

Łódź, dnia 14 kwietnia 2018 r.

DOA-OA-II.0003.273.2018

**Pani
Urszula Niziołek-Janiak
Radna Rady Miejskiej w Łodzi**

W odpowiedzi na interpelację zgłoszoną w okresie międzysesyjnym w dniu 6 kwietnia 2018 r. w sprawie prawidłowości określenia stron gminnego programu dofinansowań nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej, uprzejmie wyjaśniam.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji w przypadku nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacyjnej gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nie przekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie
- 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków

- jeśli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji.

Wobec wątpliwości interpretacyjnych dotyczących kwestii ubiegania się o dotację przez wspólnoty mieszkaniowe, a mianowicie czy wniosek o dotację winien być złożony przez wspólnotę mieszkaniową, którą zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tworzy ogół właścicieli, a wspólnota może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwaną, czy wniosek taki winien być złożony przez wszystkich współwłaścicieli, a tym samym, kto powinien być

stroną umowy o dotację – czy wspólnota mieszkaniowa czy wszyscy współwłaściciele, Biuro ds. Rewitalizacji wystąpiło w dniu 8 stycznia 2018 r. z prośbą o dokonanie interpretacji przepisu art. 35 ustawy o rewitalizacji do Ministra Infrastruktury i Budownictwa oraz do Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi, która sprawuje nadzór nad działalnością Miasta Łódź w zakresie spraw finansowych, w tym m.in. zasad i zakresu przyznawania dotacji z budżetu Miasta.

Zganie z interpretacją Ministra Inwestycji i Rozwoju (pismo DPPiGN.8.0212.3.2018.WR z dnia 13 lutego 2018 r. – w załączeniu) w zakresie reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej (jako ogółu właścicieli) w kontaktach zewnętrznych zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w szczególności art. 20-22. Wskazane przepisy prawne wyznaczają zarząd jako organ właściwy do ww. czynności, poza wyjątkami opisanymi w ustawie o własności lokali. Ponadto Minister, w swej interpretacji, przywołuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lipca 2013 r. (II OSK 583/12), z którego wynika, iż w stosunkach zewnętrznych odnoszących się do nieruchomości wspólnej, wspólnotę mieszkaniową reprezentuje jej zarząd. Wobec powyższego właściwym podmiotem w zakresie złożenia wniosku oraz późniejszego zawarcia umowy o dotację, o której mowa w art. 35 ust 1 ustawy o rewitalizacji, jest zarząd wspólnoty mieszkaniowej a nie wszyscy należący do niej współwłaściciele nieruchomości. Minister Inwestycji i Rozwoju zauważa również, iż nie posiada uprawnień ustawowych do wydawania interpretacji przepisów prawa, a jedynie może przedstawić swoje stanowisko odnośnie ich regulacji.

Jednocześnie informuję, iż do dnia udzielenia odpowiedzi na Pani interpelację Biuro ds. Rewitalizacji nie otrzymało interpretacji przywołanych przepisów ustawy o rewitalizacji od prezesa Regionalnej Izby Obrachunkowej w Łodzi.

Wobec powyższego, na dzień dzisiejszy, nie jesteśmy w stanie zająć jednoznacznego stanowiska w ww. sprawie.

Pragnę poinformować także, iż Komisja powołana zarządzeniem Nr 7641/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 stycznia 2018 r. do przeprowadzenia postępowania o udzielenie wyżej opisanych dotacji zakończyła prace. W najbliższym czasie wyniki pracy Komisji zostaną przedłożone do zatwierdzenia Prezydentowi Miasta

Łodzi. Informacja o podjętych rozstrzygnięciach zostanie zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazana wszystkim wnioskodawcom pisemnie.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Wojciech ROSICKI

Do wiadomości:

Pan Tomasz Kacprzak – Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi



MINISTERSTWO
INWESTYCJI I ROZWOJU

Warszawa, 13 lutego 2018 r.

