

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA WŁOCŁAWEK**  
**z dnia .....**

w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie wsparcia finansowego przez Gminę Miasto Włocławek na rzecz Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. we Włocławku poprzez wnoszenie wkładów pieniężnych z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego spółki

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 9 lit. f), g) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017r. poz. 1875 i poz.2232 oraz z 2018r. poz. 130)

uchwała się, co następuje:

**§1.** 1.Wyraża się zgodę na udzielenie wsparcia finansowego przez Gminę Miasto Włocławek na rzecz Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. we Włocławku zwanego dalej „spółką” poprzez wnoszenie wkładów pieniężnych z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego spółki dla zabezpieczenia kredytu inwestycyjnego, który planuje zaciągnąć spółka na realizację inwestycji pn. „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w systemie zaprojektuj-wykonaj przy ulicy Stodólnej 72-76 we Włocławku wraz z instalacjami, sieciami, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą”.

2. W sytuacji, gdy spółka nie zgromadzi odpowiednich środków na obsługę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu na realizację przez spółkę inwestycji, o której mowa ust. 1, Gmina Miasto Włocławek, działając jako jedyny Wspólnik spółki, jako udzielone wsparcie finansowe będzie dokonywać podwyższenia kapitału zakładowego spółki, które będzie się odbywało poprzez ustanowienie nowych udziałów lub podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów w kapitale zakładowym spółki.

**§2.** 1. Wyraża się zgodę na udzielenie wsparcia finansowego przez Gminę Miasto Włocławek na rzecz Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Sp. z o.o. we Włocławku zwanego dalej „spółką” poprzez wnoszenie wkładów pieniężnych z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego spółki dla zabezpieczenia wykonania Umowy Wykupu/projektu inwestycyjnego pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Celulozowej we Włocławku”.

2. W sytuacji, gdy spółka nie zgromadzi odpowiednich środków na obsługę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu na realizację przez spółkę inwestycji, o której mowa w ust. 1, Gmina Miasto Włocławek, działając jako jedyny Wspólnik spółki, jako udzielone wsparcie finansowe będzie dokonywać podwyższenia kapitału zakładowego spółki, które będzie się odbywało poprzez ustanowienie nowych udziałów lub podwyższenie wartości nominalnej istniejących udziałów w kapitale zakładowym spółki.

**§3.** Wnoszenie wkładów pieniężnych, o których mowa w §1 i §2 będzie następować przez okres do 26 lat, począwszy od roku 2019 do roku 2044 włącznie, w łącznej wysokości nie przekraczającej kwoty 71.513.000 zł (słownie: siedemdziesiąt jeden milionów pięćset

trzydzieście tysięcy złotych) w terminach i do wysokości kwot określonych w załączniku do niniejszej uchwały.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

§5. 1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Włocławek.

Stanowisko  
jęz. u. gnia  
Wł. OŚ. X. B. O. 014. 1. 25. 2018  
z dnia 15.03.2018

RADCA PRAWNY

*mgr Anna Kaniewska*  
Ur. AW/ - 186  
11.1.2018.

## Uzasadnienie

W podjętej przez Radę Miasta Włocławek w dniu 27 marca 2017r. uchwale nr XXX/43/2017 w sprawie utworzenia jednoosobowej spółki Gminy Miasto Włocławek pod nazwą „Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością”, określono przedmiot działalności MBM Sp. z o.o. oraz założono, iż Spółka będzie realizować budowę mieszkań w oparciu o środki zewnętrzne m.in. w formie długoterminowego kredytu.

Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. z o.o. planuje realizację następujących inwestycji:

- „Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi w systemie zaprojektuj-wykonaj przy ulicy Stodólnej 72-76 we Włocławku wraz z instalacjami, sieciami, przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą”, której wykonanie ma być finansowane częściowo ze środków pozyskanych z kredytu,
- Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Celulozowej we Włocławku”.

Inwestycja przy ul. Stodólnej 72-76 we Włocławku polegać będzie na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi wraz z instalacjami, sieciami i przyłączami oraz zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą towarzyszącą.

