

Satzung des Eigenbetriebes für Wohnungswirtschaft der Gemeinde Lalendorf

Gemäß § 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) und § 2 der Eigenbetriebsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (EigVO M-V M-V) vom 14.07.2017 (GVOBl. M-V 2017, S. 206) wird durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 17.10.2018 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Name und Sitz

- (1) Der Eigenbetrieb der Gemeinde Lalendorf führt den Namen: „Eigenbetrieb für Wohnungswirtschaft der Gemeinde Lalendorf“
- (2) Er hat seinen Sitz in der Gemeinde Lalendorf.

§ 2 Gegenstand und Betriebsbereiche

- (1) Gegenstand des Unternehmens ist vorrangig eine sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung breiter Schichten der Bevölkerung, die Bewirtschaftung und Verwaltung der für Verwaltungszwecke genutzten Gebäude und Anlagen der Gemeinde Lalendorf sowie die Versorgung mit Fernwärme nach dem Bundes- und Landesrecht sowie den ortsrechtlichen Regelungen in der Rechtsform eines Eigenbetriebes. Die Wohnungswirtschaft errichtet, betreut, bewirtschaftet und verwaltet Grundstücke und Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen und versorgt sie ggf. mit Fernwärme. Sie kann außerdem Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Gemeindezentren und Folgeeinrichtungen, wirtschaftliche, kommunale, soziale und kulturelle Einrichtungen bereitstellen. Darüber hinaus kann sie Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien, zur vorrangigen Eigennutzung, errichten und betreiben. Durch diese Satzung werden weder Rechte und Pflichten in Bezug der Wohnungswirtschaft begründet, aufgehoben oder verändert.
- (2) Der Eigenbetrieb führt folgende Betriebsbereiche:
 - a) Wohnungsverwaltung
Bereitstellung, Errichtung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung ausgewählter Immobilien der Gemeinde Lalendorf zur Nutzung der Verwaltung, Betrieben der Gemeinde und Dritten sowie die Ausführung damit im Zusammenhang stehender Dienstleistungen einschließlich der Bewirtschaftung und Verwaltung selbst angemieteter / genutzter Immobilien
 - b) Gewerberaumverwaltung
Bereitstellung, Errichtung, Instandhaltung, Bewirtschaftung, Vermietung, Verpachtung und Verwaltung von im Eigentum des Eigenbetriebes stehenden Gewerbeimmobilien
 - c) Anlagenverwaltung regenerativer Energien
Verwaltung von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sowie die Betriebsführung solcher Anlagen
- (3) Die Durchführung der Aufgaben des Eigenbetriebes kann auf Dritte übertragen werden.
- (4) Der Eigenbetrieb kann alle seinem Unternehmensgegenstand fördernden oder ihn wirtschaftlich berührenden Geschäften betreiben, dies gilt insbesondere für wohnungswirtschaftliche Betätigung. Er kann auf Grund von Vereinbarungen sein räumliches Aufgabengebiet auf andere Gemeinden oder Teile davon ausdehnen.

§ 3 Leitung des Eigenbetriebes

- (1) Die Gemeindevertretung bestellt für den Eigenbetrieb eine Betriebsleitung.
- (2) Die Betriebsleitung besteht aus einem oder mehreren Mitgliedern. Für Mitglieder der Betriebsleitung können ein oder mehrere stellvertretende Mitglieder bestellt werden. Das einzelne Mitglied führt die entsprechende geschlechtsspezifische Bezeichnung.
- (3) Die Betriebsleitung vertritt die Gemeinde in allen Angelegenheiten des Eigenbetriebes.
- (4) Ist nur ein Mitglied der Betriebsleitung bestellt, so ist dieses allein vertretungsberechtigt. Die gleiche Regelung gilt für das stellvertretende Mitglied. Sind mehrere Mitglieder der Betriebsleitung und/oder mehrere stellvertretende Mitglieder bestellt, so wird der Eigenbetrieb durch zwei Mitglieder der Betriebsleitung gemeinsam bzw. durch ein Mitglied der Betriebsleitung und ein stellvertretendes Mitglied oder durch zwei stellvertretende Mitglieder vertreten.

