

Projekt

z dnia 21 kwietnia 2022 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU**

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie powierzenia Zakładowi Usług Komunalnych w Prudniku jednoosobowej Spółce Gminy Prudnik z o.o. zadań własnych Gminy Prudnik

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1991 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559), art. 2 i art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) Rada Miejska w Prudniku uchwała, co następuje:

§ 1. W uchwale Nr LII/782/2018 Rady Miejskiej w Prudniku z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie powierzenia Zakładowi Usług Komunalnych w Prudniku jednoosobowej Spółce Gminy Prudnik z o.o. zadań własnych Gminy Prudnik zmienionej uchwałą Nr IV/36/2018 z dnia 27 grudnia 2018 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) wyrazy: „Zakładowi Usług Komunalnych w Prudniku jednoosobowej Spółce Gminy Prudnik z o.o.” zastępuje się wyrazami: „Zakładowi Usług Komunalnych - Jednoosobowej Spółce Gminy z o.o.”;

2) w §1 dodaje się pkt 12 w brzmieniu:

„12) wykonywania remontów, modernizacji i usuwania awarii w nieruchomościach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Prudnik oraz lokalach użytkowych stanowiących własność Gminy Prudnik”.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Prudnika

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą Nr LI/852/2021 RADY MIEJSKIEJ W PRUDNIKU z dnia 29 października 2021 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Prudnik na lata 2019-2024 w § 7 ust 4 ustalono, że w roku 2022 przewiduje się przeprowadzenie zmian w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy, poprzez rozwiązanie umów o zarząd i użytkowanie z Zakładem Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. oraz powierzenie tej Spółce wykonywania zadań własnych Gminy Prudnik związanych z zarządzaniem nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalami użytkowymi stanowiącymi własność gminy Prudnik, a także realizację ich remontów i modernizacji.

Wobec powyższego w proponowanym projekcie uchwały powierza się zadania polegające na:

„11) wykonywaniu remontów, modernizacji i usuwania awarii w nieruchomościach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalach użytkowych stanowiących własność gminy Prudnik”

Proponowane zmiany związane z zarządzaniem nieruchomościami mają na celu zwiększenie przez Gminę kontroli nad realizowanymi zadaniami oraz zwiększeniem efektywności w gospodarowaniu mieszkaniowym zasobem gminy.

Poniżej przedstawiono główne założenia do umowy o zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Prudnik.

Celem umowy o zarządzanie nieruchomościami Gminy Prudnik jest realizacja zadań własnych Gminy Prudnik przez Zakład Usług Komunalnych Jednoosobowa Spółka Gminy Prudnik z o.o. w zakresie zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy Prudnik oraz lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Gminy Prudnik.

Podstawą prawną jest art. 7 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, 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, przyznawanych przedsiębiorstwom zobowiązanym do wykonywania usług świadczonych w ogólnym interesie gospodarczym.

W zakres rzeczowy powierzonych do zarządzania nieruchomości wchodzi :

1) zarządzanie budynkami mieszkalnymi i niemieskalnymi, których wykaz zawiera załącznik Nr 1, tj. budynkami z lokalami mieszkalnymi w tym socjalnymi i użytkowymi oraz stanowiącymi w 100% własność „Gminy”;

2) zarządzanie lokalami mieszkalnymi w tym socjalnymi i użytkowymi, które stanowią własność „Gminy” we Wspólnotach Mieszkaniowych ,

3) zarządzanie lokalami użytkowymi, tj. boksami garażowymi i innymi pomieszczeniami stanowiącymi własność „Gminy”;

„ZARZĄDZAJĄCY” będzie zobowiązany do zarządzania nieruchomościami, w tym do podejmowania decyzji i dokonywania czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnym z ich przeznaczeniem, przy czym wszelkie czynności zarządzania, o których mowa, winny być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa oraz umową.

Roboty budowlane, dostawy i usługi dotyczące zarządzanych nieruchomości, muszą być realizowane z zachowaniem zasad dokonywania wydatków ze środków publicznych, w celu zabezpieczenia interesu „Gminy” oraz zasadami określonymi w Zarządzeniu.

