



ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA PŁOCKA DS. KOMUNALNYCH

Płock, 09.07.2015.

do: WOP-I-ZO.0003.516.2015.BR

Pani Wioletta Kulpa Radna Miasta Płocka

W odpowiedzi na wniesioną przez Panią interpelację Nr 516 złożoną w dniu 26 czerwca b.r. uprzejmie informuję, co następuje.

1. Budynek Kolegialna 3 stanowi własność wspólnoty mieszkaniowej, w której Gmina Płock posiada 88,43 % udziałów.
2. W skład zarządu wspólnoty mieszkaniowej wchodzi dwaj właściciele lokali wyodrębnionych. Zgodnie z brzmieniem art. 20 ustawy o własności lokali członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna wybrana spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona. Gmina Płock, jako osoba prawna, nie może zostać wybrana w skład zarządu wspólnoty.
3. Reprezentant Gminy Płock zawsze uczestniczył w zebraniach tej wspólnoty.
4. Uchwała nr 4/2015 z dnia 16.03.2015 roku w sprawie remontu drogi wewnętrznej i powierzchni utwardzonych została podjęta jednogłośnie przez wszystkich właścicieli nieruchomości. Planowany koszt remontu wynosi 167 000 zł. Zakres remontu zgodnie z opracowaną dokumentacją obejmuje m.in.:
 - rozbiórkę krawężnika na ławie betonowej – 162,5 m,
 - rozebranie powierzchni utwardzonej płytami betonowymi chodnikowymi – 147,0 m²,
 - rozebranie drogi wewnętrznej o nawierzchni z trylinki – 361,5 m²,
 - wykonanie drogi z polbruku na podbudowie z materiału pochodzącego z rozbiórki oraz kruszywa kamiennego drogi – 361,5 m²,
 - ułożenie chodników z polbruku – 151,3 m²,
 - utwardzenie i ułożenie polbruku na gruncie niezabudowanym – 180,2 m²,
 - rozbiórka budynku drewnianego,
 - rozbiórka istniejących studzienek ściekowych – 2 szt,
 - wykonanie studzienek ściekowych z osadnikiem – 2 szt,
 - regulacja pionowa studni kanalizacyjnych – 8 szt.

Z uwagi na obowiązujące przepisy prawne nie zostaną wyznaczone miejsca parkingowe. Wykonawca remontu nie został jeszcze przez zarząd wspólnoty wybrany.

5. Szacunkowy koszt planowanych przez wspólnoty mieszkaniowe remontów określany jest przez uprawnionych inspektorów nadzoru działających na zlecenie administratora wspólnoty. Przedstawiciel Gminy przed podjęciem decyzji w sprawie remontu analizuje zasadność i koszt jego wykonania.
6. Wysokość stawki funduszu remontowego uzależniona jest od potrzeb remontowych nieruchomości, planowanych do wykonania remontów jak również możliwości finansowych właścicieli.

We wspólnocie Kolegialna 3 uchwała nr 4/2008 w sprawie ustalenia wysokości stawki funduszu remontowego na poziomie 5,00 zł/m² podjęta została przez właścicieli lokali własnościowych w trybie jeden właściciel jeden głos. Przedstawiciel Gminy nie głosował za jej podjęciem. Gmina nie znalazła podstaw prawnych do zaskarżenia uchwały do sądu, gdyż to może nastąpić tylko wówczas gdy uchwała jest niezgodna z przepisami prawa, narusza umowy właścicieli lokali lub zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną, a okoliczności takie nie wystąpiły.

Ze zgromadzonych na koncie wspólnoty środków finansowych w latach 2008 - 2015 wykonane zostały następujące roboty:

- częściowa wymiana instalacji kanalizacyjnej w budynku frontowym,
- remont elewacji budynku frontowego wraz z częściową wymianą okien,
- remont instalacji wodnej od wodomierza głównego do budynku frontowego oraz oficyn,
- remont balkonów (podesty i balustrady),
- wymiana drzwi wejściowych wraz z wymianą stolarki okiennej we wszystkich klatkach schodowych,
- instalacja oświetleniowa klatek schodowych na obniżonym napięciu,
- remont altany śmietnikowej,
- częściowa wymiana pokrycia dachowego z wymianą obróbek blacharskich przy gzymsach wraz z montażem zapór śniegowych na dachu budynku frontowego,
- remont pokrycia dachu, częściowa wymiana obróbek blacharskich, remont kominów ponad dachem, wymiana ław kominiarskich w oficynie lewej i prawej,
- wykonanie przyłącza ciepłego, wężła ciepłego wraz z instalacją zasilającą trzy lokale użytkowe i jeden lokal mieszkalny gminny,
- wzmocnienie stropu pomiędzy piwnicą a lokalem nr 23,
- remont bramy wjazdowej na teren nieruchomości,
- uszczelnienie ściany kominowej w oficynie prawej w pionie lokali nr 16, 17, 18,

- remont stajenek przy altanie śmietnikowej – remont konstrukcji drewnianej dachu, wymiana pokrycia wraz z wymianą rynien i rur spustowych, naprawa ściany zewnętrznej przy drzwiach wejściowych,
- naprawa uszkodzonych elementów klatki schodowej, podestów, biegów schodowych, wzmocnienie belek stropowych i więźby dachowej,
- projekt remontu drogi wewnętrznej i powierzchni utwardzonych, utwardzenie powierzchni gruntu.

Wykonanie tak znacznego zakresu robót remontowych możliwe było dzięki ustaleniu stawki funduszu w wysokości 5,00 zł/m². Stwierdzić należy, iż inne wspólnoty z udziałem Gminy Płock ustalają stawki na niższym poziomie. W przypadku wykonywania większego zakresu remontu niezbędne stały się zaciąganie kredytów bankowych. W wielu wypadkach remonty ograniczane są do niezbędnego minimum.

7. W 2013 roku w trakcie przebudowy sieci ciepłej w ciągu ul. Kolegialnej zaistniała możliwość wykonania przyłącza ciepłego do budynku. Z uwagi na duże zadłużenie czynszowe gminnych lokali mieszkalnych (na 32 lokale mieszkalne zadłużenie występowało w 29 lokalach na łączną kwotę 203 954,22 zł, zadłużenie ponad 3 miesiące występowało w 16 lokalach, co stanowiło 50% mieszkańców), Gmina Płock podjęła decyzję o wykonaniu węzła ciepłego pracującego na rzecz ograniczonej liczby lokali (lokalu użytkowe i jeden mieszkalny) z możliwością jego rozbudowy w przypadku zmiany decyzji.

Z funduszu remontowego pokryto:

- opłatę przyłączeniową w wysokości 1/4 kosztów wykonania przyłącza 3/4 pokryło Fortum,
- koszty wykonania węzła ciepłego, instalacji do lokali użytkowych i jednego mieszkalnego. Koszt instalacji wewnątrz lokali pokryli właściciele 3 lokali użytkowych i najemca 1 lokalu gminnego. Właściciel jednego lokalu użytkowego nie zdecydował się na wykonanie wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania w swoim lokalu.

Zgodnie z

ZASTĘPCA PRYZYDENTA
Miasta Płocka

Dariusz Ciarkowski

Otrzymują:

1. Adresat
2. WOP-I-ZO
3. BRM
4. BZN-II-ZG a/a