§ 4 Aufgaben der Betriebsleitung

- (1) Die Betriebsleitung bereitet die Beschlüsse des Betriebsausschusses sowie der Gemeindevertretung in Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor und vollzieht diese. Die Betriebsleitung nimmt an den Sitzungen des Betriebsausschusses mit beratender Stimme teil. Sie ist berechtigt und auf Verlangen eines Ausschussmitgliedes verpflichtet, zu den Beratungsgegenständen Stellung zu nehmen und Auskünfte zu erteilen.
- (2) Die Betriebsleitung trifft Entscheidungen unterhalb der Wertgrenzen des § 6 Abs. 3 und 4 dieser Betriebssatzung.
- (3) Der Betriebsleitung werden folgende Angelegenheiten übertragen, sofern es sich nicht bereits um Geschäfte der laufenden Betriebsführung handelt:
 - a) die in § 6 Abs. 3 und 4 genannten Angelegenheiten bis zu den in dieser Vorschrift bestimmten Wertgrenzen;
 - b) Maßnahmen und Geschäfte im Rahmen eines von der Gemeindevertretung beschlossenen Wirtschaftsplanes;
 - c) Veränderungen innerhalb eines von der Gemeindevertretung bestätigten Investitionsplanes, soweit sich hieraus keine Erhöhung des Gesamtvolumens der Investitionen ergibt;
 - d) Vergaben nach der Vergabeverordnung
- (4) Zu den Geschäften der laufenden Betriebsführung gehören insbesondere:
 - a) die Aufstellung und Ausführung des Wirtschaftsplanes, einschließlich der Überprüfung der erhobenen Gebühren und Entgelte,
 - b) der Personaleinsatz,
 - c) der Einkauf von regelmäßig benötigten Rohstoffen und Materialien,
 - d) die Anordnung und vertragliche Bindung der notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen sowie der Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen,
 - e) der Abschluss von Werkverträgen,
 - f) die Leitung des Rechnungswesens,
 - g) die Erarbeitung von Zwischenberichten über die Entwicklung des Vermögens gemäß Investitionsplan, der Erträge und Aufwendungen sowie über die Entwicklung des Betriebes
 - h) das Erstellen geforderter Betriebsstatistiken und –analysen,
 - i) die Aufstellung des Jahresabschlusses,

§ 5 Betriebsausschuss

- (1) Für die Angelegenheiten des Eigenbetriebes wird ein beschließender Ausschuss gebildet, der die Bezeichnung "Betriebsausschuss" führt.
- (2) Die Zusammensetzung des Betriebsausschusses regelt die Hauptsatzung der Gemeinde Lalendorf.
- (3) Im Übrigen gelten die Vorschriften der Hauptsatzung der Gemeinde Lalendorf sowie der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung sinngemäß.

§ 6 Aufgaben des Betriebsausschusses

- (1) Der Betriebsausschuss berät alle Angelegenheiten des Eigenbetriebes vor, die der Entscheidung der Gemeindevertretung vorbehalten sind.
- (2) Der Betriebsausschuss überwacht die Betriebsleitung.
- (3) Der Betriebsausschuss trifft Entscheidungen nach § 6 Abs. 3 EigVO M-V in Verbindung mit § 22 Abs. 4 Satz 1 KV M-V

1. bei Verträgen nach § 39 Abs. 2 Satz 11 und 12 KV M-V
 - a. die auf eine einmalige Leistung gerichtet sind, innerhalb einer Wertgrenze von 1.000 Euro bis zu 10.000 Euro;
 - b. die auf wiederkehrende Leistungen gerichtet sind, ab einem Jahresbetrag der wiederkehrenden Leistungen von 2.500 bis 5.000 Euro;
2. im Fall von über- und außerplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen im Erfolgsplan
 - a. bei überplanmäßigen Aufwendungen ab 25.000 Euro sowie
 - b. bei außerplanmäßigen Aufwendungen innerhalb einer Wertgrenze von 5.000 bis 15.000 Euro.
3. im Fall von über- und außerplanmäßigen Auszahlungen im Investitionsplan
 - a. bei überplanmäßigen Auszahlungen je Investitionsmaßnahme bis zu 25.000 Euro sowie
 - b. bei außerplanmäßigen Auszahlungen innerhalb einer Wertgrenze von 5.000 bis 25.000 Euro je Investitionsmaßnahme.
4. bei der Aufnahme und Umschuldung von Darlehen zur Finanzierung von Investitionen im Rahmen des genehmigten Kreditvolumens.
5. den Erwerb, die Veräußerung oder Belastung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten innerhalb einer Wertgrenze über 20.000 EUR bis 50.000 EUR,

Ziffer 2 und 3 sind nur dann anzuwenden, wenn dadurch das bestätigte Gesamtvolumen des Erfolgsplans oder des Finanzplans überschritten wird.

