

**UCHWAŁA NR XXXII/258/2020  
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 25 czerwca 2020 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 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 należytym 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 w 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. 2 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 szczególnie 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 wspólnoty.

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.