

komisje
statu
RADA
MIASTA
PROSZĘ O WYPRACOWANIE STANOWISKA
11.12.2020
Kotowski

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KOBYŁKA
z dnia 2020 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów Miasta Kobyłka w spółce działającej pod firmą „KOBYŁKA DOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f i g ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 713 z późn.zm.), art. 11-16 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 735) w związku z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 712 z późn. zm.) Rada Miasta Kobyłka uchwala, co następuje:

§ 1. Wyraża się zgodę na zbycie łącznie 24 (słownie: dwadzieścia cztery) udziałów spółki działającej pod firmą „KOBYŁKA DOM” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, KRS 0000603992, NIP: 1251638586, ul. Wytworna 5, 02-654 Warszawa (zwanej dalej „Spółką”), stanowiących na dzień podjęcia niniejszej uchwały 24% kapitału zakładowego Spółki, na rzecz wspólnika Spółki działającego pod firmą „Technobeton” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, KRS 0000171904, NIP 7122816367, za cenę odpowiadającą wartości nominalnej zbywanych udziałów, tj. 50,00 (słownie: pięćdziesiąt) zł za jeden udział i łączną cenę wszystkich udziałów w kwocie 1.200,00 (jeden tysiąc dwieście) zł.

§ 2. Oferta nabycia udziałów stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Kobyłka.

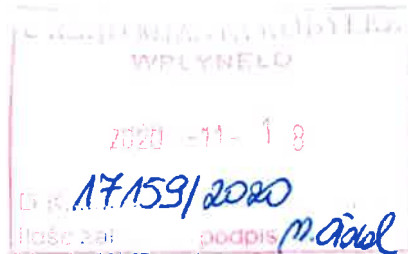
§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA MIASTA KOBYŁKA

wpłynęło dn. 11.12.20

SPRAWDZONO POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM

Żaneta Baranowska
RADA PRAWNY



Lublin, dnia 16 listopada 2020 roku

OFERTA NABYCIA UDZIAŁÓW

104/BM
18.11.2020
MV

OFERENT:

„Technobeton” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, ul. Nałęczowska 14, 20-701 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171904, NIP 7122816367, Regon 432666807

ADRESAT OFERTY:

Miasto Kobyłka, z siedzibą Urzędu Miasta w Kobyłce, przy ul. Wołomińskiej 1 05-230 Kobyłka, NIP 125-13-32-390, REGON 013269663

PRZEDMIOT OFERTY I UZASADNIENIE CENY:

Przedmiotem niniejszej oferty jest nabycie przez Oferenta od Adresata Oferty, z drogie umowy sprzedaży 24 udziałów (dalej jako „**Udziały**”) w kapitale zakładowym Spółki „**Kobyłka Dom**” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000603992 (dalej jako „**Spółka**”), o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 1.200,00 zł, za cenę odpowiadającą wartości nominalnej zbywanych udziałów, tj. 50,00 zł za jeden udział i łączną cenę wszystkich Udziałów w kwocie 1.200,00 zł (dalej jako „**Transakcja**”).

W oparciu o stan aktywów Spółki, a także istniejące zagrożenia związane z prowadzonymi obecnie w stosunku do Spółki procesami, rzeczywista wartość udziałów nie przekracza ich wartości nominalnej. Co więcej, zważywszy na potencjalne rozstrzygnięcia prowadzonych postępowań, Spółka w najbliższym okresie będzie wymagała jej pilnego dokapitalizowania celem zabezpieczenia jej płynności finansowej.

SYTUACJA PRAWNO-EKONOMICZNA SPÓŁKI:

