

UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie określenia zasad objęcia udziałów przez Miasto Łódź w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113 i Nr 117, poz. 679) oraz art. 13 ust. 1 i art. 37 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307 i Nr 200, poz. 1323 oraz z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622 i Nr 115, poz. 673), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

§ 1. Określa się następujące zasady objęcia udziałów przez Miasto Łódź w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego:

- 1) Miasto Łódź wniesie wkład niepieniężny (aport) do „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, szczegółowo opisany w załączniku do uchwały, w postaci: prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Wysokiej 25, zabudowanej budynkami przeznaczonymi do rozbiórki oraz prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Nawrot 34, zabudowanej

budynkami przeznaczonymi do kapitalnego remontu i do rozbiórki, o łącznej wartości 2.797.000 zł (słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych), określonej przez rzeczoznawcę majątkowego;

- 2) w zamian za wkład niepieniężny (aport) przekazany „Widzewskiemu Towarzystwu Budownictwa Społecznego” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością, Miasto Łódź obejmie 2.797 (słownie: dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt siedem) nowych udziałów po 1.000 zł każdy.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie określenia zasad objęcia udziałów przez Miasto Łódź w zamian za wniesienie wkładu niepieniężnego (aportu) do „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z przeznaczeniem na podwyższenie kapitału zakładowego.

Zarejestrowany kapitał zakładowy „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wynosi 32.225.000 zł i dzieli się na 32.225 niepodzielnych udziałów po 1.000 zł każdy.

Opisany w projekcie uchwały przedmiot wkładu niepieniężnego do Spółki obejmuje:

- prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy **ul. Wysokiej 25** oznaczonej jako działka nr 136/1 o wartości 409.000 zł oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego (w załączeniu wyciąg z mapy);
- prawo własności nieruchomości zabudowanej położonej w Łodzi przy **ul. Nawrot 34** oznaczonej jako działka nr 290 o wartości 2.388.000 zł oszacowanej przez rzeczoznawcę majątkowego (w załączeniu wyciąg z mapy).

Działka nr 136/1 przy ul. **Wysokiej 25** jest działką niezbędną do realizacji przez WTBS II etapu inwestycji w kwartale ulic Wodna-Nawrot-Wysoka.

II etap obejmuje budowę na działkach 136/4, 137/1 i 136/1 przy ul. Wysokiej 25 i 27 6-cio kondygnacyjnego, wielorodzinnego budynku mieszkalnego z infrastrukturą towarzyszącą, w tym m. in. 33 miejscami postojowymi dla samochodów osobowych.

Działki o nr 136/4 i 137/1 zostały wniesione aportem do Spółki w 2009 roku.

Działka nr 136/1 nie mogła zostać w tym czasie przekazana aportem do Spółki z uwagi na niezakończony proces wykwaterowań.

Spółka dysponuje obecnie decyzją – pozwoleniem na rozbiórkę istniejących budynków oraz na budowę budynku wielorodzinnego i infrastruktury towarzyszącej.

Na działce 136/1 znajdują się obecnie budynki przeznaczone do wyburzenia, a docelowo ma zostać zrealizowanych 20 miejsc parkingowych dla lokatorów, plac zabaw dla dzieci oraz tereny zielone.

Spółka planowała budowę budynku na wynajem w systemie czynszowym. Z uwagi jednak na trudności z uzyskaniem kredytu preferencyjnego z Banku Gospodarstwa Krajowego oraz koniecznością zgromadzenia środków finansowych na rewitalizację nieruchomości przy ul. Nawrot 34 (gdzie WTBS jest partnerem Miasta Łodzi przy rewitalizacji współfinansowanej ze środków unijnych), Spółka poinformowała, iż zamierza mieszkania przy ul. Wysokiej 25-27 sprzedawać.

Łączny koszt inwestycji wynosić będzie 11.250.000 zł.

Sposób finansowania inwestycji przez Spółkę:

- z zaliczek wpłacanych przez przyszłych właścicieli,
- poprzez kredytowanie się u Wykonawcy tj. odroczoną płatność dla Wykonawcy budynku do momentu sprzedaży mieszkań.

Rada Osiedla Stary Widzew nie wniosła uwag do wniesienia do Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. aportu w postaci gruntu wraz z naniesieniami znajdującymi się w Łodzi przy ul. Wysokiej 25.

Na drugiej nieruchomości objętej przedmiotem aportu, położonej przy ul. **Nawrot 34** planowana jest rewitalizacja, realizowana w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2007-2013, oś priorytetowa VI, działanie VI.2 – Renowacja substancji mieszkaniowej. Beneficjentem środków będzie Miasto Łódź.

Spółka zgodnie z zawartą w grudniu 2008 roku umową o współpracy z Miastem Łódź jest partnerem Projektu.

Koszt całej inwestycji, wg. projektu koncepcyjnego będzie wynosić ok. 20.600.000 zł plus obowiązująca stawka VAT.

