

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem Miasta Poznania

Komunalnym zasobem mieszkaniowym Miasta Poznania zarządza Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o., który wykonuje zadania właścicielskie oraz zarządcze w stosunku do zasobu lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania oraz w stosunku do zasobu stanowiącego własność ZKZL.

Zasób komunalny obejmuje obecnie ponad 12,5 tysiąca lokali mieszkalnych, których łączna powierzchnia użytkowa przekracza 660 000 m². Ze względu na fakt, że zasób ten jest niewystarczający do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich oczekujących na pomoc mieszkaniową od Miasta, ZKZL podejmuje sukcesywne działania związane z remontami oraz przebudową lokali i inwestycjami budownictwa komunalnego.

Zarządzanie komunalnym zasobem mieszkaniowym przez ZKZL należy postrzegać w kontekście wszystkich realizowanych przez niego zadań. Przedmiotem działalności ZKZL jest:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi i dzierżawionymi, takimi jak:
 - a) budynki i lokale mieszkalne,
 - b) budynki niemieszkalne,
 - c) garaże,
 - d) forty i schrony,
 - e) ogródki przydomowe,
 - f) grunty (w tym place zabaw i siłownie napowietrzne),
 - g) niepubliczne zakłady opieki zdrowotnej;
- 2) prowadzenie inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz nabywanie (aport) w tym celu nieruchomości;
- 3) eksploatacja, konserwacja i remonty budynków, budowli, lokali oraz związanej z nimi infrastruktury mające na celu utrzymanie ich w stanie niepogorszonym;
- 4) usługi ogólnobudowlane służące realizacji zadań własnych Miasta Poznania;
- 5) ewidencjonowanie nieruchomości, budynków, budowli i lokali oraz związanej z nimi infrastruktury.

Priorytetowym zadaniem ZKZL jest zaspokajanie zbiorowych potrzeb w zakresie tworzenia warunków mieszkaniowych oraz w zakresie miejskiego budownictwa mieszkaniowego. Za zasadę naczelną zarządzania zasobem uznaje się dbałość o wysoką jakość świadczonych usług poprzez terminowe i rzetelne realizowanie zadań.

Zarządzanie zasobem obejmuje czynności związane z:

- 1) prowadzeniem spraw dotyczących administrowania zasobem;
- 2) prowadzeniem elektronicznej bazy zasobu;
- 3) zawieraniem, zmianą i rozwiązywaniem umów najmu lokali;
- 4) prowadzeniem spraw z zakresu księgowości;
- 5) prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń;
- 6) prowadzeniem spraw z zakresu windykacji;
- 7) remontami zasobu lub jego części;
- 8) prowadzeniem spraw dotyczących przygotowywania nieruchomości do zbycia;
- 9) prowadzeniem spraw dotyczących bieżącej eksploatacji nieruchomości, w tym prowadzeniem dokumentacji technicznej zarządzanego zasobu;
- 10) obsługą techniczną – zapewnieniem pogotowia technicznego oraz konserwacji elementów zasobu;
- 11) obsługą klienta i korespondencji.

Zarządzanie zasobem to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności zapewnienie właściwej: gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, bezpieczeństwa użytkowania i gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego. Zarządzanie to właściwa eksploatacja nieruchomości, ich obsługa techniczna oraz bieżące administrowanie. Obejmuje czynność zmierzającą do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego.

Ponadto zarządzanie zasobem obejmuje również wykonywanie czynności obsługi technicznej, czyli prowadzenie niezbędnych prac zabezpieczających istniejące instalacje i urządzenia techniczne, podejmowanie wszelkich koniecznych działań zmierzających do zahamowania występowania bezpośrednich następstw awarii i ich usunięcia. Obejmuje również konserwacje, czyli czynności polegające na naprawach bieżących, niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym.

ZKZL zleca firmom zewnętrznym czynności techniczne, takie jak:

- 1) usługi pogotowia technicznego, konserwacje elementów zasobu w branżach – elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i gazowej, stolarskiej, ślusarskiej i szklarskiej, ogólnobudowlanej, dekarskiej oraz zduńskiej;
- 2) sprzątanie powierzchni wspólnych i terenów zewnętrznych;
- 3) pielęgnację zieleni;
- 4) ochronę nieruchomości;
- 5) wykonywanie przeglądów wymaganych ustawą Prawo budowlane;
- 6) wywóz nieczystości ciekłych;
- 7) opróżnianie lokali;
- 8) remonty zasobu i inne.

Pracownicy ZKZL przygotowują postępowania, zlecenia i umowy w powyższym zakresie, nadzorują, odbierają i rozliczają zlecone prace, a także prowadzą dokumentację techniczną zarządzanych nieruchomości oraz prowadzą wszelkie czynności związane z bieżącym administrowaniem.

ZKZL przejął zadanie bezpośredniego zarządzania zasobem powierzonym przez Miasto Poznań umową dzierżawy oraz zasobem będącym w użytkowaniu wieczystym ZKZL z dniem 21 sierpnia 2017 r. Wcześniej zarządzanie zlecane było podmiotom zewnętrznym, wyłanianym w postępowaniach przetargowych.