- (4) Soweit sich aus Absatz 3 nichts anderes ergibt, beschließt der Betriebsausschuss weiterhin
 1. über die Einleitung und die Art der Ausschreibung:
 - a. soweit der Auftrag auf eine einmalige Leistung gerichtet ist, nach der VOL ab einem Wert von 10.000 Euro bis zur Wertgrenze von 50.000 und nach der VOB ab einem Wert von mehr als 10.000 Euro bis zu einer Wertgrenze bis 100.000 Euro

- b. soweit der Auftrag auf wiederkehrende Leistungen gerichtet ist, nach der VOL ab einem Jahresbetrag der wiederkehrenden Leistung von mehr als 50.000 Euro und nach der VOB ab einem Jahresbetrag der wiederkehrenden Leistung von 100.000 Euro bis zu 250.000 Euro,
- c. in besonderen Fällen, die nicht von Buchstabe a) oder b) umfasst werden, ab einer Wertgrenze von 100.000 Euro,
- d. über freiberufliche Leistungen, wie Gutachtertätigkeit, Studien u. ä. innerhalb einer Wertgrenze über 5.000 EUR bis 15.000 EUR.

Mit der Entscheidung zur Einleitung des Verfahrens wird der Betriebsleitung zugleich die Ermächtigung erteilt, nach durchgeführtem Verfahren den Zuschlag zu erteilen.

- 2. die Veräußerung anderer Gegenstände des Anlagevermögens, wenn die Gegenleistung für die Veräußerung im Einzelfall 5.000 EUR nicht jedoch 25.000 EUR übersteigt;
- 3. den Abschluss, die Änderung und Aufhebung von Verträgen, bei denen sich ein Dritter zur Wahrnehmung von wohnungswirtschaftlichen Aufgaben anstelle der Gemeinde verpflichtet mit einer jährlichen Gegenleistung der Gemeinde von mehr als 5.000 EUR jedoch nicht mehr als 25.000 EUR;
- 4. den Abschluss kreditähnlicher Rechtsgeschäfte, wenn der Betrag oder Wert im Einzelfall über 20.000 EUR jedoch nicht mehr als 50.000 EUR beträgt;
- 5. die Führung von Rechtsstreitigkeiten mit einem Streitwert von mehr als 10.000 EUR jedoch nicht mehr als 25.000 EUR;
- 6. die Stundung von Ansprüchen mit mehr als 3.000 EUR jedoch nicht mehr als 10.000 EUR und den Erlass von Ansprüchen einschließlich des Abschlusses von Vergleichen wenn der Anspruch im Einzelfall mehr als 1.000 EUR jedoch nicht mehr als 5.000 EUR beträgt,
- 7. die Begründung und Änderung von Miet-, Pacht- und ähnlichen Nutzungsverhältnissen über Grundstücke und von sonstigen Dauerschuldverhältnissen ab einem jährlichen Zins- oder Jahresbetrag von 5.000,00 € bis 25.000,00 €; ist eine Vergütung nicht nach Jahren bemessen, so gilt als jährlicher Zins- oder Jahresbetrag der Betrag, der entsprechend dem Verhältnis der vereinbarten Laufzeit zur vereinbarten Vergütung für ein Jahr zu entrichten wäre.
- 8. über den Vorschlag an den Landesrechnungshof zur Bestellung des Abschlussprüfers.

(5) Bei Dauerschuldverhältnissen und wiederkehrenden Leistungen bestimmen sich die Wertgrenzen nach dem Jahresbetrag der Leistungen. Ist die Vergütung nicht nach Jahren bemessen, so gilt als jährlicher Zins oder Jahresbetrag der Zins oder der Betrag, der entsprechend dem Verhältnis der vereinbarten Laufzeit zur vereinbarten Vergütung für ein Jahr zu entrichten sein würde.

(6) Bei Überschreitung der bestimmten Wertgrenzen entscheidet die Gemeindevertretung.

