

Uzasadnienie

Celem planowanych działań zmierzających do likwidacji Komunalnego Zakładu Budżetowego w Legionowie, skutkującej jego przekształceniem w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, jest polepszenie jakości usług w zakresie gospodarowania komunalnym zasobem lokalowym, jak również pozostałymi nieruchomościami stanowiącymi obecnie własność i współwłasność gminy, w tym obiektami sportowymi oraz nieruchomościami, w których siedziby mają m.in. placówki oświatowe. Stosownie bowiem do treści art. 23 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jedn.: Dz. U. z 2011 Nr 45, poz. 236), składniki mienia samorządowego zakładu budżetowego przekształconego w spółkę stają się majątkiem spółki, natomiast prawo zarządu gruntem staje się prawem użytkowania wieczystego spółki. Tym samym przedmiotem wkładu do nowotworzonej spółki będzie w szczególności prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonych jako dz. ew. nr:

- 53/6, 53/8, 53/11 i 53/12 w obrębie 65, o powierzchni 6.533 m², położone w Legionowie przy ul. Władysława Broniewskiego 7,
- 1/832 w obrębie 63, o powierzchni 39.127 m², położona w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej 3,
- 1/10 w obrębie 63, o powierzchni 5.617 m², położona w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej 71,
- 186/2, 185, 31, 189/1 i 194 w obrębie 66, o powierzchni 4.835 m², położone w Legionowie przy ul. Husarskiej 18A,
- 228 w obrębie 65, o powierzchni 4.667 m², położona w Legionowie przy ul. W. Broniewskiego 6,
- 37/1, 37/2, 37/3, 40/5 i 40/7 w obrębie 65, o łącznej powierzchni 5.243 m², położone w Legionowie przy ul. ppłk E. Dietricha 1,
- 316 w obrębie 65, o powierzchni 13.459 m², położona w Legionowie przy ul. Królowej Jadwigi,
- 59/2 i 60/5 w obrębie 65, o łącznej powierzchni 2.500 m², położone w Legionowie przy ul. marsz. J. Piłsudskiego 3,
- 260 w obrębie 65, o powierzchni 976 m², położona w Legionowie przy Alei 3 Maja 28,
- 169/1 i 169/2 w obrębie 65, o łącznej powierzchni 1.312 m², położone w Legionowie przy ul. Piotra Wysockiego,
- 80 w obrębie 65, o powierzchni 394 m², położona w Legionowie przy ul. gen. Józefa Sowińskiego 15,
- 17/1 w obrębie 65, o powierzchni 442 m², położona w Legionowie przy ul. Jagiellońskiej 13a,
- 291/2 w obrębie 65, o powierzchni 2.420 m², położona w Legionowie przy ul. gen. J. Sowińskiego 15A,
- 68 w obrębie 65, o powierzchni 285 m², położona w Legionowie przy ul. gen. J. Sowińskiego 15.B,

- 3/29 w obrębie 70, o powierzchni 9.352 m², położona w Legionowie przy ul. gen. W. Sikorskiego,
 - 181/4 w obrębie 66, o powierzchni 1.683 m², położona w Legionowie przy ul. Husarskiej,
 - 311/2 w obrębie 65, o powierzchni 17.713 m², położona w Legionowie przy ul. Królowej Jadwigi 11,
 - 92/1 w obrębie 65, o powierzchni 16.370 m², położona w Legionowie przy ul. Królowej Jadwigi 7,
 - 28, 32/5, 32/7, 32/9 w obrębie 49, o powierzchni 3.047 m², położone w Legionowie przy ul. Kwiatowej,
 - 43/2 w obrębie 65, o powierzchni 3.573 m², położona w Legionowie przy Alei 3 Maja,
 - 1/864 w obrębie 63, o powierzchni 1.198 m², położona w Legionowie przy ul. Zegrzyńskiej,
 - 49/4 w obrębie 33, o powierzchni 75.163 m², położona w Legionowie przy ul. Jana III Sobieskiego,
 - 128 w obrębie 69, o powierzchni 14.666 m², położona w Legionowie przy ul. Jana Pawła I 2,
 - 258 w obrębie 65, o powierzchni 2.591 m², położona w Legionowie przy Alei 3 Maja,
 - 5/14 w obrębie 30, o powierzchni 23.985 m², położona w Legionowie przy ul. Jagiellońskiej 67,
 - 26/2, 26/3, 26/6, 26/9 w obrębie 50 o powierzchni 12.123 m², położone w Legionowie przy ul. Zakopiańskiej 4,
- jak również prawo własności budynków, budowli i urządzeń zlokalizowanych na ww. działkach.

