

PROJEKT
DRUK NR 2942
2 17.05.2023

UCHWAŁA NR/2023
RADY MIASTA STOŁECZNEGO WARSZAWY
z dnia 2023 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 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 2023 r. poz. 40 i 572) uchwala się, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na wniesienie do jednoosobowej spółki m.st. Warszawy pod firmą
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w Warszawie, zwanej dalej „Spółką”, wkładu pieniężnego w wysokości 5 047 000 zł (słownie:
pięciu milionów czterdziestu siedmiu tysięcy złotych) na pokrycie 5 047 (słownie: pięciu tysięcy
czterdziestu siedmiu) 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.

z up. PREZIDENTA M.ST. WARSZAWY

Tomasz Bratek
Zastępca Prezydenta
m.st. Warszawy

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO

Jacek Drozd

27.04.23

do zgodności
funkcyjnie
RADCA PRAWNY
W BIURZE PRAWNYM
Izabela Sajewicz
WA-16918

27.04.2023r.

21.04.23

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 MAJ 2023

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 pieniężnego
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.

Od roku 2015 zintensyfikowane działania m.st. Warszawy koncentrują się na przekazywaniu TBS Warszawa Południe sp. z o.o. i TBS Warszawa Północ sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie nieruchomości, na których będą mogły być realizowane inwestycje mieszkaniowe oraz wyposażaniu ww. spółek w środki finansowe niezbędne do przeprowadzenia inwestycji. Tym samym, opisana powyżej polityka Gminy, przyczynia się w znacznym stopniu do dalszego zwiększenia obecnego zasobu mieszkaniowego na terenie m.st. Warszawy.

Proponowany kierunek działań wynika z potrzeby wsparcia finansowego dla wyznaczonego TBS Warszawa Północ sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie zadania inwestycyjnego, w ramach wyznaczonych kierunków rozwoju budownictwa społecznego w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programu Mieszkaniowego m.st. Warszawy, wyrażonych w uchwale nr XLVII/1459/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r.

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

1. Informacje ogólne

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością rozpoczęła swoją działalność w październiku 2000 roku. Z dniem 2 stycznia 2012 roku nastąpiło przejęcie przez TBS Bemowo Sp. z o.o. zasobów na Pradze Północ i od tego czasu Spółka działa pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 MAJ 2023

Przedmiotem działalności Spółki jest budowa domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu. Jedynym wspólnikiem Spółki jest Miasto Stołeczne Warszawa, posiadające 100 % udziałów. Kapitał zakładowy Spółki wynosi 177 563 000,00 zł i dzielony jest na 177 563 udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 złotych każdy.

Obecnie Spółka realizuje poniższe inwestycje mieszkaniowe:

Nazwa inwestycji	Planowane przeznaczenie	Dzielnica	Liczba lokali mieszkalnych	Rok rozpoczęcia	Rok zakończenia	Wartość realizacji zadania inwestycyjnego (bez wartości rynkowej gruntu)
Pelczyńskiego	Zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami wraz z infrastrukturą towarzyszącą	Bemowo	235	2017	2023	76 060 356,06 zł
Strzelecka	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze wraz z infrastrukturą towarzyszącą	Praga-Północ	29	2018	2024	11 935 165,24 zł
Rudnickiego	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze wraz z infrastrukturą towarzyszącą	Bielany	178 ²	2019	2025	83 677 224,33 zł
Jagiellońska	Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami w parterze wraz z infrastrukturą towarzyszącą	Praga-Północ	240 ³	2020	2026	108 585 146,06 zł
Chyrowska	Budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym	Targówek	25	2017	2024	10 418 609,09 zł

Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Bilans

Pozycja	Przewidywane wykonanie 2022	Plan 2023	Odchylenie w wartościach bezwzględnych	Odchylenie w wartościach względnych
AKTYWA TRWAŁE	400 319 568,59	422 147 765,45	21 828 196,86	5,45%
AKTYWA OBROTOWE	28 765 412,70	27 309 083,16	-1 456 329,55	-5,06%
<i>Należności krótkoterminowe</i>	1 267 924,71	955 000,00	-312 924,71	-24,68%
<i>Inwestycje krótkoterminowe</i>	23 554 686,83	22 406 226,24	-1 148 460,59	-4,88%
<i>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</i>	12 040,00	17 095,76	5 055,76	41,99%
AKTYWA RAZEM	429 084 981,29	449 456 848,61	20 371 867,31	4,75%
KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	194 945 237,25	214 426 706,50	19 481 469,24	9,99%
<i>Kapitał (fundusz) podstawowy</i>	177 563 000,00	184 010 699,72	6 447 699,72	3,63%
<i>Kapitał (fundusz) zapasowy</i>	14 265 614,22	17 382 237,25	3 116 623,03	21,85%
<i>Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe</i>	0	7 300 000,00	7 300 000,00	0,00%
<i>Zysk (strata) netto</i>	3 116 623,03	5 733 769,52	2 617 146,49	83,97%
ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	234 139 744,04	235 030 142,11	890 398,07	0,38%
<i>Rezerwy na zobowiązania</i>	6 182 300,23	4 882 459,08	-1 299 841,15	-21,03%
<i>Zobowiązania długoterminowe</i>	200 101 615,99	201 756 453,35	1 654 837,36	0,83%
<i>Zobowiązania krótkoterminowe</i>	11 871 746,53	12 713 760,70	842 014,17	7,09%
<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	15 984 081,29	15 677 468,98	-306 612,31	-1,92%
PASYWA RAZEM	429 084 981,29	449 456 848,61	20 371 867,31	4,75%

Rachunek zysków i strat (w zł)

Pozycje	Przewidywane wykonanie 01.01.2022-31.12.2022	Plan 2023	Przyrost w zł	Odchylenia (plan 2023 do wykonania 2022) w %
Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	27 785 857,26	34 416 790,60	6 630 933,34	23,86
Koszty działalności operacyjnej	22 484 452,13	21 921 498,39	-562 953,74	-2,50
Zysk / strata ze sprzedaży	5 301 405,13	12 495 292,21	7 193 887,08	135,70
Pozostałe przychody operacyjne	870 582,71	544 878,36	-325 704,35	-37,41
Pozostałe koszty operacyjne	1 325 902,63	460 000,00	-865 902,63	-65,31
Zysk / strata z działalności operacyjnej	4 846 085,21	12 580 170,57	7 734 085,36	159,59
Przychody finansowe	607 191,12	600 000,00	-7 191,12	-1,18
Koszty finansowe	2 066 653,30	6 477 537,08	4 410 883,78	213,43
Zysk / strata brutto	3 386 623,03	6 702 633,49	3 316 010,46	97,91
Zysk / strata netto	3 116 623,03	5 733 769,49	2 617 146,46	83,97

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia... 05 MAJ 2023

Spółka prognozuje wypracowanie zysku netto w 2023 r. większego o niemal 84% w porównaniu do wykonania 2022 r. Jest to wynikiem zwiększenia strumienia przychodów o 24% r/r oraz dyscypliny kosztowej.

II. Uzasadnienie dla wnioskowanego podwyższenia kapitału zakładowego

Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Spółka z o.o. z siedzibą w Warszawie, w ramach wyznaczonych kierunków rozwoju budownictwa społecznego w Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programem Mieszkaniowym m.st. Warszawy, we współpracy z m.st. Warszawa (dalej jako „Miasto”), realizuje inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z 29 lokalami mieszkalnymi, lokalem usługowym, miejscami parkingowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, zlokalizowaną przy ul. Strzeleckiej w Warszawie, w dzielnicy Praga-Północ, na działce ewidencyjnej nr 72/3 w obrębie nr 4-13-01. Stan prawny nieruchomości jest uregulowany. Spółka jest użytkownikiem wieczystym działki, zgodnie z umową z Miastem o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste z 25 czerwca 2018 r.

