

Świnoujście 20.08.2012

ZGM/DZ/6968/2012

**Prezydent Miasta Świnoujście**

**Pan Janusz Żmurkiewicz**

Dotyczy skargi Państwa Urszuli i Waldemara Popiołek wniesionej w dniu 07.08.2012 r.: „na postępowanie Pana Artura Ćwik Dyrektora Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Świnoujściu, który świadomie dopuszcza się łamania obowiązujących przepisów prawa w Uchwale nr 12/2011 z dnia 16.11.2011 roku i w § 9, § 10 i § 11 Umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną zawartej w dniu 1 lipca 2010 roku z zarządcą Panią Katarzyną Jackowską.”

W związku z pismem z dnia 17.08.2012 r. znak WEN.7130.19.2012.KJ zobowiązującym mnie do złożenia wyjaśnień odnośnie powyższej skargi składam poniższe wyjaśnienia:

1. Państwo Popiołek skarżą się na naruszenie § 9, 10 i 11 umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1.07.2010 r.

Umowa o zarządzanie nieruchomością wspólną z dnia 1.07.2010 r. obarczona była wadą, jaką było wskazanie, że powierzenie obowiązków Zarządcy w tej umowie następuje w sposób określony w art. 18 ust.1, **gdym taki tryb nie miał miejsca**. Art. 18 ust. 1 ustawy o z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U.2000.80.903) zwanej dalej „**u.w.l.**”. wskazuje że: „*Właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej.*” W tej wspólnocie **nie powierzano zarządu w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali ani w umowie w formie aktu notarialnego**. Stąd rozwiązanie takiej umowy za zgodą stron jest nie tylko możliwe w każdym czasie ale wręcz konieczne, nawet jeżeli w tej umowie zawarto inne terminy, jak to zrobiono w § 9 tej umowy.

Odniesienie się do naruszenia § 10 tej umowy zawarto w pkt. 6 wyjaśnienia.

Naruszenie § 11 tej umowy (mówiącym o tym, jaki sąd jest właściwy do rozstrzygnięcia sporów dot. tej umowy) nie nastąpiło, bowiem nie rozstrzygano żadnego sporu w sprawie tej umowy przed sądem.

Wobec powyższego zarzuty kierowane przez Państwa Popiołek ww. sprawach należy uznać za **nieuzasadnione**.

Dowód: załącznik Nr 1 - Kopia umowy z dnia 1.07.2010 r.

2. Umowa o administrowanie z dnia 29.11.2011 r., którą kwestionują Państwo U. W. Popiołek została zawarta przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej bowiem zgodnie art. 21 ust. 1 u.w.l.: *„Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali.”*, a zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l. *„Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie.”*. Nie jest to czynność przekraczająca czynności zwykłego zarządu, gdyż nie znajduje się w katalogu zawartym w art. 22 ust. 3 u.w.l.. W art. 22 ust. 2 i ust 3 u.w.l. wskazano kiedy potrzebna jest uchwała wspólnoty, czego Państwo U. W. Popiołek pisząc skargę nie uwzględnili. Przy wykonywaniu przez wybrany przez wspólnotę Zarząd działań nie przekraczających czynności zwykłego zarządu (a więc nie wymienionych w art. 22 ust. 3) nie jest potrzebna uchwała wspólnoty **a więc nie nastąpiło naruszenie przepisów prawa**.
3. Zgodnie z art. 19 u.w.l. *„Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż **siedem**, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności.”* We wspólnocie znajduje się 10 lokali, (w tym 3 lokale stanowiące własność prywatną), **a więc więcej niż siedem lokali**. Jest więc oczywiste, że przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, które mają zastosowanie do wspólnot nie przekraczających siedmiu lokali (czyli tzw. „małych wspólnot”), w tym **art. 199 K. c.** mówiący, że: *„Do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. (...)”*, na naruszenie którego Państwo U. W. Popiołek się skarżą w swoim piśmie- **nie mają w sprawach dotyczących tej wspólnoty zastosowania i nie mogły być w związku z tym naruszone**.

