

Projekt

z dnia 7 marca 2022 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KUTNO**

z dnia 2022 r.

w sprawie powierzenia spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie realizacji zadań w zakresie świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a - 7e ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) oraz art. 4 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 172) Rada Miasta Kutno uchwala, co następuje:

§ 1. Powierzyć spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie realizację zadań w zakresie świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a - 7e ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377).

§ 2. W celu zapewnienia możliwości realizacji powierzonych zadań, o których mowa w §1, Prezydent Miasta Kutno - Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie, dokona odpowiedniej zmiany umowy Spółki.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kutno.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie powierzenia spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie realizacji zadań w zakresie świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a - 7e ustawy o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.

W celu poszerzenia możliwości działania Miasta Kutno w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zasadnym staje się powierzenie spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie realizacji zadań w zakresie świadczenia usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, polegających na wynajmowaniu lokali mieszkalnych na warunkach określonych w art. 7a - 7e na podstawie przepisów ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń (Dz. U. z 2022 r. poz. 377). W celu zapewnienia możliwości realizacji powierzonych zadań Prezydent Miasta Kutno - Zgromadzenie Wspólników Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie dokona odpowiedniej zmiany umowy Spółki.

W wyniku powierzenia realizacji w/w zadań, Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kutnie będzie mogło świadczyć usługi publiczne w zakresie wynajmowania lokali mieszkalnych i otrzymywać od Miasta wsparcie finansowe, m.in. pozyskane z Funduszu Dopłat w Banku Gospodarstwa Krajowego na realizację przedsięwzięć polegających na tworzeniu lokali mieszkalnych na wynajem. Warunkiem uruchomienia środków finansowy w Funduszu jest zawarcie przez Miasto Kutno i TBS sp. z o.o. w Kutnie umowy o świadczenie usług publicznych w ogólnym interesie gospodarczym, która określać będzie w szczególności:

- udział Miasta w kosztach tworzenia lokali na wynajem,
- prawo Miasta do wskazywania najemców lokali, gwarantując jednocześnie pierwszeństwo w dostępie do lokali dla osób będących aktualnie najemcami lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta,
- warunki najmu tworzonych lokali (określone w art. 7a - 7e w/w ustawy).

Lokale mieszkalne tworzone przez Spółkę przy udziale wsparcia finansowego z Funduszu Dopłat BGK mogą być wynajmowane osobom fizycznym oraz osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania nie posiadającym tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, spełniającym kryteria dochodowe dla gospodarstw domowych, określone w art. 7a ust. 1 pkt 2 w/w ustawy. Ponadto ustawa określa:

- minimalny czas trwania umowy najmu lokalu, (czas oznaczony, nie krótszy niż 5 lat); przepis ten nie ma zastosowania w przypadku gdy kwota partycypacji najemcy w kosztach budowy lokalu stanowi co najmniej 15%,
- maksymalną wysokość czynszu (w skali roku, stawka czynszu nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego),
- zakaz wyodrębniania lokali na własność (przed upływem 15 lat).

Środki finansowe pozyskane przez Miasto z Funduszu Dopłat przekazywane będą Spółce w drodze podwyższenia kapitału zakładowego i objęcia przez Miasto Kutno nowych udziałów. Z uwagi, iż przekazywane wsparcie stanowić będzie rekompensatę z tytułu świadczenia usług publicznych w rozumieniu przepisów prawa Unii Europejskiej, dotyczących pomocy publicznej z tytułu świadczenia usług w ogólnym interesie gospodarczym, zawierana ze Spółką umowa zawierać będzie również zapisy dotyczące mechanizmów liczenia i kontroli rekompensaty w okresie świadczenia usługi publicznej, który zgodnie z przepisami w/w ustawy wynosić będzie 15 lat.

W związku z powyższym, mając na uwadze poszerzenie możliwości działań Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców oraz pozyskania zewnętrznego wsparcia finansowego na realizację przedsięwzięć inwestycyjno – budowlanych, podjęcie przez organ stanowiący przedmiotowej uchwały staje się zasadne.