



Burmistrz Dzielnicy Śródmieście
Miasta Stołecznego Warszawy

ul. Nowogrodzka 43, pok. 231, 00 – 691 Warszawa, tel. 022 699 83 33, faks 022 699 83 19
poczta@srodmiescie.warszawa.pl, www.srodmiescie.warszawa.pl

UD IX-WZL3-7115/2143/10

Warszawa, dnia 20 kwietnia 2010 r.

Szanowna Pani

Katarzyna Joanna Wiśniewska

Radna Dzielnicy Śródmieście

m.st.Warszawy

257

Małgorzata Bi. Radna,

W związku z interpelacją z dnia 13 kwietnia 2010 r. przedstawiam poniżej odpowiedzi na niektóre Pani pytania dotyczące Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości Królewska 23 :

Ad.5. W przypadku adaptacji powierzchni strychowych w budynku przy ul. Królewskiej 23 firma Varbalog Sp. z o.o. została wybrana przez Wspólnotę Mieszkaniową w drodze konkursu ofert zebranych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej. Stosowną uchwałę - protokołowaną notarialnie - Wspólnota Mieszkaniowa podjęła w dniu 12 listopada 2008 r. W zamian za wyrażenie zgody na przebudowę powierzchni strychowej w tej nieruchomości inwestor zobowiązał się do wykonania prac remontowo- budowlanych na rzecz budynku Królewska 23 do wysokości [redacted] zł.

Ad.6. W nieruchomości Królewska 23 m. st. Warszawa posiada udziały wynoszące 22,17 %.

Ad.7. W przypadku adaptacji powierzchni strychowych Wspólnota Mieszkaniowa uzyska możliwości przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych i doposażeniowych, których z uwagi na bardzo zły stan techniczny budynku i ograniczone środki finansowe posiadane i pozyskiwane przez Wspólnotę Mieszkaniową nie byłaby ona przeprowadzić w dającej się przewidzieć perspektywie. Aby zgromadzić odpowiednie środki na niezbędne prace remontowe Wspólnota Mieszkaniowa powinna znacznie podnieść wpłaty na fundusz remontowy, w których udział m. st. Warszawy wynosi ponad 22 %. Pozyskane środki pozwolą na nie podnoszenie wysokości wpłat członków Wspólnoty Mieszkaniowej- w tym również m. st. Warszawy- na fundusz remontowy oraz na przeprowadzenie prac remontowych w tym samym czasie bez rozkładania się w długim okresie czasu. Z uwagi na bardzo zły stan techniczny tego budynku niezbędne jest wykonanie następujących prac remontowych i modernizacyjnych:

wymiana wind, instalacji elektrycznej i częściowo instalacji zimnej i ciepłej wody oraz kanalizacji, instalacji centralnego ogrzewania oraz remont elewacji budynku.

Ad.8. Z chwilą powstania wspólnoty mieszkaniowej powstaje ex lege podmiot, który jest stroną w postępowaniach administracyjnych określonych przepisami prawa budowlanego. W związku z powyższym budowanie obiektu w tzw. „ostrej granicy” przy budynku wspólnoty mieszkaniowej wymaga powiadomienia danej wspólnoty, jako strony w postępowaniu administracyjnym. Z tego też względu wspólnoty mieszkaniowe podejmują negocjacje z inwestorem dotyczące zrekompensowania utrudnień w korzystaniu ze swojej nieruchomości oraz odszkodowania za ewentualne straty poniesione w trakcie realizacji inwestycji. Zakres i wysokość rekompensat jest wynikiem negocjacji przeprowadzonych przez Zarząd Wspólnoty mieszkaniowej a danym inwestorem. W chwili obecnej inwestor zamierzający wybudować w „ostrej granicy” z nieruchomością Królewska 23 budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego składającego się z 9 kondygnacji naziemnych i do 4 kondygnacji podziemnych oraz realizacji wszystkich koniecznych przyłączy podziemnych i mediów z budynku Królewska 23. Za uzyskanie zgody zobowiązał się do wykonania płatności na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Królewska 23 wynegocjowanej przez Zarząd Wspólnoty kwoty [redacted] zł z chwilą rozpoczęcia inwestycji.

Ad.10. Z uwagi na niewątpliwe korzyści dla nieruchomości Królewska 23 związane z pozyskaniem dodatkowych środków na fundusz remontowy pełnomocnik m.st. Warszawy będzie głosował za wyrażeniem zgody na pozyskanie przez Wspólnotę Mieszkaniową środków. W innym przypadku m.st. Warszawa naraziłoby się na zarzut działania na szkodę Wspólnoty Mieszkaniowej.

17 p.w.a.s.a.


Wojciech Bartelski