Dowód: załącznik Nr 2 - Wydruk z Systemu Informacji o Terenie prowadzonego przez Urząd Miasta Świnoujście.

4. Państwo U. W. Popiołek powołują się w skardze na naruszenie art. 18 ust. 1 u.w.l. poprzez zawarcie przez zarząd wspólnoty umowy o administrowanie nieruchomością wspólną. Państwo U. W. Popiołek mylą bowiem **„określenie sposobu zarządu nieruchomością wspólną i powierzenie zarządu”**, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.w.l. **z zarządzaniem lub administrowaniem nieruchomością wspólną**, które to czynności w oparciu o umowy cywilno-prawne wykonują zarządcy i administratorzy nieruchomości. W przypadku tej wspólnoty **powierzenie zarządu**, którego zgodnie z ww. art. dokonuje się w **umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego** nigdy nie miało miejsca. Nadmienić należy, że zawarcie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną też nie jest taką czynnością i oczywistym jest, że **nie narusza to art. 18 ust. 1 u.w.l.**

5. Państwo U. W. Popiołek twierdzą w swojej skardze, że w naruszony został art. 22 ust. 3 u.w.l., który wskazuje, że: „Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: 1) ustalenie wynagrodzenia zarządu lub zarządcy nieruchomości wspólnej, (...)” gdyż w umowie znajduje się zapis przyznający wykonującemu umowę administratorowi - Pani Katarzynie Jackowskiej - wynagrodzenie. Wynagrodzenie administratora w wysokości 0,54 zł/m<sup>2</sup> p.u. zostało jednak ustalone w uchwałach nr 2/2011 i 3/2012 przez **członków wspólnoty** na zebraniach odpowiednio w dniach 11.03.2011 r. i 26.01.2012 r., a nie przez **zarząd wspólnoty, nie nastąpiło więc z naruszeniem trybu wynikającego art. 22 ust. 3 u.w.l.**

Dowód: 1) załącznik Nr 3 - Kopia uchwały nr 2/2011 z dnia 11.03.2011 r.

2) załącznik Nr 4 - Kopia uchwały nr 3/2012 z dnia 26.01.2012 r.

6. Państwo U. W. Popiołek w swojej skardze uważają, że w piśmie z dnia 18.06.2012 r., jakie w odpowiedzi na swoje pytania otrzymał Pan W. Popiołek, brak jest wyjaśnienia, jakie zapisy w umowie z dnia 1.07.2010 r. były niezgodne z przepisami w u.w.l. i uważa to za naruszenie art. 6, 7, 8, i 9 Kpa. W ww. piśmie wyraźnie jednak wskazano, jaki zapis jest niezgodny ze stanem rzeczywistym i przepisami u.w.l. i gdzie się znajdował w umowie cyt.: „Ad. 1 Przyczyną rozwiązania i ponownego zawarcia umowy o zarządzanie z firmą „DOMEX Nieruchomości” – Katarzyna Jackowska – była konieczność uporządkowania zapisu treści umowy. Wspólnota Mieszkaniowa Paderewskiego 10-10B nie posiada odrębnej umowy w formie aktu notarialnego określającego sposób zarządzania, a więc brak podstawy prawnej do pozostawienia zapisu zawartego w § 3 umowy z dnia 01.07.2010 r. ”. Jak już bowiem wyżej wskazano, w tej wspólnocie **powierzenie zarządu nieruchomością wspólną dokonane w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego nigdy nie miało miejsca** i taki zapis nie powinien pozostawać w umowie z zarządcą. Pan W. Popiołek **wyraźne wyjaśnienie** w piśmie otrzymał - **nie nastąpiło więc naruszenie art. 6, 7, 8, i 9 Kpa.**

