

Sygn. akt I Ns 933 / 10

Sąd Rejonowy
I Wydział Cywilny
ul. Dąbrowszczaków 44
10-959 Olsztyn

Wnioskodawca: Mirosław Żelechowski
ul. Okrzei 20 m 7
10-266 Olsztyn

Uczestnicy: właściciele lokali wspólnoty mieszkaniowej przy ul. Okrzei 20 w Olsztynie:
Emilia Pelawska,
Gerhard Przytuła, Marzena Beata Wicierzycka, Grażyna Majdzik,
Zdzisław Dawidczyk,
Wojciech Napiórkowski,
Barbara Mitulska, Andrzej Mitulski,
Paweł Żelechowski, Katarzyna Żelechowska,
Andrzej Habedank, Barbara Habedank

ODPOWIEDŹ

wnioskodawcy na odpowiedź Gminy Olsztyn stosownie do wezwania Sądu z dnia 7 ·I· 2011 r.
oraz na odpowiedź uczestników: G. Przytuły, E. Pelawskiej, W. Napiórkowskiego, A. i B.
Habedank zastępowanych przez r. pr. Ewę Kujawę stosownie do wezwania Sądu z dnia
12 ·I· 2011 r.

na wniosek o wyznaczenie zarządcy przymusowego

W związku z tym, że odpowiedzi na wniosek o ustanowienie przez Sąd zarządcy przymusowego dotyczą tej samej sprawy i tego samego przedmiotu sprawy wnioskodawca przedstawia swoją odpowiedź jednocześnie dla wszystkich w/w uczestników.

W/w uczestnicy w żadnej mierze nie podważyli w sposób merytoryczny przedstawionych przez wnioskodawcę konkretnych faktów przedstawionych w formie dokumentów, zdjęć jak i cytowanych aktów prawnych.

Żaden z uczestników nie oświadczył, że posiada oryginał uchwały powołującej Habedanka A. i Przytułę G. na członka zarządu wspólnoty mieszkaniowej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 spełniającej wymogi określone w art. 23 ust. 1 Ustawy o własności lokali (Dz.U. z 1994 r. nr 85, poz. 388 ze zm.). A tylko taki dokument jest podstawą do prawnego występowania w imieniu wspólnoty mieszkaniowej.

Stwierdzenie Gminy Olsztyn:

cytat:

„W ocenie uczestnika – Gminy Olsztyn – Zarząd Wspólnoty prawidłowo wypełnia swoje obowiązki, uwzględniając zasady prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną.”

koniec cytatu.

w zestawieniu z faktami jest niczym innym jak demagogicznym hasłem:

- ✓ załącznik nr 5 strona 1 wniosku o wyznaczenie zarządcy przymusowego przez Sąd będący wzorcem braku wiedzy, kompetencji Habedanka i Przytuły,
- ✓ w lokalu nr 7 (położonym pod strychem) zalewane sufity, wypaczone, nawet próchniejące drzwi w pokoju mieszkalnym,
- ✓ wieloletnie, wielokrotne zalewanie sufitów w łazience i kuchni w lokalu nr 8 (własność Gminy Olsztyna) przez Habedanka A. właściciela mieszkania położonego wyżej.
- ✓ ukrywanie przed właścicielami rzeczywistego, kilkuletniego zadłużenia dla „Wodociągów”,
- ✓ sądowe nakazy zapłaty na rzecz „Wodociągów”,
- ✓ z inicjatywy Habedanka Andrzeja zlikwidowany fundusz remontowy,
- ✓ brak jakiejkolwiek kontroli zawartych umów na rzecz wspólnoty mieszkaniowej,
- ✓ brak jakiejkolwiek wiedzy o stanie bankowego konta wspólnoty mieszkaniowej,
- ✓ kompletna nieznajomość podstawowych zasad działalności wspólnoty - o znajomości obowiązującego prawa w tym zakresie nie wspominając,
- ✓ niedrożne przewody kominowe i wentylacyjne – zasypane nawet gruzem budowlanym,
- ✓ zawłaszczenie strychu przez Habedanka Andrzeja, który poprzez składowanie mebli, sprzętu telewizyjnego i innych przedmiotów, założeniu własnej kłódki uniemożliwia innym właścicielom korzystanie ze strychu,
- ✓ obciążanie wspólnoty kosztami kwartalnych przeglądów kominów pomimo, że wykonywane są tylko raz w roku,
- ✓ właściciel lokalu 5^B Napiórkowski Wojciech pobiera wodę z dwóch ujęć – w kuchni i łazience. Rozlicza się tylko z jednego znajdującego się w kuchni, gdzie ma zainstalowany wodomierz. Za pobieraną wodę w łazience nie płaci. Za pobraną w ten sposób wodę a tym samym odprowadzanymi ściekami płacą wszyscy cico nie mają wodomierzy. Stan ten doskonale jest znany Habedankowi A. i Przytule G oraz innym właścicielom.

