

z dnia 22 maja 2020 r.

**w sprawie akceptacji kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych przez Otwocki Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, w Otwocku z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego**

Na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713) w zw. z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) oraz w związku z art. 33 oraz art. 31 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 2195), uchwała się, co następuje:

§ 1. Upoważnia się Prezydenta Miasta Otwocka do określenia kryteriów i trybu wynajmu mieszkań wybudowanych z dofinansowania Banku Gospodarstwa Krajowego udzielonego na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 2195), wyrażając tym samym pozytywne stanowisko odnośnie treści „Kryteriów i trybu wynajmu mieszkań w Otwockim Zakładzie Energetyki Ciepłej Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wybudowanych z finansowaniem zwrotnym Banku Gospodarstwa Krajowego”, stanowiących Załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Otwocka.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

**KRYTERIA I TRYB WYNAJMU MIESZKAŃ W OTWOCKIM ZAKŁADZIE ENERGETYKI CIEPLNEJ SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ WYBUDOWANYCH Z FINANSOWANIEM ZWROTNYM BANKU GOSPODARSTWA KRAJOWEGO**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1.**

1. Osoba fizyczna może zawrzeć z OZEC Sp. z o. o. umowę o partycypację w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, którego będzie najemcą.
2. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osoby, o której mowa w ust. 1, nie będzie niższa niż 10% i nie będzie wyższa niż 30% kosztów budowy tego lokalu.
3. Osoba fizyczna, która zawarła umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, nie może bez zgody OZEC Sp. z o.o. dokonać przeniesienia praw i obowiązków wynikających z tej umowy na rzecz wskazanego przez siebie najemcy.
4. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu kwota partycypacji, o której mowa w ust. 1, podlega zwrotowi najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu. Kwota partycypacji przypadająca do zwrotu będzie ustalona według stanu na dzień opróżnienia lokalu i w wysokości określonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2019 r. poz. 2195), dalej „Ustawa”.
5. W przypadku, gdy umowa najmu uzależnia termin zwrotu kwoty partycypacji od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą, zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie, o którym mowa w ust. 4.
6. OZEC Sp. z o.o. może uzależnić zawarcie umowy najmu opróżnionego lokalu mieszkalnego od wniesienia przez nowego najemcę kwoty partycypacji w wysokości wypłaconej poprzedniemu najemcy.

**§ 2.**

W celu pokrycia części kosztów inwestycji OZEC Sp. z o. o. może ubiegać się o kredyty udzielane w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego.

**II. Kryteria wynajmu mieszkań.**

**§ 3.**

1. Lokal mieszkalny może być wynajęty wyłącznie osobie fizycznej, która łącznie spełnia następujące kryteria określone w Ustawie:
  - 1.1 ta osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone z nią do wspólnego zamieszkania nie posiadają, w dniu objęcia lokalu, tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,
  - 1.2 średni miesięczny dochód gospodarstwa domowego w roku poprzedzającym rok, w którym zawierana umowa najmu lokalu mieszkalnego, nie przekracza:
    - a) 110% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
    - b) 165% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
    - c) 205% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
    - d) 240% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,

