

KREUJE

DOA-OR-II.0003.487.2012

Łódź, dnia 28 listopada 2012 r.

Urząd Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 41 16
fax +48 (42) 638 42 16
e-mail: sekretariat.wiceprezydenta@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

**Panowie Radni
Rady Miejskiej w Łodzi**

Piotr Bors



Maciej Rakowski



W odpowiedzi na interpelację zgłoszoną przez Panów Radnych w okresie międzysesyjnym w dniu 13 listopada 2012 r. dotyczącej podstaw podjęcia decyzji o rozwiązaniu przez administrację nieruchomościami umów o administrowanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych – odnosząc się do przedstawionych przez Panów pytań, uprzejmie informuję.

Ad. 1.

Podstawową przyczyną podjęcia decyzji o rozwiązaniu umów ze wspólnotami mieszkaniowymi było działanie w ramach obowiązującego porządku prawnego. 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 orzecznictwa 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.

Nie oznacza to zamiaru likwidacji administracji nieruchomościami, jednak trzeba pamiętać, że przyjęta przez Radę Miejską w Łodzi w dniu 29 czerwca 2012 r. uchwała Nr XLIV/826/2012 w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016, przewiduje w rozdziale IV ich reorganizację. Podjęte przez Miasto działania dotyczące rozwiązania umów o administrowanie we wspólnotach mieszkaniowych niewątpliwie mieszczą się w ramach uchwalonej przez Państwa Radnych reorganizacji administracji.

Ad. 2 i 3.

W ramach przeprowadzonej analizy finansowej dokonano porównania dochodów i wydatków związanych z zarządzaniem zasobem lokalowym we wspólnotach mieszkaniowych.

Budżet wydatków osobowych w Administracjach Nieruchomościami na 2012 r. wynosi ok. **55,86 mln zł** (z pochodnymi ZUS i wydatkami na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych).

Biorąc pod uwagę ogólną powierzchnię zasobu lokalowego, którą administrują i zarządzają Administracje (ok. 4.213 tys. mkw.), koszt jednostkowy wynosi ok. **1,10 zł/mkw.** miesięcznie. Przy powierzchni zasobu lokalowego wspólnot zarządzanych przez Administracje (ok. 1.981 tys. mkw.), daje to kwotę wydatków na poziomie ok. **26,3 mln zł** rocznie.

Z kolei przy uwzględnieniu wszystkich kosztów tzw. „ogólnego zarządu” w Administracjach (tj. wydatki osobowe + rzeczowe), które szacowane są w 2012 r.

na kwotę ok. **60,45 mln zł**, koszt jednostkowy przypadający na zasób lokalowy wspólnot zarządzanych przez Administrację wynosi ok. **1,20 zł/mkw.**, co daje kwotę ok. **28,4 mln zł** rocznie.

Wpływy z tytułu zarządzania wspólnotami oszacowano przy średniej stawce opłaty za zarządzanie na poziomie ok. **0,65 zł/mkw.** miesięcznie. Oznacza to prognozowane wpływy w 2012 r. na poziomie ok. **15,5 mln zł**. W 2011 roku wpływy z opłat za zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi wyniosły ok. 14,7 mln zł.

Z powyższych danych wynika, że prognozowany deficyt w tym obszarze szacowany jest na kwotę od **-10,8 mln zł** (przy uwzględnieniu tylko wydatków osobowych) do **-12,9 mln zł** (przy uwzględnieniu tzw. kosztów ogólnego zarządu).

Po przekazaniu zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi do firm zewnętrznych, Miasto będzie ponosiło koszty opłat za zarządzanie jedynie w zakresie zasobu lokalowego należącego tylko do gminy, który w obecnie zarządzanych wspólnotach wynosi ok. 885 tys. mkw. Przy stawce opłaty za zarządzanie na poziomie ok. 0,65 zł/mkw. miesięcznie, będzie to stanowiło kwotę ok. **6,9 mln zł** rocznie, co jest zdecydowanie korzystniejsze od ponoszenia deficytu na tej działalności na poziomie opisanym powyżej.

