

**UCHWAŁA NR XXIII/195/2016
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 7 lipca 2016 r.

w sprawie utworzenia spółki LOKUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. f ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016 r., poz. 573) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1.1. Tworzy się spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą LOKUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu, dalej zwaną „Spółką”.

2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki będzie wykonywanie zadań własnych gminy o charakterze użyteczności publicznej, o których mowa w art. 7 ust. 1 pkt 1, 7, 11, 12, 13 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) w zakresie:

- a) zarządzania nieruchomościami, wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Gminy Miasta Świnoujście,
- b) gminnego budownictwa mieszkaniowego,
- c) targowisk i hal targowych,
- d) zieleni gminnej i zadrzewień,
- e) cmentarzy gminnych,
- f) utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych.

3. Kapitał zakładowy Spółki wyniesie 165.000,00 zł (słownie: sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych), z czego 100% udziałów obejmie Gmina Miasto Świnoujście.

4. Gmina Miasto Świnoujście obejmie 330 (słownie: trzysta trzydzieści) udziałów o wartości nominalnej 500 zł (słownie: pięćset złotych) każdy, które zostaną pokryte wkładem pieniężnym.

5. Szczegółowe zadania, przedmiot działalności i organizację Spółki określi akt założycielski spółki.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Joanna Agatowska

UZASADNIENIE

Całokształt działań Gminy Miasta Świnoujście (dalej jako „**Gmina**”, „**Miasto**” lub „**Świnoujście**”), mających na celu realizację zadania własnego gminy, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, określa Uchwała Nr XXV/202/2012 Rady Miasta Świnoujście z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017 („**Polityka mieszkaniowa**”). Na mocy Uchwały Nr XXII/185/2016 z dnia 19 maja 2016 r. o zmianie uchwały w sprawie polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2012-2017 wprowadzono do Polityki mieszkaniowej nowy kierunek działań, jakim jest realizacja społecznego budownictwa czynszowego na wynajem na terenie Miasta. Mając na uwadze aktualne brzmienie Polityki mieszkaniowej, konieczne jest określenie sposobu realizacji wyznaczonych w niej celów, w szczególności poprzez wybór podmiotu, który te cele ma wykonywać.

Uwzględniając potrzeby oraz możliwości finansowe i organizacyjne Świnoujścia, cechy poszczególnych podmiotów, które mogą realizować zadania własne Gminy oraz inne zadania własne Miasta należy stwierdzić, iż uzasadnione jest w tym celu powołanie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością („**Spółka**”). Powołanie Spółki pozwoli w szczególności na:

- a) realizowanie nowych, planowanych inwestycji budowlanych,
- b) polepszanie warunków zamieszkania mieszkańców Miasta,
- c) efektywne wykorzystanie terenów, przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe,
- 1) dalsze korzystanie przez Miasto z finansowania bezzwrotnego w postaci finansowego wsparcia z Funduszu Dopłat udzielanego przez BGK na tworzenie zasobu m.in. lokali socjalnych i mieszkań chronionych na warunkach określonych w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali socjalnych, mieszkań chronionych, noclegowni i domów dla bezdomnych („**uSocjal**”), której przepisy pozwalają jednocześnie na zwiększenie mieszkaniowego zasobu gminy o lokale nie stanowiące lokali socjalnych,
- 2) skorzystanie z nowej formy wsparcia finansowego w postaci finansowania zwrotnego udzielanego przez BGK na realizację społecznego budownictwa czynszowego na wynajem na warunkach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego („**uNajem**”),
- 3) powierzenie w przyszłości Spółce do wykonywania innych zadań Gminy, co z jednej strony pozwoli zwiększyć dochody Spółki, zapewniając jej tym samym stabilność i płynność finansową, z drugiej natomiast pozwoli na bardziej efektywną realizację zadań własnych Gminy.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Polityką mieszkaniową i zasadami zrównoważonego rozwoju:

