

ZARZĄDZENIE NR 1744/2010
PREZYDENTA MIASTA RACIBÓRZ

z dnia 10 września 2010 r.

w sprawie wytycznych dla pełnomocników reprezentujących Gminę Racibórz we wspólnotach mieszkaniowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001 r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.).

zarządzam, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. W trosce o gospodarność środkami publicznymi oraz o gwarancję równego traktowania wszystkich zarządców nieruchomości, wprowadzam do stosowania, przez pełnomocników reprezentujących Gminę Racibórz we wspólnotach mieszkaniowych poniższe zasady postępowania.

§ 2. Użyte w niniejszym Zarządzeniu określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawę o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (t.j. z 2000r., Dz.U. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.);
- 2) pełnomocnik - pełnomocnika Gminy Racibórz do reprezentowania Gminy Racibórz we wspólnotach mieszkaniowych;
- 3) zarządca - zarząd, o którym mowa w art. 19 - 21 ustawy, jak również zarządcę, któremu zarząd nieruchomością wspólną powierzono w sposób określony w art. 18 ustawy;
- 4) wspólnota - wspólnotę mieszkaniową, o której mowa w art. 6 ustawy.

Rozdział 2

Zmiana przeznaczenia części wspólnych

§ 3. Pełnomocnik głosuje za przyjęciem uchwały w sprawie adaptacji wolnych powierzchni niemieszkalnych położonych w częściach wspólnych nieruchomości na lokale oraz wynajęcia lub sprzedaży tych lokali w oparciu o poniższe zasady:

- 1) większość najemców lokali gminnych zamieszkałych we wspólnocie zaakceptuje projekt uchwały w tej sprawie;
- 2) spełnione zostaną warunki, dla samodzielnego lokalu mieszkalnego, określone w art. 2 ust.2 ustawy, co potwierdzi stosowne zaświadczenie, o którym mowa w art. 2 ust. 3 ustawy;
- 3) uzyskany w wyniku adaptacji lokal wspólnota może wynająć lub sprzedać:
 - a) w drodze przetargu,
 - b) w trybie bezprzetargowym na rzecz inwestora;
- 4) sprzedaż w trybie bezprzetargowym powinna nastąpić za cenę nie niższą niż wynikająca z operatu

szacunkowego, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego przed adaptacją lub po adaptacji, z uwzględnieniem nakładów inwestora.

- 5) adaptacja wolnej powierzchni niemieszkalnej położonej w częściach wspólnych nieruchomości odbywa się na koszt inwestora, z jednoczesnym zapewnieniem przyrzeczenia oddania w najem lub sprzedaży na rzecz tego inwestora nowopowstałego lokalu.
- 6) inwestor obok kosztów adaptacji ponosi koszty wyceny, inwentaryzacji powykonawczej oraz w przypadku sprzedaży koszty notarialne i sądowe.
- 7) w przypadku, gdy celem adaptacji wolnej powierzchni niemieszkalnej położonej w częściach wspólnych nieruchomości jest powiększenie istniejącego, samodzielnego lokalu (w rozumieniu ustawy) którego inwestor jest właścicielem pkt 1,2,3,4,5,6 stosuje się odpowiednio.

Rozdział 3

Sprawozdanie finansowe i absolutorium

§ 4. 1. Przed głosowaniem pełnomocnik zobowiązany jest zapoznać się z przedstawionymi dokumentami i sprawdzić zgodność sprawozdania finansowego z uchwalonym planem gospodarczym.

2. W przypadku stwierdzenia niezgodności dokumentów, o których mowa w ust. 1 pełnomocnik zapoznaje się z wyjaśnieniami zarządcy i ocenia zasadność podjętych działań - osobno dla poszczególnych tytułów kosztowych.

3. W przypadku gdy pełnomocnik, na podstawie zebranych, w tym przekazanych przez zarządcę materiałów, oceni działania zarządcy, o których mowa w ust. 2 jako uzasadnione, głosuje za przyjęciem sprawozdania, w przeciwnym razie głosuje przeciwko przyjęciu sprawozdania finansowego i udzieleniu absolutorium.

