

**ZARZĄDZENIE NR 0050.127.2020**  
**BURMISTRZA MIASTA CZŁUCHÓW**

z dnia 31 grudnia 2020 r.

**w sprawie wykonywania zadania własnego gminy polegającego na zarządzaniu mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Człuchów**

Na podstawie art. 30 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j.Dz. U. z 2020r. poz.713 t.j. z późn.zm.) oraz uchwały nr XXV.209.2020 Rady Miejskiej w Człuchowie z dnia 14 grudnia 2020r. w sprawie wyboru sposobu prowadzenia i form gospodarki komunalnej w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Gminy Miejskiej Człuchów, zarządza się, co następuje:

§ 1. 1. Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Sobieskiego 11 w Człuchowie (dalej „spółka”) wykonuje czynności związane z zarządem i administrowaniem gminnym zasobem mieszkaniowym Gminy Miejskiej Człuchów w imieniu i na rzecz Gminy Miejskiej Człuchów (dalej „gmina”).

2. W szczególności do zarządu i administrowania należą:

- 1) naprawy eksploatacyjne w lokalach mieszkalnych wchodzących w skład miejscowego zasobu mieszkaniowego, które obejmują wszelkie konieczne naprawy uszkodzeń powstałe w wyniku użytkowania zgodnie z przeznaczeniem łącznie z koniecznymi interwencjami konserwatorskimi,
- 2) naprawy nie obejmują:
  - wymiany okien,
  - wymiany podłóg,
  - wymiany drzwi frontowych do budynku i lokalu,
  - odnowienia pustych lokali przed zasiedleniem,
- 3) zarząd lokalami mieszkalnymi obejmuje:
  - zawieranie umów najmu na wnioski Gminy,
  - rozwiązywanie umów najmu, po uzyskaniu zgody Gminy, poprzedzonej dokonaniem wszystkich przewidzianych prawem czynności, łącznie z zawiadomieniem najemcy o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego,
  - pobieranie i rozliczanie kaucji,
  - pobieranie czynszów i opłat eksploatacyjnych oraz prowadzenie Spraw Sądowych o zapłatę i egzekucję tych świadczeń,
  - prowadzenie spraw sądowych o eksmisję z lokali na podstawie udzielonego pełnomocnictwa, po uzyskaniu zgody Gminy,
  - stosowanie obniżek czynszu w stosunku do najemców,
  - prowadzenie ewidencji osobowej w lokalach,
  - prowadzenie sprawozdawczości statystycznej,
  - opracowanie planu remontów i modernizacji, a po ich zatwierdzeniu przeprowadzenie i rozliczenie robót,
  - prowadzenie rozliczeń ze wspólnotami mieszkaniowymi,
  - obsługa ekonomiczno-finansowa,
  - prowadzenie dokumentacji czynszowej,
  - naliczanie opłat i innych świadczeń,
  - prowadzenie kontroli technicznych i okresowych przeglądów budynków i instalacji oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokali,
- 4) utrzymywanie czystości w budynkach komunalnych obejmuje:

- zmiatanie klatek schodowych raz w tygodniu,
- zmiatanie chodników i wejść frontowych raz w tygodniu,
- zmywanie podłóg i schodów części wspólnych raz w miesiącu,

5) koszty mediów wspólnych, którymi są opłaty za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odprowadzenie ścieków; koszty napraw eksploatacyjnych części budynków poza powierzchnią lokali, którymi są koszty konserwacji i napraw wspólnej instalacji kanalizacyjnej, wodnej, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, instalacji gazowej i elektrycznej oraz koszty utrzymania zbiorczych anten w zakresie powszechnych programów; koszty napraw schodów, poręczy, posadzek i podłóg korytarzowych; wymiany szyb, naprawę stolarki okiennej i drzwiowej, a także drobne naprawy m.in. tynków, rynien, rur spustowych, obróbek blacharskich, uzupełnienia pokrycia dachu,

6) koszty zarządu częścią budynku komunalnego poza powierzchnią lokali, które obejmują:

