

UCHWAŁA NR XXIV/173/99

Rady Miasta Krakowa

z dnia 23 czerwca 1999 r.

w sprawie przystępowania Miasta Krakowa do podmiotów mających na celu realizację programu „Konsorcjum”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 2 oraz art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74, zm.: Dz. U. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496 i Nr 132 poz. 622, z 1997 r. Nr 9 poz. 43, Nr 106 poz. 679, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 123 poz. 775, z 1998 r. Nr 155 poz. 1014, Nr 162 poz. 1126/, uchwały Nr XIV/111/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie pozyskiwania mieszkań - Rada Miasta Krakowa uchwała, co następuje:

§ 1.

Miasto Kraków począwszy od 1999 r. tworzy rezerwę nieruchomości gruntowych pod budownictwo mieszkaniowe dla potrzeb realizacji programu „Konsorcjum”, zapewniając zachowanie ciągłości dostępu do gruntu podmiotom realizującym ten program. Dostęp do gruntów będzie uzależniony od wyników analizy i oceny szczegółowych biznes planów, o których mowa w pkt 6 załącznika Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Miasto Kraków przystąpi do wybranego podmiotu lub podmiotów, o których mowa w § 1 pkt 1 Uchwały Nr XIV/111/99 Rady Miasta Krakowa z dnia 31 marca 1999 r. w sprawie pozyskiwania mieszkań, wyłonionych w drodze dwustopniowej weryfikacji obejmującej ocenę planów inwestycyjnych i ich efektywności.

§ 3.

Przyjmuje się procedurę przystąpienia Miasta Krakowa do podmiotu lub podmiotów mających na celu realizację programu „Konsorcjum” stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4

Miasto Kraków zobowiązuje się wraz z rozwojem inwestycji do sukcesywnego, w uzgodnionym zakresie, oddawania w użytkowanie wieczyste gruntów pod budownictwo mieszkaniowe z rezerwy, o której mowa w § 1, podmiotowi lub podmiotom, o których mowa w § 2 po przystąpieniu do nich Miasta Krakowa, na zasadach preferencyjnych określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami /Dz. U. Nr 115 poz. 741 z późn. zm./. Terminy i powierzchnie przekazywanych gruntów będą odpowiednio dostosowane do zatwierdzonego harmonogramu realizacji robót budowlanych. Warunkiem koniecznym przekazania kolejnych gruntów będzie planowa realizacja poprzednich etapów przedsięwzięcia oraz ich rozliczenie.

§ 5

1. Ustala się następujące warunki działania dla podmiotu (podmiotów) przystępującego do realizacji programu „Konsorcjum”:
 - 1/ podmiot zobowiąże się do wybudowania i oddawania do użytku co najmniej 1000 lokali mieszkalnych średniorocznie przez okres 5 lat, przeznaczonych do sprzedaży osobom fizycznym,
 - 2/ ostateczna cena 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wybudowanego na sprzedaż osobom fizycznym nie może przekroczyć wskaźnika przeliczeniowego 1 m² powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanego kwartalnie przez Wojewodę dla Województwa Małopolskiego, na podstawie art. 25 ust. 4 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych,
 - 3/ raty miesięcznych spłat dla osób fizycznych, wynikające z rozłożenia ceny lokalu mieszkalnego na części odpowiadające planowi jego wykupu w okresie nie krótszym niż 60 miesięcy, zostaną ustalone na jak najdogodniejszym poziomie,
 - 4/ podmiot zobowiąże się do wybudowania na gruntach Miasta dodatkowych lokali mieszkalnych i przekazania ich nieodpłatnie do zasobu mieszkań komunalnych, obejmujących co najmniej 5% powierzchni sumy lokali mieszkalnych, które zaoferuje zgodnie z pkt 1 - w trakcie trwania przedsięwzięcia, zgodnie z przedstawionym biznes planem,
 - 5/ podmiot zobowiąże się do złożenia Miastu oferty wybudowania w trakcie przedsięwzięcia lokali mieszkalnych, obejmujących co najmniej 5% powierzchni sumy lokali mieszkalnych, które zaoferuje zgodnie z pkt 1, po cenie nie wyższej niż 70% wartości rynkowej, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego dla konkretnej lokalizacji,
 - 6/ środki finansowe znajdujące się w dyspozycji podmiotu mogą być lokowane wyłącznie na rachunkach bankowych lub w obligacjach skarbowych,
 - 7/ podmiot zobowiąże się do przeznaczania całego dochodu z prowadzonej działalności na cele budownictwa mieszkaniowego.
2. Kryteria organizacyjne wymagane od podmiotu przystępującego do realizacji programu „Konsorcjum” określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Krakowa.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Stanisław HANDZLIK