Przedmiotowa inwestycja realizowana będzie na terenie działek nr 66/2, 67/1, 67/6, 68/2, 69/4 KM 47. Dla powyższych terenów uchwałą nr IX/73/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 9 maja 2011 roku ustalony został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tereny planowanej inwestycji oznaczone są symbolami IV/3MW-U. Zgodnie z Programem Funkcjonalno - Użytkowym planuje się tam budynek mieszkalny, w którym znajdzie się na parterze: lokal usługowy oraz 16 wewnętrznych, zadaszonych miejsc postojowych (garaże). Na zewnątrz planuje się otwarte miejsca parkingowe dla mieszkańców. W budynku planuje się do 50 lokali mieszkaniowych oraz komórki lokatorskie.

Uzyskanie przez Spółkę optymalnych warunków kredytu inwestycyjnego na realizację ww. przedsięwzięcia uzależnione jest od wsparcia ekonomicznego Gminy Miasto Włocławek. Bez zaangażowania Gminy, wniosek Spółki o udzielenie kredytu byłby rozpatrywany w oparciu o Ustawę o ochronę praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16.09.2011r. (DZ.U. nr 232 poz. 1377 ze zmianami). Udział własny w finansowaniu przedsięwzięcia Spółki zostałby podwyższony maksymalnie do 40 % wartości projektu, co spowodowałoby wzrost ceny finalnej dla nabywcy lokalu. MBM sp. z o.o. jest nowo powstałą spółką, wpisaną do KRS 14 czerwca 2017 roku, zaangażowaną finansowo w procesy inwestycyjne. Ze względu na krótką historię działalności na rynku Spółka posiada niski rating finansowy.

W przypadku wsparcia Gminy Miasto Włocławek w procesie pozyskiwania finansowania Spółki w sposób, który nie wpłynąłby na wskaźnik długu Gminy Miasto Włocławek, kondycja Spółki oraz możliwość realizacji zamierzeń Miasta w zakresie budowy lokali mieszkalnych w ocenie banku znacząco się poprawi. W efekcie:

1. udział własny w finansowaniu przedsięwzięcia Spółki wyniesie maksymalnie do 20 % wartości projektu;
2. zaangażowanie Gminy Miasto Włocławek umożliwi traktowanie Miejskiego Budownictwa Mieszkaniowego Spółka z o.o. jako podmiot quasi samorządowy, a także w ocenie banku poprawi się jej rating finansowy.

Ponadto, zgodnie z rozmowami z bankiem wpisy w Wieloletniej Prognozie Finansowej mogłyby ulec modyfikacji/wykreśleniu po oddaniu inwestycji do eksploatacji. Wówczas na wniosek MBM Sp. z o.o. można będzie podjąć działania na temat zamiany zabezpieczenia - na korzyść cesji z płaconych czynszów oraz hipoteki na nowo wybudowanym lokalu, co spowodowałoby odciążenie/wykreślenie pozycji z Wieloletniej Prognozy Finansowej.

Jednym z warunków udzielenia kredytu na inwestycję przy ul. Stodólnej jest zawarcie pomiędzy Bankiem, Spółką a Gminą Miasto Włocławek trójstronnej Umowy Wsparcia, zawierającej między innymi zobowiązanie Gminy do podwyższenia kapitału zakładowego w wysokości zapewniającej terminową obsługę zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu inwestycyjnego.

W przypadku niewykonania zobowiązania do podwyższenia kapitału zakładowego wynikającego z Umowy Wsparcia Gmina Miasto Włocławek będzie zobowiązana do wniesienia dopłat do kapitału Spółki.

Na okoliczność wystąpienia przypadku naruszenia Umowy Wsparcia, Gmina Miasto Włocławek będzie zobowiązana do dokonania skumulowanego podwyższenia w kwocie, jaka pozostanie do wykonania do końca okresu objętego harmonogramem, jednak nie wyższej niż łączna kwota wynikająca z obsługi zobowiązań z tytułu zaciągniętego kredytu inwestycyjnego do dnia spłaty oraz nie później niż do końca marca roku następnego przypadającego po roku, w którym nastąpił przypadek naruszenia.

