

**UCHWAŁA NR VI/77/07  
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ  
z dnia 27 kwietnia 2007r.**

**w sprawie utworzenia jednostki budżetowej – Zarząd Budynków Komunalnych w Białej  
– oraz nadania jej statutu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. „h” ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym / Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337 / oraz art. 21 ust. 1 pkt 2 i ust. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych / Dz. U. Nr 249, poz.2104; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 104, poz. 708, Nr 170, poz. 1217 i 1218, Nr 187, poz. 1381 / Rada Miejska w Białej uchwala, co następuje:

§ 1

Tworzy się z dniem 1 sierpnia 2007 r. jednostkę budżetową – Zarząd Budynków Komunalnych w Białej.

§ 2

Jednostka działa w oparciu o Statut stanowiący załącznik do uchwały.

§ 3

Jednostka otrzymuje w trwały zarząd mienie niezbędne do prowadzenia działalności statutowej – zgodnie z protokołem.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Białej.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 1 sierpnia 2007 r.

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr VI/77/07  
Rady Miejskiej w Białej  
z dnia 27 kwietnia 2007r.

# **STATUT ZARZĄDU ZASOBÓW KOMUNALNYCH W BIAŁEJ**

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1**

Zarząd Budynków Komunalnych w Białej, zwany dalej „Zarządem”, działa na podstawie:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm. ),
- 2) ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych ( Dz.U. Nr 249, poz. 2104 ze zm. ),
- 3) uchwały nr .....Rady Miejskiej w Białej z dnia ..... w sprawie utworzenia jednostki budżetowej – Zarząd Zasobów Komunalnych w Białej – oraz nadania jej statutu.

#### **§ 2**

1. Zarząd jest jednostką organizacyjną Gminy Biała utworzoną w celu realizacji zadań własnych gminy.
2. Zarząd działa w formie jednostki budżetowej, której gospodarka finansowa objęta jest budżetem gminy i opiera się o zasady określone w ustawie o finansach publicznych.
3. Siedzibą Zarządu jest Biała.
4. Terenem działania Zarządu jest miasto i gmina Biała.

## **Rozdział II**

### **Cel i przedmiot działania**

#### **§ 5**

Zarząd tworzy się w celu gospodarowania gminnym zasobem komunalnym przekazanym protokolarnie przez Burmistrza Białej.

#### **§ 6**

Przedmiotem działania Zarządu w szczególności jest:

1. zarządzanie i administrowanie budynkami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy;
2. reprezentowanie Gminy w stosunku do zarządców oraz najemców we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina jest współwłaścicielem;
3. zarządzanie garażami.

## § 7

Do uprawnień i obowiązków Zarządu w zakresie zarządzania budynkami mieszkalnymi i lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy należy w szczególności:

1. aktualizacja stanu prawnego i faktycznego nieruchomości, prowadzenie wykazu lokali i najemców w lokalach nie wyodrębnionych;
2. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej wymaganej odrębnymi przepisami, w tym prawa budowlanego;
3. prowadzenie kontroli technicznej i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących jej wyposażenie techniczne zgodnie z wymaganiami odrębnych przepisów, w tym prawa budowlanego;
4. utrzymanie w należyтым porządku i czystości pomieszczeń służących do wspólnego użytku mieszkańców, posesji, a także innych terenów, jeżeli taki obowiązek wynika z zawartych umów bądź przepisów prawnych;
5. zawieranie umów w zakresie:
  - 1) utrzymania porządku i czystości,
  - 2) wywozu odpadów stałych,
  - 3) dostarczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków komunalnych,
  - 4) dostarczania energii elektrycznej,
  - 5) dostarczania energii cieplnej,
  - 6) usług kominiarskich,
  - 7) usług związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych nieruchomości wspólnej (anteny zbiorcze, domofony),
  - 8) przeglądów budowlanych itp.;
6. organizowanie przetargów na najem lokali użytkowych z udziałem przedstawiciela właściciela zgodnie z przepisami regulującymi zasady przeprowadzania przetargu na nieruchomości stanowiące własność Gminy;
7. kontrola i egzekwowanie warunków umownych;
8. dokonywanie napraw budynków i jego pomieszczeń wspólnych oraz urządzeń technicznych umożliwiających mieszkańcom korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokali, dostaw ciepłej i zimnej wody, gazu i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku;
9. wykonywanie remontów lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcy, usuwanie awarii i ich skutków w budynku;
10. przygotowanie umów najmu lokali z osobami fizycznymi i prawnymi wskazanymi przez Burmistrza;
11. przygotowywanie projektów innych umów;
12. przedkładanie Burmistrzowi Białej propozycji stawek czynszu dla lokali mieszkalnych i użytkowych;
13. naliczanie i pobieranie opłat z tytułu najmu lokali, w szczególności z czynszu, odszkodowań za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego oraz innych opłat związanych z eksploatacją budynku i lokali;
14. analizowanie ściągальności należności w/w opłat oraz windykacja należności w imieniu Burmistrza;

