

**UCHWAŁA NR XXII/171/2019
RADY MIASTA ŚWINOUJŚCIE**

z dnia 6 grudnia 2019 r.

o zmianie uchwały 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 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506, 1309, 1696 i 1815) oraz art. 23 ust. 1 pkt 1 oraz art. 26 i 27 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 2195) Rada Miasta Świnoujście uchwala, co następuje:

§ 1. W Uchwale Nr XXIII/195/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie utworzenia spółki Lokum spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wprowadza się następujące zmiany:

1. § 1 ust. 1 otrzymuje następujące brzmienie: „Tworzy się spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LOKUM spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Świnoujściu, dalej zwaną „Spółką”.”
2. § 1 ust. 2 otrzymuje następujące brzmienie: „Podstawowym przedmiotem działalności Spółki będzie budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu oraz:
 - 1) nabywanie lokali mieszkalnych i budynków mieszkalnych oraz niemieszkalnych, w celu rozbudowy, nadbudowy i przebudowy, w wyniku której powstaną lokale mieszkalne,
 - 2) przeprowadzanie remontów i modernizacja obiektów przeznaczonych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych na zasadach najmu,
 - 3) wynajmowanie lokali użytkowych znajdujących się w budynkach towarzystwa,
 - 4) sprawowanie na podstawie umów zlecenia zarządu nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi niestanowiącymi jej własności,
 - 5) sprawowanie zarządu nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi w ułamkowej części jej współwłasność,
 - 6) prowadzenie innej działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą, w tym budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świnoujście, w tym w szczególności w zakresie zmiany Aktu założycielskiego spółki w celu dostosowania go do wymogów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 2195).

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Miasta

Elżbieta Jabłońska

UZASADNIENIE

W celu zaspokojenia potrzeb Gminy Miasta Świnoujście Uchwałą Nr XXIII/195/2016 Rady Miasta Świnoujście z dnia 7 lipca 2016 r. w sprawie utworzenia spółki LOKUM spółki z ograniczoną odpowiedzialnością postanowiono o utworzeniu spółki Lokum sp. z o.o. w toku działalności Spółki w związku z nowymi realiami, tj. w szczególności mając na względzie aktualne otoczenie prawne, zasadna jest zmiana formy prawno-organizacyjnej spółki w towarzystwo budownictwa społecznego, działającej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Powyższa rekomendacja wynika również z „Polityki mieszkaniowej Miasta Świnoujście na lata 2019-2029”, tj. w dokumencie określającym całokształt działań gminy, mających na celu realizację zadania własnego gminy, jakim jest:

- a) zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o niskich dochodach,
- b) zapewniania lokali w ramach najmu socjalnego i lokali zamiennych,
- c) tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Zmiana formy organizacyjno-prawnej spółki Lokum w TBS pozwoli gminie na bardziej efektywne i elastyczne realizowanie ww. zadań własnych, ponieważ:

- 1) lokale należące do TBS nie wchodzą w skład gminnego zasobu mieszkaniowego, tym samym:
 - a) Spółka będzie miała większą możliwość realizacji inwestycji z różnych źródeł finansowania, w tym w szczególności z kredytu komercyjnego, ponieważ w takim przypadku inwestycja realizowana jest przez TBS na określonych przez siebie warunkach, min. w zakresie:
 - wysokości stawki czynszu najmu – co prawda wyższego, niż czynsz obowiązujący w zasobie komunalnym, ale niższego, niż na rynku komercyjnym,
 - warunków, na jakich zawierane będą umowy partycypacji,
 - b) brak ograniczeń w zakresie maksymalnej stawki czynszu najmu, wynikającej z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego - spółka nie działająca w formie TBS budując mieszkania z udziałem kredytu komercyjnego buduje mieszkania, w których będą obowiązywać stawki czynszu najmu i zasady obowiązujące w gminnym zasobie mieszkaniowym,
 - c) spółka będzie mogła budować lokale mieszkalne z udziałem partycypacji osób fizycznych na określonych przez siebie warunkach (spółka nie działająca w formie TBS może pobierać partycypacje tylko przy inwestycji realizowanej z udziałem finansowania zwrotnego),
 - d) najemcy spółki uzyskają szanse na pozyskanie dopłat do czynszów, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania – lokatorzy z zasobu komunalnego nie mogą starać się o taką dopłatę,
 - e) spółka będzie mogła wprowadzić nowe formy najmu, tj.:
 - najem z możliwością wykupu mieszkania na własność,
 - najem lokalu, który wyremontuje przysły najemca w zamian np. za niższych czynsz przez określony czas,
 - najmu instytucjonalnego lokalu,
- 2) gmina będzie mogła wynajmować od TBS lokale z prawem podnajmowania ich na rzecz osób fizycznych na warunkach obowiązujących w gminnym zasobie mieszkaniowym,
- 3) spółka nadal będzie miała możliwość realizacji inwestycji z wykorzystaniem:
 - a) finansowania zwrotnego, o którym mowa w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
 - b) finansowego wsparcia, o którym mowa w ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń.