

UCHWAŁA Nr ...
RADY MIEJSKIEJ w ŁODZI
z dnia

w sprawie skargi Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości – Oddział w Łodzi – na działanie Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi przez Miasto Łódź.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 229 pkt 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z 2001 r. Nr 49, poz. 509, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 169, poz. 1387, z 2003 r. Nr 130, poz. 1188, Nr 170, poz. 1660, z 2004 r. Nr 162, poz. 1692, z 2005 r. Nr 64, poz. 565, Nr 78, poz. 682, Nr 181, poz. 1524, z 2008 r. Nr 229, poz. 1539), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

§ 1.1. Skargę Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości – Oddział w Łodzi – na działanie Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi przez Miasto Łódź – uznaje się za bezzasadną.

2. Skarga jest bezzasadna z przyczyn wskazanych w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, które stanowi jej integralną część.

§ 2. Zobowiązuje się Przewodniczącego Rady Miejskiej w Łodzi do przekazania skarżącemu niniejszej uchwały wraz z uzasadnieniem.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz Kacprzak

Projektodawca:
Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej
Rady Miejskiej w Łodzi

**Załącznik
do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia**

Uzasadnienie

Prezes Zarządu Łódzkiego Oddziału Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości, pan Andrzej Michał Kubarski, pismem z dnia 12 marca 2009 r. do Wojewody Łódzkiego oraz pismem z dnia 11 marca 2009 r. do Rady Miejskiej w Łodzi złożył skargę na działania Prezydenta Miasta Łodzi w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi przez Miasto Łódź.

Stwierdził w nich, iż „Stowarzyszenie kilkakrotnie informowało Pana Prezydenta o występujących nieprawidłowościach w zarządzaniu nieruchomościami przez Miasto Łódź, niestety, poza zdawkowymi odpowiedziami, nie przystąpiono do wprowadzenia zmian”.

Zdaniem pana Kubarskiego „nieprawidłowości dotyczą niezgodnego z prawem zarządzania nieruchomościami tam, gdzie Miasto Łódź jest jednym ze współwłaścicieli oraz częściami wspólnymi nieruchomości Wspólnot Lokalowych”.

W obu ww. pismach pan Kubarski stwierdza, że „Miasto Łódź łamie przepisy obowiązujących ustaw:

- Ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej;
- Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”.

Pan Kubarski stwierdza, że „gminne zakłady budżetowe nie mogą zarządzać wspólnotami lokalowymi (mieszkaniowymi) od 1996 r.” i przywołuje art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej. Artykuł ten stanowi, że „działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego”. Na potwierdzenie nieprawidłowości naruszenia owej ustawy przywołano dwie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi z 1991 r. Nr XX/201/91 z dnia 26 czerwca 1991 r. w sprawie utworzenia zakładów budżetowych gospodarki mieszkaniowej (dotyczącej dzielnicy Widzew) oraz Nr XXVII/256/91 z dnia 11 grudnia 1991 r. w sprawie utworzenia zakładów budżetowych gospodarki mieszkaniowej w Łodzi (dotyczącej pozostałych dzielnic). Ta ostatnia uchwała nie obowiązuje od 1998 r.

Na pismo skierowane do Rady Miejskiej odpowiedź została udzielona przez Dyrektora Wydziału Budynków i Lokali pismem znak: BL.VII.7119-81/09 z dnia 23. 04. 2009 r.

Art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym stanowi, że „zadaniami użyteczności publicznej w rozumieniu ustawy są zadania własne gminy określone w art. 7 ust. 1 ustawy, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych”.

Skarżący nie ma racji:

1. Dlatego, że uchwały zostały podjęte w 1991 r., gdy, oprócz ustawy o samorządzie gminnym, żadna z wymienionych ustaw nie istniała. Nadto na gminy były nałożone liczne obowiązki ustawowe, w tym zarządzanie nieruchomościami obcymi - z ustawy z 1974 r. Prawo lokalowe obowiązującej do dnia 12 listopada 1994 r.
2. Skarżący nie ma racji, gdy twierdzi, że zarządzanie nieruchomościami współwłasnymi jest sprzeczne z przywołanymi przez niego ustawami. Kodeks cywilny w art. 200, ale również Konstytucja stanowi, że każdy współwłaściciel jest obowiązany do współdziałania w zarządzie rzeczą wspólną.

