

Projekt

Numer rejestru spraw kierowanych
na sesję Rady Miasta 358/04

Uchwała Nr

Rady Miasta Oświęcim

z dnia

Radiu RM
[Signature]

w sprawie: restrukturyzacji sposobu zarządzania zasobami lokalowymi w mieście.

14.08.2004

Na podstawie art.18 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym
(tekst jednolity: Dz.U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 z p.zm) Rada Miasta Oświęcim
p o s t a n a w i a :

§ 1

- Zaprzestać sprawowania funkcji zarządu oraz bezpośredniego zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez Zarząd Budynków Mieszkalnych Oświęcim w związku z wykracaniem tych czynności poza zakres użyteczności publicznej – w terminie do dnia 31.12.2004r.

§ 2

1. Pozostawić zarządzanie budynkami i lokalami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu miasta w formie zakładu budżetowego – ZBM, który podlegać winien ciągłym procesom restrukturyzacji wewnętrznej ukierunkowanej na poprawę efektywności działania i obniżenia kosztów.
2. Z dniem 1.01.2005r. wyłączyć ze struktur Zarządu Budynków Mieszkalnych Dział Lokalowy i utworzyć go w Urzędzie Miasta Oświęcim.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Oświęcim.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przekazano do Rady Miasta w dniu 13.08.04
Poz. centralnego rejestru projektów uchwał
Rady Miasta 394/04

[Signature]
(podpis pracownika wydz. OR)

Zatwierdzam

[Signature]
(data, pieczęćka i podpis prezydenta)

Wnioskuje o ujęcie przedmiotowego
projektu uchwały w porządku obrad
sesji RM w dniu 14.08.04

Sprawdzono
pod względem prawnym
Referent Prawny
data 13.08.2004

[Signature]
mgr Ireneusz Żarłok

Wnieoszono radnym 14.08.04

Uzasadnienie
do projektu Uchwały Rady Miasta
w sprawie : restrukturyzacji sposobu zarządzania zasobami lokalowymi w mieście.

Zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych przez ZBM narusza zapisy ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 1997r. , Nr 9, poz.43 z p.zm) Artykuł 7 tej ustawy jednoznacznie wyłącza możliwość wykorzystania formy organizacyjno-prawnej zakładu budżetowego w odniesieniu do realizacji zadań nie mających charakteru użyteczności publicznej, a takim zadaniem jest obsługa wspólnot mieszkaniowych. Również jednoznaczne są w tej kwestii interpretacje Ministra Infrastruktury.

W związku z powyższym konieczne jest wycofanie się Miasta z zarządzania budynkami wspólnot mieszkaniowych i dokonanie przez właścicieli wyboru nowego zarządcy lub przejęcie zarządzania przez wspólnoty. Na koniec 2003r. ZBM w Oświęcimiu zarządzał nieruchomościami 276 wspólnot mieszkaniowych, z czego 48 wspólnot stanowiło w całości własność prywatną.

Rozpoczęte w bieżącym roku działania spowodowały już zmianę sposobu zarządzania w 40 wspólnotach mieszkaniowych. Wspólnoty te powierzyły zarządzanie swoimi nieruchomościami dwóm firmom prywatnym działającym na lokalnym rynku. Jedna z tych firm została założona przez byłych pracowników ZBM.

Równocześnie proponuje się pozostawienie zarządzania zasobem komunalnym przez istniejący zakład budżetowy – ZBM, który po zakończeniu procesu zmian sposobu zarządzania nieruchomościami wspólnymi ograniczyłby swoje działania do zarządzania i utrzymywania budynków, w których Miasto ma 100 % udziałów i zasobów lokali komunalnych (w tym socjalnych) oraz terenów zielonych będących własnością Miasta.

Jak wynika z treści art.2 ustawy o gospodarce komunalnej nieruchomości stanowiące własność gminy mogą być zarządzane przez zakłady budżetowe utworzone przez gminę. W miarę przejmowania zarządzania nieruchomościami wspólnymi przez prywatnych zarządców oraz postępującej prywatyzacji nieruchomości, zakład budżetowy winien dostosować swoją strukturę do zachodzących zmian.

Proponuje się również na obecnym etapie wyłączyć ze struktur zakładu budżetowego Wydział Lokalowy i Dodatków Mieszkaniowych i utworzenie takiego Wydziału w Urzędzie Miasta. Zakres działania Wydziału obejmowałby wykonywanie uprawnień właścicielskich

Miasta z zakresu dysponowania zasobem mieszkaniowym i lokali użytkowych, polityki czynszowej oraz udzielania pomocy w formie dodatków mieszkaniowych.

Proponowana uchwała ma na celu uporządkowanie dotychczasowego, sprzecznego z prawem stanu rzeczy tj. :

- dostosowanie sposobu zarządzania nieruchomościami wspólnymi do przepisów ustawy o własności,
- zaprzestanie sprawowania funkcji zarządcy w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych przez zakład budżetowy.

Podjęcie Uchwały spowoduje konieczność przesunięcia środków z ZBM do Urzędu Miasta na utrzymanie Wydziału Lokalowego w roku bieżącym. Skutki finansowe zmiany sposobu zarządzania dla Miasta będą możliwe do wyliczenia po zakończeniu procesu zmian.