

**UCHWAŁA NR LXIII/773/18  
RADY MIEJSKIEJ WAŁBRZYCHA**

z dnia 8 listopada 2018 r.

**w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów i określenia trybu zbycia, w tym procedury wyłonienia nabywcy udziałów należących do Gminy Wałbrzych w spółce Miejski Zarząd Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wałbrzychu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), art. 12 ust. 2-3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 827), w związku z art. 11 ust. 1 i 2 oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 2259 z późn. zm.) Rada Miejska Wałbrzycha uchwała, co następuje:

**§ 1.** Po zapoznaniu się i rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 31 października 2018 r., który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wyraża się zgodę na zbycie w drodze sprzedaży, nie więcej niż 4 330 udziałów Gminy Wałbrzych w spółce Miejski Zarząd Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, stanowiących 49,02 % kapitału zakładowego spółki.

**§ 2.** Określa się, że zbycie udziałów o których mowa w § 1 nastąpi w trybie przetargowym i przyjmuje się przedstawioną procedurę przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałbrzychu, stanowiącą Załącznik nr 2 do uchwały.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Wałbrzycha.

**§ 4.** 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**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXIII/773/18  
Rady Miejskiej Wałbrzycha  
z dnia 8 listopada 2018 r.

Wałbrzych, dnia 31 października 2018 r.

Do  
Rady Miejskiej Wałbrzycha

**WNIOSEK O WYRAŻENIE ZGODY NA ZBYCIE UDZIAŁÓW W SPÓŁCE:**

**MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ  
W WAŁBRZYCHU**

Działając na podstawie art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 827, z póź. zm.) w związku z art. 11 ust. 1 i 2 oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz.U. z 2018, poz. 1182 z póź. zm.), zwracam się z wnioskiem o wyrażenie zgody na sprzedaż nie więcej niż **4 330**, tj. 49,02% udziałów Gminy Wałbrzych w spółce **Miejski Zarząd Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałbrzychu** oraz o określenie procedury przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Spółki, zgodnie z propozycją załączoną do niniejszego wniosku w Załączniku nr 2.

Prezydent Miasta Wałbrzycha

---

Niniejszym przedkładam w załączeniu stosowne dokumenty.

Załączniki:

1. Załącznik nr 2 - Procedura przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałbrzychu.
2. Załącznik nr 3 - Założenia do planowanej transakcji zbycia udziałów w spółce Miejski Zarząd Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Wałbrzychu, zawierający również wycenę spółki oraz cenę sprzedaży lub sposób jej ustalenia i sposób zapłaty.
3. Załącznik nr 4 - projekt Umowy sprzedaży udziałów.
4. Załącznik nr 5 - Uzasadnienie, odnoszące się do skutków ekonomicznych i społecznych zbycia udziałów.

**Załącznik nr 2 do uchwały nr LXIII/773/18  
Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 08.11.2018 r.**

*Załącznik nr 2 do wniosku Prezydenta Miasta Wałbrzycha  
do Rady Miejskiej Wałbrzycha o wyrażenie zgody na zbycie  
udziałów i określenie trybu zbycia Udziałów Miejskiego  
Zarządu Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu*

**Procedura przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów  
Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu**

**I. INFORMACJE WSTĘPNE**

1. W ramach niniejszej Procedury przyjmuje się niniejsze definicje:
  - a) Procedura – Procedura przeprowadzenia przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu;
  - b) Przetarg – przetarg na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o.;
  - c) Spółka – Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu;
  - d) Gmina lub Sprzedający – Gmina Wałbrzych;
  - e) Potencjalni Nabywcy – potencjalni nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Spółki,
  - f) Wyznaczony Nabywca – podmiot, którego oferta nabycia udziałów Spółki zostanie uznana za najkorzystniejszą w ramach Przetargu i z którym podjęte zostaną negocjacje,
  - g) Wybrany Nabywca – podmiot, którego oferta zostanie zaakceptowana w wyniku przeprowadzonych negocjacji.,
  - h) Umowa Sprzedaży Udziałów – umowa sprzedaży pakietu 4 330 udziałów Spółki przez Gminę na rzecz Wybranego Nabywcy,
  - i) Umowa Inwestycyjna – umowa określająca w szczególności prawa i obowiązki związane z procedurą wyjścia Wybranego Nabywcy z inwestycji w nabycie pakietu 4 330 udziałów Spółki.
2. Organizatorem przetargu na wybór nabywcy mniejszościowego pakietu udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu jest Gmina Wałbrzych.
3. Osobą upoważnioną do kontaktu w sprawie Przetargu jest \_\_\_\_, tel. \_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_
4. Podstawowe informacje dotyczące Spółki:

<b>Firma Spółki</b>	Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o.
<b>Adres siedziby</b>	ul. Generała Andersa 48 58-304 Wałbrzych
<b>Dane kontaktowe</b>	tel.: 74 887-05-59, 74 842-37-41, 74 842-42-00 fax: 74 847-74-77 adres e-mail: mzb@mzbowalbrzych.pl
<b>KRS</b>	0000021098
<b>NIP</b>	886-26-08-287
<b>REGON</b>	891337815
<b>Kapitał zakładowy</b>	4 416 500,00 zł
<b>Udziały</b>	8 833 udziały o wartości nominalnej 500 zł każdy udział
<b>Struktura</b>	100 % udziałów – Gmina Wałbrzych

<b>udziałowa</b>		
<b>Przedmiot działalności</b>	68.32.Z	Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
	68.20.Z	Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
	41.10.Z	Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków
	41.20.Z	Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
	43.12.Z	Przygotowanie terenu pod budowę
	43.99.Z	Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane
	43.39.Z	Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych
	68.10.Z	Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
	69.20.Z	Działalność rachunkowo-księgową; doradztwo podatkowe
	77.12.Z	Wynajem i dzierżawa pozostałych pojazdów samochodowych, z wyłączeniem motocykli
<b>Organy Spółki</b>	<p>Organami Spółki są:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Zarząd (jednoosobowy), w którego skład wchodzi Prezes Zarządu Marek Małecki.</li> <li>– Rada Nadzorcza, w składzie: Joanna Malinowska (Przewodnicząca Rady Nadzorczej), Marta Loretz (Członek Rady Nadzorczej), Krzysztof Kopeć (Członek Rady Nadzorczej) i Jacek Orłowski (Członek Rady Nadzorczej).</li> <li>– Walne Zgromadzenie – Prezydent Miasta Wałbrzycha.</li> </ul> <p>Poza Prezesem Zarządu w Spółce występują prokurenci: Wiesław Urbański, Maciej Zięba, Marzena Konieczna.</p>	

