

Zasady funkcjonowania Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ostrowie Wielkopolskim, sposoby przyjmowania i załatwiania spraw, stan przyjmowanych spraw, kolejność ich załatwiania lub rozstrzygania

§ 1

1. Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jest spółką prawa handlowego.
2. Wspólnikami Spółki są:
 - Gmina Miasto Ostrów Wielkopolski,
 - Holdikom S.A. w Ostrowie Wielkopolskim.

§ 2

Do głównych zadań realizowanych przez Spółkę należą:

1. Gospodarowanie nieruchomościami, lokalami (będącymi własnością Gminy Miasto Ostrów Wielkopolski oraz będącymi własnością Spółki) stanowiącymi mieszkaniowy zasób gminy, w szczególności:
 - wynajem nieruchomości
 - zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi
 - zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi
 - sprzedaż nieruchomości
2. Budownictwo mieszkaniowe na potrzeby społeczności gminnej.
3. Zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi.

§ 3

Szczegółowe zasady wykonywania przez Spółkę zadań, o których mowa w § 2 oraz ich zakres regulują stosowne przepisy, a w szczególności:

1. ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2005 r. Dz. U. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami)
2. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami)
3. kodeks cywilny
4. ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późniejszymi zmianami)
5. ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz. U. Nr 261, poz. 2603 z późniejszymi zmianami)
6. ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami)
7. ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami)
8. ustawa z dnia 30 czerwca 2005 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2005 r. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami)

9. ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity z 2002 r. Dz. U. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami)
10. uchwała nr XVI/199/2007 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy miasto Ostrow Wielkopolski na lata 2008-2012
11. uchwała nr XXX/410/2008 Rady Miejskiej Ostrowa Wielkopolskiego z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali komunalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasto Ostrow Wielkopolski
12. Umowa Spółki Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej "MZGM" Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim z dnia 19 grudnia 1994 r. z późniejszymi zmianami
13. Uchwała nr 18/2002 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 13 sierpnia 2002 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości będących własnością Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. (tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr 4/2009 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 14 stycznia 2009 r.)
14. Uchwała nr 22/2007 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 18 lipca 2007 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych
15. Uchwała nr 72/2003 Zarządu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie Regulaminu rozliczenia zużycia wody wodociągowej w lokalach i budynkach Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim oraz użytkowania wodomierzy lokalowych i ustalania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków
16. Uchwałą nr 21/2009 Zarządu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 6 maja 2009 r. w sprawie Regulaminu rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach zarządzanych i administrowanych przez MZGM
17. Uchwał nr 57/2005 Zarządu Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. z dnia 29 listopada 2005 r. w sprawie Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego w budynkach mieszkalnych Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim

§ 4

Określenia użyte w niniejszych zasadach oznaczają:

1. Usługobiorca (Odbiorca usług, Najemca lokalu, Nabywca lokalu lub Zamawiający) - każdy podmiot, który zleca i na rzecz którego wykonana jest usługa przez Usługodawcę, bądź której wynajmuje lokal mieszkalny na podstawie umowy; mogą to być indywidualni odbiorcy usług lub zbiorowi,
2. Usługodawca (Wykonawca) – Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” Sp. z o.o. w Ostrowie Wielkopolskim.

§ 5

1. Umowy z Usługobiorcami o świadczenie usługi mogą być zawierane w każdym czasie, na warunkach wynikających z przepisów, o których mowa w § 3.
2. Podpisanie umowy ze Usługobiorcą następuje po złożeniu pisemnego wniosku lub podania oraz spełnieniu wymogów technicznych i prawnych określonych przez Usługodawcę.
3. Umowy zawierane są na czas określony lub nieokreślony z możliwością ich wypowiedzenia przez Usługodawcę lub Usługobiorcę z zachowaniem okresu ustalonego w umowie. Szczegółowe warunki wykonywania usług określa umowa, która musi uwzględniać wymogi zawarte w przepisach wymienionych § 3.
4. Rozpoczęcie wykonania usługi następuje po zawarciu pisemnej umowy między Usługodawcą i Usługobiorcą a w wyjątkowych przypadkach umowy ustnej.
5. Rozwiązanie umowy zawartej na piśmie może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej.
6. Szczegółowe warunki oraz formy rozwiązania umowy strony ustalają w umowie.