4. Pełnomocnik stwierdzając rażące naruszenie obowiązków zarządcy, w szczególności gospodarki finansowej wspólnoty tudzież nie wywiązywania się z innych obowiązków ciążących na nim zgodnie z umową o zarządzanie lub z powszechnie obowiązujących przepisów prawa, zobowiązany jest podjąć działania przewidziane przepisami prawa zmierzające do odwołania zarządu lub rozwiązania z zarządcą umowy o zarządzanie nieruchomością wspólną.

Rozdział 4

Zaliczka na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej

§ 5. 1. W przypadku kiedy pełnomocnik ma oddać głos za przyjęciem uchwały dotyczącej wysokości zaliczki na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, bierze pod uwagę nie tylko zasadność planowanych kosztów na dany rok obrotowy, ale również możliwości finansowe Gminy Racibórz.

2. Jeżeli suma zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy oraz zaliczka za administrowanie lokalami dla MZB w Raciborzu nie przekracza nominalnego czynszu na danej nieruchomości, pełnomocnik głosuje za przyjęciem uchwały.

3. Jeżeli kwota, o której mowa w ust. 1 i 2 przekracza stawkę czynszową, a podniesienie zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej związane jest ze wzrostem cen towarów i usług wykonywanych na rzecz wspólnoty, pełnomocnik głosuje za przyjęciem uchwały.

4. Pełnomocnik zobowiązany jest do przeprowadzenia analizy planowanych kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w danej wspólnotie poprzez porównanie kosztów wspólnot funkcjonujących w analogicznych warunkach i po przeprowadzonej analizie, stwierdza zasadność wprowadzenia podwyżki

zaliczki na bieżące utrzymanie nieruchomości.

5. W przypadku stwierdzenia braku zasadności podnoszenia wysokości zaliczki pełnomocnik zobowiązany jest wskazać korzystniejsze, pod względem finansowym oferowane ceny tożsamyh usług, przez podmioty świadczące usługi z zakresu bieżącego utrzymania nieruchomości wspólnej, na podstawie danych, pozyskanych w związku z wykonywaniem usług przez te podmioty na rzecz innych wspólnot, których członkiem jest Gmina Racibórz, zobowiązując zarządcę do optymalizacji kosztów.

Rozdział 5

Zaliczka na fundusz remontowy

§ 6. 1. W przypadku gdy pełnomocnik ma oddać głos za przyjęciem uchwały dotyczącej wysokości zaliczki na fundusz remontowy wspólnoty, bierze pod uwagę nie tylko zasadność planowanych remontów, ale również możliwości finansowe Gminy Racibórz.

2. Jeżeli suma zaliczek na bieżące utrzymanie nieruchomości wspólnej, fundusz remontowy oraz zaliczka za administrowanie lokalami dla MZB w Raciborzu nie przekracza nominalnego czynszu na danej nieruchomości, pełnomocnik głosuje za przyjęciem uchwały.

3. Jeżeli kwota ta przekracza stawkę czynszową, a podniesienie zaliczki remontowej wiąże się bezpośrednio z koniecznością zaciągnięcia kredytu na remont nieruchomości wspólnej pełnomocnik sporządza kalkulację na czas spłaty kredytu i wnioskuje do Prezydenta Miasta Raciborza o jednorazową dotację na pokrycie różnicy pomiędzy kosztem funkcjonowania wspólnoty a nominalnym czynszem na nieruchomości.

4. Pełnomocnik głosuje za przyjęciem uchwały, jeżeli z budżetu Miasta Racibórz zakład budżetowy - Miejski Zarząd Budynków w Raciborzu uzyskał dotację, o której mowa w ust. 3.

5. Jeżeli, pomimo głosu pełnomocnika przeciw podjęciu uchwały członkowie wspólnoty mieszkaniowej przegłosują uchwałę w sprawie zaliczki ponad nominalny czynsz, pełnomocnik sporządzi kalkulację o której mowa w ust. 3 i zawnioskuje do Prezydenta Miasta Raciborza o jednorazową dotację.

Rozdział 6

Gospodarka remontowa

§ 7. 1. W przypadku gdy pełnomocnik ma oddać głos za przyjęciem uchwały dotyczącej realizacji remontu jego obowiązkiem jest przekazanie przedłożonego przez zarządcę kosztorysu do weryfikacji przez osobę posiadającą wymagane przepisami prawa uprawnienia w tym zakresie.

2. Podczas weryfikacji, o której mowa w ust. 1 zestawia się w poszczególnych pozycjach kosztorysowych ceny oferowane ze średnimi cenami katalogowymi wydawnictwa „Secocenbud” na dany kwartał.

