

Projekt

z dnia 22 grudnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W MIĘDZYRZECZU**

z dnia 2023 r.

w sprawie wyrażenia zgody definitywnej na zbycie przez Burmistrza Międzyrzecza udziałów Gminy Międzyrzecz w spółce działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcji Betonów „PUBR” sp. z o.o. z siedzibą w Międzyrzeczu

Na podstawie art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r., poz. 679), art. 12 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 973 ze zm.¹⁾) oraz §4 ust. 3 i 4 Uchwały Nr XLIX/484/22 Rady Miejskiej w Międzyrzeczu z dnia 29 marca 2022 r. w sprawie zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Burmistrza Międzyrzecza (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2022r. poz. 820 i poz. 2108) Rada Miejska w Międzyrzeczu, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Wyraża się zgodę definitywną na zbycie przez Burmistrza Międzyrzecza 100% udziałów Gminy Międzyrzecz w Spółce działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcji Betonów „PUBR” sp. z o.o. z siedzibą w Międzyrzeczu, zwanej dalej „Spółką”, na rzecz firmy Smart-Instal sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim Nr KRS 000703159 NIP: 5993211324, zwaną dalej Kupującym, na warunkach finansowych określonych poniżej.

2. Łączna cena zbycia 875 Udziałów w Spółce wynosi 4.243.750,00 zł (słownie: cztery miliony dwieście czterdzieści trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100), płatna w 2 ratach, w terminach:

- 1) pierwsza rata w kwocie 1.500.000,00 zł (słownie: jeden milion pięćset tysięcy złotych 00/100) w dniu podpisania umowy sprzedaży,
- 2) druga rata w kwocie 2.743.750,00 zł (słownie: dwa miliony siedemset czterdzieści trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt złotych 00/100) do dnia 15 grudnia 2024 r.

3. Tytułem zabezpieczenia spłaty II raty należności Gmina Międzyrzecz zawrze z Kupującym umowę zastawu rejestrowego, na mocy której Kupujący ustanowi zastaw na 875 Udziałach Spółki na rzecz Gminy Międzyrzecz.

4. Akceptuje się treść umowy sprzedaży Udziałów, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Międzyrzecza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Międzyrzeczu

Katarzyna Budych

¹⁾ Zmiany niniejszej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 2859.

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie wyrażenia zgody definitywnej na zbycie przez Burmistrza Międzyrzecza udziałów Gminy Międzyrzecz w spółce działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcji Betonów „PUBR” sp. z o.o. z siedzibą w Międzyrzeczu

Zgodnie z art. 12 ust. 3 ustawy o gospodarce komunalnej udziały gmin w spółkach utworzonych przez gminy zbywa burmistrz za zgodą rady gminy.

Rada Miejska w Międzyrzeczu w Uchwale Nr XLIX/484/22 z dnia 29 marca 2022 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Lubuskiego z 2022r. poz. 820 i poz. 2108) określiła zasady wnoszenia, cofania zbywania udziałów i akcji przez Burmistrza Międzyrzecza.

Zgodnie z tą regulacją wyrażanie zgody przez Radę Miejską ma charakter dwuetapowy – wyrażenia zgody na rozpoczęcie procedury zbywania udziałów (zgoda wstępna) oraz zatwierdzenia wyników postępowania zbywczego (zgoda definitywna). W Uchwale Nr LXVI/643/23 z dnia 25 kwietnia 2023 r. Rada Miejska w Międzyrzeczu wyraziła zgodę wstępną na zbycie przez Burmistrza Międzyrzecza 100% udziałów Gminy Międzyrzecz w spółce działającej pod firmą Przedsiębiorstwo Produkcji Betonów „PUBR” sp. z o.o. w Międzyrzeczu, zwanej dalej „Spółką”. W uchwale tej Rada Miejska określiła między innymi tryb zbycia udziałów, a mianowicie, że sprzedaż odbędzie się w trybie negocjacji na podstawie publicznego zaproszenia oraz sposób wyceny Udziałów Spółki dwiema metodami:

- 1) zdyskontowanych przyszłych przepływów pieniężnych (metoda dochodowa),
- 2) wartości skorygowanych aktywów netto (metoda rynkowa).