1. Na podstawie umowy inwestycyjnej 269/U/2014 w przedmiocie realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce” zawartej dnia 2 lipca 2014 roku, wraz z późniejszymi aneksami (dalej jako „Umowa”), Miasto Kobyłka wraz z konsorcjum w składzie: Multibud Investment W.Ciurzyński S.A., Unidevelopment S.A. oraz Technobeton Sp. z o.o. (dalej jako „Konsorcjum”) przystąpili do realizacji w ramach zawiązanej spółki celowej (Kobyłka Dom Sp. z o.o.) przedsięwzięcie polegające na budowie budynków mieszkaniowo – usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wokół tych budynków w Kobyłce.
2. Realizacja pierwszego etapu powyższego przedsięwzięcia została zakończona oraz rozliczona przez strony Umowy.
3. Dnia 4 czerwca 2018 roku Rada Miasta Kobyłka podjęła uchwałę nr XLVIII/450/18 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do realizacji II etapu budowy kompleksu mieszkaniowo – usługowego w Kobyłce, a Konsorcjum potwierdziło gotowość do realizacji Umowy zgodnie z jej pierwotnymi założeniami.
4. Dnia 21 stycznia 2019 roku Rada Miasta Kobyłka podjęła uchwałę nr IV/40/2019 uchylającą uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do realizacji II etapu budowy kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce.
5. Pismem z dnia 15.05.2019 roku Burmistrz Miasta Kobyłka poinformował Spółkę o odmowie realizacji II etapu budowy kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce.
6. W związku z powyższą uchwałą Rady Miasta Kobyłka nr IV/40/2019 z dnia 21 stycznia 2019 roku, z przyczyn niezależnych od Konsorcjum powstały okoliczności określone w §20 ust. 1 pkt. 6 Umowy a także ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno – prywatnym, co stanowi podstawę rozwiązania Umowy.
8. Przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy, pod sygn. akt: XVI GC 997/18 toczy się obecnie proces z powództwa Eugeniusza Topczewskiego, Teresy Topczewskiej i Dawida Topczewskiego, prowadzących wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej: Eugeniusz Topczewski, Teresa Topczewska, Dawid Topczewski TOP JUR Topczewski s.c. w Kobyłce o zapłatę kwoty 273.290,63 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 30 maja 2017 r. do dnia zapłaty, wynikającej z faktury VAT nr F /003/05/17 z dnia 15 maja 2017 r. z tytułu solidarnej odpowiedzialności Spółki, jako pozwanego inwestora za zobowiązania wynikające z umowy o roboty budowlane na podstawie art. 647¹k.c. Celem uniknięcia ustanowienia w okresie rozpoczęcia sprzedaży lokali na nieruchomości Spółki hipoteki przymusowej (udzielone zabezpieczenie w związku z postanowieniem z dnia 20 grudnia 2018 roku), Spółka wpłaciła na rachunek depozytowy Ministerstwa Finansów sumę



zabezpieczenia w kwocie 297.755,63 zł, w związku z czym ustanowione zabezpieczenie upadło. W przypadku uwzględnienia powództwa względem Spółki, wpłacona na rachunek depozytowy kwota zostanie przeznaczona na zaspokojenie podwykonawcy, a Spółka – w ramach uzyskanego w ten sposób roszczenia regresowego względem generalnego wykonawcy – dokona potrącenia ww. kwoty z kwotą roszczenia generalnego wykonawcy o zwrot wpłaconej kaucji na zabezpieczenie roszczeń Spółki na okres rękojmi i gwarancji. W przypadku oddalenia powództwa względem Spółki, przelana na rachunek depozytowy kwota, po jej zwrocie na rachunek Spółki, zostanie zwrócona generalnemu wykonawcy po upływie okresu rękojmi i gwarancji (o ile nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie innych roszczeń Spółki z tytułu rękojmi i gwarancji).

