



# MINISTERSTWO ROLNICTWA I ROZWOJU WSI

## DEPARTAMENT ROZWOJU OBSZARÓW WIEJSKICH

00-930 Warszawa, ul. Wspólna 30, tel.: (22) 623-18-42, fax.: (22) 623-20-51

Warszawa, dnia 17 sierpnia 2011 r.

ROWwl-ss- 504-82/11 ( 3903 )



**Pan Józef Gienza**

Dyrektor Departamentu Programów  
Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Urząd Marszałkowski  
Województwa Lubuskiego  
ul. Podgórna 7;  
65 - 057 Zielona Góra

K. Makowski + pracowni  
23.08.2011 + LGK  
Pry

Dotyczy: możliwości przyznania pomocy wspólnocie mieszkaniowej.

Szanowny Panie Dyrektorze,

W odpowiedzi na pismo o znakach UM04-6930-UM0440300(305)/10, odnoszące się do możliwości przyznania pomocy wspólnocie mieszkaniowej w ramach działania 413 *Wdrażanie lokalnych strategii rozwoju PROW 2007-2013 na małe projekty*, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi przekazuje następujące informacje.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową, która może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Przepis ten przyznaje wspólnocie mieszkaniowej zdolność prawną, co znajduje potwierdzenie w doktrynie i orzecznictwie sądowym. Konkludując, nie ma formalnych przeszkód do zawarcia umowy przyznania pomocy ze wspólnotą mieszkaniową.

Odnosnie zapytania dot. dokumentu pozwalającego na weryfikację celów i zakresu działania wspólnoty mieszkaniowej, MRiRW zauważa, że przepisy o własności lokali w zakresie regulacji dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną stanowią o uchwałach podejmowanych przez właścicieli lokali. Przepisy tej ustawy nie nakładają natomiast na wspólnoty mieszkaniowe obowiązku uchwalania określonego dokumentu dotyczącego organizacji i działania wspólnoty, np. statutu czy regulaminu wspólnoty mieszkaniowej. Niemniej jednak

wspólnota mieszkaniowa może uchwalić statut (regulamin).

Należy jednak zauważyć, że celem wspólnoty mieszkaniowej jest w szczególności wspólne utrzymanie i sprawne zarządzanie nieruchomością wspólną. Przyznanie pomocy finansowej z Programu na zadania, dla których realizacji wspólnota mieszkaniowa została powołana np. remont elewacji kamienicy, w której znajdują się lokale mieszalne, wydaje się nieuzasadnione.

Należy podkreślić, iż pomoc na operację, której celem jest zachowanie lokalnego dziedzictwa kulturowego i historycznego, w ramach której zabytkowe obiekty, o ile są wpisane do ewidencji zabytków lub rejestru zabytków (np. kamienica), miałyby być odbudowywane, podlegać renowacji, restauracji albo remontowi, zgodnie z pkt 5 lit a) rozporządzenia<sup>1</sup>, jest możliwa. Istotne wówczas jednak by było wykazanie przez wnioskodawcę wpływu jaki ten obiekt ma na zachowanie lokalnego dziedzictwa kulturowego i historycznego.

*Z poważaniem*

DYREKTOR  
Departamentu Rozwoju Obszarów Wiejskich

*Edyta Wieczorkiewicz-Dudek*

Do wiadomości wg rozdzielnika.

---

<sup>1</sup> Przez rozporządzenie rozumie się Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty pomocy finansowej w ramach działania „Wdrażanie lokalnych strategii rozwoju” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007 – 2013 (Dz. U. Nr 138, poz. 868, z późn. zm.)



Rozwój - 504-8214

Program  
Rozwoju  
Obszarów  
Wiejskich  
na lata 2007-2013

535

Urząd Marszałkowski Województwa Lubuskiego<sup>1</sup>  
albo nazwa wojewódzkiej samorządowej jednostki organizacyjnej

Departament Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich  
Nazwa Departamentu / Biura / komórki organizacyjnej

ul. Podgórna 7, 65-057 Zielona Góra

Adres: ulica, nr, kod pocztowy, miejscowość

P-9/017

DFW.I 3361-2-300, 305/10  
UM04-6930-UM0440300(305)/10

Zielona Góra, dnia

Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi

Nazwa podmiotu

ul. Wspólna 30

Adres: ulica, nr

00-930 Warszawa

Kod pocztowy, miejscowość

Nawiązując do wcześniejszego pisma z dnia [redacted] r. znak: DFW.I.331-2-300/10; UM04-6930-UM0440300/10 oraz w związku z weryfikacją wniosków o przyznanie pomocy w zakresie małych projektów w ramach działania 413 Wdrażanie lokalnych strategii rozwoju objętego PROW na lata 2007 - 2013, dotyczących operacji:

- 1) „Budowa rekreacyjnego placu zabaw na rozdrożu [redacted] złożonego w dniu [redacted] w siedzibie [redacted] LGD przez [redacted] [redacted] w [redacted] [redacted] przekazanego do Samorządu Województwa Lubuskiego w dniu [redacted].
- 2) „Odnowienie elewacji kamienicy [redacted] i kamienicy [redacted] złożonego w dniu 26.10.2010 r. w siedzibie Stowarzyszenia „Lokalna Grupa Działania [redacted] w siedzibie przy Wspólnotę Mieszkaniową, [redacted] [redacted] przekazanego do Samorządu województwa Lubuskiego w dniu [redacted].

w celu poprawnego zweryfikowania wniosków **zwracam się z prośbą o opinię** w następującym zakresie:

W przypadku, gdy stanowisko MRiRW będzie pokrywało się ze stanowiskiem Samorządu Województwa Lubuskiego, a mianowicie: wspólnota mieszkaniowa; tj. jednostka organizacyjna, której ustawa przyznaje zdolność prawną; może być beneficjentem pomocy w ramach działania 413 Wdrażanie lokalnych strategii rozwoju objętego PROW na lata 2007 - 2013 proszę

KRETARIAT DEPARTAMENTU  
Rozwoju Obszarów Wiejskich

KP-017/v.3/z

4.9

Strona 1 z 2

o wskazanie dokumentu jaki powinna dostarczyć wspólnota mieszkaniowa w celu weryfikacji operacji pod kątem zgodności z zasadami przyznawania pomocy tj. „czy cele wspólnoty mieszkaniowej są zbieżne z celami działania oraz czy operacja realizowana jest w zakresie objętym działalnością wspólnoty mieszkaniowej” ? ( B.1:IA.7 – karta weryfikacji wniosku o przyznanie pomocy).

Stanowisko Samorządu Województwa Lubuskiego:

Wnioskodawca, będący osobą prawną (z wyłączeniem jst oraz osób prawnych działających na podstawie przepisów o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.....) albo jednostką organizacyjną nieposiadającą osobowości prawnej, którym ustawy przyznają zdolność prawną zobowiązany jest dostarczyć wraz z wnioskiem umowę lub statut. Dostarczona umowa lub statut ma na celu weryfikację zgodności z zasadami przyznawania pomocy tj. czy cele wnioskodawcy są zbieżne z celami działania oraz czy operacja realizowana jest w zakresie objętym działalnością wnioskodawcy.

Wspólnota mieszkaniowa zgodnie z ustawą o własności lokali (tj. Dz. U. z 200 r. , Nr 80, poz. 903), nie jest zobowiązana do posiadania umowy lub statutu. Zgodnie z art. 18 ust 1 w/w ustawy właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić jedynie sposób zarządu nieruchomością wspólną. Nie jest to jednak wymóg obligatoryjny.

Natomiast do wszystkich czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności. W przedstawionych wyżej wnioskach:

- a) budowa rekreacyjnego placu zabaw przez wspólnotę mieszkaniową w [REDAKTOWANE] na gruncie będącym własnością gminy,
- b) odnowienie elewacji kamienicy [REDAKTOWANE] i kamienicy [REDAKTOWANE] wpisanej do rejestru zabytków przy [REDAKTOWANE] przez wspólnotę mieszkaniową

zakres planowanych prac świadczy o czynnościach przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Zdaniem Samorządu Województwa Lubuskiego uchwała większości właścicieli lokali pozwoli poprawnie zweryfikować zbieżność celów wspólnoty mieszkaniowej z celami działania oraz fakt że operacja realizowana jest w zakresie objętym działalnością wspólnoty mieszkaniowej.

Zatem Samorząd Województwa Lubuskiego uważa, iż właściwym dokumentem w celu weryfikacji operacji pod kątem zgodności z zasadami przyznawania powinna być uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności.

W związku z tym, że zgodnie z § 15 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 8 lipca 2008 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania oraz wypłaty pomocy finansowej w ramach działania *Wdrażanie lokalnych strategii rozwoju* objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007-2013 (Dz.U. nr 138 poz. 868, z późn. zm.) termin rozpatrywania ww. wniosku wydłuża się o czas niezbędny do uzyskania ww. wyjaśnień / opinii proszę o udzielenie odpowiedzi w najkrótszym możliwym terminie.

Sprawę prowadzi: [REDAKTOWANE], nr telefonu [REDAKTOWANE]

adres e-mail: [REDAKTOWANE]

z up. MARSZAŁKA WOJEWÓDZTWA

*Jożef Głemza*  
Dyrektor Departamentu  
Programów Rozwoju Obszarów Wiejskich