

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ LESZNA

z dnia 30 października 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie Miasta Leszna do spółki pod firmą: Leszczyńska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu poprzez nieodpłatne nabycie przez Miasto Leszno udziałów należących do Miasta Poznania

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) Rada Miejska Leszna uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na przystąpienie Miasta Leszna do spółki pod firmą: Leszczyńska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu (zwana dalej „Spółka”) poprzez nieodpłatne nabycie przez Miasto Leszno 2714 (słownie: dwa tysiące siedemset czternaście) udziałów należących do Miasta Poznania w Spółce o wartości nominalnej 500 zł (słownie: pięćset złotych 00/100) każdy i łącznej wartości nominalnej 1.357.000,00 zł (słownie: jeden milion trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy złotych 00/100), co stanowi 100% (słownie: sto procent) udziałów tej Spółki.

§ 2. Nabycie udziałów, o których mowa w § 1, będzie miało charakter nieodpłatny i nastąpi w formie udzielenia Miastu Leszno przez Miasto Poznań pomocy rzeczowej na realizację zadań własnych gminy dotyczących zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego w postaci przekazania udziałów Spółki na podstawie art. 216 ust. 2 pkt 5, art. 220 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.).

§ 3. Wykonanie powierza się Prezydentowi Miasta Leszna.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej Leszna

Tomasz Malepszy

UZASADNIENIE

do Uchwały nr

Rady Miejskiej Leszna

z dnia

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym podejmowanie uchwał w sprawach majątkowych gminy, przekraczających zakres zwykłego zarządu, dotyczących tworzenia i przystępowania do spółek oraz rozwiązywania i występowania z nich należy do wyłącznej właściwości Rady gminy.

W myśl przepisu art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, a także mogą przystępować do takich spółek

W związku z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne gminy obejmują sprawy gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W dniu 8 czerwca 2021 r. Rada Miasta Poznania podjęła uchwałę nr XLVII/865/VIII/2021 w sprawie podziału spółki Poznańskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. (dalej: PTBS) przez wydzielenie i zawiązanie nowej spółki prawa handlowego. Celem dokonania podziału PTBS było wydzielenie z PTBS zasobu mieszkaniowego położonego w Lesznie, ponieważ prowadzenie tej działalności przez PTBS wykraczało poza zakres zadań własnych Miasta Poznania. W uzasadnieniu do uchwały Rady Miasta Poznania wskazano, że docelowym etapem procesu przekształceń własnościowych (podziału) jest zbycie przez Miasto Poznań udziałów w spółce Leszczyńska Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa sp. z o.o. (dalej: LSIM, Spółka).

W dniu 10 stycznia 2022 r. Prezydent Miasta Poznania podpisał zarządzenie nr 26/2022/P w sprawie pokrycia kapitału zakładowego spółki LSIM, w którym została wskazana wartość wydzielanej zorganizowanej części przedsiębiorstwa wynosząca 1.357.252,13 zł, ustalona jako wartość księgowa według stanu na dzień 1 lipca 2021 r. Dnia 24 stycznia 2022 r. dokonano podziału PTBS poprzez przeniesienie zorganizowanej części przedsiębiorstwa na nowo zawiązaną Spółkę. W wyniku tego zdarzenia Miasto Poznań, jako jedyny wspólnik spółki LSIM, objęło 2.714 udziałów o łącznej wartości nominalnej 1.357.000 zł, każdy udział o wartości nominalnej 500 zł. Kwota 252,13 zł, będąca różnicą pomiędzy wartością zorganizowanej części przedsiębiorstwa a wartością nominalną nowo utworzonych udziałów Spółki, została przeznaczona na kapitał zapasowy LSIM.

W dniu 30 września 2022 r. nastąpiła rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym podziału PTBS przez wydzielenie części majątku tej spółki i wniesienie majątku jako zorganizowanej części przedsiębiorstwa do utworzonej uprzednio LSIM. Na skutek rejestracji podziału z dniem 30 września

2022 r. LSIM wstąpiła w ogół praw i obowiązków PTBS dotyczących zasobu mieszkaniowego położonego w Lesznie, w ramach sukcesji uniwersalnej częściowej.