9. Przed Sądem Rejonowym w Wołominie toczy się obecnie osiemnaście procesów z powództwa nabywców lokali o zapłatę kwoty po 5.000 zł tytułem kary umownej za nieterminowe przeniesienie prawa własności lokalu (roszczenia z umowy deweloperskiej). Łączna wartość przedmiotu sporu prowadzonych procesach oscyluje w kwocie 95.000,00 złotych powiększona o koszty sądowe, koszty zastępstwa sądowego oraz odsetki, przy czym potencjalne roszczenia innych nabywców, którzy do tej pory nie wystąpili na drogę sądową, znacznie przewyższają powyższą kwotę. Zgodnie z pierwszym nieprawomocnym rozstrzygnięciem, Sąd I Instancji zasądził od Spółki na rzecz nabywcy kwotę 2.500,00 zł, miarkując karę umowną o 50%, przesądzając jednocześnie, że Spółka ponosi odpowiedzialność za nieprzeniesienie w terminie własności lokalu. Jako podstawę zmiarkowania kary umownej, Sąd I Instancji przyjął natomiast fakt, że w rzeczywistości powód nie poniósł szkody wynikającej z faktu nienależytego wykonania przez Spółkę umowy deweloperskiej. Wydane rozstrzygnięcie zapewne będzie stanowiło także asumpt do wystąpienia na drogę sądową przez innych nabywców mieszkań, którzy do tej pory nie wystąpili z pozwem przeciwko Spółce. W konsekwencji powyższego, mając na względzie przewidywane koszty, jakie Spółka będzie musiała ponieść na zaspokojenie roszczeń kolejnych nabywców, obejmujących nie tylko zasądzone kary umownej, ale również odsetki oraz koszty zastępstwa procesowego, Spółka w niedługim okresie – celem zabezpieczenia jej płynności finansowej – będzie wymagała pilnego dokapitalizowania (w drodze emisji nowych udziałów lub podwyższenia ich dotychczasowej wartości nominalnej), w którym powinni uczestniczyć wszyscy jej wspólnicy. Pominięcie w tej procedurze Miasta Kobyłka (jeżeli w dalszym ciągu będzie wspólnikiem Spółki) będzie skutkowało znacznym rozwodnieniem udziału Miasta Kobyłka w kapitale zakładowym Spółki, a w konsekwencji utratą przez posiadane przez Miasto Kobyłka udziały, jakiegokolwiek wymiernej wartości.
10. Spółka obecnie nie prowadzi żadnej działalności operacyjnej (w tym działalności użyteczności publicznej), nie generuje żadnych przychodów, ponosząc jedynie

koszty związane z bieżącą działalnością, przy czym jej likwidacja przed upływem okresu rękojmi i gwarancji w związku ze sprzedanymi mieszkaniami, nie jest możliwa.

UZASADNIENIE WYBORU OFERENTA JAKO NABYWCY AKCJI:

Oferent jest większościowym wspólnikiem Spółki posiadającym 51% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Żaden z innych wspólników Spółki nie wyraził woli nabycia Udziałów.

Ze względu na aktualną sytuację ekonomiczną Spółki oraz odstąpienie od planowanej realizacji kolejnych etapów przedsięwzięcia budowlanego opisanego w Umowie, brak jest innych podmiotów zainteresowanych nabyciem Udziałów, a same Udziały z punktu widzenia rynkowego, nie przedstawiają żadnej miarodajnej wartości.

WARUNKI REALIZACJI TRANSAKCJI:

1. Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Kobyłka Dom Sp. z o.o. w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż przez Miasto Kobyłka na rzecz Technobeton Sp. z o.o. 24 udziałów w kapitale zakładowym Kobyłka Dom Sp. z o.o.
2. Rezygnacja pozostałych wspólników Spółki z przysługującego im prawa pierwokupu nabycia udziałów Miasta Kobyłka zbywanych na rzecz Technobeton Sp. z o.o.
3. Rozwiązanie umowy inwestycyjnej 269/U/2014 w przedmiocie realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce” zawartej dnia 2 lipca 2014 roku, wraz z późniejszymi aneksami.
4. Udziały będą przedmiotem niniejszej Oferty, na dzień dokonania Transakcji nie będą obciążone prawami lub roszczeniami na rzecz osób trzecich, w tym nie będą przedmiotem zastawu oraz, że są wolne od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich i nie istnieją żadne ograniczenia swobody rozporządzania nimi.
5. Zapłata ceny za Udziały nastąpi przelewem bankowym na wskazany w umowie zbycia Udziałów rachunek bankowy Miasta Kobyłka, w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.
6. Przejście własności Udziałów na Oferenta nastąpi w dniu zawarcia umowy zbycia Udziałów sporządzonej na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wraz z przejściem na Oferenta własności Udziałów, na Oferenta przejdą wszelkie prawa oraz roszczenia przysługujące Adresatowi Oferty jako wspólnikowi Spółki w związku z posiadaniem Udziałów w Spółce.

