

DRUK NR 121

UCHWAŁA NR.....

Rady Miasta Chełm

z dnia

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie udziałów i określenia trybu zbycia, w tym procedury wyłonienia nabywcy udziałów Miasta Chełm w Spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie

Na podstawie § 3 pkt 2 uchwały Nr XII/91/19 Rady Miasta Chełm z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie określenia zasad wnoszenia, cofania i zbywania udziałów i akcji przez Prezydenta Miasta Chełm (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2019 r. poz. 3806) w związku z art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712), w związku z art. 11 ust. 1 i 2, art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1302 z późn.zm.) Rada Miasta Chełm uchwała, co następuje:

§ 1 . Po zapoznaniu się i rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Chełm z dnia 12 września 2019 roku, który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, wyraża się zgodę na zbycie w drodze sprzedaży 100 % udziałów Miasta Chełm w spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie.

§ 2 . Określa się, iż zbycie nastąpi w trybie negocjacji z zaproszeniem i przyjmuje się Procedurę wyłonienia nabywcy udziałów, stanowiącą załącznik nr 1 do wniosku o wyrażenie zgody na zbycie udziałów w spółce.

§ 3 . Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Chełm.

§ 4 . Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY

Piotr Kowalczyk

p.o. Dyrektora
Gabinetu Prezydenta Miasta Chełm

Daniel Comoradzki

Uzasadnienie

Przyjęcie niniejszej uchwały związane jest ze zwroceniem się przez Prezydenta Miasta Chełm do Rady Miasta Chełm na podst. art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712), dalej „UGK”, w związku z art. 11 ust. 1 i 2, art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r., o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 1302 z późn.zm.), dalej „UZZMP”, o wyrażenie zgody na zbycie w drodze sprzedaży 100% udziałów Miasta Chełm w spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą w Chełmie, dalej „Spółka”, oraz o określenie procedury wyłonienia nabywcy udziałów w trybie negocjacji z zaproszeniem.

Wymóg uzyskania zgody Rady Miasta Chełm na zbycie udziałów Spółki wynika z brzmienia art. 12 ust. 3 UGK, który stanowi, iż akcje i udziały w spółkach, o których mowa w art. 9 UGK, 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 w tych spółkach stosuje się odpowiednio przepisy art. 11-16 UZZMP. Przepisy te, odpowiednio stosowane, wskazują w szczególności na zakres przedmiotowy wniosku o wyrażenie zgody na zbycie akcji lub udziałów (art. 12 ust. 1 UZZMP).

Załącznik nr 1 do wniosku o wyrażenie zgody na zbycie udziałów w spółce zawiera Procedurę wyłonienia nabywcy udziałów w trybie negocjacji z zaproszeniem. W dokumencie tym wskazuje się, że negocjacje z potencjalnymi nabywcami zostaną przeprowadzone przez Zespół negocjacyjny, składający się z minimum 3 członków, powoływanych przez Prezydenta Miasta Chełm. Przewodniczący Zespołu skieruje do podmiotów, wybranych przez Zespół, spełniających warunki udziału w transakcji, zaproszenie do złożenia wstępnych ofert nabycia udziałów. Następnie, w trakcie negocjacji, potencjalni nabywcy zostaną zakwalifikowani do wzięcia w nich udziału. Zespół negocjacyjny ustali ostateczną treść umowy sprzedaży udziałów oraz innych dokumentów, w tym umowy inwestycyjnej. Po zakończeniu negocjacji, Przewodniczący Zespołu wezwie każdego z potencjalnych nabywców biorących udział w negocjacjach do złożenia ofert wiążących na rzecz wspólnika Spółki, tj. Miasta Chełm. Zespół dokona oceny złożonych przez potencjalnych nabywców ofert wiążących pod względem formalnym i merytorycznym oraz dokona wyboru potencjalnego nabywcy. Udziały Miasta Chełm w Spółce zostaną zbyte przez Prezydenta Miasta Chełm na podstawie zgody wyrażonej w uchwale Rady Miasta.

Ponadto do wniosku Prezydenta Miasta Chełm o wyrażenie zgody na zbycie udziałów w spółce załącza się, zgodnie z zasadami określonymi w stosownych przepisach UZZMP, załącznik nr 2 pt. „Założenia do planowanej transakcji sprzedaży udziałów w spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Chełmie”, załącznik nr 3 pt. „projekt Umowy sprzedaży udziałów” oraz załącznik nr 4 pt. „Uzasadnienie odnoszące się do skutków ekonomicznych i społecznych zbycia”.

Dr. hab. Andrzej
Gabinetu Prezydenta Miasta Chełm

Przewodniczący

PRACOWNIK
Piotr Kowalczyński

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr/19
Rady Miasta Chełm
z dnia2019 r.

Chełm, dnia 12.09.2019 r.

Prezydent Miasta Chełm

Rada Miasta Chełm

WNIOSEK O WYRAŻENIE ZGODY NA ZBYCIE UDZIAŁÓW W SPÓŁCE

WNIOSEK O WYRAŻENIE ZGODY NA ZBYCIE UDZIAŁÓW W SPÓŁCE

Działając na podstawie art. 12 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r., poz. 712) w związku z art. 11 ust. 1 i 2 oraz art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1302 z późn. zm.), zwracam się z wnioskiem o **wyrażenie zgody** na sprzedaż 100% udziałów Miasta Chełm w Spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie oraz o określenie Procedury wyłonienia nabywcy udziałów w trybie negocjacji z zaproszeniem, zgodnie z propozycją załączoną do niniejszego wniosku w załączniku nr 1.

W załączeniu przedkładałam stosowne dokumenty.

Prezydent Miasta Chełm


Jakub Banaszek

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 - Procedura wyłonienia nabywcy udziałów Spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie w trybie negocjacji z zaproszeniem;
- 2) Załącznik nr 2 - Założenia do planowanej transakcji zbycia udziałów w Spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie, zawierający również wycenę Spółki oraz cenę sprzedaży lub sposób jej ustalenia i sposób zapłaty;
- 3) Załącznik nr 3 - projekt Umowy sprzedaży udziałów w Spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie;
- 4) Załącznik nr 4 - Uzasadnienie, odnoszące się do skutków ekonomicznych i społecznych zbycia.

p.o. Dyrektora
Gabinetu Prezydenta Miasta Chełm

Daniel Komorowski

RADCA PRAWNY

Daniel Komorowski

PROCEDURA WYŁONIENIA NABYWCY UDZIAŁÓW SPÓŁKI MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ
SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W CHEŁM W TRYBIE NEGOCJACJI Z ZAPROSZENIEM

1. WPROWADZENIE

Niniejszy dokument przedstawia procedurę wyłonienia nabywcy udziałów w trybie negocjacji z zaproszeniem („Procedura”) Spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chełmie („Spółka”).

