

**Uchwała Nr LX/621/2010**  
**Rady Miasta Nowego Sącza**  
**z dnia 1 lutego 2010 r.**

*w sprawie: stwierdzenia wygaśnięcia mandatu radnego.*

Na podstawie art. 190 ust. 1 pkt. 2 a i ust. 2 ustawy z dnia 16 lipca 1998 r., Ordynacja wyborcza do rad gmin, rad powiatów i sejmików województw (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 159, poz. 1547 z późn zm.) w związku z art. 24 f ust. 1 i ust. 1 a ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miasta Nowego Sącza na wniosek Komisji Statutowo-Prawnej postanawia co następuje:

§ 1. Stwierdza się wygaśnięcie mandatu radnego Pana Józefa Hojнора wskutek naruszenia ustawowego zakazu łączenia mandatu radnego z prowadzeniem działalności gospodarczej z wykorzystaniem mienia komunalnego Miasta Nowego Sącza.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Nowego Sącza.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega doręczeniu Panu Józefowi Hojnorowi, Wojewodzie Małopolskiemu oraz Komisarzowi Wyborczemu w Nowym Sączu.

Wiceprzewodniczący Rady Miasta  
(-) Stefan Chomonicz

## Uzasadnienie:

Na podstawie umów zlecenia zarządzania nieruchomością wspólną, zawartych z następującymi wspólnotami mieszkaniowymi: Wspólnota Mieszkaniowa Broniewskiego 16, Wspólnota Mieszkaniowa Broniewskiego 20, Wspólnota Mieszkaniowa Sienkiewicza 17, Wspólnota Mieszkaniowa Sienkiewicza 20-22, Pan Radny Józef Hojnor pełni funkcję zarządcy w tych wspólnotach, przy czym:

- w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej Broniewskiego 16 zlecenie zarządzania nastąpiło umową z dnia 1 lipca 2001 r., a aktualnie obowiązujące wynagrodzenie miesięczne zarządcy ustalone uchwałą Nr 2/2009, udział Miasta Nowego Sącza w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej wynosi 3383/10000.
- w przypadku wspólnoty Mieszkaniowej Broniewskiego 20 - zlecenie zarządzania nastąpiło umową z dnia 1 lipca 2001 r., a aktualnie obowiązujące wynagrodzenie miesięczne zarządcy ustalone uchwałą Nr 2/2009, udział Miasta Nowego Sącza w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej wynosi 2059/10000.
- w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej Sienkiewicza 17 - potwierdzenie wykonania czynności zarządzania przedmiotową nieruchomością do dnia 01 marca 2010 r. wynika z protokołu z zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej Sienkiewicza 14 z dnia 12 listopada 2009 r., aktualne wynagrodzenie zarządcy wynika z uchwały z 2009 r. ( brak nr uchwały i daty), a obowiązuje od 1 sierpnia 2009 r., udział Miasta Nowego Sącza w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej wynosi 1588/10000.
- w przypadku Wspólnoty Mieszkaniowej Sienkiewicza 20-22 - zlecenia zarządzania nastąpiło umowa z dnia 1 lipca 2001 r., a aktualnie obowiązujące wynagrodzenie miesięczne zarządcy ustalone uchwałą Nr 2/2008, udział Miasta Nowego Sącza w częściach wspólnych nieruchomości wspólnej wynosi 1115/10000.

Umowy o zarządzanie zostały podpisane przez zarządy wymienionych wspólnot mieszkaniowych reprezentujące członków wspólnoty, w tym też Miasto, z jednej strony, a przez Józefa Hojnora prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą DOMATOR z drugiej strony.

Dodać także należy, iż w świetle treści umów zawartych przez radnego z zarządami wspólnot, wykonuje on czynności zarządzania (między innymi pobieranie i windykacja należnych od właścicieli lokali wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zawieraniu umów z dostawcami mediów, wykonywanie czynności niezbędnych do prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, prowadzenie w imieniu właścicieli lokali rozliczeń za usługi dostarczane bezpośrednio do lokali, przedstawianie zarządowi wspólnoty sprawozdania z działalności merytorycznej i sprawozdania finansowego za ostatni rok, które każdorazowo stanowi podstawę do sporządzenia przez Zarząd wspólnoty sprawozdania z działalności, przedkładanego na corocznym zebraniu właścicieli), a nie tylko administrowania. Nadto, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego w świetle art. 184 i 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U z 2004, Nr 261, poz.2603 z późn. zm.), pojecie administrowania mieści się w pojęciu zarządzania. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2006 r. sygn. akt IV CK 343/05).

