



PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

OR-05.0057-306/VII/07

Kraków,

08. MAR. 2007

**Pani
Marta Patena
Radna Miasta Krakowa**

W odpowiedzi na Pani interpelację w sprawie książeczek opłat rozprawdzanych przez wspólnoty mieszkaniowe i załączonych do nich reklam, zgłoszoną na VII Sesji Rady Miasta Krakowa w dniu 28 lutego 2007 r., uprzejmie informuję:

Funkcję zarządcy nieruchomości przy ul. Lucjana Rydla 20, należącej do wspólnoty mieszkaniowej, sprawuje Zespół Zarządców Nieruchomości Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Gmina nie posiada w tym budynku udziałów we własności, a więc nie ma żadnych możliwości interwencji w powyższej sprawie.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity z 2000 r. Dz. U. Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) właściciele lokali mogą w umowie o ustanowienie odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności powierzyć zarząd osobie fizycznej lub prawnej. O powierzeniu zarządu osobie fizycznej lub prawnej decyduje wspólnota mieszkaniowa w formie uchwały. Umowę o zarządzanie podpisuje z wyłonionym przez członków wspólnoty zarządcą zarząd wspólnoty mieszkaniowej odpowiednio umocowany do tej czynności. Funkcję zarządcy nieruchomości może pełnić wyłącznie osoba posiadająca licencję zawodową nadaną w trybie przepisów wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2006 r. Dz. U. Nr 220, poz. 1600).

Zgodnie z art. 185 ust. 2 tej ustawy, umowa o zarządzanie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie wskazuje się zarządcę nieruchomości odpowiedzialnego zawodowo za jej wykonanie oraz numer jego licencji zawodowej. W umowie zamieszcza się oświadczenie o posiadanym ubezpieczeniu od odpowiedzialności cywilnej za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania nieruchomościami. Ponadto umowa powinna określać szczegółowy zakres obowiązków zarządcy oraz wysokość jego wynagrodzenia. O ile umowa nie stanowi inaczej, zarządca w ramach wykonywanych czynności prowadzi obsługę finansowo-księgową wspólnoty, w tym jest zobowiązany do pobierania i windykacji należności z tytułu zaliczek, pożytków i innych przychodów z nieruchomości. W związku z tym to na zarządcy nieruchomości spoczywa obowiązek dostarczenia odpowiednich książeczek opłat, na podstawie których członkowie wspólnoty uiszczają comiesięczne zaliczki z tytułu kosztów zarządu nieruchomością wspólną.

O wyborze podmiotu wykonującego książeczki opłat decyduje zazwyczaj sam zarządca (istotnym kryterium może być np. cena). W związku z powyższym podmiotem uprawnionym do interwencji w sprawie niestosownych zdaniem mieszkańców reklam zamieszczonych w książeczkach opłat jest zarząd wspólnoty będący reprezentantem wspólnoty. W przypadku gdy wspólnota mieszkaniowa zdecyduje o sprawowaniu zarządu właścicielskiego, czynności związane z zarządzaniem nieruchomością wykonuje zarząd wspólnoty wyłoniony w drodze uchwały wspólnoty i wtedy interwencje winny być kierowane przez właścicieli poszczególnych lokali bezpośrednio do członków zarządu.

PREZYDENT MIASTA KRAKOWA

Jacek Majchrzak

Otrzymują:

1. Adresat
2. Wydział Mieszkalnictwa
3. Pełnomocnik ds. Ochrony Informacji Niejawnych
4. Biuletyn Informacji Publicznej
5. A/a