Zarzuty o zaleganiu przez wnioskodawcę kwoty ponad 40 000 zł są kłamstwem. Każdy właściciel odpowiada tylko w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości. Podstawa prawna: art. 17 Ustawy o własności lokali (Dz.U. z 1994 r. nr 85, poz. 388 ze zm.). Przypisywanie zaległości innych właścicieli jest próbą zdyskredytowania wnioskodawcy. Powstaje pytanie, jakie są motywy wysuwania tego typu stwierdzeń?

Stwierdzenie Ewy Kujawy:

cytat:

„Należy nadmienić, że Mirosław Żelechowski również oddał swój głos na Pana Przytulę oraz Pana Habedank, o czym świadczy jego udział w głosowaniu – lista obecności z zebrania z dnia 4 marca 1999 r.

koniec cytatu.

Hańba takim prawnikom co to nie znają podstawowych zasad głosowania, jednego z najważniejszych, podstawowych zasad państwa demokratycznego. Ewa Kujawa pomyliła Polskę jeśli nie z Koreą Północną to na pewno z Białorusią, a prezydenta Polski Pana Bronisława Komorowskiego z Aleksandr Łukaszenką. Samo podpisanie listy obecności nie jest dowodem głosowania. Ewa Kujawa zapomniała, że Mirosław Żelechowski w odróżnieniu od Przytuły G. i Habedanka A. ma ilaraz inteligencji powyżej zera i takich bredni nie przyjmuje.

Zarzuty odnośnie zachowania się wnioskodawcy wysuwane przez r. pr. Ewę Kujawę są wytworem chorej jaźni. Żalotne jest to, że Ewa Kujawa jako prawnik nie podaje tu żadnych konkretnych okoliczności, miejsc, czasu, zdarzeń, świadków, oświadczeń itp. aby choć odrobinę uwiarygodnić tego typu stwierdzenia.

Próby przerzucenia całkowitej odpowiedzialności na wnioskodawcę za zaistniałe problemy wspólnoty nie mają racji bytu. Gmina Olsztyn doskonale wiedziała o sądowych nakazach zapłaty na rzecz „Wodociągów” a mimo to nie podjęła żadnych kroków by ten temat chociażby poddać pod dyskusję. Na żadne pisma nie raczyła odpowiedzieć. No cóż, wszyscy urzędnicy – wyższe wykształcenie, znajomość prawa o samorządzie, o własności lokali, o gospodarowaniu nieruchomościami, gminnym-komunalnym także, o standardach zawodowych zarządców nieruchomości, statucie np. ZBK – wszakże to spółka, w której 100% udziału ma Gmina. Więc nie

musi odpowiadać. Taka ich godność urzędnicza. A to, że ustawodawca w żaden sposób nie różnicuje właścicieli – nie liczy się.

Żałosne jest to, że żaden z uczestników nie podjął tematu zadłużenia wspólnoty względem „Wodociągów” tj. przyczyny powstania, jego uregulowania, kwestię kto ma płacić za odsetki, koszty sądowe, zastępstwa procesowego.