- e) 240% w gospodarstwie większym niż czteroosobowe, powiększone o dodatkowe 40% na każdą kolejną osobę w gospodarstwie domowym
  - iloczynu wysokości ostatnio ogłoszonego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego brutto w gospodarce narodowej w województwie mazowieckim oraz współczynnika 1,2.
- 1.3 średni miesięczny dochód przypadający na jedną osobę w gospodarstwie domowym, w dniu zawarcia umowy o partycypację i w dniu objęcia lokalu nie może być niższy niż:
- a) 100% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - b) 90% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - c) 80% w trzyosobowym gospodarstwie domowym,
  - d) 75% w czteroosobowym gospodarstwie domowym,
  - e) 60% w gospodarstwie pięcioosobowym i większym niż pięcioosobowe,
- najniższego wynagrodzenia w rozumieniu ustawy z dnia 10 października 2002 roku o minimalnym wynagrodzeniu za pracę (Dz.U. z 2018 r, poz. 2177) lub średni miesięczny dochód na jedną osobę w gospodarstwie domowym w okresie 3 miesięcy poprzedzających dzień objęcia lokalu przekracza 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.
- 1.4 dochód w gospodarstwie domowym musi być stały co najmniej u jednej z osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkiwania w lokalu zarówno w dacie wniosku o zawarcie umowy najmu z OZEC Sp. z o.o., jak w dacie zawarcia umowy najmu.
2. W pierwszej kolejności umowy najmu zawiera się z osobami, które spełniając kryteria określone w ust. 1, zawarły umowę o partycypacji w kosztach budowy mieszkań wg. kolejności wpływu wniosku do OZEC Sp. z o.o., przy czym:
- a) nabór trwa do wyczerpania liczby dostępnych lokali i jest dokonywany jeden raz w miesiącu kalendarzowym na ostatni roboczy dzień miesiąca, nie wcześniej jednak niż 30 dni od dnia pierwszego opublikowania ogłoszenia o naborze:
  - b) w przypadku większej liczby wniosków niż liczby dostępnych do przydziału lokali, brana jest pod uwagę punktacja otrzymana przez wnioskodawcę z zastosowaniem dodatkowych kryteriów przydziału lokali, określonych poniżej w ust. 3-6.
3. W przypadku rozpatrywania wniosku złożonego przez Wnioskodawcę będącego osobą niepełnosprawną albo przez wnioskodawcę w którego rodzinie jest osoba niepełnosprawna, która ma mieszkać w przydzielonym lokalu – przyznaje się dodatkowe punkty zależne od stopnia niepełnosprawności:
- lekki stopień niepełnosprawności - 1 pkt
  - umiarkowany stopień niepełnosprawności - 2 pkt
  - znaczny stopień niepełnosprawności - 3 pkt
4. Wnioskodawcy posiadającemu dzieci przyznaje się dodatkowe punkty w zależności od liczby dzieci:
- za pierwsze dziecko - 2 pkt
  - za drugie dziecko - 3 pkt
  - za trzecie dziecko - 4 pkt
  - i za każde następne - 4 pkt
5. Przyznaje się dodatkowe punkty Wnioskodawcy w wieku:
- do 30 lat (włącznie ) - 4 pkt
  - od 31 do 40 lat - 2 pkt
6. Wnioskodawcy, który zwalnia na rzecz gminy dotychczas zamieszkiwany lokal komunalny przyznaje się 5 pkt.

7. Przyznaje się 3 punkty dla wnioskodawcy zamieszkującego na terenie Gminy Otwock, rozliczającego się w Urzędzie Skarbowym w Otwocku.

8. Umowę zawiera się z wnioskodawcą, który oprócz spełnienia kryteriów określonych w ust. 1 otrzymał największą liczbę punktów za spełnienie kryteriów, o których mowa w ust. 3-6

### **III. Tryb wynajmu mieszkań.**

#### **§ 4.**

1. Wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu z OZEC Sp. z o.o. zawierające deklaracje woli partycypacji w kosztach budowy lokalu składane są w siedzibie OZEC Sp. z o.o. i rozpatrywane są przez komisję mieszkaniową zwana dalej „Komisją”. Komisja składa się co najmniej z 5 osób i jest powołana oraz odwoływana przez Zarząd Spółki. Komisja funkcjonuje zgodnie z regulaminem kwalifikacji najemcy. Komisja, badając wnioski o zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego, kieruje się przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego OZEC Sp. z o.o. i aktów wewnętrznych spółki.
2. Komisja kwalifikuje najemców zgodnie z kryteriami i trybem wynajmu mieszkań obowiązujących w OZEC Sp. z o.o., przepisami prawa oraz postanowieniami aktu założycielskiego OZEC Sp. z o.o. i pozostałych aktów wewnętrznych obowiązujących w OZEC Sp. z o.o.
3. Po rozpatrzeniu wniosków i przyporządkowaniu mieszkań z projektu do najemców, Komisja sporządza listę osób spełniających kryteria określone w § 3.
4. Listę, o której mowa w ust. 3 powyżej, zatwierdza Zarząd OZEC Sp. z o.o.
5. Osoby, które nie znalazły się na liście, a złożyły wniosek, o którym mowa w ust. 1 powyżej, mają prawo wnieść odwołanie do Rady Nadzorczej Spółki w terminie 7 dni od dnia powiadomienia ich o tym fakcie przez Komisję.
6. Rozstrzygnięcie odwołania przez Radę Nadzorczą ma charakter ostateczny.
7. Umieszczenie na liście, o której mowa w ust. 3 powyżej, nie skutkuje powstaniem roszczenia o zawarcie przez OZEC Sp. z o.o. umowy najmu lokalu.