§ 7 Zuständigkeit der Gemeindevertretung

(1) Die Gemeindevertretung ist für alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes zuständig und überwacht die Durchführung ihrer Entscheidungen, soweit nicht durch Gesetz, diese Satzung oder einen Beschluss der Gemeindevertretung eine Übertragung auf den Betriebsausschuss, den Bürgermeister oder die Betriebsleitung stattgefunden hat.

(2) Die Gemeindevertretung entscheidet über:

- 1. die wesentliche Aus- und Umgestaltung oder die Auflösung des Eigenbetriebes;
- 2. die Bestellung und Abberufung der Betriebsleitung;

3. die Feststellung des Jahresabschlusses, die Verwendung des Jahresgewinns oder die Deckung des Jahresverlustes sowie die Entlastung der Betriebsleitung,
4. die Feststellung und Änderung des Wirtschaftsplanes und des Nachtragswirtschaftsplanes
5. die Rückzahlung und die Entnahme von Eigenkapital aus dem Eigenbetrieb Wohnungswirtschaft Lalendorf,
6. die Gewährung von Darlehen der Gemeinde an den Eigenbetrieb oder des Eigenbetriebs an die Gemeinde,
7. die Festsetzung der allgemeinen Lieferbedingungen, insbesondere der allgemeinen Tarife

(3) Die Gemeindevertretung ist oberste Dienstbehörde des dem Eigenbetrieb zugeordneten Personals.

§ 8 Zuständigkeit des Bürgermeisters

- (1) Im Interesse der Einheitlichkeit der Verwaltungsführung kann der Bürgermeister der Betriebsleitung Weisungen erteilen.
- (2) Glaubt die Betriebsleitung nach pflichtgemäßem Ermessen, die Verantwortung für die Durchführung einer Weisung des Bürgermeisters nicht übernehmen zu können und führt ein Hinweis auf entgegenstehende Bedenken der Betriebsleitung nicht zu einer Änderung der Weisung, so ist die Entscheidung des Betriebsausschusses herbeizuführen.
- (3) Der Bürgermeister ist Dienstvorgesetzter der Bediensteten des Eigenbetriebes.

§ 9 Vertretung des Eigenbetriebes

- (1) Soweit der Eigenbetrieb durch die Betriebsleitung vertreten wird, unterzeichnet dieser wie folgt:
Gemeinde Lalendorf
Der Bürgermeister
 Eigenbetrieb für Wohnungswirtschaft der Gemeinde Lalendorf
 Die Betriebsleitung unterzeichnet unter dem Namen des Eigenbetriebes ohne Angabe eines Vertretungsverhältnisses. Die von der Betriebsleitung in bestimmtem Umfang mit der Vertretung ermächtigten Bediensteten unterschreiben „Im Auftrag“.
- (2) Erklärungen im Sinne von § 5 Abs. 3 EigVO M-V können bei Verpflichtungen
 - a. die auf eine einmalige Leistung gerichtet sind, bis zu einer Wertgrenze von bis zu 20.000 Euro
 - b. aus Miet-, Pacht- oder ähnlichen Nutzungsverhältnissen über Grundstücke bis zu einem einjährigen Zins von bis zu 5.000 Euro
 - c. aus sonstigen Dauerschuldverhältnissen oder ähnlichen, auf wiederkehrende Leistungen gerichteten Verträgen bis zu einem jährlichen Zins oder einem Jahresbetrag von bis zu 20.000 Euro
 sowie bei der Erteilung des Zuschlags nach einem durchgeführten Ausschreibungsverfahren von einem Mitglied der Betriebsleitung allein oder einem von ihm beauftragten Bediensteten in einfacher Schriftform ausgefertigt werden, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist.

§ 10 Vermögen, Rechnungswesen

- (1) Der Eigenbetrieb ist ein Sondervermögen der Gemeinde und führt eine Sonderrechnung. Er hat eine Sonderkasse einzurichten, die mit der Gemeindekasse verbunden werden soll.
- (2) Das Rechnungswesen umfasst den Wirtschaftsplan, die Buchführung, den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie die Kosten- und Leistungsrechnung. Es muss eine Auswertung nach Bereichen ermöglichen.