Wnioskodawca po raz kolejny przypomina m. in., że:

- ✓ zarządzanie nieruchomościami wspólnymi wspólnot mieszkaniowych przez podmioty komunalne (w tym przypadku przez ZBK) w świetle obowiązujących przepisów prawa jest bezprawne. Podstawa prawna: art. 9 i 10 ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 1997 r. Nr 9, poz. 43 ze zm.),
- ✓ Prezes ZBK I Sp. z o.o. w Olsztynie, ul. Zamenhofa 16 Sawicki Zenon nie ma prawa prowadzić działalności gospodarczej w zakresie zarządzania nieruchomościami wspólnymi. Zabrania mu to § 26 Aktu założycielskiego Zakładu Budynków Komunalnych.

Wnioskodawca w załączeniu przesyła kolejne dowody nie wypełniania swoich obowiązków i naruszania zasad prawidłowej gospodarki przez Habedanka Andrzeja. i Przytułę Gerharda.

Załączników: 13 odpisów

Lista ze stanem konta opłat na dzień 2010-12-31

5

Nieruchomość: ? Wszystkie Budynek: ? Wszystkie
Osiedle: AB [171] OKRZEI 20 Lokator: ? Wszystkie lokale
Grupa lokali: 7 - Sprawozdanie z zasobów (NAL)
Rodzaj własności W - Właściciele, P - Pożytki, B - Zbiorczy lokal gminny, C - Zbiorczy lokal kolejowy,
Symbol grupy kont: A Lokale: lokale z dowolnym saldem

Lp	Id lokatora	Najemca	Adres	Saldo
Nieruchomość: 00171 - OKRZEI 20				
1	171225002	PELAWSKA EMILIA	OKRZEI 20 m. 2	71,18
2	171225003	PRZYTUŁA GERARD	OKRZEI 20 m. 3	-1 286,49
3	171225004	DAWIDCZYK ZDZISŁAW	OKRZEI 20 m. 4	-48,02
4	171225006	MITULSKI ANDRZEJ	OKRZEI 20 m. 6	168,40
5	171225007	ZELECHOWSKI MIROSLAW, ZELECHOWSKA KATARZYNA I PAWEŁ ZELECHOWSKI	OKRZEI 20 m. 7	-3 327,71
6	171225009	HABEDANK ANDRZEJ	OKRZEI 20 m. 9	-1 250,30
7	17122505B	NAPIÓRKOWSKI WOJCIECH	OKRZEI 20 m. 5B	0,00
8	171225100	ZAKŁAD LOKALI I BUDYNKÓW KOMUNALNYCH ZAKŁAD BUDŻETOWY	OKRZEI 20	-4 849,92

Podsumowanie dla Nieruchomość: 00171 - OKRZEI 20: -10 522,86
Suma ogółem: -10 522,86

Koniec wydruku

ZA ZGODNOŚĆ
2011-02-07
Ewa Kulawa
radca prawny

4

GŁÓWNY KSIĘGOWY
Marzena Buczek

Wymienione osoby w pozycji od 1 do 7 nie są najemcami ale właścicielami. (2)
Zakład Lokali i Budynków Komunalnych Zakład Budżetowy nie jest również najemcą nie jest też właścicielem ale administratorem lokali będących własnością Gminy Olsztyn. (3)
Brak jest nazwisk 4 pozostałych właścicieli (2).

Nazwa kolumny **Najemca** (1), nazwa oprogramowania **Czynsze i media** (4), odrębny dopisek **ZALICZKI EKSPLOATACYJNE** (5) świadczy, że oprogramowanie kompletnie nie nadaje się do rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej.
Nazwa kolumny **Najemca** (1), nazwa oprogramowania **Czynsze i media** (4), odrębny dopisek **ZALICZKI EKSPLOATACYJNE** (5) świadczy, że oprogramowanie kompletnie nie nadaje się do rozliczania kosztów zarządu nieruchomością wspólną wspólnoty mieszkaniowej.

