

Uzasadnienie

do projektu uchwały Rady Miejskiej w Lublinie w sprawie utworzenia Zakładu Budżetowego pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie

Podjęta uchwała nr 212/XX/95 Rady Miejskiej z dnia 21 września 1995 roku w sprawie likwidacji w celu prywatyzacji przedsiębiorstwa pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Lublinie przewiduje powołanie zakładu budżetowego w celu wykonywania uprawnień właścicielskich w odniesieniu do nieruchomości będących własnością Miasta Lublin.

Zmiany w strukturze i działalności prywatyzowanego przedsiębiorstwa komunalnego pozwalają na wyodrębnienie dotychczas realizowanych przez MZBM funkcji zarządcy i administratora mienia komunalnego, wykonawcy robót budowlanych oraz pełnomocnika Miasta Lublina na zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Przypisanie każdej z tych funkcji odrębnym podmiotom pozwoli na poprawę efektywności zarządzania majątkiem komunalnym, obniżkę kosztów realizacji zadań publicznych przy jednoczesnym podniesieniu standardu obsługi najemców.

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Lublinie został utworzony w latach pięćdziesiątych. Podstawowym zadaniem statutowym przedsiębiorstwa było zarządzanie budynkami komunalnymi, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi. Poza zarządem mieniem Miasta Lublina MZBM sprawował, wynikający z decyzji administracyjnych, przymusowy zarząd budynkami prywatnymi. Obecnie zarząd budynkami prywatnymi, a także zarządzanie sprawami wspólnot mieszkaniowych, sprawowane jest na zasadach zlecenia lub prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia.

W aktualnym stanie prawnym nie jest możliwe dalsze sprawowanie zarządu mieniem komunalnym przez MZBM. Przedsiębiorstwo komunalne jest bowiem likwidowane w celu jego prywatyzacji. Spółki pracownicze przejmą do odpłatnego używania jedynie część majątku przedsiębiorstwa. Z chwilą zakończenia likwidacji MZBM-u Miasto Lublin stanie przed problemem podjęcia decyzji co do sposobów zagospodarowania mienia polikwidacyjnego nie przejętego przez spółki prawa handlowego. Będzie to majątek znacznej wartości, na który składają się nieruchomości gruntowe, budynki, lokale w budynkach wspólnotowych i prywatnych, wyposażenie siedziby przedsiębiorstwa, należności oraz inne środki obrotowe pozostałe po prywatyzacji poszczególnych struktur MZBM. Wypada w tym miejscu zauważyć, iż Urząd Miejski w Lublinie nie ma wyspecjalizowanych pracowników, odpowiedniej organizacji, ani środków budżetowych niezbędnych do bezpośredniego zarządzania mieniem polikwidacyjnym.

Konieczne staje się zatem powołanie odrębnej komunalnej jednostki organizacyjnej, która przejmie większość obowiązków Miasta Lublina w zakresie zarządu nieruchomościami komunalnymi i pozostałym mieniem polikwidacyjnym. Zakład budżetowy nie ma osobowości prawnej i prowadzi działalność na podstawie pełnomocników Zarządu Miasta. Właściciel mienia komunalnego uzyska zatem większy wpływ na zarządzanie swoją własnością niż ma to miejsce w przypadku przedsiębiorstwa komunalnego.

Zakończenie procesu likwidacji MZBM nie jest możliwe bez wcześniejszego utworzenia zakładu budżetowego oraz zawarcia przez ZNK ze spółkami pracowniczymi umów o administrowanie mieniem komunalnym. Oznacza to, iż początkowo zakład budżetowy będzie działać obok przedsiębiorstwa komunalnego w likwidacji. W tym czasie nastąpi przenieście pracowników zarządu MZBM do nowego zakładu pracy, wyprowadzenie nieruchomości komunalnych z majątku przedsiębiorstwa, zakończenie inwentaryzacji mienia polikwidacyjnego, wypowiedzenia lub przejścia praw z umów najmu, dzierżawy itp.

Zakład budżetowy nie jest prawnym następcą MZBM-u. W chwili jego powołania nie będzie dysponował żadnym majątkiem poza środkami pieniężnymi przyznanymi w ramach

jednorazowej dotacji. Środki te są niezbędne dla uruchomienia własnej działalności gospodarczej.

Mienie polikwidacyjne zostanie przekazane do zakładu budżetowego. W przypadku nieruchomości komunalnych konieczne będzie wydanie odrębnych decyzji administracyjnych, uregulowanych przepisami ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniach.

Przedmiotem działania ZNK byłoby w szczególności:

- prowadzenie zarządu nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi własnością Miasta Lublin,
- reprezentowanie Miasta Lublin we wspólnotach mieszkaniowych oraz wobec współwłaścicieli nieruchomości,
- prowadzenie zarządu nad nieruchomościami o nieustalonym stanie prawnym, które pozostają obecnie w zarządzie MZBM,
- prowadzenie przetargów na wynajem lokali w budynkach pozostających w zarządzie Zakładu,
- prowadzenie spraw związanych z wynajmem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- ocena stanu technicznego budynków, organizacja i nadzór nad prowadzeniem prac remontowych i modernizacyjnych,
- zlecenie prowadzenia administracji budynków w zarządzie Zakładu.

Docelowe zatrudnienie w ZNK nie powinno przekroczyć 80 - 90 pracowników (w trzech pionach: finansowo-księgowym, eksploatacji i technicznym). Pozostała grupa ok. 550 pracowników obecnego MZBM ma możliwość podjęcia zatrudnienia w powstających spółkach pracowniczych.

Przewiduje się, że plan finansowy Zarządu Nieruchomości Komunalnych na 1997 rok będzie kształtował się następująco (w tys. złotych):

| | |
|--|--------|
| I. Stan funduszu obrotowego na początek roku | 100 |
| II. Przychody ogółem | 27.034 |
| 1) Wpływy z usług | 17.034 |
| 2) Dotacja na remonty | 10.000 |
| Suma bilansowa I + II | 27.134 |
| III. Wydatki ogółem | 27.104 |
| 1) Wynagrodzenia osobowe | 1.000 |
| 2) Materiały i wyposażenie | 2 |
| 3) Energia | 8.790 |
| 4) Usługi materialne | 2.700 |
| 5) Usługi niematerialne | 4.100 |
| 6) Składki ZUS i Fundusz Pracy | 482 |
| 7) Odpis na ZFŚS | 30 |
| 8) Wydatki na remonty | 10.000 |
| IV. Stan funduszu obrotowego na koniec roku | 30 |
| Suma bilansowa III + IV | 27.134 |

Wydział Mienia Komunalnego przedkłada w załączeniu:

- 1) projekt uchwały Rady Miejskiej w sprawie utworzenia zakładu budżetowego pod nazwą Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie,
- 2) projekt Statutu Zarządu Nieruchomości Komunalnych w Lublinie.

R.o. Dyrektora
Zarządu Mienia Komunalnego
Hanna Kwiatek

WICEPREZYDENT MIASTA

dr Krzysztof Stefanuk