- prowadzenie książki obiektu zgodnie z Prawem Budowlanym oraz kontroli technicznych, okresowych przeglądów budynku i urządzeń w cyklach przewidzianych prawem,
- utrzymanie budynku w należyтым i co najmniej nie pogorszonym stanie technicznym,
- coroczne opracowanie planu remontów i modernizacji budynku
- przygotowanie dokumentacji kosztorysów inwestorskich, prowadzenie procedury przetargowej i nadzór nad wykonaniem remontów,
- zorganizowanie bezzwłoczne napraw budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn łącznie z egzekucją płatności od sprawcy lub w przypadku siły wyższej - na koszt miasta,
- zgłaszanie budynków kwalifikujących się do rozbiórki,

7) zapewnienie całodobowej gotowości do usunięcia awarii i ich skutków występujących w lokalach i budynkach gminy,

8) administrowanie lokalami użytkowymi, o ile są częścią budynków komunalnych lub wspólnot mieszkaniowych.

3. Zasady przeprowadzania przetargów lub konkursów ofert oraz rozliczania robót remontowych w budynkach oraz lokalach własności gminy:

- 1) gmina określi na podstawie propozycji remontów z roku poprzedniego zakres remontów do wykonania w roku następnym,
- 2) spółka w terminie 14 dni od dnia zatwierdzenia zakresu i wartości robót jest zobowiązana ogłosić przetarg lub konkurs ofert na roboty budowlane,
- 3) rozliczenie końcowe wszystkich robót remontowych w danym roku kalendarzowym nastąpi do 20 grudnia,
- 4) gmina zastrzega sobie prawo do rozszerzenia zakresów remontów w miarę posiadanych środków budżetowych w trakcie roku kalendarzowego z zachowaniem zasad wymienionych powyżej,
- 5) spółka przed podpisaniem umowy o roboty budowlane uzgodni każdorazowo termin wykonania zadania z gminą.

§ 2. 1. Za wykonywanie zarządu gmina będzie spółce płacić cenę umowną ustaloną z Burmistrzem i Skarbnikiem wynikającą z ustalonej wartości jednostkowej przypadającej na 1 m<sup>2</sup> zarządzanej aktualnej powierzchni lokali.

2. Rozliczenie za wykonane usługi odbywać się będzie fakturami częściowymi z okresem rozliczeniowym nie krótszym niż jeden miesiąc.

3. Płatności będą następowały w ciągu 30 dni od daty otrzymania faktury.

§ 3. 1. Wierzytelności spółki z tytułu wynagrodzenia umownego i wierzytelności gminy z tytułu przypisu czynszu najmu za lokale mieszkalne, socjalne i użytkowe podlegają potrąceniu do wysokości wierzytelności niższej.

2. Niezapłacone czynsze najmu, koszty sądowe i egzekucyjne stanowią koszty spółki.

3. Wzór rozliczania za prowadzenie zarządu mieszkaniem komunalnymi: Przychód :

**X. Przypis miesięczny czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe Koszty :**

**Y.** wynagrodzenie z umowy      Wzór rozliczenia :      [ poz. X – poz.Y = C ]

4. Spółka będzie naliczać i przekazywać opłaty na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem gminnych zasobów mieszkaniowych zgodnie z uchwałą wspólnot wg zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. 2020 r. poz. 1910).

**§ 4. 1.** Spółka przedkładać będzie gminie w okresach półrocznych:

- a) wykaz rzeczowy napraw wg lokali,
- b) wykaz rzeczowy napraw wg budynków komunalnych,
- c) wykaz rzeczowo-finansowy remontów i modernizacji w lokalach i budynkach.

2. Spółka przedkładać będzie gminie w okresach rocznych:

- a) sprawozdania z wykonywania funkcji zarządcy wobec najemców wynikających z uchwał Rady Miejskiej w Człuchowie, Zarządzenia Burmistrza i ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.z 2018 r. poz.1234, 1496), w tym pełny wykaz osób zamieszkujących lokale komunalne,
- b) sprawozdania finansowe z dysponowania czynszami,
- c) sprawozdania finansowe z dysponowania kaucją.

**§ 5.** Wykonanie Zarządzenia powierza się Prezesowi Przedsiębiorstwa Komunalnego sp. z o.o. w Człuchowie.

**§ 6.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2021r.

Burmistrz

**Ryszard Szybajło**