DPPiGN.8.0212.3.2018.WR

NK: 21839/18

Pan
Wojciech Rosicki
Wiceprezydent Miasta Łodzi

Szanowny Panie Prezydencie,

w odpowiedzi na pismo z dnia 8 stycznia br. (znak: DAR-BR-III.7351.1.2018) w sprawie wątpliwości interpretacyjnych art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r. poz. 1023, 1529 i 1566; dalej: „ustawa o rewitalizacji”) w zakresie właściwych stron wniosku i umowy o dotację w przypadku wspólnot mieszkaniowych, poniżej wskazuję, co następuje.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji w przypadku nieruchomości położonych na obszarze Specjalnej Strefy Rewitalizacji (dalej: SSR) gmina może udzielić ich właścicielom lub użytkownikom wieczystym dotacji w wysokości nieprzekraczającej 50% nakładów koniecznych na wykonanie:

- 1) robót budowlanych polegających na remoncie lub przebudowie,
 - 2) prac konserwatorskich i prac restauratorskich w rozumieniu art. 3 pkt 6 i 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w odniesieniu do nieruchomości niewpisanych do rejestru zabytków
- jeżeli wnioskowane działania służą realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych, o których mowa w art. 15 ust. 1 pkt 5 ustawy o rewitalizacji.

W związku z powyższym, o ww. dotację mogą się ubiegać tylko właściciele lub użytkownicy wieczysti nieruchomości położonych na obszarze SSR, których remont, przebudowa lub objęcie pracami konserwatorskimi i restauracyjnymi będzie miało bezpośredni wpływ na realizację działań rewitalizacyjnych zawartych w uchwalonym przez radę gminy gminnym programie rewitalizacji.

Mając na uwadze fakt, że w większości na obszarach SSR występują budynki mieszkalne wielorodzinne, w których istnieją wspólnoty mieszkaniowe, zastosowanie w zakresie jej reprezentowania w kontaktach zewnętrznych dotyczących również części wspólnej nieruchomości (w tym m.in. w postępowaniach administracyjnych), mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 oraz z 2017 r. poz. 1529), w szczególności art. 20-22. Wskazane przepisy prawne wyznaczają zarząd, jako organ właściwy do ww. czynności, poza wyjątkami opisanymi w ustawie o własności lokali. Powyższe znajduje potwierdzenie w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 4 lipca 2013 r. (II OSK 583/12), w którym wskazano: „...w sytuacjach, dla których zastrzeżona jest kompetencja wspólnoty mieszkaniowej, za członków wspólnoty działa wyłącznie wspólnota. Do sytuacji takich należy podejmowanie czynności odnoszących się do nieruchomości wspólnej.” oraz „Jak wyjaśnił Naczelny Sąd Administracyjny w uchwale z dnia 26 listopada 2001 r., OPK 19/01 (ONSA 2002/2/68), w celu uniknięcia sytuacji, w której w postępowaniu administracyjnym dotyczącym wspólnoty mieszkaniowej powstałaby konieczność występowania wielu stron (właścicieli poszczególnych lokali), odchodzi się od konieczności występowania każdego członka wspólnoty na rzecz działania organów wspólnoty w imieniu członków. Z kolei w wyroku

z dnia 6 grudnia 2006 r., II OSK 856/06, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że w stosunkach zewnętrznych odnoszących się do nieruchomości wspólnej, wspólnotę reprezentuje jej zarząd.”

Wobec powyższego, należy zauważyć, że właściwym podmiotem w zakresie złożenia wniosku i późniejszego zawarcia umowy o dotację, o której mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o rewitalizacji, jest zarząd danej wspólnoty mieszkaniowej, a nie wszyscy należący do niej współwłaściciele nieruchomości.

Pragnę również poinformować, że Minister Inwestycji i Rozwoju nie posiada uprawnień ustawowych do wydawania interpretacji przepisów prawa, a jedynie może przedstawić swoje stanowisko odnośnie ich regulacji. Ponadto, pragnę zwrócić uwagę, że wszystkie osoby i podmioty stosujące prawo dokonują interpretacji przepisów prawa na własną odpowiedzialność i ryzyko, przy czym dokonana interpretacja podlega późniejszej weryfikacji w ewentualnym postępowaniu sądowym. Organy administracji publicznej czynią to w szczególności w toku postępowania administracyjnego, w odniesieniu do konkretnego stanu faktycznego.


DYREKTOR
Departamentu Polityki Przestrzennej
i Gospodarki Nieruchomościami
Daria Predko