

wrocławska gazeta mieszkaniowa

listopad 2003

ISSN 1731-7800

wydawca: WROCŁAWSKA FABRYKA PRASOWA

WFP

Aleksander hrabia Fredro ze Lwowa do Wrocławia

Prawda o pomniku

Pod koniec 2000 roku miała miejsce renowacja pomnika Aleksandra hr. Fredry, który od ponad 47 lat stoi na wrocławskim Rynku. Wówczas to zwróciłem uwagę, że inskrypcja na pomniku nie odpowiada prawdzie historycznej. Napis bowiem, że monument „W 80 rocznicę śmierci Aleksandra Fredry wzniesiono we Wrocławiu 15 lipca 1956 r.” nie jest prawdziwy. Pomnik ten nie został tu wzniesiony, a jedynie przeniesiony.

Powstał on bowiem we Lwowie w 1897 roku, a ufundowało go lwowskie Koło Literacko-Artystyczne według projektu Leonarda Marconiego, rektora Politechniki Lwowskiej. Najpierw monument stanął we Lwowie, po II wojnie światowej został przeniesiony do Wilanowa, a następnie do Wrocławia.

15 lipca 1956 roku, w 80. rocznicę śmierci pisarza, pomnik odsłonięto ponownie w naszym mieście, gdzie znalazł swoją obecną lokalizację. Pojawił się jednak na nim fałszywy napis, który wcześniej przytoczyłem. W poprzednim, totalitarnym systemie nie można było otwarcie mówić o polskim Lwowie i Kresach Wschodnich. Jeśli mówimy o pomniku „wzniesionym” we Wrocławiu, to mamy na myśli pomnik, który faktycznie tutaj powstał. Tak jest na przykład z pomnikiem Juliusza Słowackiego postawionym w 1984 roku we Wrocławiu staraniem Towarzystwa Miłośników Wrocławia.

Sprawa, którą poruszyłem, była i jest istotna dla wielu mieszkańców Wrocławia. Ważna dla ludzi młodych, turystów, obcokrajowców, którzy są przekonani, że pomnik Aleksandra Fredry pochodzi z grodu nad Odrą. Uważam, że studiowanie, dociekanie, a w konsekwencji odkrywanie historycznej prawdy jest prawem i obowiązkiem każdego człowieka. I ta prawda została odkryta. Jest natomiast rzeczą niepojętą i niezrozumiałą, że w moich staraniach nie otrzymałem wsparcia od osób, które kierują organizacjami kresowymi w naszym mieście.

6 lipca 2001 roku Rada Miejska Wrocławia na mój wniosek podjęła uchwałę, która była plonem moich wielomiesięcznych starań. Wyrażono zgodę na umieszczenie nowej tablicy z inskrypcją w brzmieniu przeze



mnie zaproponowanym: „Wzniesiony we Lwowie w 1897 roku, autorstwa Leonarda Marconiego i przeniesiony do Wrocławia w 1956 roku”. Na tabliczce z inskrypcją umieszczony zostanie przedwojenny, kolorowy herb Lwowa.

W maju ubiegłego roku zaprosiłem XIII Liceum Ogólnokształcące im. Aleksandra hr. Fredry we Wrocławiu na uroczystość odsłonięcia wspomnianej tablicy w 209 rocznicę urodzin poety, tj. 20 czerwca 2002 roku.

Zostałem jednak uprzedzony w przygotowaniach przez ludzi, którzy nie uczynili nic, aby prawdzie stało się zadość. Ceremonię uroczystego odsłonięcia tablicy na pomniku zorganizowało 18 czerwca 2002 roku Biuro Promocji Miasta i Współpracy z Zagranicą Urzędu Miejskiego we Wrocławiu. Zdaniem osób obecnych w tym dniu na uroczystości, inicjatywę tę przywłaszczyły sobie w szczególności osoby reprezentujące miasto i Towarzystwo Miłośników Lwowa.

Dok. na str. 6

ATENA

str. 2



– Zamieszczamy przedruk artykułu Ewy Bończak-Kucharczyk, eksperta od spraw mieszkaniowych, która jednoznacznie i przejrzyście określa granice nieruchomości wspólnej, za którą odpowiada wspólnota mieszkaniowa – zdecydował Michał Lech, dyrektor do spraw organizacyjno-prawnych „Ateny” sp. z o.o. – Ponadto autorka artykułu dokonuje podziału nieruchomości stanowiących współwłasność wspólnoty, tj. części wspólnej, i wykazuje, że lokale indywidualne i gminne są odrębnymi nieruchomościami od części wspólnej.

CENTRUM

str. 3



– Fragmenty chodników w wielu miejscach Starego Miasta ZDiK zajmuje na płatne parkingi – mówi prezes ZGM „Centrum” Zygmunt Łotocki. – Pobiera za to pieniądze od kierowców. Tymczasem nam, zarządcy, każe płacić za sprzątanie tego terenu. Wbrew oczywistym zapisom stosownej ustawy na ten temat. Ostatnio już deklaruje, że może sprzątać część chodnika zajmowaną na płatny postój. To też nie jest rozwiązanie. ZDiK, użytkując nawet tylko fragment chodnika, odpowiada za utrzymanie w czystości całej jego szerokości.

FONTIS

str. 8



Od listopada o wywóz nieczystości z Sępólna dba TRANS-FORMERS. Spółka „Fontis” podpisała z tą polską firmą umowę, która w znaczącym stopniu powinna pomóc w utrzymaniu czystości w tym zabytkowym, unikatowym osiedlu. Stanęły w tym rejonie nowe, estetyczne pojemniki. Zmiana została przez mieszkańców przyjęta z aprobatą.

Nowy odbiór odpadów z osiedla nie opróżnia pojemników w jakieś określone dni tygodnia. Robi to na bieżąco.

KOO

str. 5



– Od pewnego czasu na wrocławskim rynku nieruchomości panuje tendencja wykupywania na własność lokali mieszkalnych – podkreśla Izabela Pasierbek, specjalista do spraw marketingu Kompleksowej Obsługi Osiedla. – Trzeba wiedzieć, że jeśli tylko jeden najemca wykupi mieszkanie w klatce schodowej, to automatycznie powstaje tam wspólnota mieszkaniowa i wtedy właściciele mogą samodzielnie stanowić o sobie i decydować na przykład w sprawie remontów i innych spraw dotyczących ich najbliższego otoczenia.

ROMDOM-3 str. 9

– Moim zdaniem, właściciele mają rację, nie godząc się na sąsiedztwo z bardzo uciążliwymi lokatorami mówi Helena Pupin ze Spółki ROM-DOM 3. – Zazwyczaj pretensje za takie sytuacje kierowane są do nas. Mieszkańcy żądają od Spółki, żeby coś zrobiła z uciążliwymi sąsiadami, a najlepiej usunęła nieprzystosowane do współżycia rodziny z budynków. Niestety, często nie chcą zrozumieć, że – zgodnie z obowiązującym prawem – Zarządca nie dokonuje emisji. Sprawę trzeba skierować do sądu. Aby oddać sprawę do sądu, musimy mieć na piśmie przynajmniej zgłoszenie o niezgodnych z zasadami współżycia zachowaniach od dwóch, trzech najemców lub właścicieli mieszkań. Awantury zdarzają się często w nocy i nasi pracownicy nie są przecież ich świadkami.

WRO-DOM str. 10



– Początek sezonu grzewczego jest zawsze trudny, bowiem uruchamianie instalacji grzewczych – przynajmniej w początkowym okresie – jest związane z pewnymi zakłóceniami mówi prezes ZGM WRO-DOM Elżbieta Sieradzka. – Niestety, mieszkańcy nie do końca zdają sobie sprawę, że zazwyczaj przeróbki robione przez nich samych latem są niefachowe i przysparzają później różnych problemów. Corocznie borykamy się z tym, mimo że cyklicznie informujemy lokatorów, iż bez zgody zarządcy nie wolno robić żadnych przeróbek instalacji.

REKLAMA

€ AGPOL ZCIF Sp. J.

KREDYTY

- gotówkowe - hipoteczne
- mieszkaniowe - konsolidacyjne

Krótki termin realizacji
Bez ograniczeń wiekowych
Bez opłat wstępnych

WROCŁAW
ul. Szewska 3 p. 39, tel. (071) 371 02 60
ul. G. Zapolskiej 1 p. 315, tel. (071) 341 04 92

UNIWER AUTO

KUPI KAŻDE AUTO

WYPŁATA GOTÓWKI W 20 MINUT !!!
POSIADAMY TRANSPORT
UMOWA KUPNA-SPRZEDAŻY
OD RĘKI

WROCŁAW, ul. Opolska 114
TEL./FAX. (071) 311 71 93
0501 403 135
DZWOŃ CAŁA DOBE

Dental Art Institute

Gabinet Stomatologiczny
Wrocław Rynek 48 I p.
nad "Pizza Hut"

lekarz stomatolog ogólny
specjalista II° protetyki stomatologicznej
Katarzyna Bagniewska - Bąbińska

pon., śr., pt.: 9⁰⁰ - 14⁰⁰ tel. kom.: 0 504 252 407
wt., czw.: 14⁰⁰ - 19⁰⁰ tel. gab.: 71/ 372 50 05

ATENA

Sp. z o.o.

50 - 241 Wrocław, ul. H. Pobożnego 11/13 tel. (0 71) 321 51 59, 322 78 64
e-mail: atena@3c.pl strona internetowa: http://atena.wroc.w.interia.pl

INFORMACJA

o firmach sprawujących stałą obsługę w 2003 roku obejmujących rejon:

Biura Nr 1
z siedzibą przy ul. Kluczborskiej 31/33,
tel. 321 59 70, 322 35 10
Biura Nr 2
z siedzibą przy ul. H. Pobożnego 11/13,
tel. 321 51 59, 322 78 64

W BUDYNKACH NALEŻĄCYCH DO ZASOBÓW GMINY WROCŁAW:

„HEMON-BIS” P.P.H.U. Henryk Niżnowski
ul. Gajowicka 174/6, 53-150 Wrocław
tel. 361 32 23, 0601 75 93 88

- obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 1

Zakład Usługowo-Remontowy „BORBUD” Waldemar Borkowski

ul. Ogrodowa 4, Gajków, 55-002 Kamieniec Wrocławski
tel. 79 50 625, 0501 08 76 08

- obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 2

Zakład Robót Elektrycznych „KARO” Robert Szpieter, Kazimierz Wichański

50-432 Wrocław, ul. Zgodna 6/11
tel. 0600 83 54 51

- usługi elektryczne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji elektrycznej
- pogotowie elektryczne po godzinach urzędowania Zarządcy

Zakład Usługowo-Handlowy Instalacyjno-Budowlany „STAINGAZ”

ul. Nowowiejska 47/2, 50-315 Wrocław
tel. 327 90 54, 31 31 000, 090 341 431

- usługi instalacyjne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej

- pogotowie wodno-kanalizacyjne po godzinach urzędowania Zarządcy

Spółdzielnia Rzemieślnicza Budowlano-Usługowa

ul. Oleśnicka 15b, 50-320 Wrocław

tel. 322 79 78

- usługi ogólnobudowlane w zakresie robót murarskich, malarskich, ślusarskich oraz drobnych robót stolarskich i usług stolarsko-szkłarskich

„WIS-BUD” Zakład Wielobranżowy Remontowo-Budowlany Wiesław Łuczyszyn

ul. Małeczyskich 27, 52-433 Wrocław
tel. 0601 71 37 74

- usługi dekarsko-błacharskie w zakresie konserwacji i naprawy pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi oraz usuwaniem awarii

Zakład Usługowo-Handlowy Instalacyjno-Budowlany „STAINGAZ”

ul. Nowowiejska 47/2, 50-315 Wrocław
tel. 327 90 54, 31 31 000, 090 341 431

- copiecioletnia kontrola stanu technicznego instalacji gazowej w budynkach należących do zasobów Gminy Wrocław

W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH:

„HEMON-BIS” P.P.H.U. Henryk Niżnowski
ul. Gajowicka 174/6, 53-150 Wrocław
tel. 361 32 23, 0601 75 93 88

- obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 1

Zakład Usługowo-Remontowy „BORBUD” Waldemar Borkowski

ul. Ogrodowa 4, Gajków, 55-002 Kamieniec Wrocławski, tel. 79 50 625, 0501 08 76 08

- obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 2

Zakład Elektryczny „PRESTA”

ul. Jedności Narodowej 171A, 50-303 Wrocław
tel. 327 11 98, 0502 377 492, 0502 377 491

- usługi elektryczne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji elektrycznej

- pogotowie elektryczne po godzinach urzędowania Zarządcy

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „SPECBUD”

ul. Otława 3/5, 50-212 Wrocław

- usługi instalacyjne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej

- pogotowie wodno-kanalizacyjne po godzinach urzędowania Zarządcy

Spółdzielnia Rzemieślnicza Budowlano-Usługowa

ul. Oleśnicka 15b, 50-320 Wrocław, tel. 322 79 78

- usługi ogólnobudowlane w zakresie robót murarskich, malarskich, ślusarskich oraz drobnych robót stolarskich i usług stolarsko-szkłarskich

„WIS-BUD” Zakład Wielobranżowy Remontowo-Budowlany Wiesław Łuczyszyn

ul. Małeczyskich 27, 52-433 Wrocław
tel. 0601 71 37 74

- usługi dekarsko-błacharskie w zakresie konserwacji i naprawy pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi oraz usuwaniem awarii

Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „SPECBUD”

ul. Otława 3/5, 50-212 Wrocław

- coroczna kontrola stanu technicznego instalacji gazowej w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych

Część zarządów i zarządców w kwestiach rozliczeń podatkowych gubi się kompletnie VAT-em we wspólnoty mieszkaniowe



Michał Lech

- Zamieszczamy przedruk artykułu Ewy Bończak-Kucharczyk, eksperta od spraw mieszkaniowych, która jednoznacznie i przejrzysto określa granice nieruchomości wspólnej, za którą odpowiada wspólnota mieszkaniowa – zdecydował Michał Lech, dyrektor do spraw organizacyjno-prawnych „Ateny” sp. z o.o. – Ponadto autorka artykułu dokonuje podziału nieruchomości stanowiących współwłasność wspólnoty, tj. części wspólnej, i wykazuje, że lokale indywidualne i gminne są odrębnymi nieruchomościami od części wspólnej.

Specyfika wspólnot mieszkaniowych okazuje się w wielu przypadkach trudna do pogodzenia z konstrukcją przepisów podatkowych. Stanowi przypadek, który trudno im podporządkować, jakby wymykający się wyobraźni twórców ustaw podatkowych.

