

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SZCZECIN
z dnia 2012 r.

w sprawie likwidacji samorządowego zakładu budżetowego pn. „Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych” w Szczecinie w celu przekształcenia w jednostkę budżetową pn. „Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych”

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, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), art. 92 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 200, poz. 1688, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, z 2007 r. Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 92, poz. 753, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281), art. 12 ust. 1 pkt 2 ust. 2 oraz art. 16 ust. 1, 3, 5, 7 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240; z 2010 r. Nr 28, poz. 146, Nr 123, poz. 835, Nr 152, poz. 1020, Nr 96, poz. 620, Nr 238, poz. 1578, Nr 257, poz. 1726, z 2011 r. Nr 185, poz. 1092, Nr 201, poz. 1183, Nr 234, poz. 1386, Nr 240, poz. 1429, Nr 291, poz. 1707) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Z dniem 01 lipca 2012 roku stawia się w stan likwidacji w celu przekształcenia w jednostkę budżetową samorządowy zakład budżetowy pod nazwą „Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25, zwany dalej „samorządowym zakładem budżetowym”.

2. Na likwidatora wyznacza się Dyrektora „Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych”.

3. Czynności likwidacyjne obejmują:

- 1) przeprowadzenie inwentaryzacji wszystkich aktywów i pasywów zgodnie z przepisami o rachunkowości, w tym ustalenie należności i zobowiązań oraz stanu środków obrotowych i majątku trwałego znajdującego się w użytkowaniu samorządowego zakładu budżetowego;
- 2) zamknięcie rachunków bankowych i ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami o rachunkowości;
- 3) sporządzenie bilansu zamknięcia samorządowego zakładu budżetowego.

4. Termin zakończenia likwidacji ustala się na dzień 31 lipca 2012 r.

§ 2. Z dniem 01 sierpnia 2012 r. tworzy się jednostkę budżetową pod nazwą „Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25, zwaną dalej „jednostką budżetową”.

§ 3. Mienie znajdujące się w użytkowaniu likwidowanego samorządowego zakładu budżetowego według stanu na dzień likwidacji przejmuje jednostka budżetowa.

§ 4. 1. Należności i zobowiązania likwidowanego samorządowego zakładu budżetowego według stanu na dzień likwidacji przejmuje jednostka budżetowa.

2. Środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych, z wyłączeniem środków pieniężnych znajdujących się na koncie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz na kontach depozytowych zawierających kaucje, podlegają wpłacie na rachunek podstawowy Gminy, według stanu na dzień likwidacji.

3. Bilans zamknięcia likwidowanego samorządowego zakładu budżetowego jest bilansem otwarcia jednostki budżetowej.

§ 5. Jednostka budżetowa prowadzi gospodarkę finansową według zasad określonych w ustawie o finansach publicznych.

§ 6. Pracownicy likwidowanego samorządowego zakładu budżetowego na podstawie art. 23¹ Kodeksu pracy stają się z dniem utworzenia jednostki budżetowej pracownikami tej jednostki.

§ 7. Zakres działania oraz zasady funkcjonowania jednostki budżetowej określa statut, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

§ 9. Uchyla się uchwałę Nr XXVIII/365/96 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 9 grudnia 1996 r. w sprawie likwidacji zakładów budżetowych pod nazwą Administracja Budynków Komunalnych od nr 1 do nr 15 i powołania sześciu zakładów budżetowych pod nazwą Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych (zm. uchwała Nr XXXVI/449/97 Rady Miasta Szczecina z dnia 30 czerwca 1997 r., uchwała Nr XXVIII/718/2000 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 września 2000 r., uchwała Nr XLIX/1040/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 25 lutego 2002 r., uchwała Nr XII/244/03 Rady Miasta Szczecina z dnia 24 listopada 2003 r., uchwała Nr XLVII/908/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 12 grudnia 2005 r., uchwała Nr VIII/263/07 Rady Miasta Szczecina z dnia 26 kwietnia 2007 r., uchwała Nr IX/N/1390/10 Rady Miasta Szczecina z dnia 4 listopada 2010 r.).