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 18 718 000 (słownie kwota: osiemnaście milionów siedemset osiemnaście tysięcy) złotych i dzieli się na 37 436 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy. Jedynym Wspólnikiem Spółki jest Miasto Chełm (37 436 tj 100 % udziałów o łącznej wartości nominalnej 18 718 000 zł).

Wspólnik Spółki Miasto Chełm zamierza zbyć 100 % swoich udziałów w kapitale zakładowym Spółki.

Nabywcą udziałów zostanie tylko jeden podmiot, wybrany w toku procedury opisanej w niniejszym dokumencie.

2. ZESPÓŁ DO PRZEPROWADZENIA NEGOCJACJI

Negocjacje z potencjalnymi nabywcami zostaną przeprowadzone przez Zespół do przeprowadzenia negocjacji (dalej: „Zespół”), min. 3 członków, powoływanych i odwoływanych przez Prezydenta Miasta Chełm.

Członkowie Zespołu zobowiązani są do zachowania w ścisłej tajemnicy przebiegu prac Zespołu, a w szczególności informacji związanych z prowadzeniem negocjacji.

Członkowie Zespołu zobowiązani są rzetelnie i obiektywnie wykonywać powierzone im czynności, kierując się wyłącznie przepisami prawa, posiadaną wiedzą i doświadczeniem.


Zespół wykonuje swoje czynności na posiedzeniach. Członkowie Zespołu mogą uczestniczyć w posiedzeniach osobiście lub przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość (np. telefon, komunikator internetowy). Uczestnictwo w posiedzeniach Zespołu potwierdzone jest listą obecności. Obecność osób uczestniczących w posiedzeniu przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość, potwierdza członek Zespołu przewodniczący posiedzeniu. Możliwe jest podejmowanie decyzji przez Zespół w trybie pisemnym. Przewodniczący Zespołu może powierzać poszczególnym Członkom Zespołu wykonanie określonych zadań o charakterze technicznym lub administracyjnym poza posiedzeniami.

Zespół wybiera Przewodniczącego oraz Sekretarza Zespołu.

Przewodniczący Zespołu kieruje pracą Zespołu i jest upoważniony do podejmowania decyzji dotyczących spraw organizacyjnych związanych z prowadzeniem negocjacji. Do zadań Przewodniczącego Zespołu należą ponadto w szczególności:

- 1) reprezentacja Zespołu, w tym podpisywanie dokumentów w imieniu Zespołu,
- 2) wyznaczanie terminów i porządków obrad posiedzeń Zespołu,
- 3) zwoływanie posiedzeń wraz z podaniem terminu i porządku obrad, otwieranie i prowadzenie posiedzeń Zespołu,
- 4) zarządzanie głosowaniem pisemnego oraz zbierania głosów od poszczególnych Członków Zespołu,
- 5) podział pomiędzy Członków Zespołu prac podejmowanych poza posiedzeniami, zwłaszcza w toku negocjacji,
- 6) nadzorowanie prawidłowego prowadzenia dokumentacji związanej z prowadzonymi negocjacjami,
- 7) wyznaczenie (spośród członków zespołu) zastępcy Sekretarza, który będzie wykonywał obowiązki Sekretarza, w przypadku gdyby nie był on obecny.

Do obowiązków Sekretarza Zespołu należy w szczególności:



- 1) sporządzanie protokołów z posiedzeń Zespołu oraz protokołów ze spotkań negocjacyjnych z Potencjalnymi Nabywcami,
- 2) sporządzenie projektu protokołu z negocjacji po ich zakończeniu,
- 3) wykonywanie innych czynności powierzonych przez Przewodniczącego.

Zespół podejmuje decyzje bez względu na ilość obecnych Członków, zwykłą większością głosów, w głosowaniu jawnym na posiedzeniu. W razie równej ilości głosów, decyduje głos Przewodniczącego. Określone powyżej uprawnienia

i obowiązki Przewodniczącego, w tym na posiedzeniu Zespołu, w trakcie jego nieobecności może wykonywać upoważniony przez niego jeden z Członków Zespołu. Uchwała w trybie pisemnym zostaje podjęta, jeżeli podpis złożyli pod nią (lub na osobnych dokumentach, zawierających jednakową treść uchwały) wszyscy Członkowie Zespołu, wskazując czy głosowali za, przeciw czy wstrzymali się od głosu.

Zespół rozwiązuje się z chwilą zawarcia Umowy sprzedaży udziałów Spółki.

3. PROCEDURA WYŁONIENIA NABYWCY UDZIAŁÓW

3.1 Zaproszenie do złożenia oferty wstępnej

Wszelka korespondencja w toku wyłonienia nabywcy udziałów Spółki na podstawie niniejszej Procedury będzie mogła być prowadzona przy wykorzystaniu środków komunikacji elektronicznej, chyba że co innego wyraźnie wynika z niniejszej procedury. Przewodniczący Zespołu skieruje do minimum 3 podmiotów, zaproszenie do złożenia wstępnych ofert nabycia udziałów. W odpowiedzi na zaproszenie, Potencjalni Nabywcy będą uprawnieni do złożenia wstępnych ofert, niestanowiących oferty w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Razem z zaproszeniem, każdy z Potencjalnych Nabywców otrzyma niniejszą Procedurę, Założenia do planowanej transakcji zbycia udziałów w Spółce oraz inne dokumenty, których przekazanie każdemu z Potencjalnych Nabywców, Zespół uzna za stosowne. W oparciu o otrzymane informacje dołączone do zaproszenia, zainteresowane podmioty będą mogły złożyć ofertę wstępną.

Istnieje możliwość uzyskania wglądu do dokumentów Spółki w celu przygotowania oferty wstępnej, pod warunkiem złożenia stosownego wniosku przez Potencjalnego Nabywcę oraz zawarcia ze Spółką umowy o zachowaniu poufności (zgodnie z wzorem przygotowanym przez Spółkę). Spółka według własnego uznania podejmie decyzję, które z wnioskowanych dokumentów udostępnić.

