

ZARZĄDZENIE NR 490/2012
PREZYDENTA MIASTA BOLESŁAWIEC

z dnia 27 grudnia 2012 r.

w sprawie zasad reprezentowania Gminy Miejskiej Bolesławiec w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z jej udziałem we własności nieruchomości

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. - Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; Dz. U. z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zmianami: Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz. 1043, Nr 197, poz. 1307, Nr 200, poz. 1323; Dz. U. z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 106, poz. 622, Nr 115, poz. 673, Nr 129, poz. 732, Nr 130, poz. 762, Nr 135, poz. 789, Nr 163, poz. 981, Nr 187, poz. 1110, Nr 224, poz. 1337) oraz art. 1 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami: zmiana przeniesiona z Dz. U. z 2000 r. Nr 29, poz. 355; Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492)-

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadza się zasady reprezentowania Gminy Miejskiej Bolesławiec w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z jej udziałem we własności nieruchomości, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania. SG/SG

Prezydent Miasta
Bolesławiec

Piotr Roman

Zasady reprezentowania Gminy Miejskiej Bolesławiec w budynkach wspólnot mieszkaniowych, z jej udziałem we własności nieruchomości

Rozdział I

Definicje

§ 1

Ilekróć w niniejszym załączniku jest mowa o:

- 1) ustawie o własności lokali, zwanej dalej ustawą – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.),
- 2) wspólnocie mieszkaniowej – należy przez to rozumieć ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości,
- 3) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
- 4) zarządzie wspólnoty mieszkaniowej – należy przez to rozumieć wyłącznie osoby fizyczne wybrane spośród właścicieli lub spoza ich grona,
- 5) zarządcy nieruchomości - należy przez to rozumieć podmioty wykonujące działalność zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. - Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.),
- 6) kosztach zarządu nieruchomością wspólną – należy przez to rozumieć m. in. wydatki określone w art. 14 ustawy,
- 7) opłatach niezależnych od właściciela – należy przez to rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych,
- 8) pełnomocniku Gminy Miejskiej Bolesławiec, zwanego dalej pełnomocnikiem – należy przez to rozumieć pracownika Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu działającego na podstawie stosownego pełnomocnictwa,
- 9) właściwym dziale – należy przez to rozumieć dział w Miejskim Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej, właściwy do spraw reprezentowania Gminy Miejskiej Bolesławiec we wspólnotach mieszkaniowych,
- 10) zebraniu rocznym – rozumie się przez to zebranie ogółu właścicieli, o którym mowa w art. 30, ust. 1, pkt 3 ustawy.

Rozdział II

Zasady ogólne

§ 2

W zebraniach wspólnot mieszkaniowych uczestniczy pełnomocnik Gminy Miejskiej Bolesławiec, zwanej dalej Gminą, z zastrzeżeniem §3.

§ 3

1. W nieruchomościach, w których Gmina posiada udziały, wymagane jest uczestnictwo

- pełnomocnika w zebraniach wspólnoty.
2. W uzasadnionych przypadkach Dyrektor MZGM podejmuje decyzję o nie uczestniczeniu pełnomocnika w zebraniu wspólnoty.
 3. Pełnomocnik, po zebraniu wspólnoty mieszkaniowej, w którym nie brał udziału, zobowiązany jest w ciągu 10 dni od daty zebrania uzyskać informację o przebiegu zebrania, jak również o podjętych na zebraniu uchwałach. Z przeprowadzonych działań pełnomocnik sporządza notatkę służbową.

§ 4

W przypadku, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości nie wypełnia swoich obowiązków, albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, pełnomocnik powinien podjąć kroki mające na celu odwołanie obecnego zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości i powołanie nowego, a w uzasadnionych przypadkach żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień oraz należne mu wynagrodzenie.

§ 5

Pełnomocnik nie może być członkiem zarządu wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział III

Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Bolesławiec w sprawach dotyczących wykonywania remontów części wspólnych nieruchomości.

§ 6

Wykonanie przebudowy lub remontu części wspólnych nieruchomości należy do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i wymaga podjęcia przez członków wspólnoty mieszkaniowej stosownej uchwały, określającej zakres prac remontowych lub przebudowy, sposób ich finansowania oraz zasady wyboru wykonawcy.

