

UCHWAŁA NR XLV/550/2017
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA

z dnia 29 czerwca 2017 r.

w sprawie przystąpienia Gminy Wałbrzych do spółki pod firmą: MP Wałbrzych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f, art. 58 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 4 ust. 1 pkt 1, art. 9 ust. 1 i art. 12 ust. 1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 9 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2017 r. poz. 827), Rada Miejska Wałbrzycha uchwała, co następuje:

§ 1. 1. W celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej Gminy Wałbrzych, Gmina Wałbrzych przystępuje do utworzonej przez Fundusz Sektora Mieszkań na Wynajem Fundusz Inwestycyjny Zamkniętych Aktywów Niepublicznych spółki pod firmą **MP Wałbrzych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, zwanej dalej Spółką.

2. Podstawowym zadaniem Spółki, o której mowa w ust. 1, będzie przedsięwzięcie inwestycyjne polegające na wybudowaniu budynków wielorodzinnych, w których lokale zostaną przeznaczone na długoterminowy wynajem, w tym z opcją ich wykupu.

3. Przedsięwzięcie inwestycyjne, o którym mowa w ust. 2, będzie realizowane w ramach rządowego programu Mieszkanie Plus, wchodzącego w skład Narodowego Programu Mieszkaniowego zatwierdzonego uchwałą Rady Ministrów Nr 115/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie przyjęcia Narodowego Programu Mieszkaniowego.

4. Zasady realizacji przedsięwzięcia określi odrębna umowa zawarta pomiędzy współnikami Spółki.

§ 2. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Wałbrzycha do objęcia udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym Spółki celowej **MP Wałbrzych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, w zamian za wniesienie przez Gminę Wałbrzych na rzecz tej Spółki wkładu niepieniężnego w postaci udziału wynoszącego ½ w prawie własności nieruchomości niezabudowanych położonych w Wałbrzychu, oznaczonych jako działki gruntu nr 687 i nr 691 obręb 47 Podzamcze oraz udziału wynoszącego ½ w autorskich prawach do projektu budowlanego, na pokrycie udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

2. Wniesienie wkładu niepieniężnego do Spółki nastąpi zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr XIX/181/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji w spółkach handlowych przez Gminę Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2008 r. Nr 41, poz. 546 ze zm.).

§ 3. Wartość wkładu niepieniężnego wnoszonego przez Gminę, o którym mowa w § 2, zostanie ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego przygotowaną przez Gminę, a w przypadku autorskich praw do projektu budowlanego – zostanie ustalona w oparciu o wartość nabycia przez Gminę tego projektu.

§ 4. 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Wałbrzycha do wyjścia ze spółki celowej MP Wałbrzych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie po zakończeniu inwestycji, poprzez zbycie udziałów w celu umorzenia, na zasadach określonych w odrębnej umowie zawartej pomiędzy współnikami Spółki.

2. Wyjście Gminy Wałbrzych ze Spółki nastąpi zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wałbrzycha nr XIX/181/08 z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji w spółkach handlowych przez Gminę Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2008 r. Nr 41, poz. 546 ze zm.).

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska

Uzasadnienie

Ustawa o samorządzie gminnym zalicza do zadań jednostki samorządu terytorialnego wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, w tym sprawy z zakresu gminnego budownictwa mieszkaniowego.

Gmina Wałbrzych od kilku lat, z sukcesem, podejmuje różnego rodzaju działania, zmierzające do poszerzenia gminnego zasobu mieszkaniowego, a tym samym do stworzenia warunków pozwalających na poprawę sytuacji mieszkaniowej jej mieszkańców.

Doświadczenia w tym zakresie zebrane na przestrzeni ostatnich kilku lat pozwalają na stwierdzenie, że dotychczasowe działania Gminy zmierzające do pozyskania dodatkowych możliwości finansowania gminnego budownictwa mieszkaniowego z różnych dostępnych źródeł finansowania, w tym z programów rządowych, zakończyły się sukcesem.

Sukces ten przekłada się na wybudowane już mieszkania komunalne, zasiedlone przez mieszkańców Gminy Wałbrzych.

Niemniej jednak dotychczas podjęte działania nie są wystarczające. W dalszym ciągu istnieją bowiem niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a co za tym idzie, pozostaje potrzeba budowy kolejnych mieszkań.

Dla uniknięcia nadmiernego obciążenia budżetu Gminy poszukiwane są różne dodatkowe źródła finansowania, które mogą zostać przeznaczone i wykorzystane dla tego celu.