5. Przetarg prowadzony jest na podstawie art. 70<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. z 2018 r., poz. 1025, z późn. zm.).
6. Przetarg podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.
7. Postępowanie będzie prowadzone w języku polskim. Językiem dokumentacji również będzie język polski. W przypadku dokumentów sporządzonych w języku obcym, powinny one zostać złożone wraz z tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

## II. PRZEDMIOT PRZETARGU

1. Przedmiotem Przetargu jest wybór podmiotu, który nabędzie pakiet udziałów w kapitale zakładowym Spółki, w ilości 4 330 udziałów, o łącznej wartości nominalnej 2 165 000 zł, stanowiącej ok. 49 % kapitału zakładowego Spółki.
2. Wybrany Nabywca nabędzie wszystkie udziały przedstawione do sprzedaży w ramach Przetargu na podstawie jednej czynności prawnej objętej jedną Umową Sprzedaży Udziałów.

## III. KOMISJA PRZETARGOWA

1. W imieniu Sprzedającego działa Komisja Przetargowa, powołana zarządzeniem nr \_\_\_ / \_\_\_ Prezydenta Miasta Wałbrzych.
2. W skład Komisji Przetargowej wchodzi \_\_\_

## IV. WARUNKI UDZIAŁU W PRZETARGU

W Przetargu ofertę złożyć może Potencjalny Nabywca, który jest spółką handlową albo instytucją finansową w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (tj. Dz.U. z 2017 poz. 1577, z późn. zm.), posiadający udziały

przynajmniej w 1 jednej spółce prowadzącej działalność w zakresie usług użyteczności publicznej wykonywanych na terenie co najmniej 1 gminy w Polsce.

## V. TREŚĆ OFERTY

1. W celu przygotowania oferty, do upływu terminu składania ofert, Potencjalni Nabywcy będą uprawnieni, po złożeniu Komisji Przetargowej oraz Spółce pisemnego wniosku, do:
  - a) otrzymania przygotowanego przez Gminę memorandum informacyjnego;
  - b) przeprowadzenia badania stanu prawnego i sytuacji Spółki (*due diligence*);po uprzednim zawarciu z Gminą oraz Spółką umowy o zachowaniu poufności (według wzoru przygotowanego przez Spółkę).
2. Oferta powinna zawierać następujące informacje:
  - a) informacje wymagane formularzem ofertowym, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej Procedury,
  - b) odpis z właściwego rejestru,
  - c) opis działalności Potencjalnego Nabywcy, dane na temat struktury i obszarów jego działalności, a także grupy kapitałowej (wraz ze wskazaniem ostatecznego rzeczywistego beneficjenta), do której Potencjalny Nabywca należy,
  - d) wykaz do trzech doświadczeń w zakresie przeprowadzonych inwestycji polegających na obejmowaniu i nabywaniu udziałów w spółkach z większościowym udziałem gmin, świadczących usługi komunalne (wraz z krótkim opisem każdego z trzech projektów oraz warunków transakcji, jeżeli nie są one objęte tajemnicą przedsiębiorstwa),
  - e) proponowany koszt kapitału Potencjalnego Nabywcy związany z procedurą wyjścia Wybranego Nabywcy z inwestycji, podany na dzień złożenia oferty i zasady jego aktualizacji,
  - f) określenie źródeł finansowania nabycia udziałów (wraz z oświadczeniem, że środki przeznaczone na finansowanie nie będą zabezpieczone na aktywach Spółki),
  - g) propozycje wstępne Potencjalnego Nabywcy w zakresie obszarów negocjacji,
  - h) istotne założenia oferty mające wpływ na wysokość oferowanej ceny,
  - i) informacja o decyzjach (zgodach, pozwoleniach), które Potencjalny Nabywca powinien uzyskać dla skutecznego nabycia udziałów, w tym, w szczególności, informacja o konieczności uzyskania zgody Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów,
  - j) inne zagadnienia, które Potencjalny Nabywca uważa za istotne w kontekście oferty.
3. Jeżeli Komisja Przetargowa nabierze wątpliwości co do prawdziwości oświadczeń lub informacji, o których mowa w ust. 1, będzie mogła, pod rygorem odrzucenia oferty, wezwać Potencjalnego Nabywcę do przedstawienia dokumentów potwierdzających okoliczności wskazane w oświadczeniach lub informacjach.
4. Wszelkie dokumenty powinny zostać złożone w oryginale lub w kopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentacji Potencjalnego Nabywcy lub przez notariusza.
5. Wszystkie strony oferty winny być trwale ze sobą połączone, kolejno ponumerowane i parafowane przez Potencjalnego Nabywcę, a następnie zapakowane do koperty uniemożliwiającej jej otwarcie bez jej uszkodzenia. Koperta winna być opatrzona napisem: „Oferta na zakup udziałów Miejskiego Zarządu Budynków Sp. z o.o. z siedzibą w Wałbrzychu”.
6. Potencjalny Nabywca sporządzi oferty w formie pisemnej, w języku polskim, w dwóch egzemplarzach (oryginał i kopia), oraz w wersji elektronicznej na nośniku CD. W przypadku rozbieżności między wersją pisemną a elektroniczną oferty, wersja pisemna będzie obowiązująca.
7. Oryginał oferty będzie podpisany przez osobę lub osoby upoważnione do reprezentowania Potencjalnego Nabywcy. Każda strona oryginału oferty powinna być parafowana przez osobę lub osoby upoważnione do reprezentowania Potencjalnego Nabywcy.

8. Wszystkie strony oferty powinny być numerowane.
9. Potencjalny Nabywca może wycofać złożoną przez siebie ofertę przed upływem terminu składania ofert. Za skuteczne wycofanie oferty uznane będzie otrzymanie przez Komisję Przetargową oświadczenia o wycofaniu oferty przed upływem terminu składania ofert.
10. Komisja Przetargowa odrzuci oferty, które nie będą spełniać wymagań formalnych określonych w niniejszej Procedurze, z uwzględnieniem sekcji VI ust. 7.

