

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SOPOTU
z dnia2025 r.
w sprawie utworzenia jednostki budżetowej
Gminy Miasta Sopotu pod nazwą Sopockie Nieruchomości Komunalne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. h ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), art. 12 ust.1 pkt 2, ust. 2, ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.) Rada Miasta Sopotu uchwala, co następuje:

§ 1

Z dniem 01 stycznia 2026 r. tworzy się jednostkę budżetową Gminy Miasta Sopotu pod nazwą Sopockie Nieruchomości Komunalne z siedzibą w Sopocie.

§ 2

Jednostce budżetowej nadaje się statut określający zakres działania oraz zasady funkcjonowania, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Przedmiotem działalności jednostki budżetowej będą w szczególności zadania w obszarze administrowania, gospodarowania i zarządzania lokalami mieszkalnymi, pracowniami artystycznymi oraz lokalami użytkowymi, w tym garażami i miejscami postojowymi.

§ 4

Mienie powierzone jednostce budżetowej stanowią składniki wyposażenia oraz inne ruchomości, z których będzie korzystać w ramach realizacji zadań, w tym lokal użytkowy wykorzystywany na podstawie umowy najmu.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Sopotu.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Pomorskiego.

PREZYDENT MIASTA SOPOTU

Magdalena Czarczyńska-Jachim

Sprawdzono
pod względem prawnym

31.02.2025
.....
rada prawny

Uzasadnienie do Uchwały

Zarządzanie zasobem komunalnym stanowi jedno z podstawowych zadań własnych gminy wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Obowiązek ten obejmuje w szczególności administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, utrzymanie nieruchomości w należytym stanie technicznym, prowadzenie polityki czynszowej oraz prowadzenie działań zmierzających do racjonalnej gospodarki majątkiem komunalnym.

Gmina Miasta Sopotu chcąc usprawnić dotychczasowe rozwiązania organizacyjne powołuje jednostkę budżetową pod nazwą Sopotkie Nieruchomości Komunalne, której przedmiotem funkcjonowania będzie kompleksowe zarządzanie powierzonym zasobem komunalnym. Pozwoli to na zapewnienie bardziej efektywnego administrowania lokalami, optymalizację kosztów utrzymania zasobu oraz poprawi jakość obsługi mieszkańców i użytkowników. Istotnym argumentem przemawiającym za powołaniem jednostki jest również aspekt ekonomiczny. Utworzenie własnej jednostki pozwoli na skoncentrowanie kompetencji i odpowiedzialności w jednej strukturze organizacyjnej, usprawni proces decyzyjny, ujednolici standardy obsługi oraz zarządzanie zasobem, a także umożliwi bardziej racjonalne planowanie i realizację potrzeb remontowych zgodnych z wizją i potrzebami Gminy. Wzmocniony zostanie także nadzór gminy nad powierzonym mieniem.

Jednostka budżetowa będzie działała w oparciu o ustawę o finansach publicznych, a jej gospodarka finansowa prowadzona będzie w formie planu dochodów i wydatków zatwierdzanego corocznie w uchwale budżetowej Rady Miasta.

Wprowadzenie tej zmiany organizacyjnej przyczyni się do bardziej racjonalnego i efektywnego zarządzania majątkiem gminy, poprawy świadczonych usług oraz zwiększenia efektywności środków publicznych.

Uchwała jest zgodna ze Strategią Rozwoju Miasta Sopotu na lata 2022-2030 realizując cel strategiczny 1. Włączająca Wspólnota oraz Cele operacyjne w tym 1.1.6. Modernizacja Urzędu Miasta i siedzib innych jednostek miejskich pod kątem poprawy ich dostępności i funkcjonalności, w tym dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz 1.2.1. Program zachęt do pozostania/osiedlania się w oparciu o komunalny zasób mieszkaniowy w szczególności podpunkty: a. Długofalowe aktywne zarządzanie mieszkaniem komunalnym, bez możliwości ich wykupu, b. Zagospodarowanie pustostanów i budowa nowych mieszkań oraz c. Poprawa stanu technicznego i dostępności mieszkań w starym budownictwie.

Mając na uwadze powyższe podjęcie uchwały jest zasadne.