W przypadku wystąpienia awarii lub innych zdarzeń stwarzających zagrożenie życia lub powierzonego mienia, „ZARZĄDZAJĄCY” podejmie niezwłocznie niezbędne czynności mające na celu usunięcie awarii lub zabezpieczenia przed zagrożeniem. „ZARZĄDZAJĄCY” niezwłocznie powiadomi „Gminę” o zaistniałej awarii lub zagrożeniu i w ciągu 7 dni przedstawi koszty związane z usunięciem awarii lub zagrożenia. „Gmina” pokryje koszty usunięcia lub zagrożenia, gdy nie wystąpiły z winy

„ZARZĄDZAJĄCEGO”. Podstawą pokrycia tych kosztów będzie faktura wystawiona w oparciu o sprawdzony i uzgodniony z Gminą kosztorys (zakres robót), potwierdzony odbiorem wykonanych robót.

„ZARZĄDZAJĄCY” w ramach wykonywania czynności zarządzania będzie naliczał i pobierał zgodnie z zawartymi umowami od najemców lokali mieszkalnych i użytkowych należności z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony oraz należności z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Rozliczenia finansowe:

1. Wpływy z tytułu czynszu i opłat, stanowią dochód Gminy.
2. Z uzyskanych środków z tytułu czynszu i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony „ZARZĄDZAJĄCY” nie może dokonywać potrąceń.
3. Gmina przekaże „ZARZĄDZAJĄCEMU” środki finansowe na pokrycie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną we Wspólnotach Mieszkaniowych tj.:
 - 1) zaliczki na zarządzanie nieruchomością wspólną,
 - 2) zaliczki na koszty remontów,
 - 3) zaliczki na centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony.
4. Zaliczki, „ZARZĄDZAJĄCY” wpłaci w imieniu „Gminy” na indywidualne konta Wspólnot Mieszkaniowych w wysokościach i terminach wynikających z podjętych przez wspólnoty uchwał.
5. „ZARZĄDZAJĄCY” na podstawie umowy, działając w imieniu i na rzecz „Gminy”, zawiera umowy z dostawcami centralnego ogrzewania, wody, ścieków, wywozu nieczystości płynnych, gazu, energii elektrycznej, windy, anten, domofonów do lokali komunalnych znajdujących się w budynkach stanowiących w 100% własność Gminy Prudnik.
6. „ZARZĄDZAJĄCY” na podstawie umowy zawiera umowy z dostawcami innych usług, związanych z zarządzanymi nieruchomościami, w imieniu własnym.
7. W związku z realizacją umowy „ZARZĄDZAJĄCY” ponosi wydatki/koszty/ związane z zarządzanymi nieruchomościami.
8. Zarządzający obciąża „Gminę” wydatkami /kosztami/, związanymi z zarządzanymi nieruchomościami, obejmującymi koszty remontów i bieżącej konserwacji, obowiązkowych przeglądów, koszty inwentaryzacji, deratyzacji, koszty opłat sądowych i komorniczych, koszty utrzymania porządku i czystości, koszty utrzymania pogotowia technicznego oraz innymi kosztami wyżej niewyspecyfikowanymi, występującymi sporadycznie, zaakceptowanymi uprzednio przez „Gminę”, z wyjątkiem kosztów ogólnych zarządu „ZARZĄDZAJĄCEGO”. Obciążenie wydatkami /kosztami/ związanymi z zarządzanymi nieruchomościami nastąpi na podstawie faktur lub innych dowodów księgowych dopuszczonych przez „Gminę”.

„Gmina” upoważnia „ZARZĄDZAJĄCEGO” do dochodzenia w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego wszelkich należności z tytułu czynszów i opłat za centralne ogrzewanie, wodę, ścieki, wywóz nieczystości płynnych, gaz, windy, anteny, domofony, należności z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w tym także zaległości powstałych przed dniem zawarcia niniejszej umowy.

Z tytułu wykonywania zadań określonych związanych z zarządzanymi nieruchomościami „ZARZĄDZAJĄCY” otrzymywać będzie wynagrodzenie miesięczne według ustalonej stawki brutto, w tym obowiązujący podatek VAT, za każdy m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

Wykonywanie remontów, modernizacji w nieruchomościach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz lokalach użytkowych stanowiących własność gminy Prudnik odbywać będzie się na zasadach określonych w Zarządzeniu w sprawie powierzenia zadań oraz ustalenia zasad zlecenia i rozliczania z realizacji zadań powierzonych do wykonania spółce Zakład Usług Komunalnych – Jednoosobowa Spółka Gminy z o.o. Do zlecenia zadań w zakresie remontów i modernizacji ma zastosowanie przywołana na wstępie podstawa prawna.