## **VI. TERMIN SKŁADANIA ORAZ OCENA OFERT**

1. Termin składania ofert wyznacza się na dzień \_\_\_\_, do godz. 14.30. Oferty należy składać pod adresem \_\_\_\_, pok. \_\_\_\_.
2. Otwarcie ofert nastąpi dnia \_\_\_\_ o godz. 15.00.
3. Badania i oceny ofert Komisja Przetargowa dokona w sposób niejawnny.
4. Komisja Przetargowa dokona oceny złożonych ofert pod względem zgodności z niniejszą Procedurą oraz w oparciu o kryteria merytoryczne. Komisja Przetargowa będzie miała prawo żądania dodatkowych informacji i wyjaśnień od Potencjalnych Nabywców.
5. Przy wyborze Wyznaczonego Nabywcy, który zostanie zaproszony do negocjacji, Komisja Przetargowa będzie się kierować:
  - a) spełnieniem wymogów formalnych przygotowania oferty (brak spełnienia tego kryterium skutkować będzie odrzuceniem oferty, z uwzględnieniem sekcji VI ust. 7);
  - b) proponowaną ceną ofertową;
  - c) łącznym rocznym kosztem kapitału o wysokości 1 mln PLN Potencjalnego Nabywcy podanym na dzień złożenia oferty;
  - d) akceptacją ograniczeń względem Wybranego Nabywcy w ramach ładu korporacyjnego Spółki;
  - e) doświadczeniem Potencjalnego Nabywcy w zakresie przeprowadzonych inwestycji polegających na obejmowaniu i nabywaniu udziałów w spółkach z większościovym udziałem gmin, świadczących usługi komunalne.
6. W odniesieniu do kryterium określonego w:
  - a) ust. 5 lit. a, brak jego spełnienia powoduje wyłączenie z oceny stopnia spełnienia pozostałych kryteriów,
  - b) ust. 5 lit. b, przy jego ocenie uwzględnia się poniższy wzór:  
$$\text{ilość punktów} = \frac{\text{proponowana cena ofertowa badanej oferty}}{\text{najwyższa proponowana cena ofertowa}} \times 45$$
  - c) ust. 5 lit. c, przy jego ocenie uwzględnia się poniższy wzór:  
$$\text{ilość punktów} = \frac{\text{najniższy oferowany łączny roczny koszt kapitału o wysokości 1 mln PLN}^1}{\text{oferowany łączny roczny koszt kapitału o wysokości 1 mln PLN badanej oferty}} \times 35$$
  - d) ust. 5 lit. d, przy jego ocenie uwzględnia się, że akceptacja wszystkich ograniczeń wskazanych w formularzu ofertowym skutkuje przyznaniem 10 pkt, natomiast brak ich akceptacji – przyznaniem 0 pkt,
  - e) ust. 5 lit. e, przy jego ocenie uwzględnia się, że posiadanie doświadczenia w przeprowadzonych 3 inwestycjach polegających na obejmowaniu i nabywaniu udziałów w spółkach z większościovym udziałem gmin, świadczących usługi komunalne skutkuje przyznaniem 10 pkt, w 2 inwestycjach – 6 pkt, w 1 inwestycji – 3 pkt, brak doświadczenia w tego rodzaju inwestycjach – 0 pkt.
7. Komisja Przetargowa będzie mogła zwrócić się do Potencjalnego Nabywcy o uzupełnienie braków formalnych w złożonej przez niego ofercie. Potencjalny Nabywca będzie

zobowiązany uzupełnić braki formalne oferty w wyznaczonym przez Komisję Przetargową terminie, pod rygorem odrzucenia oferty.

8. Komisja Przetargowa będzie mogła zwrócić się do Potencjalnego Nabywcy o udzielenie wyjaśnień dotyczących treści złożonej przez niego oferty, pod rygorem odrzucenia oferty.
9. Komisja Przetargowa może poprawić oczywiste omyłki w treści oferty, informując o tym niezwłocznie Potencjalnego Nabywcę.
10. Komisja Przetargowa niezwłocznie poinformuje wszystkich Potencjalnych Nabywców, którzy złożyli oferty o wynikach oceny ofert, niezwłocznie po zakończeniu procesu ich badania.
11. Potencjalny Nabywca, który złoży ofertę uznaną za najkorzystniejszą w oparciu o kryteria, o których mowa w ust. 5, zostanie zaproszony do negocjacji, które w imieniu Organizatorów prowadzić będzie Komisja Przetargowa.

## **VII. NEGOCJACJE**

1. Komisja Przetargowa zaprosi Wyznaczonego Nabywcę do wzięcia udziału w negocjacjach, wyznaczając daty i miejsca spotkań negocjacyjnych. Wyznaczony Nabywca powinien przekazać projekt umowy inwestycyjnej w terminie 7 dni od dnia otrzymania zaproszenia.
2. Negocjacje nie będą trwały dłużej niż 60 dni od dnia otrzymania przez Wyznaczonego Nabywcę zawiadomienia o wyborze najkorzystniejszej oferty wraz z zaproszeniem do udziału w negocjacjach. Komisja Przetargowa i Wyznaczony Nabywca mogą zgodnie postanowić o przedłużeniu negocjacji o czas oznaczony.
3. W trakcie negocjacji Komisja Przetargowa i Wyznaczony Nabywca:
  - a) ustalą ostateczną treść Umowy Sprzedaży Udziałów, która będzie zasadniczo zgodna z projektem przekazanym Potencjalnym Nabywcom przez Organizatorów;
  - b) ustalą treść Umowy Inwestycyjnej (i załączników do niej), która będzie regulowała zasady inwestycji i wyjścia Wybranego Nabywcy z inwestycji w udziały Spółki w oparciu o założenia do planowanej transakcji sprzedaży udziałów w Spółce przekazane Potencjalnym Nabywcom przez Organizatorów Przetargu.
4. Uzgodnienie ostatecznej treści dokumentów nastąpi poprzez parafowanie ich przez odpowiednio umocowanych przedstawicieli Wyznaczonego Nabywcy i przekazanie ich Komisji Przetargowej, w terminie 3 dni od zakończenia negocjacji, wraz z oświadczeniem Wyznaczonego Nabywcy o akceptacji treści dokumentacji. Komisja Przetargowa informuje Wyznaczonego Nabywcę o uzyskaniu statusu Wybranego Nabywcy.
5. W terminie 30 dni od przekazania informacji, o której mowa w ust. 4 zd. drugie, Gmina i Wybrany Nabywca zawrą Umowę Sprzedaży Udziałów oraz Umowę Inwestycyjną, w miejscu i czasie wyznaczonym przez Komisję Przetargową.
6. Jeżeli nie dojdzie do podpisania którejkolwiek z umów w terminie wyznaczonym przez Komisję Przetargową z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi Wybrany Nabywca lub w przypadku niedostarczenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 zd. pierwsze, Komisja Przetargowa będzie uprawniona do rozpoczęcia negocjacji z podmiotem, który złożył drugą najkorzystniejszą ofertę w Przetargu.
7. Jeżeli podczas Przetargu złożono tylko jedną ofertę, Komisja Przetargowa będzie uprawniona, wedle własnego uznania, do unieważnienia Przetargu lub powrócenia do negocjacji z Wybrany Wykonawcą.