Rada Miejska ustaliła też, że zapłata za udziały Spółki winna nastąpić jednorazowo z zastrzeżeniem, że własność udziałów przejdzie na nabywcę nie wcześniej, niż z chwilą zapłaty ceny za Udziały.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w Uchwale nr LXVI/643/23 udziały Spółki zostały wycenione wskazanymi metodami. Wyniki wyceny były następujące:

- 1) wartość wg zdyskontowanych przepływów pieniężnych – 3.922.000,00 zł.
- 2) wartość wg skorygowanych aktywów netto – 6.408.000,00 zł.

Wyceniona przez rzeczoznawców uśredniona wartość 875 udziałów (100%) Spółki to przedział między 4.751.000,00 zł (metoda szwajcarska) a 5.165.000,00 zł (metoda berlińska).

W dniu 11 lipca 2023 r. Burmistrz Międzyrzecza wydał Zarządzenie Nr Z-66/2023 w sprawie określenia procedury zbycia Udziałów w Spółce Przedsiębiorstwo Produkcji Betonów „PUBR” Sp. z o.o. oraz powołania Zespołu ds. Negocjacji, co było oficjalnym otwarciem procedury zbywania Udziałów Spółki. Procedura obejmowała w szczególności: publiczne zaproszenie do negocjacji, udzielenie odpowiedzi na zaproszenie, badanie stanu Spółki przez zainteresowane podmioty oraz negocjacje właściwe prowadzone przez Zespół ds. Negocjacji z wybranym inwestorem, którym była Spółka Smart – Instal sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim. Przedmiotem negocjacji były: cena za udziały, zobowiązania inwestycyjne dla Spółki i zobowiązania pracownicze. Odbyło się 6 rund negocjacji, w których uzgodniono następujące warunki umowy sprzedaży udziałów:

- 1) cena za udziały – 4.243.750,00 zł (uwzględniająca zwolnienie Gminy z zaspokojenia roszczenia Państwowego Funduszu Rozwoju o zwrot udzielonej dotacji w kwocie 300.000,00 zł),
- 2) zobowiązania inwestycyjne Inwestora w Spółce nie niższe niż 10.000.000,00 zł,
- 3) utrzymanie stanu zatrudnienia załogi Spółki przez okres 3 lat, z obowiązkiem wypłat odpraw w podwójnej ustawowej wysokości w przypadku wcześniejszych zwolnień grupowych.

Warunek zapłaty należności za udziały w dwóch ratach nie jest zgodny z dyspozycją ustaloną przez Radę Miejską w Uchwale Nr LXVI/643/23, ale zgoda na taki warunek jest uzasadniona tym, że Inwestor w zamian za wydłużenie terminu zapłaty podniósł cenę sprzedaży o 400.000,00 zł, jednocześnie godząc się na zabezpieczenie zapłaty zastawem rejestrowym na Udziałach.

Zespół ds. Negocjacji przedstawił wyniki negocjacji z w/w Inwestorem Burmistrzowi Międzyrzecza. Burmistrz, po szczegółowym zbadaniu całości dokumentacji postępowania dotyczącego zbycia Udziałów, dokonał analizy możliwości i celowości zbycia Udziałów, szczególnie w aspekcie możliwości zaakceptowania niższej ceny za Udziały w kwocie 4.243.750,00 zł, niż wartości tych Udziałów wynikające

z wyceny (przedział między kwotą 4.751.000,00 zł a kwotą 5.165.000,00 zł). Burmistrz analizując tę sprawę wziął po uwagę wynegocjowane warunki Umowy oraz całokształt okoliczności będących skutkami tej umowy. Przedmiotem tej analizy były następujące kwestie:

