



MINISTER BUDOWNICTWA
Andrzej Aumiller

BN4r/0701-1/07

GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 3.04.07
nr 2464 podpis

BB

Warszawa, 31 marca 2007 r.

Marszałek Senatu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Marszałku!

Odpowiadając na pytania zawarte w oświadczeniu złożonym przez Pana Senatora Adama Bieleę podczas 28. posiedzenia Senatu RP w dniu 22 lutego 2007 r. związane z realizacją nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, przekazane przy piśmie Pana Marszałka z dnia 28 lutego 2007 r., znak BPS/DSK-043-149/07, uprzejmie udzielam wyjaśnień według właściwości.

Na wstępie chciałbym poinformować, że zasady działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami określa *ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.)*.

Zgodnie z art. 185 ust. 1 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, zarządzanie nieruchomościami polega na podejmowaniu decyzji i dokonywaniu czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania nieruchomością, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Zarządcą nieruchomości jest osoba fizyczna posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami. Osoby, którym nadano licencje zawodowe w zakresie zarządzania nieruchomościami podlegają wpisowi do centralnego rejestru zarządców nieruchomości na podstawie świadectwa nadania tych licencji.

Wyciągi z rejestrów podlegają ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Ministra Budownictwa oraz publikacji na stronie internetowej Ministerstwa Budownictwa: www.mb.gov.pl, w zakładce Rynek Nieruchomości, Uprawnienia i licencje zawodowe, Rejestry.

Zgodnie z art. 185 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* zarządca nieruchomości lub przedsiębiorca działa na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością, zawartej z jej właścicielem, wspólnotą mieszkaniową albo inną osobą lub jednostką organizacyjną, której przysługuje prawo do nieruchomości, ze skutkiem prawnym bezpośrednio dla tej osoby lub jednostki organizacyjnej. Umowa wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W odniesieniu do pytania Pana Senatora Adama Bieli w sprawie uprawnień, jakie powinna mieć osoba, która zamierza ubiegać się o pracę w zarządzaniu majątkiem budynkowym w spółdzielni mieszkaniowej należy podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe działają na podstawie przepisów *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)*. Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana do zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków (art. 1 ust 3 ustawy).

Przenosząc powyższe na grunt *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* należy wskazać na treść art. 190 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przepisów dotyczących zarządzania nieruchomościami przez zarządców posiadających licencje zawodowe, nie stosuje się do gospodarowania nieruchomościami bezpośrednio przez właściwe organy, Agencję Nieruchomości Rolnych, Wojskową Agencję Mieszkaniową, Agencję Mienia Wojskowego oraz do zarządzania nieruchomościami bezpośrednio przez ich właścicieli lub użytkowników wieczystych, a także przez jednostki organizacyjne w stosunku do nieruchomości oddanych tym jednostkom w trwałe zarząd.

Natomiast w przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa, na podstawie art. 1 ust. 5 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych*, zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości, to w pełni należy stosować przepisy rozdziału 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*.

Z powyższego zatem wynika, że w przypadku gdy spółdzielnia mieszkaniowa zarządza nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków, to wykonywanie czynności zarządzania takimi nieruchomościami należy powierzyć zatrudnionym w tym celu zarządcom nieruchomości.

Natomiast wymóg posiadania licencji zarządcy nieruchomości przez osoby wykonujące czynności zarządzania nieruchomościami wspólnymi, do których mają zastosowanie przepisy *ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.*

zm.), zależy od pozycji prawnej tej osoby wobec wspólnoty mieszkaniowej. Czynności zarządzania nieruchomością mogą być wykonywane bezpośrednio przez współwłaścicieli nieruchomości i wówczas, przenosząc powyższe na grunt *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*, zastosowanie będzie miał również przepis art. 190 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.* Natomiast w przypadku gdy osoby wykonujące ww. czynności są osobami trzecimi wobec wspólnoty mieszkaniowej, to ich działalność staje się działalnością zawodową w rozumieniu przepisów rozdziału 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami*.

W odniesieniu do pytań w sprawie podstaw prawnych i procedur organizacyjnych szkoleń dla osób, które chciałyby uzyskać uprawnienia do zarządzania budynkami mieszkalnymi oraz kroków i ich kolejności, jakie należy podjąć, żeby organizować takie szkolenia uprzejmie informuję, że przepisy prawa nie regulują w sposób szczegółowy procedur organizacyjnych kursów specjalistycznych.

Przepis art. 13 ust. 2 *ustawy z dnia 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492, z późn. zm.)*, w brzmieniu nadanym art. 1 *ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. zmieniającej ustawę o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 249, poz. 1827)* nakłada na organizatora kursu obowiązek uzgodnienia programu kursu specjalistycznego z ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Minimalne wymogi programowe dla kursu specjalistycznego w zakresie zarządzania nieruchomościami ogłoszone zostały komunikatem Ministra Infrastruktury z dnia 28 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia minimalnych wymogów programowych dla kursu specjalistycznego w zakresie zarządzania nieruchomościami (Dz. Urz. MI Nr 23, poz. 255).

W związku z powyższym podmiot, który zamierza zorganizować kurs specjalistyczny w zakresie zarządzania nieruchomościami, zwraca się do ministra właściwego do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej z wnioskiem o uzgodnienie programu kursu specjalistycznego, w załączeniu przedstawiając szczegółowy program ww. kursu oraz dokument potwierdzający zakres prowadzonej działalności.

Otrzymuje:

- Departament Spraw Parlamentarnych w Kancelarii Prezesa Rady Ministrów
- Sekretariat Ministra Budownictwa

Łączę wyraz szacunku