Projekt inwestycyjny przewidziany do realizacji przy ul. Celulozowej obejmuje budowę i uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie 6-8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni ok. 26.200 m<sup>2</sup> zawierających łącznie ok. 400 lokali mieszkalnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Inwestycja będzie realizowana na nieruchomości przy ul. Celulozowej o pow. całkowitej 3,6488 ha, składającej się z działek o numerach 26, 27 KM 88 i dz. o nr 30 KM 87. Dla powyższych terenów uchwałą nr XV/1/2016 Rady Miasta Włocławek z dnia 11 stycznia 2016 roku został ustalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Tereny planowanej inwestycji oznaczone są symbolami 9MW/U oraz 10MW/U. Warunkiem koniecznym zabezpieczenia transakcji finansowania w/w inwestycji jest podpisanie pomiędzy Bankiem, Miejskim Budownictwem Mieszkaniowym Sp. z o.o. a Gminą Miasto Włocławek trójstronnej Umowy o warunkowe dokapitalizowanie Spółki, w której to umowie Gmina Miasto Włocławek zobowiązuje się do dokapitalizowania Spółki w kwocie pozwalającej na spłatę przez nią zaciągniętych zobowiązań. Dokapitalizowanie Spółki odbywać się będzie poprzez

wniesienie przez Gminę wkładów pieniężnych na pokrycie objętych przez Gminę udziałów w podwyższonym kapitale zakładowym MBM spółka z o.o.

Bez zaangażowania Gminy wniosek Spółki o finansowanie inwestycji przy ul Celulozowej nie będzie możliwy do zrealizowania.

Wnoszenie wkładów pieniężnych dotyczących obu inwestycji następować będzie przez okres do 26 lat, poczynwszy od 2019 roku do 2044 roku. Kwoty na podwyższenie kapitału w danym roku ujęte są w załączniku do uchwały. Ostateczne kwoty podwyższenia kapitału zakładowego będą wynikały z kwot przypadających do zapłaty z tytułu obsługi zobowiązań i uzależnione będą od ostatecznej wartości przedsięwzięcia jak i możliwości Spółki związanej ze spłatą w/w zobowiązań.

Z uwagi na powyższe, istnieje konieczność wyrażenia przez Gminę Miasto Włocławek zgody na wnoszenie wkładów pieniężnych przez Gminę do spółki Miejskie Budownictwo Mieszkaniowe Sp. o.o. z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego, która skutkować będzie ujęciem przedmiotowych przedsięwzięć w Wieloletniej Prognozie Finansowej, co umożliwi podpisanie pomiędzy bankami, MBM Sp. z o.o. i Gminą Miasto Włocławek w/w umów trójstronnych..

Biorąc powyższe pod uwagę, proszę o podjęcie uchwały w proponowanym brzmieniu.

**PREZYDENT MIASTA**

*dr Marek Wojtkowski*

Załącznik  
do uchwały.....  
Rady Miasta Włocławek  
z dnia .....

| Rok       | Kwota dokapitalizowania i wpisu do WPF<br>w złotych |
|-----------|---|
| 2019      | 213.000   |
| 2020      | 500.000   |
| 2021      | 3.000.000   |
| 2022      | 3.000.000   |
| 2023      | 3.000.000   |
| 2024      | 3.000.000   |
| 2025      | 3.000.000   |
| 2026      | 3.000.000   |
| 2027      | 3.000.000   |
| 2028      | 3.000.000   |
| 2029      | 3.000.000   |
| 2030      | 3.000.000   |
| 2031      | 3.000.000   |
| 2032      | 3.000.000   |
| 2033      | 7.300.000   |
| 2034-2044 | 2.500.000   |

PREZYDENT MIASTA

dr Marek Wojtkowski