

**Regionalna Izba Obrachunkowa we Wrocławiu,  
ul. Ofiar Oświęcimskich 5, 50-069 Wrocław**

**WYJAŚNIENIA W ZAKRESIE STOSOWANIA PRZEPISÓW O FINANSACH  
PUBLICZNYCH**

<b>A. PODSTAWA PRAWNA UDZIELENIA WYJAŚNIEŃ</b>
Art. 13 pkt 11 ustawy z dnia 7 października 1992 o regionalnych izbach obrachunkowych (Dz. U. z 2001, Nr 55, poz. 577 z późn. zm.)
<b>B. WSKAZANIE PRZEPISÓW O FINANSACH PUBLICZNYCH BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM WYJAŚNIEŃ W ZAKRESIE ICH STOSOWANIA</b>
Art. 72 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.)
<b>C. PRZEDSTAWIE ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO (STANÓW FAKTYCZNYCH), ZDARZENIA PRZYSZŁEGO (ZDARZEŃ PRZYSZŁYCH) I PYTANIA (PYTAŃ)</b>
<p>Wspólnoty mieszkaniowe, których członkiem jest również Gmina, wykonują prace remontowe na częściach wspólnych nieruchomości, nie posiadając często wystarczających środków finansowych. W związku z tym, niejednokrotnie podejmują uchwały i zaciągają kredyty na sfinansowanie tych prac. Zabezpieczeniem kredytów w umowach z bankiem są: przelew wierzytelności od członków Wspólnoty Mieszkaniowej z tytułu opłat wnoszonych na fundusz remontowy wspólnoty, przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia od ognia i innych żywiołów budynku mieszkalnego, pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy – Wspólnoty Mieszkaniowej. W przypadku małych wspólnot umowę kredytową podpisują wszyscy właściciele – jak również uchwała w tej sprawie musi być podjęta jednogłośnie. Natomiast w przypadku dużych wspólnot, umowę podpisuje zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Spłata kredytu następuje z konta wspólnoty, na który również gmina jako jeden z właścicieli w nieruchomościach wspólnych, wnosi zaliczki na fundusz remontowy.</p>
<p>Pytanie: Czy kredyt zaciągnięty przez Wspólnoty Mieszkaniowe na prace remontowe wykonywane w częściach wspólnych nieruchomości, stanowić będzie dług gminy w rozumieniu ustawy o finansach publicznych z 27 sierpnia 2009 r. w części odpowiadającej udziałowi gminy ?</p>
<b>D.STANOWISKO WNIOSKUJĘGO W SPRAWIE OCENY PRAWNEJ ZAISTNIAŁEGO STANU FAKTYCZNEGO LUB ZDARZENIA PRZYSZŁEGO</b>
Kredyt zaciągnięty przez wspólnoty mieszkaniowe na prace remontowe dotyczące części wspólnych nieruchomości, nie jest długiem publicznym w rozumieniu ustawy o finansach publicznych z 27 sierpnia 2009 roku.
<b>E. WYJAŚNIENIA REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ WE WROCŁAWIU UDZIEŁONE W TRYBIE ART. 11 PKT 11 USTAWY O REGIONALNYCH IZBACH OBRACHUNKOWYCH</b>
Zakres podmiotowy i przedmiotowy państwowego długu publicznego definiuje art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm. - dalej ufp) oraz, wydane na podstawie dyspozycji art. 72 ust. 2 ufp, rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 grudnia 2010 r. w sprawie szczegółowego sposobu klasyfikacji tytułów dłużnych zaliczanych do państwowego długu publicznego, w tym do długu Skarbu Państwa (Dz. U. Nr 252, poz. 1692). W zakresie podmiotowym państwowy dług publiczny obejmuje zobowiązania sektora finansów publicznych, tj. zobowiązania podmiotów wskazanych w art. 9 ufp, z następujących tytułów: wyemitowanych papierów wartościowych opiewających na wierzytelności pieniężne; zaciągniętych kredytów i pożyczek; przyjętych depozytów i wymagalnych zobowiązań (wynikających z odrębnych ustaw oraz prawomocnych orzeczeń sądów lub ostatecznych decyzji administracyjnych oraz uznanych za bezsporne przez właściwą jednostkę sektora finansów publicznych będącą dłużnikiem), z uwzględnieniem struktury długu, określonej powołanym rozporządzeniem.

Wspólnoty mieszkaniowe nie należą do żadnej z kategorii podmiotów wymienionych w art. 9 ufp.

Wspólnoty mieszkaniowe powstają z mocy prawa, z chwilą wyodrębnienia w danej nieruchomości lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości, i zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U z 2000 roku Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) mogą nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwane. Do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie "osoba ustawowa", do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania "dla siebie", a więc do własnego majątku (m.in. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07).

Zatem kredyt zaciągany przez wspólnotę mieszkaniową, której członkiem jest gmina, nie jest zaliczany do długu publicznego tej gminy, ale stanowi zobowiązanie wspólnoty.

Data udzielenia wyjaśnień

20.10.2011 r.

Podpis

PREZES  
REGIONALNEJ IZBY OBRACHUNKOWEJ  
we Wrocławiu

*[Podpis]*  
Lucyna Hadas