

## Niebezpieczne związki

Anna Amsterdamska

Bezprawie. Tolerujemy je od lat, oddając w ręce komunalnych zarządców budynki z lokalami prywatnymi. Tymczasem gminny zakład budżetowy, czyli typowa administracja, nie może nimi legalnie zarządzać. Takie zakłady są powołane do zadań o charakterze publicznym i powinny ograniczać swoją działalność do lokali oraz domów należących do gminy. Zamiast tworzyć rynek prywatnych zarządców, pracownicy komunalni trzymają się jednak bezpiecznych posad, wykorzystując niewiedzę lub beczynność mieszkańców.

---

Administracje komunalne wyraźnie kwitną. Szermują liczbami wspólnot, które korzystają z ich usług, chwają się powrotami właścicieli lokali od prywatnych zarządców na gminne łono. Samozadowolenie niektórych osób sprawujących kierownicze funkcje w warszawskich zarządach domów komunalnych nie jest zjawiskiem odosobnionym, choć argumenty, jakie wysuwają, są wątpliwe.

Wymachiwanie zawodowymi licencjami, gdy jednocześnie łamie się obowiązujące prawo i normy etyczne, samowola w zarządzaniu pieniędzmi właścicieli lokali, zaniedbywanie budynków - to tylko niektóre przykłady. Doświadczenie stowarzyszeń, które wspierają właścicieli lokali w potyczkach z zarządcami i miejskimi urzędnikami wskazuje, że tych przykładów jest znacznie więcej.

### Pozornie legalnie

Gminne zakłady budżetowe podpisują umowy - gwarantujące zarządcom wypełnione portfele - o administrowanie budynkami, w których część lokali należy do osób prywatnych. Cóż z tego, że ustawa o gospodarce komunalnej zabrania tym zakładom podejmowania działalności, która nie ma charakteru użyteczności publicznej? Jeżeli właściciele chcą zawrzeć taką umowę, to zarządca ją podpisze, korzystając z szerokiego, wieloletniego już przyzwolenia na praktykowanie przez gminy tego procederu.

Kogo interesuje fakt, że umowa sprzeczna z prawem nie będzie ważna? Prywatni właściciele zasilą komunalną kieszę i zapewnią zyski paru osobom. W byłej gminie Centrum są to bardzo wysokie dochody, gdyż na tym terenie nadal obowiązuje porozumienie, które gwarantuje pracownikom administracji wysokie płace, premie i inne świadczenia. Gdyby administracje domów komunalnych nie zawierały umów ze wspólnotami i zgodnie z prawem ograniczyły swoje działania do zasobów komunalnych, wielu licencjonowanych zarządców - z doświadczeniem, ale bez egzaminu z wiedzy i umiejętności - musiałoby szukać innej pracy i na przykład zasilić rynek prywatnych zarządców. Po co wdawać się w walkę o klienta na wolnym rynku, gdy można go łatwo zbałamucić i zachować bezpieczną, samorządową posadę?

### Pozornie tanio

Co naprawdę gminne administracje oferują właścicielom lokali? Każda ich oferta powinna budzić nieufność choćby dlatego, że zaczyna się od spisania umowy sprzecznej z prawem. Często proponują dość niskie opłaty za administrowanie. Nie jest to jednak faktycznie cena za zarządzanie nieruchomością wspólną, ale uśredniony koszt wszystkich usług danej administracji. Obejmuje łącznie koszty zarządzania współwłasnością i zasobami komunalnymi. Te ostatnie powinno w całości ponosić miasto, lecz wrzuca się je do jednego worka z opłatami wspólnot i w rezultacie wydatki miasta są częściowo finansowane z prywatnych kieszeni właścicieli.

