

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ELBLĄGU

z dnia 2025 r.

zmieniająca uchwałę w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu” w jednostkę budżetową pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu” i nadania statutu jednostce

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 16 ust.1,3,5 i 7 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 39), w związku z art. 6 ust.1 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2021 poz.679), w związku z art. 23¹ ustawy z dnia 26 czerwca 1974 r. Kodeks pracy (Dz.U. z 2025 r. poz. 277) uchwala się, co następuje:

§ 1. Statut Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu stanowiący załącznik do uchwały Nr XIX/573/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu” w jednostkę budżetową pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu” i nadania statutu jednostce (Dz. Urz. Woj. Warm.- Maz. z 2021 r. poz. 4137) otrzymuje brzmienie jak w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Elbląga.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Warmińsko – Mazurskiego z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2026 r.

Przewodnicząca Rady
Miejskiej w Elblągu

Grażyna Kluge

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Elblągu

z dnia.....2025 r.

STATUT

Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu

Rozdział 1.

Postanowienia ogólne

§ 1. Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu, zwany w dalszej treści Statutu „ZBK” jest jednostką budżetową i działa na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz niniejszego Statutu.

§ 2. ZBK działa w szczególności na podstawie:

1. Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153).
2. Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679).
3. Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756 i 1907 oraz z 2025 r. poz. 39).
4. Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881).
5. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 725).
6. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz.1048).
7. Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2025 r. poz. 1071).
8. Uchwały Nr XIX/573/2021 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przekształcenia zakładu budżetowego pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu” w jednostkę budżetową pod nazwą „Zarząd Budynków Komunalnych w Elblągu” i nadania statutu jednostce (Dz.Urz. Woj. Warm. – Maz. z 2021 r. poz. 4137) zmienionej uchwałą Nrz dnia
9. Przepisów prawa miejscowego.

§ 3. Ilekcrc w Statucie jest mowa o:

- 1) „Mieście” – należy przez to rozumieć Gminę Miasto Elbląg;
- 2) „Radzie” – należy przez to rozumieć Radę Miejską w Elblągu;
- 3) „Prezydencie” - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Elbląga.

§ 4. Siedziba ZBK znajduje się przy ul. Ratuszowej 4 w Elblągu.

Rozdział 2.

Zakres i przedmiot działania ZBK

§ 5. 1. ZBK jest jednostką budżetową realizującą zadania w zakresie:

- 1) gospodarowania w imieniu Miasta powierzoną częścią miejskiego zasobu nieruchomości, w tym: zasobem mieszkaniowym, gminnymi obiektami użytkowymi oraz administracyjnymi;
- 2) realizacji innych zadań związanych z funkcjonowaniem powierzonego zasobu lokali mieszkalnych i użytkowych i ich infrastruktury, w tym dozowanie nieruchomości.

2. Przedmiotem działania ZBK w szczególności jest:

- 1) realizowanie polityki mieszkaniowej Miasta;

- 2) dysponowanie powierzonym zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych oraz administrowanie budynkami, lokalami mieszkalnymi i użytkowymi oraz innymi nieruchomościami stanowiącymi własność Miasta;
- 3) prowadzenie całości spraw związanych z zamianami lokali mieszkalnych;
- 4) sprawdzanie zasadności wykorzystania lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta;
- 5) zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji oraz utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej budynków, lokali i infrastruktury;
- 6) ustalanie potrzeb i ich realizacja w zakresie: remontów budynków, budowli, lokali mieszkalnych i użytkowych, rozbiórek w uzgodnieniu z właściwą jednostką organizacyjną Urzędu Miejskiego w Elblągu;
- 7) przygotowanie i realizowanie wskazanych zadań inwestycyjnych wraz z prowadzeniem nadzoru inwestorskiego dla inwestycji gminnych;
- 8) utrzymanie właściwego stanu sanitarnego zasobów i ich otoczenia oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego;
- 9) utrzymanie estetyki budynków i budowli oraz przyległych terenów w tym zieleni;
- 10) zawieranie i rozwiązywanie umów niezbędnych do prawidłowego administrowania nieruchomościami;
- 11) prowadzenie ewidencji środków trwałych;
- 12) administrowanie targowiskiem miejskim oraz obiektami handlowymi stanowiącymi własność Miasta;
- 13) współpraca z właściwymi przedmiotowo jednostkami organizacyjnymi Urzędu Miejskiego w Elblągu.