Realizacja zamierzonego programu inwestycyjnego polegającego na budowie budynków wielorodzinnych, mającego na celu zwiększenie dostępności mieszkań na wynajem (w tym z opcją wykupu) wpisuje się w cel rządowego programu „Mieszkanie +”. Gmina Wałbrzych jako jedno z pierwszych miast podpisała list intencyjny deklarujący chęć przystąpienia do budowy tanich mieszkań na wynajem w ramach programu „Mieszkanie +”.

Jednocześnie podjęto szereg działań prowadzących do wykonania tej deklaracji.

W celu realizacji programu inwestycyjnego Gmina w czerwcu 2017 roku, w wyniku przeprowadzonego postępowania konkursowego, wyłoniła Inwestora Finansowego.

Pomiędzy Gminą Wałbrzych i Funduszem Sektora Mieszkań na Wynajem Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie, którego portfelem aktywów zarządza BGK Nieruchomości SA, została zawarta warunkowa umowa inwestycyjna.

Umowa ta przewiduje wspólną realizację przez Spółkę, w mieście Wałbrzych, przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na wybudowaniu budynków wielorodzinnych, w których lokale zostaną przeznaczone na długoterminowy wynajem, w tym z opcją ich wykupu.

Strony postanowiły, że dla realizacji tej inwestycji zostanie powołana przez Fundusz spółka celowa, do której to spółki przystąpi Gmina Wałbrzych. Wartość udziałów Gminy będzie odpowiadała wysokości wkładu wniesionego do Spółki w formie aportu nieruchomości oraz projektu budowlanego.

Aktem notarialnym Rep. A nr 9746/2017 z dnia 13 czerwca 2017 r. została utworzona Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą MP Wałbrzych sp. z o.o.

Celem realizacji zobowiązań wynikających z warunkowej umowy inwestycyjnej Prezydent Miasta Wałbrzycha jest zobligowany do przedłożenia Radzie Miejskiej Wałbrzycha projektu uchwały w przedmiocie przystąpienia Gminy Wałbrzych do spółki MP Wałbrzych sp. z o.o.

Z kolei podjęcie przez Radę Miejską Wałbrzycha przedmiotowej uchwały pozwoli Prezydentowi Miasta Wałbrzycha na wniesienie aportu i objęcie udziałów w tej Spółce.

Jednocześnie z przystąpieniem Gminy Wałbrzych do Spółki wymagane jest wyrażenie zgody na przyszłe wystąpienie Gminy ze Spółki.

Ponadto wraz z przystąpieniem Gminy Wałbrzych do Spółki zostanie zmieniona umowa Spółki poprzez jej dostosowanie do postanowień warunkowej umowy inwestycyjnej oraz wymogów prawa dla spółek z udziałem jednostek samorządu terytorialnego.

Wspólna realizacja inwestycji ze wskazanym partnerem zapewni Gminie:

1) wykonywanie zadań własnych Gminy Wałbrzych w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, a tym samym wypełnienie dyspozycji art. 1 ustawy o gospodarce komunalnej,

2) oddzielenie przepływów pieniężnych związanych z danym projektem od przepływów finansowych związanych z innymi projektami inwestycyjnymi realizowanymi przez Gminę Wałbrzych,

3) zapewnienie finansowania projektu przez głównego udziałowca tj.: Fundusz Sektora Mieszkań na Wynajem Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Aktywów Niepublicznych z siedzibą w Warszawie

4) sędowanie na spółkę celową wszystkich obowiązków związanych z obsługą inwestycji oraz zarządzaniem nieruchomością po zakończeniu inwestycji,

5) ograniczenie finansowania inwestycji mieszkaniowej do przekazania spółce celowej aportu w postaci nieruchomości gruntowej wraz z projektem i pozwoleniem na budowę.

6) wyjście ze spółki po zakończeniu inwestycji (umorzenie posiadanych udziałów) w zamian za przekazanie mieszkań stanowiących równowartość wniesionego przez Gminę udziału.

7) powstanie kolejnych mieszkań dla mieszkańców Gminy Wałbrzych, którzy posiadają niezaspokojone potrzeby mieszkaniowe, oraz poprawa stanu zasobów mieszkaniowych Gminy Wałbrzych poprzez zmniejszenie deficytu mieszkaniowego.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej Wałbrzycha

Maria Anna Romańska