

Regulamin Organizacyjny Zarządu Mienia Komunalnego w Białymstoku

§ 1

Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku jest samorządową jednostką budżetową Miasta Białystok działającą w oparciu o Statut nadany uchwałą Nr XVIII/284/19 Rady Miasta Białystok z dnia 9 grudnia 2019 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Mienia Komunalnego w Białymstoku (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2019 r. poz. 6090).

§ 2

Ileokroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

- 1) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku;
- 2) Mieście - należy przez to rozumieć Miasto Białystok;
- 3) Prezydencie - należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Białegostoku;
- 4) Dyrektorze - należy przez to rozumieć Dyrektora Zarządu;
- 5) komórce organizacyjnej - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną Zarządu;
- 6) Regulaminie - należy przez to rozumieć Regulamin Organizacyjny Zarządu.

§ 3

Regulamin określa:

- 1) zasady funkcjonowania Zarządu;
- 2) strukturę organizacyjną Zarządu;
- 3) zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności osób pełniących funkcje kierownicze i samodzielne oraz zakres działania poszczególnych komórek organizacyjnych;
- 4) ogólny tryb załatwiania spraw.

§ 4

1. Zarządem kieruje i odpowiada za prawidłowe jego funkcjonowanie Dyrektor zatrudniony przez Prezydenta.
2. Dyrektor kieruje Zarządem na podstawie i w granicach pełnomocnictw udzielonych przez Prezydenta oraz reprezentuje Zarząd na zewnątrz i ponosi odpowiedzialność za całokształt pracy Zarządu, a także za osiągnięte wyniki pracy.

§ 5

1. Dyrektor wykonuje swoje zadania przy pomocy Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych, Zastępcy Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobem i Głównego Księgowego.
2. Stosunek pracy z osobami, o których mowa w ust. 1, nawiązuje i rozwiązuje Dyrektor, który ustala zakresy ich obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności.

§ 6

1. Zastępcy Dyrektora, Główny Księgowy oraz kierownicy wyodrębnionych komórek organizacyjnych prowadzą sprawy powierzone komórkom organizacyjnym oraz działają na zewnątrz w granicach udzielonego przez Dyrektora umocowania.
2. W miarę potrzeby Dyrektor udziela pełnomocnictw innym pracownikom.
3. Dyrektora, w czasie jego nieobecności, zastępuje wyznaczona przez Dyrektora osoba.

§ 7

Strukturę organizacyjną Zarządu określa Schemat organizacyjny, stanowiący załącznik do niniejszego Regulaminu.

§ 8

1. Zadania Zarządu realizują następujące komórki organizacyjne oraz samodzielne stanowiska:
 - 1) Dział Inwestycji – TI;
 - 2) Dział Remontów – TR;
 - 3) Dział Obsługi Mieszkańców - TO;
 - 4) Dział Terenów Rekreacyjnych i Poszanowania Energii – GE;
 - 5) Dział Lokali Mieszkalnych – GM;
 - 6) Dział Lokali Użytkowych – GU;
 - 7) Samodzielne stanowisko ds. dokumentacji budynków i lokali – GD;
 - 8) Zespół Radców Prawnych – DR;
 - 9) Referat Zamówień Publicznych – DZ;
 - 10) Referat Kadr i Obsługi Zarządu – DK;
 - 11) Inspektor ochrony danych;
 - 12) Samodzielne wieloosobowe stanowisko ds. Lotniska;
 - 13) Samodzielne stanowisko ds. BHP;
 - 14) Samodzielne stanowisko ds. OC i p.poż.;
 - 15) Dział Ekonomiczno – Księgowy – KE;
 - 16) Dział Czyszczeń – KC;
 - 17) Dział Windykacji – KW.
2. Poszczególne komórki organizacyjne kierowane są przez kierowników.
3. Organizację wewnętrzną komórek organizacyjnych oraz zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności podległych pracowników ustalają kierownicy.
4. Zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności pracowników zatrudnionych na stanowiskach samodzielnych określa Dyrektor.

§ 9

Do kompetencji **Dyrektora** należy wydawanie aktów prawnych z zakresu funkcjonowania Zarządu, udzielanie pełnomocnictw i upoważnień, a ponadto sprawy:

- 1) gospodarowania powierzonym zasobem Miasta, Gminy Białystok i Skarbu Państwa poprzez wykonywanie uprawnień właścicielskich w granicach udzielonych pełnomocnictw Prezydenta;
- 2) określania zadań i kierunków działania Zarządu;
- 3) ustalania planu finansowo – rzeczowego Zarządu;

- 4) zapewnienia funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej w Zarządzie jako jednostce sektora finansów publicznych;
- 5) nadzorowania postępowań dotyczących udzielania zamówień publicznych;
- 6) dokonywania czynności w zakresie spraw dotyczących stosunków pracy pracowników Zarządu, ustalanie wielkości i struktury zatrudnienia oraz zasad wynagradzania;
- 7) nadzorowania zadań dotyczących obsługi prawnej Zarządu;
- 8) nadzorowania zadań związanych z ochroną danych osobowych;
- 9) zapewniania właściwej organizacji pracy i warunków jej wykonywania zgodnie z wymogami bhp i p.poż.;
- 10) nadzorowania zadań z zakresu obrony cywilnej.