3.2 Kryterium doboru zaproszonych podmiotów

Do złożenia wstępnej oferty nabycia udziałów Spółki może zostać zaproszona wyłącznie instytucja finansowa w rozumieniu art. 4 § 1 pkt. 7 Kodeksu spółek handlowych

3.3 Zawartość oferty wstępnej

Oferta wstępna powinna zawierać następujące informacje:

- (a) oznaczenie Potencjalnego Nabywcy składającego ofertę wstępną, w szczególności poprzez wskazanie firmy, siedziby i adresu,
- (b) opis działalności Potencjalnego Nabywcy, dane na temat struktury i obszarów jego działalności, a także grupy kapitałowej, do której Potencjalny Nabywca należy,
- (c) wykaz doświadczeń w zakresie przeprowadzonych inwestycji polegających na obejmowaniu lub nabywaniu udziałów w spółkach z większościami udziałem gmin, świadczących usługi komunalne (wraz z krótkim opisem każdego projektu oraz warunków transakcji, jeżeli nie są one objęte tajemnicą przedsiębiorstwa).
- (d) proponowaną przez Potencjalnego Nabywcę cenę za jeden udział Spółki (konieczne jest podanie dokładnej kwoty, brak możliwości wskazania przedziału cenowego),
- (e) propozycje wstępne Potencjalnego Nabywcy w zakresie obszarów negocjacji wskazanych w Założeniach do planowanej transakcji zbycia udziałów w Spółce,
- (f) określenie źródeł finansowania nabycia udziałów (łącznie z oświadczeniem, iż środki przeznaczone na finansowanie nie będą zabezpieczone na aktywach Spółki)
- (g) proponowany koszt kapitału Potencjalnego Nabywcy podany na dzień złożenia wstępnej oferty i zasady jego aktualizacji,
- (h) deklarację Potencjalnego Nabywcy co do nabycia wszystkich udziałów Spółki,
- (i) istotne założenia mające wpływ na wysokość oferowanej ceny,
- (j) inne kwestie istotne z punktu widzenia Potencjalnego Nabywcy,

(k) termin związania ofertą wstępna, nie krótszy niż 60 dni od dnia jej złożenia.

3.4 Wykaz dokumentów do złożenia wraz z ofertą wstępna

Do oferty wstępnej powinny zostać załączone następujące dokumenty dotyczące Potencjalnego Nabywcy:

- (a) pełny i aktualny odpis z właściwego rejestru (nie dotyczy podmiotów, które zgodnie z właściwymi przepisami prawa nie podlegają wpisowi do rejestru),
- (b) lista osób upoważnionych do składania oświadczeń woli w imieniu Potencjalnego Nabywcy wraz ze wskazaniem źródeł ich umocowania
- (c) ostatnie zaaprobowane przez wspólników (lub inny właściwy organ) sprawozdanie finansowe Potencjalnego Nabywcy (wraz z opinią audytora, jeżeli wymagane było jej sporządzenie).

Wszelkie dokumenty powinny zostać złożone w oryginale lub w kopiach poświadczonych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentacji Potencjalnego Nabywcy. W przypadku dokumentów sporządzonych w języku obcym, powinny one zostać złożone wraz tłumaczeniem przysięgłym na język polski.

3.5 Wadium

Potencjalny Nabywca zobowiązany jest do wniesienia wadium w kwocie 50 000,00 złotych na rzecz Miasta Chełm.

Wadium wnoszone jest w formie pieniężnej. Wymóg wniesienia wadium zostanie uznany za spełniony, jeżeli kwota, o której mowa powyżej, najpóźniej w terminie składania wstępnych ofert wpłyną na rachunek bankowy: Miasta Chełm wskazany przez Zespół negocjacyjny.

Do oferty wstępnej powinno zostać załączone potwierdzenie wpłaty wadium na rzecz Miasta Chełm.

Wadium zwraca się każdemu Potencjalnemu Nabywcy po upływie terminu związania, odpowiednio, ofertą wstępna lub ofertą wiążąca.

W przypadku odmowy zawarcia Umowy sprzedaży udziałów przez wybranego przez Zespół Potencjalnego Nabywcę na warunkach określonych w złożonej przez niego ofercie wiążącej lub gdy zawarcie Umowy sprzedaży udziałów z Miastem Chełm stało się niemożliwe z przyczyn leżących po stronie Potencjalnego Nabywcy, Miasto Chełm będzie mogło zatrzymać wadium.

3.6 Termin i forma złożenia ofert wstępnych

Wszystkie strony oferty wstępnej winny być trwale ze sobą połączone, kolejno ponumerowane i paraflowane przez Potencjalnego Nabywcę, a następnie zapakowane do koperty uniemożliwiającej jej otwarcie bez jej uszkodzenia. Koperta winna być opatrzona napisem: „Oferta wstępna na zakup udziałów Spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o. o. w Chełmie” oraz danymi identyfikującymi Potencjalnego Nabywcę. Oferta wstępna winna być adresowana do Przewodniczącego Zespołu i zostać złożona w terminie i o godzinie określonych przez Zespół w kierowanych do Potencjalnych Nabywców zaproszeniach do złożenia oferty wstępnej, w siedzibie Spółki przy ul. Towarowej 9, 22-100 Chełm, w sekretariacie Spółki. Oferta złożona po godzinie i terminie wskazanych w zaproszeniu nie zostanie przyjęta. Termin i godzina złożenia ofert wstępnych będą takie same dla wszystkich zaproszonych Potencjalnych Nabywców.

3.7 Kryteria oceny ofert wstępnych

Zespół dokona oceny złożonych ofert wstępnych pod względem formalnym oraz merytorycznym.

Przewodniczący Zespołu będzie miał prawo żądania dodatkowych informacji i wyjaśnień od Potencjalnych Nabywców.

Przy wyborze Potencjalnych Nabywców, którzy zostaną zaproszeni do negocjacji, Zespół będzie się kierować:

- (a) spełnieniem wymogów formalnych przygotowania wstępnej oferty, o których mowa w pkt. 3.3 powyżej,
- (b) proponowaną ceną sprzedaży za jeden udział oraz kosztem kapitału Potencjalnego Nabywcy podanym na dzień złożenia wstępnej oferty i zasadami jego aktualizacji,
- (c) doświadczeniem Potencjalnego Nabywcy w zakresie przeprowadzonych inwestycji polegających na obejmowaniu lub nabywaniu udziałów w spółkach z większościowym udziałem gmin, świadczących usługi komunalne.
- (d) propozycjami Potencjalnego Nabywcy w zakresie obszarów negocjacji wskazanych w Założeniach do planowanej transakcji zbycia udziałów w Spółce,
- (e) wiarygodnością i możliwościami finansowymi Potencjalnego Nabywcy,
- (f) innymi kryteriami, które Zespół uzna za stosowne, a zostaną one określone przez Zespół w zaproszeniach do złożenia ofert wstępnych.