#### **§ 5.**

1. Umowa najmu z osobą spełniającą kryteria najmu określone w § 3, zostanie zawarta o ile będą łącznie spełnione następujące warunki:
  - 1.1 zostanie wpłacona kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu,
  - 1.2 dochód gospodarstwa domowego zapewnia regularne opłacanie czynszu i innych zobowiązań z tytułu najmu lokalu, przy czym warunek ten będzie uważany za spełniony również wówczas, gdy osoba trzecia udzieli poręczenia za najemcę do wysokości 3 - krotności miesięcznego czynszu za wynajmowany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, przy czym zobowiązanie poręczyciela będzie zabezpieczone notarialnym oświadczeniem o dobrowolnym poddaniu się na rzecz OZEC Sp. z o.o. egzekucji w trybie art. 777 § 1 k.p.c.
2. Wniosek o zawarcie umowy najmu będzie rozpoznany w pierwszym naborze po wpłynięciu wniosku, przeprowadzonym zgodnie z § 3.
3. Zgodnie z art. 30 ust. 3 i 3a Ustawy najemca jest obowiązany złożyć OZEC Sp. z o.o. deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim oraz przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tę osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania oraz jest obowiązany informować OZEC Sp. z o.o. niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

4. Najemca jest obowiązany na żądanie OZEC Sp. z o.o. przedstawić aktualne zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez siebie oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.
5. W sprawach sposobu deklarowania oraz wzoru deklaracji o wysokości dochodów członków gospodarstwa domowego, jak też dokumentów, które do deklaracji należy dołączyć lub które powinny być przez składającego deklarację przechowywane w celu udostępnienia na żądanie OZEC Sp. z o.o., stosuje się odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2017 r. poz. 180, z 2018 r. poz. 756, 1540 i 2529 oraz z 2019 r. poz. 1622) dotyczące deklarowania dochodów przy ustaleniu dodatków mieszkaniowych.
6. OZEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć** umowę najmu w części dotyczącej czynszu, jeżeli najemca nie złożył w terminie deklaracji i zaświadczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu lub zaświadczenia o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.
7. OZEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu w części dotyczącej czynszu jeżeli najemca wykaże w deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu dochody przekraczające wysokość określoną w § 3 ust. 1 pkt. 1.2. Określenie nowej stawki czynszu następuje zgodnie z przepisami Ustawy.
8. OZEC Sp. z o.o. **wypowiada** umowę najmu w części dotyczącej czynszu lub **wypowiada umowę najmu**, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
9. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 6 – 8 wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i jest dokonywane z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.
10. OZEC Sp. z o.o. **może wypowiedzieć umowę najmu**, jeżeli:
  - 10.1 najemca lub osoby wspólnie z nim zamieszkujące, pomimo pisemnego upomnienia, nadal uporczywie naruszają zasady porządku domowego określone w Regulaminie Korzystania z Lokali Mieszkalnych w Zasobie OZEC Sp. z o.o., stanowiącym Załącznik do umów najmu zawieranych przez OZEC Sp. z o.o. z najemcami,
  - 10.2 bez uprzedniej pisemnej zgody OZEC Sp. z o.o. najemca podnajmuje zajmowany lokal, lub oddał go do bezpłatnego używania,
  - 10.3 najemca nie opłaca czynszu najmu i innych należności co najmniej za trzy pełne okresy płatności i pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczeniu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności nie nastąpiła zapłata.
11. Wypowiedzenie z przyczyn określonych w ust. 10 niniejszego paragrafu powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
12. OZEC Sp. z o.o. wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zawarł w deklaracji, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, dane niezgodne z prawdą. Od chwili rozwiązania umowy najmu z przyczyn określonych w zdaniu poprzednim, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić OZEC Sp. z o.o. miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa najmu nie została rozwiązana.
13. W przypadku zmiany sytuacji najemcy mającej bezpośredni wpływ na wielkość powierzchni użytkowej mieszkania przypadającej na tego najemcę i osoby z nim współzamieszkujące zgodnie z § 6 poniżej, Zarząd OZEC Sp. z o.o. może:
  - 13.1 na wniosek tego najemcy – dokonać zamiany wynajmowanego przez niego mieszkania na inny wolny lokal mieszkalny w zasobach OZEC Sp. z o.o.,
  - 13.2 na zgodny wniosek dwóch najemców - dokonać zamiany lokali mieszkalnych w zasobach OZEC Sp. z o.o. pomiędzy tymi najemcami.