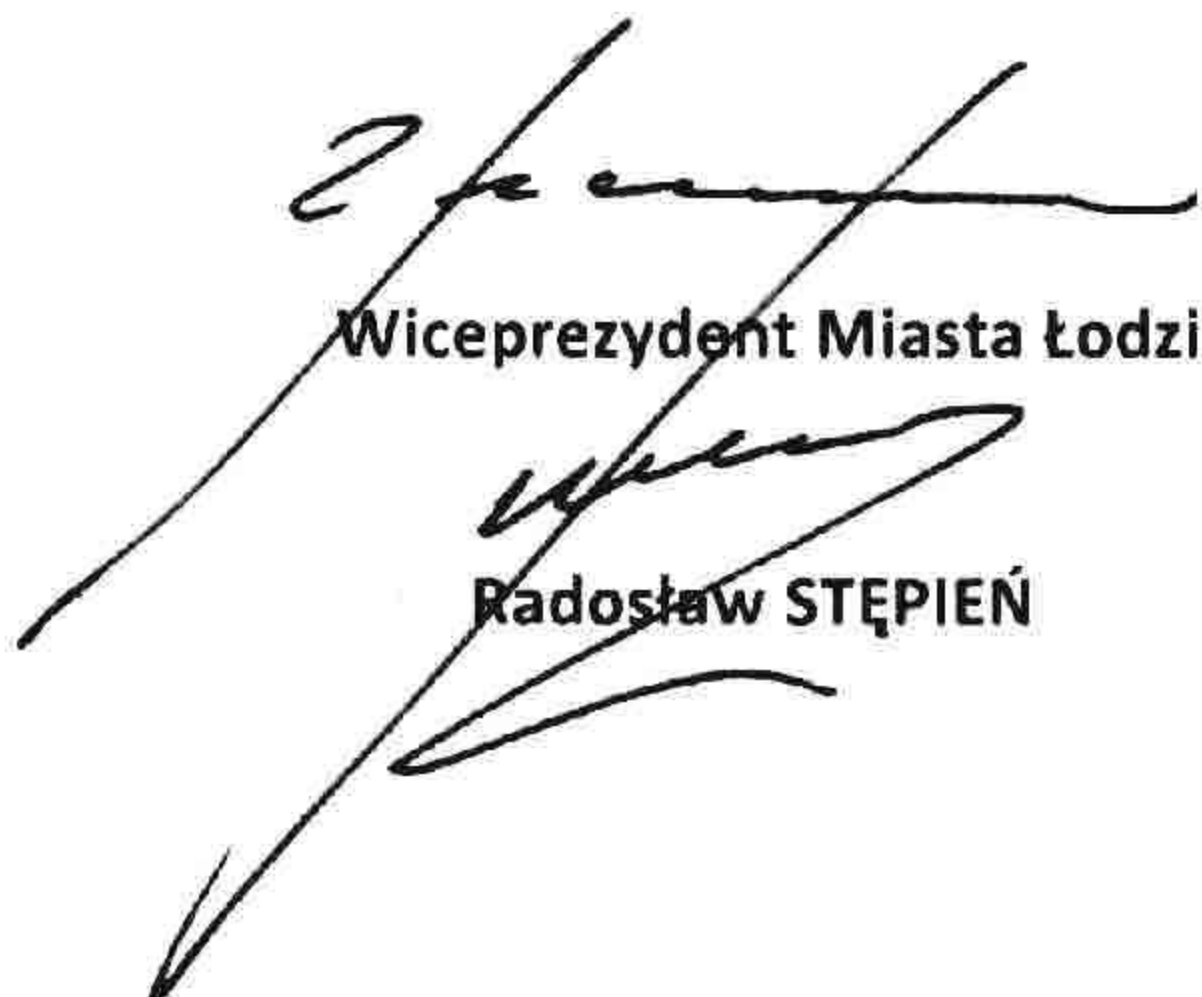
Należy tu również pamiętać, że kwota ponoszonych przez gminę opłat za zarządzanie będzie się sukcesywnie zmniejszać w kolejnych latach w związku z prognozowanym zmniejszaniem gminnego zasobu lokalowego, które przewidziano w Polityce Mieszkaniowej.

Ad. 4 .

Jak wskazano w pkt 1, rozwiązanie umów o administrowanie ze wspólnotami mieszkaniowymi jest jednym z elementów reorganizacji administracji nieruchomości, o której postanowili Radni w uchwale z dnia 29 czerwca 2012 r. przyjmując Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2012 – 2016, zatem wyszczególnienie wszystkich planowanych działań w tym zakresie należy w chwili przygotowania projektu uznać za przedwczesne, dlatego zapis taki nie znalazł się w Polityce Mieszkaniowej.

Wyrażam głębokie przekonanie, że przedstawione argumenty wyjaśniły w pełni powody podjęcia decyzji o wypowiedaniu 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.

Stoję na stanowisku, że podjęcie decyzji zobowiązującej jednostki samorządowe tj. administracje nieruchomościami w Łodzi do rozwiązania umów o administrowanie nieruchomości wspólnot mieszkaniowych pozwoli na uniknięcie w przyszłości postępowań sądowych podobnych do tego, zakończonego wyrokiem z dnia 10 listopada 2010 r. Stanowisko takie reprezentuje również Biuro Prawne w Departamencie Obsługi i Administracji Urzędu Miasta Łodzi, którego opinia jednoznacznie wskazuje, że podjęta decyzja była zasadna. Należy zatem przyjąć, że takie rozwiązanie jest w pełni w interesie Miasta Łodzi.



Wiceprezydent Miasta Łodzi
Radosław STĘPIEŃ

Do wiadomości:

- 1) Pana Tomasza Kacprzaka
Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Łodzi

- 2) Wydziału Organizacyjnego
W Departamencie
Obsługi i Administracji
Urzędu Miasta Łodzi