

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W KARCZEWIE
z dnia

**w sprawie powierzenia spółce Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej
Sp. z o.o. z siedzibą w Karczewie obowiązkowego zadania własnego gminy
polegającego na administrowaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew**

Na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 7 ust. 1 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2015 poz. 1515 z późn. zm.¹), art. 4 ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2014, poz. 150 z późn. zm.²) oraz art. 2 i art. 4 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2011, nr 45, poz. 236 z późn. zm.³) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Powierza się spółce komunalnej pod firmą Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Ciepłowniczej 1, 05-480 Karczew, działającej na podstawie wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000098255 (dalej „Spółka”) realizację obowiązkowego zadania własnego Gminy Karczew w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew, na okres do dnia 31 grudnia 2017r.

2. Szczegółowy zakres zadania, o którym mowa w ust. 1, określa Załącznik do niniejszej uchwały.

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

§ 3. 1. Sposób wykonywania przez Spółkę powierzonego obowiązkowego zadania własnego Gminy Karczew, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej uchwały, w tym:

- 1) zakres uprawnień i obowiązków Spółki związanych z administrowaniem mieszkaniowym zasobem Gminy Karczew,
- 2) zakres praw i obowiązków Gminy Karczew,
- 3) tryb przekazania Spółce w administrowanie lokali/budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Karczew,
- 4) zasady weryfikacji i kontroli rekompensaty z tytułu wykonywania przez Spółkę

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz. 1890.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2015r. poz. 1322, poz. 1777 i z 2016r. poz. 8

³ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2015 r., poz. 1045 i 1890

powierzonego zadania,

- 5) sposób postępowania w przypadku wystąpienia nadwyżek i niedoborów rekompensaty,

określi umowa wykonawcza zawarta pomiędzy Spółką a Gminą Karczew.

2. Gmina Karczew 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 Karczewa.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE

Do zadań własnych gminy o charakterze obowiązkowym należy, zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 15 ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie utrzymania gminnych obiektów. 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 Karczew obejmuje aktualnie 30 lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach będących w całości własnością Gminy lub w budynkach, w których Gmina jako właściciel lokalu ma udział w nieruchomości wspólnej i jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej.

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 z zakresu administrowania mieszkaniowym zasobem gminy wykonuje jednostka budżetowa gminy - Grupa Remontowa w Karczewie.

W związku z tym, że Gmina Karczew powierzyła swojej spółce Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Karczewie zadania z zakresu budownictwa społecznego (planowana budowa wielorodzinnych budynków w systemie TBS), spółka będzie ubiegała się o zewnętrzne środki finansowe. Wpływ na pozyskanie tych środków będzie miało m.in. udokumentowane doświadczenie spółki w zakresie administrowania nieruchomościami.

Docelowo więc spółka Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. będzie administrowała własnymi budynkami mieszkalnymi wybudowanymi w systemie TBS oraz lokalami i budynkami stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, 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

zobowiązany 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 Komunalne Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej 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 Karczew w zakresie administrowania mieszkaniowym zasobem Gminy zostaną uregulowane w drodze zawartej pomiędzy Gminą 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. 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.

Zakres zadania własnego Gminy Karczew polegającego na administrowaniu zasobem mieszkaniowym Gminy Karczew

1. Mieszkaniowy zasób Gminy Karczew obejmuje:
 - 1) budynek przy ul. Zamkowej 4C w Otwocku Wielkim, w którym znajduje się lokal mieszkalny o pow. 85m² (domek jednorodzinny),
 - 2) budynek przy ul. Zamkowej 4B w Otwocku Wielkim, w którym znajduje się lokal mieszkalny o pow. 61m² (domek jednorodzinny),
 - 3) budynek przy ul. Zamkowej 4D w Otwocku Wielkim, w którym znajduje się lokal mieszkalny o pow. 61m² (domek jednorodzinny),
 - 4) budynek przy ul. Otwockiej 1 w Karczewie, w którym znajduje się lokal mieszkalny o pow. 42,08m² (domek jednorodzinny),
 - 5) budynek w Łukówcu 19A/1 , w którym znajduje się lokal mieszkalny o pow. 44m²,
 - 6) budynek w Łukówcu 19A/2 , w którym znajduje się lokal mieszkalny o pow. 42m²,
 - 7) lokal mieszkalny nr 1 o pow. 35 m² położony w budynku SP przy ul. Otwockiej 13 w Karczewie,
 - 8) lokal mieszkalny nr 2 o pow. 46 m² położony w budynku SP przy ul. Otwockiej 13 w Karczewie,
 - 9) lokal mieszkalny nr 1 o pow. 13 m² położony w budynku przy ul. Bednarskiej 2 w Karczewie,
 - 10) lokal mieszkalny nr 2 o pow. 26,5 m² położony w budynku przy ul. Bednarskiej 2 w Karczewie,
 - 11) lokal mieszkalny nr 3 o pow. 25 m² położony w budynku przy ul. Bednarskiej 2 w Karczewie,
 - 12) lokal mieszkalny nr 4 o pow. 15 m² położony w budynku przy ul. Bednarskiej 2 w Karczewie,
 - 13) lokal mieszkalny nr 1 o pow. 35,63m² położony w budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie, należącym do wspólnoty mieszkaniowej Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie,
 - 14) lokal mieszkalny nr 2 o pow. 44,39 m² położony w budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie, należącym do wspólnoty mieszkaniowej Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie,
 - 15) lokal mieszkalny nr 3 o pow. 35,2m² położony w budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie, należącym do wspólnoty mieszkaniowej Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie,
 - 16) lokal mieszkalny nr 5 o pow. 44,6m² położony w budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie, należącym do wspólnoty mieszkaniowej Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie,
 - 17) lokal mieszkalny nr 9 o pow. 35,06m² położony w budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie, należącym do wspólnoty mieszkaniowej Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie,

