyjnego. Zgodnie z informacją Zarządu Spółki, pozyskanie przez m.st. Warszawa zwrotu 80% nakładów poniesionych na inwestycję mieszkaniową, będzie możliwe z bezzwrotnego funduszu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, tj. z Funduszu Dopłat.

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

3. Zgody korporacyjne

Wniosek Zarządu Spółki TBS Warszawa Północ Sp. z o.o. o podwyższenie kapitału zakładowego Spółki wkładem niepieniężnym o łącznej wartości 34.184.000 zł, w postaci prawa własności ww. nieruchomości, został wyrażony w uchwale Zarządu Spółki nr 5/12/2021 z dnia 13 grudnia 2021 r. i pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 47/2021 z dnia 21 grudnia 2021 r.

III. Podsumowanie i wnioski

Wniesienie nieruchomości do Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji jest zgodne z polityką lokalową m.st. Warszawy.

Spółka realizując kierunki nakreślone 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 realizuje budownictwo społeczne jako zadanie własne, poprzez doposażanie miejskich spółek TBS w nieruchomości gruntowe, co pozwala na realizację zadań statutowych Spółek wraz ze zwiększaniem zasobu mieszkaniowego m.st. Warszawy.

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.

V. Skutki finansowe podjęcia uchwały

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

Transakcja wniesienia wkładu niepieniężnego w postaci prawa własności zabudowanej nieruchomości - działki o numerze ewidencyjnym nr 12/7 – zgodnie z opinią Biura Księgowości i Kontrasygnaty z dnia 28 lutego 2022 r. będzie mogła skorzystać z prawa do zwolnienia z opodatkowania na podstawie art. 43 ust. 1 pkt 10 ustawy o podatku od towarów i usług.

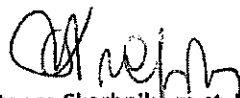
Wniesienie do Spółki wkładu niepieniężnego objęte jest podatkiem od czynności cywilnoprawnych wg stawki 0,5% na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1k i pkt 2 w związku z ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. Zgodnie z art. 4 pkt 9 ww. ustawy, zobowiązana do jego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

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 27 kwietnia 2022 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**