



**Ministerstwo Infrastruktury**  
**Departament Mieszkalnictwa**

BM1k-053-K-497/2004

Odpowiadając na pismo nadesłane pocztą elektroniczną w dniu 1 października br. Departament Mieszkalnictwa wyjaśnia, co następuje.

Kwestie dotyczące zarządu nieruchomością wspólną regulują przepisy zawarte w rozdziale 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.).

Jednak zarządu nie można powierzyć zakładowi budżetowemu. Nie może on, bowiem zarządzać budynkami stanowiącymi własność wspólnot mieszkaniowych. Wynika to z art. 7 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 z późn. zm.) w którym określono, że działalność wykraczająca poza zadania o charakterze użyteczności publicznej nie może być prowadzona w formie zakładu budżetowego.

Natomiast zadaniami użyteczności publicznej są tylko zadania własne gminy określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), których celem jest bieżące zaspakajanie potrzeb mieszkańców gminy.

Usługa polegająca na wykonywaniu czynności z zakresu zarządu wspólnotą mieszkaniową nie należy do zadań użyteczności publicznej, gdyż nie dotyczy zaspokajania potrzeb zbiorowych mieszkańców gminy i nie jest usługą powszechnie dostępną, bowiem zaspakaja potrzeby jedynie członków wspólnoty mieszkaniowej i tylko dla nich jest dostępna. Zarządzanie nieruchomościami wspólnymi jest więc działalnością wykraczającą poza zakres o charakterze użyteczności publicznej.

Należy także zauważyć, że zgodnie z art. 10 ust. 1 ww. ustawy o gospodarce komunalnej poza sferą użyteczności publicznej gmina może tworzyć spółki i przystępować do nich, jeżeli łącznie zostaną spełnione następujące warunki:

- 1) istnieją nie zaspokojone potrzeby wspólnoty samorządowej na rynku lokalnym,
- 2) występujące w gminie bezrobocie w znacznym stopniu wpływa ujemnie na poziom życia wspólnoty samorządowej, a zastosowanie innych działań i wynikających z obowiązujących przepisów środków prawnych nie