**Procedura przystąpienia Miasta Krakowa
do podmiotów mających na celu realizację programu „Konsorcjum”**

1. Działania organizacyjne:
 - postanowienie ZMK o wytypowaniu gruntów przeznaczonych pod realizację inwestycji w ramach programu „Konsorcjum”,
 - powołanie przez Prezydenta Miasta Krakowa zespołu zadaniowego do opracowania szczegółowych kryteriów wyboru ofert i nadzoru nad realizacją programu,
 - powołanie przez Prezydenta Miasta Krakowa zespołu do spraw oceny i kwalifikacji składanych ofert, złożonego z dwóch przedstawicieli Komisji Mieszkalnictwa i Inicjatyw Lokalnych, po jednym przedstawicielu Komisji Budżetowej, Komisji Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska, Komisji Mienia i Rozwoju Gospodarczego oraz pięciu osób desygnowanych przez Zarząd Miasta Krakowa.
2. Ogłoszenie przez Miasto Kraków gotowości przystąpienia do zorganizowanych w formie spółek akcyjnych podmiotów zgłaszających chęć realizacji programu „Konsorcjum”, przedstawienie ogólnych warunków zawiazania umowy między Miastem a wybraną spółką lub spółkami oraz zaproszenie do składania ogólnych biznes planów (I etap weryfikacji),
 - termin: do 15 lipca 1999 r.
3. Zebranie ogólnych biznes planów przygotowanych przez spółki w ramach programu „Konsorcjum”,
 - termin: do 15 października 1999 r.,
 - w wypadku braku ofert ZMK podejmie decyzję o powtórzeniu działań określonych w pkt 2 lub odstąpi od realizacji programu.
4. Analiza i wybór wiarygodnych wstępnych biznes planów, przedstawienie przez Miasto lokalizacji terenowych oraz zaproszenie wybranych po pierwszym etapie spółek (spółki) do składania szczegółowych biznes planów przygotowanych dla wskazanych lokalizacji (II etap weryfikacji),
 - termin: do 15 listopada 1999 r.,
 - jeżeli żaden z biznes planów nie spełni założeń systemu ZMK podejmie decyzję o powtórzeniu działań określonych w pkt 2 lub odstąpi od realizacji programu.
5. Zebranie szczegółowych biznes planów przygotowanych przez spółki w ramach programu „Konsorcjum”,
 - termin: do 15 stycznia 2000 r.,
 - jeżeli żaden z biznes planów nie spełni założeń programu „Konsorcjum” ZMK podejmie decyzję o powtórzeniu działań określonych w pkt 2 lub odstąpi od realizacji programu.

6. Analiza i ocena szczegółowych biznes planów, badanie wiarygodności podmiotów tworzących spółkę, negocjacje umów pomiędzy Miastem a wybraną spółką lub spółkami, oraz przygotowanie dokumentów koniecznych do przystąpienia Miasta do spółki; zobowiązuje się Zarząd Miasta Krakowa do sprecyzowania minimalnych standardów mieszkań, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt 4 i 5,
 - termin: do 15 lutego 2000 r.,
 - jeżeli brak biznes planów lub przedstawione uzyskały ocenę negatywną albo nie zawarto porozumienia, ZMK podejmie decyzję o powtórzeniu działań określonych w pkt 4 lub odstąpi od realizacji programu.
7. Przygotowanie i procedowanie uchwały w sprawie przystąpienia Miasta do spółki lub spółek,
 - termin: do 15 marca 2000 r.
8. Objęcie akcji spółki (spółek) przez Miasto,
 - termin: do 15 kwietnia 2000 r.
9. Zawarcie umowy pomiędzy Miastem i spółką (spółkami) po przeprowadzeniu przez spółkę (spółki) wstępnego naboru osób zainteresowanych uczestnictwem w programie „Konsorcjum”,
 - termin: do 15 maja 2000 r.,
 - w wypadku braku zainteresowania ze strony potencjalnych uczestników programu, ZMK podejmie decyzję o dokonaniu korekt w biznes planie lub odstąpi od realizacji programu.
10. Oddanie spółce (spółkom) w trybie bezprzetargowym, zgodnie z § 4 uchwały pierwszej transzy gruntu pod realizację programu,
 - termin: do 15 czerwca 2000 r.

