

**Uchwała Nr XXIII / 166 / 2016**

**Rady Miejskiej w Kępnie**

**z dnia 12 maja 2016 roku**

**w sprawie powierzenia spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego Kępno sp. z o.o. z siedzibą w Kępnie zadania własnego Gminy Kępno polegającego na budowie i administrowaniu zasobami mieszkaniowymi na wynajem z możliwością dojścia do własności przez najemców.**

Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt. 1 i 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 4 ust.1, ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014, poz. 150, poz. 1322 i poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) oraz art. 2 i art. 4 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 573), uchwała się, co następuje:

**§ 1.**

Powierza się spółce komunalnej pod firmą Towarzystwo Budownictwa Społecznego-Kępno sp. z o. o. z siedzibą przy ul. Kościuszki 9, 63-600 Kępno, wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000602600 (dalej „Spółka”), realizację obowiązkowego zadania własnego Gminy Kępno w zakresie budowy i administrowania zasobów mieszkaniowych na wynajem, na okres do dnia 31 grudnia 2047r.

**§ 2.**

Powierzenie Spółce realizacji zadania własnego Gminy Kępno opisanego § 1 niniejszej uchwały wymaga odpowiedniej zmiany aktu założycielskiego Spółki i zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego.

**§ 3.**

1. Sposób wykonywania przez Spółkę powierzonego zadania własnego Gminy Kępno, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, w tym:
  - 1) zasady weryfikacji i kontroli rekompensaty z tytułu wykonywania przez Spółkę powierzonego zadania,
  - 2) sposób postępowania w przypadku wystąpienia nadwyżek i niedoborów rekompensaty, określi umowa wykonawcza zawarta pomiędzy Spółką a Gminą Kępno.
2. Gmina Kępno oraz Spółka zawrą umowę wykonawczą, której okres obowiązywania rozpocznie się w dniu następnym po dniu zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym zmiany aktu założycielskiego Spółki, zgodnie z § 2 niniejszej uchwały.

**§ 4.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Kępno.

**§ 5.**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXIII/166/2016

Rady Miejskiej w Kępnie

z dnia 12 maja 2016r.

**w sprawie powierzenia spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego Kępno sp. z o.o. z siedzibą w Kępnie zadania własnego Gminy Kępno polegającego na budowie i administrowaniu zasobami mieszkaniowymi na wynajem z możliwością dojścia do własności przez najemców.**

Do zadań własnych gminy o charakterze obowiązkowym należy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 1 i 7 ustawy o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014, poz. 150 ze zm.) do zadań władnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych ww. ustawą, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach, wskazuje tymczasowe pomieszczenie albo noclegownię, schronisko lub inną placówkę zapewniającą miejsca noclegowe w przypadku wykonywania przez komornika obowiązku opróżnienia lokalu. Powyższe zadania własne gmina wykonuje wykorzystując mieszkaniowy zasób gminy lub w inny sposób. Mieszkaniowy zasób Gminy Kępno obejmuje aktualnie 410 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących w całości własnością Gminy lub w budynkach należących do spółki zależnej od Gminy - ADM sp. z o.o.

Dopuszczalne formy organizacyjne wykonywania gospodarki komunalnej zostały określone w ustawie z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r., Nr 45, poz. 236 ze zm.). Jedną z możliwych form prowadzenia gospodarki komunalnej przez gminę jest spółka prawa handlowego.

O wyborze formy prowadzenia gospodarki komunalnej decyduje rada gminy w drodze uchwały. Uchwała rady gminy, o powierzeniu zadań własnych spółce komunalnej jest aktem władczym, mocą którego jednostronnie nakłada się na spółkę obowiązek realizowania zadania własnego gminy. Powierzenie określonego zadania spółce komunalnej w drodze uchwały rady gminy wymaga odpowiedniej zmiany aktu założycielskiego Spółki, dokonanej uchwałą Zgromadzenia Wspólników Spółki, oraz zgłoszenia do Krajowego Rejestru Sądowego. Dotychczas zadania Gminy Kępno z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje spółka ADM sp. z o.o. w Kępnie.