Inwestycja jest realizowana na podstawie decyzji zatwierdzającej projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę nr 137/2021 z 15 września 2021 r., wydanej przez Prezydenta m.st. Warszawy.

14 czerwca 2022 r. Spółka zawarła umowę nr CRU/TBS/32/2022 z wybranym w postępowaniu przetargowym generalnym wykonawcą inwestycji, któremu następnie 21 czerwca 2022 r. przekazała protokolarnie teren budowy. Wykonawca przystąpił do realizacji umowy zgodnie z ustalonym harmonogramem rzeczowo-finansowym. Zakończenie prac budowlanych planowane jest w I kwartale 2024 r.

Najważniejsze parametry realizowanej inwestycji (zgodnie z dokumentacją projektową):

- liczba lokali mieszkalnych: 29
- powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM): 1 132,23 m²
- liczba lokali usługowych: 1
- powierzchnia użytkowa usług (PUU): 69,17 m²
- liczba miejsc postojowych na terenie: 11
- wysokość budynku: 22,00 m
- liczba kondygnacji: 7 naziemnych / 0 podziemnych
- powierzchnia całkowita: 2 047,66 m²
- kubatura: 6 745,74 m³
- powierzchnia terenu: 1 087 m²

Inwestycja powstaje w ramach umowy z Miastem nr PL-B/II/3/5/1/20 z 26 marca 2020 r. ze zm. (dalej: „Umowa”), zgodnie z którą udział finansowy Miasta w realizacji inwestycji wyniesie 11 247 699,72 zł i zostanie wniesiony poprzez podwyższenie kapitału zakładowego Spółki. Miasto będzie miało prawo

zawarcia ze Spółką umów najmu wszystkich 29 lokali mieszkalnych z prawem ich podnajmu osobom fizycznym bez zgody Spółki, na podstawie art. 30a ust. 1 pkt 1 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2224 z późn. zm.). Miejsca postojowe, lokal usługowy oraz inne części nieruchomości niestanowiące lokali mieszkalnych, będą wynajmowane przez Spółkę na zasadach komercyjnych.

Inwestycję planuje się zrealizować przy udziale środków z Funduszu Dopłat w ramach prowadzonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego rządowego programu bezzwrotnego finansowego wsparcia budownictwa (zwrot dla Miasta 80 % poniesionych nakładów na inwestycję mieszkaniową) oraz ze środków Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (dofinansowanie dla Miasta 10 % kosztów inwestycji mieszkaniowej). Budowę lokalu usługowego, Spółka sfinansuje ze środków własnych lub kredytu komercyjnego.

Wypełniając postanowienia przedmiotowej Umowy, kwota 4 800 000,00 zł została wniesiona na podstawie uchwały Rady m.st. Warszawy nr LVII/1818/2021 z 9 grudnia 2021 r., poprzez podwyższenie kapitału zakładowego Spółki o tę kwotę oraz utworzenie nowych 4 800 udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 zł. Każdy udział został objęty i pokryty w całości przez Miasto.

W celu wypełnienia § 1 ust. 4 Umowy, konieczne jest wniesienie pozostałej części udziału finansowego Miasta w realizacji inwestycji tj. kwoty 6 447 699,72 zł. Kwota 6 447 000,00 zł zostanie wniesiona na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o tę kwotę oraz utworzenie nowych 6 447 udziałów o wartości nominalnej 1 000,00 zł, czego dotyczy niniejszy Wniosek. Natomiast kwota 699,72 zł pochodzić będzie z pożytków od środków przekazanych w ramach podwyższenia kapitału zakładowego.

Wniesienie do Spółki środków finansowych na pokrycie podwyższenia kapitału zakładowego objęte jest podatkiem od czynności cywilno-prawnych wg stawki 0,5 % na podstawie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. k, w zw. z pkt 2, w zw. z ust. 3 pkt 2 ustawy z 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. Zgodnie z art. 4 pkt 9 przedmiotowej ustawy, zobowiązana do jego zapłaty będzie Spółka. W przypadku czynności cywilnoprawnej dokonywanej w formie aktu notarialnego, obowiązek obliczenia, poboru i wpłaty tego podatku ciąży na notariuszu. Koszty związane ze sporządzeniem aktu notarialnego pokryje Spółka.