Zgodnie z treścią art. 185 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, pobieranie wynagrodzenia przez zarządcę, jest czerpaniem przez niego korzyści z zarządzania nieruchomością. Wynagrodzenie zarządcy - Pana Józefa Hojnora jest płatne w ramach zaliczek na pokrycie kosztów zarządu ze środków budżetu Miasta z działu 700 rozdział 70005 § 4300, co miesiąc.

Jednocześnie, jak wynika z treści art. 24 f ust 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2001 r., Nr 142, poz 1591 z późn. zm.) radni *nie mogą prowadzić działalności gospodarczej na własny rachunek lub wspólnie z innymi osobami z wykorzystaniem mienia komunalnego gminy, w której radny uzyskał mandat, a także zarządzać taką działalnością lub być przedstawicielem czy pełnomocnikiem w prowadzeniu takiej działalności.*

W przypadku radnego Józefa Hojnora nie budzi wątpliwości, że prowadzi działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami i czyni to „na własny rachunek” - jako osoba fizyczna prowadząca działalność gospodarczą na podstawie aktualnego wpisu do ewidencji działalności gospodarczej Miasta Nowego Sącza pod nr 17478/01, od dnia 1 lipca 2001 r., nr licencji 1102, wpis do rejestru licencjonowanych zarządców nieruchomości z dnia 27 lipca 2000 r.

Dodać należy, iż zgodnie z treścią artykułu 43 ustawy o samorządzie gminnym *„Mieniem komunalnym jest własność i inne prawa majątkowe należące do poszczególnych gmin i ich związków oraz mienie innych gminnych osób prawnych, w tym przedsiębiorstw”.*

Natomiast zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903).

*„ Art. 3 ust. 1. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali”.*

*2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”.*

Wobec powyższego, jeżeli miasto posiada udział we wspólnocie mieszkaniowej, definiowany w w/w przepisie jako udział w nieruchomości wspólnej, to jest to niewątpliwie prawo majątkowe. Podkreślić należy, że z art. 3 ust.1 zdanie drugie wprost wynika, że dopóki trwa odrębna własność lokali, nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej. Fakt, że udział we własności nieruchomości wspólnej jest we władaniu wspólnot mieszkaniowych - jako tak zwana nieruchomość wspólna – nie pozbawia tego mienia waloru mienia komunalnego. Potwierdza to stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który w wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. stwierdził, iż mienie pozostające we współwłasności gminy należy do mienia z którego korzystanie w celu prowadzenia działalności gospodarczej wyczerpuje znamiona „korzystania z mienia komunalnego”, a także to, że pomimo iż gmina zarządza własnymi zasobami mieszkaniowymi poprzez wspólnoty mieszkaniowe, ta forma gospodarowania lokalami nie oznacza wyłączenia tych zasobów z zakresu pojęciowego „mienia komunalnego” (II OSK 1263/06, LEX nr 321487). Podobnie stwierdził Naczelnny Sąd Administracyjny w Warszawie z dnia 16 września 2009 r. (sygn. Akt II OSK 951/09), który oddalił skargę kasacyjną radnego – zarządcy nieruchomości na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 5 marca 2009r. (III SA/Wr 701/08), oddalający skargę radnego na uchwałę rady gminy o stwierdzeniu wygaśnięcia jego mandatu.

Konsekwencje naruszenia przepisu art. 24 f ust 1 ustawy o samorządzie gminnym określa ust.1 a który stanowi, że jeżeli radny przed rozpoczęciem wykonania mandatu prowadził działalność gospodarczą o której mowa w ust 1, jest obowiązany do zaprzestania prowadzenia tej działalności gospodarczej w ciągu 3 miesięcy od dnia złożenia ślubowania. Niewypełnienie tego obowiązku powoduje wygaśnięcie mandatu radnego na podstawie art. 190 ust. 1 pkt 2 a ustawy z dnia 16 lipca 1998 r. Ordynacja wyborcza do rad gmin, rad

powiatów i sejmików województw (Dz. U. z 2003 nr 159 poz. 1547 - t.j.), stąd podjęcie niniejszej uchwały stało się uzasadnione.