7. Podatek od czynności cywilnoprawnych oraz pozostałe koszty i wydatki powstałe w związku z przejściem na Oferenta własności Udziałów uiszcza Oferent, chyba że obowiązujące na dzień złożenia oświadczenia o przyjęciu niniejszej oferty przepisy prawa będą stanowiły inaczej.

UZASADNIENIE ODNOSZĄCE SIĘ DO SKUTKÓW EKONOMICZNYCH I SPOŁECZNYCH ZBYCIA:

Intencją współpracy stron Umowy w ramach Spółki jako spółki celowej powołanej do realizacji wspólnego przedsięwzięcia budowlanego, była między innymi realizacja celów użyteczności publicznej w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla społeczności lokalnej oraz lokalizacja w nabytym przez Miasto Kobyłka (w ramach rozliczenia udziału w zysku Spółki) lokalu obiektu użyteczności publicznej w postaci biblioteki publicznej.

Aktualnie Spółka nie realizuje i nie będzie realizować żadnych kolejnych działań wpisujących się w politykę samorządu gminnego. Spółka nie posiada również żadnych nieruchomości, mogących służyć realizacji inwestycji budowlanych w dotychczasowym zakresie.

Z kolei obecna sytuacja ekonomiczna Spółki, w tym istniejące ryzyka związane z prowadzonymi procesami sądowymi, w niedługiej perspektywie czasu, może wymagać jej dokapitalizowania, co przy braku wniesienia do Spółki kapitału przez Miasto Kobyłka, będzie skutkowało rozwodnieniem posiadanego przez Miasto Kobyłka udziału w kapitale zakładowym Spółki, a co za tym idzie spadkiem ich wartości.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE:

Niniejsza oferta wiąże do upływu jej ważności tj. do dnia 31 stycznia 2021 roku.

Niniejsza oferta podlega prawu polskiemu i zgodnie z nim będzie interpretowana.

 
PREZES ZARZĄDU V-CE PREZES ZARZĄDU
Andrzej Turcki Andrzej Skop

Podpis Oferenta

TECHNOBETON Sp. z o.o.
ul. Nałęczowska 14, 20-701 Lublin
NIP 712-281-63-67, Regon 432666807

Uzasadnienie

Przyjęcie niniejszej uchwały związane jest ze zwróceniem się pismem z dnia 16 listopada 2020r (data wpływu 18 listopada 2020r.) przez „Technobeton” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Lublinie, ul. Nałęczowska 14, 20-701 Lublin, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171904, NIP 7122816367 do Burmistrza Miasta Kobyłka z ofertą zawarcia umowy sprzedaży 24 udziałów (dalej jako „**Udziały**”) w kapitale zakładowym Spółki „Kobyłka Dom” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000603992 (dalej jako „**Spółka**”), o wartości nominalnej 50,00 zł każdy i łącznej wartości nominalnej 1.200,00 zł, za cenę odpowiadającą wartości nominalnej zbywanych udziałów, tj. 50,00 zł za jeden udział i łączną cenę wszystkich Udziałów w kwocie 1.200,00 zł (dalej jako „**Transakcja**”).

Zgodnie z art. 18 ust 2 pkt 9 f i g) ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym który ustala, że do wyłącznej właściwości rady gminy należy m.in. tworzenie i przystępowanie do spółek i spółdzielni oraz rozwiązywanie i występowanie z nich, określanie zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez wójta. Natomiast art. 12 ust. 3 z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej, stanowi, iż akcje i udziały w spółkach, o których mowa w art. 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej, tj. spółkach komunalnych, zbywa przewodniczący zarządu jednostki samorządu terytorialnego, a w przypadku gminy wójt (burmistrz, prezydent miasta), przy czym zgodę na zbycie akcji i udziałów należących do jednostki samorządu terytorialnego wyraża organ stanowiący tej jednostki. Zgodnie zaś z ust. 2 powołanego artykułu do zbycia akcji i udziałów stosuje się odpowiednio przepisy art. 11-16 z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym. Przepisy te, odpowiednio stosowane, wskazują w szczególności na zakres przedmiotowy wniosku o wyrażenie zgody na zbycie akcji lub udziałów (art. 12 ust. 1 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym), a także wymagają, aby rada gminy wyrażając zgodę na zbycie udziałów lub akcji, określiła tryb ich zbycia (art. 12 ust. 3 ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym).

