

## Wspólnota kontra miejska spółka

Spór nie tylko o paragrafy

We wtorek, 26 stycznia mieszkańcy wspólnoty mieszkaniowej bloku przy ulicy Kilińskiego 56 w Raciążu spotkali się z burmistrzem miasta i przedstawicielami miejskiej spółki Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Spór pomiędzy mieszkańcami a zarządzającą budynkiem spółką trwa od dawna i póki co - chociaż burmistrz zapewnia, że chce sprawę zakończyć - na koniec sporu się nie zanosi.

W bloku przy ulicy Kilińskiego 56 jest 18 lokali mieszkalnych, w tym 11 mieszkań komunalnych, stanowiących własność miasta i 7 wykupionych na własność - ich właściciele stanowią wspólnotę mieszkaniową, którą reprezentuje wybrany przez nich zarząd. Lokatorzy, którzy wykupili mieszkania na własność - w aktach notarialnych mają zapis, że zarządzającym budynkiem jest PGKiM (potem przekształcony w zakład budżetowy miasta, obecnie jest to miejska spółka). Zapis powołuje się na artykuł 18 ustawy o własności lokali mówiący, że właściciele lokali mogą ustalić zarządzającego nieruchomością w umowie o ustanowieniu odrębnej własności albo odrębnej umowie w formie aktu notarialnego.

- PGKiM założył nam w sądzie sprawę o ustalenie zarządcy komisarycznego - mówi przedstawicielka wspólnoty. - My uważaliśmy, że spółka ma już zlecony zarząd, określony w aktach notarialnych o wykupie od miasta lokali, zresztą sąd pozew w tej sprawie oddalił. Spółka chce, abyśmy podpisali nową umowę, w której jest mowa o artykule 20 ustawy o własności lokali. Ten zapis oznacza, że umowa byłaby jednostronna, bo pieniądze na fundusz remontowy dostaje spółka, a zarząd wspólnoty za wszystko by odpowiadał. Dlatego my takiej umowy nigdy nie podpiszemy. Po tym jak sąd oddalił pozew, wspólnota wystąpiła do PGKiM o przekazanie dokumentacji bloku. Właściciele mieszkań mają wiele zastrzeżeń do spółki, która zarządza blokiem. Mówią, że nadzór budowlany zlecił wykonanie drobnych remontów, m. in. schodów do piwnicy, a dach, który był niedawno naprawiany, przecieka, że trzeba docieplić budynek. Ich zdaniem, nie robi się nic, a pieniądze na fundusz remontowy, które płacą, są przejadane. Twierdzą też, że spółka nie rozlicza się ze wspólnotą z funduszu remontowego. Jeden z lokatorów mieszkań komunalnych mówił na spotkaniu, że w bloku jest nie tylko wspólnota, ale i lokatorzy, jak on i od dawna nie może się doprosić remontu dachu, przez który woda płynie po ścianach w jego mieszkaniu, nie mówiąc już o tym, że na budynku nie ma tabliczki z numerem.

- Szarpanina trwa od lat, a budynek jest w ruinie - mówi przedstawicielka wspólnoty, która twierdzi, że umowy zawierające artykuł 20, które spółka zawarła już z innymi wspólnotami, są nieważne i tak stwierdził adwokat, z którym rozmawiała. Na wtorkowym zebraniu ze wspólnotą przedstawiciel burmistrza chciał, by mieszkańcy podjęli uchwałę o zmianie zarządu wspólnoty, bo z obecnym zarządem spółka nie widzi możliwości współpracy i odwrotnie. Wspólnota się nie zgodziła, mieszkańcy pytali dlaczego nie ma o tym informacji w ogłoszeniu o zebraniu. Burmistrz Raciąża, Janusz Sadowski przyznał, że sytuacja jest patowa i nie ma woli współpracy, więc obstrukcja trwa, a możliwości są różne - spółka może zarządzać tym blokiem, ale nie musi. Obecny na zebraniu radny Andrzej Staniszewski powiedział, że trzeba problem wyjaśnić, bo widać, że pewne rzeczy robi się na złość.

Prezes PGKIM, Sławomir Wesołowski stwierdził, że nie może podpisać umowy zawierającej artykuł 18, bo można ją podpisać tylko w obecności notariusza. Zdaniem przedstawicieli spółki, sprawa w sądzie miała wspólnocie uświadomić, że umowa musi być podpisana, bo obecnie spółka nie ma prawa zarządzać - nie ma ważnej umowy, a w umowie musi być artykuł 20. Takie umowy podpisały inne wspólnoty i, według przedstawicieli PGKIM, pozostała tylko wspólnota z Kilińskiego 56. Wtorkowe zebranie nie rozwiązało problemu, nie zakończyło sporu, aczkolwiek pojawiła się propozycja, by wystąpić o opinię prawną, która wyjaśni, kto ma rację. W czwartek, 28 stycznia burmistrz Sadowski poinformował, że zlecił przygotowanie takiej opinii. Z informacji uzyskanych w Zakładzie Gospodarki Mieszkaniowej w Płońsku wynika, że umowy na zarządzanie budynkami nie powołują się na żaden z dwóch wspomnianych wyżej artykułów ustawy o własności lokali, o co m. in. w Raciążu jest spór.

Katarzyna Olszewska

foto: Katarzyna Olszewska