### Pozornie fachowo

Co, za tak niewygórowaną cenę, otrzymuje wspólnota? Usługi wysokiej jakości? Zarządcy komunalni twierdzą, że od podszewki znają "swoje" nieruchomości. Niestety, mija się to z prawdą. Jak mają osiąść pełną wiedzę o budynku, bywając w nim sporadycznie, raz czy dwa w roku, albo wcale? Skąd uzyskać te informacje, gdy inwentaryzacja budynku, instalacji czy urządzeń nie istnieje albo właśnie znikła? Tak, niestety, zdarza się w zarządach domów komunalnych. Sytuacja, w której nie można dotrzeć do dokumentacji technicznej budynków, dotyczy na przykład domów, o których zwrot ubiegają się poprzedni właściciele i w których skutecznie blokuje się remonty. Zarządcy komunalni nie chcą nawet wycenić kosztów koniecznych robót, nie wspominając już o zbieraniu ofert, gdyż "gmina nie będzie przecież inwestować". I nie inwestuje. Natomiast właściciele mieszkań w takich budynkach obserwują postępującą degradację wspólnego majątku. W Warszawie

nie brakuje podobnych przykładów działania na szkodę właścicieli lokali.

Doświadczona kadra komunalnych zarządców zapomina o bieżących naprawach w budynkach, o wykonywaniu zaleceń z przeglądów technicznych, a w przypadku zabytkowych kamienic chętnie zapomina o istnieniu wojewódzkiego konserwatora zabytków.

## Pozornie dobrze

Oto typowy schemat postępowania z klientem: komunalny zarządca chce administrować tak, jak mu będzie wygodnie i już na wstępie zmierza do narzucenia własnych reguł współwłaścicielom budynku. Jednocześnie bada, jak daleko może posunąć się w tej grze.

Treść umowy określa, kto naprawdę kim rządzi. Wielu właścicieli za rzecz normalną uważa wpłacanie zaliczek na rachunek zarządcy. Wspólnoty nie otwierają więc własnych rachunków bankowych. W rezultacie nie mają dostępu do swoich pieniędzy.

Właściciele pozwalają też wmówić sobie, że wspólnota administrowana przez ADK musi prowadzić księgowość według ustawy o rachunkowości, a najlepiej, aby była to księgowość zakładu budżetowego. Zgadzą się również na usługi wykonywane na podstawie umów, które zawiera z wykonawcami zarządca, a nie wspólnota. Zamiast indywidualnej umowy dla każdej wspólnoty, nadal funkcjonują zbiorowe: np. o wywóz śmieci, konserwację czy przeglądy. Właściciele ponoszą więc koszty na podstawie umów, których nie zawierali.

## Epilog

W rezultacie zarządca obciąża wspólnotę kosztami napraw w lokalach komunalnych, a nawet w innych budynkach. Albo też przeprowadza remonty pod hasłem bieżącej konserwacji lub usuwania awarii bez zgody właścicieli oraz ich uchwały. Niekontrolowany lub rzadko kontrolowany zarządca może, wedle własnego uznania, zlecać roboty w budynku. Gdy właściciele zorientują się, ile przepłacili wykonawcom, mogą już tylko poszukać prawnika, aby próbować odzyskać stracone pieniądze. Mogą też domagać się od gminy ukarania winnych, ale na przykład w Warszawie od dawna praktykuje się w takim przypadku przenoszenie pracowników z jednej administracji do drugiej. Gdy ktoś nabroji na Mokotowie, wędruje do Śródmieścia albo do kolejnej administracji w tej samej dzielnicy. Niekiedy straci premię lub wyląduje na niższym stanowisku.

Opisałam dość typowy fragment warszawskiej rzeczywistości. Oczywiście, w administracjach komunalnych pracują również porządni zarządcy, uczciwi ludzie. Dlaczego tkwią w tak niezdrowym układzie? Dlaczego nie chcą zaoferować wspólnotom swoich usług na prywatnym rynku?

Warto pamiętać, że prywatni zarządcy także nie są wolni od wad. Wielu z nich pracowało przedtem właśnie w administracji komunalnej, spółdzielczej lub wojskowej i nie zawsze oferuje wspólnotom usługi na zadowalającym poziomie.