

**UCHWAŁA Nr .....**

**RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia ..... r.

**w sprawie likwidacji Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu w celu zawiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f oraz lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 2, art. 6 ust. 1, art. 22 i art. 23 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712), art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2019 r. poz. 65, 284) oraz art. 16 ust. 1 ust. 3 ust. 5 i ust. 7 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 869, 1649 z 2020 r. poz. 284, 374, 568, 695) Rada Miasta Świnoujście uchwała, co następuje:

**§ 1.1.** Likwiduje się samorządowy zakład budżetowy-Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, zwany dalej Zakładem w celu przekształcenia go w jednoosobową spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą ZGM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, zwaną dalej Spółką.

2. Dniem przekształcenia jest dzień rejestracji Spółki w Krajowym Rejestrze Sądowym.

**§ 2.1.** Spółka kontynuować będzie działalność Zakładu określoną w jego statucie, w szczególności będzie realizować obowiązki Gminy Miasto Świnoujście związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych oraz gospodarowaniem w imieniu Gminy Miasto Świnoujście nieruchomościami, w skład których wchodzi w szczególności: gminny zasób mieszkaniowy, lokale niemieszkalne oraz niezabudowane tereny inwestycyjne.

2. Poza działalnością wskazaną w ust. 1 Spółka może prowadzić inną działalność na warunkach i zasadach określonych odpowiednimi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej oraz ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich.

**§ 3.1.** Mienie zlikwidowanego zakładu przeznacza się na majątek Spółki powstałej w wyniku jego likwidacji, w tym nieruchomości w trwałym zarządzie Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, stanowiące przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55 [1] ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny zostaną wniesione jako wkład niepieniężny do Spółki, w celu pokrycia jej kapitału zakładowego. Jednocześnie Gmina Miasto Świnoujście w związku z powstałym na mocy art. 23 ust 2 ustawy o gospodarce komunalnej prawie użytkowania wieczystego na nieruchomościach będących w trwałym zarządzie Zakładu, przenosi na Spółkę prawo własności nieruchomości objętych trwałym zarządem i innych oddanych Zakładowi do administrowania.

2. Na pokrycie kapitału zakładowego i zapasowego Spółki mogą być wniesione wkłady pieniężne i niepieniężne.

3. Ustala się, że osoby fizyczne, będące najemcami lokali mieszkalnych, którym do dnia podjęcia niniejszej uchwały przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia i podpisali z Gminą Miasto Świnoujście stosowne porozumienie w przedmiocie nabycia lokalu, na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, będą mogły skorzystać z uprawnienia do nabycia lokalu w okresie kolejnych 3 lat, licząc od dnia zawarcia porozumienia.

**§ 4.1.** Wyraża się zgodę na objęcie przez Gminę Miasto Świnoujście 100% udziałów w Spółce w zamian za wkład niepieniężny, o którym mowa § 3 ust. 1 uchwały.

2. Ewentualna niepodzielna różnica pomiędzy wartością składników mienia likwidowanego Zakładu a wartością nominalną objętych w zamian udziałów przekazana zostanie na kapitał zapasowy Spółki.

3. Różnica pomiędzy stanem funduszy Zakładu według bilansu zamknięcia tego Zakładu, a kapitałem zakładowym Spółki przekazana zostanie na kapitał zakładowy Spółki.

§ 5.1. Spółka wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością likwidowanego Zakładu oraz przejmuje jego należności i zobowiązania.

2. Na Spółkę przechodzą wszystkie decyzje administracyjne związane z działalnością likwidowanego Zakładu.

3. Pracownicy likwidowanego Zakładu stają się pracownikami Spółki.

§ 6.1. Likwidacja Zakładu rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

2. Postępowanie likwidacyjne Zakładu i utworzenie Spółki nastąpi w terminie sześciu miesięcy od wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 7.1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

2. W ramach wykonania czynności związanych z likwidacją Zakładu oraz utworzeniem Spółki Prezydent Miasta Świnoujście jest uprawniony w szczególności do:

