

DNR.0003.ST.2017

Radny Klaudiusz Slezak

Na podstawie § 12 ust 3 w związku z § 12 ust. 1 Regulaminu obrad rady miasta składam interpelację w przedmiocie wykonywania przez zakład budżetowy – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych usług polegających na administrowaniu wspólnotami mieszkaniowymi

1. Zwracam się do Prezydenta Miasta Tychy z zapytaniem o wskazanie podstawy prawnej świadczenia przez zakład budżetowy – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach usługi polegającej na wykonywaniu czynności administrowania na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały jako jeden z członków wspólnot mieszkaniowych.

Wspólnotę mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości (art. 6 ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., tj. Dz. U. z), 2015 r., poz. 1892 z późn. zm.) na skutek wyodrębnienia własności lokali w nieruchomości. Wspólnota mieszkaniowa powstaje już z chwilą wyodrębnienia własności jednego lokalu w drodze umowy, względnie jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości lub orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Wyróżniane są wspólnoty mieszkaniowe małe, gdzie liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie przekracza 7 lokali oraz duże, gdy lokali wyodrębnionych lub niewyodrębnionych jest więcej niż siedem.

Ustawa o własności lokali stanowi, że wspólnota mieszkaniowa posiada osobowość prawną w związku z czym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną.

Wspólnotę reprezentuje na zewnątrz i kieruje jej sprawami oraz występuje w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali zarząd, powoływany w sytuacji gdy lokali wyodrębnionych wraz z lokalami niewyodrębnionymi jest więcej niż siedem. Właściciele lokali mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej.

Na terenie Miasta Tychy administrację wspólnotami mieszkaniowymi (a poprzednio zarząd i administrację wspólnot mieszkaniowych), w których właścicielem lokali jest m.in. gmina Tychy wykonuje Miejski Zarząd Budynkami Mieszkaniowymi, który jest zakładem budżetowym (§ 1 Statutu MZBM, przyjęty uchwałą Rady Miasta Tychy nr XXIX/485/16 z 19 grudnia 2016 r.).

W mojej ocenie, po przeanalizowaniu szeregu przepisów, a w szczególności ustawy o własności lokali z 24 czerwca 1994 r., ustawy o samorządzie gminnym z 8

marca 1990 r., ustawy o gospodarce komunalnej z 20 grudnia 1996 r. czy ustawy o finansach publicznych z 27 sierpnia 2009 r., wykonywanie przez MZBM na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których gmina jest jednym z właścicieli wydzielonych lokali, usług polegających na administrowaniu tymi wspólnotami jest sprzeczne z obowiązującym prawem.

2. Uzasadnienie prawne.

Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy o samorządzie gminnym), co więcej jest zadaniem o charakterze użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 w/w ustawy).

Gmina może wykonywać zadania własne przy pomocy zakładów budżetowych lub w formie działalności gospodarczej - spółek prawa handlowego, gdzie udziałowcem jest gmina (art. 2 ustawy o gospodarce komunalnej).

W art. 1 ustawy o gospodarce komunalnej ustawodawca definiuje pojęcie gospodarki komunalnej jako wykonywanie zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego w celu zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, a w szczególności te zadania, które zmierzają do bieżącego i nieprzerwanego ^{ZASPOKAJANIA} zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

Wykonywanie usług o ^{uw} powyższym charakterze może zostać powierzone na zasadach ogólnych lub w oparciu o ^{uw} ustawy wymienione w art. 3 ust. 1 pkt 1-5 ustawy o gospodarce komunalnej.

Do zakresu działania gminy należą wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, niezastrzeżone ustawami na rzecz innych podmiotów. Ustawa o samorządzie gminnym wskazuje co należy rozumieć pod pojęciem zaspokajania zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, i tak są to m.in.:

- 1) ład przestrzenny, gospodarka nieruchomościami, ochrona środowiska i przyrody, gospodarka wodna,
- 2) gminne drogi, ulice i mosty,
- 3) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizacja, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości, zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 4) transport zbiorowy,
- 5) ochrona zdrowia, pomoc społeczną,
- 6) edukacja, kultura,
- 7) porządek publiczny i bezpieczeństwo obywateli,
- 8) cmentarze.