§ 10

Do zakresu działania **Referatu Zamówień Publicznych** należy:

- 1) przygotowywanie planów zamówień usług, dostaw i robót budowlanych na podstawie danych otrzymanych z komórek organizacyjnych Zarządu;
- 2) koordynowanie prac w zakresie zamówień publicznych, w tym prowadzenie konsultacji i doradztwa;
- 3) przygotowywanie pism i dokumentów związanych z prowadzonymi postępowaniami w sprawie zamówień publicznych, w tym ogłoszeń o wszczęciu postępowania;
- 4) przygotowywanie i prowadzenie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego, w tym:
 - rejestrowanie wniosków o zamówienie publiczne,
 - określenie trybu przygotowywanego postępowania,
 - opracowywanie specyfikacji istotnych warunków zamówienia,
 - przygotowywanie propozycji składu komisji przetargowych,
 - przygotowywanie zarządzeń wewnętrznych w sprawie prowadzonych postępowań,
 - przygotowywanie wszystkich pism i dokumentów związanych z prowadzonymi postępowaniami;
- 5) prowadzenie ewidencji umów o udzielenie zamówienia publicznego;
- 6) prowadzenie rejestrów zamówień publicznych;
- 7) sporządzanie sprawozdań z zakresu zamówień publicznych.

§ 11

Do zakresu działania **Zespołu Radców Prawnych** należy:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji zespołu;
- 2) sporządzanie opinii prawnych;
- 3) udzielanie porad prawnych i konsultacji związanych z bieżącą realizacją zadań;
- 4) dokonywanie interpretacji aktów prawnych na potrzeby komórek organizacyjnych;
- 5) współuczestniczenie w opracowywaniu projektów przepisów prawa miejscowego;
- 6) opiniowanie aktów wewnętrznych regulujących działalność Zarządu takich jak zarządzenia, regulaminy, instrukcje itp.;
- 7) opiniowanie projektów umów i porozumień zawieranych przez Zarząd;
- 8) występowanie przed sądami oraz innymi organami orzekającymi w charakterze pełnomocników procesowych;
- 9) reprezentowanie Zarządu w postępowaniach egzekucyjnych.

Do zakresu działania **Referatu Kadr i Obsługi Zarządu** w szczególności należy:

W zakresie spraw kadrowych:

- 1) opracowywanie zasad wynagradzania pracowników;
- 2) wykonywanie czynności związanych z naborem i zatrudnianiem pracowników;
- 3) prowadzenie akt osobowych oraz innej dokumentacji pracowniczej;
- 4) prowadzenie dokumentacji związanej z ubezpieczeniem społecznym pracowników;
- 5) pilotowanie prac związanych z dokonywaniem ocen kwalifikacyjnych pracowników;
- 6) opracowywanie planów szkoleń oraz organizowanie szkoleń pracowników;
- 7) przygotowywanie dokumentacji dotyczącej świadczeń pieniężnych związanych ze stosunkiem pracy;
- 8) sporządzanie dokumentacji związanej z ustaniem stosunku pracy;
- 9) prowadzenie całokształtu zagadnień związanych ze sprawami socjalnym pracowników.

W zakresie spraw dotyczących organizacji:

- 1) koordynowanie działań w zakresie funkcjonowania adekwatnej, skutecznej i efektywnej kontroli zarządczej;
- 2) współuczestniczenie w przygotowywaniu projektów przepisów prawa miejscowego oraz przepisów wewnętrznych;
- 3) prowadzenie rejestru i przechowywanie aktów prawnych prawa miejscowego oraz prawnych regulacji wewnętrznych;
- 4) przygotowywanie materiałów na sesje Rady Miasta Białystok w zakresie dotyczącym Zarządu, w tym przygotowywanie projektów odpowiedzi na interpelacje i zapytania radnych;
- 5) sporządzanie sprawozdań na podstawie danych przekazywanych z komórek merytorycznych Zarządu;
- 6) analiza i weryfikacja szczegółowa projektów zgłoszonych do Budżetu Obywatelskiego;
- 7) udzielanie informacji w zakresie realizacji projektów zgłoszonych do Budżetu Obywatelskiego;
- 8) prowadzenie spraw związanych z organizacją przygotowań do realizacji corocznych wniosków do Budżetu Obywatelskiego;
- 9) przygotowanie materiałów na posiedzenia Zespołu ds. Budżetu Obywatelskiego;
- 10) prowadzenie rejestru pism wpływających i wychodzących oraz innych spraw kancelaryjnych;
- 11) obsługa sekretariatu.