Nowo powołana jednostka będzie w sposób w pełni profesjonalny, oszczędny i jednolity dla wszystkich nieruchomości, administrować powierzonym mieniem. Będzie ona realizowała wszelkie obowiązki związane z administrowaniem nieruchomościami, a więc przede wszystkim utrzymywaniem obiektów we właściwym stanie technicznym. Ponadto spółka przejmie zadania związane z zapewnieniem dostaw mediów do zarządzanych nieruchomości. Umożliwi to uzyskanie lepszych ofert niż w przypadku dokonywania zamówień indywidualnie dla każdego z obiektów, jak ma to miejsce dotychczas.

Dotychczasowa formuła zakładu budżetowego, w dobie rozwijającej się przedsiębiorczości i konkurencji na rynkach, w dalszej perspektywie czasowej spowoduje ograniczenie możliwości jego rozwoju i obniżenie poziomu jakości realizowanych usług. Ponadto zakład stanowi dla gminy bardziej jednostkę kosztową niż dochodową, bowiem możliwość realizacji jakichkolwiek inwestycji, w jego przypadku, opiera się w zasadzie wyłącznie na środkach pochodzących z dotacji budżetowej.

Duża samodzielność operacyjna i finansowa spółki prawa handlowego oraz posiadana przez nią

osobowość prawną, stworzy m.in. możliwości samodzielnego pozyskiwania kapitału, w tym aplikowania po środki zewnętrzne. Znacznie zwiększona zostanie także efektywność gospodarcza podmiotu, który będzie zainteresowany redukcją kosztów. Spowoduje to większą motywację do działania osób zatrudnionych w spółce i tym samym poprawę jakości funkcjonowania usług świadczonych dotychczas.

Spółka będzie posiadała możliwość odtwarzania majątku będącego w jej posiadaniu, poprzez uwzględnianie w kosztach działalności operacyjnej amortyzacji, stanowiącej źródło finansowania inwestycji, których celem jest zastąpienie lub odtworzenie częściowo zużytych składników majątku. Usprawni to procedurę nadzoru i odnowy środków technicznych. Optymalizacji ulegną zasady oraz warunki wykorzystywania posiadanego mienia i odzyskiwania podatku od towarów i usług od dokonywanych zakupów, w tym realizowanych inwestycji. Spółka będzie posiadała większą niż zakład budżetowy swobodę w kształtowaniu systemów zatrudnienia i wynagrodzeń oraz uzyska realną możliwość przeprowadzenia restrukturyzacji jednostki. Podkreślić należy również, iż mając na uwadze optymalizację kosztów działania spółki przewiduje się, że jej zarząd będzie jednoosobowy.

Niezwykle istotna jest także możliwość świadczenia przez spółkę dodatkowych usług, dzięki wniesieniu do niej nieruchomości zarządzanych w chwili obecnej przez inne jednostki organizacyjne gminy. Zwiększy to stan majątku spółki oraz stworzy nowe źródła przychodów.

Ponadto spółka będzie także bardziej koncentrować się na oczekiwaniach odbiorców usług, gdyż rozliczana jest z efektów działania. Tym samym spółka będzie szybciej reagować na potrzeby klientów.

Za proponowanym rozwiązaniem przemawia również nieskomplikowana forma prawna spółki oraz możliwość wykonywania przez gminę bezpośredniej kontroli nad spółką, poprzez delegowanie swoich przedstawicieli do jej statutowych organów nadzoru. Ponadto, będąc udziałowcem spółki, gmina każdorazowo określi poziom swojego zaangażowania kapitałowego w spółce.

