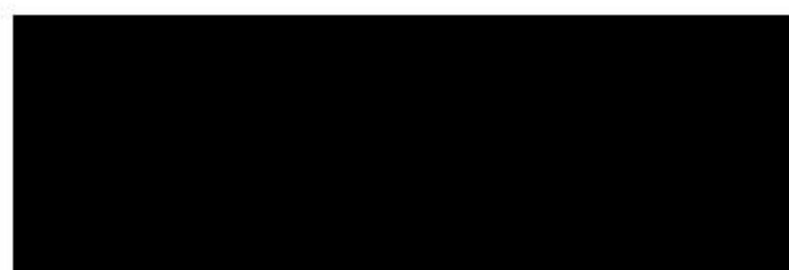


Łódź, dnia 21 listopada 2012 r.

DOA-OR-II.0003.471.2012

Pan  
Władysław Skwarka  
Radny  
Rady Miejskiej w Łodzi



Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na interpelację zgłoszoną przez Pana Radnego podczas LI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 7 listopada 2012 r. dotyczącej podstaw podjęcia decyzji o rozwiązaniu przez administrację nieruchomościami umów o administrowanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych, uprzejmie informuję.

Formy prowadzenia działalności przez jednostki samorządu terytorialnego ściśle określa ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.). Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy 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. Gospodarka ta, zgodnie z art. 2 ww. ustawy, może być prowadzona w formie zakładu budżetowego lub spółek prawa handlowego, jednakże działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej – **nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego (art. 7 ww. ustawy).**

Mając na względzie powyższe stwierdzić należy, że prowadzenie działalności polegającej na świadczeniu usług w zakresie administrowania nieruchomością nie mieści się w zakresie działalności o charakterze użyteczności publicznej, nie polega bowiem na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców gminy, a jedynie na świadczeniu usług

określonym osobom fizycznym i prawnym. Tym samym nie może być prowadzona z wykorzystaniem formy organizacyjno prawnej zakładu budżetowego.

Stanowisko takie zajął Sąd Rejonowy w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 listopada 2010 r. (sygn. akt I C 269/10). Na skutek złożonej apelacji Sąd Okręgowy w Łodzi powziął wątpliwość prawną i wystąpił do Sądu Najwyższego z zagadnieniem prawnym pytając, czy administrowanie przez jednostkę samorządu terytorialnego – na zasadach komercyjnych – nieruchomością wspólnoty mieszkaniowej, której ta jednostka samorządu terytorialnego jest także członkiem – stanowi wykonywanie zadań o charakterze użyteczności publicznej. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 maja 2011 r. (sygn. akt SN III 22/11)) odmówił podjęcia uchwały w tej sprawie, jednak w uzasadnieniu uznał, że podjęcie uchwały było zbędne, gdyż sąd niższej instancji wiedział, jak właściwie rozstrzygnąć sprawę. Wskazał przy tym, że nie należy do zadań użyteczności publicznej zaspokajanie potrzeb jednostkowych. Podkreślił, iż przyjmuje się, że zarząd nieruchomością prywatną i o własności mieszanej ma na celu zaspokajanie indywidualnych potrzeb mieszkańców gminy, ponieważ wiąże się z indywidualnym zaspokajaniem potrzeb mieszkańców gminy, które istnieją obiektywnie i nie łączą się z przymusem korzystania z usług zakładu budżetowego.

Podobne stanowisko zajął również Naczelny Sąd Administracyjny – Ośrodek Zamiejscowy we Wrocławiu w wyroku z dnia 11 września 2003 r. (sygn. akt II SA/WR 1234/03), stwierdzając, że działalność polegająca na odpłatnym świadczeniu na podstawie odrębnych umów podmiotom innym niż gmina usług, nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy wymienionych w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 984 z późn. zm.), ma charakter komercyjny i jako taki wykracza poza zadania o charakterze użyteczności publicznej.

Biorąc pod uwagę wskazane wyżej uregulowania prawne oraz kierunki orzecznictwo podjęto decyzję o wypowiedzeniu umów przez administracje nieruchomościami, co będzie skutkowało przywróceniem stanu faktycznego do obowiązującego porządku prawnego. Fakt, że dotychczas administracje nieruchomościami działały wbrew obowiązującemu porządkowi prawnemu nie przesądza o tym, że stan taki ma trwać dalej, choćby wiązało się to z określonymi dochodami administracji.

Wyrażam głębokie przekonanie, że przedstawione argumenty wyjaśniły w pełni powody podjęcia decyzji o wypowiedzeniu umów o administrowanie nieruchomościami

wspólnot mieszkaniowych, jak również stanowią dowód, że takie rozwiązanie jest w pełni w interesie Miasta Łodzi, które ma za zadanie działać zgodnie z zasadą legalizmu tj. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Z wyrazami szacunku

**Prezydent Miasta Łodzi**



**Hanna ZDANOWSKA**

Do wiadomości:

- 1) Pana Tomasza Kacprzaka  
Przewodniczącego  
Rady Miejskiej w Łodzi
  
- 2) Wydziału Organizacyjnego  
W Departamencie  
Obsługi i Administracji  
Urzędu Miasta Łodzi