Gdy wchodziła w życie ustawa z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 roku nr 80, poz. 903 z późniejszymi zm.) dalej uwl., zastała system podatkowy ukształtowany w latach 90., w tym uchwaloną 8 stycznia 1993 roku ustawę o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (Dz. U. nr 11, poz. 50, z późniejszymi zm.), dalej uptu. Powstające z mocy uwl. wspólnoty mieszkaniowe, miały więc funkcjonować w urzędowym już świetle przepisów podatkowych, do którego obowiązywały się dostosować. Z tym jednak zawsze były i wciąż są kłopoty.

Płacą jak każdy

Wspólnoty mieszkaniowe są podatnikami VAT jako jednostki bez osobowości prawnej, mające siedzibę na terytorium Polski oraz wykonujące czynności podlegające opodatkowaniu wymienione w art. 2 uptu (m. in. odpłatne świadczenie usług lub sprzedaż jednorazowa rzeczy w tym celu nabytej). Są nimi nawet, gdy nie prowadzą działalności gospodarczej, jak wszystkie osoby prawne i fizyczne (art. 5 ust. 1-2 uptu). Z punktu widzenia przepisów o VAT, traktuje się je tak samo, jak każdego innego podatnika.

Podstawą ich opodatkowania jest obrót (niezależnie od sposobu, w jaki został udokumentowany), czyli kwota należna z tytułu sprzedaży towarów lub usług, a podatkiem naliczonym, czyli zapłaconym przez poprzednich podatników we wcześniejszych fazach produkcji lub dystrybucji produktów (art. 19 ust. 2 uptu). Ale podstawą ustalenia wysokości podatku naliczonego są wyłącznie prawidłowe faktury VAT dokumentujące zakupy dokonane przez podatnika. Ponadto podatek może zmniejszyć podatek należny wyłącznie o kwotę podatku naliczonego związaną ze sprzedażą opodatkowaną (art. 20 ust. 2 uptu), tj. m. in. dokonaną przez podatników nie korzystających ze zwolnienia. Kwotę podatku naliczonego, która nie podlega odliczeniu od podatku należnego, może natomiast zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów.

Jako podatnik VAT, wspólnota mieszkaniowa, niezależnie od tego, że może korzystać ze zwolnienia, o którym mowa w art. 14 ust. 1 uptu, powinna uzyskać NIP. W praktyce nie wszystkie o to występują. Część wspólnot w kwestiach dotyczących rozliczeń podatkowych gubi się kompletnie. Bo w zetknięciu ze specyfiką wspólnot te same zasady, które gdzie indziej nie są źródłem problemów, we wspólnotach mieszkaniowych powodują ich spór.

Ciepło sprzedawane trzy razy

Gdy odbiorcą np. dostaw ciepła do nieruchomości jest wspólnota jako całość, to powoduje układ „piętrowy”. Wspólnota musi odsprzedać część nabytego przez siebie ciepła

właścicielom lokali. Z kolei ci właściciele, którzy wynajmują lokale innym osobom i zawarli umowy, w myśl których należność za media zużyte przez najemcę w lokalu następuje za pośrednictwem właściciela, muszą odsprzedać to ciepło najemcom. Ci najemcy, którzy w lokalach tych prowadzą działalność gospodarczą, potrzebują faktur by zaliczyć zużyte ciepło do kosztów prowadzonej działalności gospodarczej. Część z nich może oczekiwać wystawienia faktur VAT przez podatnika nie korzystającego ze zwolnienia na podstawie art. 14 ust. 1 uptu (po to, by odliczyć podatek naliczony). To samo ciepło zużywane w jednym budynku jest w tym przypadku sprzedawane trzy razy, a obrotem wspólnoty mieszkaniowej, jest sprzedaż ciepła zużytego we wszystkich lokalach znajdujących się w danej nieruchomości.

Wspólnota mieszkaniowa działa bowiem jako całość (jako jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej) tylko w odniesieniu do nieruchomości wspólnej (tj. tej części nieruchomości, która stanowi współwłasność) i nie ma kompetencji do działań dotyczących samych lokali stanowiących indywidualną własność. Zatem wybrany przez właścicieli zarząd (albo zarządca nieruchomości wspólnej) kompetentny jest także wyłącznie do działań dotyczących nieruchomości wspólnej. Potwierdza to cały zestaw przepisów rozdziału 4 uwl., dotyczącego właśnie zarządu nieruchomością wspólną (a nie lokalami) oraz art. 17 w związku z art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku nr 80 poz. 902 ze zmianami),

dalej uwl. W stosunku do wspólnoty mieszkaniowej lokale są więc czymś zewnętrznym, a zużywane tam ciepło nie jest zużywane przez wspólnotę, lecz przez inne osoby.

Dlatego z punktu widzenia uwl., zarząd lub zarządca nieruchomości wspólnej powinien zawrzeć umowę na dostawę ciepła i innych usług (np. wody) tylko do nieruchomości wspólnej, a do lokali już nie. Jeśli ma zawrzeć także umowy na dostawę tych usług do lokali, to działa wówczas nie w imieniu wspólnoty, lecz w imieniu właścicieli poszczególnych lokali i powinien mieć do tego odpowiednie pełnomocnictwo.

Wiadomo jednak, że w praktyce wspólnota, która chce zawrzeć tylko umowę na dostawę usług do nieruchomości wspólnej i oczekuje zawarcia przez dostawców umów bezpośrednio z odbiorcami w lokalach, najczęściej spotka się ze stanowczą odmową ze strony dostawców, spowodowaną różnymi względami. Najczęściej podnosi się brak możliwości technicznych rozliczania odbiorców w lokalach. Ale nawet wówczas, gdy są odpowiednie do tego warunki techniczne, dostawca odmawia, bo stara się zmniejszać koszty (rozliczanie kosztuje), minimalizować koszty windykacji należności (łatwiej ścigać długi z jednego, większego odbiorcy). Narzuca określone warunki umów, co przyczyni się do łatwego dostawcom mającym na rynku pozycję monopolistyczną. Wspólnota musi więc zawrzeć w imieniu własnym umowę z dostawcą na zakup usług dostarczanych do całej nieruchomości (i do nieruchomości wspólnej i do lokali).

Po stronie dostawców

Po stronie dostawców wydają się być przepisy ustawy z 10 kwietnia 1997 roku. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami), dalej upe i ustawy z 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 747 z późniejszymi zmianami), dalej uwś. Ta pierwsza zawiera bowiem przepis art. 45 a ust. 6, na który często powołują się dostawcy ciepła. Mówi on, że: „W przypadku, gdy wyłącz-

nym odbiorcą paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła dostarczanych do budynku jest właściciel lub zarządca budynku wielolokalowego, jest on odpowiedzialny za rozliczenie na poszczególne lokale całkowitych kosztów zakupu paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła”. Druga zawiera art. 6 ust. 5, który mówi, że „Jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, umowa zawierana jest z właścicielem budynku lub z zarządcą nieruchomości wspólnej” (zgodnie z uwl., tak jak zarządcę należy traktować zarząd).

Uwś zawiera ponadto w art. 6 ust. 6 opis warunków, które muszą być spełnione, by dostawca wody (i odbiorca ścieków) obowiązany był na wniosek właściciela lub zarządcy zawrzeć umowy z indywidualnymi odbiorcami w lokalach. Takich postanowień brak w upe, toteż dostawcy ciepła nigdy nie są zobowiązani do zawarcia umów z odbiorcami w lokalach. Mogą je natomiast zawierać, jeśli chcą. Podobnie dostawcy wody (i odbiorcy ścieków) mogą zawierać takie umowy, gdy nie są spełnione warunki określone w art. 6 ust. 5 uwś (por. art. 6 ust. 7 uwś). Od strony dostawców sytuacja jest jasna. Niestety, od strony wspólnoty – nie.

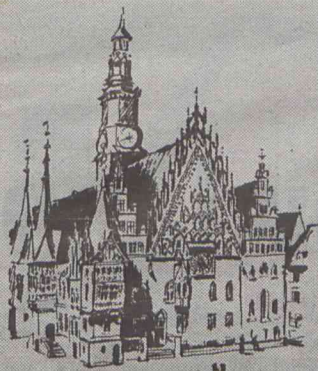
Bez należytego umocowania

Zarząd lub zarządca, zawierając w imieniu wspólnoty umowy na dostawę usług do całego budynku, działa częściowo bez należytego umocowania. Zawierając bowiem umowę nie tylko na dostawę do nieruchomości wspólnej, ale także na dostawę usług do lokali, działa jako przedstawiciel właścicieli lokali, o którym mowa w art. 95 paragraf 1 kodeksu cywilnego. Powinien (zgodnie z art. 96 k.c.) mieć do tego umocowanie – albo opierając się na ustawie, albo na oświadczeniu reprezentowanego. Tymczasem tylko art. 6 ust. 5 uwś można uznać za umocowanie ustawowe do zawarcia przez zarząd (zarządcę) umów na dostawę wody (i odbiór ścieków) do lokali. Art. 45a ust. 6 upe takiego umocowania nie zawiera.

Dok na str. 4



Każda wspólnota mieszkaniowa powinna mieć NIP.



centrum

ZAKŁAD GOSPODARKI MIESZKANIOWEJ „CENTRUM” SP. Z O.O.

50-146 Wrocław, ul. Łaciarska 30/33, tel. (071) 343-14-50, 343-53-25, 344-23-62

e-mail: sekreariat@zgm-centrum.wroc.pl www.zgm-centrum.wroc.pl

INFORMATOR

INFORMACJE O ZARZĄDCE BUDYNKÓW W REJONIE STARE MIASTO:

Skład Zarządu:

Zygmunt Łotocki – prezes zarządu, dyrektor

Halina Śliwka – członek zarządu, z-ca dyrektora d/s technicznych

Bogusława Kasprzak – członek zarządu z-ca dyrektora d/s finansowych

Dział Techniczny

tel. 344-23-62, w. 34, 38, 48
poniedziałek, wtorek, piątek
- w godz. 7³⁰ - 15³⁰
środa, czwartek - w godz. 7³⁰ - 17³⁰

Dział Naliczeń i Windykacji

tel. 343-53-25, w. 39, 42, 53
poniedziałek, wtorek, piątek
- w godz. 7³⁰ - 15³⁰
środa, czwartek - w godz. 7³⁰ w 17³⁰

Dział Księgowości

tel. 343-14-50, w. 40, 41
poniedziałek, wtorek, piątek
- w godz. 7³⁰ - 15³⁰
środa, czwartek - w godz. 7³⁰ w 17³⁰

Sekretariat

tel. 343-14-50
poniedziałek, wtorek, piątek
- w godz. 7³⁰ - 15³⁰
środa, czwartek - w godz. 7³⁰ - 17³⁰

Awarie i usterki należy zgłaszać u dyspozytora na 1 piętrze, pokój 110 lub telefonicznie

tel. 344-23-62, w. 34
poniedziałek, wtorek, piątek
- w godz. 7³⁰ - 15³⁰
środa, czwartek - w godz. 7³⁰ - 17³⁰

Prezes spółki lub jego zastępcy przyjmują interesantów w każdą środę w godz. 9⁰⁰ - 17⁰⁰

W razie wystąpienia awarii w godzinach popołudniowych i dniach wolnych należy dzwonić:

Pogotowie Gazowe 992
Pogotowie Energetyczne 991, 329-10-81
Pogotowie MPEC 993
Pogotowie Wod.-Kan. 348-53-14
Pogotowie Elektryczne 348-65-11
Pogotowie Kanalizacyjne 994

Pogotowie Ratunkowe 999
Straż Pożarna 998
Policja 997

Firma sprząająca

Zakład Usług Porządkowo-Sanitarnych „PEDON” S.C.
50-139 Wrocław, ul. Szewska 61/62
tel. 344-54-58, 344-54-59

Zakres prac porządkowych obejmuje:

Tereny wewnętrzne

- bieżące sprzątanie: klatki schodowe i korytarze, strychy, suszarnie, pralnie, korytarze piwniczne, komórki techniczne;
- dwa razy w miesiącu: mycie klatek schodowych w całości, łącznie z lamperkami, poręczami, kłozami, numerami policyjnymi, grzejnikami;
- raz na kwartał: mycie okien na klatkach schodowych, w pralniach i suszarniach.

Tereny zewnętrzne:

- na bieżąco: zmiatanie podwojek, chodników, sprzątanie terenów zielonych, placów zabaw, czyszczenie studzienek ściekowych;
- na bieżąco: zmiatanie i dezynfekcja miejsc gromadzenia nieczystości (osłony i kontenery);
- w okresie zimowym: codzienne usuwanie śniegu, lodu, błota z chodników, przeciwdziałanie gołolodzie (posypywanie piaskiem).

Firma Konserwacyjna

Zakład Ogólnobudowlany
Instalacji Wod.-Kan., C.O., Gaz.
i Elektrycznej
Jerzy Jasiński

Pieniądze biorą – sprzątać nie chcą

Niczyje parkingi?

Na Starym Mieście wzdłuż kilku chodników Zarząd Dróg i Komunikacji ma swoje płatne parkingi. Od kilku lat między ZGM „Centrum” a ZDiK-iem trwa wymiana korespondencji na temat sprzątania tych chodników. ZDiK twierdzi, że – zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach dba o czystość tylko części chodników zajmowanych przez parkingi, a o pozostałą część winy dbać wspólnota mieszkaniowa, a konkretnie ich zarządca. ZGM „Centrum” powołując się na tę samą ustawę dowodzi, że to użytkownik parkingu powinien dbać o czystość całego chodnika, na którym ten parking się znajduje.

Rzecz dotyczy 21 punktów Starego Miasta: fragmentów chodników przy ul. Wita Stwosza, Szewskiej, Łaciarskiej, Kotlarskiej, Nożowniczej, Kuźniczkiej i Ruskiej. Tam części chodników między parkingami a budynkami nie są sprzątane. To szczególnie niebezpieczne zimą, gdy te przejścia będą oblodzone. Sprawa wciąż nie została definitywnie załatwiona.

Oto fragmenty korespondencji na ten temat z ostatnich dni:

9 września br. dyrektor ZGM „Centrum” Zygmunt Łotocki w piśmie do dyrektora ZDiK Piotra Olszewskiego:

„ZGM „Centrum” zwraca się do Pana Dyrektora z prośbą o ostateczne rozwiązanie sprawy, której dotychczas nie załatwiono w instytucji kierowanej przez Pana Dyrektora. W nawiązaniu do toczącej się korespondencji w sprawie parkowania samochodów wskazaliśmy chodniki, na których parkują samochody i państwo z tego tytułu pobieracie opłaty. Są to chodniki wzdłuż całej nieruchomości zajmowanej przez płatne stanoiska parkingowe.

Wyjaśniamy, że jeżeli są dwie nieruchomości stanowiące jeden ciąg, a przy jednej z nich są miejsca parkingowe, to zgodnie z ustawą o obowiązkach ZDiK należy sprzątać tę część chodnika (tj. od strony ulicy od budynku), na którym wyznaczone są miejsca parkingowe. Natomiast pozostałą część utrzymuje w czystości zarządca.

