

**Zarządzenie Nr 206/2017**  
**BURMISTRZA MIASTA CZELADŹ**

z dnia 21 lipca 2017 roku

**w sprawie ustalenia praw i obowiązków Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - ZBK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako użytkownika nieruchomości lub lokali niewyodrębnionych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiących własność Miasta Czeladź w zakresie czynności administracyjnych, eksploatacyjnych i technicznego utrzymania nieruchomości oraz finansowych.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 oraz art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2016 poz. 446 ze zmian.) oraz Uchwały Nr XL/516/2017 Rady Miejskiej w Czeladzi z dnia 7 czerwca 2017 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości stanowiących własność Gminy Czeladź w użytkowanie na rzecz Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.

**Burmistrz Miasta Czeladź**  
**zarządza co następuje:**

**§1. 1.** Dokonuje się ustalenia praw i obowiązków **Czeladzkiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego - ZBK spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej CTBS - ZBK sp. z o.o.)** jako użytkownika nieruchomości lub lokali niewyodrębnionych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiących własność Miasta Czeladź w zakresie czynności administracyjnych, eksploatacyjnych, technicznego utrzymania nieruchomości oraz finansowych, stanowiących załącznik nr 1 do zarządzenia.

**2.** Do praw i obowiązków Użytkownika **w zakresie czynności administracyjnych** należy w szczególności:

1) zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów najmu, dzierżawy, użyczenia i innych umów dotyczących udostępniania lokali lub nieruchomości, a w szczególności:

a) umów najmu lokali mieszkalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym zasadami ustalonymi przez Miasto Czeladź;

b) umów najmu lokali użytkowych zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z zasadami ustalonymi przez Miasto Czeladź;

c) umów najmu lub dzierżawy części wspólnych budynków stanowiących w całości własność Miasta Czeladź;

d) umów z przyszłymi najemcami dotyczących przeprowadzenia remontu i uzupełnienia wyposażenia technicznego lokali mieszkalnych,

e) umów dotyczących rozliczenia kosztów przeprowadzenia remontów lokali użytkowych w zamian za bonifikaty zgodnie z zasadami ustalonymi z użytkownikiem i Gminą Czeladź;

2) rozliczanie kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazu, wywozu nieczystości stałych i płynnych w użytkowanych nieruchomościach lub lokalach niewyodrębnionych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiących własność Miasta Czeladź;

3) protokolarne przekazywanie najemcom (bądź przyszłym najemcom) lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży lub części wspólnych budynku;

4) protokolarny odbiór lokali od dotychczasowych najemców (lokatorów) wraz z zapewnieniem dozoru nad nieruchomościami znajdującymi się w tych lokalach;

5) zawieranie, zmiana, rozwiązywanie umów związanych z nieruchomościami, a w szczególności:

- a) na usługi związane z utrzymaniem czystości i funkcjonowaniem urządzeń technicznych,
- b) na dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej i gazu,
- c) na dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- d) na wywóz nieczystości stałych i płynnych,
- e) na montaż podzielników kosztów centralnego ogrzewania, ciepłomierzy,
- f) na rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów, ciepłomierzy;
- g) na inne rodzaje usług związanych z zarządzanymi nieruchomościami (dźwigi, anteny zbiorcze, domofony i inne usługi).

6) bieżące prowadzenie dla każdego lokalu oddzielnie tzw. „teczki lokalu” (z zachowaniem ciągłości korespondencji i dokumentów kolejnych najemców danego lokalu) na podstawie przekazanych dokumentów ze zlikwidowanego ZBK i na bieżąco od wejścia w życie niniejszego zarządzenia zawierającej:

- a) protokół pomiaru powierzchni użytkowej lokalu (wg potrzeby),
- b) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu wraz z oceną stanu technicznego lokalu i ustalonym stopniem zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia technicznego,
- c) dokumenty stwierdzające nawiązanie stosunku i warunki najmu lokalu (decyzje, skierowania, umowy, postanowienia sądowe, aneksy i inne) wraz z obliczeniem wysokości czynszu i opłat związanych z umową najmu,
- d) dokument stwierdzający wysokość kaucji mieszkaniowej i jej wpłatę,
- e) korespondencję dotyczącą realizacji wzajemnych obowiązków i uprawnień najemcy oraz wynajmującego w toku użytkowania lokalu,
- f) pisemne rozliczenie z tytułu zniszczenia elementów wyposażenia technicznego byłego najemcy opuszczającego lokal wraz z wezwaniem do zapłaty (sporządzone w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy) oraz innymi dokumentami dotyczącymi windykacji należności,
- 6) powiadomienie najemców (lokatorów) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego o zmianach wysokości czynszu i opłat związanych z korzystaniem z lokali;
- 7) występowanie do właściwego w sprawach obywatelskich wydziału Urzędu Miasta Czeladź z wnioskami o wymeldowanie decyzją administracyjną osób, które opuściły miejsce pobytu stałego lub czasowego;
- 8) potwierdzanie danych zawartych we wnioskach dotyczących przyznania dodatków mieszkaniowych oraz ubiegania się o mieszkanie komunalne, bądź przyłączenie części wspólnej lub pustostanu do dotychczas zajmowanego lokalu;
- 9) udostępnianie lokali mieszkalnych i użytkowych osobom uprawnionym przez Miasto Czeladź;
- 10) protokolarny odbiór wykonanych przez przyszłego najemcę robót związanych z remontem i uzupełnieniem wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego, a w razie niewywiązania się przez przyszłego najemcę z umowy o wykonanie remontu i uzupełnienie wyposażenia technicznego lokalu – protokolarny odbiór lokalu;
- 11) zgłaszanie Policji lub Straży Miejskiej wykroczeń przeciwko porządkowi domowemu;
- 12) prowadzenie kontroli stanu zasiedlenia lokali oraz wywiadów środowiskowych w celu stwierdzenia istnienia wolnych lub nieużytkowanych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych oraz niezwłoczne ustalenie ich stanu formalno-prawnego i technicznego wraz z zakresem robót koniecznych do wykonania, podejmowanie przewidzianych prawem działań w celu odzyskania nieużytkowanych lokali;
- 13) niezwłoczne ustalenie faktu samowolnego zajęcia lokalu i podejmowanie działań określonych przepisami prawa w celu usunięcia sprawców samowolnych zajęć;

- 14) prowadzenie przetargów lub negocjacji na wysokość stawki czynszu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych;
- 15) prowadzenie i aktualizowanie komputerowej ewidencji budynków i zasobów lokalowych;
- 16) prowadzenie i aktualizowanie komputerowego systemu naliczania czynszów i opłat ;
- 17) informowanie najemców (lokatorów) o istotnych sprawach dotyczących zarządzania nieruchomością, a w szczególności:
  - a) godzinach i miejscu przyjmowania najemców (lokatorów) przez Użytkownika,
  - b) miejscu i numerze telefonu prowadzenia dyżuru pogotowia awaryjnego,
  - c) planowanych w budynkach napraw i remontów, mogących powodować utrudnienia w korzystaniu z budynku;
- 18) przyjmowanie oraz rejestrowanie zgłoszeń, interwencji i wniosków najemców (lokatorów), udzielanie im niezwłocznie odpowiedzi o sposobie załatwienia sprawy oraz udzielanie wyjaśnień dotyczących skarg, interwencji i wniosków złożonych w Urzędzie Miasta Czeladź;
- 19) prowadzenie postępowań sądowych, a także egzekucyjnych w przedmiocie objętym niniejszym zarządzeniem oraz na podstawie udzielonych przez Miasto Czeladź pełnomocnictw;
- 20) Wykonywanie czynności prawnych mających na celu doprowadzenie do opuszczenia i opróżnienia (eksmisji) przedmiotu najmu po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela tj. Gminy Czeladź.
- 21) Wykonywanie czynności prawnych mających celu doprowadzenie do opuszczenia i opóźnienia (eksmisji) osób zajmujących przedmiot najmu bez tytułu prawnego po uprzednim uzyskaniu zgody właściciela tj. Miasta Czeladź;
- 22) Ustanawianie pełnomocników procesowych do reprezentowania i zastępowania Miasta Czeladź przed sądami powszechnymi w zakresie prowadzonej działalności zleconej w ramach otrzymywanego wynagrodzenia określonego w § 1 ust. 6 pkt 17;
- 23) weryfikowanie odczytów urządzeń pomiarowych stanowiących podstawę do fakturowania kosztów zakupionej zimnej wody, ciepła dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, gazu i energii elektrycznej dla potrzeb oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytkowania (klatki schodowe, ganki piwniczne itp.);
- 24) okresowe przeprowadzanie odczytów wodomierzy indywidualnych zimnej i ciepłej wody zgodnie z obowiązującymi regulaminami w udostępnionych lokalach mieszkalnych i użytkowych;
- 25) wydawanie zezwoleń wraz z warunkami technicznymi na montaż wodomierzy indywidualnych, przeprowadzanie okresowych kontroli plomb wodomierzy indywidualnych z odczytaniem ich cech legalizacyjnych, nadzór nad realizacją przepisów dotyczących legalizacji liczników głównych i indywidualnych poboru wody ciepłej i zimnej oraz odbiór po montażu, legalizacji wraz z oplombowywaniem wodomierzy, z zastrzeżeniem, że w razie nieobecności najemcy w terminie wskazanym przez Użytkownika może on go obciążyć kosztem drugiego i kolejnych podejść do oplombowania wodomierza;
- 26) kontrola i ewidencja wskazań wodomierzy oraz przekazywanie indywidualnych rozliczeń użytkownikom lokali;
- 27) ustalenie wysokości zaliczek dla odbiorców mediów i usług na podstawie kosztów ich zużycia lub średniego zużycia za poprzednie półrocze;
- 28) podejmowanie działań w celu likwidacji nielegalnych poborów wody, ciepła, energii elektrycznej i gazu oraz sporządzanie wniosków do organów ścigania;
- 29) dokonywanie półrocznego rozliczenia zużycia wody i kanalizacji, podgrzania wody oraz rocznego rozliczenia centralnego ogrzewania;
- 30) zawieranie umów ubezpieczeniowych;
- 31) realizacja obowiązków określonych w ustawie z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych;
- 32) przygotowywanie danych ekonomicznych niezbędnych do określenia wysokości stawek czynszu z uwzględnieniem obniżenia lub podwyższenia stawki bazowej;