## **VIII. WYMIANA KORESPONDENCJI PODCZAS PRZETARGU**

Poza ofertą, oświadczeniem o wycofaniu oferty oraz oświadczeniem, o którym mowa w sekcji VII ust. 4 zd. pierwsze, wszelkie oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje, zarówno Komisja Przetargowa, jak i Potencjalni Nabywcy będą mogli sobie przekazywać pocztą elektroniczną (e-mail), wykorzystując do tego adres e-mailowy wskazany w sekcji I

ust. 3 i adresy wskazane przez Potencjalnych Nabywców. Oświadczenia, wnioski, zawiadomienia oraz inne informacje, jakie Komisja Przetargowa lub Potencjalni Nabywcy prześlą pocztą elektroniczną (e-mail) uważać się będzie za złożone w terminie, jeżeli ich treść dotrze do adresata przed upływem takiego terminu.

#### **IX. ZMIANA WARUNKÓW PRZETARGU**

1. Komisja Przetargowa może zmienić treść niniejszej Procedury przed upływem terminu składania ofert, zapewniając – o ile zmiana następuje wkrótce przed terminem składania ofert – odpowiednie wydłużenie terminu składania ofert.
2. Po terminie składania ofert nie będzie możliwa zmiana Procedury, za wyjątkiem wydłużenia terminu składania ofert oraz przedłużenia procesu negocjacji.

#### **X. KOSZTY UDZIAŁU W PRZETARGU**

1. Potencjalny Nabywca poniesie wszystkie koszty związane ze swoim udziałem w Przetargu. Organizator w żadnym wypadku nie przewiduje zwrotu Potencjalnym Nabywcom kosztów związanych z ich udziałem oraz podejmowaniem czynności w związku z Przetargiem.
2. Potencjalni Nabywcy nie są zobowiązani do wniesienia wadium. Jednak Wybrany Nabywca negocjujący w złej wierze, a w szczególności w sytuacji uchylania się od zawarcia którejkolwiek z umów lub w sytuacji niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w sekcji VII ust. 4 zd. pierwsze, zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Organizatorów zryczałtowanego odszkodowania na pokrycie kosztów zorganizowania Przetargu w wysokości 200.000 (dwieście tysięcy) złotych.

#### **XI. ZAMKNIĘCIE PRZETARGU**

1. Komisja Przetargowa może w każdym czasie zamknąć Przetarg bez wybrania którejkolwiek oferty.
2. Komisja Przetargowa będzie zobowiązany do uzasadnienia decyzji o zamknięciu Przetargu.
3. Organizator nie będzie ponosił wobec Potencjalnych Nabywców jakiegokolwiek odpowiedzialności w związku z zamknięciem Przetargu bez wybrania którejkolwiek oferty.
4. W przypadku zamknięcia przez Komisję Przetargową Przetargu bez wybrania którejkolwiek oferty, Potencjalni Nabywcy nie będą podnosić wobec Organizatora jakichkolwiek roszczeń dotyczących zwrotu kosztów (w tym w szczególności kosztów doradców) związanych z ich uczestnictwem w Przetargu oraz przygotowaniem dokumentacji składanej przez nich w toku Przetargu.

#### **XII. ŚRODKI OCHRONY PRAWNEJ**

Wszelkie spory związane z Przetargiem rozpatrywane będą przez sąd powszechny, właściwy ze względu na miejsce siedziby Gminy.



## **ZAŁOŻENIA DO PLANOWANEJ TRANSAKCJI ZBYCIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW SP. Z O.O. W WAŁBRZYCHU**

Celem niniejszego dokumentu jest przedstawienie podstawowych założeń związanych z planowaną transakcją, polegającą na zbyciu mniejszościowego pakietu udziałów w spółce Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu przez jej jedynego wspólnika Gminę Wałbrzych, na rzecz nabywcy wybranego w trybie przetargu zgodnie z art 70<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z póź. zm.) (dalej: „**Transakcja**”).

<b>INFORMACJE O SPÓŁCE</b>		
<b>1.</b>	<b>Podstawowe dane Spółki</b>	<b>Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu</b> , adres: ul. Generała Andersa 48, 58-304 Wałbrzych, wpisany do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr. KRS 0000021098, NIP: 886-26-08-287, REGON: 891337815-6832Z (dalej: „ <b>Spółka</b> ”).
<b>2.</b>	<b>Struktura udziałowa Spółki</b>	Kapitał zakładowy Spółki wynosi <b>4 416 500,00 zł</b> i dzieli się na <b>8 833</b> równe, niepodzielne udziały o wartości nominalnej <b>500,00 zł</b> każdy.  Gmina Wałbrzych jest posiadaczem <b>100%</b> udziałów.
<b>PLANOWANA TRANSAKCJA</b>		
<b>3.</b>	<b>Przedmiot Transakcji</b>	Gmina Wałbrzych zamierza zbyć swoje udziały w Spółce w liczbie nie większej niż <b>4 330</b> udziałów, tj.: <b>49,02%</b> udziałów w kapitale zakładowym Spółki.  Transakcja może obejmować zbycie mniejszej liczby udziałów w Spółce.  Nabywcą udziałów zostanie jeden podmiot wybrany w przetargu (dalej: <b>Nabywca</b> ). Sprzedane udziały będą odkupywane przez Spółkę od Nabywcy według ustalonego harmonogramu w celu ich umorzenia. W efekcie, po umorzeniu wszystkich sprzedanych udziałów, ich Nabywca przestanie być wspólnikiem Spółki.  W przypadku braku możliwości odkupienia udziałów przez Spółkę w ustalonych terminach, Gmina Wałbrzych zobowiązuje się do ich odkupienia w imieniu Spółki na rachunek własny.