1) Zamiar sprzedaży Udziałów Spółki był wynikiem stwierdzenia przez Najwyższą Izbę Kontroli naruszenia przez Gminę Międzyrzecz przepisów art. 10 ustawy o gospodarce komunalnej przez to, że Spółka działała poza sferą użyteczności publicznej, a nie występują warunki ustawowe, pozwalające prowadzić taką działalność. Spółka nie zajmuje się czynnościami bankowymi, ubezpieczeniowymi, działalnością doradczą, promocyjną, edukacyjną i wydawniczą na rzecz samorządu terytorialnego. Całokształt tych okoliczności nakazuje zaprzestać prowadzenia przez Gminę tej działalności, co można osiągnąć przez sprzedaż Udziałów Spółki określonemu podmiotowi.

2) Stan ekonomiczno-finansowy Spółki nie jest dobry. Spółka wymaga natychmiastowego znacznego dokapitalizowania. Gmina nie dysponuje środkami na takie działanie, a nawet gdyby posiadała odpowiednie środki finansowe, to przeznaczenie ich byłoby niedopuszczalne, jako niedozwolona pomoc publiczna.

3) Pozyskanie dla Spółki inwestora branżowego, jakim jest Spółka Smart-Instal sp. z o.o. jest dla Spółki ogromną szansą na utrzymanie i rozwój a tym samym utrzymanie miejsc pracy.

Inwestor deklaruje realizację inwestycji o wartości co najmniej 10.000.000,00 zł, w postaci budowy hali produkcyjnej o powierzchni 5-8 tys. m².

4) Inwestor zobowiązuje się do utrzymania stanu zatrudnienia przez okres 3 lat. Biorąc pod uwagę Jego zamierzenia inwestycyjne, to można przyjąć, że stan zatrudnienia ulegnie zwiększeniu.

5) Efekty finansowe sprzedaży Udziałów wybranemu Inwestorowi, mimo wynegocjowania ceny sprzedaży poniżej oszacowanej wartości, są przy podejściu całościowym, pozytywne. Składają się na nie następujące pozycje:

a) Przychód do budżetu Gminy ze sprzedaży Udziałów w kwocie 4.243.750,00 zł., który pozwoli na realizację niezbędnych zadań lub zgromadzenie wkładu własnego Gminy przy ubieganiu się o środki zewnętrzne.

b) Przychód z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, co Inwestor chciałby przeprowadzić w stosunkowo krótkim czasie.

c) Po wybudowaniu przez Inwestora nowych budynków i budowli, o przeznaczeniu przemysłowym, znacznemu podwyższeniu ulegnie podatek od nieruchomości, przy założeniu, że powstaną obiekty o powierzchni 5.000–8.000 m².

d) Wzrost zatrudnienia w Spółce, po zrealizowaniu przez Inwestora zamierzonych inwestycji przyczyni się do wzrostu podatku PIT, z czego część wpłynie do budżetu Gminy.

Biorąc pod uwagę analizowane wyżej okoliczności i skutki zbycia Udziałów, Burmistrz uznał, że zbycie Udziałów za cenę 4.243.750,00 zł, wprawdzie niższą niż wartość wyceny Udziałów metodą szwajcarską o 507.250,00 zł nie tylko nie spowoduje dla Gminy straty majątkowej, lecz przyniesie Jej dodatkowe przychody, a przede wszystkim zabezpieczy byt zasłużonemu dla Gminy Przedsiębiorstwu i Jego załodze. Z tych powodów Burmistrz zatwierdził wybór firmy Smart-Instal sp. z o.o. na kandydata na nabywcę Udziałów Spółki i wniósł do Rady Miejskiej projekt Uchwały w sprawie wyrażenia zgody definitywnej na sprzedaż tych Udziałów.

W tej sytuacji biorąc pod uwagę, że procedura zbycia Udziałów Spółki została przeprowadzona transparentnie i kompletnie, a jednocześnie skutki ekonomiczno-społeczne zbycia Udziałów wybranemu Inwestorowi są jednoznacznie pozytywne, celowym i uzasadnionym jest podjęcie Uchwały wyrażającej zgodę definitywną na zbycie Udziałów Spółki.