Inwestycja będzie obejmowała:

- wyburzenie budynków gospodarczych i mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości, z wyłączeniem budynku frontowego,
- remont budynku frontowego (kamienicy) z nadbudową 1 piętra,
- dobudowanie do budynku frontowego dwóch oficyn, w których w parterze oraz w piwnicach umiejscowione mają zostać usługi,
- budowę w parterach budynków garaży, dostępnych z dziedzińca wewnętrznego,
- budowę 6-kondygnacyjnego budynku mieszkalnego po północnej stronie działki nr 290, od strony Parku im. H. Sienkiewicza,
- budowę garażu podziemnego pod dziedzińcem,
- budowę wiat garażowych na poziomie dziedzińca.

Ze środków Unii Europejskiej zostanie sfinansowane 75,99% kosztów kwalifikowanych tj. dotyczących rewitalizacji kamienicy frontowej, które szacunkowo wynoszą 6.556.535 zł netto. Pozostałe koszty, tj. 24,01% kosztów kwalifikowanych i wszystkie koszty niekwalifikowane (w tym koszty budowy nowej zabudowy) zostaną sfinansowane ze środków WTBS Sp. z o.o. Szczegółowy koszt inwestycji w podziale na koszty kwalifikowane i niekwalifikowane będzie znany po sporządzeniu projektu budowlanego oraz kosztorysu inwestorskiego.

Ponieważ uzyskanie kredytu z Banku Gospodarstwa Krajowego z przeznaczeniem na budownictwo czynszowe stało się w praktyce niemożliwe, Spółka WTBS Sp. z o.o. wystąpiła do BGK o wyrażenie zgody na zaciągnięcie kredytu hipotecznego w innym banku. Po weryfikacji dokumentów otrzymała zgodę na zaciągnięcie kredytu komercyjnego do kwoty 5.800.000 zł. Kredyt ten zostanie przeznaczony na rewitalizację kamienicy frontowej oraz na inwestycje realizowane samodzielnie przez Spółkę. Koszt udziału WTBS Sp. z o.o. w inwestycji realizowanej przy ul. Nawrot 34 znacznie przewyższy ww. kredyt.

Rada Osiedla „Katedralna” pozytywnie zaopiniowała wniesienie do „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z o.o. aportu w postaci prawa własności nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Nawrot 34.

W wyniku podwyższenia kapitału zakładowego Miasto Łódź obejmie 2.797 nowych udziałów po 1.000 zł każdy.

Przekazanie ww. nieruchomości aportem do Spółki nie będzie miało wpływu na zwiększenie wydatków budżetowych Miasta Łodzi.

Załącznik
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Opis wkładu niepieniężnego (aportu) przeznaczonego do wniesienia do „Widzewskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z o.o.

1. Adres nieruchomości – Łódź ul. Wysoka 25

działka nr 136/1, obręb W-24, księga wieczysta Nr LD1M/00097004/8

Lp.	Nieruchomość zabudowana	Wartość rynkowa netto (zł)
1.	Grunt o powierzchni 1053 m ²	409.000
2.	Budynek frontowy (mieszkalny), czterokondygnacyjny murowany – powierzchnia użytkowa 789 m ² – przeznaczony do rozbiórki	0
3.	Fragment budynku gospodarczego w trakcie rozbiórki	0
4.	Przyłącza: wodociągowe, kanalizacyjne i energetyczne	0
	RAZEM	409.000

2. Adres nieruchomości – Łódź ul. Nawrot 34

działka nr 290, obręb S-6, księga wieczysta Nr LD1M/00190482/4

Lp.	Nieruchomość zabudowana	Wartość rynkowa netto (zł)
1.	Grunt o powierzchni 1998 m ²	1.778.000
2.	Budynek frontowy podpiwniczony, czterokondygnacyjny murowany – powierzchnia użytkowa 1 593,22 m ² - kwalifikuje się do kapitalnego remontu lub rozbiórki	599.700
3.	Budynek oficyny lewej I parterowy, częściowo podpiwniczony, murowany – powierzchnia użytkowa 144,06 m ² - kwalifikuje się do rozbiórki	0
4.	Budynek oficyny lewej II parterowy, częściowo podpiwniczony, murowany – powierzchnia użytkowa 370 m ² - kwalifikuje się do rozbiórki	0
5.	Budynek oficyny prawej parterowy bez podpiwniczenia, murowany – powierzchnia użytkowa 291,33 m ² – kwalifikuje się do rozbiórki	0
6.	Budynek oficyny poprzecznej parterowy bez podpiwniczenia, murowany – powierzchnia użytkowa 114,60 m ² – kwalifikuje się do rozbiórki	0
7.	Nawierzchnia z trelinki	7.700
8.	Przyłącze elektryczne 1 m	100
9.	Przyłącze gazowe 1 m	200
10.	Przyłącze wodociągowe 13,9 m	2.300
	RAZEM	2.388.000

Łączna wartość aportu: 2.797.000 zł

(słownie: dwa miliony siedemset dziewięćdziesiąt siedem tysięcy złotych)