Nasze wykazy dotyczą wyłącznie tych nieruchomości, wzdłuż których wyznaczone są miejsca parkingowe i chodniki te należy utrzymać w czystości całe, gdyż ustawodawca nie dopuszcza żadnych wyjątków i w ustawie nie ma zapisu „w tym części chodnika”. Jednocześnie przypominamy, że utrzymanie w czystości chodników, to nie tylko względy sanitarno-porządkowe, ale również sprawa zagrożenia zdrowia przechodniów w przypadku nie usuwania śniegu i gołolodzie.”

Zastępca dyrektora ZDiK Krzysztof Majchrzak do ZGM „Centrum” 8 października:

„Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach nie mówi

o chodniku, jak Państwo piszecie, „od strony ulicy do budynku”. Jednakże tutejszy Zarząd jest zainteresowany utrzymaniem porządku w pasie drogowym i gotów jest przyjąć do czyszczenia teren chodników zajętych pod parking w jego granicach wyznaczonych miejscami parkingowymi.

Dyrektor Łotocki do dyrektora Olszewskiego 16 października:

„Podtrzymujemy swoje dotychczasowe stanowisko zajęte w przedmiotowej sprawie. Uważamy, że zgodnie z zapisem art. 5 ust. 4 pkt 3 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, jesteście Państwo ustawowo zobligowani do sprzątania chodników, na których dopuszczony jest płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych. W/w punkt nakłada bowiem na zarządców dróg obowiązek uprzątnięcia i pozbycia się błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników, jeżeli zarząd drogi pobiera opłaty z tytułu postoju lub parkowania pojazdów na takim chodniku. Obowiązek, o którym mowa wyżej, wynika więc wprost z ustawowego zapisu, a nie z naszej interpretacji tego artykułu. Gdyby zamiarem ustawodawcy było obciążenie zarządu takimi kosztami za część chodnika przeznaczonego na parking, ten zamiar znalazłby swoje odzwierciedlenie w konkretnym zapisie. Skoro więc ustawa nakazuje zarządcowi dróg uprzątnięcie chodnika przeznaczonego (choćby w części) na parking, oznacza to wprost uprzątnięcie całego chodnika.

W tej sytuacji wnosimy o rozpoczęcie wykonywania powyższych obowiązków.”

Jaka będzie reakcja?

Odpowiedź ze ZDiK-u do chwili oddania gazety do druku nie nadeszła. Rzecz wydaje się jednak oczywista. Kto pobiera opłaty za wykorzystanie chodnika, ten powinien także płacić za utrzymanie go w czystości. I to w całości. Trudno bowiem wyobrazić sobie, żeby jeden chodnik sprzątały dwie różne firmy.

Idzie zima, a więc problem musi być błyskawicznie rozwiązany.

Maciej Woźny



Za ten parking na ul. Wita Stwosza ZDiK każe sobie płacić. Ale sprzątać chodnika nie chce. To tylko jeden z licznych przykładów. Podobnych miejsc jest na Starym Mieście jeszcze dwadzieścia.



Mieszkańcy mówią o tym lokalu: jaskinia zła.

Mimo wyroku NSA dokuczliwy lokal dostał koncesję

Niezniszczalny klub „Kolor”?

Mieszkańcy domów przy Nowym Targu i sąsiednich ulicach od dawna skarżą się na wielką uciążliwość funkcjonowania tu lokalu znanego jako Strefa Radia „Kolor”, a od pewnego czasu Klub Studencki „Kolor”. Nie sam lokal jest zagrożeniem, ale jego bywalcy, opuszczający nocą klub.

Młodzi ludzie – często pijani lub pod wpływem narkotyków – opuszczający w środku nocy, nieraz nad ranem, lokal usytuowany w podziemiach pl. Nowy Targ, są istną zmorem dla okolicznych mieszkańców. Głośne wrzaski, śmiechy budzą ich po nocach. Młodzi po klubowych imprezach okupują ławki, bramy, place zabaw w pobliżu klubów. Nieraz dewastują otoczenie budynków, niszczą domofony, zaśmiecają klatki schodowe itp. Kiedyś podpalili kiosk. Zostawiają po sobie strzykawki, prezerwatywy, puszki i butelki po alkoholu... Na zwracane uwagi z reguły reagują agresją. Ludzie czują się zagrożeni. Żaden z okolicznych mieszkańców nie odważył się w rozmowie z reporterem ujawnić swojego nazwiska. Oto więc kilka wypowiedzi, z konieczności – anonimowych:

- Kiedyś chciałem wcześniej rano wyjść na spacer z psem – opowiada starszy pan. – Na swojej klatce schodowej natknąłem się na sześciu młodych ludzi „zabawiających się” (jeśli można to tak delikatnie określić) z jedną panią. Gdy otworzyłem drzwi od mieszkania, usłyszałem stek najordynarniejszych wyzwisk. Nie odważyłem się wyjść z mieszkania.

- W środku nocy pod moimi oknami wywiązała się bójka – mówi jedna z lokatorek. – Zatelefonowałem na policję. Zanim funkcjonariusze przyjechali, z „Koloru” wypadli ochroniarze i ostrzegli bijących się, że za chwilę będzie tu policja. Nie mam pojęcia, skąd o tym wiedzieli. Cała grupa błyskawicznie uciekła do klubu. Policjanci nikogo już przed moim domem nie zastali.

- To, co wyprawiają bywalcy „Koloru”, jest absolutnym zdziczeniem

– stwierdza jedna z pań spotkanych na Nowym Targu. – I nie ma na to siły. Oni za nic mają sobie policję, straż miejską. Nas, mieszkańców, wręcz terroryzują. Protestujemy, piszą o tym gazety, a od lat nic się nie zmienia. Nie wiem, jakie układy mają właściciele „Koloru”, że mimo wyroku o eksmisji nadal prowadzą tu działalność...

Rzeczywiście, w 2001 roku w Najwyższym Sądzie Administracyjnym zapadł wyrok nakazujący zamknięcie „Koloru”. Do dziś nie został wyegzekwowany. Mimo starań mieszkańców, Rady Osiedla Stare Miasto, policji, straży miejskiej, ZGM „Centrum”.

30 października reprezentanci wspomnianych instytucji spotkali się w tej sprawie z przedstawicielem Urzędu Miasta. I ze zdumieniem usłyszeli, że lokal ten 3 października otrzymał zezwolenie na wyszynk alkoholu. Koncesja została wydana mimo negatywnej opinii wszystkich instytucji (Rada Osiedla, policja, straż miejska). Ponoć dlatego, że stanowisko RO nie dotarło do urzędników w przewidzianym terminie.

Przedłużenie koncesji na sprzedaż alkoholu w „Kolorze”, mimo wyroku NSA nakazującego zamknięcie lokalu, wydaje się wręcz nieprawdopodobne. A jednak jest faktem. Tym sposobem władze miasta przedłużyły żywot klubu, którego bywalcy są zmorem dla mieszkańców rejonu Nowego Targu. Gdyby bowiem nie ta koncesja, to klub musiałby zamknąć podwoje.

- „Kolor” okazuje się niezniszczalny – skomentował jeden z uczestników spotkania, który sąsiedztwo z klubem już przyplacił zawałem. – Musi mieć niezatapialnych protektorów.

Maciej Woźny

Jarmark i ślizgawka

Dodatkowe atrakcje przewidziano w grudniu na pl. Solnym i w Rynku.

Od 5 do 24 grudnia potrwa Święto na Solnym – impreza o charakterze głównie promocyjnym i handlowym. Będzie tu można m. in. kupić produkty ekologiczne, świąteczne, wyroby rzemieślnicze artystyczne itp. codziennie w godz. 13 – 19. Będzie tu także trwał Jarmark Łakoci, a nazwa tego przedsięwzięcia mówi sama za siebie.

Natomiast w Rynku na pl. Gołębim ma być urządzona zimowa ślizgawka.

Pomysł pana prezydenta Rafała Dutkiewicza, z uwagi na wysokie koszty tego przenośnego lodowiska, wzbudził pewne kontrowersje, ale bez wątpienia będzie to spora atrakcja. Kiedyś podobne emocje wzbudzała fontanna w Rynku, a dziś trudno sobie to miejsc wyobrazić bez niej. Zimą fontanna jest nieczynna, a więc atrakcją placu Gołębiego stanie się ślizgawka.

mw

Konieczne przed rozpoczęciem remontów obiektów budowlanych**Ekspertyzy mykologiczno-budowlane**

Remonty obiektów porównywane są często do procesów leczenia chorych ludzi. Tak, jak człowieka nie można wyleczyć bez wykonania kompleksowych badań, bez dokładnego rozpoznania jego stanu ogólnego, tak i budynki wymagają postawienia diagnozy w oparciu o rzetelnie opracowane (wykonane) ekspertyzy, które często są nieświadomie niedoceniane.

Najczęściej zlecane są ekspertyzy mykologiczno-budowlane po fackie, to jest po zakończeniu robót i przekazaniu obiektu do użytku, kiedy zaczyna się dramat: na ścianach pojawiają się kolonie grzybów pleśniowych, na elementach drewnianych ogniska grzybów domowych, siedliska owadów niszczących drewno i inne, niepożądane zjawiska destrukcyjne, których usunięcie już niepotrzebnie kosztuje nas bardzo drogo.

Zniszczenia budynków zaczynają się od dołu (piwnic) i od góry (przeciekających dachów). Toteż należy w trakcie remontu wyeliminować wszystkie przyczyny zawilgocenia budynków.

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane (Dz. U. nr 89, poz. 414) z dnia 25 sierpnia 1994 r. z późn. zm. Oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przemysłu i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 10, poz. 46) z dnia 8 lutego 1995 r., dział VIII, Rozdział 4 „Ochrona przed zawilgoceniem i zagrzybieniem” § 315 – 322 pkt 1, 2, 3, str. 186 – 187, Obwieszczenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 lutego 1995 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Gospodarki Przemysłu i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (poz. 140 Dz. U. nr 15) z dnia 25 lu-

tego 1999 r. str. 733 0 734 oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (poz. 690 Dz. U. nr 75) z dnia 15 czerwca 2002 r. Rozdz. 4 Ochrona przed zawilgoceniem i korozją biologiczną § 315 – 322 pkt 3, str. 5265 – 5266.

Podkreślam, że paragraf 322 pkt 3 brzmi:

„Przed podjęciem przebudowy, rozbudowy, lub zmiany przeznaczenia budynku, w wypadku stwierdzenia występowania zawilgocenia i oznak korozji biologicznej należy wykonać ekspertyzę mykologiczną i na podstawie jej wyników odpowiednio roboty zabezpieczające.”

Wszyscy uczestnicy procesu budowlanego zobowiązani są między innymi do spełnienia wymogów określonych jak wyżej w podanych Ustawach i Rozporządzeniach.

Uprawnienia

Ekspertyzy mykologiczno-budowlane zaliczane są do jednych z bardziej skomplikowanych z uwagi na ich charakter i zawartość tematyczną. Toteż autorzy ekspertyz poza wiadomościami z zakresu korozji biologicznej i materiałów budowlanych muszą być dobrymi specjalistami budowlanymi i posiadać pełne uprawnienia do pełnienia samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Ponadto od rzeczoznawców i specjalistów mykologiczno-budowlanych wymaga się bieżących wiadomości naj-

nowszych osiągnięć technicznych i mykologicznych oraz ciągłego doskonalenia się z zakresu agresji czynników biologicznych w procesach degradacji środowiska budowlanego.

Treść ekspertyz mykologiczno-budowlanych powinna być stale dostosowywana do zmieniających się warunków prawnych i ekonomicznych, a w tym Polskich Norm, przepisów i wytycznych, aprobat technicznych, atestów higienicznych, instrukcji, certyfikacji, nowych materiałów budowlanych, zmieniających się preparatów do impregnacji i odgrzybiania oraz norm ich stosowania, a także oceny ekonomicznej opłacalności remontów i modernizacji budynków będących przedmiotem ekspertyz. Ogólny stopień zniszczenia lub zużycia budynku określa się, sumując zniszczenia powstałe wskutek naturalnego zużycia jego elementów oraz w wyniku działania innych przyczyn, w tym między innymi korozji biologicznej.

Podstawa

Ekspertyzy mykologiczno-budowlane, to pismem i graficznie stwierdzenie wyników dokonanych oględzin i badań, czyli szczegółowe podanie stanu technicznego budynków z uwzględnieniem zniszczeń spowodowanych przez grzyby domowe, grzyby pleśniowe, bakterie, owady niszczące drewno oraz przyczyny ich powstawania. W ekspertyzie podaje się także sposób usunięcia przyczyn porażenia budynku przez szkodniki biologiczne z podaniem zakresu robót impregnacyjnych i odgrzybienio-remontowych. Ekspertyzy mykologiczno-budowlane są prawną podstawą do podejmowania przez inwestora decyzji o zakresie robót remontowo-budowlanych, a nawet zakwalifikowanie

obiektu do rozbiórki. Ponadto są również podstawą do zlecenia i opracowania dokumentacji projektowo-kosztorysowych.

Jeśli do prawidłowego opracowania ekspertyzy niezbędne jest wykonanie dodatkowych badań, wymagających odpowiedniej aparatury lub zaplecza laboratoryjnego, rzeczoznawca mykologiczny obowiązany jest skłonić zamawiającego do bezpośredniego zlecenia tych badań właściwej placówce. Badania, terminy ich wykonania, forma opracowania wyników itp. powinny być odnotowane w ekspertyzach mykologiczno-budowlanych. Ekspertyzy mykologiczno-budowlane powinny być opracowane, o ile to możliwe, kompleksowo, łącznie z innymi zagadnieniami specjalistycznymi.

Pełny zakres opracowania ekspertyzy mykologiczno-budowlanej:

1. Oględziny obiektu lub części obiektu, badania odkrywkowe.
2. Niezbędne pomiary inwentaryzacyjne obiektu, potrzebne do opracowania ekspertyzy.
3. Ocena stanu technicznego elementów konstrukcji i wykończenia.

4. Ocena stanu zawilgocenia przegród budowlanych na podstawie dokonanych pomiarów stosownymi miernikami.
5. Ocena stanu porażenia obiektu przez owady niszczące drewno oraz zatakowane przez grzyby domowe i pleśniowe.
6. Ocena cieplono-wilgotnościowa ścian zewnętrznych. Niezbędne obliczenia współczynnika „U”.
7. Obliczenia statystyczno-wytrzymałościowe elementów konstrukcji.
8. Przyczyny zawilgocenia, zagrzybienia i porażenia przez owady.
9. Sposoby zabezpieczeń i wzmocnień, środki przeciw korozji biologicznej i ogniu.
10. Wnioski.
11. Zalecenia.
12. Niezbędne rysunki i szkice.
13. Prace kameralne, maszynopis, dokumentacja fotograficzna, oprawa.

mgr inż. Zygmunt Stramski
rzeczoznawca mykologiczno-budowlany
tel. 343-45-86, 0601-54-04-31

Temat będziemy kontynuować w następnych wydania gazety!