Potencjalni nabywcy, których oferty nie spełniają wymagania formalnych zostaną wezwani do uzupełnienia braków w terminie 5 dni roboczych od dostarczenia wezwania.

Przewodniczący Zespołu poinformuje wszystkich Potencjalnych Nabywców, którzy złożyli oferty wstępne o wynikach oceny ich ofert, niezwłocznie po zakończeniu procesu ich badania.

3.8 Negocjacje

Przewodniczący Zespołu zaprosi wszystkich Potencjalnych Nabywców, którzy zostaną zakwalifikowani przez Zespół do negocjacji do wzięcia w nich udziału, wyznaczając daty i miejsca spotkań negocjacyjnych. Negocjacje nie powinny trwać dłużej niż 45 dni. Zastrzega się przedłużenie negocjacji za zgodą obu stron.

W trakcie negocjacji, każdy z Potencjalnych Nabywców zakwalifikowanych do wzięcia w nich udziału oraz Zespół ustalą ostateczną treść umowy sprzedaży udziałów oraz innych dokumentów, w tym umowy inwestycyjnej.

Przed złożeniem ofert wiążących, każdy z Potencjalnych Nabywców będzie uprawniony do przeprowadzenia badania stanu i sytuacji Spółki. W trakcie badania Spółka udostępni Potencjalnym Nabywcom dokumenty i informacje, które podmioty te będą mogły rozsądnie zażądać. Udostępnienie dokumentów przez Spółkę nastąpi pod warunkiem zawarcia ze Spółką przez Potencjalnych Nabywców umowy o zachowaniu poufności (według wzoru przygotowanego przez Spółkę).

3.9 Oferty wiążące

Po zakończeniu negocjacji, Przewodniczący Zespołu wezwie każdego z Potencjalnych Nabywców biorących udział w negocjacjach do złożenia ofert wiążących na rzecz Miasta Chelm w terminie ustalonym w wezwaniu (jednakowym dla wszystkich Potencjalnych Nabywców uczestniczących w negocjacjach), nie dłuższym niż 7 dni od dnia odebrania wezwania. Przewodniczący Zespołu określi w wezwaniu formę, treść oraz sposób złożenia ofert wiążących. Prezydent Miasta Chelm (za pośrednictwem stosownie umocowanego do odbioru oferty Przewodniczącego Zespołu) otrzyma od Potencjalnych Nabywców ofertę wiążącą, stanowiącą ofertę w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Każda z ofert wiążących powinna zostać przygotowana w języku polskim i zawierać oferowaną przez Potencjalnego Nabywcę cenę za jeden udział oraz wskazanie kosztu kapitału Potencjalnego Nabywcy podanego na dzień złożenia oferty wiążącej i zasady jego aktualizacji.

Do oferty wiążącej powinny zostać załączone kopie (skany) parafowanych przez Potencjalnego Nabywcę ostatecznych wersji umowy sprzedaży udziałów oraz innych dokumentów ustalonych w trakcie negocjacji, w tym umowy inwestycyjnej (chyba że takie parafowanie przez przedstawicieli Potencjalnego Nabywcy uczestniczącego w negocjacjach nastąpi już wcześniej).

3.10 Ocena ofert wiążących

Zespół dokona oceny złożonych przez Potencjalnych Nabywców ofert wiążących pod względem formalnym i merytorycznym oraz dokona wyboru nabywcy udziałów. Przewodniczący Zespołu będzie miał prawo żądania dodatkowych informacji i wyjaśnień od Potencjalnych Nabywców. Przewodniczący Zespołu poinformuje wszystkich Potencjalnych Nabywców, którzy złożyli oferty wiążące o zawarciu umowy sprzedaży udziałów przez Miasto Chelm.

3.10 Postanowienia końcowe i dodatkowe zastrzeżenia

Zastrzega się prawo do zmiany niniejszej Procedury i harmonogramu sprzedaży udziałów bez podania przyczyny.

Zespół jest także uprawniony do:

- (a) niepodjęcia negocjacji po złożeniu ofert wstępnych oraz odstąpienia od negocjacji bez podania przyczyny w dowolnym momencie, w tym z uwagi na zbyt niską cenę oferowaną za udziały przez Potencjalnych Nabywców,
- (b) zakończenia negocjacji w dowolnym momencie bez podania przyczyny i nie dokonania wyboru nabywcy udziałów,
- (c) przedłużania terminu do składania ofert wstępnych oraz ofert wiążących,
- (d) przedłużania terminu na zawarcie umowy sprzedaży udziałów oraz pozostałych umów.

Miasto Chelm ani Spółka nie ponoszą kosztów poniesionych przez Potencjalnych Nabywców w związku z ich uczestnictwem w negocjacjach i zawarciem ustalonych w ich trakcie umów.

RADCA PRAWNY

Piotr Kowalczyk

p.o. Dyrektora
Gabinetu Prezydenta Miasta Chelm

Daniel Komarowski

ZAŁOŻENIA DO PLANOWANEJ TRANSAKCJI ZBYCIA UDZIAŁÓW W SPÓŁCE MIEJSKIE
PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z O.O. W CHELMIE

Celem niniejszego dokumentu jest przedstawienie podstawowych założeń związanych z planowaną transakcją, polegającą na zbyciu udziałów w Spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Chelmie przez Miasto Chelmu, na rzecz nabywcy wybranego w trybie negocjacji z zaproszeniem („Transakcja”).