PREZYDENT MIASTA SOPOTU
Magdalena Czerwinka-Jachims

Anna Ciano
Ciano

Statut

ROZDZIAŁ I

Podstawa prawna działania

- § 1. 1. Sopockie Nieruchomości Komunalne, zwane dalej „Jednostką”, są jednostką budżetową działającą na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
2. Jednostka działa w szczególności na podstawie:
- 1) Ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.),
 - 2) Ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153);
 - 3) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm. Dz. U. z 2024 r. poz. 1222, 1717, 1881, Dz. U. z 2025 r. poz. 1080);
 - 4) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725);
 - 5) Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048);
 - 6) Ustawy z dnia 21 listopada 2008 roku o pracownikach samorządowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1135),
 - 7) innych przepisów szczególnych regulujących zasady funkcjonowania samorządowych jednostek budżetowych i gospodarowania nieruchomościami;
 - 8) niniejszego Statutu.
3. Siedzibą Jednostki jest Miasto Sopot.

ROZDZIAŁ II

Zakres i przedmiot działania Jednostki

- § 2. 1. Sopockie Nieruchomości Komunalne są jednostką budżetową realizującą zadania w zakresie.
- 1) gospodarowania, administrowania oraz zarządzania zasobem mieszkaniowym, pracownikami artystycznymi oraz gminnymi obiektami użytkowymi, w tym garażami i miejscami postojowymi,
 - 2) zaspokajania potrzeb mieszkańców i użytkowników zasobów w ramach realizowanych zadań
2. Realizacji innych zadań zleconych związanych z funkcjonowaniem komunalnych zasobów mieszkaniowych, pracowni artystycznych oraz lokali użytkowych.
3. Działania Sopockich Nieruchomości Komunalnych realizowane będą w obszarze organizacyjnym, administracyjnym, eksploatacyjnym, finansowym oraz technicznym zarządzanego zasobu.
- § 3. 1. Przedmiotem działalności Jednostki jest w szczególności:
- 1) gospodarowanie, zarządzanie i administrowanie nieruchomościami zabudowanymi, niezabudowanymi, a także pozostałymi gruntami stanowiącymi własność lub współwłasność Gminy Miasta Sopotu, które zostały przekazane Jednostce w zarządzanie oraz w ramach zawartych umów innych nieruchomości wspólnych we wspólnotach, w których współwłaścicielem jest Gmina Miasto Sopot,
 - 2) współpraca w ramach posiadanych pełnomocnictw Gminy Miasta Sopotu we wspólnotach mieszkaniowych w zakresie utrzymania nieruchomości wspólnych;
 - 3) zabezpieczenie prawidłowej eksploatacji oraz utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej zarządzanych budynków, lokali i infrastruktury, a w szczególności dokonywanie oceny stanu technicznego, określania potrzeb w zakresie prac remontowych, organizacja i nadzór prac remontowych, modernizacyjnych oraz rozbiórki w uzgodnieniu z właściwym wydziałem merytorycznym Urzędu Miasta Sopotu;
 - 4) utrzymanie właściwego stanu sanitarnego zasobów i ich otoczenia oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego;

- 5) utrzymanie stanu technicznego budynków, budowli, obiektów, wszelkich instalacji ogólnie dostępnych w tym zwłaszcza elektrycznych i gazowych w stopniu zapewniającym bezpieczeństwo użytkowników, osób trzecich i otoczenia, w tym podejmowanie wszelkich czynności organizacyjnych i technicznych dla zapewnienia bezpieczeństwa oraz usuwania przyczyn i skutków awarii w tym zakresie;
 - 6) utrzymanie estetyki budynków i budowli oraz przyległych terenów, w tym zieleni,
 - 7) prowadzenie ewidencji majątkowej zarządzanego mienia;
 - 8) organizowanie obsługi finansowo-księgowej Jednostki obejmującej swoim zakresem również obsługę finansowo-księgową poszczególnych nieruchomości znajdujących się w zarządzaniu lub administrowaniu Jednostki oraz prowadzenie windykacji przedsądowej i sądowej należności;
 - 9) współpraca z innymi jednostkami samorządowymi, organami i instytucjami w sprawach dotyczących realizacji powierzonych zadań;
 - 10) prowadzenie całokształtu spraw organizacyjnych, prawnych, administracyjnych, finansowych i kadrowych związanych z funkcjonowaniem Jednostki.
2. Przedmiot działania obejmuje ponadto:
- 1) zawieranie umów z podmiotami gospodarczymi i kontrole ich wykonywania;
 - 2) egzekwowanie należności za wykonane usługi, roboty i świadczenia;
 - 3) windykacja należności związanych z korzystaniem z nieruchomości;
 - 4) opracowywanie projektów planów rzeczowo-finansowych działalności gospodarczej w terminach przewidzianych Ustawą o finansach publicznych i określonych przez Prezydenta Miasta Sopotu;
 - 5) prowadzenie administracji komunalnych obiektów niemieszkalnych;
 - 6) zawieranie umów na wykonywanie robót, usług i dostaw w ramach posiadanych środków zgodnie z przepisami prawa zamówień publicznych