**Kryteria organizacyjne
wymagane od podmiotu
przystępującego do realizacji programu „Konsorcjum”**

Przed podmiotem zgłaszającym wolę realizacji programu "Konsorcjum" stawia się następujące kryteria organizacyjne, które muszą zostać spełnione w momencie przystępowania Miasta Krakowa do spółki:

- 1/ podmiot ma zostać zorganizowany w formie spółki akcyjnej o kapitale akcyjnym co najmniej 400.000,- zł,
- 2/ przed złożeniem oferty Miastu, kapitał akcyjny musi być pokryty w całości w formie pieniężnej i zabezpieczony na koncie bankowym,
- 3/ podmiot przedstawi wiarygodne zabezpieczenie finansowe zrealizowania przedsięwzięcia np. w postaci gwarancji bankowej lub ubezpieczenia,
- 4/ przedmiotem przedsiębiorstwa może być jedynie budownictwo mieszkaniowe i zbywanie lokali mieszkalnych oraz prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym, infrastrukturą towarzyszącą i eksploatacją zasobu mieszkaniowego,
- 5/ Miastu ma zostać zapewniona uprzywilejowana pozycja wśród akcjonariuszy gwarantująca w granicach prawa możliwość odzyskania ustanowionego uprzednio przez Miasto prawa użytkowania wieczystego, na wypadek likwidacji spółki,
- 6/ Statut spółki musi zapewniać, zgodnie z przepisami kodeksu handlowego, stałość składu akcjonariuszy poprzez ograniczenia w zbywalności akcji, które mogą być wyłącznie akcjami imiennymi,
- 7/ wyklucza się uprzywilejowywanie innych akcji niż akcje Miasta,
- 8/ Miastu ma zostać zapewnione wyłączne prawo obsadzania jednego członka Zarządu oraz prawo powoływania i odwoływania takiej liczby członków Rady Nadzorczej, aby Miastu zabezpieczyć możliwość sprzeciwu we wszystkich sprawach należących do kompetencji Rady Nadzorczej,
- 9/ Miastu ma zostać zapewnione prawo sprzeciwu w sprawach:
 - decydowania o sposobie podziału zysków,
 - tworzenia i znoszenia kapitałów rezerwowych i funduszy,
 - zmian statutu spółki,
 - podwyższenia i obniżenia kapitału akcyjnego,
 - połączenia i przekształcenia spółki,
 - rozwiązania spółki oraz wyboru likwidatorów,
 - emisji obligacji,
 - wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości spółki lub użytkowania wieczystego,
 - zbycia, wydzierżawiania przedsiębiorstwa oraz ustanowienie na nim prawa użytkowania, a także zbycia lub wydzierżawienie innych środków trwałych o wartości przekraczającej 50% kapitału akcyjnego,

- obciążania hipoteką lub zastawem majątku spółki,
- pozbawienia dotychczasowych akcjonariuszy prawa poboru akcji nowych emisji,
- zmian przedmiotu przedsiębiorstwa spółki.

Jeżeli przedstawiciele Miasta Kraków na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy sprzeciwią się, głosując w wyliczonych wyżej kwestiach, spółka nie może podjąć żadnych uchwał w tych sprawach niezgodnych z wolą Miasta.

- 10/ przedstawicielom Miasta w organach spółki, zobowiązanych do nadzoru, musi zostać zapewniony stały wgląd w realizację planów inwestycyjnych,
- 11/ oświadczenia woli składane w celu: zbycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, obciążenia majątku Spółki lub jego elementów ograniczonym prawem rzeczowym, oddanie całości majątku spółki lub jego elementów do korzystania odpłatnie lub nieodpłatnie osobie trzeciej, upoważnienia do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych, muszą wymagać współdziałania wszystkich członków Zarządu.