§ 6

Do obowiązków Spółki wobec Usługobiorców w szczególności należy:

1. świadczenie usług na podstawie zawartych umów i zleceń zgodnie z ustalonymi w nich warunkami i przy przestrzeganiu obowiązujących w tym zakresie przepisów prawnych,
2. właściwa eksploatacja i utrzymanie w należyтым stanie technicznym wszelkich obiektów stanowiących majątek Spółki, w celu nieprzerwanego i jakościowo dobrego świadczenia usług, a w przypadku wystąpienia awarii niezwłoczne ich usuwanie,
3. należyte i zgodne z obowiązującymi przepisami wykonywanie wobec najemców komunalnych lokali mieszkalnych obowiązków zarządcy tych lokali,
4. ustalanie zgodnie z obowiązującymi przepisami cen i stawek opłat na świadczone usługi,
5. informowanie Usługobiorców w tym najemców lokali mieszkalnych o zmianach stawek opłat za usługi (czynsz),
6. windykacja należności za usługi od Usługobiorców, którzy nie regulują ich w terminach określonych w umowach lub fakturach,
7. pełna obsługa klientów w sprawach świadczonych usług (zawieranie umów, przyjmowanie skarg i wniosków oraz reklamacji).

W przypadku wspólnot mieszkaniowych obowiązki Spółki wobec właścicieli lokali regulują statuty poszczególnych wspólnot mieszkaniowych oraz umowy i uchwały wspólnot mieszkaniowych.

§ 7

Usługobiorcom przysługuje prawo egzekwowania od Spółki świadczenia usług na warunkach określonych w zawartych umowach a w szczególności:

1. żądania terminowego i dobrego jakościowo świadczenia usług,
2. zgłaszania reklamacji dotyczących świadczonych usług według zasad zawartych

w przepisach, o których mowa w § 3 lub zawartych umowach,
3. korzystania z usług dodatkowych przewidzianych w umowach i przepisach, o których mowa w § 3.

§ 8

Usługobiorcy zobowiązani są do przestrzegania warunków zawartych w umowach i zleceniach, regulowania należności za wykonane usługi lub z tytułu najmu lokalu mieszkalnego w terminie zgodnym z zawartą umową bądź określonym w fakturze przy jednoczesnym przestrzeganiu przepisów, o których mowa w § 3.

§ 9

1. Zleceniobiorca ustala ceny przy poszanowaniu przepisów, o których mowa w § 3.
2. Należności za świadczone usługi określone w umowie i fakturach powinny być uregulowane w terminach określonych w umowie lub fakturach.

§ 10

1. Skargi i wnioski może składać każdy Usługobiorca w interesie własnym, a także w interesie społecznym.
2. O tym czy pismo jest skargą, czy wnioskiem decyduje treść pisma, a nie jego forma zewnętrzna.
3. Skargi i wnioski powinny być rozpatrywane bez zbędnej zwłoki. Załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu dwóch miesięcy, a sprawy szczególnie skomplikowanej nie później niż w ciągu trzech miesięcy.
4. Skargi rozpatrywane są przez pracowników Usługobiorcy odpowiedzialnych za ich rozpoznawanie i załatwianie.
5. W sprawach nieuregulowanych w przepisach, o których mowa w § 3 w zakresie skarg i wniosków dotyczących świadczenia usług publicznych mają zastosowanie postanowienia niniejszych zasad oraz ogólnie obowiązujące przepisy prawa.
6. W ramach skarg i wniosków Usługobiorcy przyjmowani są codziennie przez pracowników Spółki według posiadanych kompetencji oraz przez Prezesa Zarządu Spółki w każdy poniedziałek w godzinach od 8.00 do 16.00.

§ 11

Niniejszy zasady dotyczą Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „MZGM” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością oraz osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej, które korzystają z usług Spółki.

WICEPREZES ZARZĄDU PREZES ZARZĄDU
Janusz Kruszkiewicz Marian Kupiś