

**Uchwała Nr XXXII/ 407/09
Rady Miejskiej w Choszczynie
z dnia 3 grudnia 2009 roku**

w sprawie utworzenia jednostki budżetowej pod nazwą Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych 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 ze zmianami) i art. 21 ust. 1 pkt. 2 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zmianami) oraz art. 189 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami) uchwała się, co następuje:

§ 1. Utworzyć z dniem 1 stycznia 2010 r. jednostkę budżetową pod nazwą Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych.

§ 2. Jednostce nadaje się Statut w brzmieniu jak w załączniku do uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Choszczyna

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Bogusław Szymański

Załącznik
do Uchwały Nr XXXII/407/09
Rady Miejskiej w Choszczynie
z dnia 3 grudnia 2009 r.

STATUT

Rozdział I Podstawa prawna działania

§ 1. Choszczeński Zarząd Nieruchomości Komunalnych, zwany dalej ChZNK, działa na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), zwaną w treści statutu ustawą o samorządzie gminnym;
- 2) ustawy z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 ze zm.), zwaną w treści statutu ustawą o finansach publicznych;
- 3) rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie gospodarki finansowej jednostek budżetowych, zakładów budżetowych i gospodarstw pomocniczych oraz trybu postępowania przy przekształcaniu w inną formę organizacyjno-prawną (Dz. U. z 2006 r. Nr 116, poz. 783),
- 4) rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 28 lipca 2006 r. w sprawie szczegółowych zasad rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego oraz niektórych jednostek sektora finansów publicznych (Dz. U. z 2006 r. Nr 142, poz. 1020),
- 5) 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 ze zm.), zwaną w treści statutu ustawą o ochronie praw lokatorów;
- 6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), zwaną w treści statutu ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 7) ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.), zwaną w treści statutu ustawą o gospodarce komunalnej;
- 8) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), zwaną w treści statutu ustawą o własności lokali;
- 9) postanowień niniejszego statutu.

Rozdział II Postanowienia ogólne

§ 2. 1. ChZNK jest samodzielną, wydzieloną organizacyjnie gminną jednostką budżetową w rozumieniu przepisów ustawy o finansach publicznych.

2. Siedziba ChZNK znajduje się w Choszczynie, przy ul. Wolności 24.
3. Terenem działania ChZNK jest Gmina Choszczno.
4. Mienie do realizacji zadań statutowych ChZNK zostanie przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Nadzór nad działalnością ChZNK sprawuje Burmistrz Choszczyna.

Rozdział III

Przedmiot i zakres działania

§ 3. 1. Do zadań ChZNK należy :

1) gospodarowanie w granicach zwykłego zarządu powierzonym zasobem komunalnym Gminy Choszczno obejmującym:

- a) zasób mieszkaniowy,
- b) lokale użytkowe,
- c) pomieszczenia gospodarcze,

wraz z terenami i urządzeniami niezbędnymi do prawidłowego i racjonalnego korzystania z tych nieruchomości,

2) wykonywanie wobec ww. nieruchomości czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Choszczna,

3) realizacja wieloletnich programów gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Choszczno,

4) reprezentowanie gminy Choszczno jako właściciela lokali i współwłaściciela nieruchomości wspólnej we Wspólnotach Mieszkaniowych,

5) wykonywanie innych zadań powierzonych przez organy Gminy Choszczno z zakresu zarządu nieruchomościami komunalnymi.

2. Zadania określone w ust. 1 obejmują w szczególności:

1) zarządzanie zasobem komunalnym w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz ustawy o ochronie praw lokatorów stanowiącymi w 100% własność Gminy Choszczno oraz pozostających w samoistnym posiadaniu Gminy,

2) zarządzanie udziałami w nieruchomościach zabudowanych, jako właściciel wchodzący w skład wspólnot mieszkaniowych i we współwłasnościach w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o własności lokali,

3) wykonywanie uprawnień Gminy Choszczno jako właściciela lokali mieszkalnych i użytkowych wchodzących w skład wspólnot mieszkaniowych w rozumieniu ustawy o własności lokali,

4) przygotowanie do zbycia w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami, nieruchomości lokalowych będących własnością Gminy Choszczno w oparciu o obowiązujące w tym zakresie uchwały Rady Miejskiej w Choszcznie,

5) dokonywanie czynności zmierzających do wyłonienia najemców, dzierżawców lub innych użytkowników nieruchomości w oparciu o zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o ochronie praw lokatorów oraz uchwał Rady Miejskiej w Choszcznie,

6) ewidencjonowanie oraz pobieranie przychodów i pożytków z nieruchomości,

7) naliczanie należności za nieruchomości oraz prowadzenie windykacji i egzekucji tych należności,

8) prowadzenie postępowań w oparciu o ustawę z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 233, poz.1665 z późn. zm.) w zakresie wyłonienia wykonawców robót remontowych dotyczących zarządzanego mienia oraz zawieranie umów w tym zakresie,

9) prowadzenie dokumentacji technicznej zarządzanych obiektów oraz zapewnienie prowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego obiektów w terminach i na zasadach wynikających z odrębnych przepisów,

10) planowanie, realizacja remontów i modernizacji obiektów,

11) przygotowanie projektów aktów prawa miejscowego, uchwał, zarządzeń i oświadczeń woli w zakresie polityki mieszkaniowej oraz zasad gospodarowania powierzonym mieniem,

12) dokonywanie analiz z zakresu gospodarowania powierzonymi nieruchomościami w tym analizy kosztów utrzymania zasobu,

13) występowanie w imieniu gminy w postępowaniu przed sądami powszechnymi i sądami administracyjnymi w sprawach objętych zakresem działania ChZNK na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Burmistrza Choszczna.

