

Czy przepis art. 185 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązuje i upoważnia zarządcę nieruchomości do przeprowadzenia remontu bez zgody właścicieli nieruchomości?

Na wstępie należy zaznaczyć, że przepis *art. 185 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami* odnosi się do konieczności podjęcia przez zarządcę nieruchomości czynności przekraczających czynności zwykłego zarządu w sytuacjach nagłych, nadzwyczajnych, gdy zagrożenie dla życia, zdrowia, mienia, środowiska powstaje w wyniku oddziaływania zewnętrznego sił natury lub człowieka. Czynności te mają na celu zapobieżenie szkodzie wywołanej zdarzeniem i wynikającym z niego zagrożeniem.

W przypadku zaistnienia zdarzeń objętych dyspozycją analizowanego przepisu zarządca nieruchomości ma zabezpieczyć obiekt tak, by zminimalizować zagrożenie i zapobiec szkodzie, nawet jeśli podjęte czynności przekraczałyby zwykły zarząd. Natomiast na mocy analizowanego przepisu zarządca nie jest ani upoważniony ani zobowiązany do podjęcia decyzji o przeprowadzeniu remontu. Trzeba bowiem pamiętać, że *art. 185 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami* nie nakłada na zarządcę obowiązku pokrycia kosztów podjętych decyzji i czynności z jego środków własnych. Zarządca zawsze działa na koszt właścicieli zarządzanej nieruchomości. Najczęściej jest przez właścicieli nieruchomości upoważniony wyłącznie do dysponowania środkami finansowymi zgromadzonymi na funduszu eksploatacyjnym nieruchomości i zwykle środki te nie będą wystarczające dla pokrycia kosztownych remontów.

Z powyższego wynika, że zarządca nieruchomości, po zabezpieczeniu obiektu, powinien zawiadomić właścicieli nieruchomości o istniejącym zagrożeniu, a właściciele (jeśli zakres remontu przekracza czynności zwykłego zarządu) lub zarząd wspólnoty (jeśli zakres remontu należeć będzie do czynności zwykłego zarządu) zobowiązani są podjąć decyzję o przeprowadzeniu remontu.

Źródło: www.mi.gov.pl

17. Czy najemca lokalu może złożyć skargę na zarządcę nieruchomości?

Zgodnie z *art. 186 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami* zarządca nieruchomości ma m.in. obowiązek kierowania się zasadą ochrony interesu osób, na których rzecz wykonuje czynności zarządzania nieruchomością. W przypadku najmu lokalu osobą, której interes zarządca ma obowiązek chronić, jest właściciel lokalu.

Zarządca nieruchomości działa bowiem w imieniu i na rzecz osoby, która zleciła mu wykonywanie czynności zarządzania i w związku z tym zawarła umowę o zarządzanie nieruchomością lub która udzieliła mu stosownych pełnomocnictw do występowania w jej imieniu w sprawie najmu lokalu. Wobec powyższego należy uznać, że prawo do kwestionowania działań zarządcy przysługuje wyłącznie właścicielowi nieruchomości.

Natomiast najemca lokalu może dochodzić swoich praw w sposób wskazany w przepisach prawa regulujących najem lokali, w tym w *ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.)*.

Źródło: www.mi.gov.pl