4.	<b>Wycena Spółki</b>	<p>Wartość jednego udziału Spółki oszacowana na dzień 31.12.2017 r. w oparciu o <b>metodę dochodową</b>, przy uwzględnieniu analizy wrażliwości na poziom stopy dyskontowej i poziom przychodów z tytułu zarządzania zasobami wspólnot mieszkaniowych zawiera się w przedziale <b>od 1 621,00 zł do 2 214,00 zł</b>.</p> <p>Dla potrzeb dokonania wyceny udziałów w Spółce dokonano bieżącej analizy jej sytuacji marketingowej oraz na tej podstawie opracowano założenia do prognozy finansowej.</p>
5.	<b>Cena za udział</b>	<p>Ostateczna cena za jeden udział zostanie zaoferowana przez Nabywcę w ofercie wiążącej, złożonej w procedurze przetargowej opisanej w załączniku nr 2 do uchwały.</p> <p>Przejście tytułu prawnego do udziałów na Nabywcę nastąpi z chwilą zapłaty całej ceny za udziały na rzecz Gminy Wałbrzych.</p>

6.	<b>Tryb i procedura sprzedaży udziałów</b>	<p>Sprzedaż udziałów nastąpi na rzecz Nabywcy wybranego w <b>procedurze przetargowej</b>, określonej w załączniku nr 2 do uchwały</p> <p>W ramach procedury zostaną przeprowadzone negocjacje z potencjalnymi Nabywcami. Negocjacje zostaną przeprowadzone przez Komisję Przetargową powołaną w tym celu przez Prezydenta Miasta Wałbrzycha (dalej: „<b>Komisja</b>”).</p>
<b>SPÓŁKA PO PRZEPROWADZENIU TRANSAKCJI</b>		
7.	<b>Działalność Spółki</b>	<p>Działalności Spółki koncentruje się głównie na zarządzaniu nieruchomościami komunalnymi i nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na terenie Miasta Wałbrzych, które jest drugim (po Wrocławiu) pod względem ilości mieszkańców miastem w województwie dolnośląskim. Po przeprowadzeniu Transakcji przedmiot prowadzonej działalności nie ulegnie zmianie.</p>

8.	<b>Zakaz zbywania udziałów</b>	<p>Zbycie lub obciążenie udziałów Spółki na rzecz osób trzecich będzie zakazane przez okres ustalony w toku negocjacji, jednak nie krócej niż przez okres odkupywania przez Spółkę udziałów Nabywcy w celu ich umorzenia, chyba że zgoda na zbycie zostanie wyrażona przez Radę Nadzorczą lub inny właściwy organ Spółki w formie uchwały.</p> <p>Gminie Wałbrzych będzie przysługiwało wówczas prawo pierwszeństwa nabycia udziałów zbywanych przez Nabywcę - wspólnika Spółki.</p> <p>W trakcie negocjacji z potencjalnym Nabywcą mogą zostać ustalone wyjątki od powyższych ograniczeń. Do wyjątków mogą należeć w szczególności dopuszczalność nabywanie udziałów przez Spółkę w celu ich umorzenia poza terminami określonymi w ustalonym harmonogramie wykupu lub przenoszenie udziałów pomiędzy podmiotami należącymi do grupy kapitałowej Nabywcy wybranego w trakcie negocjacji.</p> <p>Jakiegokolwiek przeniesienie udziałów w Spółce, dokonane przez jej wspólnika z naruszeniem uzgodnień poczynionych w trakcie negocjacji, będzie bezskuteczne wobec Spółki, a podmiot, który nabędzie udziały wbrew tym postanowieniom, nie zostanie wpisany do księgi udziałów.</p>
9.	<b>Ład Korporacyjny</b>	<p>W toku negocjacji Gmina będzie dążyć do zachowania ładu korporacyjnego jak najbardziej zbliżonego do dotychczas obowiązującego w Spółce.</p> <p>Organami spółki pozostaje Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.</p> <p>Wstępnie przyjmuje się przyznanie Nabywcy następujących przywilejów:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nabywca będzie posiadał swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej Spółki.</li> <li>2. Przedstawiciel Nabywcy w Radzie Nadzorczej będzie posiadał samodzielne prawo nadzoru.</li> <li>3. Zarząd Spółki będzie zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej w sprawach: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) podziału zysku, wypłaty zaliczek na poczet dywidendy lub innych wypłat z kapitału zapasowego lub rezerwowego,</li> <li>b) zmiany przyjętego biznesplanu Spółki,</li> <li>c) zaciągnięcia zobowiązań powyżej ustalonej kwoty,</li> <li>d) wcześniejszej spłaty zaciągniętych zobowiązań powyżej ustalonej kwoty,</li> <li>e) rozporządzania majątkiem powyżej ustalonej kwoty,</li> <li>f) realizacji nowych inwestycji powyżej ustalonej kwoty,</li> <li>g) wnoszenia lub zwrot dopłat,</li> <li>h) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części,</li> <li>i) podziału, przekształcenia i likwidacji Spółki,</li> <li>j) zmiany umowy Spółki,</li> </ol> <p>- przy czym w w/w sprawach wymagane będzie głosowanie za przyjęciem uchwały przez przedstawiciela Nabywcy w Radzie Nadzorczej Spółki.</p> <li>4. Prawo Nabywcy do zwołania nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników i ustalenia porządku obrad.</li> </li></ol>

Gmina zakłada następujące ograniczenia w sprawie uprawnień Nabywcy:

1. Zbycie udziałów przez Nabywcę wymagać będzie zgody Gminy Wałbrzych.

2. W przypadku zastosowania art 185 § 1-4 KSH, Gmina Wałbrzych będzie uprawniona do przedstawienia osoby, która nabędzie udziały na zasadach wskazanych w tych przepisach.

3. Przedstawiciel Nabywcy w Radzie Nadzorczej nie będzie otrzymywał wynagrodzenia od Spółki z tytułu pełnienia funkcji.

4. Przedstawiciel Nabywcy w Radzie Nadzorczej nie będzie mógł zostać oddelegowany do czasowego wykonywania czynności członka Zarządu Spółki.

5. W przypadku wypłaty dywidendy Nabywcy, zaliczona ona zostanie na poczet wynagrodzenia z tytułu zakupu udziałów w celu ich umorzenia.