3. Nie można również podzielić poglądu skarżącego, że zarządzanie nieruchomościami wspólnotowymi jest sprzeczne z ustawą o własności lokali.

Stwierdzić należy, że gminne jednostki organizacyjne (zakłady budżetowe) prowadzą dwie różne kategorie działalności we wspólnotach mieszkaniowych, będących własnością Gminy Łódź.

A mianowicie:

- 1) w tych, w których dotychczasowi najemcy wyodrębnili na swoją rzecz lokale i jako właściciele dokonali wyboru jedno – lub kilkuosobowych zarządów,

- 2) w tych, w których dotychczasowi najemcy wyodrębnili na swoją rzecz lokale i jako właściciele nie dokonali wyboru zarządów.

W pierwszym ww. przypadku – gminne jednostki organizacyjne (zakłady budżetowe) nie sprawują zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, a jedynie administrują nimi.

Takie działanie Gminy jest zgodne z działalnością o charakterze użyteczności publicznej, co potwierdza orzecznictwo sądowe. Należy przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 11. 09. 2003 r., Sygn. Akt II SA/Wr. 1234/03, a także art. Andrzeja Ciska opublikowany w NZZS. 2002. 3. 29 pt. „Powierzenie zarządu nieruchomością wspólną zakładowi budżetowemu gminy. Teza nr 1” (za Lex).

W wyroku NSA czytamy m.in.: „Działalność polegająca na odpłatnym świadczeniu, na podstawie odrębnych umów, podmiotem innym niż gmina, usług dotyczących zarządzania nieruchomościami, nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy wymienionych w art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, ma charakter komercyjny i jako taka wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej”.

Działalność tę należy odróżnić od administrowania nieruchomościami wspólnymi, prowadzonego na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.), stanowiącego, że w razie sukcesywnego wyodrębniania lokali przyjęty przez dotychczasowych współwłaścicieli sposób zarządu nieruchomością wspólną odnosi skutek także do każdego kolejnego nabywcy lokalu. 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 wykonywana jest również na rzecz gminy w zakresie jej własnych zadań w celu zaspokojenia zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej”.

W drugim ww. przypadku zarząd nieruchomością jest w dalszym ciągu sprawowany przez zakłady budżetowe na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Działania te są zgodne z prawem, co potwierdził Sąd Najwyższy w Uchwale z dnia 21 stycznia 2009 r. Sygn. Akt III CZP 129/08.

Uchwała SN stanowi:

1. Komunalna jednostka organizacyjna, sprawująca zarząd nieruchomością wspólną w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.) może po tym dniu nadal zarządzać nieruchomością. Zmiana zarządcy wymaga podjęcia uchwały właścicieli lokali, zaprotokołowanej przez notariusza (art. 18 ust 2a).

2. Reprezentowanie wspólnoty mieszkaniowej przed sądem przez zarządcę wymaga umocowania w umowie o określeniu sposobu zarządu nieruchomością wspólną bądź w uchwale o zmianie tej umowy (Biul. SN 2009/1/8.).

Należy podkreślić, że Ustawodawca w późniejszym niż wymienione wyżej akty prawne, a mianowicie w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – w art. 6a nałożył na

wynajmującego, którym w nieruchomościach wspólnot mieszkaniowych jest gmina, również obowiązki związane z administrowaniem nieruchomościami.

Art. 6a ust. 1 ww. ustawy – w rozdziale 2 pn. „Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów” – stanowi: „wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami”.

Należy stwierdzić, że zadania gminy zostały określone w ww. ustawach: o własności lokali, o ochronie praw lokatorów (...), o gospodarce komunalnej, o gospodarce nieruchomościami, o samorządzie gminnym.

Analizując wnikliwie zapisy tych ustaw, Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi nie stwierdziła występowania nieprawidłowości w zarządzaniu nieruchomościami przez Gminę Łódź, tzn. niezgodności z obowiązującym prawem.

Mając na uwadze cały system prawa polskiego należy stwierdzić, że Gmina Łódź realizuje swoje prawa i obowiązki zagwarantowane w Konstytucji RP i skonkretyzowane w innych ustawach.

Z tego względu Komisja Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi uznała skargę Polskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości – Oddział w Łodzi - za bezzasadną.