

Załącznik nr 2 do ogłoszenia w sprawie zbycia udziałów spółki pod firmą Miejski Zarząd Budynków spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wałbrzychu będących własnością Gminy Wałbrzych

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 jedyne go wspólnika Gminę Wałbrzych, na rzecz nabywcy wybranego w trybie przetargu zgodnie z art 701 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 z późn. zm.) (dalej: „**Transakcja**”).

INFORMACJE O SPÓŁCE		
1.	Podstawowe dane Spółki	Miejski Zarząd Budynków sp. z o.o. w Wałbrzychu, 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: „ Spółka ”).
2.	Struktura udziałowa Spółki	Kapitał zakładowy Spółki wynosi 4 416 500,00 zł i dzieli się na 8 833 równe, niepodzielne udziały o wartości nominalnej 500,00 zł każdy. Gmina Wałbrzych jest posiadaczem 100% udziałów.
PLANOWANA TRANSAKCJA		
3.	Przedmiot Transakcji	Gmina Wałbrzych zamierza zbyć swoje udziały w Spółce w liczbie nie większej niż 4 330 udziałów, tj.: 49,02% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Transakcja może obejmować zbycie mniejszej liczby udziałów w Spółce. Nabywcą udziałów zostanie jeden podmiot wybrany w przetargu (dalej: Nabywca). 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.	Wycena Spółki	Wartość jednego udziału Spółki oszacowana na dzień 31.12.2017 r. w oparciu o metodę dochodową , przy uwzględnieniu analizy wrażliwości na poziom stopy dyskontowej i poziom przychodów z tytułu zarządzania zasobami wspólnot mieszkaniowych zawiera się w przedziale od 1 621,00 zł do 2 214,00 zł . Dla potrzeb dokonania wyceny udziałów w Spółce dokonano bieżącej analizy jej sytuacji marketingowej oraz na tej podstawie opracowano założenia do prognozy finansowej.
5.	Cena za udział	Ostateczna cena za jeden udział zostanie zaoferowana przez Nabywcę w ofercie wiążącej, złożonej w procedurze przetargowej opisanej w załączniku nr 2 do uchwały. Przejęcie tytułu prawnego do udziałów na Nabywcę nastąpi z chwilą zapłaty całej ceny za udziały na rzecz Gminy Wałbrzych.

6.	Tryb i procedura sprzedaży udziałów	<p>Sprzedaż udziałów nastąpi na rzecz Nabywcy wybranego w procedurze przetargowej, określonej w załączniku nr 1 do ogłoszenia w sprawie zbycia udziałów Spółki.</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: „Komisja”).</p>
SPÓŁKA PO PRZEPROWADZENIU TRANSAKCJI		
7.	Działalność Spółki	<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.	Zakaz zbywania udziałów	<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 nabycia 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.	Ład Korporacyjny	<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"> 1. Nabywca będzie posiadał swojego przedstawiciela w Radzie Nadzorczej Spółki. 2. Przedstawiciel Nabywcy w Radzie Nadzorczej będzie posiadał samodzielne prawo nadzoru. 3. Zarząd Spółki będzie zobowiązany uzyskać zgodę Rady Nadzorczej w sprawach: <ol style="list-style-type: none"> a) podziału zysku, wypłaty zaliczek na poczet dywidendy lub innych wypłat z kapitału zapasowego lub rezerwowego, b) zmiany przyjętego biznesplanu Spółki, c) zaciągnięcia zobowiązań powyżej ustalonej kwoty, d) wcześniejszej spłaty zaciągniętych zobowiązań powyżej ustalonej kwoty, e) rozporządzania majątkiem powyżej ustalonej kwoty, f) realizacji nowych inwestycji powyżej ustalonej kwoty, g) wnoszenia lub zwrot dopłat, h) zbycia lub wydzierżawienia przedsiębiorstwa Spółki lub jego zorganizowanej części,

- i) podziału, przekształcenia i likwidacji Spółki,
j) zmiany umowy Spółki,
- przy czym w w/w sprawach wymagane będzie głosowanie za przyjęciem uchwały przez przedstawiciela Nabywcy w Radzie Nadzorczej Spółki.
4. Prawo Nabywcy do zwoływania nadzwyczajnego zgromadzenia wspólników i ustalenia porządku obrad.

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 zwoływania 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>Wyjście ze Spółki przez nabywcę</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>Umowa inwestycyjna</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>