Wtorkowe dyżury zarządców

Walne Zgromadzenie Dolnośląskiego Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości wybrało nowe władze Stowarzyszenia, na 3-letnią kadencję. Przewodniczącą została Jolanta Janasik, a członkami zarządu: Henryk Feliks, Alina Kopania, Krystyna Paterej i Krystyna Niemętowska.

Stowarzyszenie mieści się we Wrocławiu przy ul. Piłsudskiego 74 (siedziba NOT) w pokoju 316, tel. 347-14-06. Biuro Stowarzyszenia jest czynne codziennie w godz. 14 – 18.

Od grudnia Stowarzyszenie uruchomi w swojej siedzibie punkt konsultacyjny, który będzie działał w każ-

dy wtorek w godz. 16 – 18. Z jego usług mogą korzystać wszyscy zainteresowani zagadnieniami związanymi z zarządzaniem nieruchomościami oraz działalnością Stowarzyszenia Zarządców Nieruchomości, a zwłaszcza zarządcy oraz aktualni i przyszli właściciele lokali.

ATENA – ciąg dalszy informacji ze str. 2**VAT-em we wspólnoty mieszkaniowe**

Dok. ze str. 2

Zarząd (zarządca) powinien zatem otrzymać od każdego z właścicieli pełnomocnictwo do zawarcia w ich imieniu umów na dostawę ciepła do ich lokali. Jeśli takich pełnomocnictw nie mają (w praktyce ich uzyskanie od wszystkich właścicieli lokali jest najczęściej niemożliwe lub bardzo trudne), to działając bez umocowania. Zgodnie z art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania jest nieważna. I choć istnieje możliwość wyrażenia późniejszej zgody przez właścicieli lokali (art. 103 k.c.) lub zastosowania innych przewidzianych w kodeksie cywilnym odstępstw od tej reguły, to w praktyce nie są one stosowane.

Jeśli więc umowa na dostawę ciepła do całej nieruchomości, w części która dotyczy odbiorców w lokalach, jest zawarta bez umocowania i w tej części nieważna, to należałoby zastosować art. 3 ust. 1 pkt 3 upu, zgodnie z którym ustawy tej nie stosuje się do czynności, które nie mogą być przedmiotem prawnie skutecznej umowy. Powodowałoby to niemożność rozliczania VAT od ciepła dostarczonego do lokali.

Warto zrezygnować ze zwolnienia

Gdyby natomiast odpowiednie pełnomocnictwa zostały udzielone, to wspólnota odsprzedawałaby ciepło właścicielom lokali, dokumentując tę sprzedaż odpowiednimi fakturami. Przy tym, aby np. właściciele lokali użytkowych, którzy prowadzą w tych lokalach działalność gospodarczą i nie korzystają ze zwolnienia VAT, mogli odliczyć podatek zawarty w cenie ciepła dostarczonego do lokalu, wspólnota także powinna nie korzystać ze zwolnienia. A ponadto, jeśli wspólnota nie chce, by właściciele zapłacili za ciepło więcej, niż zapłaciła ona sama nabywając je od dostawcy, to powinna odsprze-

dać mu to ciepło, stosując takie same wartości netto i brutto i taki sam podatek. Te same zasady odsprzedaży mogą dotyczyć też dostaw wody i odbioru ścieków bądź innych mediów. (por. wyrok NSA 22 marca 1999 roku sygn. I S.A. /Ka 1375/97 i z 25 października 2001 roku sygn. III S.A. 1466/00). Tak też mogłyby być dalej odsprzedawane te usługi najemcom lokali użytkowych przez ich właścicieli.

Nie ma też przeszkód, by zarząd lub zarządca wystawili fakturę za dostawę ciepła lub wody do lokalu użytkowego bezpośrednio jego najemcy – jeśli z umowy najmu zawartej przez najemcę z właścicielem lokalu wynika, że należność ta nie ma być pobierana za pośrednictwem właściciela, a najemca oprócz opłacania czynszu obowiązany jest do samodzielnego opłacania należności za usługi zużywane przez siebie w lokalu.

W świetle przepisów upe i uwś umowa na dostawę usług do nieruchomości, w której znajdują się lokale stanowiące odrębną własność, może być także zawarta we własnym imieniu przez zarządcę, któremu właściciele powierzyli zarząd – aktem notarialnym na podstawie art. 18 ust. 1 uwł. Wówczas zarządca ten będzie odsprzedawał usługi i wspólnotie mieszkaniowej (w części dotyczącej nieruchomości wspólnej) i poszczególnym właścicielom (lub innym użytkownikom) lokali.

W każdym przypadku zawarcia umowy na dostawę usług do całej nieruchomości, właściciel lokalu zostaje za te usługi obciążony dwa razy – osobno częścią usług dostarczanych do nieruchomości wspólnej (co nie będzie udokumentowane fakturą wystawioną przez wspólnotę mieszkaniową, gdyż nie jest sprzedawcą usług podmiotowi zewnętrznemu, lecz jedynie rozliczeniem kosztów utrzymania wspólnej własności wewnątrz wspólnoty) i osobno usługami dostarczonymi do lokali, przy czym

usługi te zostaną odsprzedane właścicielowi przez wspólnotę lub zarządcę, co powinno zostać udokumentowane fakturą (oczywiście, tylko wtedy, kiedy jest to przedmiotem prawnie skutecznej umowy).

Jak widać, taka rzeczywistość zmusza wspólnoty, nawet te małe, do odsprzedaży usług świadczonych do lokali, co powoduje wiele kolejnych kłopotów. Nie tylko z powodu zbyt dużego obrotu, wspólnoty bywają narażone na utratę zwolnienia z VAT, ale także dla dobra odbiorców w lokalach, powinny często same zrezygnować z ustawowego zwolnienia. Ale też rozliczanie VAT i rozliczanie odbiorców w lokalach zwiększa koszty zarządzania (co jest niekorzystne dla właścicieli) i wymaga odpowiednich rozliczeń. Tymczasem zwłaszcza małe wspólnoty nie są do tego odpowiednio przygotowane i mogą to robić źle. Wspólnoty, które mają zarząd lub zarządcę, muszą prowadzić jedynie pozaksięgową ewidencję kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczek uiszczanych na pokrycie tych kosztów, a także rozliczeń z innych tytułów na rzecz nieruchomości wspólnej, przy czym zakres i sposób prowadzenia tej ewidencji określają sami właściciele (art. 22 ust. 3 pkt uwł). Może się ona okazać instrumentem niewystarczającym do prawidłowego rozliczania rozmaitych usług i podatków z nimi związanych.

Gdy lokali tylko siedem

Ogromny problem występuje jednak w nieruchomościach liczących do siedmiu samodzielnych lokali, gdzie często nie ma zarządu ani zarządcy, gdyż zarząd nieruchomością wspólną sprawują tam bezpośrednio sami właściciele lokali na podstawie przepisów kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego (zgodnie z art. 19 uwł). Działają oni jako wspólnota w odniesieniu wyłącznie do nieruchomości wspólnej. A więc ten nie przekraczający siedmiu osób zbiór właścicieli lokali, który jako wspólnota mieszkaniowa zawarł podpisaną przez wszystkich właścicie-

li umowę o dostawę usług do całego budynku, zobowiązany jest rozliczać sam siebie za dostawę usług do nieruchomości wspólnej oraz odsprzedać poszczególnym właścicielom to, co zużywają oni w swoich lokalach. Fakt ten może być często całkowicie ignorowany przez właścicieli kompletnie nie mających pojęcia, jak się w tej sytuacji zachować. A przecież, gdy sprzedają usługi, to powinni sprzedaż dokumentować i rozliczać, a jeżeli tego nie robią, to należałoby ich (czyli wspólnotę) ścigać i ewentualnie egzekwować należności podatkowe. Tylko jak je udowodnić, jeśli w tych wspólnotach nie ma nawet obowiązku prowadzenia wyżej wymienionej ewidencji, bo spoczywa on tylko na zarządcach i zarządcach, a nie na właścicielach lokali.

Wielu właścicielom wydaje się najkorzystniejsze korzystanie przez ich wspólnoty z ustawowego zwolnienia. Lecz, aby tak było, nie powinny one odsprzedać usług dostaw wody i ciepła do lokali. Należałoby więc dążyć do zawarcia odrębnych umów na dostawę usług do lokali. Można by

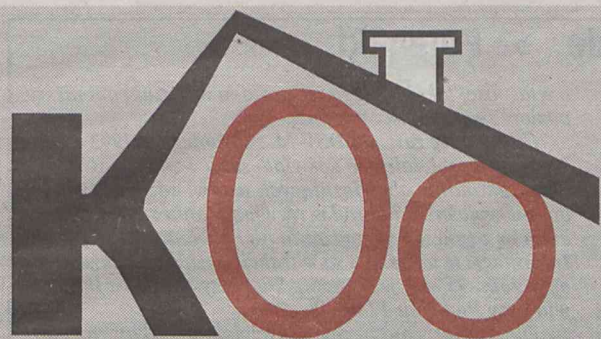
więc pomyśleć o wprowadzeniu przepisów bardziej niż obecne, skłaniających dostawców do zawierania tych umów. A gdy z przyczyn obiektywnych nie będzie to możliwe, to może dałoby się przynajmniej, tak zmienić przepisy, by możliwe było zawieranie umów z wieloma odbiorcami, a usługi świadczone do lokali stanowiących indywidualną własność (ewentualnie rozliczane przez zarząd lub zarządcę) nie były wliczane do obrotu wspólnoty mieszkaniowej.

Poza tym część opisanych problemów można by usunąć korelując ze sobą odpowiednie przepisy wymienionych wcześniej ustaw. Dobrze byłoby, by ktoś nabrał na to ochoty, a nie tylko stwierdzał, że problem istnieje i stwarzał nadzieję na zajęcie się jego częścią, jak to robi Ministerstwo Finansów w jednym ze swoich pism z grudnia 2002 roku, pisząc: „Ministerstwo analizuje powyższy stan faktyczny na tle sytuacji w innych rodzajach rozliczeń pod kątem ewentualnej zmiany przepisów podatkowych VAT”.

Tekst: Ewa Bończak-Kucharczyk, „Rzeczpospolita” 30 października 2003



Wspólnoty funkcjonują w skomplikowanej rzeczywistości prawnej.



Kompleksowa Obsługa Osiedla

Sp. z o.o.

54-134 Wrocław, ul. Papiernicza 9/11
tel. (071) 353-86-10, fax (071) 351-50-04

INFORMATOR

INFORMACJE O ZARZĄDCY

Skład zarządu:

Danuta Szymczyk – Prezes Zarządu
Irena Łata – Wiceprezes Zarządu

Dyspozytornia:

Pokój nr 1
tel. 353-86-10, 353-86-12,
351-50-04, 351-47-18

Przyjmowanie wszelkich zgłoszeń awarii,
wydawanie książeczek opłat dla
najemców, przyjmowanie podań.

Poniedziałek, wtorek, piątek godz. 7³⁰ – 15³⁰
Środa, czwartek godz. 7³⁰–17³⁰

Dział techniczny:

Kierownik działu pokój nr 2, wew. 13
Inspektorzy nadzoru technicznego: pokój
nr 3, wew. 19
Technicy rejonu: pokój nr 4, wew. 26

Dział eksploatacji:

Kierownik działu pokój nr 106, wew. 24
Administratorzy: pokój nr 105, wew. 17
Rozliczenia media, wodomierze:
pokój nr 103, wew. 15

Dział księgowości:

Główny księgowy: pokój nr 107, wew. 25
Rozliczanie wspólnot mieszkaniowych:
pokój nr 101, wew. 14
Windykacja: pokój nr 109, wew. 20

Firmy świadczące usługi:

Firma Budowlana „HAAS”
tel. 349-31-45, 360-89-11
usługi remontowo-budowlane i dekarskie

Zakład Instalatorstwa Sanitarnego
Ogrzewania Oraz Gazowego
„Józef Duda”
tel. 373-70-63
usługi instalacyjne wodno-kanalizacyjne

Zakład Instalacyjno-Budowlany
„Jan Renik”
tel. 353-45-60
usługi elektryczne

„MABES”
tel. 330-08-35
usługi instalacji gazowej

„NOMAR”
tel. 339-29-28, 0800-163-762-947
obsługa lokalnych kotłowni

„Inter – Grado”
tel. 342-13-17
usługi porządkowe w budynkach
oraz terenach zewnętrznych

Spółdzielnia Pracy Usług
Kominiarskich „FLORIAN”
tel. 367-80-68
usługi kominiarskie

Pogotowia dyżurne:

Pogotowie inst. wod.-kan. i elektr.
tel. 348-65-11, 348-53-14
Pogotowie awaryjne MPEC tel. 993
MPWiK tel. 994
MPWiK pogot. kan. tel. 329-13-15
Pogotowie gazowe tel. 992
Straż pożarna tel. 997
Policja tel. 998

Kontakt do przedstawicieli Straży Miejskiej w osiedlach:

Pracze Odrzańskie 0600 908 515
Piłczyce, Kozanów,
Popowice Północne 0600 908 532
Maślice 0600 908 533
Kuzniki 0600 908 505
Muchobór Mały 0600 908 528
Leśnica 0600 908 518
Zerniki 0600 908 506
Nowy Dwór 0600 908 523

Mieszkańcy chwalą ekipę remontową

Profesjonalny remont

Na terenie zarządzanym przez Kompleksową Obsługę Osiedla, przy ul. Bednarskiej 2 dzięki poszerzeniu ławy fundamentowej znacznie wzmocniono budynek. Dzięki temu jest nadzieja, że ściany budynku nie będą pękać, a lokatorzy przestaną się zamartwiać.



Remontowano na zewnątrz budynku

- Ponadto pracownicy naszej ekipy remontowej, założyli wokół budynku przy ul. Bednarskiej specjalne opaski i przemulowali pęknięcia – mówi Izabela Pasierbek, specjalista do spraw marketingu Kompleksowej Obsługi Osiedla. – Poza tym przysklepiono otwory. Prace przeprowadzono w piwnicach, wewnątrz i na zewnątrz budynku.

Po usunięciu pęknięć, budynek przy ul. Bednarskiej 2 oczywiście wygląda estetyczniej, a co najważniejsze – dzięki poszerzeniu ławy fundamentowej i założeniu opaski – jest mocniejszy. Wpływa to oczywiście pozytywnie na zwiększenie komfortu jego lokatorów, którzy są generalnie bardzo zadowoleni z pracy ekipy remontowej Zarządcy.