Ponadto Państwo U. W. Popiołek stwierdzają, że nastąpiło tu naruszenie § 10 umowy o zarządzanie nieruchomością w związku z art. 74, art. 76, art. 77 §1 i §2 Kc, które wskazują na konieczność zachowania formy pisemnej przy rozwiązaniu umowy. Strona umowy - P. Katarzyna Jackowska - informację o woli większości właścicieli co do rozwiązania umowy z dnia 1.07.2010 r., w tym zarządu wspólnoty reprezentującego ją na zewnątrz (w przypadku wspólnoty przy ul. Paderewskiego 10 zarząd wspólnoty jest jednoosobowy i wykonuje go jeden z właścicieli lokali - Pani Mariola Pulchna), **otrzymała w formie pisemnej** w związku ze złożonymi na stosownej uchwale podpisami, co odbyło się w jej obecności. Znając stanowisko większości właścicieli, w tym zarządu reprezentującego wspólnotę, na rozwiązanie tej umowy wyraziła zgodę. W związku z powyższym **nie nastąpiło naruszenie art. 74, art. 76, art. 77 §1 i §2 Kc.**

Dowód: 1) załącznik Nr 5 Kopia pisma z dnia 22.05.2012 r.

2) załącznik Nr 6 Kopia pisma z dnia 18.06.2012 r.

3) załącznik Nr 1 Kopia umowy z dnia 1.07.2010 r.

4) załącznik Nr 7 Kopia uchwały Nr 12/2011 z dnia 16.11.2011 r.

7. Państwo U. W. Popiołek kwestionują **podpisanie** uchwały Nr 12/2011 z dnia 16.11.2011r. przez członków wspólnoty mieszkaniowej Panią M.Pulchną i A. Ćwik **bez zgody i wiedzy pozostałych właścicieli**. Zgodnie z art. 23 u.w.l. „*Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd (...)*”. W uchwale tej w §4 wskazano na sposób głosowania – w drodze zbierania indywidualnego głosów. W tym trybie podpisy są składane kolejno przez członków wspólnoty, co w odróżnieniu od podejmowania uchwał na zebraniu musi nie odbywać się **w obecności** innych członków wspólnoty. W związku z powyższym składanie podpisów pod tą uchwałą bez zgody i wiedzy innych właścicieli **nie stanowi naruszenia przepisów**.

Dowód: załącznik Nr 7 - Kopia uchwały Nr 12/2011 z dnia 16.11.2011 r.

załącznik Nr 8 - Kopia uchwały Nr 4/10 z dnia 7.05.2010 r.

8. Państwo U. W. Popiołek skarżą się, że w piśmie z dnia 18.06.2012 r., jakie Pan Waldemar Popiołek otrzymał w odpowiedzi na swoje pytania wskazano, że w przypadku zwrócenia się do zarządcy nieruchomości powinien okazać się pełnomocnictwem do występowania w imieniu Urszuli Popiołek (właściciela lokalu - o czym świadczy wyciąg z ksiąg wieczystych lokalu (drugi uwidoczony tam współwłaściciel – Władysław Popiołek – wg posiadanych przez nas informacji nie żyje). Wynika to z faktu, iż w dokumentach wspólnoty nie ma dokumentu potwierdzającego, iż jest właścicielem lub współwłaścicielem lokalu, co zasygnalizował administrator i potwierdził przesyłając do ZGM kopię ww. wyciągu. Pan Waldemar Popiołek powołuje się w skardze na to, że okazał odpowiedni dokument na jednym z zebrań wspólnoty, które odbyło się 7 lat temu. Mając na względzie dość długi okres czasu trudno oczekiwać, aby wszyscy szczegółowo pamiętali przebieg wielogodzinnych nieraz zebrań. Jeżeli Pan W. Popiołek dysponuje dokumentem potwierdzającym jego prawo do lokalu, to jego kopię powinien po prostu złożyć do dokumentów wspólnoty. Zarzuty kierowane przez Państwa U. W. Popiołek w tej sprawie należy uznać za **nieuzasadnione**.