§ 7

1. Przed głosowaniem uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wykonania remontu lub przebudowy części wspólnej nieruchomości, pełnomocnik zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z wnioskiem o udostępnienie stosownego kosztorysu, protokołu konieczności wykonania prac remontowych i dokonuje w uzasadnionych przypadkach wizji lokalnej. Kosztorys powinien być sprawdzony przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej, zarządcę nieruchomości lub upoważnioną przez nich osobę, posiadającą stosowne uprawnienia.
2. Przedmiotem wizji, o której mowa w ust. 1 powinna być w szczególności ocena zasadności przeprowadzenia remontu, zakresu zaplanowanych prac remontowych.

§ 8

1. W przypadku, gdy uzasadniona jest konieczność wykonania remontu lub przebudowy części wspólnej nieruchomości i środki zgromadzone na funduszu remontowym są wystarczające na pokrycie kosztów ich wykonania, pełnomocnik głosuje „za podjęciem

uchwały”.

2. W przypadku, gdy uzasadniona jest konieczność wykonania remontu lub przebudowy części wspólnej nieruchomości, lecz środki zgromadzone na funduszu remontowym są niewystarczające na pokrycie kosztów ich wykonania i konieczne jest dokonanie jednorazowej wpłaty na fundusz remontowy lub podniesienie wysokości stawki wpłat na fundusz remontowy, a także podjęcie uchwał o zaciągnięciu kredytu, decyzję o stosownym głosowaniu przez pełnomocnika podejmuje Dyrektor MZGM.

Rozdział IV

Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Bolesławiec w sprawach dotyczących zmiany przeznaczenia części wspólnych nieruchomości wraz ze zbyciem udziałów Gminy Miejskiej Bolesławiec w częściach wspólnych nieruchomości.

§ 9

1. Głosowanie przez pełnomocnika uchwał dotyczących zmiany przeznaczenia i sposobu użytkowania części wspólnych nieruchomości wraz ze zbyciem udziałów Gminy Miejskiej Bolesławiec w częściach wspólnych nieruchomości jest możliwe po każdorazowym uzgodnieniu stanowiska z Dyrektorem MZGM.
2. Pełnomocnik powinien wnioskować do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości przygotowującego projekt uchwały, aby treść uchwały zawierała, co najmniej następujące zapisy:
 - 1) udział będący własnością Gminy Miejskiej Bolesławiec, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zostanie sprzedany według wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego,
 - 2) do określenia wartości udziału, o którym mowa w ust. 1, zostaną zaliczone nakłady poniesione na adaptację lokalu z części wspólnej nieruchomości,
 - 3) zapłata ceny sprzedaży za udział Gminy Miejskiej Bolesławiec zostanie dokonana poprzez wpłatę na wskazane przez nią konto bankowe.
3. W przypadku, gdy projekt uchwały nie będzie zawierał zapisów zawartych w § 9, ust. 2, pełnomocnik zobowiązany jest głosować „przeciw podjęciu uchwały”.

Rozdział V

Polityka finansowa Gminy Miejskiej Bolesławiec w stosunku do wspólnot mieszkaniowych oraz zasady postępowania w sprawach dotyczących ustalania wysokości wpłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i ich rozliczeń

§ 10

1. Wysokość zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i stawki wpłat na fundusz remontowy powinna zostać ustalona przez członków wspólnoty mieszkaniowej w formie uchwały.
2. Wysokość opłat niezależnych od właściciela powinna zostać ustalona przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcę nieruchomości w oparciu o ceny dostarczanych mediów, analizę ich zużycia w poprzednim okresie, jak również na podstawie przepisów prawa miejscowego.

§ 11

1. Ustalenie wysokości zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną w nowo powstałej wspólnotie mieszkaniowej winno zostać określone po przedstawieniu przez zarząd wspólnoty lub zarządcę nieruchomości przewidywanych kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz wynagrodzenia zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości.
2. W przypadku podejmowania uchwały wspólnoty mieszkaniowej, w wyniku której nastąpi zwiększenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, pełnomocnik winien zbadać zasadność jej podniesienia. W tym celu zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z prośbą o przedstawienie kalkulacji uzasadniającej zwiększenie zaliczki na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną. W przypadku braku kalkulacji lub stwierdzenia na koniec poprzedniego okresu rozliczeniowego nadwyżki z tytułu kosztów eksploatacji pełnomocnik głasuje „przeciw” zwiększeniu zaliczki.