3. Przedmiot działania ZBK obejmuje ponadto:

- 1) zawieranie umów z podmiotami gospodarczymi i kontrole ich wykonywania;
- 2) egzekwowanie należności za wykonane usługi, roboty i świadczenia;
- 3) prowadzenie całości postępowania zmierzającego do windykacji należności;
- 4) wnioskowanie do organów Miasta co do wielkości środków finansowych na realizację zadań;
- 5) realizowanie przyjętej polityki czynszowej Miasta;
- 6) opracowywanie projektów planów rzeczowo-finansowych działalności gospodarczej w terminach przewidzianych ustawą o finansach publicznych i określonych przez Prezydenta;
- 7) prowadzenie administracji obiektów niemieszkalnych na podstawie decyzji Prezydenta;
- 8) występowanie przed sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi, organami administracji rządowej i samorządowej, organami egzekucyjnymi oraz innymi organami w zakresie określonym w niniejszym Statucie;
- 9) realizowanie zadań związanych z umieszczaniem reklam na nieruchomościach;
- 10) wykonywanie funkcji właścicielskich w imieniu Miasta we wspólnotach mieszkaniowych;
- 11) zawieranie umów na wykonywanie robót, usług i dostaw w ramach posiadanych środków zgodnie z przepisami prawa zamówień publicznych.

Rozdział 3. **Gospodarka finansowa**

§ 6. 1. ZBK prowadzi gospodarkę finansową na zasadach określonych dla jednostek budżetowych.

2. Podstawą gospodarki finansowej ZBK jest roczny plan finansowy.

3. Roczny plan finansowy zatwierdza Prezydent.

4. Działalność ZBK finansowana jest z budżetu Miasta.

5. ZBK pokrywa swoje wydatki z budżetu Miasta a uzyskane dochody odprowadza na rachunek Miasta.

6. Przy wydatkowaniu środków publicznych ZBK jest obowiązany stosować zasady i procedury określone w ustawie o zamówieniach publicznych.

7. Dyrektor ZBK ponosi odpowiedzialność za prawidłową gospodarkę finansową.

8. ZBK posiada odrębny rachunek bankowy we wskazanym przez Miasto banku.

9. ZBK sporządza sprawozdawczość budżetową w terminach i w formie określonej dla jednostek sektora finansów publicznych.

§ 7. 1. Wysokość opłat z tytułu administrowania, odpłatności za świadczone usługi i roboty ustalane są zgodnie z wielkościami wynikającymi z:

- 1) przepisów prawa (ceny i opłaty ustawowe);
- 2) przepisów organów samorządowych (uchwał Rady lub zarządzeń Prezydenta);
- 3) umów zawieranych przez ZBK w ramach udzielonych przez Prezydenta pełnomocnictw.

2. ZBK samodzielnie dochodzi i egzekwuje należności z tytułu prowadzonych usług i robót oraz administrowania nieruchomościami.

Rozdział 4. Organizacja i zarządzanie

§ 8. 1. ZBK kieruje Dyrektor przy pomocy swego Zastępcy i jest zatrudniany oraz zwalniany przez Prezydenta.

2. Dyrektor ZBK odpowiedzialny jest za:

- 1) należyte i terminowe wykonanie zadań wynikających z przyjętych planów rzeczowo-finansowych, przepisów prawa, Statutu, uchwał Rady, zarządzeń Prezydenta oraz zaleceń Skarbnika Miasta;
- 2) właściwe wykorzystanie przyznanych środków finansowych;
- 3) organizację pracy, strukturę zatrudnienia i należyte funkcjonowanie podległej jednostki budżetowej;
- 4) eksploatację i wykorzystanie powierzonego majątku.