§ 10. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STATUT

Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych – jednostki budżetowej Gminy Miasto Szczecin

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 1

1. Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, zwany dalej „ZBiLK” jest jednostką budżetową Gminy Miasto Szczecin.
2. ZBiLK ma swoją siedzibę w Szczecinie przy ul. Mariackiej 25, zaś obszarem jego działalności jest Miasto Szczecin.
3. Nadzór na działalnością ZBiLK sprawuje Prezydent Miasta Szczecin.
4. ZBiLK działa w szczególności na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
 - 2) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.)
 - 4) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.),
 - 5) ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.),
 - 6) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.),
 - 7) niniejszego Statutu.

Rozdział 2 Przedmiot i zakres działania

§ 2

1. Przedmiotem działalności ZBiLK jest wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami niezabudowanymi i zabudowanymi (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże), w tym w szczególności:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność:
 - a) Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Szczecin wykonujący zadania starosty,
 - b) Gminy Miasto Szczecin, z wyłączeniem nieruchomości posiadających zarządcę

2) reprezentowanie interesów Gminy Miasto Szczecin:

- a) z tytułu eksploatacji lokali, w których Gmina Miasto Szczecin posiada udział w prawie lub ograniczone prawo rzeczowe ,
- b) w przypadku podpisywania przez Gminę Miasto Szczecin umów najmu lokali mieszkalnych z osobami trzecimi.

2. Zarządzanie zasobami nieruchomości, o których mowa w ust.1 polega na wykonywaniu funkcji właścicielskich, z wyłączeniem zbywania nieruchomości oraz obciążania ograniczonymi prawami rzeczowymi, w szczególności na:

- 1) prowadzeniu ewidencji całości zasobów komunalnych,
- 2) sprawowaniu nadzoru nad stanem technicznym oraz prawidłowością eksploatacji budynków, budowli i lokali, którymi zarządza ZBiLK,
- 3) ustalaniu potrzeb w zakresie rozbiórek i remontów budynków, budowli i lokali, którymi zarządza ZBiLK, w uzgodnieniu z właściwą jednostką organizacyjną Urzędu Miasta Szczecin w zakresie gospodarki mieszkaniowej i lokalami użytkowymi.
- 4) prowadzeniu, nadzorowaniu i finansowaniu rozbiórek, remontów budynków, budowli i lokali, którymi zarządza ZBiLK,
- 5) prowadzeniu spraw związanych z regulowaniem stanów prawnych nieruchomości, którymi zarządza ZBiLK,
- 6) współpracy z właściwymi przedmiotowo jednostkami organizacyjnymi Urzędu Miasta Szczecin w zakresie gospodarki mieszkaniowej i lokalami użytkowymi, w zakresie zarządzania kryzysowego, spraw obronnych i obrony cywilnej oraz w zakresie organizacji i przeprowadzania referendów i wyborów do organów ogólnokrajowych i samorządowych,
- 7) utrzymywaniu w należyтым stanie gruntów przekazanych w zarządzenie, a w szczególności: utrzymywanie czystości i zieleni, naprawa niewydzielonych dróg dojazdowych, skarp, schodów, murów oporowych i nawierzchni stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin lub Skarbu Państwa – nieposiadających zarządcy,
- 8) reprezentowaniu Gminy Miasto Szczecin oraz Prezydenta Miasta Szczecin wykonującego zadania starosty we wspólnotach mieszkaniowych,
- 9) zawieraniu umów na korzystanie z budynków, budowli i lokali, nieruchomości gruntowych, którymi zarządza ZBiLK, w tym umów dzierżawy,
- 10) prowadzeniu przetargów i zawieraniu umów na korzystanie z nieruchomości,
- 11) prowadzeniu nadzoru nad realizacją zawartych umów w zakresie wynikającym z niniejszego Statutu,
- 12) udziale w postępowaniach mających na celu zapoznanie się z przebiegiem granic gruntów przyległych do nieruchomości, którymi zarządza ZBiLK,
- 13) przyjmowaniu i rozpatrywaniu wniosków o przydział lokalu mieszkalnego,
- 14) zawieraniu umów najmu, w tym umów o przeprowadzenie prac remontowych w przypadku lokali mieszkalnych oddawanych za remont,
- 15) prowadzeniu spraw z tytułu wykwaterowania i zabezpieczenia mieszkalnych lokali zamiennych,
- 16) prowadzeniu całości spraw związanych z zapewnieniem lokali socjalnych, w tym wskazywaniu lokali socjalnych w celu wykonywania wyroków eksmisyjnych oraz prowadzeniu postępowań sądowych, w których Gmina Miasto Szczecin została zobowiązana do dostarczenia lokalu socjalnego,
- 17) prowadzeniu całości spraw związanych z realizacją roszczeń o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego, do którego uprawnienie orzeczono w wyroku sądowym,
- 18) zapewnianiu pomieszczeń tymczasowych w celu realizacji wyroków eksmisyjnych,

