

13. Zasady zarządu nieruchomościami komunalnymi

Zastosowanie

Gmina, powiat

Przesłanki i cel stosowania

Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz ustawą z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym gospodarowanie mieniem należy do podstawowych zadań własnych gminy i powiatu, a odpowiedzialność za jego realizację spoczywa na wójtach, burmistrzach i prezydentach. Zgodnie z tymi ustawami, zarząd i ochrona mienia gminy i powiatu powinny być wykonywane ze szczególną starannością, a osoby zarządzające nieruchomościami ponoszą z tego tytułu odpowiedzialność majątkową, dyscyplinarną czy też karną. Dodatkowo, zasady prawidłowej gospodarki nieruchomościami wymagają, by władze samorządowe, podejmując decyzje o ich wykorzystaniu, poprzedziły je wnikliwą analizą wielokryterialną, uwzględniającą opłacalność ekonomiczną podejmowanych przedsięwzięć.

Administracja samorządowa, zamierzająca zoptymalizować swoje działania powinna określić jasne reguły zarządu nieruchomościami zaliczonymi do każdej z następujących grup:

- nieruchomości statutowe służące realizacji statutowych zadań samorządu,
- nieruchomości instrumentalne służące wspieraniu inicjatyw społeczno-gospodarczych,
- nieruchomości dochodowe służące generowaniu dochodu.

Prawidłowo określone zasady, zawierające przejrzyste opisy ich stosowania oraz wskaźniki umożliwiające weryfikację ich stosowania, pozwolą osiągnąć m.in. następujące cele:

- umożliwić zarządzanie nieruchomościami w perspektywie długookresowej,
- poprawę efektywności zarządzania,
- poprawę skuteczności zarządzania,
- poprawę jakości zarządzania nieruchomościami,
- podniesienie profesjonalizmu działania administracji samorządowej.

Korzyści i koszty wdrożenia narzędzia

Podstawową korzyścią związaną z wdrożeniem narzędzia jest poprawa transparentności działania administracji samorządowej, osób zarządzających mieniem komunalnym a także ustalenie zasad komunikacji między tymi osobami. Narzędzie zawiera wskaźniki, dzięki którym możliwa jest weryfikacja wdrożonych zasad.

W wyniku wdrożenia narzędzia nastąpi również poprawa jakości zarządzania mieniem poprzez wprowadzenie spójnej i opartej na jednolitych zasadach polityki gospodarowania tym mieniem, ograniczenie kosztów zarządu oraz ograniczenie pola do podejmowania błędnych decyzji. Tworząc zasady zarządu nieruchomościami uwzględnia się również sytuację społeczno-gospodarczą, co może przynieść korzyści wizerunkowe i promocyjne oraz zapewnia transparentność działania administracji samorządowej. Ponadto, określenie tych zasad zapoczątkowuje prace nad długookresowym, strategicznym planowaniem zarządzania mieniem.

W tworzeniu zasad zarządu nieruchomościami powinno brać udział zarówno kierownictwo urzędu, jak i osoby wykonujące czynności z zakresy zarządzania mieniem. Ilość osób uczestniczących jest uzależniona od wielkości administracji samorządowej, wielkości mienia zarządzanego i możliwości kadrowych urzędu.

O powodzeniu wdrożonego narzędzia decydują konsekwentne egzekwowanie jego stosowania oraz szkolenia. Dla osób rozpoczynających pracę organizowane są wprowadzające. Natomiast dla pracowników już zatrudnionych w urzędzie szkolenia mogą przybierać postać rozmów, narad, odpraw, które pozwalają przywoływać obowiązujące w urzędzie zasady oraz gromadzić informację zwrotną o zagadnieniach wynikających z jego stosowania. Zaletą tego podejścia będzie przekonanie pracowników o uczestniczeniu w kształtowaniu narzędzia, co ograniczy ich niechęć do stosowania wypracowanych zasad.

Narzędzie musi być na bieżąco aktualizowane, z uwagi na zmieniające się przepisy, inne przesłanki – także polityczne oraz wnioski wynikające z tytułu stosowania narzędzia.

Wdrożenie tego narzędzia rodzi koszty następującego rodzaju:

- osobowe, związane z wypracowaniem zasad,
- związane z wdrożeniem, monitorowaniem i aktualizowaniem zasad,
- odnoszące się do szkoleń dla obecnych i nowych pracowników.

Koszty te zwiększają koszty bieżące funkcjonowania urzędu.

Procedura i harmonogram wdrożenia

| Szczegółowe elementy procedury | Rezultat | Tygodnie | | | | | | | | | | | | Szacunkowy nakład pracy w osobodniach | | | |
|--------------------------------|--|----------|--|---|---|---|---|---|---|---|----|-------------|-----------|---------------------------------------|---------|---|-----|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | JST | Ekspert | | |
| | | 1 | Powołanie zespołu zadaniowego odpowiedzialnego za przygotowanie oraz spotkanie konsultanta z zespołem zadaniowym | X | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Analiza przepisów prawnych dot. obligatoryjnych zasad zarządzania nieruchomościami | | X | | | | | | | | | | | | | 5 | 2 |
| 3 | Diagnoza istniejących praktyk zarządzania nieruchomościami. | | X | X | | | | | | | | | | | | 5 | 2,5 |
| 4 | Wypracowanie przez zespół zasad zarządzania nieruchomościami wraz z kryteriami ich stosowania. | | | X | X | | | | | | | | | | | 5 | 2,5 |
| 5 | Wypracowanie przez zespół wskaźników stosowania zasad nieruchomości. | | | X | X | | | | | | | | | | | 5 | 2 |
| 6 | Wdrożenie i weryfikacja zasad przez przedstawicieli jednostek organizacyjnych | | | | | X | | | | | | | | | | 5 | 1 |
| 7 | Akceptacja zasad zarządzania nieruchomościami przez kierownictwo | | | | | X | | | | | | | | | | 1 | - |
| Razem | | | | | | | | | | | | 28,5 | 11 | | | | |



UNIwersytet
EKONOMICZNY
W KRAKOWIE



Biuro projektu:

Małopolska Szkoła Administracji Publicznej Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie
ul. Rakowicka 16, 31-510 Kraków adres do korespondencji: ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków
faks (012) 293 75 59, tel. (012) 293 75 60, (012) 293 75 65, www.msap.uek.krakow.pl

Partnerzy:



Związek Gmin Wiejskich RP
ul. Kantaka 4, 61-812 Poznań
tel./faks (061) 851 74 18, 851 99 61
www.zgwrp.org.pl



Związek Miast Polskich
ul. Robocza 46A, 61-517 Poznań
tel. (061) 633 50 50, faks (061) 633 50 60
www.zmp.poznan.pl



Związek Powiatów Polskich
Pałac Kultury i Nauki (19 piętro, pokój 1916)
00-901 Warszawa, Plac Defilad 1 skr. pocztowa 7
tel. (022) 656 63 34, faks (022) 656 63 33
www.zpp.pl