



Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin

Anna Szotkowska

pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. + 4891 42 45 050, fax +4891 42 21 129
aszotkow@um.szczecin.pl • www.szczecin.eu

Szczecin 29.05. 2026

Pan Dariusz Smoliński
Radny Rady Miasta Szczecin
w miejscu

Nasz znak: WMiRSPN-III.0003.29.2026.AB

Dotyczy: interpelacji nr 2022.

Szanowny Panie Radco

odpowiadając na interpelację nr 2022, wyjaśniam, że Gmina jako właściciel lokali niewyodrębnionych jest członkiem wspólnot mieszkaniowych z określonym udziałem procentowym w nieruchomości wspólnej. Wspólnoty mieszkaniowe działają na podstawie Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która wskazuje, że wielkość udziału w części wspólnej budynku ma bezpośrednie przełożenie na udział w kosztach utrzymania nieruchomości jak i decyzyjności. Gmina Miasto Szczecin w zakresie inicjowania remontów części wspólnych w budynkach wspólnot mieszkaniowych pozostaje jednym z właścicieli i nie posiada żadnych dodatkowych uprawnień w zakresie dysponowania, zarządzania czy ingerowania w części wspólne nieruchomości niż pozostali członkowie. Wola wspólnoty wyrażana jest w postaci podjętej uchwały, która zapada większością głosów. Oznacza to, że każdy członek wspólnoty (w tym Gmina), posiadający mniejszościowe udziały i inicjujący głosowanie pod uchwałą w jakiegokolwiek sprawie musi uzyskać większość, aby uchwała zapadła. Należy wskazać, że zgłoszenie konieczności wykonania remontu w celu zapobieżeniu degradacji lokalu komunalnego nie jest jednoznaczne z akceptacją pozostałych właścicieli.

Informuję, że Gmina jest reprezentowana we wspólnocie przez pełnomocników tj. ZBiLK bądź STBS Sp. z.o.o., którzy działają wyłącznie na mocy obowiązujących przepisów. W ramach posiadanych ustawowo kompetencji podejmowane są następujące działania:

- a. wniosek o podjęcie uchwały,
- b. zaskarżenie uchwały w przypadku negatywnego rozstrzygnięcia w okolicznościach, które nie znajdują uzasadnienia (np. posiadania środków finansowych niezbędnych do dokonania remontu/modernizacji i odmowy wykonania przez ogół właścicieli),
- c. zgłoszenie sprawy do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w przypadku braku podjęcia przez wspólnotę działań mających wpływ na bezpieczeństwo. Jednakże należy mieć na uwadze, że w przypadku braku możliwości finansowych wspólnoty w zakresie wykonania modernizacji (np. docieplenia budynku), PINB nie jest władny wydać w tym zakresie decyzji nakazowej.

W przypadku negatywnego stanowiska wspólnoty w zakresie wykonania niezbędnego remontu części wspólnej, w sytuacjach koniecznych występuje z wnioskiem o wyrażenie zgody przez wspólnotę na sfinansowanie remontu przez Gminę, pod warunkiem zwolnienia

Gminy z wpłat na fundusz remontowy do czasu rozliczenia inwestycji. Takie sytuacje mają miejsce w przypadku gdy wspólnota nie posiada żadnych środków na funduszu remontowym i nie posiada zdolności kredytowej.

Wyjaśniam, że w przypadku braku zgody na modernizację części wspólnych wyrażonej uchwałą nie jest możliwe podjęcie kompleksowych prac i wykonanie remontu obejmującego docieplenie stropów, remont dachu, termomodernizację budynku. W takim przypadku Gmina w ramach praw właścicielskich może wykonać jedynie prace w samym lokalu, poprawiając izolacyjność termiczną poprzez wymianę okien, zmianę sposobu ogrzewania.

Nadmieniam, że Miasto stale wspiera nie tylko wspólnoty mieszkaniowe, ale także samych lokatorów. Wspólnoty mogą skorzystać z preferencyjnych pożyczek oferowanych przez spółkę Szczeciński Fundusz Pożyczkowy Sp. z o.o., która oferuje pożyczkę na poprawę efektywności energetycznej budynków mieszkalnych. Za pośrednictwem gminy realizowany jest również program WFOŚiGW „Ciepłe Mieszkanie”. W zakresie dofinansowania termomodernizacji Gmina korzysta z istniejących mechanizmów wsparcia ogólnokrajowego oraz ze środków europejskich w szczególności realizowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego w ramach Funduszu Termomodernizacji i Remontów. Wspólnoty mieszkaniowe mogą również ubiegać się o wsparcie w ramach programów finansowanych ze środków Unii Europejskiej, w tym Funduszy Europejskich na Infrastrukturę, Klimat i Środowisko (FEnIKS), a także skorzystać z instrumentów finansowych oferowanych przez instytucje współpracujące z BGK i WFOŚiGW.

W roku 2025 Gmina dokonała wpłat na fundusz remontowy wspólnot mieszkaniowych, w których posiada udziały w wysokości ok. 21,5 miliona złotych. Jednocześnie nadmieniam, że Gmina Miasto Szczecin posiada mniejszościowy udział w 1593 wspólnotach mieszkaniowych.

W zakresie podejmowania przez Gminę działań mających na celu poprawę warunków technicznych komunalnych lokali (w tym tych w budynkach wspólnot mieszkaniowych) wskazuję, że zarządcy realizując zadania własne w oparciu o przyznane na ten cel środki dokonują remontów i modernizacji poprzez zmianę sposobu ogrzewania czy wydzielenie łazienki w lokalu. Co więcej, Gmina przy udziale środków m.in. z BGK kompleksowo remontuje pustostany w celu ich ponownego zasiedlenia.

Nadmieniam ponadto, że według stanu na koniec kwietnia 2026 r. Gminie zostały przyznane z Funduszu Dopłat BGK środki finansowe w łącznej wysokości 32 milionów złotych z przeznaczeniem na remont 392 lokali mieszkalnych, w tym 293 komunalnych.

Ponadto, nie bez znaczenia dla poprawy warunków technicznych zasobu gminnych lokali jest funkcjonowanie gminnego Program Małych Ulepszeń. Program umożliwia zastąpienie przez najemcę bądź przyszłego najemcę dotychczasowego wysokoemisyjnego ogrzewania i wykonania łazienki w lokalu i zakłada zwrot do 90% kosztów poniesionej inwestycji, a nawet kosztów wykonania niezbędnej dokumentacji projektowej.

Warto podkreślić, że dla efektywnego i skutecznego reprezentowania interesów Gminy we wspólnotach mieszkaniowych, ZBiLK i STBS Sp. z o.o. jako jej pełnomocnicy podejmują działania zgodnie z posiadanymi kompetencjami.

z pozostaniem



Zastępca Prezydenta Miasta
Anna Szotkowska