- 1) ustalenia zasad i harmonogramu przeprowadzenia likwidacji Zakładu;
- 2) powołanie likwidatora;
- 3) określenia wnoszonych do Spółki składników majątku Zakładu i ich wartości, a także terminów przeniesienia;
- 4) określenia wysokości kapitału zakładowego Spółki oraz wartości i ilości udziałów;
- 5) opracowania tekstu aktu założycielskiego Spółki wraz z ustaleniem przedmiotu działalności spółki;
- 6) powołania członków Rady Nadzorczej Spółki;
- 7) ustalenia treści umowy zawieranej pomiędzy Gminą Miastem Świnoujście a Spółką lub jej następcą prawnym dotyczącej zasad zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miasto Świnoujście, budynkami i lokalami użytkowymi, niezabudowanymi terenami inwestycyjnymi i garażami stanowiącymi własność Miasta, oraz terenami przynależnymi wraz z urządzeniami technicznymi.

3. Prezydent Miasta Świnoujście może powierzyć wykonywanie wszystkich lub niektórych czynności związanych z likwidacją Zakładu wyznaczonym przez siebie osobom.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

## UZASADNIENIE

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu jest jednostką organizacyjną Gminy Miasto Świnoujście utworzoną na mocy ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych oraz uchwałą Nr XVI/100/91 Rady Miasta Świnoujścia z dnia 19.04.1991 r. w sprawie przekształcenia Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w jednostki i zakłady budżetowe, oraz uchwały Nr 175/91 Zarządu Miasta Świnoujścia w sprawie utworzenia zakładu budżetowego o nazwie „Zakład Gospodarki Mieszkaniowej” w Świnoujściu.

Działalność Zakładu obejmuje realizację zadań gminy w zakresie eksploatacji komunalnych zasobów lokalowych i utrzymywania w należyłym stanie technicznym administrowanych budynków.

Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej - gospodarka komunalna może być prowadzona przez jednostki samorządu terytorialnego w szczególności w formach samorządowego zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego. Zmiana formy prawnej prowadzenia gospodarki komunalnej zakresie objętym przedkładaną uchwałą podyktowana jest koniecznością dostosowania ram działalności komunalnego zakładu budżetowego do zmieniającego się otoczenia prawnego i konkurencyjnego, w jakim funkcjonuje Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu.

Celem uchwały jest stworzenie optymalnego modelu ekonomicznego pozwalającego na efektywne wykorzystanie posiadanego potencjału techniczno-organizacyjnego i majątkowego Zakładu. Docelowo planuje się po przekształceniu Zakładu w spółkę, dokonać połączenia ze spółką TBS Lokum sp. o.o. w Świnoujściu. Działania te doprowadzą do zwiększenia potencjału majątkowego połączonych spółek, tak by w przyszłości spółka TBS Lokum sp. z o. o. samodzielnie mogła realizować zadania własne gminy w zakresie zarządzania zasobem mieszkaniowym, ale również mogła pozyskiwać środki i budować nowe mieszkania w formule towarzystwa budownictwa społecznego lub gminnego. TBS będzie też miał możliwość zarządzania wspólnymi mieszkaniami na rynku zewnętrznym.

Przekształcenie zakładu w spółkę komunalną wiązać się zatem będzie z pojawieniem się określonych korzyści finansowych. Z punktu widzenia gminy, powstanie podmiot o znacznie większej autonomii, zarządzający swoim majątkiem, mający możliwość samodzielnego pozyskiwania kapitału (prawo własności mienia zwiększa zdolność kredytową), a także umożliwiający gminie wydzielenie na zewnątrz zobowiązań wynikających z tej działalności. Ponadto spółka działając na zasadach rynkowych jako osobny podmiot, będzie mogła w sposób bardziej elastyczny, niż ten wynikający z reguł finansów publicznych dotyczących jednostek budżetowych, zarządzać swoimi finansami.

Formułę zmiany formy prawnej zakładu w spółkę wyznacza art. 22 ust. 1 ustawy o gospodarce komunalnej. W świetle powołanego przepisu - organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może, w drodze uchwały, zdecydować o likwidacji samorządowego zakładu budżetowego w celu zawiązania spółki akcyjnej albo spółki z ograniczoną odpowiedzialnością przez wniesienie na pokrycie kapitału spółki wkładu w postaci mienia samorządowego zakładu budżetowego pozostałego po jego likwidacji. Jednocześnie w świetle ust.3 tego artykułu - czynności związane z likwidacją samorządowego zakładu budżetowego wykonuje organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego. Również ustawa z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych zawiera regulację prawną dopuszczającą przekształcenie zakładu budżetowego w inną formę organizacyjno-prawną.