- Przed kilku laty inny zarządca przeprowadzał u nas różne naprawy ale – moim zdaniem – były to pseudo remonty, które nie odnosiły żadnego dodatniego skutku – ocenia Irena Misiak, właścicielka jednego z mieszkań przy ul. Bednarskiej 2. – Teraz ekipa z Kompleksowej Obsługi Osiedla fantastycznie, solidnie i uczciwie wyremontowała tę część budynku. To nie tylko moja opinia, ale także innych lokatorów w naszej klatce schodowej. Z tego, co się orientuję, jest to zdanie większości moich sąsiadów. Mamy nadzieję, że po takim remoncie pęknięcie budynku zostanie wstrzymane. Niestety budynek zbudowany został na glinie i po prostu osiada. Jestem w tej klatce jedynym właścicielem mieszkania – pozostali sąsiedzi są najemcami lokali – i za ostatni remont zapłaciłem sporo pieniędzy, ale nie żałuję poniesionych przeze mnie kosztów, ponieważ prace zostały przeprowadzone naprawdę bardzo solidnie. Pracownicy kuli głębokie na dwa i pół metra rowy, około wzdłuż fundamentów budynku na zewnątrz i wewnątrz, które później zalewali betonem. Niestety, poprzednia ekipa zrobiła mnóstwo błędów i niedociągnięć. Była to zwy-



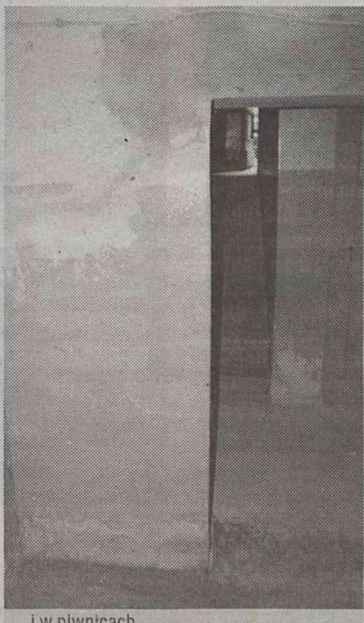
Irena Misiak

kła prowizorka. Pościągano jedynie ściany szynami, co w rezultacie nic nie dało i było jedynie prowizorką. Nie jestem specjalistą budowlanym, ale orientuję się już, iż w takich wypadkach najważniejszy jest grunt i dobrze przeprowadzone prace ziemne. Wcześniej ekipa wylała jedynie materiały wzmacniające na trawę, ale to zupełnie nic nie dało i budynek dalej pękał. Chciałabym podziękować pracownikom Kompleksowej Obsługi Osiedla za naprawdę uczciwie wykonane roboty. Pragnę również dodać, że na KOO w zasadzie nigdy nie narzekałam, a szczególnie dobrze mi się współpracuje z panem Tadeuszem Radkiewiczem, inspektorem do spraw technicznych i nadzoru robót kompleksowych, człowiekiem bardzo kulturalnym i konsekwentnym, z którym naprawdę można się dogadać. Z czymkolwiek zwracamy się do niego, zawsze nasze problemy traktuje poważnie i pomaga.

Przy ul. Bednarskiej warto by jeszcze wymienić elewacje i wyremontować balkony. – Jest jeszcze u nas dużo do zrobienia – podkreśla Irena Misiak. – Poza elewacjami i remontem balkonów, ważną sprawą jest zewnętrzne ocieplenie budynku. Są to podstawowe mankamenty naszego domu, które – mam taką nadzieję – zostaną usunięte w najbliższym czasie, a ekipy remontowe tak zadziałają, jak ta ostatnia.

Mieszkańcy przy ul. Bednarskiej 2 chwalą pracowników z KOO, ale remont ich budynku jeszcze się nie zakończył i przysłowiowa kropka nad „i” zostanie postawiona, przy tzw. odbiorze technicznym budynku.

Osiedle na Piłczycach, którego częścią jest ul. Bednarska, zasługuje na dobrego gospodarza i dobrze, że – sądząc z opinii mieszkańców – taki się znalazł. Przeznaczone dla pracowników przemysłu, skoncentrowanego na północy i zachodzie miasta, zostało zaprojektowane przez Paula Heima i Alberta Kemptera, współpracowników Maxa Berga (światowej sławy architekta, projektanta



... i w piwnicach.

m.in. Hali Ludowej), którzy specjalizowali się w projektowaniu osiedli. Ich dziełami były Grabiszyn, Sępólno, Tarnogaj i Biskupin. Wszystkie prace architektoniczne tandemu mają pewne wspólne cechy – niewielka wysokość zabudowy, funkcjonalność, nowoczesny, zgodny z założeniami architektury modernistycznej układ rzędowy. Piłczyce, ostatnie dzieło Heima i Kemptera, nie zostało ukończone. Budowę rozpoczęto w roku 1929, ale ze względu na brak pieniędzy, nie dokończono jej. Dopiero za czasów hitlerowskich wrócono do rozbudowywania Piłczyc. Ponieważ jednak modernizm był przez nazistów wyklęty jako

architektura zdegenerowana, osiedle na Piłczycach – choć zachowano zabudowę rządową – zmieniło kształt. Domy, zamiast klasycznych dla modernizmu płaskich dachów, przykryto dachami stromymi, tzw. rodzinnymi. Tak więc w domach na Bednarskiej znalazła swoje odbicie nie tylko historia współczesnej architektury – w latach dwudziestych Wrocław był jej znaczącym centrum – ale i skomplikowane dzieje tej części Europy. Trzeba dbać o takie miejsca, chronić je, stanowią bowiem cenne dziedzictwo. Tym cenniejsze, że żyjące, że wciąż mieszkają w nich ludzie.

Tekst S.G.

Można taniej nabyć na własność mieszkanie Gmina sprzedaje

- Chcemy w tym numerze Wrocławskiej Gazety Mieszkaniowej przytoczyć i przypomnieć Czytelnikom uchwałę Rady Miejskiej Wrocławia, dotyczącą wykupu mieszkań i ulg z tym związanych, oferowanych mieszkańcom, najemcom lokali komunalnych – mówi Izabela Pasierbek, specjalista do spraw marketingu Kompleksowej Obsługi Osiedla Sp. z o.o.

Uchwała nr IX/175/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 15 maj 2003 roku

w sprawie zmiany uchwały nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 roku, w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław

Na podstawie artykułu 18 ust. 2 pkt. 9 lit. a) i pkt. 15 oraz art. 40 ust. 1 i 2 pkt. 3 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jt. Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 ze zmianami), w związku z art. 68 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2000 roku nr 46, poz. ze zmianami) Rada Miejska Wrocławia uchwala co następuje:

Paragraf 1.

W uchwale nr XLIX/697/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 lutego 1998 roku w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław (jt. Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2001 roku nr 119, poz. 1554 ze zmianami) wprowadza się następujące zmiany:

W paragrafie 1 dodaje się ust. 3 o treści:

„3. Zasady gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Gminy Wrocław określone w niniejszej uchwale stosuje się odpowiednio do gospodarowania nieruchomościami będącymi w użytkowaniu wieczystym Gminy Wrocław”

Paragraf 14 ust. 1 pkt. 1) i 2) otrzymują brzmienie:

„1) 95 procent – jeżeli wskutek równoczesnej sprzedaży, z zastrzeżeniem ust. 4 tego paragrafu, wszystkie mieszkania w budynku przestają być własnością gminy. Przez równoczesną sprzedaż należy rozumieć sprzedaż dokonaną na podstawie umów zawartych w tej samej dacie oraz sprzedaż ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku.

85 procent – we wszystkich pozostałych przypadkach.”

Do treści paragrafu 14 dopisuje się ust. 4 o treści:

„4. Bonifikata, o której mowa stanowi ust. 1 pkt. 1) tego paragrafu, nie przysługuje przy sprzedaży lokali w domach jednolokalowych i dwulokalowych.”

Paragraf 2.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

Paragraf 3.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia Grzegorz Stopiński

- Od pewnego czasu na wrocławskim rynku nieruchomości panuje tendencja wykupywania na własność lokali mieszkalnych – podkreśla Izabela Pasierbek, specjalista do spraw marketingu Kompleksowej Obsługi Osiedla. – Trzeba wiedzieć, że jeśli tylko jeden najemca wykupi mieszkanie w klatce schodowej, to automatycznie powstaje tam wspólnota

mieszkaniowa i wtedy właściciele mogą samodzielnie stanowić o sobie i decydować na przykład w sprawie remontów i innych spraw dotyczących ich najbliższego otoczenia.



Izabela Pasierbek

Klub jakich mało



Z Teresą Popowicz, właścicielką dwóch wrocławskich klubów fitness, rozmawia Sławomir Grymin

– Przy ul. Pretficza 37 otworzyła Pani drugi klub fitness; czy to znaczy, że wrocławianie lubią się ruszać?

– Na pewno tak! Oczekują coraz wyższych standardów i coraz lepszej jakości usług. Żeby to osiągnąć, musimy się rozwijać. Nasz pierwszy klub jest niewielki, a klientów przybywa.

– I otworzyliście nowy klub, dużo przestronniejszy. To będzie dobre miejsce dla tych, którzy ćwiczenia traktują nie jak modę, zapoczątkowaną przez Jane Fondę, ale jako sensowne i potrzebne inwestowanie w siebie.

– Ćwiczenia są niezbędne do zachowania zdrowia, kondycji fizycznej i oczywiście – psychicznej. Odpowiednia aktywność fizyczna poprawia układ krążenia, odświeża umysł, poprawia samopoczucie – w czasie ćwiczeń mózg produkuje endorfiny, czyli „hormony szczęścia”. Poza tym spotykamy się z ludźmi, rozmawiamy, jesteśmy razem – w klubie działa bar Bodyfit Cafe, gdzie można kupić soki i odżywki. Dajemy także szansę zaspokojenia potrzeb estetycznych: klienci wybierają między tańcem, ćwiczeniami kształującymi sylwetkę i rzeźbą ciała. Fitness jest dziś tak rozwinięty, że można o nim opowiadać godzinami.

– Ćwiczyć też można długo, szczególnie, gdy atmosfera jest rodzinna...

– Atmosferę tworzą nie tylko miejsca, ale i ludzie... W naszych klubach ciepło przyjmujemy każdego nowego uczestnika, staramy się wychodzić mu naprzeciw, oferując różne możliwości zaspokojenia potrzeb. Nasz nowy wellness klub, to wyjście naprzeciw potrzebom współczesnego, zestresowanego człowieka. „Wellness” znaczy – dobre sa-

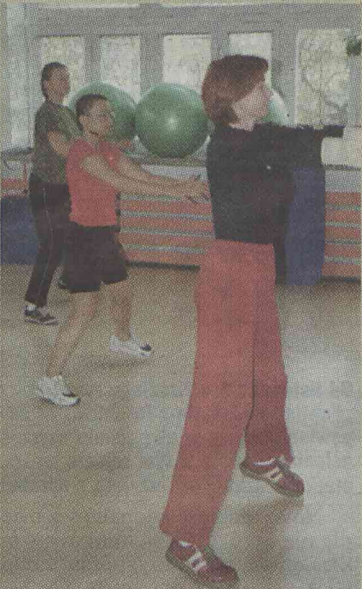
mopoczucie. Chcemy dać ludziom możliwość zrelaksowania się, nauczyć radzenia sobie ze stresem. Mamy na to recepty i chcemy się nimi podzielić.

– Dawniej siłownie były domenami panów...

– A dziś bywają w nich panie... Siłownia daje możliwość precyzyjnego pracowania z ciałem, kształtowania sylwetki, jaką sobie kobieta wymarzy. Przy dobrym doborze programu treningowego, siłownia daje wspaniałe efekty. Za to na zajęcia aerobowe – taeba, spinning – przychodzą panowie.

– Co oferuje wellness klub?

– Przy ulicy Pretficza 37 proponujemy bardzo szeroko pojęty fitness – oprócz tra-



W zajęciach uczestniczą i panie, i panowie.

dycyjnych zajęć aerobowych mamy także dance, zajęcia mentalne (mental body), zajęcia z elementami jogi (bodyart). Te ostatnie, dziś obecne już w standardzie światowym, prowadzi bardzo niewiele klubów, bowiem wymagają doskonałego przygotowania. Mamy też siłownię, gdzie do dyspozycji ćwiczących jest sprzęt najnowszej generacji. Można tu w miłej atmosferze nie tylko wykonywać ćwiczenia wzmacniające, ale także dbać o rzeźbę ciała. Jest też część kardio...

– Czyli?

– Rowery, bieżnie, stepery, czyli przyrządy, pomagające usprawnić układ krążenia. Ci, którzy nie mogą ćwiczyć siłowo, wybierają właśnie te ćwiczenia.

– Dla każdego coś milego...

– I zdrowego! Robimy profesjonalne masáže przeciwbólowe: terapię kręgosłupa, masáže osteopatyczne, terapię czaszkowo-krzyżową. Stosowane przez nas terapie kręgosłupa niejednokrotnie pomagają naszym klientom wychodzić z stanów przedoperacyjnych. Jest też masaż tybetański, masáže miodem, relaksacyjne, antycellulitowe. Można u nas zrobić różnego



Nowy klub prezentuje się bardzo efektownie.

rodzaju pilingi, jest i tlenoterapia. Panie, ale i panowie, mogą skorzystać z usług gabinetu kosmetycznego i fryzjera.

– Wiele osób chętnie zrzuciłoby parę kilogramów...

– Od ośmiu lat prowadzimy Wrocławski Klub Grubasa, gdzie skutecznie redukujemy nadwagę. Tych, którzy wiele lat bezskutecznie borykali się z nadwagą, doprowadzamy do takiej wiedzy i sprawności fizycznej, że redukcja nadwagi jest stała. Kursy odchudzania Super Linia cieszą się ogromnym powodzeniem. Od stycznia uruchamiamy szkołę rodzenia, ruszy także program Kid Shape, zapobiegający wadom postawy u dzieci. Uruchamiamy zajęcia odchudzające dla naj-

młodszych, którzy coraz częściej siedzą przy komputerach i nie ruszają się. Prowadzimy – przy współpracy Wydziału Zdrowia Urzędu Miejskiego – punkt profilaktyki raka piersi i naukę samobadania; kobiety, które się do nas zgłaszają (w poniedziałki i wtorki), otrzymują bezpłatne skierowania na mammografię i USG piersi.

– Tak szeroki wachlarz propozycji wymaga świetnej kadry...

– Wszyscy nasi pracownicy są absolwentami Akademii Wychowania Fizycznego i wszyscy mają certyfikaty różnego rodzaju kursów i konwencji, organizowanych w Polsce i za granicą.

