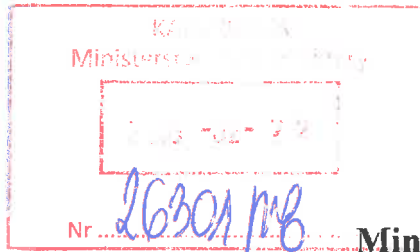




**PREZYDENT
MIASTA
LEGNICY**

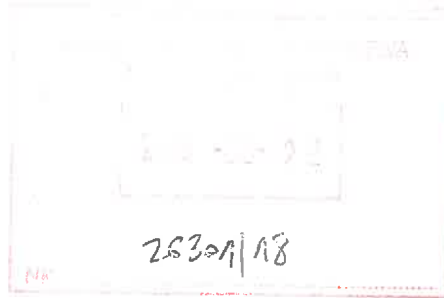
*P. O. B. Toruń
22.02 PS*



Legnica, 20 lutego 2018 roku

*P. KZ
23.02 BM*

**Ministerstwo Infrastruktury
Departament Kontroli
ul. Chałubińskiego 4/6
00-928 Warszawa**

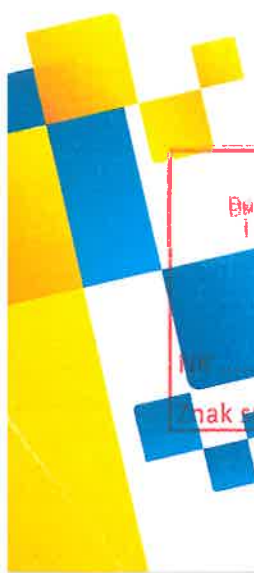


PETYCJA

Działając w oparciu o art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1123), w imieniu Gminy Legnica – miasta na prawach powiatu, w interesie publicznym, wnoszę o rozważenie wprowadzenia zmian w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). Wnioskowane zmiany mają polegać na wprowadzeniu do ustawy przepisów, nakładających na zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1892 ze zm.) obowiązek przekazywania do organów administracji architektoniczno-budowlanej aktualnego wykazu wspólnot mieszkaniowych, nad którymi sprawują zarząd i do dnia 31 stycznia każdego roku aktualizacji tych wykazów oraz przedkładania niezwłocznie na wezwanie tych organów kopii aktualnie podjętej uchwały właścicieli lokali w sprawie wyboru lub zmiany składu zarządu wspólnoty mieszkaniowej, w sprawach wszczętych lub toczących się i w których stroną jest wspólnota mieszkaniowa. Zmiana ta w znaczący sposób przyspieszyłaby postępowania administracyjne prowadzone w sprawie wydawania pozwoleń na budowę, a w konsekwencji usprawniłaby cały proces inwestycyjny.

UZASADNIENIE

W myśl art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.), stronami w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę są: inwestor oraz właściciele, użytkownicy wiczyści lub zarządcy nieruchomości znajdujących się w obszarze oddziaływania obiektu. Nieruchomości, z których zostały wyodrębnione lokale własnościowe, stały się zgodnie z ustawą o własności lokali wspólnotą mieszkaniową.



Urząd Miasta Legnica
59-220 Legnica • Plac Słowiański 8 • tel. 76 721 21 00 • fax 76 721 21 16
tkrzakowski@legnica.eu • www.legnica.eu