Rozdział IV Gospodarka finansowa

- § 4. 1. ChZNK jest jednostką budżetową i działa na zasadach określonych w ustawie o finansach publicznych oraz przepisach wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy.
2. Podstawą gospodarki finansowej jednostki jest roczny plan dochodów i wydatków.
 3. Jednostka pokrywa swoje wydatki bezpośrednio z budżetu Gminy Choszczno, a pobrane dochody odprowadza na rachunek budżetu Gminy.

Rozdział V Organizacja jednostki

- § 5. 1. Na czele ChZNK stoi Kierownik, który kieruje jednostką jednoosobowo i ponosi odpowiedzialność za mienie jednostki oraz całokształt jej funkcjonowania.
2. Kierownik zarządza ChZNK i reprezentuje go na zewnątrz, na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Choszczna.
 3. Kierownik podejmuje decyzje oraz organizuje działalność we wszystkich sprawach ChZNK zgodnie z przepisami prawa i w celu wykonywania powierzonych zadań.
 4. Burmistrz Choszczna nawiązuje i rozwiązuje stosunek pracy z Kierownikiem oraz wykonuje wobec niego wszelkie czynności z zakresu prawa pracy.
 5. Regulamin organizacyjny ze schematem organizacyjnych ChZNK, podziałem czynności i odpowiedzialności zatwierdza Burmistrz Choszczna w drodze zarządzenia na wniosek Kierownika.
 6. Kierownik wykonuje uprawnienia pracodawcy w stosunku do pracowników zatrudnionych w ChZNK.
 7. Kierownik może udzielić pełnomocnictwa pracownikom jednostki w zakresie przez siebie ustalonym w granicach udzielonego pełnomocnictwa.

Rozdział VI Postanowienia końcowe

- § 6. 1. Kierownik ChZNK ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień niniejszego statutu.
2. Zmiany i uzupełnienia do postanowień statutu mogą nastąpić w trybie obowiązującym do jego uchwalenia.

UZASADNIENIE

Zagadnienia związane z gospodarowaniem gminnym zasobem nieruchomości są kompleksowo uregulowane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zmianami). Należy jednak zauważyć, że przepisy ww. ustawy stosuje się tylko do tych zasobów, które są wyłącznie własnością gminy. Zgodnie z zapisami art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami „do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego gminy”.

Stosownie do treści art. 25 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami, gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje wójt (burmistrz, prezydent miasta). Wykonywanie czynności z zakresu gospodarowania mieniem, o których mowa w art. 23 ust.1 może być powierzane zarządom nieruchomości z wyłączeniem zadań polegających na:

- zbywaniu i nabywaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- wydzierżawianiu, wynajmowaniu i użyczaniu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- podejmowaniu czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- składaniu wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości gminnych oraz o wpis w księdze wieczystej.

Na mocy postanowień umowy o zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości zawartej w dniu 30 czerwca 1998r. Pomędzy Gminą Choszczno a Choszczeńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., większość wyżej wymienionych czynności zostało powierzonych przedmiotowej spółce. W obecnym stanie ChTBS Sp. z o.o. oprócz wykonywania zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami komunalnymi sprawuje zarząd nieruchomością wspólną w której udziały posiada gmina Choszczno. W takim przypadku dochodzi do łączenia funkcji reprezentanta właściciela lokali komunalnych (gminy) i zarządcy nieruchomości stanowiącej własność wspólnoty mieszkaniowej. Łączenie tych funkcji uniemożliwia realizację zasady ochrony interesów osób na rzecz których spółka wykonuje czynności zarządzania.

W odniesieniu do nieruchomości, które są przedmiotem współwłasności gminy omówione powyżej regulacje prawne wywodzące się z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami nie mają zastosowania. O ile gmina Choszczno posiada zawsze 100% udziału w nieruchomościach lokalowych o tyle posiadanie przez gminę 100% udziałów w nieruchomościach budynkowych występuje jedynie w 25 przypadkach. Zarządzanie budynkami będącymi współwłasnością gminy i osób prywatnych podlega ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zmianami).

Powołana niniejszą uchwałą jednostka budżetowa w stosunku do prywatnych właścicieli lokali będzie występowała w imieniu i na rzecz właściciela – czyli gminy. Wykonywanie funkcji właścicielskich przez jednostkę budżetową stanowi najdogodniejszy instrument realizacji zadań gminy przy zachowaniu pełnej bezpośredniej kontroli nad działalnością wspólnot mieszkaniowych.

Dlatego też w celu wyeliminowania konfliktu interesów występującego w podmiocie dotychczas zarządzającym mieniem gminnym oraz uregulowania zaistniałego stanu i dostosowania go do obowiązujących przepisów prawa, zasadnym jest rozwiązanie umowy o zarządzanie nieruchomościami komunalnymi z ChTBS i w oparciu o art. 189 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami powierzyć zarządzanie gminnym zasobem nieruchomości podmiotowi utworzonemu w tym celu tj. Choszczeńskiemu Zarządowi Nieruchomościami Komunalnymi.