§ 12

1. W przypadku podejmowania uchwał o utworzeniu funduszu remontowego wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik głasuje za jego utworzeniem i ustaleniem wpłat na fundusz remontowy w wysokości nie przekraczającej 1,0 zł/m².
2. W przypadku podejmowania uchwał wspólnoty mieszkaniowej, na podstawie których nastąpi ustalenie wpłat na fundusz remontowy w wysokości przekraczającej 1,0 zł/m² lub nastąpi podniesienie wcześniej uchwalonej stawki wpłat na fundusz remontowy, pełnomocnik powinien zbadać zasadność jej ustalenia w proponowanej wysokości. W tym celu zwraca się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości z wnioskiem o przedstawienie stosownej kalkulacji, planu gospodarczego lub protokołu konieczności wykonania konkretnego remontu. W przypadku, gdy zarząd wspólnoty mieszkaniowej lub zarządca nieruchomości nie udokumentuje potrzeby ustalenia stawki wpłat na fundusz remontowy w proponowanej wysokości, pełnomocnik głasuje „przeciw” zwiększeniu stawki. Jeżeli podniesienie stawki wpłat na fundusz remontowy jest uzasadnione, pełnomocnik przed głosowaniem stosownych uchwał, uzgadnia sposób głosowania z Dyrektorem MZGM.
3. W przypadku konieczności wykonania remontu części wspólnej nieruchomości, którego niewykonanie może skutkować zagrożeniem życia lub zdrowia mieszkańców danego budynku, albo w konsekwencji może doprowadzić do degradacji stanu technicznego nieruchomości, a ilość środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym jest niewystarczająca pełnomocnik Gminy Miejskiej Bolesławiec przed głosowaniem stosownych uchwał, uzgadnia sposób głosowania z Prezydentem Miasta Bolesławiec.

§ 13

1. Opłaty niezależne od właściciela podlegają rozliczeniu.
2. Pełnomocnik nie wyraża zgody na przeksięgowanie nadpłaty powstałej po rozliczeniu opłat niezależnych od właściciela na fundusz remontowy lub na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną.
3. Pełnomocnik, w uzasadnionych przypadkach, wyraża zgodę na przeksięgowanie środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym celem pokrycia niedoboru powstałego w opłatach niezależnych od właściciela.

§ 15

1. Pracownik właściwego Działu weryfikuje rozliczenie udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej.
2. Wpłacone zaliczki podlegają rozliczeniu w następujący sposób:
 - a) nadpłaty powstałe po stronie Gminy podlegają zwrotowi poprzez wpłatę dokonaną przez wspólnotę na rzecz Gminy. Nadpłata może zostać rozliczona poprzez pomniejszenie bieżących zaliczek przekazywanych wspólnocie w przypadku, jeżeli kwota nadpłaty może zostać potrącona w okresie nie dłuższym niż 3-miesiące,
 - b) niedopłaty wynikające z udziału Gminy w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, podlegają wyrównaniu poprzez wpłatę należności na rzecz danej wspólnoty mieszkaniowej.

Rozdział VI

Zasady postępowania pełnomocnika Gminy Miejskiej Bolesławiec w sprawach dotyczących wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym znajdującym się w budynku wspólnoty mieszkaniowej.

§ 16

1. Przed głosowaniem uchwały wspólnoty mieszkaniowej w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż alkoholu w lokalu użytkowym znajdującym się w budynku wspólnoty mieszkaniowej, pełnomocnik powinien zasięgnąć opinii zarządu wspólnoty mieszkaniowej lub zarządcy nieruchomości oraz Straży Miejskiej i Komendy Powiatowej Policji dotyczącej ewentualnych zagrożeń i uciążliwości wynikających z udzielenia zgody na sprzedaż alkoholu w danej nieruchomości.
2. Po otrzymaniu pozytywnych opinii podpisuje uchwałę w pozycji „za podjęciem uchwały”.
3. W przypadku otrzymania negatywnej opinii pełnomocnik uzgadnia sposób głosowania z Prezydentem Miasta Bolesławiec.

Rozdział VII

Zaskarżanie do sądu uchwał wspólnot mieszkaniowych przez pełnomocnika Gminy Miejskiej Bolesławiec.