Bodyfit FITNESS KLUB

Centrum Krzyki, ul. Pretficza 37
tel. 361-72-62
www.bodyfit.pl

POLSKIE SKLEPY

BONUS

AGD

**TRANSPORT GRATIS
KORZYSTNE CENY
SPECJALNA OFERTA
KREDYTOWA**



szklane półki

Mastercook

**CHŁODZIARKO-
ZAMRAŻARKA
LC 170.1EN**
DOBRA CENA
1399,-



Mastercook

**KUCHNIA
GAZOWO-
ELEKTRYCZNA
3460.91.8**
DOBRA CENA
999,-



Whirlpool
Gospodarko Domowe

**PRALKA
AWT 5088**
DOBRA CENA
1599,-

+ odkurzacz

**ZELMER
321.6**
DOBRA CENA
GRATIS

**ULGA PODATKOWA
NIE ZAPOMNIJ
OSTATNIA SZANSA**

TAPETY
FARBY

NOWE STOISKA

WYKOŃCZENIE
WNĘTRZ

BONUS AGD/RTV
"KWADRAT"
ul. Legnicka 57
Tel. 0-71/ 352-36-88

BONUS AGD/RTV
Dom Handlowy
"LOTOS"
Plac Legionów
Tel. 0-71/ 372-35-36

BONUS AGD/RTV
Centrum Handlowe
"POLAR"
ul. B. Komorowskiego 6
Tel. 0-71/ 345-59-99

BONUS AGD

Sklep Firmowy "MASTERCOOK"
ul. Żmigrodzka 118 Tel. 0-71/ 324-44-22



ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI SPÓŁKA Z O.O.

51-691 Wrocław, ul. Jezierskiego 14, tel. (071) 348-21-48, www.fontis.com.pl e-mail: fontis@fontis.com.pl

INFORMATOR

Pogotowia dyżurne

Pogotowie Energetyczne	- 991
Pogotowie Gazowe	- 992
MPEC	- 993
MPWiK	- 994
MPEC usługa	- 354-88-70
Pogotowie Elektryczne	- 0507 082-778
Pogotowie Wodno-Kanaliz.-Gaz.	- 364-11-68,
	0608-076-115
Policja	- 997
Straż Pożarna	- 998
Pogotowie	- 999
ZZK	- 340-79-31

PUNKT OBSŁUGI INTERESANTÓW

Dyspozytorki:
Aneta Boguszewska Olszak
Renata Walusińska
tel. 348-39-62; 348-21-48
pn, wt, pt - 7.30 - 15.30
śr, czw - 7.30 - 17.30
Przyjmują zgłoszenia awarii, zgłoszenia prac konserwacyjnych i remontowych dotyczących części wspólnych nieruchomości należących do wspólnot.

DYREKTOR - pok. nr 2

RADCA PRAWNY udziela mieszkańcom budynków zarządzanych przez FONTIS bezpłatnych porad prawnych w sprawach dotyczących prawa lokalowego w każdy ostatni czwartek miesiąca w godz. 14.30 - 17.30.

DZIAŁ OBSŁUGI WSPÓLNOT

Kierownik - pok. nr 12
Inspektorzy nadzoru technicznego i administratorzy:
SEPOLNO - pok. nr 6; tel. wewn. 20
BISKUPIN, DĄBIE - pok. nr 7; tel. wewn. 13
SEPOLNO, ZACISZE, KRZYKI - pok. nr 15; tel. wewn. 23

WAŻNE !!!

- DNIA MI PRZYJĘĆ INTERESANTÓW SA SRODY I CZWARTKI - godz. 7.30 - 17.30
- DNIA MI PRACY W TERENIE SA WTORNI I PIĄTKI
- W PONIEDZIAŁKI INTERESANTÓW PRZYJMUJE SIĘ WYŁĄCZNIE W PUNKCIE OBSŁUGI INTERESANTÓW

FIRMY WSPÓŁPRACUJĄCE ZE SPÓŁKĄ FONTIS:

GIPSSYSTEM - usługi ogólnobudowlane
ul. Piławska 18, 50-538 Wrocław
tel. 364-11-86, fax 336-02-77
tel. kom. 0608-076-115, 0505-220-963
e-mail: poczt@gipssystem.pl

KAJT s.c. - firma sprzątająca (Sępólno)
ul. Szanieckiego 46
tel. 348-73-36

GA-MI - firma sprzątająca (Sępólno)
ul. Szanieckiego 46
tel. 348-54-21

Zakład Usług Różnych Henryk Niżniowski
- firma sprzątająca (Biskupin)
ul. Gajowicka 174/6
tel. 361-32-23

FLORIAN Spółdzielnia Pracy Usług
Kominarskich
ul. Kościuszki 69
tel. 341-93-26

Zakład Instalatorstwa Elektrycznego Adam
Ochędzan - usługi elektryczne
pl. Staszica 17/7
tel. 329-08-24

Rada Osiedla Biskupin, Sępólno,
Bartoszewice, Dąbie
ul. Pastucha 4
pn. - nieczynne
wt. - 8.00 - 12.00
śr. - 12.00 - 17.00
czw. - 14.00 - 19.00
pt. - 8.00 - 12.00

Dyżur radnych:
Czwartek - 17.00 - 18.30 - tel. 345-28-83

Rada Osiedla Szczytniki:
ul. Lipieńskiego 4/6

Uwaga! Przetargi

Aktualne informacje na temat przetargów ogłaszanych przez Spółkę „Fontis” są dostępne na stronie internetowej: www.fontis.com.pl

Żeby znów nie było tragedii

Dbać o wentylację

Tragiczny, śmiertelny wypadek młodego mieszkańca wstrząsnął niedawno Sępólnem. Młody człowiek zaczął się śmiertelnie. Przyczyną dramatu było niewłaściwe podłączenie ogrzewania. To powinien być sygnał alarmowy, ostrzeżenie dla innych.

W starych domach Sępólna i Biskupina brakuje przewodów kominowych. Wystarczały one kiedyś, ale zmieniły się potrzeby i normy budowlane. Teraz bywa tak, że najemcy czy właściciele mieszkań podłączają urządzenia grzewcze albo odprowadzają wentylację do przewodów już wykorzystywanych przez innych lokatorów. To może prowadzić do tragedii, czego drastycznym przykładem jest śmierć młodego człowieka z Sępólna.

Fachowcy ze spółdzielni „Florian” systematycznie dokonują przeglądów urządzeń i instalacji podłączonych do przewodów kominowych. - Nie zawsze jednak mieszkańcy chcą nas wpuścić do mieszkania - mówi kominarz, obsługujący ten rejon. - Czasami nie stosują się do naszych zaleceń. Nie zdają sobie sprawy, jakie mogą być następstwa takich samowoli.

- Wszelkie zmiany wprowadzane w mieszkaniach powinny być z nami uzgadniane - przypomina kierownik Działu Obsługi Wspólnot Spółki „Fontis” Michał Jakubowicz. - Zwłaszcza, jeśli dotyczą części wspólnej nieruchomości, a jej element stanowią przewody kominowe. My chętnie pomożemy, wskażemy możliwości prawidłowego rozwiązania takiego problemu. Samowola w tej dziedzinie jest niedopuszczalna. Efekt nieprawidłowego podłączenia może być tragiczny. Nie wolno też lekceważyć zaleceń kominarskich w trakcie przeglądów. Dla własnego bezpieczeństwa.

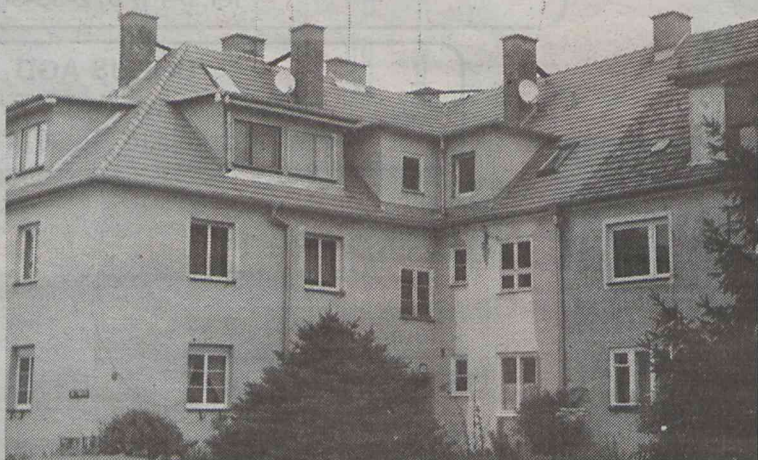
A są niestety przykłady skrajnej nieodpowiedzialności. Pewne małżeństwo z Sępólna podłączyło swój okap nad kuchenką do przewodu, gdzie są

siad ma od dawna podłączony jun-kers. To grozi zaccadzeniem. Żadne przekonywanie, że tego typu praktyki są niedopuszczalne, nie skutkuje. Nie przyniosły efektu nawet wizyty z policją w tym mieszkaniu. Ponieważ jest to lokal komunalny, nie jest wykluczone, że Gmina Wrocław będzie w końcu zmuszona do eksmisji upartych lokatorów, żeby uchronić od niebezpieczeństwa ich samych i pozostałych mieszkańców domu.

- Niektórzy nie zdają sobie sprawy z tego, że wymiana okien na bardzo szczelne z plastiku, też może być groźna - dodaje inspektor nadzoru ze Spółki „Fontis” Jacek Kowalski. - Musi być w mieszkaniu jakaś wentylacja, bo inaczej wytwarza się podciśnienie i spaliny zamiast na zewnątrz, wysane są do wewnątrz. To grozi zaccadzeniem mieszkańców, a nawet pożarem czy wybuchem. Są sposoby bardzo taniego, prostego zagwarantowania właściwej wentylacji w mieszkaniu. My chętnie w tych sprawach doradzimy.

Po tragicznym wypadku uważa się wśród części mieszkańców wzmogoną troskę o zachowanie bezpieczeństwa przy korzystaniu z różnych urządzeń wymagających korzystania z przewodów kominowych. Sporo ludzi zgłasza się też o radę, jak zapewnić właściwą wentylację po wymianie okien. To sprawa pilna, bo trwa już sezon grzewczy i można się narażać na tragiczne skutki własnej lekomyślności. Spółka „Fontis” służy fachową pomocą. Nie lekceważmy tego problemu!

Maciej Woźny



Nie zawsze wymieniając okna pamiętamy o tym, żeby w mieszkaniu zapewnić właściwą wentylację. Skutki lekomyślności bywają tragiczne.

Małpy ważniejsze od ludzi?

Zostały wyłożone plany zmiany zagospodarowania przestrzennego Wielkiej Wypsy. Wywołały one istną lawinę protestów i zarzutów mieszkańców.

Ponieważ wcześniejsze protesty mieszkańców i Rady Osiedla nie były przez władze Wrocławia respektowane, pilotowaniem tej sprawy zajęło się Stowarzyszenie Wielka Wypsa na czele z Jackiem Przybyło i Wiesławą Wadowską. Zadbali oni o profesjonalne przygotowanie (po konsultacjach z prawnikami) protestów i zapowiadali, że będzie o poszanowanie praw mieszkańców walczyć nadal.

22 października zorganizowało w siedzibie Rady Osiedla konferencję prasową (na zdjęciu) na temat konfliktu mieszkańców z planami drogowymi władz Wrocławia. Spośród zaproszonych radnych na to spotkanie

przybył tylko Bartłomiej Nowotarski i zapowiedział, że będzie rzecznikiem mieszkańców Sępólna w kwestii zmiany planów.

Mieszkańcy nie godzą się na żadną nową drogę usprawniającą ruch w tym regionie i całym mieście. Oni proponują inny przebieg tej trasy. Taki, który nie będzie zakłócał spokoju, powodował konieczności likwidacji ogrodów, wyburzeń garaży. Proponowany plan niszczy bowiem unikatową strukturę osiedla, zagraża parkowi Szczytnickiemu, spowoduje całą masę uciążliwości dla mieszkańców itp., itd.

Dlatego Stowarzyszenie Wielka Wypsa proponuje, żeby najpierw powstała droga powiatowa (okalająca Wro-



Na Sępólnie stanęły nowe, estetyczne pojemniki z logo TRANS-FORMERS.

TRANS-FORMERS po nowemu na Sępólnie

Na bieżąco

Od listopada o wywóz nieczystości z Sępólna dba TRANS-FORMERS. Spółka „Fontis” podpisała z tą polską firmą umowę, która w znaczącym stopniu powinna pomóc w utrzymaniu czystości w tym zabytkowym, unikatowym osiedlu. Stanęły w tym rejonie nowe, estetyczne pojemniki. Zmiana została przez mieszkańców przyjęta z aprobatą.

Nowy odbiorca odpadów z osiedla nie opróżnia pojemników w jakieś określone dni tygodnia. Zobowiązał się do ich opróżniania na bieżąco, w miarę potrzeb. To pewne nowum. Dotychczas, jeśli nawet z kubła śmieci się przesywały, a koło pojemnika rosła już góra odpadów, to trzeba było czekać, aż przyjdzie dzień, w którym zgodnie z harmonogramem firma zajmująca się oczyszczaniem usunie nieczystości. Teraz ten wywóz odbywa się zgodnie z potrzebami, a nie sztywnym grafiką. I to zdaje egzamin! Śmieci wywożone są systematycznie.

- Nasza firma jest elastyczna - mówi zastępca dyrektora TRANS-FORMERS do spraw handlowych Anita Czerpita. - Generalnie zawsze staramy się maksymalnie dostosować do potrzeb naszego klienta. Różne te oczekiwania bywają. Spółka „Fontis” zażyczyła sobie, żeby śmieci wywozić na bieżąco i tego pilnujemy. Wprowadziliśmy też inne zmiany, co szczegółowo określa nasza umowa z Zarządcą. Nasz klient - nasz pan.

Kolejną innowacją wprowadzoną na życzenie Spółki „Fontis” w nowej umowie z nowym na tym osiedlu odbiorcą śmieci jest to, że od listopada tzw. śmieci dużogabarytowe są również zabierane na bieżąco i to bez dodatkowych opłat. Nie będą więc tygodniami sterczeć przy śmietnikach czy kubłach stare meble, lodówki itp. przedmioty wyrzucane przez mieszkańców. TRANS-FORMERS i Spół-

ka „Fontis” wspólnie zwracają się do mieszkańców Sępólna, żeby tego typu przedmioty zostawiali przy pojemnikach lub w miejscach wskazanych do tego celu przez Zarządcę.

Ten nowy standard usług obejmuje także eksperymentalne ustawienie w kilku punktach Sępólna specjalnych pojemników do selektywnej zbiórki surowców wtórnych (maktury oraz plastikowych butelek). Pojemniki takie zostały usytuowane w pobliżu posesji na ul. Jezierskiego, Okrzei, I Dywizji, Potiebnia i 1 Maja. Ich usytuowanie jest konsultowane z Radą Osiedla, w imieniu której problemy lokalizacji pojemników uzgadnia pan Andrzej Majewski. Jeśli ta selektywna zbiórka będzie zdawać egzamin, to pojemników takich przybędzie.