3. Jeżeli ceny oferowane są wyższe od cen obliczonych wg „Secocenbudu” pełnomocnik wnosi pisemnie do zarządcy o ustosunkowanie się do poszczególnych pozycji kosztowych, o którym mowa w ust. 2.

4. Po zapoznaniu się z argumentacją zarządcy (lub wykonawcy prac remontowych) dot. zastosowania wyższych cen, konsultacji w tej sprawie z bezpośrednim przełożonym (jeżeli to konieczne to także z Prezydentem Miasta Raciborza) pełnomocnik głosuje za lub przeciw podjęciu uchwały.

5. Dla ostatecznej oceny kosztorysu nie jest decydujące przekroczenie ceny średniej w pojedynczej pozycji kosztorysowej ale porównanie ceny oferowanej na realizację całego zadania ze sumą średnich cen „Secocenbudu” wszystkich pozycji.

6. Jeżeli wykonawca remontu zostanie wyłoniony przez zarządcę w drodze przetargu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa pełnomocnik odda głos za przyjęciem uchwały dotyczącej kosztów remontu bez odnoszenia się do średnich cen „Secocenbudu”, a jedynie w oparciu o środki, którymi dysponuje Gmina Racibórz.

Rozdział 7

Sprostowanie wysokości udziałów

§ 8. W przypadku zmiany powierzchni użytkowej budynku, będącej następstwem : sporządzenia inwentaryzacji budowlanej, adaptacji części nieruchomości wspólnej, zmiany struktury własnościowej lokali (pomieszczenia przynależne), pełnomocnik zobowiązany jest do weryfikacji dotychczasowych udziałów i w formie tabelarycznej przesłania do Zarządcy wraz z wnioskiem o zainicjowanie postępowania mającego na celu sprostowanie udziałów i ujawnienie tych zmian w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

§ 9. Pełnomocnik zobowiązany jest oddać zarządcy kartę do głosowania w drodze korespondencyjnej niezwłocznie po podjęciu decyzji w sprawie, jednakże w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty otrzymania karty do głosowania .

§ 10. 1. We wszystkich przypadkach nie uregulowanych niniejszym zarządzeniem Prezydent Miasta Racibórz, decyduje o akceptacji, bądź braku akceptacji uchwały wspólnoty której członkiem jest Gmina Racibórz, wykonując uprawnienia właścicielskie .

2. W uzasadnionych przypadkach Prezydent Miasta Raciborza może podjąć decyzję o akceptacji, bądź braku akceptacji uchwały wspólnoty, której członkiem jest Gmina Racibórz, niezależnie od zasad ustalonych w niniejszym Zarządzeniu .

§ 11. Traci moc Zarządzenie Nr 1265/2009 Prezydenta Miasta Racibórz-Organu Wykonawczego Gminy z dnia 07 września 2009r w sprawie wytycznych dla pełnomocników reprezentujących Gminę Racibórz w wspólnotach mieszkaniowych w sprawie zagospodarowania wolnych pomieszczeń niemieszkalnych położonych w częściach wspólnych nieruchomości, współwłaścicielem których jest Gmina.

§ 12. Wykonanie Zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków w Raciborzu, a nadzór nad wykonaniem Zarządzenia powierzam Zastępcy Prezydenta Miasta do spraw Społecznych.

§ 13. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Prezydent Miasta

Mirosław Lenk

U Z A S A D N I E N I E

Zarządzeniem nr 1265/2009 Prezydenta Miasta Racibórz - Organu Wykonawczego Gminy z dnia 7 września 2009r. zatwierdzone zostały wytyczne dla pełnomocników reprezentujących Gminę Racibórz w wspólnotach mieszkaniowych w sprawie zagospodarowania wolnych pomieszczeń niemieszkalnych położonych w częściach wspólnych nieruchomości, współwłaścicielem których jest Gmina. Z dotychczasowej praktyki wynika, że stosowanie w/w wytycznych wymaga modyfikacji i rozszerzenia zakresu praw i obowiązków pełnomocników Gminy Racibórz w tym zakresie. Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji Zarządzenia. W przypadku, gdy uchwała podjęta przez wspólnotę mieszkaniową jest sprzeczna z powyższymi zasadami pełnomocnik jest zobowiązany głosować przeciw podjęciu uchwały.