Uwzględniając powyższe, Zarząd Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Północ Sp. z o.o. wnosi jak na wstępie.

III. Zgody korporacyjne

Wniosek Zarządu Spółki TBS Warszawa Północ sp. z o.o. o podwyższenie kapitału zakładowego wkładem pieniężnym o wartości 6 447 000 zł, został wyrażony w uchwale Zarządu Spółki nr 1/03/2023 z dnia 2 marca 2023 r. i pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółki uchwałą nr 5/2023 z dnia 30 marca 2023 r.

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 MAJ 2023

Biuro Polityki Lokalowej w piśmie nr ŁK-II.0232.26.25.2023.JMO (3DCH.PL-ZRB) z dnia 11 kwietnia 2023 r. nie wniosło uwag co do zasadności realizacji inwestycji zlokalizowanej przy ulicy Strzeleckiej w Warszawie (w dzielnicy Praga-Północ, na działce ewidencyjnej nr 72/3 w obrębie nr 4-13-01).

Na tę inwestycję, zgodnie z umową nr PL-B/II/3/5/1/20 z dnia 26 marca 2020 r. między Miastem Stołecznym Warszawa a Spółką, Miasto wniesie wkład w wysokości 100% wartości wszystkich mieszkań w tym budynku. Dotychczas została wniesiona kwota 4 800 000 zł. Pozostało do wniesienia 6 447 700 zł.

BPL planuje aby część środków z kwoty pozostałej do wniesienia w wysokości 1 400 000 zł została pokryta ze środków finansowego wsparcia z Rządowego Funduszu Rozwoju Mieszkalnictwa (RFRM). Z informacji uzyskanych z Krajowego Zasobu Nieruchomości wynika, że środki z RFRM nie mogą być wniesione do Spółki wcześniej niż przed kwalifikacją i wypłatą tej kwoty na konto Miasta. Wstępny termin wypłaty tych środków przez KZN na konto miasta został określony na czerwiec 2023 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, BPL rekomenduje wniesienie do Spółki w pierwszej kolejności kwoty w wysokości 5 047 000 zł, a pozostałe środki ze wsparcia RFRM w wysokości 1 400 000 zł dopiero po ich wpłacie przez BGK na konto miasta.

IV. Podsumowanie

TBS Warszawa Północ sp. z o.o. realizując kierunki polityki mieszkaniowej 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.

Proponowany kierunek działań wynika z potrzeby wsparcia finansowego dla wyznaczonego TBS Warszawa Północ sp. z o.o. zadania inwestycyjnego, w ramach wyznaczonych kierunków rozwoju budownictwa społecznego w *Wieloletnim Programie Gospodarowania Mieszkaniowym zasobem m.st. Warszawy na lata 2021-2025, w tym Programu Mieszkaniowego m.st. Warszawy*, wyrażonych w uchwale nr XLVII/1459/2021 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 15 kwietnia 2021 r.

V. 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 Spółki wkładu pieniężnego 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.

VI. Skutki finansowe podjęcia uchwały

W budżecie miasta stołecznego Warszawy na 2023 r. zostały zabezpieczone środki finansowe w wysokości 5 047 000 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.

ZASTĘPCA DYREKTORA
BIURA ŁADU KORPORACYJNEGO

Jacek Drozd

Wydano opinię
Skarbnika m.st. Warszawy
z dnia 05 MAJ 2023 

**Opinia Skarbnika m.st. Warszawy z dnia 15 maja 2023 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 pieniężnego na pokrycie nowych udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki**

opiniuję pozytywnie

Z upoważnienia Skarbnika m.st. Warszawy

A. Jorica

**Zastępca Dyrektora
Biura Planowania Budżetowego
Aleksandra Jońca**