- 18) lokal mieszkalny nr 10 o pow. 44,6m² położony w budynku przy ul. Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie, należącym do wspólnoty mieszkaniowej Bohaterów Westerplatte 2 w Karczewie,
- 19) lokal mieszkalny nr 1 o pow. 36 m² położony w budynku po numerem 25 w Sobiekursku,
- 20) lokal nr mieszkalny 2 o pow. 30 m² położony w budynku po numerem 25 w Sobiekursku,
- 21) lokal mieszkalny nr 1 o pow. 20m² położony w budynku po numerem 27 w Sobiekursku,
- 22) lokal mieszkalny nr 2 o pow. 48,7 m² położony w budynku po numerem 27 w Sobiekursku,
- 23) lokal mieszkalny nr 3 o pow. 22 m² położony w budynku po numerem 27 w Sobiekursku,
- 24) lokal mieszkalny nr 2 o pow. 46 m² położony w budynku SP przy ul. Zamkowa 4 w Otwocku Wielkim,
- 25) lokal mieszkalny nr 3 o pow. 23,86 m² położony w budynku SP przy ul. Zamkowa 4 w Otwocku Wielkim,
- 26) lokal mieszkalny nr 4 o pow. 62 m² położony w budynku SP przy ul. Zamkowa 4 w Otwocku Wielkim,
- 27) lokal mieszkalny nr 5 o pow. 22,14 m² położony w budynku SP przy ul. Zamkowa 4 w Otwocku Wielkim,
- 28) lokal mieszkalny nr 2 o pow. 46,08 m² położony w budynku po numerem 25 w Ostrówku,
- 29) lokal mieszkalny nr 3 o pow. 50,21 m² położony w budynku po numerem 25 w Ostrówku,
- 30) lokal mieszkalny nr 4 o pow. 69,38 m² położony w budynku po numerem 25 w Ostrówku,

2. Ilość lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy może ulec zmianie polegającej na zwiększeniu lub zmniejszeniu - stosownie do potrzeb Gminy i okoliczności, o czym Gmina każdorazowo powiadomi Spółkę.

3. W zakres administrowania zasobem mieszkaniowym Gminy Karczew, które będzie stanowiło przedmiot powierzenia, wchodzi następujące czynności:

- 1) wykonywanie napraw eksploatacyjnych w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy, obejmujące wszelkie konieczne naprawy uszkodzeń powstałe w wyniku użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, łącznie z wymianą instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków,
- 2) wykonywanie niezbędnych remontów pustych lokali, poprzedzających zasiedlenie lokalu przez nowego najemcę,
- 3) naliczanie oraz pobieranie czynszów, opłat eksploatacyjnych i innych, ich rozliczanie oraz przekazywanie Gminie wraz ze szczegółowym rozliczeniem dla każdego lokalu w okresach miesięcznych,
- 4) prowadzenie ewidencji osobowej w lokalach objętych mieszkaniowym zasobem Gminy,
- 5) prowadzenie rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowymi w budynkach, w których znajdują się lokale należące do Gminy,
- 6) opracowanie planu remontów i modernizacji lokali komunalnych oraz budynków gminnych, w których lokale te się znajdują, a następnie - po zaakceptowaniu tego planu przez Gminę - realizacja planu i rozliczenie wykonanych robót,
- 7) prowadzenie okresowych kontroli i przeglądów instalacji i urządzeń stanowiących

- wyposażenie lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy,
- 8) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz otoczenia tych budynków, w tym odśnieżania chodników zimą,
 - 9) naprawy eksploatacyjne części budynków komunalnych poza powierzchnią lokalu, obejmujące naprawy i konserwację wspólnej instalacji gazowej, kanalizacyjnej, CO, elektrycznej, naprawy schodów, posadzek, podłóg, szyb, naprawę stolarki drzwiowej i okiennej, a także drobne naprawy tynków, rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich,
 - 10) prowadzenie księgi budynku komunalnego zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - 11) przeprowadzanie kontroli technicznych i obowiązkowych przeglądów okresowych, w cyklach przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa.
4. Administrowanie zasobem mieszkaniowym Gminy Karczew w ramach powierzonego spółce komunalnej zadania własnego Gminy, nie obejmuje:
- 1) zawierania, zmiany i wypowiedzania umów najmu,
 - 2) dochodzenia należności z tytułu najmu na drodze sądowej,
 - 3) prowadzenia postępowań eksmisyjnych,
 - 4) prowadzenia egzekucji należności z tytułu najmu,
 - 5) rozkładania na raty i umarzania należności z tytułu umów najmu,
 - 6) ubezpieczania lokali i budynków wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Gminy.