

ad 908

Warszawa, dnia 18 listopada 2015 r.

OU- KRP. 0003/691. 2015. AND

*WS - goodie
ad 800*

18.11.2015 n.

PRZEWODNICZĄCA
Rady m. st. Warszawy
Ewa Malinowska-Grupińska

**Pani Marta Jezierska
Pan Michał Czaykowski
Pan Lech Jaworski
Radni m.st. Warszawy
Klub Radnych
Platformy Obywatelskiej**

W odpowiedzi na interpelację z dnia 26 października 2015 r. dotyczącą interwencji najemców lokali użytkowych w budynku przy ul. Żelaznej 75A w sprawie uchwały Nr 3/2015 Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Żelaznej 75A uprzejmie informuję, że Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Żelaznej 75A tworzy 10 właścicieli lokali w tym m.st. Warszawa. Udział m.st. Warszawy wynosi 73% w części wspólnej nieruchomości.

W odpowiedzi na punkt pierwszy interpelacji informuję, że pełnomocnik reprezentujący m.st. Warszawa w przedmiotowej Wspólnocie głosował „za” podjęciem powyższej uchwały. Łącznie za przyjęciem uchwały oddali głos właściciele dysponujący 0,9097 udziałów. W nawiązaniu do punktu drugiego wyjaśniam, że ze względu na fakt, iż uchwała została podjęta przede wszystkim udziałem m.st. Warszawy, nie może być zaskarżona do sądu przez m.st. Warszawa. W odpowiedzi na punkt trzeci informuję, że po dokonaniu analizy treści podjętej uchwały przez Urząd Dzielnicy Wola stwierdzono istotne uchybienie w punkcie IV podpunkt 1 załącznika stanowiącego Regulamin porządku domowego. W celu skorygowania treści wskazanego podpunktu do stanu zgodnego z przepisami, w tym ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali oraz ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, pełnomocnik m.st. Warszawy wystąpi z wnioskiem o podjęcie uchwały korygującej treść kwestionowanego zapisu. Po skorygowaniu, podpunkt 1 punktu IV Regulaminu winien mieć treść: „*Właściciele lokali zobowiązani są terminowo regulować opłaty z tytułu zaliczki eksploatacyjnej, opłat niezależnych i funduszu remontowego. Jeżeli właściciel lokalu wyodrębnionego zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Wspólnota Mieszkaniowa może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji. W przypadku zalegania z opłatami, Wspólnota Mieszkaniowa w ramach porozumienia może zlecić właścicielowi prace na terenie części wspólnej nieruchomości*”.

W pozostałym zakresie, uchwała wraz z załącznikiem nie budzi zastrzeżeń i nie powoduje kolizji z zawartymi przez najemców lokali użytkowych umowami

URZĄD MIASTA STOLĘCZNEGO WARSZAWY
BIURO RADY M.ST. WARSZAWY

18. 11. 2015 -3-

Nr *au-krd 631/15-18*

najmu. Treść regulaminu, pomimo przedstawionych powyżej zastrzeżeń, nie narusza interesu m.st. Warszawy.

W odniesieniu do punktu czwartego wyjaśniam, że uchwały podejmowane przez Wspólnoty Mieszkaniowe są inicjowane przez Zarząd danej Wspólnoty i zapadają większością głosów właścicieli lokali. Decyzję o podjęciu konkretnej uchwały podejmuje każda Wspólnota indywidualnie, bez udziału administratora. W żadnym z budynków, którymi administruje na terenie Dzielnicy Wola firma „Veda”, nie został podjęty Regulamin Porządku Domowego o treści zbieżnej z kwestionowanym przez najemców lokali użytkowych w budynku przy ul. Żelaznej 75A.

Należy zwrócić uwagę, że „Regulamin Porządku Domowego Wspólnoty Mieszkaniowej Żelazna 75A” (stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały Nr 3/2015) jest dokumentem przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową, która pomimo iż nie posiada osobowości prawnej, występuje odrębnie w obrocie prawnym od m.st. Warszawy. Wskazać także należy, że zgodnie z § 5 ust. 7 pkt 9 umowy najmu Nr 296/2013 z dnia 19 listopada 2013 r., najemca lokalu użytkowego zobowiązał się do przestrzegania regulaminu porządku domowego oraz uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości, na której usytuowany jest lokal.

2 pozdewiem
z up. PREZYDENTA M. ST. WARSZAWY
ZASTĘPCA PREZYDENTA
MIASTA STOLICZNEGO WARSZAWY
Michał Olszewski