W złożonej ofercie wskazano, iż w oparciu o stan aktywów Spółki, a także istniejące zagrożenia związane z prowadzonymi obecnie w stosunku do Spółki procesami, rzeczywista wartość udziałów nie przekracza ich wartości nominalnej. Co więcej, zważywszy na potencjalne rozstrzygnięcia prowadzonych postępowań, Spółka w najbliższym okresie będzie wymagała jej pilnego dokapitalizowania celem zabezpieczenia jej płynności finansowej.

Oferent wskazał, że na podstawie umowy inwestycyjnej 269/U/2014 w przedmiocie realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce” zawartej dnia 2 lipca 2014 roku, wraz z późniejszymi aneksami (dalej jako „**Umowa**”), Miasto Kobyłka wraz z konsorcjum w składzie: Multibud Investment W.Ciurzyński S.A., Unidevelopment S.A. oraz Technobeton Sp. z o.o. (dalej jako „**Konsorcjum**”) przystąpili do realizacji w ramach zawiązanej spółki celowej (Kobyłka Dom Sp. z o.o.) przedsięwzięcia polegającego na budowie budynków mieszkaniowo – usługowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą wokół tych budynków w Kobyłce. Realizacja pierwszego etapu powyższego przedsięwzięcia została zakończona oraz rozliczona przez strony Umowy. Dnia 4 czerwca 2018 roku Rada Miasta Kobyłka podjęła uchwałę nr XLVIII/450/18 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do realizacji II etapu budowy kompleksu mieszkaniowo – usługowego w Kobyłce, a Konsorcjum potwierdziło gotowość do realizacji Umowy zgodnie z jej pierwotnymi założeniami. Dnia 21 stycznia 2019 roku Rada Miasta Kobyłka podjęła uchwałę nr IV/40/2019 uchylając uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do realizacji II etapu budowy kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce. Pismem z dnia 15.05.2019 roku Burmistrz Miasta Kobyłka poinformował Spółkę o odmowie realizacji II etapu budowy kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce. W związku z powyższą uchwałą Rady Miasta Kobyłka nr IV/40/2019 z dnia 21 stycznia 2019 roku, zdaniem Oferenta z przyczyn niezależnych od Konsorcjum powstały okoliczności określone w §20 ust. 1 pkt. 6 Umowy a także ustawy z dnia 19 grudnia 2008 roku o partnerstwie publiczno – prywatnym, co stanowi podstawę rozwiązania Umowy.

Oferent podkreślił także, że przed Sądem Okręgowym w Warszawie XXVI Wydział Gospodarczy, pod sygn. akt: XVI GC 997/18 toczy się obecnie proces z powództwa Eugeniusza Topczewskiego, Teresy Topczewskiej i

Dawida Topczewskiego, prowadzących wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej: Eugeniusz Topczewski, Teresa Topczewska, Dawid Topczewski TOP JUR Topczewski s.c. w Kobyłce o zapłatę kwoty 273.290,63 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 30 maja 2017 r. do dnia zapłaty, wynikającej z faktury VAT nr F /003/05/17 z dnia 15 maja 2017 r. z tytułu solidarnej odpowiedzialności Spółki, jako pozwanego inwestora za zobowiązania wynikające z umowy o roboty budowlane na podstawie art. 647¹k.c. Celem uniknięcia ustanowienia w okresie rozpoczęcia sprzedaży lokali na nieruchomości Spółki hipoteki przymusowej (udzielone zabezpieczenie w związku z postanowieniem z dnia 20 grudnia 2018 roku), Spółka wpłaciła na rachunek depozytowy Ministerstwa Finansów sumę zabezpieczenia w kwocie 297.755,63 zł, w związku z czym ustanowione zabezpieczenie upadło. W przypadku uwzględnienia powództwa względem Spółki, wpłacona na rachunek depozytowy kwota zostanie przeznaczona na zaspokojenie podwykonawcy, a Spółka – w ramach uzyskanego w ten sposób roszczenia regresowego względem generalnego wykonawcy – dokona potrącenia ww. kwoty z kwotą roszczenia generalnego wykonawcy o zwrot wpłaconej kaucji na zabezpieczenie roszczeń Spółki na okres rękojmi i gwarancji. W przypadku oddalenia powództwa względem Spółki, przelana na rachunek depozytowy kwota, po jej zwrocie na rachunek Spółki, zostanie zwrócona generalnemu wykonawcy po upływie okresu rękojmi i gwarancji (o ile nie zostanie wykorzystana na zaspokojenie innych roszczeń Spółki z tytułu rękojmi i gwarancji).