Inwestycja w Lesznie została zrealizowana przez PTBS w latach 1998-2003 (okres ten rozpoczyna się od daty zakupu gruntów pod budowę i kończy datą oddania do użytkowania ostatniego budynku). Inwestycja obejmowała budowę 3 budynków mieszkalnych przy ul. Ks. Sylwestra Marciniaka 1-10 oraz Tadeusza Rejtana 117-121, w których mieści się łącznie 188 lokali mieszkalnych. Przedsięwzięcie finansowane było m.in. ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, których dysponentem był Bank Gospodarstwa Krajowego. Finansowanie zewnętrzne objęte zostało następującymi umowami:

1. umową nr 12000487/115/99 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane z dnia 14 października 1999 r. wraz z aneksami, przy czym kapitał kredytu pozostały do spłaty na dzień 31 sierpnia 2023 r. wynosi 3.305.218,88 złotych;
2. umową nr 12000487/222/2000 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane z dnia 20 listopada 2000 r. wraz z aneksami z kapitałem kredytu pozostałym do spłaty na dzień 31 sierpnia 2023 r. w wysokości 3.136.135,64 złotych;
3. umową nr 12000487/116/2003 o kredyt na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane z dnia 27 sierpnia 2003 r. wraz z aneksami z kapitałem kredytu pozostałym do spłaty na dzień 31 sierpnia 2023 r. w wysokości 1.850.272,90 złotych.

Na skutek podziału przez wydzielenie, stroną umów kredytowych w miejsce PTBS stała się LSIM. Pomimo wstąpienia przez LSIM w ogół praw i obowiązków PTBS dotyczących zasobu mieszkaniowego położonego w Lesznie Bank Gospodarstwa Krajowego prezentował stanowisko, zgodnie z którym przejęcie zobowiązań finansowych może nastąpić wyłącznie na rzecz gminy lub spółki gminnej, będącej gwarantem wypłacalności wydzielonego z PTBS podmiotu. Ocena przez Bank zdolności kredytowej podmiotu przejmującego zasób mieszkaniowy położony w Lesznie następuje w powiązaniu z oceną adekwatności prawnych zabezpieczeń spłaty kredytów.

Inwestycja w Lesznie została zrealizowana na gruntach, które PTBS nabył od Miasta Leszna w trybie bezprzetargowym z 99% bonifikatą, za cenę:

-7.350,00 zł za grunty o powierzchni 1,6071 ha przy ul. Ks. Sylwestra Marciniaka (przed bonifikatą 735.010,00 zł),

-7.568,63 zł za grunty o powierzchni 1,5318 ha przy ul. Tadeusza Rejtana (przed bonifikatą 756.862,38 zł).

Miasto Leszno sprzedało grunty PTBS w celu realizacji czynszowego budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego według zasad określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw. Bonifikata

stanowiła wkład Miasta Leszna w rozwój budownictwa mieszkaniowego o czynszu regulowanym realizowanym w trybie tej ustawy. Inwestycja była również realizacją uchwały Rady Miejskiej Leszna dotyczącej strategii rozwoju miasta Leszna oraz porozumienia o współpracy przy realizacji czynszowego budownictwa mieszkaniowego zawartego w dniu 11 grudnia 1997 r. między Zarządem Miasta Leszna a PTBS.

W 2013 r. PTBS sprzedał część gruntów przy ul. Rejtana za kwotę 2.787.721,20 zł brutto. Z tego, w wyniku zawartej ugody sądowej, PTBS przekazał Miastu Leszno 500.000,00 zł.

Spółka prowadzi działalność, jaką w odniesieniu do zasobu mieszkaniowego w Lesznie prowadził przed dokonaniem podziału PTBS. Spółka zajmuje się eksploatacją domów mieszkalnych na zasadach najmu, zarządzaniem tymi nieruchomościami. Zarówno PTBS w Poznaniu, jak i LSIM w Lesznie są jednoosobowymi spółkami gminy, za pomocą których realizowane są zadania gminy dotyczące zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Miasto Poznań nie może jednak realizować zadania gminy dotyczącego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej na terenie miasta Leszna, a tam znajduje się zasób mieszkaniowy LSIM, gdyż taka czynność przekracza zakres zadań własnych Miasta Poznania.

Spółka LSIM to społeczna inicjatywa mieszkaniowa w rozumieniu ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 790 ze zm.). Jest spółką kapitałową jednostki samorządu terytorialnego, a więc jednostki sektora finansów publicznych oraz podmiotu sektora publicznego.

Podstawowym aktem prawnym odnoszącym się do spółek komunalnych jest ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej, w której w art. 10 określono granice ich dopuszczalnej aktywności, jako przede wszystkim jedna z form prawnych wykonywania przez jednostki samorządu terytorialnego swych zadań z zakresu gospodarki komunalnej (zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej). Bez wątplenia zasób mieszkaniowy zlokalizowany na terenie Leszna zaspokaja potrzeby wspólnoty samorządowej na terenie Leszna. Stanowi zatem zadanie własne Miasta Leszna, o którym mowa w art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Przyjęcie pomocy rzeczowej od Miasta Poznania umożliwi zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w Lesznie i realizowanie przez Miasto Leszno zadania własnego - gminnego budownictwa mieszkaniowego.

W świetle powyższego podjęcie uchwały jest w pełni zasadne.