15. przygotowywanie wniosków o wypowiedzenie umów najmu lokali w przypadkach określonych odrębnymi przepisami;
16. przejmowanie protokółarne lokali po zakończeniu najmu, egzekwowanie obowiązków ustawowych ciążących na najemcy po zakończeniu najmu oraz zabezpieczenie pustostanów przed samowolnym zajęciem;
17. opiniowanie wniosków najemców lokali w sprawie uzyskania zgody na podwyższenie standardu najmowanego lokalu oraz określenie sposobu rozliczania się z tego tytułu;
18. wydawanie zaświadczeń w zakresie zobowiązań finansowych związanych z najmem lokali ( bądź potwierdzanie na wniosku ) dotyczących dodatków mieszkaniowych lub pomocy społecznej;
19. opłacanie podatków i innych opłat publicznoprawnych, chyba że są one pokrywane przez mieszkańców bezpośrednio;
20. zapewnienie ochrony przeciwpożarowej nieruchomości;
21. utrzymanie w należytym stanie przekazanych obiektów obrony cywilnej i wykonywanie zadań wynikających z planów obrony cywilnej;
22. w przypadkach koniecznych (np. awaria, klęska żywiołowa) pełnienie dyżurów;
23. przyjmowanie skarg i wniosków mieszkańców oraz ich załatwianie w zakresie udzielonych kompetencji;
24. zarządzanie placami zabaw będącymi w gestii urzędu na terenie miasta i gminy Biała.

#### § 8

Do uprawnień i obowiązków Zarządu w zakresie reprezentacji w budynkach stanowiących współwłasność Gminy w stosunku do Zarządcy należy, w szczególności:

1. ścisła współpraca z zarządcami wspólnot mieszkaniowych;
2. uczestnictwo w zebraniach wspólnot;
3. planowanie wydatków związanych z wykonywaniem remontów, zgodnie z uchwałami wspólnot;
4. dokonywanie rozliczeń finansowych i merytorycznych z zarządcami wspólnot w zakresie:
  - 1) zaliczek na poczet kosztów zarządzania częścią wspólną zgodnie z uchwałami wspólnot,
  - 2) opłat eksploatacyjnych związanych z dostawą do mieszkań energii cieplnej, ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków, wywozu nieczystości, telewizji kablowej, domofonów,
  - 3) funduszu remontowego.

#### § 9

Do uprawnień i obowiązków Zarządu w zakresie reprezentacji w budynkach stanowiących współwłasność Gminy w stosunku do najemców lokali w tych budynkach należy:

1. reprezentowanie gminy w sprawach sądowych na podstawie udzielonego pełnomocnictwa;
2. planowanie wydatków związanych z wykonaniem remontów;
3. przygotowanie umów o najem z osobą skierowaną przez Burmistrza;
4. naliczanie i pobieranie opłat z tytułu najmu lokali, tj. czynsz, odszkodowanie za korzystanie z lokali bez tytułu prawnego oraz innych opłat związanych z eksploatacją lokali, analizowanie ściągłości opłat oraz ich windykacja w imieniu Burmistrza;
5. przejmowanie protokołem lokali po zakończeniu najmu lub bezumownego korzystania z lokali oraz zabezpieczenie ich przed samowolnym zajęciem;
6. w przypadku stwierdzenia zdewastowania lokalu, egzekwowanie od byłych najemców i osób korzystających z lokali bez umowy, przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego;

7. opiniowanie wniosków najemców lokali w sprawie uzyskania zgody na podwyższenie standardu najmowanego lokalu oraz określenie sposobu rozliczeń z tego tytułu;
8. przyjmowanie skarg i wniosków najemców oraz ich załatwianie w granicach udzielonych kompetencji;
9. sporządzanie rocznych planów rzeczowo-finansowych.