- 19) przygotowywaniu i kierowaniu spraw do rozpatrzenia przez Społeczną Komisję Mieszkaniową,
- 20) prowadzeniu spraw związanych z zamianą międzylokatorską, w tym zamianą mieszkań na lokale stanowiące własność innych podmiotów niż Gmina Miasto Szczecin,
- 21) rozpatrywaniu wniosków o potwierdzenie uprawnień do przebywania w lokalu mieszkalnym,
- 22) prowadzeniu ewidencji komunalnego zasobu mieszkaniowego w zakresie aktualizacji stanów prawnych lokali i ich obciążeń,
- 23) regulacji stanów prawnych lokali mieszkalnych w zakresie:
 - a) podnajmowania, oddawania w używanie części lub całości lokali mieszkalnych,
 - b) legalizacji pobytu w lokalu opuszczonym przez najemcę lub, w którego najem nie wstąpiły osoby uprawnione po zgonie najemcy,
 - c) wstępowania w najem po zgonie najemcy,
 - d) inicjowania wypowiedzania umów najmu w związku z wynajmem, podnajmem lub oddawaniem w używanie w całości lub części lokalu mieszkalnego bez zgody wynajmującego, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy osobom, którym przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego oraz osobom, które wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu lub używają lokalu w sposób sprzeczny z umową,
 - e) powiększania przedmiotu najmu (tzw. rozgęszczenia),
- 24) prowadzeniu całości spraw dotyczących lokali mieszkalnych i użytkowych związanych z regulacją zaległości czynszowych (umorzenia, ugody, raty) za wyjątkiem spraw zastrzeżonych do decyzji Prezydenta Miasta,
- 25) rozpatrywaniu wniosków o wyrażenie zgody na dokonanie adaptacji (rozbudowy, zabudowy, przebudowy) w budynkach stanowiących wyłączną własność Gminy Miasto Szczecin,
- 26) prowadzeniu całości spraw związanych z najmem lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawą nieruchomości,
- 27) przekwalifikowywaniu lokali użytkowych na lokale mieszkalne oraz lokali mieszkalnych na użytkowe,
- 28) współdziałaniu w akcjach ratowniczych powstałych na skutek zdarzeń losowych,
- 29) wykonywaniu czynności administrowania i zarządu nieruchomością wspólną z zakresu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), we wspólnotach, w których współwłaścicielem jest Gmina Miasto Szczecin,
- 30) wykonywaniu innych zadań związanych z gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi oraz lokalami użytkowymi.

Rozdział 3

Organizacja i zarządzanie ZBiLK

§ 3

1. ZBiLK kieruje oraz reprezentuje jednostkę na zewnątrz Dyrektor ZBiLK zatrudniany i zwalniany przez Prezydenta Miasta Szczecin.
2. Dyrektor ZBiLK działa jednoosobowo w ramach pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta Miasta Szczecin.
3. Do wykonywania czynności przekraczających zakres udzielonego pełnomocnictwa ogólnego wymagane jest pełnomocnictwo szczególne.

4. Szczegółową strukturę organizacyjną ZBiLK oraz zakres działania poszczególnych wewnętrznych jednostek organizacyjnych określa regulamin organizacyjny ustanawiany zarządzeniem Dyrektora ZBiLK, podlegający zatwierdzeniu przez Prezydenta Miasta Szczecin.
5. ZBiLK jest pracodawcą w rozumieniu Kodeksu pracy, w imieniu którego czynności z zakresu prawa pracy dokonuje Dyrektor ZBiLK.
6. Dyrektor ZBiLK jest zwierzchnikiem służbowym wszystkich pracowników ZBiLK w rozumieniu przepisów Kodeksu pracy.
7. Dyrektor odpowiada za organizację oraz sprawuje nadzór nad skutecznością działania systemu kontroli zarządczej (funkcjonalnej i instytucjonalnej).
8. ZBiLK podlega kontroli zewnętrznej dokonywanej przez jednostki i organy do tego uprawnione.

