



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 22 stycznia 2014 r.

Poz. 292

### ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR NK-II.4131.6.2014.KK WOJEWODY PODLASKIEGO

z dnia 22 stycznia 2014 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późn. zm.)

#### **stwierdzam nieważność**

§ 1. uchwały Nr XLIV/312/13 Rady Miasta Grajewo z dnia 30 grudnia 2013 r. zmieniającej uchwałę w sprawie utworzenia zakładu budżetowego – Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie.

#### **UZASADNIENIE**

W dniu 30 grudnia 2013 r. Rada Miasta Grajewo podjęła uchwałę Nr XLIV/312/13 zmieniającą uchwałę w sprawie utworzenia zakładu budżetowego – Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie, która w dniu 9 stycznia 2014 r. wpłynęła do organu nadzoru.

Przeprowadzona analiza wykazała, iż część zapisów przedmiotowej uchwały zostało podjętych z istotnym naruszeniem prawa, w związku z czym w dniu 10 stycznia 2014 r. wszczęte zostało postępowanie nadzorcze w sprawie stwierdzenia ich nieważności.

Rada Miasta mocą postanowień § 1 uchwały Nr XLIV/312/13 dokonała zmian w statucie Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały Nr 34/VIII/94 Rady Miejskiej w Grajewie z dnia 8 grudnia 1994 r. w sprawie utworzenia zakładu budżetowego – Zakładu Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie.

Rada Miasta poprzez dodanie w § 3 Statutu punktu 5 rozszerzyła zakres możliwej do prowadzenia przez ten Zakład działalności o zarządzanie i administrowanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na podstawie art. 18 ustawy o własności lokali, w sytuacji gdy do powstania wspólnoty mieszkaniowej doszło na skutek sukcesywnego wyodrębniania lokali z nieruchomości stanowiącej pierwotnie w 100 % własność Miasta, a podczas wyodrębniania współwłaściciele określili umowny sposób zarządu.

Przed wszystkim podkreślenia wymaga fakt, iż utworzony w 1994 roku Zakład Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie stanowi jednostkę organizacyjną Gminy – Miasta Grajewa mającą formę zakładu budżetowego nie posiadającego osobowości prawnej (§ 1 ust. 1 i § 2 Statutu).

Zakłady budżetowe funkcjonują między innymi w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 z późn. zm.).

Zakres możliwej do prowadzenia przez te podmioty działalności odnośnie gospodarki mieszkaniowej został zakreślony w art. 14 pkt 1 tejże ustawy, zgodnie z którym przez samorządowe zakłady budżetowe mogą być wykonywane wyłącznie **zadania własne** jednostki samorządu terytorialnego w zakresie gospodarki mieszkaniowej i gospodarowania lokalami użytkowymi (obejmujące w omawianym przypadku substancję mieszkaniową stanowiącą wyłączną własność Gminy).

Podobnie sprawę tę reguluje art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2011 r. Nr 45, poz. 236) stanowiący, iż działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego.

Do działalności związanej z administrowaniem budynkami mieszkalnymi stanowiącymi współwłasność gmin oraz osób prywatnych mają również zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), a ściślej jej rozdziału 4 regulującego zarząd nieruchomością wspólną.

Z mocy zapisów art. 18 ust. 1 tejże ustawy właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności **mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej**. Przepis ten nie przewiduje żadnych wyjątków (w tym możliwości powierzenia takiego zarządu zakładom budżetowym).

Z przytoczonych wyżej uregulowań wynika, że zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi, w których gmina posiada na własność część lokali, w żadnym wypadku nie może być sprawowane przez zakłady budżetowe, jakim jest między innymi Zakład Administracji Domów Mieszkalnych w Grajewie. I nie ma tutaj znaczenia, jak wielki jest udział własności gminnej w całości. Jedyne budynki w 100 % stanowiące własność gminy mogą być zarządzane przez zakłady budżetowe.

W związku z powyższym należy uznać, iż uregulowania § 1 przedmiotowej uchwały zostały podjęte bez stosownego upoważnienia wynikającego z przepisów prawa.

Rada Miasta jako organ stanowiący powinna działać tylko i wyłącznie na podstawie prawa i w jego granicach, stąd też niedopuszczalnym jest podejmowanie przez Radę regulacji bez wyraźnego upoważnienia ustawowego lub z jego przekroczeniem.

Stwierdzone przez organ nadzoru uchybienia należało zakwalifikować jako istotne naruszenia prawa, skutkujące stwierdzeniem nieważności przedmiotowych zapisów uchwały XLIV/312/13.

Na niniejsze rozstrzygnięcie służy Gminie prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku, za pośrednictwem Wojewody Podlaskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

**z up. Wojewody Podlaskiego**  
**Dyrektor Wydziału Nadzoru i Kontroli**  
*Lidia Stupak*