Konsekwencją powyższego jest zmiana umowy lub umów najmu w zakresie przedmiotu najmu.

14. W razie rezygnacji z najmu najemca wypowiada umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Najemca nie ma uprawnień do przeniesienia swoich praw i obowiązków z umowy najmu na inne osoby ani do wskazywania osób, z którymi OZEC Sp. z o.o. ma zawrzeć umowę najmu opuszczanego lokalu.
15. W razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują osoby, w trybie i na zasadach określonych w art. 691 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. 2019 r., poz. 1145, z późn. zm.). Wstępujący w stosunek najmu składa deklarację i zaświadczenia, o których mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, a w przypadku nie spełnienia przez niego kryteriów najmu, o których mowa w § 3 ust. 1, umowa najmu wygasa. Warunkiem wstąpienia w stosunek najmu jest zawarcie przez uprawnioną osobę umowy o partycypację, o której mowa w § 1 ust. 1. Na poczet partycypacji zalicza się kwotę, którą wpłacił zmarły najemca, chyba że w wyniku spadkobrania prawa w tym zakresie przeszły na inną osobę.
16. Umowa najmu lokalu zawierana przez OZEC Sp. z o.o. może przewidywać obowiązek wniesienia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu istniejących w dniu opróżnienia lokalu. Maksymalną wysokość kaucji, tryb jej wnoszenia oraz tryb i warunki zwrotu regulują przepisy ustawy z dnia 04 października 2016 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.). Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

#### **IV. Ustalenie lokalizacji i wielkości mieszkania dla poszczególnych najemców.**

##### **§ 6.**

1. W pierwszej kolejności Komisja dokonuje przyporządkowania lokali osobom niepełnosprawnym lub osobom, z którymi osoba niepełnosprawna jest zgłoszona do współzamieszkiwania - według kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1 dotyczących takich osób. Powyższe ma na celu uniknięcie w maksymalnym możliwym stopniu barier architektonicznych.
2. Przyporządkowanie lokali pozostałym wnioskodawcom następuje wg kolejności wpływu wniosków, o których mowa w § 4 ust. 1, przy uwzględnieniu zobowiązań OZEC Sp. z o.o. w stosunku do Gminy Otwock.

#### **V. Czynsze.**

##### **§ 7.**

1. Zasady najmu stosowane w OZEC Sp. z o.o. określają przepisy Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.), Ustawy oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).
2. W odniesieniu do zasobów mieszkaniowych należących do OZEC sp. z o.o. maksymalna wysokość czynszu regulowanego za najem lokalu mieszkalnego nie może być wyższa w skali roku niż 5 % wartości odtworzeniowej lokalu wybudowanego przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego, obliczonej na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Czynsze najmu w zasobach mieszkaniowych OZEC-u Sp. z o.o. są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników w takiej wysokości, aby ich suma dla całego zasobu lokali będących własnością OZEC Sp. z o.o. pokrywała koszty eksploatacji i remontów budynków znajdujących się w zasobie oraz spłatę kredytów zaciągniętych przez OZEC Sp. o.o. związanych z budową tych budynków w Banku Gospodarstwa Krajowego.
4. Zarząd OZEC Sp. z o.o., po uprzednim uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, przedstawia Zgromadzeniu Wspólników propozycję wysokości czynszu najmu wraz z kalkulacją.

5. Środki finansowe pochodzące z odpisów na remonty gromadzone przez OZEC Sp. z o.o. mogą być użyte wyłącznie na remonty zasobów mieszkaniowych OZEC Sp. z o.o.

#### § 8.

W zakresie nieuregulowanym umową spółki OZEC Sp. z o.o. do najmu lokali w zasobach mieszkaniowych OZEC Sp. z o.o. stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019 r. poz. 1145, z późn. zm.), Ustawy oraz ustawy z dnia z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.).