§ 17

1. Gmina Miejska Bolesławiec może zaskarżyć uchwałę wspólnoty mieszkaniowej do sądu z powodu jej niezgodności z przepisami prawa, albo jeśli narusza ona zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, lub w inny sposób narusza interes Gminy.
2. Powództwo, o którym mowa w ust. 1 może zostać wytoczone przeciwko wspólnocie mieszkaniowej w terminie 6 tygodni od dnia podjęcia uchwały na zebraniu ogółu właścicieli albo od dnia powiadomienia o treści uchwały podjętej w trybie indywidualnego zbierania głosów.
3. Pełnomocnik Gminy przed złożeniem stosownego wniosku do Rady Prawnego w uzasadnionych wypadkach powinien dążyć do ugodowego załatwienia sprawy poprzez wezwanie wspólnoty mieszkaniowej do uchylenia uchwały, zakreślając odpowiedni termin do podjęcia stosownych działań.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, po uzgodnieniu z Prezydentem Miasta Bolesławiec, pełnomocnik składa stosowny wniosek do Rady Prawnego z prośbą o zaskarżenie uchwały do sądu oraz wstrzymanie jej wykonania do czasu zakończenia

postępowania sądowego.

Rozdział VIII

Przepisy końcowe

§ 18

1. W przypadku, gdy podejmowane są uchwały w sprawach nie uregulowanych w niniejszych „Zasadach reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Bolesławiec w budynkach wspólnot mieszkaniowych z udziałem we własności nieruchomości Gminy Miejskiej Bolesławiec”, pełnomocnik w głosowaniu nad przedmiotową uchwałą opowiada się za większością właścicieli lokali wyodrębnionych, pod warunkiem, że są one zgodne z interesem Gminy.
2. W wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych przypadkach, gdy przemawia za tym interes Gminy Miejskiej Bolesławiec, pełnomocnik może głosować w sposób odmienny niż wynika to z przepisów niniejszego zarządzenia, po uzyskaniu pisemnej akceptacji Prezydenta Miasta Bolesławiec.

§ 19

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Bolesławcu.

§ 20

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Uzasadnienie

Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej wprowadziła ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jedn. - Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami). Wspólnota mieszkaniowa powstaje z mocy prawa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu. Powstają wówczas jakby dwie nieruchomości (posiadające odrębne księgi wieczyste): lokalowa i budynkowa. Z prawa własności nieruchomości lokalowej wynika prawo współwłasności nieruchomości budynkowej.

Wspólnota mieszkaniowa – ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości.

W momencie powstania wspólnoty mieszkaniowej w nieruchomości należącej wcześniej w całości do jednostki samorządu traci ona prawo do wyłącznego decydowania o jej losach. W każdym budynku wspólnotowym oprócz lokali wyodrębnionych (czyli tych, których nie sprywatyzowała jeszcze gmina) i pomieszczeń do nich przynależnych (np. piwnice, garaże) istnieją jeszcze pomieszczenia stanowiące tzw. nieruchomość wspólną. Zaliczają się do nich części budynku, które nie służą do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali i są nimi m.in. klatki schodowe, strychy, urządzenia służące wszystkim właścicielom lokali, takie jak np. winda, instalacje wodno-kanalizacyjne, grzewcze, gazowe lub inne części nieruchomości - elewacja, dach itp. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi także grunt. Gmina i właściciele wyodrębnionych lokali są jej współużytkownikami.

Każdy z właścicieli lokali jest również właścicielem udziału w nieruchomości wspólnej. Dzięki niemu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej, czerpania części pożytków, które ona przynosi (np. z czynszu za wynajem ściany bloku pod reklamy). Z drugiej strony uczestniczy w kosztach utrzymania powierzchni wspólnej i odpowiada za zobowiązania wspólnoty mieszkaniowej do wysokości posiadanego udziału.

Niniejszy projekt zarządzenia jest efektem zaleceń zawartych w Sprawozdaniu ostatecznym z audytu wewnętrznego.

W zarządzeniu określone zostały następujące zasady postępowania Pełnomocnika Gminy Miejskiej we wspólnotach mieszkaniowych, w których Gmina posiada udziały:

- 1) zasady udziału Pełnomocnika w zebraniach wspólnot mieszkaniowych, w podejmowanie uchwał o wyborze i odwołaniu zarządcy,
- 2) zasady głosowania Pełnomocnika nad uchwałami wspólnot mieszkaniowych w zależności od przedmiotu uchwały,
- 3) zasady postępowania pełnomocnika w sprawach dotyczących remontów części wspólnych nieruchomości,
- 4) politykę finansową Gminy Miejskiej Bolesławiec w stosunku do wspólnot mieszkaniowych,
- 5) zasady postępowania przy dokonywaniu korekt powierzchni lokali będących własnością Gminy Miejskiej Bolesławiec,
- 6) zasady dotyczące zaskarżania uchwał wspólnot mieszkaniowych przez Pełnomocnika.

SG/SG

Prezydent Miasta
Bolesławiec

Piotr Roman