**3.** Do obowiązków Użytkownika w **zakresie czynności eksploatacyjnych** w ramach użytkowania nieruchomości zabudowanych stanowiących w całości własność Miasta Czeladź należy w szczególności:

- 1) mycie klatek schodowych i zmiatanie piwnic, sprzątanie kabin dźwigów osobowych, sprzątanie strychów i innych pomieszczeń ogólnodostępnych;
- 2) zmiatanie chodnika przed posesją oraz oczyszczanie chodników położonych wzdłuż nieruchomości, zmiatanie terenu posesji;
- 3) mycie okien, drzwi wejściowych i urządzenia domofonowego przy drzwiach, mycie poręczy i lamperii;
- 4) niezwłoczne oczyszczanie miejsc i pomieszczeń wspólnego użytku po wystąpieniu zanieczyszczenia zagrażającego stanowi sanitarnemu posesji;
- 5) przygotowywanie budynków do sezonu zimowego, usuwanie śniegu i nawisów śniegu z dachów, strącanie sopli z rynien, gzymsów i innych elementów budynków;
- 6) utrzymywanie w stanie gotowości urządzeń przeciwpożarowych w budynku;
- 7) przeprowadzanie deratyzacji budynków według potrzeb (w tym w ramach tzw. „akcji miejskiej”), dezynsekcja i dezynfekcja lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń (np. po zgonie najemcy, wystąpieniu plagi os, robactwa itp.), dezynfekcja klatek schodowych;
- 8) utrzymanie pogotowia awaryjnego (ciepłowniczego, wodno-kanalizacyjnego, elektrycznego, gazowego, ogólnobudowlanego).

**4.** Do obowiązków Użytkownika w **zakresie czynności technicznego utrzymania nieruchomości** stanowiących w całości własność Miasta Czeladź, mających na celu utrzymanie nieruchomości na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, należy w szczególności:

- 1) prowadzenie na bieżąco dokumentów określonych przepisami prawa budowlanego, a w szczególności:
  - a. książki obiektu budowlanego
  - b. ewidencji zgłoszeń konserwacyjnych, remontowych, awarii oraz ich realizacji,
  - c. wydanych opinii kominiarskich,
  - d. dokumentacji powykonawczej robót budowlanych i remontów wraz z protokołami odbioru tych robót;
- 2) prowadzenie wizji lokalnych, udział w wizjach i rozprawach administracyjnych dotyczących stanu technicznego budynków;
- 3) informowanie Miasta Czeladź o koniecznych rozbiórkach budynków oraz ich wykonywanie i finansowanie poprzez dodatkowe zlecenie Miasta Czeladź ;
- 4) sprawowanie nadzoru nad doprowadzaniem do budynków nowych instalacji, w szczególności:
  - a) określenie trasy przebiegu instalacji (tv kablowa, telekomunikacyjna, centralnego ogrzewania, sanitarna, wodna, gazowa, elektryczna, sieć internetowa), zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją,
  - b) dokonywanie odbioru wykonanych prac zgodnie z ustaleniami;
- 5) dokonywanie przeglądów i kontroli urządzeń technicznych, a także budynków zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego;
- 6) wykonywanie zabezpieczeń budynku w przypadku wystąpienia uszkodzeń mających wpływ na jego bezpośrednie użytkowanie w sytuacji zagrożenia bezpieczeństwa dla ludzi

