



Zastępca Prezydenta Miasta Tychy

URZĄD MIASTA TYCHY
al. Niepodległości 49; 43-100 Tychy
tel.: 32 776 33 33; fax: 32 776 33 44
www.umtychy.pl; poczta@umtychy.pl

D/ 6 /11/2017

Tychy, dnia 10 listopada 2017 r.

URZĄD MIASTA TYCHY Wydział Obsługi Rady Miasta	
Wpł.	2017 -11- 14
L.dz.	217
Znak sprawy	DUR.0003.55.2017

Pan
Maciej Gramatyka
Przewodniczący Rady Miasta Tychy

poprzez
Wydział Obsługi Rady Miasta Tychy

Dotyczy: **interpelacji radnego Pana Klaudiusza Slezaka, która została złożona na sesji Rady Miasta Tychy w dniu 26 października 2017 r. (DUR.0003.55.2017)**

W odpowiedzi na złożoną interpelację **w sprawie wskazania 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, a także zaprzestania dalszego naruszania prawa**, niniejszym wyjaśniam co następuje.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (dalej jako u.s.g.) do zadań własnych gminy należy zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Zadania własne gminy obejmują między innymi gospodarowanie nieruchomościami, utrzymanie czystości, przy czym zaznaczyć należy, iż katalog zadań własnych wymienionych w powołanym przepisie ma charakter otwarty. W myśl zaś z art. 9 ust. 1 u.s.g. w celu wykonywania tych zadań gmina może tworzyć jednostki organizacyjne, a także zawierać umowy z innymi podmiotami, w tym z organizacjami pozarządowymi.

Zadania własne gminy są zadaniami użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych (*vide* art. 9 ust. 4 u.s.g.).

Ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (dalej jako u.g.k.) określa zasady i formy gospodarki komunalnej jednostek samorządu terytorialnego, polegające na wykonywaniu przez te jednostki zadań własnych, w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej. Gospodarka komunalna obejmuje w szczególności zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych. W tym miejscu podkreślić należy, iż u.g.k. nie zawiera katalogu zamkniętego zadań w zakresie gospodarki komunalnej. Zadania własne gmina może wykonywać m.in. przy pomocy samorządowych zakładów budżetowych, które tworzone są przez organy stanowiące jednostek samorządu terytorialnego (art. 9 ust. 1 u.g.k.).

Dalej przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dalej jako OchrLokU) wskazują, iż **do zadań własnych gminy należy tworzenie warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej**. Dodatkowo gmina, na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, zapewnia lokale socjalne i lokale zamienne, a także zaspokaja potrzeby mieszkaniowe gospodarstw domowych o niskich dochodach. Powyższe zadania są wykonywane przy wykorzystaniu mieszkaniowego zasobu gminy lub w inny sposób (vide art. 4 OchrLokU).

Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach (dalej zwany MZBM) jest jednostką organizacyjną Gminy Miasta Tychy, utworzoną na mocy uchwały nr XV/183/91 Rady Miejskiej w Tychach z dnia 19 grudnia 1991 r. w sprawie przekształcenia P.P. Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach w zakład budżetowy pod nazwą Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Tychach. Zakres zadań MZBM wyznacza statut przyjęty przez Radę Miasta Tychy oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa, zwłaszcza przepisy ustawy o samorządzie gminnym, ustawy o gospodarce komunalnej, ustawy o własności lokali, ustawie o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy o finansach publicznych. Zgodnie ze statutem MZBM – zatwierdzonym uchwałą nr XXIX/485/16 Rady Miasta Tychy z dnia 19 grudnia 2016 r. – przedmiotem jego działań jest:

- 1) zaspokajanie potrzeb mieszkańców w zakresie administrowania zasobami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz gruntami stanowiącymi własność Gminy Miasta Tychy,
- 2) zarządzanie wydzielonymi i nabytymi gruntami wraz z położonymi na nich budynkami i urządzeniami trwale związanymi z gruntem stanowiącym własność Gminy Miasta Tychy oraz ich utrzymywanie i ochrona,
- 3) przeprowadzanie inwestycji, remontów budynków oraz lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- 4) prowadzenie administracji zleconej, a w szczególności kompleksowej obsługi wspólnot mieszkaniowych.

