



Urząd Miasta
Szczecin

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki **Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o.**

Materiał przygotowany na posiedzenie Komisji Rewizyjnej
Rady Miasta Szczecin w dniu 5.04.2013 r.

Szczecin, 05-04-2013



Urząd Miasta
Szczecin

Przepisy prawa regulujące funkcjonowanie Spółek prawa handlowego z udziałem jednostek samorządu terytorialnego.

**W odniesieniu do Gminy Miasto Szczecin oraz Spółki Nieruchomości i Opłaty
Lokalne Sp. z o.o.**





Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej

Art. 9.

1. Jednostki samorządu terytorialnego mogą tworzyć spółki z ograniczoną odpowiedzialnością lub spółki akcyjne, a także mogą przystępować do takich spółek.

Art. 10a.

1. W spółkach z udziałem jednostek samorządu terytorialnego działa rada nadzorcza.

Art. 12

4. W jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełnią organy wykonawcze tych jednostek samorządu terytorialnego.



Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Art. 201.

§ 1. Zarząd prowadzi sprawy spółki i reprezentuje spółkę.

Art. 156.

W spółce jednoosobowej jedyny wspólnik wykonuje wszystkie uprawnienia przysługujące zgromadzeniu wspólników zgodnie z przepisami niniejszego działu. Przepisy o zgromadzeniu wspólników stosuje się odpowiednio.

Art. 232.

Nadzwyczajne zgromadzenie wspólników zwołuje się w przypadkach określonych w niniejszym dziale lub umowie spółki, a także gdy organy lub osoby uprawnione do zwoływania zgromadzeń uznają to za wskazane.



Ustawa z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych.

Art. 228.

Uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga:

- 1) rozpatrzenie i zatwierdzenie sprawozdania zarządu z działalności spółki, sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy oraz udzielenie absolutorium członkom organów spółki z wykonania przez nich obowiązków,
- 2) postanowienie dotyczące roszczeń o naprawienie szkody wyrządzonej przy zawiązaniu spółki lub sprawowaniu zarządu albo nadzoru,
- 3) zbycie i wydzierżawienie przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części oraz ustanowienie na nich ograniczonego prawa rzeczowego,
- 4) **nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej,**
- 5) zwrot dopłat,
- 6) zawarcie umowy, o której mowa w art. 7.



Akt założycielski Spółki z dnia 29 września 2011 r.

§ 12.

1. Zarząd Spółki zarządza Spółką i reprezentuje ją na zewnątrz.
2. Wszystkie sprawy związane z prowadzeniem spraw Spółki i jej przedsiębiorstwa niezastrzeżone przepisami prawa albo niniejszym aktem do kompetencji Zgromadzenia Wspólników lub Rady Nadzorczej, należą do właściwości Zarządu Spółki.

§ 13.

1. W przypadku Zarządu jednoosobowego do składania oświadczeń woli i podpisywania dokumentów w imieniu Spółki uprawniony jest Prezes Zarządu Spółki - Dyrektor Generalny jednoosobowo lub dwóch prokurentów łącznie.



Akt założycielski Spółki z dnia 29 września 2011 r. (c.d.)

§ 18.

3. Ponadto do kompetencji Rady Nadzorczej należy również:
- 3) opiniowanie wszystkich spraw wnoszonych przez Zarząd będących przedmiotem obrad Zgromadzenia Wspólników,

§ 21.

3. Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników zwołuje Zarząd Spółki z własnej inicjatywy lub na pisemny wniosek Rady Nadzorczej, bądź na wniosek wspólników przedstawiających co najmniej 1/10 część kapitału zakładowego.



Akt założycielski Spółki z dnia 29 września 2011 r. (c.d.)

§ 24.

Zgromadzenia Wspólników odbywają się w siedzibie Spółki, w Urzędzie Miasta Szczecin przy Pl. Armii Krajowej 1 w Szczecinie lub w innym miejscu na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej z zgodą wspólników wyrażoną na piśmie.

§ 29.

1. Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy w szczególności:

- 10) wyrażenie zgody na nabycie przez Spółkę i zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tych prawach,



Art. 12 ustawy o gospodarce komunalnej.

4. W jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełnią organy wykonawcze tych jednostek samorządu terytorialnego.