§ 11 Wirtschaftsplan

- (1) Das Wirtschaftsjahr ist das Haushaltsjahr der Gemeinde.
- (2) Vor Beginn eines jeden Wirtschaftsjahres hat die Betriebsleitung einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Der Entwurf ist dem gesetzlichen Vertreter der Gemeinde Lalendorf zuzuleiten.
- (3) Als Investition von geringer wirtschaftlicher Bedeutung im Sinne von § 25 Abs. 1 Satz 3 und Absatz 2 Satz 2 EigVO M-V gelten Investitionen mit einem Wertumfang von 50.000 € je Maßnahme.
- (4) Ein Nachtragswirtschaftsplan ist zu erstellen, wenn:
 - a. sich zeigt, dass ein Jahresfehlbetrag entstehen oder ein bereits ausgewiesener Jahresfehlbetrag sich erhöhen wird, der 10 % des Gesamtbetrages der Aufwendungen übersteigt (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 EigVO M-V),
 - b. sich zeigt, dass der Saldo aus den Ein- und Auszahlungen des Wirtschaftsjahres aus der laufenden Geschäftstätigkeit nicht ausreicht, um die Auszahlungen zur planmäßigen Tilgung von Krediten für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen zu decken oder eine bereits bestehende Deckungslücke sich erhöhen wird, wenn diese Änderung 10 % des Gesamtbetrages der ordentlichen, außerordentlichen und investiven Auszahlungen übersteigt (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 EigVO M-V),
 - c. im Erfolgs- oder Finanzplan bisher nicht veranschlagte oder zusätzliche Aufwendungen oder Auszahlungen bei einzelnen Positionen getätigt werden sollen oder müssen, wenn sie im Einzelfall größer sind als 5 % der gesamten Aufwendungen des Erfolgsplans bzw. der gesamten ordentlichen und außerordentlichen Auszahlungen des Finanzplans übersteigt (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 EigVO M-V),
 - d. Auszahlungen für bisher nicht veranschlagte Investitionen oder Investitionsförderungsmaßnahmen geleistet werden sollen oder sich die Auszahlungen für bereits veranschlagte Investitionen oder Investitionsförderungsmaßnahmen erhöhen werden, wenn sich dadurch der Gesamtbetrag der Investitionen um 5% erhöht (§ 18 Abs. 2 Nr. 4 EigVO M-V).

§ 12 Jahresabschluss, Lagebericht

- (1) Der Jahresabschluss und der Lagebericht sind nach dem Ende des Wirtschaftsjahres durch die Betriebsleitung binnen 4 Monaten aufzustellen und der Gemeindevertretung zum Zwecke der Feststellung vorzulegen.
- (2) Der Jahresabschluss besteht aus:
 - a. der Bilanz,
 - b. der Gewinn- und Verlustrechnung,
 - c. der Finanzrechnung,
 - d. den Bereichsrechnungen und
 - e. dem Anhang.

§ 13 Berichterstattung

- (1) Die Betriebsleitung hat den Betriebsausschuss und den gesetzlichen Vertreter der Gemeinde Lalendorf über alle wichtigen Angelegenheiten des Eigenbetriebes rechtzeitig zu unterrichten und auf Verlangen Auskunft zu erteilen, insbesondere wenn sich das Jahresergebnis gegenüber dem Erfolgsplan verschlechtert und die Verschlechterung die Haushaltslage der Gemeinde Lalendorf beeinträchtigen kann oder wenn sich eine Gefährdung der Liquidität des Eigenbetriebes abzeichnet.
- (2) Die Betriebsleitung hat den Betriebsausschuss, den gesetzlichen Vertreter der Gemeinde Lalendorf sowie die Gemeindevertretung vierteljährlich über die Entwicklung der Erträge und Aufwendungen, die Abwicklung des Finanzplanes sowie über die Entwicklung der Liquidität schriftlich zu unterrichten.
- (3) Die Betriebsleitung hat dem gesetzlichen Vertreter der Gemeinde Lalendorf auf Verlangen alle sonstigen finanzwirtschaftlichen Auskünfte sowie Zwischenberichte auch in kürzeren zeitlichen Abständen zu erteilen.
- (4) Abs. 1 bis 3 gelten sinngemäß auch für das zuständige Amt und die Beteiligungsverwaltung der Gemeinde Lalendorf.

§ 14 In-Kraft-Treten

Die Eigenbetriebssatzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Die Eigenbetriebssatzung vom 02.07.2008 und 1. Änderung vom 28.02.2018 treten außer Kraft.

Lalendorf, den 18.10.2018

gez. Th. Ackermann

1. stellv. Bürgermeister