W związku z tym, że Gmina Kępno powierzyła swojej spółce Towarzystwo Budownictwa Społecznego Kępno sp. z o.o. zadania z zakresu budownictwa społecznego (planowana budowa wielorodzinnych budynków w systemie TBS), spółka będzie ubiegała się o zewnętrzne środki finansowe. Zabezpieczeniem spłaty zaciągniętych zobowiązań będzie cesja wierzytelności z umów najmu z lokatorami oraz należnej Spółce TBS – Kępno sp. o.o. rekompensaty od Gminy Kępno, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia nieruchomości stanowiącej inwestycję, pełnomocnictwo do rachunku Bankowego TBS – Kępno sp. z o.o. i hipoteka na nieruchomości stanowiącej przedmiot inwestycji budowlanej w ramach powierzonego zadania przez Gminę Kępno. Docelowo spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Kępno sp. z o.o. będzie administrowała własnymi budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w systemie TBS co znajduje uzasadnienie zarówno z celowościowego, ekonomicznego jak i organizacyjnego punktu widzenia.

Zgodnie z Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 20 grudnia 2011 r. w sprawie stosowania art. 106 ust. 2 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej do pomocy państwa w formie rekompensaty z tytułu świadczenia usług publicznych przyznawanej przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie

gospodarczym (Dz. Urz. UE. L 2012 Nr 7, str. 3) niezbędne jest, aby Spółka świadcząca usługi komunalne na rzecz Gminy została zobowiązana do ich świadczenia mocą aktu o charakterze władczym, co uzasadnia konieczność podjęcia niniejszej uchwały.

Przez cały okres wykonywania powierzonych jej mocą niniejszej uchwały zadań, spółka Towarzystwo Budownictwa Społecznego – Kępno sp. z o.o. pozostanie tzw. „podmiotem wewnętrznym” w rozumieniu przyjętym w orzecznictwie Europejskiego Trybunału Sprawiedliwości.

Zgodnie z tym orzecznictwem ETS (Wyrok ETS z 18 listopada 1999 r. w sprawie C-107/98 Teckal) w sytuacji, gdy mamy do czynienia z dwiema osobami prawnymi, powierzenie realizacji określonego świadczenia może być wyjątkowo uznane za transakcję wewnętrzną (*in-house*), a tym samym nie ma obowiązku stosowania zamówień publicznych. Muszą być przy tym jednak spełnione łącznie dwa warunki: (1) zamawiający musi sprawować nad osobą, której powierza świadczenie usług, kontrolę analogiczną do tej, jaką sprawuje nad swoimi wydziałami/oddziałami oraz (2) osoba, której powierza się świadczenie usług, musi wykonywać większą część swojej działalności na rzecz zamawiającego lub zamawiających, którzy ją kontrolują.

Kwestie szczegółowe, związane z realizacją powierzonych Spółce zadań własnych Gminy Kępno w zakresie budowy i administrowania zasobów mieszkaniowych na wynajem z możliwością dojścia do własności przez najemców zostaną uregulowane w drodze zawartej pomiędzy Gminą Kępno a Spółką umowy wykonawczej, zgodnie z zasadami wynikającymi z ww. Decyzji Komisji Europejskiej.

Powołana umowa wykonawcza określi m.in. zasady ustalenia rekompensaty z tytułu wykonywania przez Spółkę powierzonego zadania własnego Gminy Kępno. Ustalona rekompensata nie może przekraczać kwoty niezbędnej do pokrycia kosztów poniesionych w trakcie wywiązywania się z powierzonego zadania, przy uwzględnieniu uzyskiwanych przy tym przychodów i rozsądnego zysku. Poziom rekompensaty winien być określony na podstawie analizy kosztów, jakie poniosłoby typowe, dobrze zarządzane przedsiębiorstwo dysponujące odpowiednimi środkami.

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

  
**BURMISTRZ**  
mgr inż. Piotr Psikus

Sporz. Dariusz Kowalski