W spółkach z udziałem Gminy Miasto Szczecin na podstawie upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin funkcję zgromadzenia pełni odpowiedni ze względu na podział zadań i kompetencji Zastępca Prezydenta Miasta lub inna osoba upoważniona do udziału w zgromadzeniu wspólników.



Mariusz Kądziołka w dniu 21 marca 2011 r. został powołany na stanowisko Zastępcy Prezydenta Miasta.

Zarządzeniem Prezydenta Miasta powierzono mu zarządzanie infrastrukturą komunalną i bieżące utrzymanie miasta, w tym m.in. nadzór nad gospodarką nieruchomościami, w tym zasobem mieszkaniowym oraz lokalami użytkowymi, a także merytoryczny nadzór nad spółkami z udziałem miasta w zakresie związanym z powierzonymi zadaniami.

Na podstawie pełnomocnictwa z dnia 1 kwietnia 2011 r. pełnił funkcję Zgromadzenia Wspólników w spółkach z udziałem GMS w zakresie związanym z powierzonymi zadaniami.



Zarządzenie nr 652/11 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy Miasto Szczecin

Zasady nadzoru właścicielskiego [Załącznik do Zarządzenie 652/11]

§ 14. Zastępca Prezydenta Miasta właściwy w sprawach:

- 1) bieżącego funkcjonowania miasta, polityki mieszkaniowej i ochrony środowiska uczestniczy w zgromadzeniach wspólników następujących spółek:
 - h) Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o.



Zarządzenie nr 652/11 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 30 grudnia 2011 r. w sprawie zasad nadzoru właścicielskiego nad spółkami z udziałem Gminy Miasto Szczecin

Zasady nadzoru właścicielskiego [Załącznik do Zarządzenie 652/11]

§ 15.

1. Terminy i tryb zwoływania zgromadzeń wspólników określają przepisy Kodeksu spółek handlowych oraz postanowienia umów spółek.
2. Zarząd Spółki zwołuje zgromadzenie wspólników, przekazując do Biura Prezydenta Miasta zawiadomienie o zwołaniu zgromadzenia wraz z kompletem dokumentów dotyczących spraw wskazanych w proponowanym porządku obrad. Przekazane dokumenty powinny w szczególności zawierać projekty uchwał zgromadzenia wspólników - zaopiniowane przez radcę prawnego, wnioski zarządu z uzasadnieniem o podjęcie stosownych uchwał w sprawach będących przedmiotem obrad, jeżeli wymagają tego zapisy umowy spółki.



Urząd Miasta
Szczecin

Zgromadzenie Wspólników Spółki – model wzorcowy

Na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych, ustawy o gospodarce komunalnej oraz Zasadach nadzoru właścicielskiego (wprowadzonych zarządzeniem Prezydenta Miasta Szczecin)





Zarząd Spółki

- Przygotowanie wniosku o zwołanie Zgromadzenia Wspólników.
- Przygotowanie projektów uchwał wraz z uzasadnieniem.
- Przedłożenie materiałów do zaopiniowania przez Radę Nadzorczą w drodze podjęcia uchwały.
- Przekazanie kompletu dokumentów Zgromadzeniu Wspólników.

Biura i Wydziały UM

- Biura i Wydziały Urzędu Miasta zgodnie z zasadami nadzoru właścicielskiego opiniują przedłożone materiały.
- Przedłożenie właściwemu zastępcy Prezydenta Miasta kompletu materiałów.

Z-ca Prezydenta Miasta

- Odbycie Zgromadzenia Wspólników

BPM

- Prowadzenie bazy podjętych Uchwał Zgromadzenia Wspólników.
- Przekazanie dokumentów do Spółki.

Zarząd Spółki

- Realizacja podjętych uchwał Zgromadzenia Wspólników



Urząd Miasta
Szczecin



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o.