INFORMACJA O SPÓŁCE		
1.	Podstawowe dane Spółki	Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Chelmie („Spółka”) Adres: 22-100 Chelmu, ul. Towarowa 9 Rejestr Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzony w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 0000047164 NIP 563-000-08-43 REGON 110070886
2.	Struktura udziałowa Spółki	Kapitał zakładowy Spółki wynosi 18 718 000,00 zł; dzieli się na 37 436 udziałów o wartości nominalnej po 500 zł każdy. Wszystkie (100%) udziały należą do Miasta Chelmu
PLANOWANA TRANSAKCJA		
3.	Przedmiot Transakcji	Wspólnik - Miasto Chelmu zamierza zbyć 100 % udziałów w Spółce . Nabywcą udziałów zostanie jeden podmiot wybrany w negocjacjach
4.	Wycena Spółki	Wycena Spółki z dnia 10 czerwca 2019 roku według metody majątkowej majątkowe SAN wyniosła 49.896.922,8 zł, a według wyceny metody dochodowej DCF 32.618.096,57 zł
5.	Cena wywoławcza za udziały	Ostateczna cena za jeden udział zostanie zaoferowana przez nabywcę w ofercie wiążącej, złożonej po przeprowadzeniu negocjacji. Przejęcie tytułu prawnego do udziałów na nabywcę nastąpi z chwilą zapłaty całej ceny.
6.	Tryb i procedura wyłonienia nabywcy udziałów	Sprzedaż udziałów nastąpi na rzecz nabywcy wybranego w trybie negocjacji z zaproszeniem. Zasady dotyczące wyboru Zespołu będą określone w Procedurze wyłonienia nabywcy udziałów.
SPÓŁKA PO PRZEPROWADZENIU TRANSAKCJI		
7.	Działalność Spółki	Głównym przedmiotem działalności Spółki jest zadanie o charakterze użyteczności publicznej, mające na celu bieżące i nieprzerwane zaopatrzenie odbiorców w energię ciepłą. Spółka prowadzi działalność usługową w zakresie: wytwarzania oraz przesyłu i dystrybucja energii ciepłej do mieszkańców miasta a ponadto eksploatuje, konserwuje i remontuje urządzenia ciepłownicze i instalacje; kompleksowo przygotowuje i realizuje inwestycje w zakresie urządzeń ciepłowniczych; wynajmuje sprzęt, nieruchomości, świadczy usługi niszczenia dokumentów. Po przeprowadzeniu Transakcji podstawowa działalność Spółki nie ulegnie zmianie.
8.	Zakaz zbywania udziałów	Zbycie lub obciążenie udziałów będzie szczegółowo określone w umowie pomiędzy Miastem Chelmem a Potencjalnym Nabywcą, a ustalone w toku negocjacji.
9.	Ład Korporacyjny	Organami Spółki będą Zgromadzenie Wspólników, Rada Nadzorcza oraz Zarząd. W Radzie Nadzorczej Prezydent Miasta Chelmu, będzie miał gwarancję wskazania jednego przedstawiciela. Pracownicy zachowają uprawnienie do mianowania członków Rady Nadzorczej. Liczbę członków Rady Nadzorczej wybieranych przez pracowników Spółki określają stosowne przepisy prawa i jest ona uzależniona od ogólnej liczby członków Rady Nadzorczej, którą ustali Zgromadzenie Wspólników. W toku negocjacji należy ustalić ład korporacyjny zgodny z Umową Spółki oraz przepisami prawa.
10.	Wyjście ze Spółki przez nabywcę	Potencjalny nabywca zobowiąże się, iż do dnia wykonania podstawowych zobowiązań umownych w tym procesów inwestycyjnych, przy czym przynajmniej przez okres 5 (słownie: pięciu) lat od dnia zawarcia Umowy, bez zgody Sprzedającego: 1) nie zbędzie udziałów Spółki, których będzie właścicielem na rzecz żadnego innego podmiotu, chyba że byłby to podmiot należący do grupy kapitałowej Kupującego lub Sprzedającego wyrazi na to zgodę 2) nie zastawi udziałów Spółki, których będzie właścicielem ani nie ustanowi na nich

		<p>prawa użytkownika, jeżeli umowa Spółki będzie przewidywać, że zastawnik lub użytkownik udziału Spółki może wykonywać prawo głosu z tego udziału, chyba że zastawienie udziałów lub ustanowienie na nich prawa użytkownika nastąpi na rzecz podmiotu należącego do grupy kapitałowej Kupującego lub Sprzedającego wyrazi na to zgodę</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) nie obniży kapitału zakładowego Spółki 4) nie przeniesie siedziby Spółki poza Miasto Chełm <p>Potencjalny nabywca zapewnia i zobowiązuje się spowodować, iż do dnia wykonania podstawowych zobowiązań umownych w tym procesów inwestycyjnych, przy czym przynajmniej przez okres 5 (słownie: pięciu) lat od dnia zawarcia Umowy, bez zgody Sprzedającego nie dojdzie do:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) zaprzestania prowadzenia przez Spółkę Podstawowej Działalności Gospodarczej 2) likwidacji Spółki 3) połączenia Spółki z inną spółką, chyba że połączenie odbędzie się w ramach grupy kapitałowej Kupującego a Spółka będzie spółką przejmującą lub Sprzedający wyrazi na to zgodę; 4) żadnej innej niż wskazane powyżej restrukturyzacji Spółki, której przeprowadzenie uniemożliwi wykonanie zobowiązań wynikających z podpisanej Umowy, a w szczególności do takiego rozporządzenia, w ramach jednej lub wielu transakcji, składnikami majątkowymi, zorganizowaną częścią przedsiębiorstwa lub przedsiębiorstwem Spółki, że Spółka utraci możliwość wykonywania Podstawowej Działalności Gospodarczej. <p>Potencjalny nabywca zapewnia i zobowiązuje się spowodować, iż do dnia wykonania podstawowych zobowiązań umownych w tym procesów inwestycyjnych Spółka:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) nie zostanie rozwiązana lub zlikwidowana, bez przekazania zadań i majątku innemu podmiotowi; 2) trwale nie zaprzestanie prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej; 3) nie zbędzie całości lub takiej części swojego majątku, w taki sposób, iż zostanie ona pozbawiona możliwości prowadzenia jej Podstawowej Działalności Gospodarczej ani nie podejmie innych działań uniemożliwiających jej prowadzenie tej Podstawowej Działalności Gospodarczej; 4) nie rozporządzi przedsiębiorstwem Spółki lub jej istotnymi składnikami majątkowymi, co skutkować będzie zaprzestaniem przez Spółkę prowadzenia Podstawowej Działalności Gospodarczej.
11.	Umowa inwestycyjna	<p>Podstawowe założenia Transakcji przedstawione w niniejszym dokumencie będą podlegały dalszym uzgodnieniom z potencjalnymi nabywcami w trakcie negocjacji i zostaną uwzględnione w umowie inwestycyjnej, która zostanie zawarta razem z umową sprzedaży udziałów, jak również w zmienionej umowie spółki.</p> <p>Kluczowym warunkiem umowy jest określenie pakietu inwestycyjnego, w którym potencjalny nabywca zobowiązuje się do wniesienia do MPEC Spółka z o.o. w Chełmie niezbędnych środków ekonomicznych, organizacyjnych i technologicznych oraz podjęcia innych niezbędnych działań, które umożliwią poniesienie przez tę Spółkę nakładów inwestycyjnych, o łącznej wartości nie niższej niż 80.000.000,00 zł w celu osiągnięcia w szczególności następujących zamierzeń:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dostosowanie źródła ciepła do obowiązujących przepisów zakresie standardów emisyjnych i poziomów emisji BAT-AELs obowiązujących po zakończeniu okresu derogacji tj. po 31 grudnia 2022 roku, • budowy układu kogeneracyjnego, w oparciu o silniki gazowe ok. 8MWe i 8MWt (ze względu na dostępność gazu o parametrach 2000 Nm³/h i 0,15 MPa na koniec roku 2022), • uzyskanie statusu „efektywnego systemu ciepłowniczego” do 2025 roku, • znacznie zmniejszyć emisji zanieczyszczeń do atmosfery, • wdrożenia nowoczesnych technologii, • podniesienia jakości dostarczanego ciepła i świadczonych usług, • pozyskania nowych odbiorców ciepła zasilanych bezpośrednio z sieci, • pozyskania nowych klientów, będących odbiorcami specjalistycznych usług energetycznych.