W zakresie spraw dotyczących obsługi administracyjno – gospodarczej:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) gospodarowanie mieniem ruchomym Zarządu – prowadzenie jego ewidencji;
- 3) nadzorowanie stanu zabezpieczenia obiektu;
- 4) bieżące zaopatrywanie komórek organizacyjnych w materiały i sprzęt biurowy;
- 5) zapewnienie należytego stanu sanitarno – porządkowego pomieszczeń biurowych;
- 6) obsługa i zapewnienie prawidłowego działania centrali telefonicznej oraz prowadzenie spraw związanych z wyposażeniem pracowników w służbowe telefony komórkowe.

W zakresie spraw dotyczących archiwum zakładowego:

- 1) przejmowanie, przechowywanie, zabezpieczanie i ewidencjonowanie dokumentacji spraw zakończonych z komórek organizacyjnych Zarządu (w formie papierowej i na informatycznych nośnikach danych);
- 2) porządkowanie oraz zapewnienie odpowiedniego stanu fizycznego przechowywanej dokumentacji;
- 3) udostępnianie dokumentacji i przeprowadzanie kwerend archiwalnych;
- 4) prowadzenie brakowania dokumentacji niearchiwalnej;
- 5) przekazywanie materiałów archiwalnych do archiwum państwowego;
- 6) składanie rocznych sprawozdań do archiwum państwowego z wykonania zadań.

§ 13

Do zakresu działania **Samodzielnych Stanowisk** należy w szczególności:

1) Inspektor ochrony danych:

- a) nadzorowanie stosowania środków technicznych i organizacyjnych zapewniających ochronę przetwarzanych danych osobowych;
- b) kontrola zabezpieczenia danych przed ich udostępnieniem osobom nieupoważnionym, przetwarzaniem z naruszeniem przepisów o ochronie danych osobowych, zmianą, utratą, uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- c) nadzorowanie opracowywania i aktualizacji dokumentacji;
- d) sprawdzanie zgodności przetwarzanych danych z przepisami oraz opracowywaniu w tym zakresie sprawozdań;
- e) zapoznanie osób upoważnionych do przetwarzania danych osobowych z przepisami o ochronie danych osobowych;
- f) prowadzenie rejestru zbiorów danych przetwarzanych w Zarządzie.

2) Stanowisko wieloosobowe ds. Lotniska:

- a) opiniowanie spraw związanych z dokumentacją na realizację inwestycji budowy elementów infrastruktury lotniska Białystok Krywlany;
- b) nadzorowanie procesu opiniowania i uzgadniania dokumentacji projektowych dla zadań inwestycyjnych związanych z budową elementów infrastruktury lotniska zgodnie z wymaganymi przepisami;
- c) udział w pracach komisji przetargowych i zespołów negocjacyjnych powoływanych w ramach postępowań związanych z wyborem wykonawców zadań inwestycyjnych o których mowa w pkt. a);
- d) prowadzenie spraw związanych z procesem certyfikacji lotniska zgodnie z przepisami ustawy Prawo lotnicze oraz wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych;
- e) nadzorowanie prowadzenia bieżących czynności związanych z utrzymaniem gotowości operacyjnej lotniska w związku z utrzymaniem gwarancji i certyfikacją lotniska;
- f) współpraca z zarządzającym lotniskiem (Aero Partner Spółka z o.o.), dzierżawcą lotniska (Areoklubem Polskim) i głównym użytkownikiem (Areoklubem Białostockim);
- g) współpraca z odpowiednimi jednostkami i urzędami w sprawach związanych z certyfikacją lotniska (zarządzający/ULC);
- h) planowanie działań w zakresie zmiany obecnego zarządzającego lotniskiem poprzez przygotowanie instytucjonalne nowego podmiotu i zmiany wymaganych dokumentów do zarządzania.

3) *Stanowisko ds. BHP:*

- a) dokonywanie okresowych przeglądów warunków pracy;
- b) sporządzenie okresowych analiz stanu bezpieczeństwa i higieny pracy;
- c) współuczestniczenie w dokonywaniu oceny ryzyka zawodowego na poszczególnych stanowiskach pracy;
- d) prowadzenie szkoleń wstępnych w zakresie BHP zatrudnianych pracowników, pilotowanie organizacji szkoleń okresowych;
- e) prowadzenie szkoleń w zakresie BHP osób uczestniczących w programie spłaty zadłużenia w formie świadczeń rzeczowych;
- f) prowadzenie postępowań wypadkowych, opracowywanie wniosków o charakterze profilaktycznym oraz sporządzanie sprawozdań o wypadkach przy pracy i chorobach zawodowych.