Pierwsze efekty wprowadzonych zmian są pozytywne. Potwierdza to pani dyrektor Anita Czerpita:

- Przez pierwsze dwa dni listopada mieliśmy trochę sygnałów od mieszkańców Sępólna na temat usytuowania pojemników. Niektórzy twierdzili, że ustawiliśmy je w miejscach dla nich niezbyt optymalnych. Poprzedzaliśmy je więc zgodnie ze wskazaniami użytkowników. Od tego czasu nie ma żadnych skarg od mieszkańców Sępólna. Ludzie nie dzwonią do nas, gdy jest dobrze. Telefony się urywają, gdy coś szwankuje. W sprawie tego osiedla jest cisza. A więc jest dobrze.

Maciej Woźny

claw od strony południowo-wschodniej), a potem wybudować nową drogę w ich rejonie miasta. Ale przebiegającą przez teren IKS „Ślęza”. Owszem, to być może zniweczy plany rozwojowe zoo i zakłóci spokój niektórych zwie-

rząt w ogrodzie. - Ale czy zwierzęta są ważniejsze od ludzi? - pytają mieszkańcy Sępólna. - Czy argumenty państwa Gucwińskich są istotniejsze od żywotnych interesów 30 tysięcy mieszkańców tego rejonu miasta?



POZIOMO

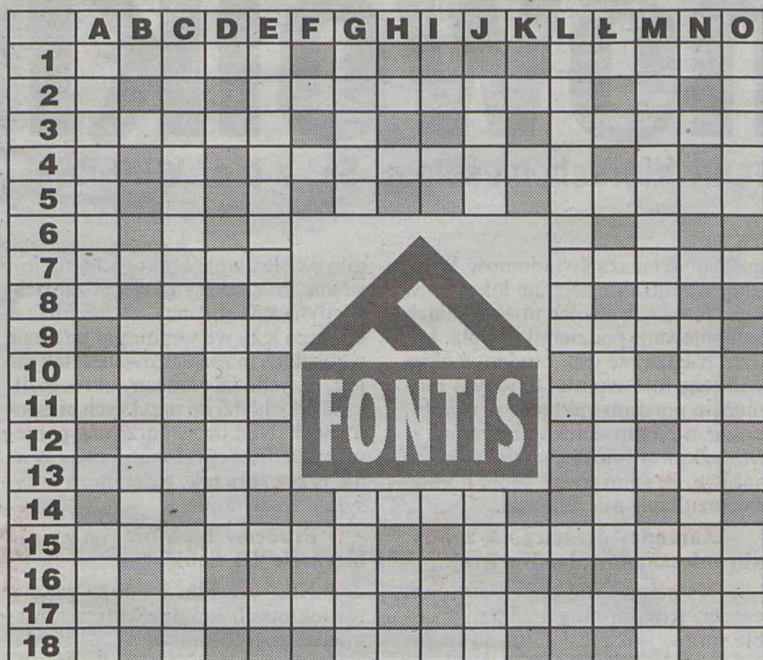
1A. Imię żeńskie
1L. Mały Witold
2E. Wprawka muzyczna
3A. Marka telefonów komórkowych
3L. Kalesonki
4E. Brak zgody
5L. Do kina
7A. Kraj w Afryce
7L. Na zapiski
9B. Wypływa z wulkanu
9L. Anna dla bliskich
11A. Mowa środowiskowa
11L. Rodzaj palmy
13A. Nie katoda
13L. Drzewo iglaste
14G. Duża beczka lub psi pysk
15A. Nowotwór
15J. Dmuchany dospania
16G. Dawne cło
17A. Asystują sędziemu

17L. Miasto we Włoszech

18G. Polski diabeł

PIONOWO

A1. Nieuuk
A15. Moc
B9. Pachnące zioło
C1. Dział medycyny
C15. Melioracyjne
D9. Zakała
E1. Straż przednia
G1. Imię dżentelmena włamywacza
G14. Odłamek skalny
J2. Korek do beczki
J14. Zaloty
L1. Tramp
L9. Wiązka np. kwiatów
M1. Gra liczbowa
M15. Skaleczenie
N9. Kraina szczęśliwości
O1. Odgłos lecącego pocisku
O15. Ciagle upływa



14 I	4 C	7 L	1 M	3 D	1 J		7 L	3 D	4 G
						-			
4 H	9 C	1 B	4 C	8 L	7 L	10 D		5 J	11 D
4 H	10 D	2 K	9 C	2 J	3 D	4 G	5 M		

Notatnik ciecia znaleziony w śmieciach (7)

Helka już tak zadarła nos, że nie pogadasz. Odbiło babie od tej polityki, że nawet zupy porządnej nie umie ugotować. – Ty, Feluś, to tylko naśmiewać się ze mnie umiałeś. 7A popatrz! Kobiety nie powinny się poddawać! No i kto ma największe szanse na prezydenta? Kwaśniewska!!!

Spojrzałem na Helkę. Poplamiony fartuch. Lewą ręką podparta pod bok. W prawej drewniana tyłka do mieszania kapusty. We włosach papiloty. Oj, Helka – pomyślałem – gdyby Kwaśniewska kto taką zobaczył, to jedyną kobitą, która mogłaby wygrać wybory, byłby ten łysy, co ma Maria na imię. Ludzie!!! Facet ma na imię Maryśka! Akurat słyszałem, jak gadali o tej Kwaśniewskiej – Helka nie odpuszcza ani zdania. Znalazła taki program w telewizji, że tylko reklamy i dzienniki nadają. W czasie reklam przełącza na dzienniki w innych programach i poluje na to, co o prezydentowej będą gadać. A jak raz wystąpił ten w ząbek czesany młody Fernandel, co w prawie każdym programie na rząd naskakuje, chociaż nazwisko jakoś tak od Gierka ma, to Helka telewizor opłula.

– Słyszałeś Feluś, słyszałeś, co on powiedział? Że Kwaśniewska jest najpopularniejsza, bo Rodowiczka nie startuje. Jak już w tym elpeeze tylko on jeden nadaje się do pokazywania w telewizji, to najwyższy czas, żeby się rozwiązała.

– Co ty chcesz, Helka od Lepera? Porządny gość! A Balcerowicz musi odejść!!!

– Głupiś, Felek. Nie mówię o Leperze, tylko o LPR – takiej partii, co jak wszyscy mówią białe, to oni czarne, a jak mówią czarne, to oni... właściwie też czarne, bo są świętsi od samego papieża.

– Nic ja z tego, Helka, nie wiem. Powiedz ty mi lepiej, co Kwaśniewski będzie robił, jak już ta jego kobita te wybory wygra? Usiądzie sobie razem z innymi żonami prezydentów, o kieckach będzie nawijał, paluszki likierem będzie popijał. Albo będzie baby do lekarzy gonił na te prześwietlenia. Już chyba na wszelki wypadek sam zaczął piersi zapuszczać, bo coś

go ostatnio jakby przybywa. Świat się, Helka, powoli kończy. Ja tam wołałem, jak w kuchni siedział przy garach. Porządek w domu był, wyzerka najlepsza w okolicy – wszystkie chłopcy dwóch flaków i grochówki mi zazdrościły. A teraz – grochówka z torebki, flaki z puszk. Co to życie, Hela?!

– To tylko przejściowo Feluś. Jak już my kobiety przejmujemy władzę w tym kraju, to zaraz będzie lepiej. Zobaczysz, Feluś. My już w radzie osiedla założyliśmy taki klub, co to Kwaśniewska będzie popierała i własnych kandydatek na inne, mniejsze stanowiska będzie szukała. Wszyscy prezydenci miast, wszyscy burmistrzowie, wójtowie to będą kobiety. Feluś, zobaczysz, jaki porządek będzie!!!

– Ciekawe gdzie? Kto będzie sprzątał, jak wszystkie baby za rządzenie się wezmą?

– A chłopcy! Tobie na ten przykład całkiem zgrabnie to idzie. Frączakowa jeszcze połowy swojej roboty nie zrobi, jak ty już w domu jesteś. A swoją drogą, Felek, to mam dla ciebie nagrany drugi etat, bo dryg do tej robo-

ty masz jak mało kto, a mi trzeba funduszy na kampanię wyborczą do rady osiedla. Co ty na to?

Nic Helce nie odpowiedziałem, tylko wstałem i wyszedłem. Po drodze zastukałem do Ziutka i poszliśmy na browarkę. Jego stara też tylko o przyszłej pani prezydent Kwaśniewskiej nawija, Helkę Ziutkowi za przykład daje i się odgraża, że razem z Helką będzie w tym ich klubie działać.

– Pij Ziutek – mówię – pij, póki jeszcze piwo w tej naszej Polsce sprzedają. Bo jak baby zaczną rządzić, to same ajerkoniaki w sklepach będą.

– Tak źle to może nie będzie. Jak już innej zupy nie będzie miał kto ugotować, to może przynajmniej tej chmielowej nam nie zabiorą. A właściwie, Feluś, to może i lepiej! Nam to i tak kit, kto rządzi. I tak się nam nie poprawi, a jak nasze baby będą bez przerwy na tych zebraniach, to i w domu będzie spokój, i w końcu mecze będzie można pooglądać. No nie?

– Co racja, to racja! To za Kwaśniewską! Niech se kobita te wybory wygra.

Kupon do krzyżówki

Do poniższego kuponu należy wpisać hasło z rozwiązywanej krzyżówki oraz dane uczestnika zabawy. Kupon wyciąć i wrzucić do skrzyneczki w siedzibie Spółki „Fontis” lub wystać na adres: Spółka „Fontis”, ul. Jezierskiego 14, 51-691 Wrocław, względnie e-mailem: fontis@fontis.com.pl

(hasło)

(imię i nazwisko)

(adres, telefon)

Uwaga!

W zabawie nie mogą brać udziału pracownicy Spółki „Fontis” oraz członkowie ich rodzin.



ROMDOM-3 SPÓŁKA Z O.O.

al. gen. J. Hallera 149 53-201 Wrocław

telefon/fax 363-20-48, 363-20-49, 339-16-50, 339-16-52 strona www: romdom3.wroc.pl

INFORMATOR

ZARZĄD

Prezes

Marek Bartczak

Wiceprezes

Jerzy Godlewski

CZAS PRACY:

Poniedziałki, wtorki i piątki

w godz. 7.30 – 15.30

Środy i czwartki

w godz. 7.30 – 17.30

FIRMY WSPÓŁPRACUJĄCE:

CELTA P.H.U. Lesław Maj

- wykonywanie konserwacji, drobnych napraw oraz robót awaryjnych w zakresie ogólnobudowlanym

ELEKTRO-BUD P.P.H.U. Bogdan Przybylski

- wykonywanie konserwacji, drobnych napraw oraz robót awaryjnych w zakresie robót elektrycznych

GAN-BUD Zakład Budownictwa Ekologicznego Jan Gandziorowski

- wykonywanie konserwacji, drobnych napraw oraz robót awaryjnych w zakresie

robót dekarskich

Zakład Instalatorstwa Sanitarnego CO i GAZ Marian Bordulak

- wykonywanie konserwacji, drobnych napraw oraz robót awaryjnych w zakresie robót instalacyjnych

Praca jednoczy

Rozmowa z Heleną Pupin, starszym specjalistą do spraw kadr ROMDOM-3 SPÓŁKI Z O.O.

– Gdzie żyją ludzie, tam rodzą się konflikty. Jak współżyją ze sobą mieszkańcy na zarządzanym przez was terenie?

– Mogę śmiało powiedzieć, że na obszarze zarządzanym przez ROMDOM-3 jest może jeden procent budynków, w których nie mieszkają rodziny dysfunkcyjne, albo rodziny, tak skłócone z innymi sąsiadami, że inni mieszkańcy kategorycznie odzegnują się od takiego sąsiedztwa.

– Wynika z tego, iż w większości zarządzanych przez Spółkę budynków, znajdzie się zawsze ktoś przeszkadzającym innym.

– Niestety, to prawda! Do takich uciążliwych lokatorów należą przede wszystkim rodziny, w których występują problemy z alkoholem i narkotykami. Członkowie tych rodzin, lub ich pijani goście, niszczą przeważnie części wspólne budynków, czyli na przykład wyważają drzwi, wylamują zamki i psują samozamykacze. Później właściciele mieszkań muszą pokrywać koszty naprawy tych urządzeń i stąd rodzą się konflikty.

– Jak rozwiązujecie te sąsiedzkie zatargi?

– Moim zdaniem, właściciele mają rację, nie godząc się na sąsiedztwo z bardzo uciążliwymi lokatorami. Zazwyczaj pretensje za takie sytuacje kierowane są do nas. Mieszkańcy żądają od Spółki, żeby coś zrobiła z uciążliwymi sąsiadami, a najlepiej usunęła nieprzystosowa-

ne do współżycia rodziny z budynków. Niestety, często nie chcą zrozumieć, że – zgodnie z obowiązującym prawem – Zarządca nie dokonuje eksmisji. Taką sprawę należy oddać do sądu.

– Wydaje się to proste...

– W praktyce wcale tak nie jest. Aby oddać sprawę do sądu, musimy mieć na piśmie przynajmniej zgłoszenie o niezgodnych z zasadami współżycia zachowaniach od dwóch, trzech najemców lub właścicieli mieszkań. Awantury zdarzają się często w nocy i nasi pracownicy nie są przecież ich świadkami. O różnych sprawach dowiadujemy się dzięki anonimowym listom. Ludzie po prostu boją się odwetu (i czasami trudno się im dziwić), ale bez oficjalnego zgłoszenia – Zarządca ma związane ręce. W takich trudnych sprawach przeprowadzamy wywiady środowiskowe, które także muszą być podpisane przez najemców i właścicieli. Tłumaczymy mieszkańcom, że usunięcie rodziny z lokalu jest tak poważnym krokiem, iż nie można go podjąć na podstawie telefonu, anonimu, czy ustnego zgłoszenia. Tylko dobrze udokumentowaną sprawę możemy przekazać do sądu z wnioskiem o eksmisję.

– Wystarczy poczekać na wyrok i sąsiad awanturnik, jest już z głowy...