		<p>Wymagane inwestycje będą mogły być uznane za dokonane dopiero z chwilą wpisania przez Spółkę do swojej ewidencji nabytych nowych rzeczowych aktywów trwałych albo zmodernizowanych już istniejących rzeczowych aktywów trwałych należących do Spółki, jeżeli modernizacja prowadziła do zwiększenia ich wartości ale tylko wyłącznie pod warunkiem faktycznego wydatkowania na ten cel przez Spółkę środków pieniężnych i tylko do wysokości tych środków pieniężnych.</p>
12	Kluczowe warunki negocjowanej umowy	<ul style="list-style-type: none"> • Pakiet Inwestycyjny (opisany powyżej) • Pakiet socjalny - w ramach negocjacji powinien zostać podpisany ze stroną społeczną Spółki – Pakiet socjalny w którym powinno się zapewnić określoną przez potencjalnego nabywcę – gwarancję zatrudnienia. • Kształtowanie cen ciepła - potencjalny nabywca oraz Miasto Chelm będzie dążyć poprzez swoich przedstawicieli w organach MPEC Spółka z o.o. do tego, aby cena za dostarczane ciepło określona w stosowanych przez tę Spółkę taryfach zatwierdzonych przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki była zgodna z uzasadnionymi potrzebami powyższej Spółki oraz z aktem założycielskim tejże Spółki. Treść stosownego wniosku o zatwierdzenie taryf na ciepło (wniosek taryfowy) stosowanych przez MPEC Spółka z o.o, każdorazowo opiniowana będzie na posiedzeniach Rady Nadzorczej MPEC Spółka z o.o, przy czym powyższe zasady obowiązywać będą odpowiednio również w przypadku likwidacji Urzędu Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki. • W ramach sprzedaży udziałów, Miasto Chelm otrzyma nieruchomości będące w chwili obecnej własnością Spółki, które nie są wykorzystywane w działalności ciepłowniczej, uzgodnione w procesie negocjacji.

p.o. Dyrektora
Gabinetu Prezydenta Miasta Chelma

Danuta Domoradzka

RADCA PRAWNY

[Signature]

Załącznik nr 3 do wniosku Prezydenta Miasta Chełm do
Rady Miasta Chełm o wyrażenie zgody na zbycie udziałów w
spółce Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka
z o.o. w Chełmie

UMOWA SPRZEDAŻY UDZIAŁÓW¹

NINIEJSZA UMOWA (zwana dalej: „Umową”) została zawarta w [•], w dniu [•] roku

POMIĘDZY:

Miastem Chełm, w imieniu i na rzecz której działa [•],

zwaną dalej: „Sprzedającym”

a

[•],

zwaną dalej: „Kupującym”.

Sprzedający i Kupujący zwani są dalej łącznie „Stronami”.

ZWAŻYWSZY, ŻE:

1. Kapitał zakładowy spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z o.o. w Chełmie,
adres: ul. Towarowa 9, 22-100 Chełm, Rejestr Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego Nr KRS 000047164, NIP 563-000-08-43, REGON 110070886 (dalej: „Spółka”) wynosi 18 718 000 (słownie kwota: osiemnaście milionów siedemset osiemnaście tysięcy) złotych i dzieli się na 37 436 udziały o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy;
2. Wspólnikiem Spółki jest Miasto Chełm (dalej: „Wspólnik”);
3. Sprzedający posiada 37 436 udziałów w Spółce o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy, o łącznej wartości nominalnej 18 718 000 (słownie kwota: osiemnaście milionów siedemset osiemnaście tysięcy) złotych, stanowiących 100% udziałów w kapitale zakładowym Spółki;
4. Na podstawie uchwały Rady Miasta Chełm nr [•] z dnia [•], została wszczęta procedura sprzedaży udziałów w Spółce w trybie negocjacji z zaproszeniem, której

¹ W przypadku, gdy Spółka posiada nieruchomości rolne, sprzedaż udziałów na rzecz wybranego nabywcy nastąpi, jeżeli Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa nie wykona prawa pierwokupu udziałów przysługującego Krajowemu Ośrodkowi na podstawie ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego z dnia 11 kwietnia 2003 r.



celem było wyłonienie nabywcy udziałów w kapitale zakładowym Spółki (dalej: „Procedura”);

5. W ramach Procedury, Sprzedający przeznaczył do sprzedaży na rzecz podmiotu, który zostanie wyłoniony w wyniku jej przeprowadzenia – 100 % udziałów w kapitale zakładowym Spółki, o wartości nominalnej 500 (pięćset) złotych każdy (dalej: „Udziały”) i o łącznej wartości nominalnej 18 718 000 (słownie kwota: osiemnaście milionów siedemset osiemnaście tysięcy) złotych;
6. W wyniku przeprowadzenia Procedury, na nabywcę Udziałów został wyłoniony Kupujący;
7. Sprzedający zamierza zbyć na rzecz Kupującego Udziały;
8. Kupujący zamierza nabyć od Sprzedającego Udziały.