MZBM działając w imieniu i na rzecz Gminy Miasta Tychy początkowo administrował nieruchomościami stanowiącymi jej własność, jednakże w wyniku procesu sukcesywnego wyodrębniania własności lokali, Gmina Miasta Tychy stała się jednym ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnych i jednocześnie jednym z członków wspólnot mieszkaniowych – a to na mocy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (obowiązującej od 01 stycznia 1995 r.; dalej jako u.w.l.). W myśl art. 18 ust. 2 u.w.l. – co potwierdza także uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2009 r. sygn. akt III CZP 129/08 – komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością, a tym bardziej nią administrować, gdyż pojęcie administrowania, jako mające charakter węższy od zarządzania, mieści się w pojęciu zarządzania. W zasadzie obejmuje ono czynności faktyczne, do których należy: utrzymanie porządku i czystości w obrębie nieruchomości, ściąganie czynszów, rejestrowanie awarii i ich usuwanie oraz prowadzenie korespondencji (tak wyrok SN z dnia 19.01.2006 r. sygn. akt IV CK 343/05). Powyższe stanowisko potwierdza również wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 września 2003 r. sygn. akt II SA/WR 1234/03 zgodnie, z którym **skoro gmina jest jednym ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej powstałej wskutek**

sukcesywnego wyodrębniania lokali mieszkalnych, to zarządzanie taką nieruchomością mieści się w zakresie zadań o charakterze użyteczności publicznej z tej to przyczyny, że wykonywane jest również i na rzecz gminy w zakresie jej własnych zadań w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej.

Skoro zatem Gmina Miasta Tychy ma swój majątek w postaci lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz jest jednym z właścicieli w wyodrębnionych wspólnotach mieszkaniowych, a co za tym idzie ma również swoje udziały w częściach wspólnych nieruchomości, których nie może znieść dopóki trwa odrębna własność lokali – przeto w oparciu o powołane powyżej przepisy, ma nie tylko prawo, ale i obowiązek gospodarowania tymi nieruchomościami, co niewątpliwie mieści się w zakresie pojęcia gospodarki komunalnej, a także pojęcia użyteczności publicznej. Gmina Miasta Tychy bowiem poprzez MZBM administruje li tylko częściami wspólnymi nieruchomości oraz majątkiem stanowiącym jej własność w postaci lokali niewyodrębnionych i wyodrębnionych.

Konkludując, w oparciu o powołane powyżej przepisy oraz stanowisko judykatury, należy stwierdzić, iż działalność Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach w zakresie administracji na rzecz wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Tychy posiada udziały jako jeden z członków wspólnot mieszkaniowych, jest zgodna z prawem.

Dodatkowo należy podnieść, że nałożenie na Gminę Miasta Tychy – jako współwłaściciela części wspólnych nieruchomości – bardziej rygorystycznych wymogów niż na pozostałych współwłaścicieli, stanowiłoby naruszenie zasady równego traktowania wszystkich właścicieli nieruchomości, niezależnie od ich statusu prawnego.

Wyrażam nadzieję, że przedstawione wyjaśnienia na temat podstaw prawnych działania Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach w zakresie administrowania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, w których Gmina Miasta Tychy posiada swoje udziały, odpowiada na skierowaną przez Pana interpelację.

Z poważaniem

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA TYCHY
DZ. INFRASTRUKTURY

mgr inż. Miłosz Stec

Do wiadomości:

1. Radny Pan Klaudiusz Slezak poprzez Wydział Obsługi Rady Miasta Tychy
2. Pani Aneta Luboń-Stysiak Sekretarz Miasta Tychy

Kopia MZBM a/a

DYREKTOR

mgr inż. Teresa Janeczko