4) *Stanowisko ds. OC i p.poż.:*

- a) opracowywanie oraz aktualizowanie planu działania na wypadek zagrożenia i wojny oraz procedur postępowania w przypadku zagrożeń oraz sytuacji nadzwyczajnych;
- b) nadzorowanie utrzymania w stanie sprawności technicznej budowli ochronnych znajdujących się w zarządzie ZMK oraz podejmowanie działań zmierzających do zapobiegania ich dewastacji;
- c) nadzorowanie zabezpieczenia siedziby Zarządu z punktu widzenia ochrony przeciwpożarowej w tym zapewnienia należytego wyposażenia w sprzęt przeciwpożarowy;
- d) dokonywanie oceny stanu bezpieczeństwa przeciwpożarowego w obiektach Zarządu jak też stanu zabezpieczenia na wypadek innych zagrożeń oraz sytuacji nadzwyczajnych.

§ 14

Do zakresu działania **Zastępcy Dyrektora ds. Technicznych** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie rocznych planów remontów i inwestycji w uzgodnieniu z Głównym Księgowym;
- 2) planowanie i nadzorowanie wydatkowania środków finansowych przeznaczonych na realizację zadań związanych z technicznym utrzymaniem zasobu oraz zadań dotyczących jego eksploatacji;
- 3) nadzorowanie przygotowywania i realizacji zadań inwestycyjnych;
- 4) nadzorowanie realizacji zadań remontowych oraz rozbiórek obiektów budowlanych;
- 5) nadzorowanie prac dotyczących zapewnienia zewnętrznych usług w zakresie bieżącego utrzymania i eksploatacji zasobu;
- 6) nadzorowanie spraw związanych z pozyskaniem środków ze źródeł zewnętrznych oraz rozliczeń dofinansowanych przedsięwzięć;
- 7) koordynowanie i nadzorowanie realizacji zgłoszeń, skarg i wniosków użytkowników zarządzanego zasobu dotyczących spraw technicznych i eksploatacyjnych;
- 8) nadzorowanie prowadzenia ksiąg obiektów;
- 9) nadzorowanie zadań związanych z utrzymaniem i zagospodarowaniem nieruchomości gruntowych;
- 10) nadzorowanie działań związanych z reprezentowaniem interesów Gminy Białystok we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 15

Do zakresu działania **Działu Inwestycji** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) przygotowywanie części technicznej dokumentacji przetargowej i udział w postępowaniach przetargowych na opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie robót budowlanych realizowanych inwestycji, remontów generalnych budynków i przebudowy instalacji wewnętrznych w tym przygotowywanie projektów umów;
- 3) przygotowywanie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy:
 - w zakresie ustawiania znaków drogowych;
 - w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla niepełnosprawnych;
- 4) sprawdzanie kosztorysów;
- 5) bieżąca kontrola stanu zaawansowania rzeczowego i finansowego robót inwestycyjnych;
- 6) prowadzenie nadzoru budowlanego;
- 7) udział w spotkaniach koordynacyjnych z udziałem projektantów i wykonawców;
- 8) prowadzenie ewidencji realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz sprawozdawczości rzeczowej i finansowej robót inwestycyjnych;
- 9) przygotowywanie oraz przeprowadzanie odbioru robót inwestycyjnych;
- 10) udział w przeglądach gwarancyjnych wykonanych robót inwestycyjnych;
- 11) prowadzenie rozbiórek budynków i obiektów budowlanych na potrzeby inwestycyjne i własne;
- 12) obsługa gwarancyjna wykonywanych zadań w tym przyjmowanie wniosków od najemców;
- 13) współdziałanie z innymi komórkami organizacyjnymi w sprawach związanych z realizacją inwestycji budowy elementów infrastruktury lotniska Białystok Krywlany;
- 14) dokonywanie wpisów do ksiąg obiektu budowlanego wykonywanych zadań w zakresie działu;
- 15) zakładanie ksiąg obiektów przy prowadzonych nowych inwestycjach;
- 16) współuczestniczenie w przygotowywaniu wniosków o uzyskanie dofinansowania realizacji przedsięwzięć inwestycyjnych oraz kontrolowanie terminowości realizacji dofinansowywanych przedsięwzięć.

§ 16

Do zadań **Działu Remontów** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) opracowywanie inwentaryzacji powierzchni zasobu gminnego;
- 3) prowadzenie dokumentacji technicznej budynków, w tym prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych;
- 4) nadzór i utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków i lokali, w tym przeprowadzanie kontroli stanu technicznego stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.);
- 5) przygotowywanie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy;