Odnośząc się z kolei do Statutu MZBM, jego przedmiotem działalności jest:

- 1) zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie administrowania zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz gruntami stanowiącymi własność gminy Tychy,

- 2) zarządzanie wydzielonymi i nabytymi gruntami wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem stanowiącym własność gminy Tychy oraz ich utrzymywanie i ochrona,
- 3) przeprowadzanie inwestycji, remontów budynków oraz remontów lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 4) prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych

Odpłatne świadczenie usług podmiotom innym niż gmina nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy albowiem ma charakter komercyjny i wykracza poza zadania użyteczności publicznej.

Zatem administrowanie wspólnotami przez MZBM ma charakter odpłatny, komercyjny – zgodnie z umowami o administrowanie - „Administrator” – gmina Miasto Tychy, reprezentowana przez Prezydenta Miasta, w imieniu którego działa MZBM, z tytułu prowadzenia administracji pobiera od wspólnot mieszkaniowych, działających jako zleceniodawcy, wynagrodzenie określone stawką pieniężną za 1 m.kw. powierzchni użytkowej administrowanych wspólnot.

Administrowanie wspólnotami wykracza poza zadania użyteczności publicznej, albowiem gmina Tychy nie jest wyłącznym właścicielem lokali w poszczególnych wspólnotach mieszkaniowych.

Analizując treść umów o administrowanie zawieranych przez MZBM ze wspólnotami mieszkaniowymi należy wskazać, że pod pojęciem administrowania mieszczą się następujące czynności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynków, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz ich otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynków, ich pomieszczeń i urządzeń,
- 3) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego nieruchomości wspólnych,
- 4) zawieranie w imieniu zleceniodawców umów niezbędnych dla wykonywania bieżącego administrowania,
- 5) windykacja zaliczek na koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi,
- 6) wykonywanie czynności prawnych związanych z administrowaniem zasobami w imieniu własnym lecz na rzecz zleceniodawców,
- 7) zwoływanie zebrań właścicielskich nieruchomości celem podjęcia uchwał w sprawach przekraczających czynności zwykłego zarządu,
- 8) indywidualne zbieranie głosów pod podjętymi uchwałami właścicieli lokali,
- 9) prowadzenie i aktualizowanie ewidencji zasobów lokalowych, prowadzenie ewidencji meldunkowej, prowadzenia dla nieruchomości księgowości finansowej, składanie okresowych sprawozdań z działalności finansowej.

Mając na względzie powyższe czynności można je z całą pewnością uznać za gospodarowanie nieruchomościami, przy czym nie wyłącznie gminnymi, a więc nie wypełniają pojęcia zadania własnego o charakterze użyteczności publicznej (m.in. a contrario teza nr 2 wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 października 2015 r., sygn. akt I ACa 166/15).

Prowadzenie administracji zleconej, w szczególności na rzecz wspólnot mieszkaniowych, nie ma charakteru publicznego, jak również nie gwarantuje prawnego dostępu do nich wszystkim zainteresowanym (por. postanowienie SN z 18 maja 2011 r., III CZP 22/11). Obsługi wspólnot nawet przy założeniu, że gmina Tychy posiada w nich lokale nie można zaliczyć do zadania o charakterze użyteczności publicznej, gdyż obsługa wspólnot jest niczym innym jak zaspokajaniem potrzeb jednostkowych, a nie powszechnie dostępnych dla wspólnoty samorządowej.

Podobne stanowisko zajął Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z 14 stycznia 2014 r., sygn. akt IV SA/Gl 176/13. Sąd stwierdził, że działalność prowadzona przez podmioty komunalne w zakresie zarządzenia nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych nie mieści się w katalogu zadań własnych gminy.

3. Podnosząc powyżej przytoczone zastrzeżenia wnoszę o ustosunkowanie się do zgłaszanego problemu i zaprzestanie dalszego naruszania prawa.

TYCHY 26.10.2017.

Klaudiusz Fekal.