

Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Olsztyn, dnia 12 · X · 2010 r.

URZĄD MIASTA OLSZTYN
Biuro Obsługi Klienta
Wpłynęło dnia 2010-10-12
Nr dok. Bonasia

Urząd Miasta
Wydział Spraw Lokalowych
ul. Knosały 3/5
10-015 Olsztyn

WNIOSK

o przedstawienie pisemnej opinii co do propozycji odwołania zarządu wspólnoty mieszkaniowej przy ulicy Okrzei 20 w Olsztynie

UZASADNIENIE

Gmina Olsztyn jest właścicielem 4-ch lokali wyodrębnionych we Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie i posiada 22% udziału.

W dniu 5 ·XII· 2008 r. w Wydziale Spraw Lokalowych Gminy Olsztyn, ul. Knosały 3/5 złożyłem wniosek o pozytywne poparcie odwołania Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie oraz rozwiązania umowy z zarządcą.

Wniosek uzasadniałem trzema wyrokami sądowymi, w których Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazywał Wspólnocie zapłacenie Przedsiębiorstwu Wodociągów i Kanalizacji w Olsztynie za pobraną wodę i odprowadzone ścieki w latach 2003 – 2008 kwoty w sumie **26.984 zł plus 5.402 zł** kosztów procesowych oraz należnych odsetek ustawowych.

Na w/w wniosek do dnia dzisiejszego nie otrzymałem żadnej odpowiedzi.

We wrześniu roku bieżącego dwukrotnie kontaktowałem się z urzędniczką Wydziału Spraw Lokalowych zajmującą się wspólnotą mieszkaniową przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie panią Nowak. Przedłożyłem jej m. in. uchwałę o odwołaniu obecnego zarządu wspólnoty i uchwałę o powołaniu nowego zarządu. Przekazałem również zdjęcia świadczące o niewypełnianiu podstawowych obowiązków Zarządu wspólnoty, naruszaniu zasad prawidłowej gospodarki. W dniu 30 ·IX· 2010 r. osobiście usłyszałem od pani Nowak, że po rozmowie z panią dyrektorem wydziału Gmina Olsztyn nie zajmie żadnego stanowiska w sprawie zmiany obecnego Zarządu wspólnoty.

Za odwołaniem sprawujących funkcję członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej (Habedank Andrzej, Przytuła Gerard) na podstawie art. 20 ust. 2 Ustawy o Własności Lokali przemawiają również następujące fakty:

- brak uchwały o wyborze zarządu wspólnoty zgodnej z wymogami Ustawy o Własności Lokali, w/w osoby pełnią funkcje członków zarządu we wspólnocie w oparciu o zapisy w protokole o zebraniu wspólnoty,
- kompletny brak wiedzy nie tylko co do zasad funkcjonowania wspólnoty mieszkaniowej ale i norm prawnych,
- zawarcie umowy o zarządzaniu nieruchomością wspólną z podmiotem do tego nieuprawnionym, tj. z ZBK I Sp. z o.o. (podstawa prawna: art. 9 i 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.)),
- brak kontroli nad rozliczeniami finansowo-księgowymi wspólnoty,

- brak wiedzy co do sposobu wykonywania sądowych nakazów zapłaty na rzecz „Wodociągów” (nikt nie wie czy należności są spłacane, kto płaci koszty sądowe, odsetki)
- nie podawanie właścicielom rocznych rozliczeń przychodów – rozchodów wspólnoty, a tym samym uniemożliwianie weryfikacji prawdziwości indywidualnych rozliczeń rocznych każdego właściciela,
- podawanie w/w informacji w sposób uniemożliwiający stwierdzenie czy są one wiarygodne.
- panowie: Habedank A. i Przytuła A. również (w tym i Gmina Olsztyn) nie wnoszą opłat z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną. Ponieważ pani Nowak zajmująca się sprawami wspólnot mieszkaniowych w Wydziale Spraw Lokalowych odmówiła nawet zapoznania się z tą informacją a nie są to kwoty małe dołączam je do niniejszego pisma (patrz załącznik).

Zgodnie z art. 27 Ustawy o Własności Lokali (Dz. U. z 1994 r., nr 85, poz. 388 ze zm.) każdy właściciel ma prawo i obowiązek współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Ustawodawca traktuje wszystkich właścicieli bez względu na ich osobowość prawną na tych samych prawach. O ile jeszcze w jakiś sposób można zrozumieć właściciela – osobę fizyczną nie rozumiejącej tego zapisu (np. brak wiedzy prawnej) o tyle jest to nie do przyjęcia w stosunku do przedstawiciela gminy: wyższe wykształcenie, znajomość prawa, praktyka. Chyba, że w grę wchodzi interesy partykularne, układy.

Załącznik 1 egz.

Włodzisław
Habedank