- remontów bieżących budynków, budowli i lokali,
 - konserwacji i utrzymania zasobu (pod kątem ogólnobudowlanym, elektrycznym i sanitarnym),
 - na montaż wodomierzy, ciepłomierzy, podliczników ciepła,
 - na obsługę i konserwację kotłowni gazowych,
 - na obsługę i konserwację dźwigów,
 - na elektroniczne zabezpieczenie budynków i lokali,
 - na inne w zakresie technicznego utrzymania zasobu – w zakresie kompetencji działu;
- 6) kontrolowanie wykonania usług i robót zleczanych podmiotom zewnętrznym w zakresie kompetencji działu;
 - 7) prowadzenie spraw związanych z technicznym utrzymaniem zasobu – dotyczy umowy o administrowanie;
 - 8) zabezpieczanie budynków i lokali przed dewastacją lub samowolnym zajęciem przez osoby nieuprawnione;
 - 9) załatwianie zgłoszeń mieszkańców w sprawach dotyczących usterek i awarii w zakresie kompetencji działu;
 - 10) opiniowanie wystąpień najemców i dzierżawców w zakresie realizacji przedsięwzięć remontowych oraz nadzór nad tymi pracami;
 - 11) przyjmowanie i opiniowanie wniosków o wykup lokali mieszkalnych;
 - 12) prowadzenie działań związanych z organizacją przestrzeni sąsiedzkiej w ramach programu „Nasze podwórko”;
 - 13) analiza i weryfikacja szczegółowa projektów zgłoszonych do Budżetu Obywatelskiego;
 - 14) monitorowanie stanu realizacji projektów Budżetu Obywatelskiego w zakresie zadań należących do kompetencji działu.

§ 17

Do zadań **Działu Obsługi Mieszkańców** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) prowadzenie spraw związanych z ubezpieczeniem powierzonego majątku gminnego i likwidacją szkód oraz dochodzeniem roszczeń wynikających z zawartych w dziale umów;
- 3) przygotowywanie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy:
 - w zakresie utrzymania placów zabaw przy budynkach mieszkalnych,
 - w zakresie bieżącego utrzymania zasobu, w tym między innymi administrowania,
 - w zakresie dozoru fizycznego budynków,
 - w zakresie innych spraw dotyczących bieżącego utrzymania zasobu - w ramach kompetencji działu;
- 4) kontrolowanie wykonania usług zleczanych podmiotom zewnętrznym – w zakresie kompetencji działu;
- 5) prowadzenie spraw związanych z bieżącą eksploatacją budynków;
- 6) prowadzenie spraw związanych z wycinką drzew i krzewów oraz nasadzeniami;
- 7) rozpatrywanie i załatwianie skarg mieszkańców związanych ze stanem higieniczno - sanitarnym;
- 8) utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości gruntowych;

- 9) prowadzenie ewidencji wspólnot mieszkaniowych;
- 10) opracowywanie harmonogramów zebrań wspólnot mieszkaniowych, w tym wyznaczenie uczestnictwa w zebraniu i ustalanie stanowiska w przedmiocie tematów objętych porządkiem obrad;
- 11) inicjowanie i prowadzenie spraw wymagających podjęcia uchwał przez wspólnoty mieszkaniowe;
- 12) sprawowanie nadzoru nad prawidłowością i zgodnością z prawem podejmowanych uchwał wspólnot mieszkaniowych oraz ich ewidencjonowanie i rozpowszechnianie do użytku służbowego przez inne komórki organizacyjne;
- 13) analizowanie i bilansowanie potrzeb finansowych dotyczących zabezpieczenia udziału Gminy Białystok we wspólnotach mieszkaniowych;
- 14) kontrola wspólnot mieszkaniowych;
- 15) organizowanie wykonywania świadczeń rzeczowych w celu spłaty zadłużenia w zarządzanym zasobie;
- 16) kierowanie zadłużonych użytkowników gminnego zasobu mieszkaniowego do zainteresowanych jednostek miejskich, celem spłaty zadłużenia w formie świadczeń rzeczowych i koordynowanie realizacji zadań z tym związanych – zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa miejscowego;
- 17) analiza i weryfikacja szczegółowa projektów zgłoszonych do Budżetu Obywatelskiego.

§ 18

Do zakresu działania **Zastępcy Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobem** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie propozycji działań niezbędnych do rozwiązywania lokalowych problemów mieszkaniowych z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców;
- 2) przygotowywanie opracowań i analiz dotyczących wykorzystania gminnego zasobu mieszkaniowego;
- 3) opracowywanie projektów przepisów prawa miejscowego oraz innych regulacji dotyczących problematyki mieszkaniowej;
- 4) organizowanie wykonania uchwał Rady Miasta Białystok w szczególności w sprawach:
 - wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Białystok,
 - zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Białystok,
 - zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wdzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż trzy lata lub na czas nieoznaczony;
- 5) przygotowywanie opracowań i analiz dotyczących wykorzystania zasobu lokali użytkowych oraz przekazanych do zarządzania nieruchomości gruntowych lub budynkowych;
- 6) opracowywanie projektów prawa miejscowego oraz innych regulacji dotyczących zasad gospodarowania zasobem lokali użytkowych i przekazanych do zarządzania nieruchomości gruntowych lub budynkowych;
- 7) nadzorowanie realizacji zadań dotyczących gospodarowania zasobem lokali mieszkalnych, budynków i lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych;
- 8) nadzór nad dokumentacją budynków i lokali;
- 9) nadzorowanie zadań dotyczących optymalizacji sposobu dostarczania energii do zasobu i minimalizacji kosztów z tym związanych;