i mienia, a także dokonywanie napraw budynków, jego pomieszczeń i urządzeń oraz otoczenia uszkodzonego budynku;

7) wykonywanie bieżących konserwacji nieruchomości, mających na celu utrzymanie sprawności elementów budynku poprzez:

a) dokonywanie napraw oraz bieżących przeglądów i kontroli instalacji: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazowej, odgromowej, dymowej, spalinowej, wentylacyjnej,

b) utrzymywanie w należytym stanie dźwigów osobowych, zbiorczych anten telewizyjnych oraz innych urządzeń należących do wyposażenia nieruchomości wspólnej,

c) zabezpieczanie pomieszczeń technicznych w budynku, piwnic, strychów oraz innych pomieszczeń i instalacji nieprzewidzianych do użytkowania przez osoby trzecie przed dostępem tych osób, o ile warunki techniczne na to pozwalają.

8) usuwanie awarii oraz skutków awarii;

9) realizacja zaleceń wynikających z zapisów książki obiektu budowlanego;

10) wykonywanie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczących sporządzania ekspertyz i opinii technicznych oraz wykonywania robót remontowych dotyczących budynku lub lokalu;

**5. Do obowiązków Użytkownika w zakresie czynności technicznego utrzymania lokali** znajdujących się w nieruchomościach stanowiących w całości lub części własność Miasta Czeladź, mających na celu utrzymanie nieruchomości na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia, należy w szczególności

1) prowadzenie ewidencji zakwalifikowanej do wymiany w budynkach stolarki;

2) prowadzenie wizji lokalnych, udział w wizjach i rozprawach administracyjnych, dotyczących stanu technicznego lokali;

3) przyjmowanie i opiniowanie wniosków najemców lokali dotyczących przeróbek, przebudów, zmian elewacji budynków, zmian ich konstrukcji i nowych instalacji. Zezwolenie na wykonywanie powyższych czynności Użytkownik wydaje po uzyskaniu wyrażonej na piśmie zgody lub zezwolenia właściwego organu. Nie zastosowanie się do powyższego spowoduje obciążenie Użytkownika skutkami finansowymi przeprowadzanych zmian w tym m.in. kosztami wykonania nowej inwentaryzacji budowlanej wraz z rozliczeniem udziałów w nieruchomości wspólnej oraz kosztami notarialnymi i sądowymi związanymi ze zmianą udziałów nieruchomości wspólnej;

4) wykonywanie obowiązków określonych w art. 6a ustawy z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego i wykonywanie niezbędnych robót remontowych w lokalach;

5) przygotowywanie pustostanów lokali mieszkalnych do ich ponownego zasiedlenia;

6) wykonywanie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dotyczących sporządzania ekspertyz, opinii technicznych oraz wykonywania robót remontowych dotyczących lokali.

**6. Do obowiązków Użytkownika w zakresie czynności finansowych** należy w szczególności:

1) przekazywanie na rachunek Urzędu Miasta Czeladź należności stanowiących dochody Miasta z tytułu spłaty zaległości powstałych przed dniem ustanowienia użytkownika tj. przed 01 sierpnia 2017r.

2) pobierania od najemców lokali należności z tytułu czynszu i opłat wynikających z obowiązujących przepisów prawa i zawartych umów bądź innych pożytków, stanowiących w całości przychód Użytkownika