6. W przypadku nieobecności Nabywcy na zgromadzeniu wspólników (pomimo dwukrotnego zwołania zgromadzenia w tej samej sprawie w ustalonych odstępach czasowych), uchwały podjęte na zgromadzeniu będą ważne pomimo braku głosowania Nabywcy w sprawach, w których jego zgoda jest wymagana.

7. W przypadku wystąpienia impasu uniemożliwiającego podjęcie uchwały przez Radę Nadzorczą lub zgromadzenie wspólników, strony powołają eksperta, którego opinia będzie wiążąca dla stron.

Pracownicy Spółki zachowają uprawnienie do mianowania członków Rady Nadzorczej. Liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych przez pracowników Spółki określają stosowne przepisy prawa i jest ona uzależniona od ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej, którą ustali Zgromadzenie Wspólników.

W trakcie negocjacji Komisja oraz potencjalni Nabywcy ustalą obowiązki informacyjne Spółki względem wybranego nabywcy po Transakcji.

10.	<p><b>Wyjście ze Spółki przez nabywcę</b></p>	<p>Wybrany Nabywca otrzyma zwrot z kapitału zainwestowanego w nabycie udziałów Spółki uwzględniający koszt kapitału Nabywcy, przez odpłatne umorzenie jego udziałów w Spółce.</p> <p>Umorzenie będzie następowało raz do roku. Określenie ostatecznej liczby udziałów przeznaczonych do umorzenia w danym roku będzie należało do Spółki, przy czym w toku negocjacji strony mogą ustalić minimalną liczbę udziałów podlegających umorzeniu w danym roku. Wynagrodzenie za umorzone udziały w danym roku obrotowym będzie pochodziło z zysków Spółki, których wypłata będzie możliwa zgodnie z przepisami prawa.</p> <p>Rozpoczęcie umarzania udziałów Nabywcy nastąpi nie wcześniej niż w roku 2020 i zakończy się nie później niż w roku 2045. W efekcie, wybrany Nabywca przestanie być współnikiem Spółki. Warunki „wyjścia” Nabywcy ze Spółki zostaną uzgodnione w toku negocjacji. Jeżeli do ostatniego roku inwestycji ustalonego w toku negocjacji wszystkie udziały Nabywcy nie zostaną nabyte w celu umorzenia, a Spółka nie będzie posiadać środków własnych na zapłatę wynagrodzenia z tytułu nabycia celem umorzenia, w pierwszej kolejności Spółka pozyska finansowanie dłużne na dokonanie zapłaty wynagrodzenia na rzecz Nabywcy w celu umorzenia wszystkich jego udziałów pozostających do umorzenia. Gdy takie rozwiązanie nie będzie możliwe Gmina Wałbrzych zobowiązuje się do odkupienia udziałów w imieniu Spółki na rachunek własny.</p> <p>Umorzenie udziałów Gminy Wałbrzych nie będzie dokonywane, chyba że wspólnicy Spółki zdecydują co innego.</p> <p>Spółka będzie posiadać uprawnienie do wymuszenia na wybranym Nabywcy zbycia jego udziałów w Spółce na jej rzecz, w szczególności w sytuacji zmiany właściciela wybranego Nabywcy. W tym celu przewiduje się, iż wybrany Nabywca złoży nieodwołalną ofertę sprzedaży udziałów na rzecz Spółki.</p> <p>Przewiduje się, iż w toku negocjacji może zostać ustalony obowiązek nabycia przez Spółkę udziałów Nabywcy wg. ustalonego harmonogramu.</p>
11.	<p><b>Umowa inwestycyjna</b></p>	<p>Podstawowe założenia Transakcji przedstawione w niniejszym dokumencie będą podlegały dalszym uzgodnieniom z potencjalnymi Nabywcami w trakcie negocjacji i zostaną uwzględnione w umowie inwestycyjnej, która zostanie zawarta razem z umową sprzedaży udziałów, jak również w zmienionej umowie spółki.</p>

**Załącznik nr 4** do wniosku Prezydenta Miasta Wałbrzycha do Rady Miejskiej Wałbrzycha o wyrażenie zgody na zbycie udziałów i określenie trybu zbycia Udziałów Miejskiego Zarządu Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu

## UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW

zawarta w Wałbrzychu dnia \_\_\_\_ 2018 roku pomiędzy:

Gminą Wałbrzych, Plac Magistracki 1, 58-300 Wałbrzych, NIP 8862584003, REGON 890718490, zwaną dalej „**Sprzedającym**”,  
w imieniu i na rzecz której działa:

\_\_\_\_\_

a

\_\_\_\_\_  
zwanym/zwaną dalej: „**Kupującym**”.

Sprzedający i Kupujący zwani są dalej łącznie „**Stronami**”.

### **ZWAŻYWSZY, ŻE:**

- (A) Kapitał zakładowy spółki Miejski Zarząd Budynków Sp. z o.o, adres: ul. Generała Andersa 48 58-304 Wałbrzych, wpisanej do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000021098, posługującej się numerem NIP: 886-26-08-287, REGON: 891337815 („**Spółka**”) wynosi 4 416 500,00 (cztery miliony czterysta szesnaście tysięcy pięćset) złotych i dzieli się na 8 833 (osiem tysięcy osiemset trzydzieści trzy) równych i niepodzielnych udziałów o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy;
- (B) Wspólnikiem Spółki jest Gmina Wałbrzych;
- (C) Wspólnik Spółki zainteresowany jest sprzedażą części przysługujących mu udziałów w Spółce w ramach transakcji sprzedaży mniejszościowego pakietu (tj. 4 330 udziałów) z zamiarem ich późniejszej, stopniowej odsprzedaży przez Kupującego na rzecz Spółki w celu umorzenia („**Transakcja**”);
- (D) Na podstawie uchwały Rady Miejskiej Wałbrzycha nr [●] z dnia [●] 2018 r. została wszczęta procedura wyłonienia nabywcy pakietu 4330 udziałów w Spółce w trybie przetargu („**Procedura**”);
- (E) W wyniku przeprowadzenia Procedury, najkorzystniejszą wiążącą ofertę na nabycie Udziałów złożył Kupujący.

