

Łódź, dnia 3.03.2009 r.

BL.VIII.0057-8/09

**Pan**

**John Abraham Godson**

**Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego, zgłoszoną podczas obrad LI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 18 lutego 2009 roku, w sprawie sposobu głosowania przez pełnomocnika Gminy nad uchwałami Wspólnoty Mieszkaniowej przy al. Kościuszki 118 mającymi na celu doprowadzenie do zaciągnięcia przez tę Wspólnotę kredytu na realizację przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Nieruchomość przy al. Kościuszki 118 (dz. 24/56 w obrębie S-7) stanowi własność Gminy Łódź, z której wyodrębniono i zbyto na rzecz najemców część lokali. Na ogólną ilość 45 lokali w tej nieruchomości (w tym 42 mieszkania i 3 lokale użytkowe) tylko 2 lokale mieszkalne i 3 lokale użytkowe stanowią własność Gminy. W związku z tym udział Gminy w nieruchomości wspólnej wynosi 1336/10000, tzn. niespełna 14%, a zatem jest niewiele znaczący, podczas podejmowania uchwał przez Wspólnotę. Wspólnota ta nie jest administrowana przez zakład budżetowy gminy lecz przez prywatnego zarządcę (Administrowanie i Zarządzanie Nieruchomościami „Madar”).

Wspólnota Mieszkaniowa przy al. Kościuszki 118 w dniu 23 stycznia 2009 r. podjęła uchwałę nr 5/2008 w sprawie przystąpienia do przedsięwzięcia termomodernizacyjnego obejmującego: ocieplenia wszystkich ścian zewnętrznych, ocieplenie stropodachu, wymianę okien i drzwi balkonowych klatki schodowej, modernizację instalacji centralnego ogrzewania oraz uchwałę nr 6/2008 w sprawie zaciągnięcia kredytu inwestycyjnego z „premią termomodernizacyjną” w Banku PKO BP oraz udzielenia zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwa do podpisania z Bankiem umowy kredytu.

W konsekwencji została podjęta uchwała nr 2/2009 z dnia 02.02.2009 r. w sprawie ustalenia wynagrodzenia Zarządu Wspólnoty, planu gospodarczego i wysokości zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną w 2009 roku przewidziano w zaliczce na koszty utrzymania nieruchomości wydatki związane ze spłatą kredytu termomodernizacyjnego (zgodnie z treścią audytu energetycznego- planowana wartość kredytu wyniesie 391765 zł, a jego spłata rozłożona będzie na 10 lat ).

Faktem jest, że pełnomocnik Gminy w tej Wspólnocie Mieszkaniowej, podczas głosowania nad każdą z tych uchwał oddał swój głos przeciwko ich podjęciu, co znalazło swój wyraz w zgłoszonej przez Pana Radnego interpelacji.

Uprzejmie informuje, że pełnomocnicy Gminy we wspólnotach mieszkaniowych działają na podstawie udzielonych im przez Prezydenta Miasta upoważnień. Pełnomocnictwa te dają im prawo do samodzielnego działania w sprawach tzw. zwykłego zarządu. Wszelkie czynności

przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają pełnomocnictw szczególnych, a za takie należy uznać uchwały, które przewidują angażowanie środków Miasta w okresie dłuższym niż rok budżetowy.

Jak wynika ze zgromadzonych w niniejszej sprawie dokumentów głosowanie nad uchwałami nr 5/2008 oraz 6/2008 odbyło się w drodze indywidualnego zbierania podpisów, tzn. nie na zebraniu, na którym pełnomocnik mógłby poinformować o braku upoważnienia do działania w tych sprawach. Taki sposób podjęcia uchwał, a także postępowanie profesjonalnego zarządcy, a za takiego należy uznać firmę „Madar” administrującą wspólnotami mieszkaniowymi w Łodzi od wielu lat, który znając zakres upoważnień, jakimi dysponuje pełnomocnik Gminy, nie przedstawił mu z odpowiednim wyprzedzeniem ich zakresu, należy uznać za niewłaściwe, gdyż uniemożliwiło ono pełnomocnikowi Gmin uzyskanie odpowiednich pełnomocnictw, a w konsekwencji oddanie głosu „za” wyżej wymienionymi uchwałami.

W tym miejscu pragnę zapewnić Pana Radnego, iż Gmina jest zainteresowana realizacją inwestycji termomodernizacyjnych i każda inicjatywa w tym zakresie będzie szczegółowo analizowana, jednak musi być ona odpowiednio wcześniej przedstawiona pełnomocnikom Gminy. Czas ten pozwoli na merytoryczne rozpatrzenie wniosków pełnomocników w sprawie udzielenia im odpowiednich pełnomocnictw szczególnych oraz ewentualne zabezpieczenie środków w budżecie miasta na finansowanie takich zadań w dłuższym niż rok okresie czasu.

Niezależnie od powyższego uzupełniająco podaję, że przegłosowane uchwały zapadły głosami właścicieli lokali wyodrębnionych i nie ma przeszkód prawnych by wspólnota je wykonywała.

  
**Włodzimierz TOMASZEWSKI**

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz Kacprzak  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Wydział Organizacji i Kadr UMŁ  
(dotyczy pisma nr Or.I.0570/50-3/09)
3. Referat Budynków i Lokali  
Delegatury Łódź-Śródmieście UMŁ
4. Administracja Nieruchomościami  
Łódź-Śródmieście „Katedralna”
5. BL. I, BL.II, BL.VI, BL.VII