- 3) uiszczanie zaliczek na koszty zarządu nieruchomością wspólną dotyczących wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto Czeladź posiada udziały, pokrywanie strat bądź decydowanie o przeznaczeniu nadwyżek wynikających ze sprawozdania wspólnoty mieszkaniowej;
- 4) pośredniczenie w poborze opłat za media i świadczenie usług komunalnych pomiędzy dostawcami tych usług a najemcami w budynkach stanowiących w całości własność Miasta, jeżeli istnieje taka potrzeba;
- 5) pobieranie zaliczek za media i świadczenie usług komunalnych od najemców oraz uiszczanie zaliczek za opłaty i świadczenia komunalne na rachunki wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto posiada udziały z zastrzeżeniem, że różnica pomiędzy przypisem a faktycznymi wpłatami dokonywanymi przez najemców stanowi wydatek Użytkownika;
- 6) udział w postępowaniach w zakresie regresów towarzystw ubezpieczeniowych z tytułu zaistnienia zdarzeń na nieruchomościach obciążonych użytkowaniem;
- 7) pobór kaucji mieszkaniowych lub kaucji wpłacanych przez najemców lokali użytkowych na rachunek Użytkownika, a w wypadku rozwiązania umowy użytkowania zwrot pobranych z tego tytułu kwot, po uprzednim potrąceniu zaległości najemcy z tytułu czynszu bądź innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
- 8) wszelkie rozliczenia kaucji mieszkaniowej wpłaconej przez najemcę na rachunek Miasta Czeladź przed dniem 01 sierpnia 2017r. w wypadku rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego, po uprzednim potrąceniu zaległości najemcy z tytułu czynszu bądź innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu i dyspozycja jej wypłaty z konta bankowego Miasta Czeladź;
- 9) bieżące analizowanie kont finansowych wszystkich zobowiązanych do uiszczania należności oraz uzgadnianie sald kont finansowych z dłużnikami w przypadku występowania rozszczeń spornych oraz potwierdzanie sald kont finansowych – jeśli istnieje taki wymóg;
- 10) prowadzenie korespondencji w zakresie windykacji należności (monity, upomnienia, wezwania do zapłaty) oraz wypowiedanie umów najmu lub dzierżawy;
- 11) kontrolowanie terminów wpłat, a w przypadku opóźnień w zapłacie naliczanie odsetek ustawowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 12) podejmowanie rozstrzygnięć w zakresie udzielania ulg i umarzania należności czynszowych i należności za media;
- 13) prowadzenie ewidencji przychodów i kosztów dla budynków i innych środków trwałych obciążonych użytkowaniem;
- 14) przygotowywanie statystyk, sprawozdań i informacji w zakresie działalności windykacyjnej raz w roku;
- 15) udzielenie pełnomocnictwa dla przedstawiciela Spółki w reprezentowaniu Miasta Czeladź jako właściciela lokali niewyodrębnionych we wspólnotach mieszkaniowych;
- 16) Umowy użytkowania nieruchomości stanowiących własność Miasta Czeladź lub lokali niewyodrębnionych wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiących własność Miasta Czeladź zostaną zawarte na okres 10 lat, począwszy od dnia 01 sierpnia 2017r.
- 17) Ustanowienie prawa użytkowania następuje za wynagrodzeniem, które obliczane będzie w następujący sposób: 0,01 zł netto za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej wszystkich dotychczas niewyodrębnionych lokali, w stosunku miesięcznym, przy czym stan powierzchni na dzień podjęcia niniejszego zarządzenia został określony w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia, z tym, że stan ten będzie uaktualniany raz w roku, w terminie do końca lutego, w związku z sukcesywnych wyodrębnianiem i zbywaniem kolejnych lokali przez Gminę Czeladź,
- 18) Wynagrodzenie, o którym mowa w ppkt 17 obliczane w sposób określony powyżej powiększone o podatek od towarów i usług (według stawki obowiązującej na dzień zapłaty) płatne będzie z góry raz w roku, do 31 marca, z tym, że pierwsza opłata płatna będzie do dnia 30 września 2017 roku, po wystawieniu faktury dla użytkownika przez Miasto Czeladź.

19) W przypadku zmniejszenia lub zwiększenia powierzchni, przekazanego w użytkowanie zasobu nieruchomości i mieszkaniowego zasobu(np. sprzedaż) wynagrodzenie ulega zmianie począwszy od pierwszego dnia kolejnego roku kalendarzowego.

20) Po wygaśnięciu umowy Użytkownik ma obowiązek przekazać Miastu Czeladź w formie elektronicznej kompletny i aktualny stan zasobów wraz z saldami czynszowymi, posiadaną dokumentacją techniczną, książki obiektów i ostatnie protokoły przeglądów.

**§2.** Wykonanie zarządzenia powierza się: Naczelnikowi Wydziału Nieruchomości Urzędu Miasta Czeladź.

**§3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 sierpnia 2017 r.

**BURMISTRZ**  
*mgr Zbigniew Szaleniec*