### VI. Postanowienia końcowe.

#### § 9.

1. Dokumentem stwierdzającym tytuł najmu lokalu w zasobach OZEC Sp. z o.o. jest umowa najmu.
2. Jeśli w terminie wyznaczonym przez OZEC Sp. z o. o., nie dojdzie do zawarcia umowy najmu lokalu z przyczyn leżących po stronie przyszłego najemcy, osoba ta traci prawo do wynajmu mieszkania w zasobach OZEC Sp. z o.o.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWÓCKA  
  
Monika Joanna Kwiek

## Uzasadnienie

Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 712) w jednoosobowych spółkach jednostek samorządu terytorialnego funkcję zgromadzenia wspólników (walnego zgromadzenia) pełnią organy wykonawcze tych jednostek samorządu terytorialnego. Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2019 r., poz. 2195) w art. 31 przewidziała, iż kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców budowanych na podstawie finansowania zwrotnego przewidzianego tą ustawą określa umowa spółki albo statut towarzystwa. Zgodnie z art. 255 §1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych (Dz. U. z 2019 r., poz. 505 z późn. zm.) zmiana umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością wymaga uchwały wspólników i wpisu do rejestru, przy czym zgodnie z art. 227 §1 w/w ustawy uchwały wspólników są podejmowane na zgromadzeniu wspólników. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zm.) przez mieszkaniowy zasób gminy należy przez to rozumieć lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, stanowiące własność gminy lub jednoosobowych spółek gminnych, którym gmina powierzyła realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, z wyjątkiem towarzystw budownictwa społecznego oraz lokale pozostające w posiadaniu samoistnym tych podmiotów, a także lokale mieszkalne wskazane w umowie spółki utworzone przez spółki celowe, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz. U. poz. 1529 i 2161 oraz z 2018 r. poz. 756). Zatem zgodnie z powyższym przepisem lokale budowane przez spółkę komunalną nie będącą towarzystwem budownictwa społecznego z dofinansowaniem Banku Gospodarstwa Krajowego udzielonym na podstawie art. 15a ust. 2 pkt 3 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Z art. 33 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego wynika, iż w sprawach nie uregulowanych w rozdziale 4 tej ustawy stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Stanowienie o zasadach wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy zgodnie z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego należy do kompetencji rady gminy. Zatem określenie kryteriów i trybu wynajmu mieszkań w Otwockim Zakładzie Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. zgodnie z art. 31 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, poprzez ich wpisanie uchwałą zgromadzenia wspólników do treści umowy spółki, wymaga wcześniejszej ich akceptacji przez radę gminy. Brak jest przepisu regulującego wzajemną relację art. 31 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z art. 21 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego dla tego szczególnego przypadku, w którym lokale budowane w ramach finansowania przez Bank Gospodarstwa Krajowego wchodzi w skład mieszkaniowego zasobu gminy. Kwestia doboru najemców mieszkań budowanych przez nie będące towarzystwami budownictwa mieszkaniowego spółki komunalne w oparciu o przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, zwłaszcza w spółkach w których jedynym wspólnikiem jest gmina, jest niezwykle istotna dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy w ramach gminnego budownictwa mieszkaniowego. Stąd Prezydent Miasta Otwocka przedkładając projekt niniejszej uchwały uznaje udział Rady Miejskiej w Otwocku w określeniu kryteriów i trybu wynajmu mieszkań za konieczny, przed wykonaniem uprawnień zgromadzenia wspólników w oparciu o przepis art. 31 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Określone w treści umowy spółki Otwockiego Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. kryteria i tryb wynajmu mieszkań będą stanowiły podstawę do wszczęcia procedury doboru najemców mieszkań partycypujących w kosztach budowy tych mieszkań, a propozycja określenia treści tych kryteriów i trybu wynajmu zawarta w Załączniku do projektu niniejszej uchwały nie odbiega od ogólnych zasad wynajmowania mieszkań dla konkretnych najemców przewidzianych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Kwota partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego uzyskana od osoby fizycznej została określona na poziomie od 10% do 30% kosztów budowy lokalu.

PRZEWODNICZĄCA  
RADY MIASTA OTWOCKA  
*Monika Joanna Kwiek*  
Monika Joanna Kwiek