Oferent zauważył również, iż przed Sądem Rejonowym w Wołominie toczy się osiemnaście procesów z powództwa nabywców lokali o zapłatę kwoty po 5.000 zł tytułem kary umownej za nieterminowe przeniesienie prawa własności lokalu (roszczenia z umowy deweloperskiej). Łączna wartość przedmiotu sporu w prowadzonych procesach oscyluje w kwocie 95.000,00 złotych, przy czym potencjalne roszczenia innych nabywców, którzy do tej pory nie wystąpili na drogę sądową, znacznie przewyższają powyższą kwotę. Zgodnie z pierwszym nieprawomocnym rozstrzygnięciem, Sąd I Instancji zasądził od Spółki na rzecz nabywcy kwotę 2.500,00 zł, miarkując karę umowną o 50%, przesądzając jednocześnie, że Spółka ponosi odpowiedzialność za nieprzeniesienie w terminie własności lokalu. Jako podstawę zmiarkowania kary umownej, Sąd I Instancji przyjął natomiast fakt, że w rzeczywistości powód nie poniósł szkody wynikającej z faktu nienależytego wykonania przez Spółkę umowy deweloperskiej. O ile z wydanego rozstrzygnięcia można wnioskować, iż w każdym z kolejnych postępowań, na Spółkę będzie nakładany obowiązek zapłaty kary umownej, o tyle wysokość zasądzonej kary umownej będzie wynikiem subiektywnej oceny każdego z przypadków. Można się tym samym spodziewać, że jeżeli na skutek przesunięcia terminu przeniesienia na nabywcę odrębnej własności lokalu, nabywca ten poniósł szkodę w wymiarze finansowym, kara umowna będzie zasądzona w pełnej wysokości, tj. 5.000,00 zł. Wydane rozstrzygnięcie zapewne będzie stanowiło także asumpt do wystąpienia na drogę sądową przez innych nabywców mieszkań, którzy do tej pory nie wystąpili z pozwem przeciwko Spółce. W konsekwencji powyższego, mając na względzie przewidywane koszty, jakie Spółka będzie musiała ponieść na zaspokojenie roszczeń kolejnych nabywców, obejmujących nie tylko zasądzenie kary umownej, ale również odsetki oraz koszty zastępstwa procesowego, Spółka w niedługim okresie – celem zabezpieczenia jej płynności finansowej – będzie wymagała pilnego dokapitalizowania (w drodze emisji nowych udziałów lub podwyższenia ich dotychczasowej wartości nominalnej), w którym powinni uczestniczyć wszyscy jej wspólnicy. Pominięcie w tej procedurze Miasta Kobyłka (jeżeli w dalszym ciągu będzie współnikiem Spółki) będzie skutkowało znacznym rozwodnieniem udziału Miasta Kobyłka w kapitale zakładowym Spółki, a w konsekwencji utratą przez posiadane przez Miasto Kobyłka udziały, jakiegokolwiek wymiernej wartości.

Spółka obecnie nie prowadzi żadnej działalności operacyjnej (w tym działalności użyteczności publicznej), nie generuje żadnych przychodów, ponosząc jedynie koszty związane z bieżącą działalnością, przy czym jej likwidacja przed upływem okresu rękojmi i gwarancji w związku ze sprzedanymi mieszkaniami, nie jest możliwa.