ROZDZIAŁ III

Gospodarka finansowa

- § 4 1. Jednostka prowadzi gospodarkę finansową na zasadach określonych dla jednostek budżetowych Gminy Miasta Sopotu.
- 2 Podstawą gospodarki finansowej Jednostki jest roczny plan finansowy określający plan dochodów i wydatków.
 - 3 Plan finansowy zatwierdza Prezydent Miasta Sopotu.
 - 4 Działalność Jednostki finansowana jest z budżetu Gminy Miasta Sopotu.
 5. Jednostka pokrywa swoje wydatki z budżetu Gminy Miasta Sopotu, a uzyskane dochody odprowadza na rachunek Gminy Miasta Sopotu
 6. Jednostka posiada odrębny rachunek bankowy we wskazanym przez Gminę Miasta Sopotu banku
- § 5 1 Wysokość opłat z tytułu administrowania, odpłatności za świadczone usługi i roboty ustalane są zgodnie z wartościami wynikającymi z
- 1) przepisów prawa powszechnie obowiązującego (ceny i opłaty ustawowe);
 - 2) przepisów prawa miejscowego (uchwał Rady Miasta Sopotu lub zarządzeń Prezydenta Miasta Sopotu),
 - 3) umów zawieranych przez Jednostkę w ramach udzielonych przez Prezydenta Miasta Sopotu pełnomocnictw.
- 2 Jednostka samodzielnie dochodzi i egzekwuje należności z tytułu prowadzonych usług i robót oraz administrowania budynkami.

ROZDZIAŁ IV

Organizacja Jednostki

- § 6. 1. Jednostką kieruje Dyrektor, który zatrudniany i zwalniany jest przez Prezydenta Miasta Sopotu.
- 2 Wynagrodzenie Dyrektora ustala Prezydent Miasta Sopotu.

3. Dyrektor Jednostki odpowiedzialny jest za:
 - 1) należyte i terminowe wykonanie zadań wynikających z przyjętych planów rzeczowo-finansowych, Statutu, Uchwał Rady Miasta Sopotu, Zarządzeń Prezydenta Miasta Sopotu oraz pozostałych przepisów prawa;
 - 2) właściwe wykorzystanie przyznaných środków finansowych;
 - 3) organizację pracy, struktury zatrudnienia i należyte funkcjonowanie podległego personelu,
 - 4) prawidłową eksploatację i wykorzystanie powierzonego majątku.
- 4 Dyrektor Jednostki w ramach udzielonych przez Prezydenta Miasta Sopotu pełnomocnictw oraz zgodnie z zakresem swoich zadań i obowiązków ma prawo w szczególności do
 - 1) dysponowania majątkiem, przyznanymi funduszami oraz środkami obrotowymi;
 - 2) prowadzenia prawidłowej polityki kadrowej i płacowej w ramach określonego funduszu płac;
 - 3) reprezentowania Jednostki na zewnątrz w zakresie praw i obowiązków majątkowych.
- 5 Dyrektor zatrudnia i zwalnia Zastępców oraz Głównego Księgowego.
- 6 Szczegółową strukturę organizacyjną Jednostki, zakres uprawnień, obowiązków i odpowiedzialności pracowników oraz zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych określa regulamin organizacyjny wprowadzony zarządzeniem Dyrektora.

ROZDZIAŁ V

Majątek Jednostki

- § 7. 1 Majątek Jednostki jest mieniem Gminy Miasta Sopotu i może być wykorzystywany wyłącznie do realizacji celów statutowych
- 2 Odpowiedzialność za majątek ponosi Dyrektor Jednostki.
3. Jednostka korzysta z mienia Gminy Miasta Sopotu na podstawie trwałego zarządu lub innej formy przekazania określonej w odrębnych przepisach.

ROZDZIAŁ VI

Nadzór

- § 8 1. Kontroli i oceny działalności Jednostki oraz pracy Dyrektora dokonuje Prezydent Miasta Sopotu.
- 2 Nadzór nad działalnością Jednostki sprawuje Prezydent Miasta Sopotu.

Przepisy końcowe

- § 9 1 W sprawach nieuregulowanych niniejszym Statutem stosuje się przepisy wskazane w oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
- 2 Zmiany w Statucie mogą być dokonywane w trybie właściwym dla jego uchwalenia.
- 3 Jednostka prowadzi Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z Ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej.
- 4 Statut wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r