Przy ustalonej stawce na eksploatację 0,45 zł/m2 na rok 2010 zaległości liczone w miesiącach wynoszą:
dla właścicieli lokalu nr 3: **zaległość - 1 286,49 zł**
- Przytuła Gerhard ok. 29 miesięcy
- Wicierzycka Marzena
- Majdzik Grażyna
dla właścicieli lokalu nr 9: **zaległość - 1 250,30 zł**
- Habedank Andrzej ok. 35 miesięcy
- Habedank Barbara
dla właściciela lokali nr 1, 5A, 5C, 8: **zaległość - 4 849,92 zł**
- Gmina Olsztyn ok. 52 miesięcy

Właściciele lokalu nr 7 nie płaca z powodów podanych we wniosku o ustanowienie zarządcy przymusowego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie (sygn. akt I Ns 933/10), tj.:
1. Brak uchwały o wyborze Przytuły Gerharda i Habedanka Andrzeja na członków zarządu wspólnoty mieszkaniowej,
2. Nie wypełniania swoich obowiązków i naruszania zasad prawidłowej gospodarki.

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 11.12.2006r

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Wyrazić zgodę na przemurowanie częściowe górnych warstw kominów ponad dachem zgodnie z protokołem technicznym sporządzonym w dniu 30.12.2006r

Koszt orientacyjny w/w prac wynosi 17.000 zł brutto. Słownie: siedemnaście tysięcy złotych

17.000 - 12.000

BRUTTO

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Pelawska	
2.	Przytuła Gerard	3	15/100	Przytuła	
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	Dawidczyk	
4.	Abramczyk Henryka	5b	7/100	Abramczyk	
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100	Mitulski	
6.	Lutowska	7	14/100	Lutowska	
7.	Habedank Andrzej	9	12/100	Habedank	
8.	Gmina Olsztyn		22/100	Gmina Olsztyn	

podpis sfalszowany

podpis sfalszowany

brak pełnomocnictwa

Za przyjęciem uchwały głosowało..... 100/100

Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało.....

10.01.07

Art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali:

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

ZA ZGODNOŚĆ

2011-12-07

Ewa Majawa
radca prawny

Żaden z właścicieli nie został w ten sposób powiadomiony o podjętej uchwale

Błędy w dokumentach należy poprawić przez skreślenie błędnego zapisu poziomą, czerwoną linią, wpisanie zapisu czytelnego, czytelne podpisanie się osoby dokonującej poprawki oraz określenie daty poprawki.

Nieaktualny stan właścicieli

Brak 6 właścicieli

Nazwisko osoby nieżyjącej
od 8 lat

Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Olsztynie przy ul. Okrzei 20 z dnia 19.12.2007r

Współwłaściciele ww nieruchomości działając na podstawie Ustawy z dnia 24.06.1994r (Dz.U z 2000r Nr 80 poz.903) o własności lokali postanowili:

Wyrazić zgodę na rozszerzenie zakresu prac częściowego remontu dachu o kwotę 3000 zł.

Lp	Nazwisko i imię	Nr lokalu	udział	za	przeciw
1.	Pelawska Emilia	2	10/100	Dawid Pelawski	brak pełnomocnictwa
2.	Przytuła Gerard	3	15/100	<i>[signature]</i>	
3.	Dawidczyk Zdzisław	4	10/100	Dawidczyk	
4.	Abramczyk Henryka	5b	7/100	<i>[signature]</i>	
5.	Mitulski Andrzej	6	10/100	<i>[signature]</i>	
6.	Lutowska	7	14/100	<i>[signature]</i>	
7.	Habedank Andrzej	9	12/100	<i>[signature]</i>	
8.	Gmina Olsztyn		22/100	<i>[signature]</i>	brak pełnomocnictwa

?

11.01.08

Za przyjęciem uchwały głosowało..... 100/100

Przeciwko przyjęciu uchwały głosowało..... -

Art. 23 ust. 3 Ustawy o własności lokali:

O treści uchwały, która została podjęta z udziałem głosów zebranych indywidualnie, każdy właściciel lokalu powinien zostać powiadomiony na piśmie.

Żaden z właścicieli nie został w ten sposób powiadomiony o podjętej uchwale

ZA ZGODNOŚĆ
2011-02-07
Ewa Kujawa
radca prawny

OLSZTYN

Nieaktualny stan właścicieli

Brak 6 właścicieli

Nazwisko osoby nieżyjącej
od 8 lat