

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego
zasobu Miasta Poznania

Z dniem 30 września 2013 r. zlikwidowany został samorządowy zakład budżetowy działający pod nazwą Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych, w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, której jedynym wspólnikiem jest Miasto Poznań.

Spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki związane z działalnością Zakładu, przejęła należności i zobowiązania zlikwidowanego Zakładu oraz zostało powierzone wykonywanie zadania własnego Miasta Poznania, polegającego na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty w zakresie tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej oraz w zakresie miejskiego budownictwa mieszkaniowego.

Przedmiotem działalności Spółki jest w szczególności:

- 1) wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi, takimi jak:
 - budynki i lokale mieszkalne,
 - budynki niemieszkalne,
 - grunty;
- 2) prowadzenie inwestycji w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego oraz nabywanie 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.

Dotychczasowa formuła zakładu budżetowego zapewniała realizację zadań statutowych w ramach środków własnych zakładu, natomiast nie dawała możliwości w pełni samodzielnego finansowania inwestycji w zakresie budownictwa komunalnego. Środki finansowe na ten cel pochodziły z dotacji budżetowej przyznawanej przez Miasto Poznań.

Likwidacja w celu przekształcenia zakładu budżetowego – ZKZL w spółkę prawa handlowego wykonującą zadania własne Miasta Poznania związane z zaspokajaniem zbiorowych potrzeb mieszkaniowych, umożliwi realizację zadania budowy nowych mieszkań

poprzez powierzenie zadania własnego w postaci budownictwa komunalnego, przy wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania inwestycji – niestanowiących obciążenia dla budżetu Miasta Poznania. Zintensyfikowanie przez spółkę działań w zakresie budownictwa komunalnego pozwoli z kolei na systematyczne zmniejszanie ponoszonych przez budżet Miasta Poznania kosztów wypłaty odszkodowań.

Zmiana formy organizacyjno-prawnej podmiotu gospodarującego zasobem stanowiącym własność lub pozostającym w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania przyniesie Miastu określone korzyści o charakterze gospodarczym i społecznym. Należą do nich przede wszystkim planowane rezultaty działania nowego podmiotu w postaci zwiększenia komunalnego zasobu mieszkaniowego, dzięki któremu możliwe będzie stopniowe rozwiązywanie problemu pojawiających się odszkodowań związanych z niedostarczeniem przez Miasto Poznań lokali socjalnych. Wymiar społeczny należy natomiast oceniać przez pryzmat zadań Miasta Poznania w zakresie gospodarki mieszkaniowej, sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkańców. Zadania te będą przejawiać się m.in. w postaci przeciwdziałania bezdomności, wspierania rozwoju budownictwa oraz rozwoju lokalnego rynku usług.

Wynajmujący wykonuje w stosunku do zasobu mieszkaniowego Miasta Poznania zadania właścicielskie.

Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z o.o. wykonywać będzie zadania właścicielskie w stosunku do zasobu lokali stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania oraz w stosunku do zasobu stanowiącego własność Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych Spółka z o.o.

Zarządzanie lokalami i budynkami stanowiącymi własność lub pozostającymi w samoistnym posiadaniu Miasta Poznania albo stanowiącymi własność gminnej osoby prawnej, której Miasto Poznań powierzyło realizację zadania własnego w zakresie zaspokajania zbiorowych potrzeb mieszkaniowych oraz w zakresie gminnego budownictwa mieszkaniowego, może być zlecane firmie zewnętrznej wybranej w drodze zamówienia publicznego.

Umowa z zarządcą przewiduje wykonywanie wszelkich czynności związanych z bieżącym administrowaniem nieruchomościami, a niewykraczającym poza zakres czynności zwykłego zarządu.

Zarządzanie zasobem to podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności: zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania, właściwej eksploatacji nieruchomości i obsługi technicznej, zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa

energetycznego, bieżące administrowanie nieruchomością, jak również czynności zmierzające do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym, zgodnie z ich przeznaczeniem, w zakresie uprawnień i obowiązków wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, odrębnych przepisów, w tym przepisów prawa miejscowego, z uwzględnieniem obowiązku uzyskania odrębnych pełnomocnictw do dokonywania czynności przekraczających zwykły zarząd powierzonym zasobem, z zastrzeżeniem odrębnych uregulowań umowy.

Ponadto w zakres zarządzania zasobem wchodzi wykonywanie czynności obsługi technicznej, tj.: pogotowia technicznego, czyli prowadzenia niezbędnych prac zabezpieczających istniejące instalacje i urządzenia techniczne oraz podejmowanie wszelkich koniecznych działań zmierzających do zahamowania występowania bezpośrednich następstw awarii i ich usunięcia oraz zlecanie konserwacji, czyli czynności polegających na drobnych naprawach (naprawach bieżących) niezbędnych do utrzymania obiektu budowlanego i jego otoczenia w należytych stanie technicznym, obejmujących likwidację przyczyn i skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów i urządzeń oraz obejmujących zapobieganie powstaniu uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne zniszczenie lub zużycie jego elementów i urządzeń.

Za zasadę naczelną działania zarządcy uznaje się dbałość o wysoką jakość świadczonych usług poprzez terminowe i rzetelne realizowanie zadań. Pomiędzy stronami umowy prowadzone jest współdziałanie w szeroko pojętym zakresie obsługi zasobu, a w szczególności przy utrzymaniu standardów zarządzania nieruchomościami oraz wzajemnej wymiany informacji.

Zarządzanie zasobem obejmuje czynności związane z:

1. Obsługą klienta i korespondencji.
2. Prowadzeniem spraw związanych z administrowaniem zasobem.
3. Prowadzeniem elektronicznej bazy zasobu.
4. Sporządzaniem planów zarządzania dla nieruchomości.
5. Prowadzeniem spraw z zakresu księgowości.
6. Prowadzeniem spraw z zakresu ubezpieczeń.
7. Prowadzeniem spraw z zakresu windykcji.
8. Remontami zasobu lub jego części.
9. Prowadzeniem spraw związanych z przygotowywaniem nieruchomości do zbycia.

10. Prowadzeniem spraw związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości.

11. Obsługą techniczną (pogotowie techniczne) oraz zlecaniem konserwacji.

Wynajmujący zobowiązany jest do kontroli zarządcy mieszkaniowego zasobu Miasta Poznania.