### **STRONY POSTANOWIŁY, CO NASTĘPUJE:**

#### **1. OŚWIADCZENIA STRON**

1.1 Sprzedający oświadcza, że:

- 1.1.1 Umowa, jest źródłem ważnych, wiążących Sprzedającego i podlegających wykonaniu zobowiązań;
- 1.1.2 zawarcie oraz wykonanie Umowy nie narusza jakichkolwiek zobowiązań Sprzedającego wynikających z (i) przepisów prawa, (ii) statutu Sprzedającego, (iii) jakiegokolwiek

- umowy, której Sprzedający jest stroną, lub która dotyczy należących do niego składników majątkowych, (iv) jakichkolwiek orzeczeń sądowych, decyzji lub innych aktów administracyjnych;
- 1.1.3 przeciwko Sprzedającemu nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, które powodują albo w przypadku wydania niekorzystnego orzeczenia mogą spowodować ograniczenie ważności, skuteczności lub wykonalności postanowień Umowy;
  - 1.1.4 posiada pełny tytuł prawny do Udziałów, a ponadto Udziały te są wolne od obciążeń osób trzecich, w tym możliwość ich zbycia nie podlega ograniczeniu;
  - 1.1.5 Rada Miejska Wałbrzycha w uchwale nr [●] z dnia [●] 2018 r., wyraziła zgodę na zbycie Udziałów po przeprowadzeniu przetargu na zasadach określonych w Procedurze.
- 1.2 Kupujący oświadcza, że:
- 1.2.1 Umowa, jest źródłem ważnych, wiążących Kupującego i podlegających wykonaniu zobowiązań;
  - 1.2.2 zawarcie oraz wykonanie Umowy nie narusza jakichkolwiek zobowiązań Kupującego wynikających z (i) przepisów prawa, (ii) statutu Kupującego, (iii) jakiegokolwiek umowy, której Kupujący jest stroną, lub która dotyczy należących do niego składników majątkowych, (iv) jakichkolwiek orzeczeń sądowych, decyzji lub innych aktów administracyjnych;
  - 1.2.3 przeciwko Kupującemu nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub arbitrażowe, które powodują albo w przypadku wydania niekorzystnego orzeczenia mogą spowodować ograniczenie ważności, skuteczności lub wykonalności postanowień Umowy;
  - 1.2.4 Kupujący dysponuje środkami pieniężnymi wystarczającymi do pokrycia ceny za Pakiet Udziałów sprzedawanych w terminach wynikających z umów sprzedaży zawartych ze Sprzedającymi Wspólnikami, w tym w terminie określonym w niniejszej Umowie.

## **2. SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW**

- 2.1 Sprzedający niniejszym sprzedaje Kupującemu 4330 udziałów Spółki za cenę [●] złotych („Cena”), a Kupujący niniejszym Udziały kupuje.
- 2.2 Zapłata Ceny zostanie dokonana na rachunek bankowy Sprzedającego prowadzony przez [●] nr: [●], niezwłocznie po zawarciu Umowy, nie później jednak niż w ciągu [5 (pięciu)] dni roboczych od dnia zwarcia Umowy.
- 2.3 Tytuł prawny do Udziałów przejdzie na Kupującego z momentem, w którym cała Cena zostanie uznana na rachunku bankowym Sprzedającego.
- 2.4 Sprzedający, zgodnie z art. 187 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zawiadomi Spółkę o przejściu jego Udziałów na Kupującego.
- 2.5 Po przejściu tytułu prawnego do Udziałów oraz po otrzymaniu zawiadomienia od Kupującego, o którym mowa w pkt. 2.4 powyżej, Zarząd Spółki dokona stosownych zmian w księdze udziałów Spółki oraz złoży w sądzie rejestrowym Spółki nową listę wspólników.

## **3. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

- 3.1 Każda ze Stron ponosi swoje koszty i wydatki powstałe w związku z zawarciem i wykonaniem Umowy, przy czym koszty notarialne oraz koszty podatku od czynności cywilnoprawnych ponosi Kupujący.
- 3.2 Umowa podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim powinna być interpretowana.
- 3.3 Wszelkie spory wynikające z Umowy lub powstające w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Spółki, jeżeli przepisy prawa nie przewidują innej właściwości.
- 3.4 Wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami pod rygorem nieważności.
- 3.5 Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

**W imieniu Sprzedającego**

---

**W imieniu Kupującego**

---



**UZASADNIENIE ODNOSZĄCE SIĘ DO SKUTKÓW EKONOMICZNYCH I SPOŁECZNYCH ORAZ INNYCH KWESTII OKREŚLONYCH W ART. 12 UST. 1 PKT 5 USTAWY O ZASADACH ZARZĄDZANIA MIENIEM PAŃSTWOWYM, PRZYGOTOWANE W ZWIĄZKU Z PLANOWANYM ZBYCIEM UDZIAŁÓW W SPÓŁCE MIEJSKI ZARZĄD BUDYNKÓW SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W WAŁBRZYCHU**

## **1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE**

Niniejszy dokument (dalej: „**Analiza**”, „**Uzasadnienie**”) został sporządzony na potrzeby udzielenia przez Radę Miasta zgody na zbycie nie więcej niż 4 330 udziałów Gminy Wałbrzych tj. 49,02 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. w Wałbrzych (dalej: „**Spółka**”).

Wnioskodawca pragnie podkreślić, iż Gmina Wałbrzych realizuje szereg inwestycji rewitalizacyjnych związanych z zaciągniętym kredytem w Europejskim Banku Inwestycyjnym, które miałyby częściowo zostać sfinansowane ze środków uzyskanych ze zbycia udziałów posiadanych w Spółce. Planowana jest łączna sprzedaż części udziałów Spółki na rzecz potencjalnego nabywcy, wybranego w trybie przetargu, jednak w sumie nie więcej niż 49,02 % udziałów Spółki (dalej: „**Udziały**”).

W związku z brzmieniem art. 12 ust. 2 Ustawy o gospodarce komunalnej (dalej: „**UGK**”), do zbycia udziałów przez gminę, stosuje się odpowiednio przepisy art. 11-16 Ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (dalej: „**UZZMP**”). Przedmiotowa Analiza została sporządzona  
zgodnie  
z wymogami określonymi w art. 12 ust. 1 pkt 5 UZZMP.