Strony postanowiły zawrzeć niniejszą Umowę o następującej treści:

§1. OŚWIADCZENIA STRON

- 1.1 Sprzedający oświadcza, że:
 - 1.1.1 jest zdolny do zawarcia Umowy i wykonania wynikających z niej zobowiązań, a Umowa stanowi wiążące zobowiązanie prawne Sprzedającego, które może być egzekwowane zgodnie z jej postanowieniami;
 - 1.1.2 posiada pełny tytuł prawny do Udziałów, a ponadto:
 - 1.1.2.1 Udziały są wolne od wszelkich wad prawnych oraz są pokryte w całości;
 - 1.1.2.2 nie istnieją żadne zobowiązania, w których wyniku Sprzedający byłby zobowiązany do zbycia posiadanych przez siebie Udziałów na rzecz jakichkolwiek innych podmiotów niż Kupujący;
 - 1.1.2.3 Udziały są wolne od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich;
 - 1.1.2.4 Udziały nie podlegają ograniczeniom zbywalności, nie są obciążone obowiązkami wynikającymi z niewykonanych decyzji administracyjnych ani orzeczeń sądowych ani nie są przedmiotem toczącego się postępowania egzekucyjnego;
 - 1.1.3 Rada Miasta Chełm w uchwale nr [•] z dnia [•] wyraziła zgodę na zbycie Udziałów;
 - 1.1.4 Zgromadzenie Wspólników Spółki wyraziło zgodę na zbycie Udziałów;
 - 1.1.5 Wykonanie Umowy nie stoi w sprzeczności z żadną inną umową lub porozumieniem ani nie naruszy w żaden sposób przepisów prawa, orzeczeń sądowych i administracyjnych właściwych polskich organów.
- 1.2 Kupujący oświadcza, że:
 - 1.2.1 jest w pełni uprawniony i zdolny do zaciągnięcia i wykonania wszelkich zobowiązań wynikających z Umowy, a Umowa stanowi wiążące zobowiązanie prawne Kupującego, które może być egzekwowane zgodnie z jej postanowieniami;
 - 1.2.2 nie istnieją żadne okoliczności faktyczne i prawne uniemożliwiające Kupującemu ważne zawarcie i wykonanie Umowy, a Kupujący uzyskał wszelkie zgody niezbędne do ważnego i skutecznego zawarcia niniejszej Umowy;
 - 1.2.3 nie jest związany żadnym zobowiązaniem, nie istnieją żadne orzeczenia, decyzje, nakazy lub inne wiążące wytyczne sądów, organów administracji lub innych władz, nie toczy się żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne, administracyjne, postępowanie przed sądem polubownym lub inne postępowanie, jak również nie zachodzą żadne inne okoliczności natury faktycznej lub prawnej – które mogłyby ograniczać, utrudniać lub uniemożliwiać Kupującemu wykonanie któregokolwiek z jego zobowiązań lub w inny sposób ograniczać, utrudniać lub uniemożliwiać wykonanie Umowy lub osiągnięcie przez Strony celów Umowy.

§2. SPRZEDAŻ UDZIAŁÓW

- 2.1 Sprzedający niniejszym sprzedaje Kupującemu Udziały za cenę [•] ([•]) złotych (dalej: „Cena”) a Kupujący niniejszym Udziały kupuje.



- 2.2 Zapłata Ceny zostanie dokonana na rachunek bankowy Sprzedającego prowadzony przez [●] nr: [●] (dalej: „**Rachunek Sprzedającego**”), niezwłocznie po zawarciu Umowy, nie później jednak niż w ciągu następujących 5 (pięciu) dni roboczych od dnia zawarcia Umowy.
- 2.3 Tytuł prawny do Udziałów przejdzie na Kupującego z momentem, w którym Rachunek Sprzedającego zostanie uznany kwotą całej Ceny.
- 2.4 Sprzedający, zgodnie z art. 187 § 1 Kodeksu spółek handlowych, zawiadomi Spółkę o przejściu jego Udziałów na Kupującego.
- 2.5 Po przejściu tytułu prawnego do Udziałów oraz po otrzymaniu zawiadomienia od Kupującego, o którym mowa w pkt. powyżej, Zarząd Spółki dokona stosownych zmian w księdze udziałów Spółki oraz złoży w sądzie rejestrowym Spółki nową listę wspólników.

§

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 3.1. Sprzedający będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy oraz do dokonania innych czynności niezbędnych do uchylenia się od jej skutków prawnych, w terminie 60 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, jeżeli całkowita kwota Ceny nie zostanie uznana na Rachunku Sprzedającego, w terminie, o którym mowa w pkt. powyżej.
- 3.2. Żadna Strona nie może dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony.
- 3.3. Każda ze Stron ponosi swoje koszty i wydatki powstałe w związku z zawarciem i wykonaniem Umowy, przy czym koszty notarialne oraz koszty podatku od czynności cywilnoprawnych ponosi Kupujący.
- 3.4. Umowa podlega prawu polskiemu.
- 3.5. Wszelkie spory wynikające z niniejszej Umowy lub powstające w związku z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Spółki, jeżeli przepisy prawa nie przewidują innej właściwości.
- 3.6. Dla swej ważności, wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami.
- 3.7. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach w języku polskim, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Sprzedający
Kupujący

p.o. Dyrektora
Gabinetu Prezydenta Miasta Chełm

Daniel Domoradzki

RADCA PRAWNY
Fiołr Kowalewski

UZASADNIENIE ODNOSZĄCE SIĘ DO SKUTKÓW EKONOMICZNYCH I SPOŁECZNYCH ORAZ INNYCH
KWESTII OKREŚLONYCH W ART. 12 UST. 1 PKT 5 USTAWY O ZASADACH ZARZĄDZANIA MIENIEM
PAŃSTWOWYM, PRZYGOTOWANE W ZWIĄZKU Z PLANOWANYM ZBYCIEM UDZIAŁÓW W SPÓŁCE
MIEJSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ
ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ W CHEŁMIE

1. INFORMACJE WPROWADZAJĄCE

Niniejszy dokument (dalej: „Analiza”, „Uzasadnienie”) został sporządzony na potrzeby udzielenia przez Radę Miasta Chełm zgody na zbycie 100 % udziałów w kapitale zakładowym spółki Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej spółka z o.o. w Chełmie (dalej: „Spółka”). Wnioskodawca pragnie podkreślić, iż rozważa realizację szeregu inwestycji gminnych, które miałyby częściowo zostać sfinansowane ze środków uzyskanych ze zbycia udziałów posiadanych w Spółce. Planowana jest łączna sprzedaż 100 % udziałów Spółki na rzecz potencjalnego nabywcy, wybranego w trybie negocjacji z zaproszeniem, (dalej: „Udziały”).

