

UCHWAŁA Nr 361/XL/17
RADY MIASTA MILANÓWKA
z dnia 28 listopada 2017 r.

w sprawie uchylecia uchwały nr 304/XXXVI/17 Rady Miasta Milanówka z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 ze zm.) - Rada Miasta Milanówka uchwala co następuje:

§ 1

Uchyla się uchwałę nr 304/XXXVI/17 Rady Miasta Milanówka z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie likwidacji zakładu budżetowego – Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Milanówka.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca
Rady Miasta Milanówka

mgr Małgorzata Trębińska

Uzasadnienie:

Na sesji w dniu 22 czerwca 2017 r. Rada Miasta Milanówka uchwałą nr 304/XXXVI/17 podjęła decyzję o postawieniu w stan likwidacji zakładu budżetowego – Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Milanówku. De facto uchwała ta zmieniła termin likwidacji zakładu budżetowego na 31 grudnia 2017 r. z terminu 30 czerwca 2017 r. określonego w pierwotnej uchwale nr 238/XXVIII/17 z dnia 26 stycznia 2017 r. dot. likwidacji.

W trakcie prac zmierzających do likwidacji zostały ujawnione nowe okoliczności, które wpływają na to, że zasadnym będzie obecnie uchylenie uchwały o likwidacji Zakładu:

Pomimo wielokrotnych prób nie udało się uregulować kwestii formalno-prawnych tzw. „małych wspólnot” mieszkaniowych. Na podstawie prac związanych z powyższym jednoznacznie można stwierdzić, że uregulowanie tych kwestii będzie procesem wieloletnim, którego przedziału czasowego nie da się ściśle określić (m.in. z powodu konieczności zainicjowania postępowań sądowych) aczkolwiek nie krótszym niż 3-6 lat.

Aktualnie Zakład zarządza 9 wspólnotami w tym 6 „małymi”. Ogólnie 49 lokali o powierzchni ok 2084 m², w tym w „małych” wspólnotach 29 lokali o powierzchni ok 1368 m², przy czym gminnych jest odpowiednio w nich 20 lokali o powierzchni ok. 781 m² i 13 lokali o powierzchni ok 507 m². Najmniejsze wspólnoty liczą po 3 lokale.

W myśl uchwały likwidacyjnej wszystkie prawa i obowiązki Zakładu miałyby przejść Urząd Miasta Milanówka, lecz ze względów prawnych **nie ma możliwości** wykonywania czynności związanych z zarządzaniem wspólnotami mieszkaniowymi.

Aby wypełnić uchwałę likwidacyjną koniecznym byłoby znalezienie zewnętrznego zarządcy. Czynność ta jest niemal niemożliwa. Część wspólnot nie ma unormowanej sytuacji prawno-właścicielskiej. Większość wspólnot to stare, zdekapitalizowane budynki, wymagające generalnych remontów, a co za tym idzie znacznych nakładów finansowych. Jednocześnie przy niewielkiej liczbie lokali nie generują one adekwatnych przychodów czynszowych. Tak więc z punktu widzenia biznesowego nie ma możliwości znalezienia zewnętrznego zarządcy dla wspólnot. Istnieje możliwość ustanowienia zarządcy przez sąd, sprawy te mogą trwać wiele miesięcy bądź lat. Nadmienić należy, że w części wspólnot ich członkowie (lokatorzy) są ze sobą skonfliktowani. Co nie daje szansy na wyłonienie spośród nich zarządcy w sposób kompromisowy. Nadto należy stwierdzić, że nie ma wśród nich osób posiadających odpowiednie kompetencje do zarządzania nieruchomościami. Wśród mieszkańców próby wyłonienia z własnego grona nowego zarządcy nie przyniosły żadnego efektu.

Tak więc w bieżącej sytuacji, jak również w perspektywie kilkuletniej jedynym zarządcą wspólnot mieszkaniowych może pozostać wyłącznie Zakład. Oprócz wymiaru prawnego należy zwrócić również uwagę na odpowiedzialność społeczną Gminy w stosunku do mieszkańców wspólnot.

Ponadto należy zwrócić uwagę na systematyczną poprawę sytuacji finansowej Zakładu, a co za tym idzie bardziej odpowiedzialnym i ekonomicznym zarządzaniem środkami publicznymi. Znajduje to odzwierciedlenie przede wszystkim w dwóch aspektach.

Pierwszy dotyczy dłużników. W bieżącej niepełnej kadencji skierowano do sądu ponad 3 krotnie więcej spraw o eksmisję niż w całej poprzedniej - na kwotę ok. 4,5 krotnie wyższą. Do sądu skierowano ok. 1,5 razy więcej spraw o zapłatę na kwotę ponad 1,5 razy większą. Zakład bezpośrednio doprowadził do ściągnięcia 130 tys. zł zadłużenia wcześniej uznanego za nieściągalne, oraz ok. 50 tys. poprzez działania komornicze.

Drugi aspekt dotyczy osiągnięcia lepszego wyniku wykorzystania struktur organizacyjnych Zakładu przy istniejących zasobach kadrowych.

Powyższe pozwala na możliwości realizacji zadań Gminy w szczególności tych nagłych i pilnych, w sposób sprawniejszy, szybszy i tańszy co znajdzie wyraz w rozszerzonym zakresie zadań statutowych Zakładu.

Z tych względów zasadne jest pozostawienie zakładu budżetowego i tym samym uchylenie Uchwały o jego likwidacji.