Spółka komunalna zapewni ciągłość działalności wykonywanej dotychczas przez Zakład W zakresie gospodarki komunalnej określonej W statucie związanej z realizacją zadań o charakterze własnym Gminy Miasta Świnoujście oraz zadań z zakresu użyteczności publicznej, dotyczących szczególnie czynności związanych z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych ludności oraz gospodarowaniem w imieniu Miasta Świnoujście nieruchomościami, w skład których wchodzi gminny zasób mieszkaniowy, lokale użytkowe oraz tereny przyległe. Szczegółowy przedmiot działalności Spółki zostanie określony w Akcie Założycielskim Spółki. Nowoutworzona Spółka docelowo przejmie po zlikwidowanej jednostce jej cały majątek, należności i zobowiązania. W sferze pracowniczej stanie się z mocy prawa stroną w dotychczasowych stosunkach pracy. Zaznaczyć przy tym należy, że warunki pracy i płacy nie ulegną pogorszeniu. Nie planuje się także redukcji etatów, a nowe zadania, możliwości i perspektywy rozwoju nowej jednostki będą wymagały powiększenia zespołu, wzbogaconego o infrastrukturę i metody wspomagające nowoczesne zarządzanie.

W sposób szczególny uregulowano kwestię ochrony aktualnych najemców lokali mieszkalnych, którym na mocy ustawy o gospodarce nieruchomościami przysługuje prawo pierwszeństwa nabycia lokali mieszkalnych, ustalając

że osoby fizyczne, będące najemcami lokali mieszkalnych, którym do dnia podjęcia mniejszej uchwały przysługiwało prawo pierwszeństwa nabycia i podpisali z Gminą Miasto Świnoujście stosowne porozumienie w przedmiocie nabycia lokalu, na warunkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, będą mogli skorzystać z uprawnienia do nabycia lokalu w okresie kolejnych 3 lat, licząc od dnia podpisania porozumienia. Ponadto podkreśla się, że obecnie obowiązujące umowy najmu, po zakończeniu procesu przekształceń, będą obowiązywać w niezmienionym kształcie. Co jednak najistotniejsze umowy te podlegać będą ochronie takiej jak umowy najmu lokali wchodzących w skład gminnego zasobu mieszkaniowego. Dzięki takiemu rozwiązaniu wysokość czynszu w tych umowach pozostanie chroniona zapisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Koszty związane z przekształceniem Zakładu i przyszłym połączeniem spółek dotyczą tylko opłat notarialnych i sądowych wyznaczonych stosownymi przepisami, a także opracowań prawno-ekonomicznych. Wydatki budżetu gminy związane z działalnością bieżącą przekształconego Zakładu w spółkę będą oscylowały w niezmienionych wartościach. Przyjąć bowiem należy, że Gmina Miasto Świnoujście będzie udzielała rekompensat spółce odpowiednio do wysokości czynszów za lokale mieszkalne i tzw. najem socjalny na dotychczasowych zasadach wynikających z uchwał Rady Miasta w Świnoujściu. Niewątpliwie zaletą utworzenia docelowej spółki funkcjonującej w oparciu o zasady dotyczące towarzystwa budownictwa społecznego jest możliwość pozyskania znaczącego zewnętrznego finansowania inwestycji mieszkaniowych, a w najnowszych wersjach rządowego programu wsparcia budownictwa społecznego nawet możliwość wykupu mieszkania z zasobu TBS. Nowe rozwiązania legislacyjne będą sprzyjały rozwojowi działalności inwestycyjnej spółki, przynosząc korzyści ekonomiczne całej wspólnotcie.

Zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f) i h) ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020r. poz.713) – do wyłącznej kompetencji rady gminy należy tworzenie spółek oraz likwidacja gminnych jednostek organizacyjnych.

Mając powyższe na uwadze podjęcie przedkładanej uchwały znajduje pełne uzasadnienie faktyczne i prawne.