## **2. UZASADNIENIE**

### **2.1 Skutki ekonomiczne i społeczne**

**2.1.1** Zmiana w strukturze właścicielskiej Spółki nie będzie miała wpływu na cel i przedmiot działalności Spółki oraz na standard i jakość świadczonych przez nią usług. W dalszym ciągu przedmiotem działalności Spółki będzie wykonywanie zadań z zakresu użyteczności publicznej, w zakresie zarządzania, gospodarowania oraz administrowania komunalnym nieruchomościami komunalnymi i wspólnot mieszkaniowych, realizacja robót remontowo – konserwacyjnych, realizacja i eksploatacja gminnego budownictwa mieszkaniowego (a także innych określonych w § 8 ust 2 Aktu Założycielskiego Spółki).

**2.1.2** Zakup mniejszościowego pakietu Udziałów Spółki przez wybranego nabywcę nie powinien wpłynąć na stan finansowy Spółki i jej pozycję na rynku lokalnym.

- 2.1.3** Zbycie Udziałów w Spółce przyczyni się do uzyskania kwoty pieniężnej (cena za Udziały), która będzie przeznaczona na realizację zadań służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców gmin, w tym w szczególności na wykonanie inwestycji rewitalizacyjnych istotnych z punktu widzenia poprawy jakości życia społeczności lokalnej.
- 2.1.4** Właściwa alokacja środków pochodzących ze sprzedaży Udziałów przyczyni się nie tylko do poprawy jakości życia mieszkańców w obszarach rewitalizowanych, ale również do zwiększenia atrakcyjności dla prywatnych inwestorów, a w konsekwencji o zwiększenie zatrudnienia wśród mieszkańców (rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw – jedna z planowanych inwestycji rewitalizacyjnych to utworzenie Wałbrzyskiego Inkubatora Przedsiębiorczości przy ul. Młynarskiej). Inwestycje rewitalizacyjne mają jednocześnie na celu ograniczenie zjawiska odpływu ludności. Wyższy niż dotychczas poziom infrastruktury wytworzonej ze środków pochodzących ze sprzedaży Udziałów, w ocenie Wnioskodawcy, może zachęcić podmioty prywatne do inwestowania na terenie Gminy.
- 2.1.5** Nowe inwestycje rewitalizacyjne poprawią nie tylko infrastrukturę techniczną zdegradowanych obszarów miasta (w tym w szczególności gminny zasób mieszkaniowy), ale przede wszystkim doprowadzą do odbudowy i poprawy tkanki społecznej oraz wykorzystania kapitału społecznego drzemącego w rewitalizowanych dzielnicach.
- 2.1.6** Część dochodów Spółki będzie mogła bezpośrednio służyć, jako dywidenda dla Wspólników, w tym wybranego nabywcy Udziałów, bądź jako spłata za częściowe i sukcesywne umorzenie nabytych Udziałów, co docelowo doprowadzi do ponownego przejęcia wszystkich udziałów w Spółce przez dotychczasowych Wspólników. Taki mechanizm pozwoli na ochronę interesu Gminy Wałbrzych w zakresie zachowania równowagi budżetowej i nieponoszenia wydatków nieprzewidzianych.
- 2.1.7** Konkurencyjna procedura przetargowa wskazana przez Wnioskodawcę nie wpłynie na zaburzenie konkurencji na rynku, a przede wszystkim nie doprowadzi do naruszenia przepisów prawa, w tym UGK, UZZMP oraz Ustawy o samorządzie gminnym. Pozwoli na wybór inwestora, który złoży najkorzystniejszą ekonomicznie i społecznie ofertę.

## **2.2 Wpływ na ochronę interesów gmin Wspólników i mienia komunalnego**

- 2.2.1** Wnioskodawca podkreśla, że sprzedawane Udziały stanowią mniejszościowy pakiet udziałów w Spółce.
- 2.2.2** W związku ze sprzedażą mniejszościowego pakietu Udziałów w Spółce przez Wspólników, nabywca nie stanie się podmiotem dominującym względem Spółki, co jest istotne z uwagi na decydującą rolę Zgromadzenia Wspólników Spółki w zakresie powoływania innych organów. Gmina Wałbrzych zachowa prawo do powoływania i odwoływania większości członków Rady Nadzorczej Spółki.

- 2.2.3** Zachowanie kontroli nad Spółką przez Gminę Wałbrzych zapewni, iż podejmowane przez Spółkę działania będą zgodne z interesem publicznym, w tym interesem społeczności lokalnych.

### **2.3 Wpływ na ochronę interesu pracowników i innych osób związanych ze z Spółką**

- 2.3.1** Przeprowadzenie sprzedaży Udziałów nie spowoduje zmian uprawnień pracowników Spółki wynikających z przepisów prawa pracy.
- 2.3.2** Przeprowadzenie sprzedaży Udziałów nie spowoduje negatywnej zmiany w sytuacji innych osób związanych ze Spółką.
- 2.3.3** Wnioskodawca zaznacza, iż utrzymane zostanie uprawnienie pracowników do wyboru członków Rady Nadzorczej wynikające z § 23 ust. 1 lit. „a” Aktu Założycielskiego Spółki.

### **2.4 Proponowany sposób ustalenia ceny sprzedaży**

Ostateczna cena za jeden Udział oraz łącznie za wszystkie zbywane Udziały, zostanie zaoferowana przez nabywcę w ofercie wiążącej, złożonej w przedstawionej w załączniku nr 2 procedurze przetargowej, zgodnie z art. 70<sup>1</sup> ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z póź. zm.), zakończonej negocjacjami pozostałych warunków i zawarciem umowy sprzedaży udziałów.

### **2.5 Proponowany sposób zapłaty**

Przejęcie tytułu prawnego do Udziałów oferowanych przez Gminę Wałbrzych przyszłemu nabywcy nastąpi z chwilą zapłaty całej ceny za te Udziały na rzecz Gminy Wałbrzych.

### **2.6 Podsumowanie**

Proponowane zbycie Udziałów:

- (I) przyniesie korzyści ekonomiczno-społeczne, w związku z możliwością alokacji środków otrzymanych przez Gminę Wałbrzych za Udziały, na wybrane inwestycje w ramach realizacji zadań własnych,
- (II) wpłynie pozytywnie na interesy majątkowe Gminy Wałbrzych,
- (III) nie zaburzy konkurencyjności na rynku,
- (IV) nie wpłynie na poziom, zakres i ceny świadczonych usług przez Spółkę,
- (V) nie wpłynie na utrzymanie kontroli nad Spółką przez Gminę Wałbrzych.