

Uchwała Nr.../15
Rady Miejskiej w Orzyszu
z dnia 29 kwietnia 2015 r.

w sprawie likwidacji Zakładu Administracji Budynków Komunalnych w Orzyszu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013.594, art. 16 ust.1, 3 i 6 ustawy z dnia 27 08 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. 885.) oraz w związku z art.6 ust1 ustawy z dnia 20 12 1996 r. o gospodarce komunalnej (tekst jednolity Dz. U. 2011, 45.236) Rada Miejska w Orzyszu uchwala, co następuje:

§ 1.

Z dniem 30 sierpnia 2015 r. likwiduje się zakład budżetowy **Administrację Budynków Komunalnych** w Orzyszu.

§ 2.

Majątek pozostający w użytkowaniu **Administracji Budynków Komunalnych** w Orzyszu przejmie Urząd Miejski w Orzyszu.

§ 3.

Należności i zobowiązania zlikwidowanego zakładu budżetowego **Administracji Budynków Komunalnych** przejmie Urząd Miejski w Orzyszu.

§ 4.

Na likwidatora **Administracji Budynków Komunalnych w Orzyszu** wyznacza się Dyrektora Zakładu Stanisława Kuliś.

§ 5.

Traci moc uchwała Nr XVII /108/ 96 Rady Miejskiej w Orzyszu z dnia 12 lutego 1996 r. w sprawie utworzenia **Administracji Budynków Komunalnych w Orzyszu**

§ 6.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Orzysza.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej
Adam Myka

Uzasadnienie

Do ustawowych zadań własnych gminy należy, między innymi, zarządzanie nieruchomościami gminnymi, w tym zasobem budynków oraz lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących własność komunalną. Gminy muszą przestrzegać zasad prawidłowej gospodarki. Zarządzając nieruchomościami stosują różne formy instytucjonalne. Prawo przewiduje trzy formy sprawowania zarządu nad gminnym zasobem mieszkaniowym. Gmina może wybrać:

1. Bezpośrednie zarządzanie przez pracowników urzędu gminy, które w praktyce sprawdzało się do tej pory tylko w gminach nie mających dużej liczby budynków i lokali mieszkalnych.

2. System pośredni – zarządzanie zasobem mieszkaniowym powierza się gminnym jednostkom organizacyjnym, zakładom budżetowym, spółkom komunalnym.

3. System zleceńowy w którym gmina powierza zarządzanie profesjonalnemu zarządcy którym jest podmiot prywatny lub na podstawie umowy zlecenia zarządza zasobem mieszkaniowym gminy TBS.

Pomoc władz Gminy Orzysz powinna być skierowana głównie do osób najbardziej potrzebujących i musi być zrozumiała dla mieszkańców, a niejednokrotnie jest źle odbierana. Powinna ją cechować sprawiedliwość. Musi się charakteryzować administracyjną i ekonomiczną wydajnością; minimalizacją czasu i kosztów - osiąganiem rezultatów przy minimalnych wydatkach. Niestety :

- zadłużenia czynszowe rosną
- koszty remontów rosną
- popyt na mieszkania wzrasta (mimo budowy trzech nowych budynków z lokalami komunalnymi i socjalnymi).

Administratorem mieszkaniowego zasobu Gminy Orzysz, jest zakład budżetowy Administracja Budynków Komunalnych który w imieniu Gminy zarządza zasobem mieszkaniowym. Analizując sytuację finansową ABK zarządzającego gminnym zasobem mieszkaniowym i cele jakie zostały przed nim postawione należy stwierdzić, że lokalna polityka mieszkaniowa Gminy Orzysz realizowana właśnie przez ABK w chwili obecnej i przy aktualnym stanie prawnym charakteryzuje się głęboką niewydolnością.

Zamiast likwidować przyczyny niekorzystnych zjawisk jakimi bez wątpienia są narastające zadłużenia czynszowe, na potrzeby chwili, okresowo redukuje pojedyncze niekorzystne skutki. Mimo przyjętego Wieloletniego Programu Gospodarowania Zasobem Mieszkaniowym Gminy Orzysz polityka mieszkaniowa tylko z założenia i nazwy jest długookresowa, ale tak naprawdę nie jest kompleksowa i nie jest spójna, co nie daje oczekiwanych efektów.

Niestety zadłużenie mieszkańców lokali komunalnych i socjalnych wzrasta rokrocznie i osiągnęła na koniec ubiegłego roku kwotę ponad 960 tysięcy złotych co powoduje że ABK w stosunku do wspólnot, ZUK, ZEC i innych podmiotów zadłużyła się na kwotę ponad 250 tysięcy złotych. Rocznie daje to kwotę braków finansowych w wysokości 1 200 000 złotych

Likwidacja ABK zakładu budżetowego Gminy, wyłonienie w przetargu nowego operatora do zarządzania zasobem mieszkaniowym spowoduje, że będzie on lepiej zarządzał, będzie racjonalniej wykorzystywał zasoby gminne. Będzie lepiej i rzetelniej prowadził dokumentację związaną z najmem lokali i obsługą finansową. Pobór i windykacja należności z tytułu najmu oraz dokonywanie niezbędnych prac konserwacyjno-remontowych będzie robiona w stosownym czasie. Dodatkowo mamy nadzieję, że nowy zarządca przez swoją działalność doprowadzi do:

- a) zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych utrzymania nieruchomości,
- b) zmniejszenia kosztów związanych z usuwaniem awarii i ich skutków,
- c) zahamowania procesów degradacji budynków i lokali,
- d) polepszenia warunków zamieszkiwania mieszkańców w mieszkaniowym zasobie Gminy.

System zleceńowy, w którym gmina Orzysz powierzy zarządzanie profesjonalnemu zarządcy, sprostą oczekiwaniom i będzie systemem wydajniejszym niż prowadzony obecnie. Doświadczenia innych gmin, które przeszły na ten system wskazują że tak w istocie będzie. Cena jednostkowa miesięczna za zarządzanie całym zasobem będzie nieporównanie niższa niż obecne koszty utrzymania zakładu budżetowego jakim jest ABK. Cały dochód który do tej pory był dochodem ABK z tytułu wynajmu i dzierżaw lokali użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych Gminy z chwilą przekazania do zarządzania operatorowi prywatnemu stanie się dochodem Gminy Orzysz.

Da to możliwość zwiększenia nakładów Gminy na remonty bieżące i inwestycje zasobu mieszkaniowego realizowane we wspólnotach.. Mamy również nadzieję, że prowadzona obecnie nowa polityka czynszowa, polityka zamian mieszkań i obecna sprzedaż

lokali mieszkalnych doprowadzi do zmniejszenia zadłużenia mieszkańców i lokali mieszkalnych. Da to szansę na przeprowadzenie większej ilości remontów.

Pracownikom obecnie zatrudnionym w ABK zostanie zaproponowane zatrudnienie w jednostkach Gminy w miejsce osób odchodzących na emerytury.

Tak przeprowadzony proces likwidacji ABK nie spowoduje ujemnych skutków społecznych.