Dowód: załącznik Nr 9 - Kopia wyciągu z ksiąg wieczystych lokalu do wniosku z dnia 14.06.2012 r.

9. Państwo U. W. Popiołek w swojej skardze podnoszą, że zrezygnowano z uzyskania absolutorium przez byłego zarządcę. Zgodnie z art. 29 ust. 2 u.w.l: „*Właściciele podejmują uchwałę w przedmiocie udzielenia absolutorium zarządowi lub zarządcy, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ust. 1, z prowadzonej przez niego działalności.*” W przypadku tej wspólnoty powierzenie zarządu nieruchomością wspólną w sposób określony w art. 18 ust. 1 nie

miało miejsca i w związku z powyższy absolutorium było udzielane zarządowi a nie zarządcy. Na zebraniu sprawozdawczym za rok 2011 zostało przedłożone rozliczenie finansowe wspólnoty a w uchwale, w której udzielono absolutorium wspólnota przyjęła także to sprawozdanie, nie było więc rezygnacji z rozliczenia funduszy wspólnoty mieszkaniowej. Zarzuty kierowane przez Państwa U. W. Popiołek w tej sprawie należy uznać za **nieuzasadnione**.

Dowód: 1) załącznik Nr 10 - Kopia rozliczenia finansowego wspólnoty za 2011 r.

2) załącznik Nr 11 – Kopia uchwały nr 1/2012 z dnia 26.01.2012 r.

10. Państwo U. W. Popiołek skarżą się, że umieszczanie środków wspólnoty mieszkaniowej na comiesięcznej lokacie odbywa się bez zgody właścicieli. Wspólnota mieszkaniowa przy Paderewskiego 10 ma rachunek rozliczeniowy prowadzone przez bank PEKAO S.A.. Środki, które nie są spożytkowane na bieżące potrzeby wspólnoty kumulują się na jej rachunku i są umieszczane na krótkoterminowej (jednomiesięcznej) odnawianej co miesiąc lokacie. Oprocentowanie na lokacie jest wyższe niż na rachunku bieżącym a jej utworzenie ma miejsce w tym samym banku, w którym prowadzony jest ten rachunek. Jest to rozwiązanie stosowane przez wiele wspólnot mieszkaniowych i jego celem jest właściwe gospodarowaniem funduszami wspólnoty, gdyż pozwala na uzyskanie większego oprocentowania od zgromadzonych środków. Administrator wspólnoty Pani K. Jackowska w § 5 ust. 1 lit. a i b umowy otrzymała pełnomocnictwo do reprezentowania wspólnoty przed bankami i zawierania umów z dostawcami usług i w związku z powyższym nie musi co miesiąc powiadamiać i pytać wszystkich właścicieli aby założyć kolejną lokatę. Zarzut Państwa U. W. Popiołek, że comiesięczne zakładanie ww. lokaty bez zgody właścicieli to działanie korupcyjne jest co najmniej niezrozumiałe i należy go uznać za **nieuzasadnione**.

Dowód: załącznik Nr 12 - Kopia umowy z dnia 29.11.2011 r.

Należy nadmienić, że Pan W. Popiołek przez swoją postawę i działanie stara się w różny sposób dezorganizować funkcjonowanie wspólnoty mieszkaniowej przy Paderewskiego 10 m.in. utrudniając wykonanie inwentaryzacji budowlanej tej nieruchomości czy sprostowanie udziałów w nieruchomości wspólnej.

Wskazać należy, że omawiana skarga, złożona w imieniu dwóch osób, została podpisana tylko przez jedną osobę.

W związku ze złożonymi przeze mnie w punktach 1-10 wyjaśnieniami proszę o uznanie ww. skargi za **bezzasadną**.

Z poważaniem

Artur Ćwik