- 10) nadzorowanie spraw związanych z pozyskaniem środków ze źródeł zewnętrznych oraz rozliczeń dofinansowanych przedsięwzięć;
- 11) koordynowanie i nadzorowanie realizacji zgłoszeń, skarg i wniosków w zakresie spraw prowadzonych przez podległych kierowników;
- 12) nadzorowanie spraw związanych z funkcjonowaniem w budynkach gminnych sieci teletechnicznych;
- 13) nadzorowanie i analizowanie zużycia mediów w budynkach gminnych oraz inicjowanie kontroli wspólnot mieszkaniowych w zakresie prawidłowości rozliczeń;
- 14) nadzorowanie nad poszukiwaniem i pozyskiwaniem źródeł finansowania zadań Zarządu;
- 15) nadzorowanie spraw związanych z zarządzanymi budowlami i obiektami budowlanymi o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym;
- 16) nadzorowanie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego w zakresie utrzymania terenów rekreacyjnych, boisk sportowych oraz letniego i zimowego porządku i czystości terenów sportowo-rekreacyjnych.

§ 19

Do zakresu działania **Działu Lokali Mieszkalnych** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) realizowanie zadań związanych z zaspakajaniem potrzeb mieszkaniowych osób uprawnionym do otrzymania gminnych lokali mieszkalnych, stosownie do obowiązujących zasad ich wynajmowania;
- 3) zawieranie, zmiana oraz wypowiedanie umów najmu lokali mieszkalnych;
- 4) zawieranie umów dotyczących wykonania remontu lokalu na koszt najemcy;
- 5) uczestniczenie w eksmisjach;
- 6) przygotowywanie spraw w celu wszczęcia postępowania sądowego o opróżnienie lokalu;
- 7) potwierdzanie wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego w stosunku do najemców bez tytułu prawnego;
- 8) pokazywanie, przejmowanie i przekazywanie najemcom lokali;
- 9) przeprowadzanie wizji lokalnych w zakresie prowadzonych spraw;
- 10) rozpatrywanie i załatwianie skarg mieszkańców w zakresie używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem w szczególności zakłócania porządku domowego;
- 11) kontrola przestrzegania zgodności użytkowania lokalu z warunkami ustalonymi w umowie;
- 12) prowadzenie mieszkaniowego banku danych lokali przeznaczonych do zamiany z zasobu Gminy Białystok;
- 13) wykonywanie pośrednictwa w ramach systemowej zamiany lokali;
- 14) przygotowywanie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy w zakresie opróżniania, wywozu ruchomości i zabezpieczania gminnych lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych z udziałem Gminy Białystok.

§ 20

Do zakresu działania **Działu Lokali Użytkowych** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) przejmowanie nieruchomości na podstawie zarządzeń Prezydenta wraz z dokonaniem ich komisyjnego odbioru na podstawie protokołu;
- 3) przekazywanie zwracanych nieruchomości, stosownie do zarządzeń Prezydenta wraz ze sporządzeniem dokumentu PT;
- 4) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji nieruchomości, budynków, budowli i lokali;
- 5) prowadzenie działań marketingowych w odniesieniu do wolnych lokali użytkowych i niezagospodarowanych budynków i gruntów;
- 6) organizowanie i prowadzenie przetargów na najem lokali użytkowych, budynków bądź dzierżawę gruntów;
- 7) zawieranie, zmiana i wypowiedzanie umów najmu, dzierżawy i użyczenia budynków, lokali, innych pomieszczeń oraz gruntów;
- 8) kontrola przestrzegania zgodności użytkowania z warunkami ustalonymi w umowie;
- 9) ustalanie stawek czynszu najmu i dzierżawy oraz naliczanie opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu bądź nieruchomości;
- 10) przejmowanie i przekazywanie nieruchomości i lokali najemcom/dzierżawcom;
- 11) przygotowywanie spraw w celu wszczęcia postępowania sądowego o opróżnienie lokalu lub nieruchomości;
- 12) uczestniczenie w eksmisjach;
- 13) rozliczanie poniesionych nakładów, po uprzednim uzyskaniu opinii technicznej;
- 14) załatwianie skarg i wystąpień użytkowników lokali użytkowych, garaży i nieruchomości w zakresie spraw należących do właściwości komórki organizacyjnej;
- 15) analiza i weryfikacja szczegółowa projektów zgłoszonych do Budżetu Obywatelskiego.