3. Dyrektor ZBK w ramach udzielonych przez Prezydenta pełnomocnictw oraz zgodnie z zakresem swoich zadań i obowiązków ma prawo w szczególności do:

- 1) dysponowania majątkiem, przyznanymi funduszami, środkami obrotowymi;
- 2) prowadzenia polityki kadrowej i płacowej w podległej jednostce budżetowej w ramach określonego przez Prezydenta funduszu płac;
- 3) reprezentowania ZBK na zewnątrz w zakresie praw i obowiązków majątkowych;
- 4) ustalenia dalszych pełnomocników, o ile udzielone mu pełnomocnictwo przewiduje taką możliwość.

4. ZBK jest pracodawcą w rozumieniu Kodeksu Pracy.

5. Czynności w zakresie prawa pracy realizuje Dyrektor lub wyznaczona przez niego osoba.

6. Zasady zatrudniania i wynagradzania pracowników określa ustawa o pracownikach samorządowych oraz akty prawne wydane na jej podstawie.

7. Szczegółowy zakres działania ZBK, w tym strukturę organizacyjną, zadania i zakresy działania poszczególnych komórek organizacyjnych określa Regulamin Organizacyjny ustalany przez Dyrektora ZBK i zatwierdzony przez Prezydenta w drodze Zarządzenia.

8. Dyrektor ZBK ustala Regulamin pracy i Regulamin wynagradzania pracowników ZBK.

9. Wynagrodzenie Dyrektora ustala Prezydent.

10. Nadzór nad działalnością ZBK sprawuje Prezydent.

.

Rozdział 5.
Przepisy końcowe

§ 9. Zmiany Statutu wymagają uchwały Rady.

§ 10. Dyrektor ZBK ponosi odpowiedzialność za przestrzeganie postanowień niniejszego Statutu.

Uzasadnienie

Projekt uchwały dotyczy poszerzenia zadań statutowych Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu o zadania Referatu Spraw Mieszkaniowych Urzędu Miejskiego dotyczące:

- realizowania polityki mieszkaniowej Miasta,
- dysponowania powierzonym zasobem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- prowadzenia całości spraw związanych z zamianami lokali mieszkalnych,
- sprawdzania zasadności wykorzystania lokali stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta.

Zarząd Budynków Komunalnych od 2022 roku działa jako jednostka budżetowa utworzona w celu realizacji zadań własnych gminy. Przedmiotem działania jednostki jest m.in. :

-gospodarowanie w imieniu Gminy Miasto Elbląg wydzieloną częścią gminnego zasobu nieruchomości przekazaną w administrowanie,

-reprezentowanie Gminy Miasto Elbląg w zakresie realizowania uprawnień i wykonywania obowiązków jako właściciela gminnych zasobów mieszkaniowych, wynikających z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali,

- prowadzenie całokształtu spraw związanych z realizacją wpływów z czynszów,
- prowadzenie całokształtu spraw związanych z przygotowaniem i realizacją remontów.

Przedmiot działalności jednostki i prowadzone zadania są zbieżne z zadaniami Referatu Spraw Mieszkaniowych wymienionymi powyżej. Poszerzenie zadań statutowych Zarządu Budynków Komunalnych ma służyć poprawie efektywności i funkcjonalności zadań w tym obszarze. Zadania w zakresie gospodarki mieszkaniowej będą realizowane w jednej jednostce. Wdrożenie proponowanego rozwiązania w zakresie tej usługi publicznej ma na celu przynieść wymierne korzyści, m.in. poprzez usprawnienie procesu wynajmu i zamiany lokali mieszkalnych, bardziej adekwatnego do realnej sytuacji życiowej i finansowej najemców.

Przejęcie zadań wraz z pracownikami powiązane jest z ideą kompleksowej realizacji zadań Zarządu Budynków Komunalnych w obszarze gospodarowania powierzoną częścią miejskiego zasobu nieruchomości. W Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji pozostanie jednoosobowe stanowisko do spraw nadzoru nad jednostką oraz kreowania strategii, projektów i planów w tym obszarze.

Z dniem 1 stycznia 2026 roku pracownicy obecnego Referatu Spraw Mieszkaniowych w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji (dotyczy 7 etatów) stają się pracownikami Zarządu Budynków Komunalnych w Elblągu - na podstawie art. 23¹ Kodeksu Pracy. Pracownicy zostali zapoznani ze zmianami.

Mając powyższe na uwadze, proszę o podjęcie przedmiotowej uchwały przez Radę Miejską.