Uzasadnienie wyboru oferenta:

Oferent jest większościowym współnikiem Spółki posiadającym 51% udziałów w kapitale zakładowym Spółki. Żaden z innych współników Spółki nie wyraził woli nabycia Udziałów. Ze względu na aktualną sytuację ekonomiczną Spółki oraz odstępienie od planowanej realizacji kolejnych etapów przedsięwzięcia budowlanego opisanego w Umowie, brak jest innych podmiotów zainteresowanych nabyciem Udziałów, a same Udziały z punktu widzenia rynkowego, nie przedstawiają żadnej miarodajnej wartości.

Oferent wskazał, że intencją współpracy stron Umowy w ramach Spółki jako spółki celowej powołanej do realizacji wspólnego przedsięwzięcia budowlanego, była między innymi realizacja celów użyteczności publicznej w zakresie budownictwa mieszkaniowego dla społeczności lokalnej oraz lokalizacja w nabytym przez Miasto

Kobyłka (w ramach rozliczenia udziału w zysku Spółki) lokalu obiektu użyteczności publicznej w postaci biblioteki publicznej.

Warunki realizacji transakcji:

1. Uchwała Rady Miasta Kobyłka o wyrażeniu zgody na sprzedaż przez Miasto Kobyłka na rzecz Technobeton Sp. z o.o. 24 udziałów w kapitale zakładowym Kobyłka Dom Sp. z o.o.
2. Uchwała Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Kobyłka Dom Sp. z o.o. w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż przez Miasto Kobyłka na rzecz Technobeton Sp. z o.o. 24 udziałów w kapitale zakładowym Kobyłka Dom Sp. z o.o.
3. Rezygnacja pozostałych wspólników Spółki z przysługującego im prawa pierwokupu nabycia udziałów Miasta Kobyłka zbywanych na rzecz Technobeton Sp. z o.o.
4. Rozwiązanie umowy inwestycyjnej 269/U/2014 w przedmiocie realizacji przedsięwzięcia pn. „Budowa kompleksu mieszkaniowo-usługowego w Kobyłce” zawartej dnia 2 lipca 2014 roku, wraz z późniejszymi aneksami.
5. Udziały będące przedmiotem Oferty, na dzień dokonania Transakcji nie będą obciążone prawami lub roszczeniami na rzecz osób trzecich, w tym nie będą przedmiotem zastawu oraz, że są wolne od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich i nie istnieją żadne ograniczenia swobody rozporządzania nimi.
6. Zapłata ceny za Udziały nastąpi przelewem bankowym na wskazany w umowie zbycia Udziałów rachunek bankowy Miasta Kobyłka, w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy.
7. Przejście własności Udziałów na Oferenta nastąpi w dniu zawarcia umowy zbycia Udziałów sporządzonej na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi. Wraz z przejściem na Oferenta własności Udziałów, na Oferenta przejdą wszelkie prawa oraz roszczenia przysługujące Adresatowi Oferty jako wspólnikowi Spółki w związku z posiadaniem Udziałów w Spółce.

Podatek od czynności cywilnoprawnych oraz pozostałe koszty i wydatki powstałe w związku z przejściem na Oferenta własności Udziałów uiszczy Oferent, chyba że obowiązujące na dzień złożenia oświadczenia o przyjęciu niniejszej oferty przepisy prawa będą stanowiły inaczej

Aktualnie Spółka nie realizuje i nie będzie realizować żadnych kolejnych działań wpisujących się w politykę samorządu gminnego. Spółka nie posiada również żadnych nieruchomości, mogących służyć realizacji inwestycji budowlanych w dotychczasowym zakresie.

Z kolei obecna sytuacja ekonomiczna Spółki, w tym istniejące ryzyka związane z prowadzonymi procesami sądowymi, w niedługiej perspektywie czasu, może wymagać jej dokapitalizowania, co przy braku wniesienia do Spółki kapitału przez Miasto Kobyłka, będzie skutkowało rozwodnieniem posiadanego przez Miasto Kobyłka udziału w kapitale zakładowym Spółki, a co za tym idzie spadkiem ich wartości.

W związku z wpłynięciem załączonej Oferty Burmistrz przedkłada projekt uchwały o wyrażeniu zgody na zbycie udziałów, celem podjęcia decyzji w tym przedmiocie przez Radę Miasta.

SEKRETARZ MIASTA

Małgorzata Murawska