§ 21

Do zadań **Działu Terenów Rekreacyjnych i Poszanowania Energii** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) przygotowywanie dokumentacji przetargowej i udział w postępowaniach przetargowych na wyłanianie dostawców mediów, w tym przygotowanie umów;
- 3) prowadzenie spraw związanych z funkcjonowaniem w budynkach gminnych sieci teletechnicznych;
- 4) kontrola, rejestracja i analiza zużycia mediów w budynkach gminnych;
- 5) udział w kontroli wspólnot mieszkaniowych w zakresie prawidłowości rozliczeń użytkowników gminnych lokali;
- 6) analiza kosztów pod kątem zużycia mediów;
- 7) bieżąca analiza wyników pomiarów oraz wskaźników zużycia mediów;
- 8) realizacja zadań związanych z opracowaniem świadectw charakterystyki energetycznej;
- 9) poszukiwanie zewnętrznych źródeł finansowania zadań Zarządu;
- 10) przygotowywanie wniosków o uzyskanie dofinansowania ze źródeł zewnętrznych na realizację przedsięwzięć budowlanych;

- 11) monitorowanie i rozliczanie przedsięwzięć dofinansowywanych ze źródeł zewnętrznych;
- 12) prowadzenie i nadzorowanie spraw związanych z zarządzanymi budowlami i obiektami budowlanymi o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym, poprzez:
 - a) przeprowadzanie kontroli stanu technicznego obiektów sportowo - rekreacyjnych stosowanie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333);
 - b) prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych dla nadzorowanych obiektów;
 - c) nadzór nad właściwą eksploatacją obiektów i urządzeń stanowiących ich wyposażenie;
 - d) nadzór nad utrzymaniem porządku i czystości na obiektach sportowo - rekreacyjnych;
 - e) kontrolę placów zabaw i boisk;
 - f) kontrolowanie stanu technicznego urządzeń zabawowych, elementów wyposażenia boisk, elementów małej architektury i wykonywanie bieżących napraw;
 - g) sprawdzenie stanu funkcjonalności i bezpieczeństwa użytkowania urządzeń zabawowych i obiektów małej architektury;
- 13) przygotowywanie postępowań o udzielenie zamówienia publicznego na wyłonienie wykonawcy:
 - w zakresie utrzymania terenów rekreacyjnych, boisk sportowych,
 - w zakresie utrzymania letniego i zimowego porządku i czystości terenów sportowo-rekreacyjnych,
 - w zakresie konserwacji i napraw terenów sportowo-rekreacyjnych,
 - w zakresie innych spraw dotyczących bieżącego utrzymania zasobu - w ramach kompetencji działu;
- 14) udział w przeglądach gwarancyjnych;
- 15) kontrolowanie wykonania usług zleczanych podmiotom zewnętrznym – w zakresie kompetencji działu;
- 16) prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi w zasobie zarządzanych nieruchomości;
- 17) zarządzanie w zakresie obiektów budowlanych o przeznaczeniu sportowo-rekreacyjnym wykonywanych w ramach Budżetu Obywatelskiego;
- 18) analiza i weryfikacja szczegółowa projektów zgłoszonych do Budżetu Obywatelskiego na dany rok kalendarzowy;
- 19) monitorowanie stanu realizacji projektów Budżetu Obywatelskiego w zakresie zadań należących do kompetencji działu.

§ 22

Do zakresu działania **Stanowiska ds. dokumentacji budynków i lokali** należy w szczególności:

- 1) bieżące prowadzenie teczek lokali;
- 2) gromadzenie dokumentacji budynków przekazywanej przez komórki organizacyjne;
- 3) udostępnianie zgromadzonej dokumentacji na potrzeby komórek organizacyjnych za pokwitowaniem.

§ 23

Do zakresu działania **Głównego Księgowego** należy w szczególności:

- 1) nadzór nad przygotowaniem i realizacją planu finansowego Zarządu;
- 2) prowadzenia rachunkowości jednostki;
- 3) wykonywania dyspozycji środkami pieniężnymi;
- 4) dokonywania wstępnej kontroli:
 - a) zgodności operacji gospodarczych i finansowych z planem finansowym,
 - b) kompletności i rzetelności dokumentów dotyczących operacji gospodarczych i finansowych;
- 5) kontrolowanie prawidłowości i terminowości sporządzania sprawozdań finansowych, rozliczeń z budżetem, ustalania zobowiązań podatkowych;
- 6) analizowanie wyników ekonomicznych;
- 7) nadzorowanie zadań dotyczących obciążeń użytkowników zarządzanego zasobu, w tym udzielania obniżki czynszu;
- 8) prowadzenie nadzoru nad windykacją należności;
- 9) nadzór nad inwentaryzacją majątku Zarządu;
- 10) nadzorowanie pod kątem finansowym działań związanych z posiadaniem udziałów we wspólnotach mieszkaniowych.