Gmina w dalszym ciągu będzie podejmować strategiczne decyzje dotyczące gospodarowania gminnym zasobem mieszanym, w tym polityki czynszowej oraz zasad zbywania nieruchomości.

Szacowane oszczędności Gminy Miejskiej Legionowo, związane z powołaniem spółki, powinny wynieść w 2014r. około 500 000 zł. Wynikają one przede wszystkim z oszczędności możliwych do uzyskania dzięki dokonywaniu wspólnych zakupów towarów i usług związanych z utrzymywaniem nieruchomości, jak również zakupów innych usług i środków trwałych na potrzeby gminnych jednostek organizacyjnych. Nie będzie również konieczności przekazywania dotacji z budżetu gminy, jak miało to miejsce corocznie w przypadku Komunalnego Zakładu Budżetowego w Legionowie.

Ponadto zgodnie z przedstawioną poniżej prognozą finansową, już w pierwszym roku swojej działalności (przy założeniu, że pierwszy rok obrotowy zakończy się 31 grudnia 2014 r.), spółka uzyska dodatni wynik finansowy. Prognoza ta zawiera informacje dotyczące efektywności poszczególnych rodzajów działalności spółki oraz jej ogólnego wyniku finansowego, ukazując zdolność spółki do generowania zysków oraz samofinansowania.

A.	Przychody netto za sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	13 128 623,61
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów	13 128 623,61

II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	
IV.	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów	
B.	Koszty działalności operacyjnej	13 148 817,76
I.	Amortyzacja	81 983,90
II.	Zużycie materiałów i energii	5 502 562,95
III.	Usługi obce	2 155 100,00
IV.	Podatki i opłaty, w tym:	1 601 183,00
	– podatek akcyzowy	
V.	Wynagrodzenia	3 138 252,10
VI.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	619 735,80
VII.	Pozostałe koszty rodzajowe	50 000,00
VIII.	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży	-20 194,15
D.	Pozostałe przychody operacyjne	200 000,00
I.	Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	
II.	Dotacje	
III.	Inne przychody operacyjne	200 000,00
E.	Pozostałe koszty operacyjne	200 000,00
I.	Strata ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	
II.	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	
III.	Inne koszty operacyjne	200 000,00
F.	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-20 194,15
G.	Przychody finansowe	190 000,00
I.	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym :	
	– od jednostek powiązanych	
II.	Odsetki, w	

	tym:	
	– od jednostek powiązanych	
III.	Zysk ze zbycia inwestycji	
IV.	Aktualizacja wartości inwestycji	
V.	Inne	190 000,00
H.	Koszty finansowe	0,00
I.	Odsetki, w tym:	
	– dla jednostek powiązanych	
II.	Strata ze zbycia inwestycji	
III.	Aktualizacja wartości inwestycji	
IV.	Inne	
I.	Zysk (strata) z działalności gospodarczej	169 805,85
J.	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0,00
I.	Zyski nadzwyczajne	
II.	Straty nadzwyczajne	
K.	Zysk (strata) brutto	169 805,85
L.	Podatek dochodowy	
M.	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)	
N.	Zysk (strata) netto	169 805,85

Przekształcenie Komunalnego Zakładu Budżetowego w Legionowie w spółkę prawa handlowego przyniesie Miastu określone korzyści o charakterze gospodarczym i społecznym. Należy do nich przede wszystkim usprawnienie sposobu zarządzania nieruchomościami stanowiącymi obecnie własność gminy i tym samym poprawa stanu komunalnego zasobu mieszkaniowego oraz pozostałych nieruchomości. Planowana zmiana przyniesie również oszczędności w budżecie gminy, a także możliwość uzyskania przez spółkę dodatkowych środków finansowych, w szczególności dzięki zwrotowi kwot podatku od towarów i usług od dokonywanych zakupów.

Wobec powyższego podjęcie uchwały jest uzasadnione.