W rozumieniu art. 29 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.) *Kodeks postępowania administracyjnego* organ administracji architektoniczno-budowlanej uznaje wspólnotę mieszkaniową za stronę postępowania administracyjnego dotyczącego wydania pozwolenia na budowę, w związku z art. 6 ustawy *o własności lokali*. Na podstawie art. 20 ustawy *o własności lokali*, w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej jest ona obowiązana do ustanawiania jednoosobowego lub kilkuosobowego zarządu. Stosownie do art. 21 ust. 1 ustawy *o własności lokali*, zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz, również w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. W sprawach o charakterze publiczno-prawnym, a takimi są sprawy z dziedziny prawa budowlanego, to zarząd wspólnoty mieszkaniowej wykonuje ustawowo powierzone zadania reprezentacji. W przypadku skomplikowanych, dużych inwestycji nieliniowych, w szczególności przewidzianych do realizacji na terenie miast, sięgających swym obszarem oddziaływania kilkudziesięciu działek ewidencyjnych, na których położone są budynki wielorodzinne, ilość stron postępowania jest znacząca. W celu usprawnienia toczącego się postępowania, organowi administracji architektoniczno-budowlanej bardzo pomocna byłaby informacja na temat składu zarządu wspólnot mieszkaniowych. W aktualnym stanie prawnym zarządca, ustanowiony na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy *o własności lokali*, nie ma obowiązku podawania składu zarządu wspólnot organom administracji, zasłaniając się przy tym ustawą *o ochronie danych osobowych*. Organ administracji architektoniczno-budowlanej obowiązany jest w takich sytuacjach do uznania za strony postępowania wszystkich właścicieli lokali, znajdujących się w obszarze oddziaływania projektowanej inwestycji, korzystając w tym celu z wypisów z ewidencji gruntów. To powoduje wydłużenie całego postępowania, jego skomplikowanie, znacznie podnosi ilość i koszty wysyłki korespondencji. Przeczy art. 21 ust. 1 ustawy *o własności lokali*, gdyż nie daje możliwości wypełniania przez zarząd ustawowo nałożonego na niego obowiązku reprezentowania wspólnoty na zewnątrz. **W obecnej sytuacji prawnej na organ administracji architektoniczno-budowlanej nałożony jest przez ustawę *Prawo budowlane* w art. 6 termin 65 dni na wydanie decyzji w sprawie pozwolenia na budowę.** W tych okolicznościach, w przypadku występowania dużej ilości stron postępowania, organ nie jest w stanie należycie zastosować się do przepisów ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego* zawartych w art. 9 zasady informowania stron – „organy administracji publicznej obowiązane są do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego”, art. 10 ust. 1 zasady uczestnictwa stron w postępowaniu – „organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań”, a w szczególności art. 7, który stanowi, że „w toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli”.

Ponadto, przy próbie uzyskania przez organ informacji o składzie zarządu, niezrozumiałe jest postępowanie zarządców nieruchomości i powoływanie się na ustawę o ochronie danych osobowych, odmawiając

organom prowadzącym postępowanie administracyjne, udostępnienia informacji na temat składu zarządu wspólnoty. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 grudnia 2011 r. sygn. I OSK 521/11 wskazano, że „mimo braku w przepisach kpa upoważnienia do przetwarzania danych osobowych, noszącego cechy upoważnienia o charakterze generalnym, należy przyjąć, że przetwarzanie danych osobowych przez organ administracji dla celów prowadzonego postępowania jest niezbędne dla wykonania uprawnień i obowiązków przyznanych organowi w przepisach kpa. Tym samym takie przetwarzanie danych jest niezbędne dla wykonania uprawnień organu administracji publicznej w znaczeniu, jakie temu pojęciu nadaje przepis art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie danych osobowych i jako takie jest działaniem dopuszczalnym”. Powyższe oznacza to, że organ nie ma podstaw do tego by żądać od strony postępowania administracyjnego udzielenia zgody na przetwarzanie danych osobowych w toku postępowania.

Organ administracji architektoniczno-budowlanej posiadając wiedzę dotyczącą składu zarządów poszczególnych wspólnot mieszkaniowych, znajdujących się w obszarze oddziaływania planowanej inwestycji, mógłby sprawniej przeprowadzić całe postępowanie administracyjne, co przyspieszyłoby czas wydawania decyzji administracyjnych w sprawie pozwolenia na budowę, skróciłoby czas oczekiwania na ostateczność takich decyzji, a w konsekwencji usprawniłoby cały proces inwestycyjny.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę o podjęcie działań mających na celu zmianę przepisów, które usprawnią postępowania administracyjne.


Tadeusz Krzakowski
Prezydent Legnicy