**Odbyte w dniu 3 sierpnia 2012 r. przez Zastępcę Prezydenta Miasta
– Mariusza Kądziołkę.**



Zarząd Spółki NIOL

- Uchwała nr 3/2012 z dnia 27 lipca 2012 r. Zarządu Spółki NIOL dot. wystąpienia do RN o zaopiniowanie zamierzeń zbycia nieruchomości.
- Postanowienie nr 1/2012 z dnia 27 lipca 2012 r. Zarządu Spółki NIOL w sprawie zwołania NZW.
- Zarządzenie nr 36/2012 Prezesa Zarządu NIOL z dnia 30 lipca 2012 r. w sprawie wprowadzenia „Regulaminu sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Spółki NIOL Sp. z o.o.”
- Uchwała nr 2/2012 RN Spółki z dnia 1 sierpnia 2012 r. w sprawie pozytywnego zaopiniowania zamierzeń Zarządu.

Wydziały/Biura UM

- Pismo znak: BPM-III.0232.31.1.2012.ŁD z dnia 31 lipca 2012 r. o wyrażenie opinii na temat materiałów na NZW.
- Opinie wyrażone przez WGN, WGKiOŚ, WZFM, Radcę Prawnego bez uwag.
- Pismo znak: BPM-III.0232.31.2.2012.ŁD z dnia 3 sierpnia 2012 r. dot. odbycia NZW NIOL Sp. z o.o.

Z-ca Prezydenta Miasta

- Odbycie w dniu 3 sierpnia 2012 r. Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne.

Zarząd Spółki NIOL Sp. z o.o.

- Realizacja uchwał podjętych przez Zgromadzenie Wspólników



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o.

Zgromadzenie Wspólników podjęło następujące uchwały:

- nr 3/2012 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Szczecinie, przy ul. Łabędziej
- nr 4/2012 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Szczecinie, przy ul. Niklowej 12a i 12c
- **nr 5/2012 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w Szczecinie, przy al. Niepodległości 17**
- nr 6/2012 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa własności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości Krzemień
- nr 7/2012 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę prawa własności lokali użytkowych numer U1 i U2 położonych w budynku przy ul. H. Pobożnego nr 14 w Szczecinie.



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. (c.d.)

Uchwała nr 5/2012

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę zabudowanej nieruchomości położonej w Szczecinie przy al. Niepodległości 17

„Wyraża się zgodę na sprzedaż za cenę nie niższą niż wynikająca z wyceny rzeczoznawcy majątkowego prawa własności zabudowanej nieruchomości (...) położonej w Szczecinie, przy al. Niepodległości 17 (ujawnionej w księdze wieczystej nr KW SZ1S/00108394/7).



Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki Nieruchomości i Opłaty Lokalne Sp. z o.o. (c.d.)

Podstawy prawne uchwały nr 5/2012 w sprawie wyrażenia zgody na zbycie przez Spółkę zabudowanej nieruchomości położonej w Szczecinie przy al. Niepodległości 17

art. 228 ust. 4 Ksh - Uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga nabycie i zbycie nieruchomości, użytkowania wieczystego lub udziału w nieruchomości jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej.

§ 28 ust. 1 pkt 10 Aktu założycielskiego Spółki - Do kompetencji Zgromadzenia Wspólników należy w szczególności wyrażenie zgody na nabycie przez Spółkę oraz zbycie nieruchomości, prawa użytkowania wieczystego lub udziału w tych prawach;

art. 12 ust. 4 ustawy o gospodarce komunalnej - W jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełnią organy wykonawcze tych jednostek samorządu terytorialnego.



Podsumowanie.

1. Sprawy spółki zgodnie z przedstawionymi wcześniej przepisami prawa oraz aktem założycielskim Spółki prowadzi jej Zarząd.
2. Zarząd Spółki odpowiada za realizację uchwał Zgromadzenia Wspólników.
3. Rolą Zgromadzenia Wspólników w przedmiotowej sprawie było wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości przez Spółkę w celu pozyskania środków finansowych przeznaczonych na planowane inwestycje.
4. Po wyrażeniu zgody na sprzedaż nieruchomości za dalszą procedurę odpowiada Zarząd Spółki i w tym zakresie wykonuje wszystkie czynności bez udziału Zgromadzenia Wspólników.



Dziękuję za uwagę
Mariusz Kądziołka
Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

www.szczecin.eu

567865309125689000017200542671243876129087615237890125412678012870909756251276543987654320965434367980116253478935267809876345267918790126543908765990987643216543178907639001234654327890654367801254378901245690876124567865309125689000017200542671243876129087615237890125412678098125678001098712453267512478651790012543678125699995347011