W związku z brzmieniem art. 12 ust. 2 Ustawy o gospodarce komunalnej (dalej: „UGK”), do zbycia udziałów przez gminę, stosuje się odpowiednio przepisy art. 11-16 Ustawy o zasadach zarządzania mieniem państwowym (dalej: „UZZMP”). Przedmiotowa Analiza została sporządzona zgodnie z wymogami określonymi w art. 12 ust. 1 pkt 5 UZZMP.

2. UZASADNIENIE

2.1 Skutki ekonomiczne i społeczne

- 2.1.1 Zmiana w strukturze właścicielskiej Spółki nie będzie miała wpływu na cel i przedmiot działalności Spółki oraz na standard i jakość świadczonych przez nią usług. W dalszym ciągu przedmiotem działalności Spółki będzie wykonywanie zadań z zakresu użyteczności publicznej, poprzez bieżące, nieograniczone zaspokajanie potrzeb ludności i przemysłu w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych w zakresie zaopatrzenia odbiorców w energię ciepłą (a także innych określonych w § 7 Umowy Spółki).
- 2.1.2 Spółka zachowa status zamawiającego sektorowego w rozumieniu przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych.
- 2.1.3 Zakup Udziałów Spółki przez wybranego nabywcę nie powinien wpłynąć na stan finansowy Spółki i jej pozycję na rynku lokalnym.
- 2.1.4 Zbycie Udziałów w Spółce przyczyni się do uzyskania kwoty pieniężnej (cena za Udziały), która będzie przeznaczona na realizację zadań służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty mieszkańców Miasta Chełm, w tym w szczególności na wykonanie inwestycji istotnych z punktu widzenia poprawy jakości życia społeczności lokalnej.
- 2.1.5 Właściwa alokacja środków pochodzących ze sprzedaży Udziałów przyczyni się nie tylko do poprawy jakości życia mieszkańców, ale również do zwiększenia atrakcyjności Miasta Chełm dla prywatnych inwestorów, zarówno jeśli chodzi o zwiększenie zatrudnienia (rozwoju

małych i średnich przedsiębiorstw) wśród mieszkańców (i jednocześnie ograniczenie zjawiska odpływu ludności), jak i istniejących już podmiotów gospodarczych. Wyższy niż dotychczas poziom infrastruktury wytworzonej ze środków pochodzących ze sprzedaży Udziałów, w ocenie Wnioskodawcy, może zachęcić podmioty prywatne do inwestowania na terenie Miasta Chełm.

- 2.1.6 Nowe inwestycje, jak również napływ potencjalnych inwestorów wiąże się z powstaniem nowych miejsc pracy, co pozytywnie oddziałuje zarówno na regionalną stopę bezrobocia, jak i zamożność społeczeństwa.
 - 2.1.7 Konkurencyjna procedura wyboru nabywcy wskazana przez Wnioskodawcę nie wpłynie na zaburzenie konkurencji na rynku, a przede wszystkim nie doprowadzi do naruszenia przepisów prawa, w tym UGK, UZZMP oraz Ustawy o samorządzie gminnym. Pozwoli na wybór inwestora, który złoży najkorzystniejszą ekonomicznie i społecznie ofertę.
- 2.2 Wpływ na ochronę interesów Miasta Chełm i mienia komunalnego
- 2.2.1 Wnioskodawca podkreśla, że sprzedawane Udziały stanowią 100% pakiet udziałów w Spółce.
 - 2.2.2 Wnioskodawca w wyniku procesu negocjacji zapewni opisany w założeniach – Pakiet Inwestycyjny.
 - 2.2.3 Zostanie zachowana gwarancja dostaw ciepła.
 - 2.2.4 Miasto Chełm będzie miało kontrolę nad Spółką poprzez gwarancję wyznaczenia Członka Rady Nadzorczej przez Prezydenta Miasta Chełm.
 - 2.2.5 W ramach sprzedaży udziałów, Miasto Chełm otrzyma nieruchomości będące w chwili obecnej własnością Spółki, które nie są wykorzystywane w działalności ciepłowniczej, a stanowią istotny składnik majątku mieszkańców.
- 2.3 Wpływ na ochronę interesu pracowników i innych osób związanych ze z Spółką
- 2.3.1 Przeprowadzenie sprzedaży Udziałów nie spowoduje zmian uprawnień pracowników Spółki wynikających z przepisów prawa pracy.
 - 2.3.2 Przeprowadzenie sprzedaży Udziałów nie spowoduje negatywnej zmiany w sytuacji innych osób związanych ze Spółką.
 - 2.3.3 Wnioskodawca w zależności od wyboru Potencjalnego nabywcy, zaznacza, iż zostanie przeprowadzona analiza prawna w zakresie uprawnień Pracowników do nieodpłatnego nabycia udziałów zgodnie z postanowieniami § 10 Umowy Spółki
 - 2.3.4 Wnioskodawca zaznacza, iż utrzymane zostanie uprawnienie pracowników do wyboru członków Rady Nadzorczej wynikające z § 17 ust. 4 Umowy Spółki.
- 2.4 Proponowany sposób ustalenia ceny sprzedaży
- Ostateczna cena za jeden Udział oraz łącznie za wszystkie zbywane Udziały, zostanie zaoferowana przez nabywcę w ofercie wiążącej, złożonej po przeprowadzeniu negocjacji.
- 2.5 Proponowany sposób zapłaty
- Przejście tytułu prawnego do Udziałów Miasta Chełm na nabywcę nastąpi z chwilą uregulowania należności ustalonych w procesie negocjacji.
- 2.6 Podsumowanie
- Proponowane zbycie Udziałów:



- (I) przyniesie korzyści ekonomiczno-społeczne, w związku z możliwością alokacji środków otrzymanych przez Wspólnika Spółki za Udziały, na wybrane inwestycje w ramach realizacji zadań własnych,
- (II) wpłynie pozytywnie na interesy majątkowe miasta Chełm,
- (III) nie zaburzy konkurencyjności na rynku,
- (IV) nie wpłynie na poziom, zakres i ceny świadczonych usług przez Spółkę,
- (V) nie wpłynie negatywnie na interesy pracowników i innych osób związanych ze Spółką.

RADCA PRAWNY

Piotr Kosiński

p.o. Dyrektora
Gabinetu Prezydenta Miasta Chełm

Daniel Domoradzki