§ 24

Do zakresu działania **Działu Ekonomiczno - Księgowego** należy w szczególności:

- 1) przygotowywanie i realizacja rocznych planów finansowych;
- 2) opracowywanie analiz ekonomicznych;
- 3) ewidencjonowanie kosztów i przychodów w oparciu o zakładowy plan kont i ustawę o rachunkowości;
- 4) ewidencjonowanie dochodów i wydatków zgodnie z klasyfikacją budżetową;
- 5) prowadzenie rejestrów sprzedaży i zakupów oraz sporządzanie deklaracji VAT;
- 6) rozliczanie podatków i opłat lokalnych oraz prowadzenie rozliczeń z budżetem Gminy Białystok;
- 7) sporządzanie sprawozdań finansowych;
- 8) prowadzenie rejestrów kont rozrachunkowych z pracownikami, sporządzanie list płac oraz rozliczanie pozostałych świadczeń związanych ze stosunkiem pracy;
- 9) prowadzenie rozrachunków z kontrahentami;
- 10) rozliczanie kaucji mieszkaniowych;
- 11) prowadzenie ewidencji środków trwałych i innych składników majątkowych Zarządu;
- 12) terminowe rozliczanie inwentaryzacji;
- 13) rozliczanie środków finansowych pozyskanych ze źródeł zewnętrznych na realizację przedsięwzięć budowlanych;
- 14) prowadzenie spraw dotyczących rozrachunków ze wspólnotami mieszkaniowymi oraz dokonywanie kontroli prawidłowości wykorzystania przez nie środków finansowych;
- 15) potwierdzanie sald kont rozrachunkowych;
- 16) księgowanie operacji zgodnie z planem kont i polityką rachunkowości;
- 17) naliczanie odsetek od nieterminowych wpłat oraz rekompensat za koszty odzyskiwania należności.

§ 25

Do zakresu działania **Działu Czynszów** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) ewidencjonowanie wymiaru czynszu i opłat oraz dokonywanie bieżącej aktualizacji w programie czynszowym;
- 3) bieżący monitoring kont najemców i dzierżawców pod kątem nadpłat;
- 4) drukowanie i wysyłanie zawiadomień dotyczących zmiany opłat;
- 5) księgowanie wpłat należności i bieżące kontrolowanie ich prawidłowości;
- 6) naliczanie odsetek od nieterminowych wpłat oraz rekompensat za koszty odzyskiwania należności;
- 7) potwierdzanie sald kont rozrachunkowych;
- 8) comiesięczne wystawianie faktur z tytułu obciążeń czynszowych dla podmiotów gospodarczych w formie papierowej lub elektronicznej;
- 9) prowadzenie rejestrów sprzedaży na potrzeby VAT;
- 10) rozliczanie kaucji – lokale użytkowe;
- 11) rozliczanie mediów oraz naliczanie opłat za dostawę mediów;
- 12) prowadzenie spraw dotyczących udzielania obniżek czynszu najemcom lokali mieszkalnych;
- 13) potwierdzanie pod względem merytorycznym rachunków i faktur za lokale będące własnością gminy w budynkach wspólnot mieszkaniowych;
- 14) drukowanie i wydawanie książeczek opłat czynszowych;
- 15) potwierdzanie wysokości wydatków na mieszkanie osobom ubiegającym się o przyznanie dodatku mieszkaniowego.

§ 26

Do zakresu działania **Działu Windykacji** należy w szczególności:

- 1) opracowywanie planu rzeczowo-finansowego w zakresie zadań należących do kompetencji działu;
- 2) bieżący monitoring kont najemców i dzierżawców pod kątem zaległości w opłatach;
- 3) monitowanie dłużników w miejscu ich zamieszkania;
- 4) prowadzenie windykacji telefonicznej;
- 5) wysyłanie przedsądowych wezwań do zapłaty i uprzedzeń o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu;
- 6) prowadzenie spraw dotyczących umorzenia zaległości czynszowych, rozkładania spłaty zaległości na raty, odraczania terminów spłat zaległości oraz spłaty zadłużenia w formie świadczenia rzeczowego;
- 7) prowadzenie spraw dotyczących zawarcia ugody w sprawie spłaty zadłużenia;
- 8) występowanie do MOPR o opinie w sprawach dotyczących umorzenia wierzytelności;
- 9) występowanie do sądu celem ustalenia spadkobierców dłużnika;
- 10) występowanie do właściwych organów celem ustalenia miejsca zamieszkania dłużnika;
- 11) kwalifikowanie spraw do skierowania na drogę postępowania sądowego i komorniczego o zapłatę;
- 12) sporządzanie wniosków egzekucyjnych w zakresie zapłaty i egzekwowanie należności na podstawie orzeczeń sądowych, w drodze postępowania egzekucyjnego;
- 13) występowanie z wnioskiem o wszczęcie, zawieszenie, wznowienie bądź umorzenie postępowania komorniczego;

- 14) intensyfikowanie działań windykacyjnych poprzez korzystanie w tym zakresie z usług podmiotów zewnętrznych.

§ 27

Regulamin wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA

dr hab. Tadeusz Truskolaski