- 1) głównym i priorytetowym zadaniem własnym Gminy (w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego) jest zapewnienie lokali socjalnych i lokali zamiennych, a także zaspokajanie potrzeby mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, dalej jako „**uLok**”, art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, dalej jako „**uSG**”),
- 2) Gmina zobowiązana jest także do tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 ust. 2 uLok),
- 3) Miasto powinno pamiętać o potrzebach mieszkaniowych osób o umiarkowanych dochodach, których nie stać na zakup, czy wynajęcie mieszkania na rynku komercyjnym, a jednocześnie dochody uzyskiwane przez te osoby uniemożliwiają im uzyskania prawa do najmu lokalu z mieszkaniowego zasobu gminy.

Wybór Spółki jako podmiotu, mającego zrealizować ww. zadania, jest rozwiązaniem optymalnym z następujących względów:

- 1) z dofinansowania na podstawie uSocjal mogą skorzystać tylko:
 - gminy,
 - związki międzygminne,
 - powiaty,
 - organizacje pożytku publicznego,
 - spółki gminne,
- 2) z dofinansowania na podstawie uNajem mogą skorzystać tylko:

- towarzystwa budownictwa społecznego (dalej jako „TBS”),
 - spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w których gmina posiada ponad 50% głosów na zgromadzeniu wspólników, nie działających w formie TBS,
 - spółdzielnie mieszkaniowe,
- 3) przedmiot działalności gospodarczej TBS jest ograniczony, może nim być przede wszystkim tylko budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacji na zasadach najmu (art. 27 ust. 1 i 2 uNajem),
 - 4) do mieszkaniowego zasobu gminy, w stosunku do którego stosuje się zasady określone w Uchwale NR XVI/126/2011 Rady Miasta Świnoujście z dnia 27 października 2011 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Świnoujście ze zmianami, dalej zwana „**Uchwałą lokalową**”, wchodzi lokale stanowiące własność gminy albo gminnych osób prawnych lub spółek handlowych utworzonych z udziałem gminy, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego, a także lokale pozostające w posiadaniu samodzielnym tych podmiotów (art. 2 ust.1 pkt 10 uLok),
 - 5) w związku z faktem, że lokale wybudowane przez TBS nie wchodzi do mieszkaniowego zasobu gminy, w wybudowanych lokalach nie obowiązują zasady określone w Uchwale lokalowej: kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki TBS (art. 31 uNajem),
 - 6) mieszkania wybudowane przez spółki gminne z wykorzystaniem finansowania zwrotnego, udzielonego na podstawie uNajem, wchodzi co prawda do mieszkaniowego zasobu gminy, jednak dla ww. mieszkań obowiązują zasady najmu określone w uNajem (art. 15f w zw. z art. 28-33 uNajem), tj. w szczególności mieszkania przeznaczone są dla osób o średnich – a nie niskich - dochodach,
 - 7) stosownie do aktualnych potrzeb Spółka będzie mogła realizować również inne zadanie własne Gminy w zakresie związanym z utrzymaniem gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej oraz obiektów administracyjnych (art. 7 ust. 1 pkt 15 uSG),
 - 8) Spółka jako podmiot posiadający osobowość prawną ma większe możliwości realizacji i finansowania swojej działalności, w tym przekazanych jej do realizacji zadań własnych gminy, przy zachowaniu przez Miasto – w związku z posiadaniem statusu jedyne go wspólnika - kontroli nad Spółką.

Tym samym tylko wybór spółki z ograniczoną odpowiedzialnością umożliwi Gminie skorzystanie zarówno z dofinansowania na podstawie uNajem, jak i uSocjal, przy zachowaniu założenia, że priorytetowym zadaniem własnym Miasta w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej jest zaspokajanie potrzeb osób o niskich dochodach. Dodatkowo, przyjęte rozwiązanie pozwoli Gminie na przekazywanie Spółce w przyszłości również innych zadań, co pozwoli Miastu bardziej elastycznie kształtować sposób realizowania zadań własnych.