Zadania z zakresu zarządzania nieruchomościami powinny być wykonywane zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów prawa, ze szczególną starannością właściwą dla charakteru tych czynności. Przy ich wykonywaniu należy kierować się zasadą ochrony interesu osób, na rzecz których wykonywane są te czynności. Większość zarządzanych nieruchomości stanowią budynki, które w przeważającej części mają ponad 80 lat, co ma niewątpliwy wpływ na stan techniczny zarządzanych nieruchomości oraz zwiększone potrzeby remontowe. Spółka zarządzająca zasobem komunalnym podejmuje działania zmierzające do zagwarantowania bezpieczeństwa jego użytkowania i właściwej eksploatacji. Prawidłowe i racjonalne gospodarowanie nieruchomościami odbywa się poprzez ciągłe porządkowanie dokumentacji technicznej budynków i infrastruktury towarzyszącej oraz ewidencję nieruchomości wraz ze stopniem zużycia technicznego każdej z nich. Pozwala to na planowanie wydatków na utrzymanie nie tylko poszczególnych nieruchomości, ale i całego zarządzanego zasobu w niepogorszonej stanie technicznym, a następnie na jego modernizację, częściowe i kompleksowe remonty, prace rewitalizacyjne i termomodernizacyjne.

W zakresie prawidłowej eksploatacji nieruchomości ZKZL podejmuje działania związane z:

- 1) inwentaryzacją całości zarządzanego zasobu, w tym instalacji towarzyszących;
- 2) sukcesywnym opomiarowaniem lokali i budynków;
- 3) wprowadzeniem rzeczywistych norm dla lokali nieopomiarowanych;
- 4) ograniczeniem dostępu do korzystania z mediów dla podmiotów gospodarczych z zadłużeniem czynszowym;
- 5) wprowadzeniem jednego, zintegrowanego systemu teleinformatycznego zawierającego wszelkie dostępne dane ewidencyjne wraz z uwzględnieniem wszystkich kontrahentów oraz urządzeń pomiarowych;
- 6) rozdzieleniem instalacji w przypadku wspólnych węzłów cieplnych i przyłączy wodnych z innymi budynkami (jeżeli istnieje techniczna możliwość) i odrębnym opomiarowaniem nieruchomości komunalnych;
- 7) opomiarowaniem zużycia wody i energii cieplnej w lokalach komunalnych położonych w budynkach wspólnot mieszkaniowych – wnioskowaniem o wywołanie w tym zakresie uchwał wspólnot mieszkaniowych.

Powyższe działania, a w dalszej kolejności systematyczne prowadzenie ewidencji budynków, instalacji i urządzeń, pozwolą na ograniczenie wydatkowania środków na zakup energii (mediów) niepodlegających odsprzedaży użytkownikom zasobu (kwalifikowanych w koszty eksploatacji).

Od chwili przejęcia przez ZKZL (w sierpniu 2017 r.) bezpośredniego zarządzania zasobem powierzonym i własnym uporządkowano i ujednolicono sposób prowadzenia dokumentacji technicznej zarządzanych obiektów budowlanych, w tym książek obiektu budowlanego. Przeprowadzone w tym okresie kontrole wykazały systematyczną poprawę w zakresie kompletności, jakości i rzetelności gromadzonych dokumentów.

W związku ze zmianą przepisów prawa do roku 2026 planowana jest całkowita rezygnacja z prowadzenia książek obiektów budowlanych w formie papierowej – na rzecz formy elektronicznej. Konsekwencją tego będzie również zmiana sposobu ewidencjonowania i gromadzenia protokołów z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych.

Z uwagi na fakt, że przychody uzyskiwane przez ZKZL z tytułu czynszów najmu są niewystarczające, by utrzymać zasób w stanie niepogorszonym, gwarantującym bezpieczeństwo osób i mienia, jak również na działania mające na celu poprawienie warunków mieszkaniowych lokatorów i podnoszących standard zamieszkania, a ZKZL zakłada stały i systematyczny wzrost wydatków na cele remontowe, należy zaangażować nie tylko własne

środki finansowe spółki, ale również środki finansowe z budżetu Miasta Poznania oraz środki finansowe ze źródeł zewnętrznych, w szczególności wykorzystując mechanizm wsparcia z Funduszu Dopłat Banku Gospodarstwa Krajowego.

Sukcesywnie ZKZL podejmuje działania zmierzające do ograniczenia zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości poprzez zmianę źródeł światła na energooszczędne oraz montaż czujek ruchu oraz czujników zmierzchu.

Podjęmowane działania zmierzające do zachowania substancji budowlanej wraz ze wszystkimi instalacjami w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym korzystanie z nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, pozwoli na spadek środków finansowych zaangażowanych w prace naprawcze i przeznaczenie ich, na przykład, na modernizację i ulepszenia.

W związku z faktem, że zasób komunalny utrzymywany jest głównie z wpływów z tytułu czynszów, należy kontynuować wdrożone procedury windykacyjne i systemowe podejścia do zadłużenia, w szczególności procedury:

- 1) indywidualnego podejścia do każdego dłużnika;
- 2) tzw. „wczesnego reagowania” na pojawiające się zadłużenie.

Umiejętne i profesjonalne zarządzanie nieruchomościami z zastosowaniem kryteriów legalności, gospodarności i rzetelności wpływa bezpośrednio na zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej budynków. Właściwa gospodarka ekonomiczno-finansowa pozwoli z kolei na utrzymanie zasobu w odpowiednim stanie technicznym, pozwalającym na zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i prawidłowej eksploatacji nieruchomości.