Minister
Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DM-IV.054.3.2024
Warszawa, 31 lipca 2024 r.

Pani
Małgorzata Kidawa-Błońska
Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Dotyczy: oświadczenia senatora Andrzeja Dziuby.

Szanowna Pani Marszałek,

odpowiadając na oświadczenie złożone przez senatora Andrzeja Dziubę dotyczące możliwości administrowania wspólnotami mieszkaniowymi przez gminne zakłady budżetowe[1], przekazane przez Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji 16 lipca br.[2] wraz ze stanowiskiem w zakresie właściwości MSWiA, tj. regulacji ustrojowych zawierających przepisy o funkcjonowaniu gmin, w tym wykonywanych przez nie zadań informuję, co następuje.

Zakres możliwej do prowadzenia przez gminne zakłady budżetowe działalności dotyczącej gospodarki mieszkaniowej określa art. 14 pkt *1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270)*, zgodnie z którym mogą one wykonywać wyłącznie zadania własne jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi. Takie ograniczenie zakresu działalności gminnych zakładów budżetowych wynika również z art. 7 *ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz.U. z 2021 r. poz. 679)*, wedle którego nie mogą one prowadzić działalności wykraczającej poza zadania o charakterze użyteczności publicznej. Powyższa ustawa definiuje istotę tych zadań wskazując, że ich celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

O zadaniach użyteczności publicznej stanowi także art. 9 ust. 4 *ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609)*[3] uznając, że są nimi zadania własne gminy, określone w art. 7 ust. 1, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych.

[1] Złożone podczas 13. Posiedzenia Senatu RP 5 czerwca 2024 r.
[2] Znak: BMP.0724.2.7.2024.
[3] Dalej zwanej *usg*.

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

Zaliczają się do nich m.in. zadania własne gminy w zakresie gospodarki nieruchomościami oraz gminnego budownictwa mieszkaniowego, co obejmuje zarządzanie budynkami stanowiącymi wyłączną własność gminy, tj. budynkami komunalnymi czy towarzystw budownictwa społecznego (przemianowanych na społeczne inicjatywy mieszkaniowe).

Pomimo, iż zawarty w art. 7 ust. 1 *usg* katalog zadań własnych ma charakter otwarty, brak jest argumentów za uznaniem, iż obejmuje on zarządzanie budynkami podmiotów prywatnych, np. wspólnot mieszkaniowych, gdyż nie należy to do zadań o charakterze użyteczności publicznej, tj. nie ma cech, jakie zgodnie z definicjami zawartymi w *usg* i w *ustawie o gospodarce komunalnej* charakteryzują te zadania. Tym samym odpłatne świadczenie usług podmiotom innym niż gmina nie wchodzi w zakres zadań własnych gminy, ma charakter komercyjny i wykracza poza zadania użyteczności publicznej. Co istotne, dotyczy to także wspólnot, w których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, bez względu na wielkość tego udziału.

Podkreślenia wymaga, iż zakłady budżetowe mogą otrzymywać z budżetu jednostki samorządu terytorialnego dotacje przedmiotowe na cele związane z realizacją zadań tej jednostki, a także dotacje celowe na dofinansowanie inwestycji związanych z realizacją tych zadań (art. 15 ustawy o finansach publicznych). Jednostka samorządu może także przyznać nowo tworzonemu zakładowi budżetowemu jednorazową dotację na pierwsze wyposażenie w środki obrotowe. Wysokość dotacji przekazywanych samorządowemu zakładowi budżetowemu nie może przekroczyć 50% kosztów jego działalności. Tym samym przyznanie zakładom budżetowym współfinansowanym ze środków publicznych możliwości administrowania wspólnotami mieszkaniowymi stanowiłoby przejaw nierównej konkurencji wobec przedsiębiorców świadczących usługi z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Ponadto, ponieważ zakład budżetowy nie ma osobowości prawnej, to w obrocie cywilnoprawnym jego kierownik działa jako reprezentant gminy na podstawie upoważnienia udzielonego przez wójta, burmistrza czy prezydenta miasta (47 ust. 1 *usg*). Jeżeli kierownik zakładu budżetowego zawiera umowę cywilno-prawną, zawiera ją w imieniu gminy, a nie zakładu budżetowego. Zatem stroną umowy jest gmina, w której imieniu podejmowane są przez zakład czynności prawne i która ponosi odpowiedzialność prawną za jego zobowiązania. Stoi to w sprzeczności z zawartą w art. 184a *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344)* definicją zarządcy nieruchomości, którym jest wyłącznie przedsiębiorca prowadzący działalność gospodarczą z zakresu zarządzania nieruchomościami.

Trzeba też zauważyć, iż pomiędzy 15.08.2019 r. a 26.10.2022 r.[4] obowiązywał art. 9 ust. 2a *usg*, który przyznawał gminom i gminnym osobom prawnym możliwość zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi nienależącymi do gminnego zasobu mieszkaniowego, m.in. wspólnotami mieszkaniowymi. Na tej podstawie gminy uzyskały uprawnienia wykraczające poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, jakim jest możliwość prowadzenia komercyjnej działalności zarządzania prywatnymi nieruchomościami, w szczególności wspólnotami mieszkaniowymi. Ponieważ rozwiązania te spotkały się z krytyką wskazującą na zbyt daleko idące poszerzenie zakresu działania gminy, zostały one uchylone.

[4] Uchylony ustawą z dnia 7.07.2022 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie sposobu finansowania programów mieszkaniowych (Dz.U. z 2022 r. poz. 1561).

Jak podkreślili projektodawcy przepisów uchylających „spowoduje to, że gminy i ich osoby prawne nie będą posiadały tak szerokiego uprawnienia w zakresie zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi ich własności, co będzie zgodne z systemowym określeniem zakresu działalności gmin w ustawie o gospodarce komunalnej oraz powiązanej z nią ustrojowo ustawie o samorządzie gminnym". Podkreślone zostało, iż komercyjne zarządzanie prywatnymi nieruchomościami nie należy do zadań objętych sferą użyteczności publicznej i nie może być wykonywane przez gminy. Zarazem jednak – dla umów zawartych w okresie obowiązywania art. 9 ust. 2a *usg* – przewidziany został przepis przejściowy (art. 30), zgodnie z którym umowy zawarte w tym czasie zachowują ważność przez okres, na jaki zostały zawarte.

W świetle powyższego warunkiem niezbędnym, aby dana usługa mogła być realizowana przez samorządowy zakład budżetowy jest zaliczenie jej do sfery użyteczności publicznej, co nie ma miejsca w przypadku komercyjnego zarządzania oraz administrowania budynkami wspólnot mieszkaniowych. Kwestia ta jest jednoznacznie unormowana w ww. przepisach i brak jest podstaw do podjęcia prac legislacyjnych nad ich zmianą.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Jacek Tomczak

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO", informuję, że:

+48 222 500 123
kancelaria@mrit.gov.pl
gov.pl/rozwoj-technologia

Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa
Ministerstwo
Rozwoju i Technologii

1.Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Mieszkalnictwa.
2.Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3.Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów (M. P. z 2022 r., poz. 348) oraz art. 49 uchwały Senatu RP z dnia 23 listopada 1990 r. Regulamin Senatu (tekst ujednolicony opracowany na podstawie Monitora Polskiego z 2024 r. poz. 10, 111 i 354.).
4.Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na oświadczenie senatorskie.
5.Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
- organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie - -organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
- inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6.Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7.Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8.Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9.Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na oświadczenie senatorskie.
10.W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
- prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11.W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.