Rozdział 4

Gospodarka finansowa

§ 4

1. ZBiLK prowadzi gospodarkę finansową na zasadach określonych dla tych jednostek.
2. Podstawą gospodarki finansowej ZBiLK jest roczny plan dochodów i wydatków, zwany „planem finansowym”.
3. Plan finansowy zatwierdza Prezydent Miasta Szczecin po zaopiniowaniu przez Skarbnika Miasta Szczecin i po weryfikacji przez właściwą jednostkę organizacyjną Urzędu Miasta Szczecin w zakresie gospodarki lokalami mieszkalnymi i użytkowymi.
4. ZBiLK prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Działalność ZBiLK finansowana jest z budżetu Gminy Miasta Szczecin.
6. ZBiLK pokrywa swoje wydatki z budżetu Gminy Miasta Szczecin, a uzyskane dochody odprowadza na rachunek Gminy Miasta Szczecin.
7. ZBiLK posiada odrębny rachunek bankowy.
8. ZBiLK może występować o dofinansowanie ze środków zewnętrznych, spoza budżetu Gminy Miasto Szczecin, przedstawiając w tym celu stosowne projekty.

Rozdział 5

Prawa i obowiązki pracowników ZBiLK

§ 5

1. Prawa i obowiązki pracowników ZBiLK i pracodawcy związane z organizacją i porządkiem w procesie pracy w jednostce, określa regulamin pracy ustalany przez Dyrektora ZBiLK.
2. Pracownicy ZBiLK posiadają status pracowników samorządowych.

Rozdział 6

Postanowienia końcowe

§ 6

1. Dyrektor ZBiLK ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień niniejszego Statutu.
2. W odniesieniu do spraw nie uregulowanych niniejszym Statutem mają zastosowanie przepisy prawa określone w § 1 oraz inne właściwe przepisy prawa.
3. Zmiany w Statucie uchwała Rada Miasta Szczecin.

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 18 ust. 2, pkt 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 16 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 ze zm.) organ stanowiący jednostki samorządu terytorialnego może tworzyć, łączyć, przekształcać w inną formę organizacyjno-prawną i likwidować samorządowy zakład budżetowy.

Celem likwidacji samorządowego zakładu budżetowego pn. „Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych” jest utworzenie nowej formy organizacyjno-prawnej jaką jest jednostka budżetowa.

Jednostka budżetowa jako jednostka organizacyjna sektora finansów publicznych, pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Miasta, gdzie trafiają także pobrane przez jednostkę dochody. Rozliczenie budżetem następuje tzw. metodą budżetowania brutto, bowiem dochody i wydatki jednostki objęte są w pełnej wysokości planem budżetowym. Forma taka umożliwi ścisłą ewidencję wydatków publicznych i ułatwi kontrolę wykonania budżetu zgodnie z preliminarzem.

Zakład budżetowy wykonuje wyodrębnione zadania odpłatnie i pokrywa koszty swojej działalności z przychodów własnych. W związku z tym ZBiLK jako zakład budżetowy zobowiązany jest np. do odprowadzania podatku dochodowego z tytułu przychodów (wyliczonych a nie wpłaconych) za lokale niemieszkalne, a więc za lokale użytkowe, garaże, tereny, schrony, reklamy. Przewidywana wysokość tego podatku za 2012 to 1.645.429 zł.

Jednostka budżetowa zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych jest z tego zwolniona.

Zmiany organizacyjne polegające na przekształceniu samorządowego zakładu budżetowego w jednostkę budżetową wpłyną korzystnie na zwiększenie przejrzystości finansów publicznych, a co za tym idzie – zwiększy się efektywność gospodarowania środkami publicznymi.

Ponadto zaletą przekształcenia zakładu w jednostkę budżetową jest ciągłość wykonywania zadań bez względu na sytuację i prawa rządzące rynkiem.

Nowoutworzona jednostka budżetowa przejmuje mienie pozostające w użytkowaniu zakładu budżetowego ZBiLK, jego należności i zobowiązania, w zakresie odpowiadającym powierzonym zadaniom.

Pracownicy zakładu budżetowego stają się pracownikami jednostki przy zachowaniu dotychczasowych warunków pracy i płacy, na zasadach określonych w art. 23¹ Kodeksu pracy.