#### § 10

Do uprawnień i obowiązków Zarządu w zakresie zarządzania garażami należy:

1. zawieranie umów w zakresie najmu;
2. naliczenie czynszu za najem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa;
3. kontrola i egzekwowanie warunków umownych oraz dokonywanie napraw.

### **Rozdział III**

#### **Władze**

#### § 11

1. Zarządem kieruje Dyrektor zatrudniony i zwalniany przez Burmistrza.
2. Dyrektor reprezentuje Zarząd na zewnątrz.
3. Dyrektor jest pracodawcą w rozumieniu Kodeksu pracy w stosunku do pracowników Zarządu.
4. Dyrektor kieruje działalnością Zarządu na podstawie i w granicach pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza.

#### § 12

Szczegółową organizację Zarządu określa Regulamin organizacyjny zatwierdzony przez Burmistrza.

#### § 13

Do kompetencji Dyrektora należy w szczególności:

1. reprezentowanie Zarządu na zewnątrz i działanie w jego imieniu;
2. opracowanie rocznych planów dochodów i wydatków oraz działań Zarządu i przedkładanie ich do zatwierdzenia;
3. realizowanie zaleceń, uchwał i decyzji Burmistrza oraz Rady;
4. zarządzanie mieniem komunalnym;
5. opracowanie regulaminu organizacyjnego Zarządu;
6. oszczędne i racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi i rzeczowymi;
7. zawieranie i rozwiązywanie umów o pracę z pracownikami Zarządu.

### **Rozdział IV**

#### **Gospodarka finansowa**

#### § 14

Zarząd prowadzi gospodarkę finansową i dokonuje rozliczeń z budżetem na zasadach ustalonych dla jednostek budżetowych.

#### § 15

Podstawą gospodarki finansowej Zarządu jest roczny plan dochodów i wydatków.

#### § 16

Zarząd pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu, a pobrane dochody odprowadza na rachunek budżetu.

### **Rozdział**

#### **Postanowienia końcowe**

#### § 17

1. Statut Zarządowi nadaje Rada.
2. Zmiany w Statucie mogą być dokonywane na mocy uchwały Rady.

#### § 19

Połączenie, podział lub likwidacja Zarządu następuje na podstawie uchwały Rady.

#### § 20

Zarząd używa pieczęci podłużnej z nazwą w pełnym brzmieniu i siedzibą.

#### § 21

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy powszechnie obowiązujące.

#### **UZASADNIENIE:**

W związku, iż z dniem 31 lipca 2007 r. wygasa umowa ze spółką WOD-KAN na zarządzanie i administrowanie budynkami komunalnym gminy Biała wystąpiła konieczność odnowienia w/w umowy.

Mając na uwadze roczne funkcjonowanie w takiej formie gospodarki komunalnej tj. przekazania ksiąg rachunkowej spółce, jak również zmiany przepisów rachunkowych ( sprawozdawczości ), które nie zezwalają na przekazanie księgowości firmie wystąpiła konieczność przekazania tego zadania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych. Jediną formą, która będzie również funkcjonowała w myśl projektu nowej ustawy o finansach publicznych obowiązującej od 01.01.2008 r. jest jednostka budżetowa. Zadaniem

tej jednostki byłoby administrowanie i zarządzanie budynkami komunalnymi. Finansowanie odbywałoby się zgodnie z zasadami dla jednostek budżetowych, tzn. dochody jednostka odprowadzałaby na rachunek gminy a wydatki dokonywała w ramach środków przekazanych jednostce w corocznym budżecie. W stosunku do stanu faktycznego tj. prowadzenia administracji przez spółkę WOD-KAN, uregulowany zostanie w myśl obowiązujących przepisów stan prawny jednostki, która przejmie gospodarkę komunalną, która jest zadaniem własnym gminy.

Do poprzedniego przekazania prowadzenia gospodarki komunalnej przez spółkę, wniesione zostały ( w innych gminach ) uwagi przez Regionalną Izbę Obrachunkową. W związku z tym, iż z dniem 01.07.2007 r. wygasa umowa istnieje możliwość sprostowania prowadzenia tego zadania.

Sporządziła:

Klaudia Kopczyk – Skarbnik Gminy

Biała, dnia 12.04.2007 r.