– Dobrze pan powiedział: poczekać. Sprawy eksmisyjne ciągną się bardzo długo i, niestety, to właśnie nam niesprawiedliwie mieszkańcy zarzucają, że nie nie

robimy. Trzeba jasno powiedzieć: uciążliwą osobę można jedynie eksmitować z mieszkania na mocy wyroku sądowego. Innych możliwości nie ma. W tym roku mieliśmy kilka spraw eksmisyjnych, które nie zakończyły się jeszcze prawomocnym wyrokiem. Między innymi staraliśmy się o eksmisję lokatora mieszkającego przy ul. Saperów, który gromadzi niesamowite ilości śmieci, przechowując je nie tylko w swoim mieszkaniu, ale także w częściach wspólnych budynku. Odpadki z części wspólnych usunęliśmy dzięki pomocy straży miejskiej, a do mieszkania nie można nawet wejść, ponieważ śmieci zalegają na wysokości od półtora do dwóch metrów. W mieszkaniu panuje straszny smród, co nie przeszkadza koczującemu w kącie na szmatkach lokatorowi, ale, oczywiście, utrudnia życie jego sąsiadom. Mamy także sprawę, w której sami właściciele wystąpili na drodze postępowania o eksmisję z mieszkania jednej z rodzin przy ul. Stalowej. W tym przypadku dwóch młodych mężczyzn w wieku około dwudziestu lat urządziło sobie lokum na korytarzu piwnicznym. Przyciągnęli nawet tapczan i telewizor i tam koczują. Jeden z tych młodzieńców jest bardzo agresywny i wszyscy sąsiedzi boją się go. Byłam w tym budynku i widziałam porabiane siekierą metalowe drzwi od piwnicy, uszkodzone schody i wybite w drzwiach szyby. Właściciele za każdą naprawę muszą płacić i nie dziwnego, że na takie zachowanie nie chcą się godzić. Sprawa w sądzie o eksmisję agresywnych, piwnicznych sąsiadów jest wytoczona z powodzeniem właścicieli mieszkań i trwa już ponad dwa lata.

– Na szczęście, w budynkach mamy do czynienia przeważnie z normalnym życiem...

– Oczywiście! Przykładem takim jest ostatni, dobry pomysł właścicieli i naszej Spółki. Mamy takie sytuacje, gdzie

w budynku zostaje wykupione dziewięćdziesiąt kilka procent mieszkań i zostają jeden lub dwa lokale niewykupione. Gdy właściciele na przykład chcą wymalować klatkę schodową, Zarządca wyłania w drodze przetargu odpowiednią firmę. Firma taka przystępuje do robót, wystawia fakturę VAT po zakończeniu pracy i choć zazwyczaj wybieramy najtańszego usługodawcę, to koszty wcale nie są takie małe. Inaczej wygląda, kiedy właściciele znajdują sobie sami jakąś „złotą rączkę”, zrzucają się między sobą i bez naszego pośrednictwa, we własnym zakresie wymalują taką klatkę. Właściciele wiedzą, że muszą ponieść koszty takich prac, ale także o tym, iż te koszty są mniejsze, jeśli sami znajdują sobie wykonawcę. Problem w tym, że Gmina Wrocław, nie otrzymując faktury, za takie prace nie zapłaci. Właściciele dogadują się w takich sytuacjach. Jeżeli są to zamożniejsi lokatorzy, to solidarnie partycypują w kosztach malowania klatki schodowej, a jeśli w budynku mieszka biedniejsza rodzina, to dogaduje się z tymi, którzy na usługę wyłożyli pieniądze i sprząta po malowaniu. W tych budynkach, w których ludzie się dogadują, a biedniejsi zamiast pieniędzy ofiarowują swoją pracę, klatki schodowe, piwnice i strychy nie są dewastowane. Ludzie swoje pieniądze i pracę starają się szanować. Wszyscy pilnują porządku, nikt nie rysuje i nie obija ścian. Krótko mówiąc, takie prace konsolidują mieszkańców, którzy naprawdę czują wtedy, że żyją we wspólnocie. Nie ma tam sytuacji, w których właściciel jest ważniejszy i rządzi, bowiem wykupił mieszkanie, a najemca lokalu komunalnego nie ma nic do powiedzenia, ma tylko płacić czynsz i cicho siedzieć. Każdy mieszkaniec budynku jest tak samo ważny.

– Dziękuję za rozmowę.

Zakład Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o.

WRO-DOM

50-073 Wrocław, ul. Św. Antoniego 19 tel. (071) 344 22 41, 343 16 43, 344 43 80, 343 20 65, 344 78 30, fax 344 22 41 wew.47

INFORMATOR

INFORMACJE O ZARZĄDCY

Skład Zarządu:

Elżbieta Sieradzka - prezes zarządu
Danuta Kruczek - członek zarządu
Kazimiera Oksińska - członek zarządu
Stanisław Liptak - członek zarządu

Dział techniczny

tel. 343 20 65 wew. 35, 36, 37,
poniedziałek, wtorek, piątek w godz. 7.30 - 15.30,
środa, czwartek w godz. 7.30 - 17.30

Dział Naliczeń i Windykacji

tel. 344 43 80 wew. 32, 33, poniedziałek,
wtorek, piątek w godz. 7.30 - 15.30,
środa, czwartek 7.30 - 17.30

Dział księgowości

tel. 343 16 43 wew. 34, 41, 44
poniedziałek, wtorek, piątek w godz. 7.30 - 15.30,
środa, czwartek 7.30 - 17.30

Dyspozytor

pokój nr 1, tel. 343 20 65 wew. 30, przyjmuje
wszelkie zgłoszenia o awariach i usterekach
poniedziałek, wtorek, piątek w godz. 7.30 - 15.30,
środa, czwartek 7.30 - 17.30

Prezes Spółki

przyjmuje w sprawie skarg i wniosków
w każdą środę w godz. 9.00 - 17.00

W przypadku wystąpienia awarii w godzinach popołudniowych i w dni wolne należy dzwonić pod niżej wymienione numery:

Pogotowie gazowe	- 992
Pogotowie energetyczne	- 991
Pogotowie MPEC	- 993
Pogotowie wodno-kanalizacyjne	- 348 53 14
Pogotowie elektryczne	- 348 65 11
Pogotowie kanalizacyjne	- 994

Usługi porządkowe

świadczy PPHU „Astra” Usługi
Porządkowe Jacek Musijenko,
54-608 Wrocław, ul. Tyrmanda 35/4,
tel. 344 39 16

Zakres prac w budynkach:

bieżące sprzątanie klatki schodowej,
strychy, suszarnie, pralnie, korytarze
piwniczne, dwa razy w miesiącu mycie
klatek schodowych w całości z poręczami,
kioskami i grzejnikami
raz na kwartał mycie okien na klatkach
schodowych, w pralniach i suszarniach

Zakres prac na terenach zewnętrznych

na bieżąco zamiatanie podwórek, chodników,
placów zabaw, czyszczenie studzienek
ściekowych, na bieżąco zamiatanie
i dezynfekcja miejsc gromadzenia
nieczystości (osłony, kontenery), w okresie
zimowym codzienne usuwanie śniegu, lodu
i przeciwdziałanie gołoledzi

Usługi w zakresie usuwania awarii i drobnych napraw

świadczy:
Zakład Ogólnobudowlany
Instalacje wodno-kanalizacyjne, co,
gaz, elektryczność, Robert Jasiński,
Czeszów, ul. Leśna 1B, tel. 344 22 41 w. 51

Opiekę kominiarską

nad budynkami sprawuje
Spółdzielnia Pracy Usług
Kominiarskich „FLORIAN”
ul. Powstańców Śl. 8, tel. 367 80 68

Ciepło – towar miły, ale drogi

Bez samowolki

Z Elżbietą Sieradzką, prezesem Zakładu Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. WRO-DOM rozmawia Sławomir Grymin



Elżbieta Sieradzka

- Rozpoczął się sezon grzewczy niosący ze sobą określone problemy.

- To prawda. Początek sezonu grzewczego jest zawsze trudny, bo wiem uruchamianie instalacji grzewczych – przynajmniej w początkowym okresie – jest związane z pewnymi zakłóceniami. Niestety, mieszkańcy nie do końca zdają sobie sprawę, że zazwyczaj przeróbki robione przez nich samych latem są niefachowe i przysparzają później różnych problemów. Corocznie borykamy się z tym, mimo że cyklicznie informujemy lokatorów, iż bez zgody zarządcy nie wolno robić żadnych przeróbek instalacji. Ludzie – tylko sobie znanymi sposobami – wymieniają i przestawiają grzejniki, wyciągają kryzy z zaworów grzejnikowych i generalnie robią różne amatorskie przeróbki, co wychodzi im boki po późniejszym uruchomieniu instalacji ciepłej.

- Skąd u niektórych taki pociąg do majsterkowania?

- Część mieszkańców uważa, że jeśli np. zamontują inny grzejnik lub przestawią grzejnik w inne miejsce, to będzie w mieszkaniu estetyczniej, a funkcjonalność pomieszczenia polepszy się. Niektórzy lokatorzy nie zawsze mają świadomość, że przeróbka lub zmiana (skrócenie czy przedłużenie) gałązki, powodują, że później instalacje zaczynają źle funkcjonować.

- Czy to jedyne problemy z instalacją ciepłą?

- Innym często utrudniającym życie występującym zjawiskiem jest brak wody w instalacji. Kiedyś wcześniej montowane były węzły hydroelewatorowe, które cały czas uzupełniały wodę, gdy z powodu przecieków lub odpowietrzania uciekała. Zastąpiły je węzły wymiennikowe, w których woda raz wpuszczona przepływa na okrągło i pracuje przez cały czas w tego typu instalacjach. Bywa, że lokatorzy – którym wydaje się, że słabo działają im grzejniki – odpowietrzają instalację i spuszcza ją wodę domowym sposobem. Część wody oczywiście ubywa i wtedy górne piętra w danym budynku zostają bez centralnego ogrzewania, bowiem woda tam nie dochodzi.

- Przecież na zebraniach wspólnot mieszkaniowych corocznie podnosicie problem samowolnych przeróbek...

- Cały czas przestrzegamy właścicieli i najemców przez taką samowolą, ale nie zawsze odnosi to pozytywny skutek. Na zebraniach wspólnot mówimy właścicielom, że nie wolno niczego ruszać w instalacjach, bowiem stanowią one część wspólną budynku i nie da się indywidualnego mieszkania wykluczyć z tego systemu ogrzewania. Uczulamy ludzi, że wszystkie prace związane z instalacją ciepłą wymagają wyjątkowej ostrożności. Niestety, jak już powiedziałam, nie wszyscy to rozumieją lub chcą zrozumieć.

- Niektórym pewnie wydaje się, że potrafią lepiej od prawdziwych fachowców...

- Ludzie, jak to ludzie. Lubią sobie sami coś ulepszać i zmieniać. Nie mówię, że to robią celowo i złośliwie. Pewnie wśród mieszkańców nie ma jeszcze takiej świadomości, iż instalacja grzewcza funkcjonuje tak, a nie inaczej, i że należy bardzo ostrożnie podchodzić do jakichkolwiek przeróbek. Jeśli już ktoś ma taką potrzebę, to powinien skonsultować się z nami, a my wtedy sprawdzimy, czy taka zmiana nie spowoduje zakłóceń w instalacji centralnego ogrzewania.

- Ciepło to uczucie miłe, ale przecież kosztuje...

- Nie wszyscy mieszkańcy postępują tak, jakby zdawali sobie sprawę z tych kosztów. Lokatorzy oczywiście wiedzą, że za ogrzewanie płacą, ale niektórym wydaje się, że jeśli w danym miesiącu zapłacą za ciepło jakąś określoną kwotę, to ta cena nie może się zmienić. Niestety, na koniec roku przychodzą rozliczenia i wtedy okazuje się czasami, że w budynku zużyto więcej ciepła niż przeznaczyli na to mieszkańcy w ramach zaliczek.

- Mnożą się wtedy chyba pytania domysły...

- Zaczyna się problem i rozważania. Wiadomo przecież nie od dziś, że zimy są u nas różne, a w związku z tym różne zużycie ciepła. Ponadto – moim zdaniem – należałoby uczulić mieszkańców, iż mogliby zażądać, aby koszty za ciepło były mniejsze.

- Jak to zrobić?

- To zupełnie nieskomplikowane. Najprostszym sposobem jest, że jeśli wychodzimy do pracy i mamy w grzejnikach zawory termostatyczne, to podczas naszej nieobecności w mieszkaniu nie ma potrzeby, aby grzejniki działały na pełny regulator. Przykręcamy po prostu zawory i w ten sposób oszczędzamy. Tak samo powinniśmy postępować w razie dłuższych wyjazdów i urlopów. Wtedy ogrzewanie powinniśmy ustawić na minimum, albo zupełnie przykręcić zawory. Jeśli np. ktoś wyjeżdża na dwa tygodnie, to naprawdę nie ma potrzeby, aby przez tak długi czas ogrzewał mieszkanie.

- To rozumowanie wydaje się proste i logiczne...

- Tak, ale ludzie nie przekonali się jeszcze o tym, że w taki sposób mogą oszczędzać na centralnym ogrzewaniu. Często się zdarza, że grzejnik pracuje całą parą, a okna są pootwierane, bo w mieszkaniu jest

gorąco. Większą świadomość kosztów za centralne cechuje lokatorów, którzy mają w swoich mieszkaniach zamontowane podzielniki ciepła. Ludzie wiedzą, że jeśli otwierają okna wietrząc mieszkania, to w tym momencie powinni zakręcać grzejniki, bowiem ciepło ucieka na zewnątrz. Mieszkańcy muszą sobie zdawać sprawę, że sami mogą sobie pomóc i w rezultacie płacić mniej.

- Zarządcy przecież nie zależy, aby mieszkańcy płacili więcej...

- Na pewno nie jest to naszym celem. Rozumiemy i zdajemy sobie sprawę, jaka jest sytuacja finansowa społeczeństwa. Ludzie nie są zbyt bogaci i dysponują ograniczonymi budżetami. Dlatego apelujemy, aby zrozumieli, że sami mogą ograniczyć swoje wydatki, choćby za centralne ogrzewanie. Nasza Spółka na wniosek wspólnoty może ograniczyć ogrzewanie klatek schodowych. Na klatkach też są przecież zamontowane grzejniki pracujące całą parą, co nie zawsze jest celowe.

- Przegrzanie nie jest przecież dobre dla zdrowia.

- Z tym jest różnie. Jeśli przykręcamy grzejniki na klatkach schodowych, to niektórzy ludzie protestują, że mają wychłodzoną klatkę i w związku z czym chłodniej zaczyna być w mieszkaniu. Poza tym młody człowiek, który jest w ciągłym ruchu, nie potrzebuje w mieszkaniu temperatury większej niż 20 stopni. Starsze osoby – nie tak sprawne i energiczne – potrzebują więcej ciepła i stąd ciągle dylematy oraz różnice interesów. Część lokatorów jest za ograniczeniem dostaw ciepła, dru-

gim ciepła ciągle brakuje. Jedno jest pewne, że wszyscy za ciepło zapłacą, a jedyna kwestia, aby o to ciepło zadbać, co leży we wspólnym interesie wszystkich mieszkańców. Jeśli tak nie jest, przychodzi coroczny okres rozliczeń i dochodzi do przykrych niespodzianek. Niektórzy burzą się, ponieważ płacili za ogrzewanie sukcesywnie przez cały rok, a Zarządca przysłał jeszcze dopłatę.

- Przecież tych pieniędzy nie bierzecie dla siebie.

- Nikt nie lubi za dużo płacić. U niektórych ludzi pokutuje mniemanie, że jeśli muszą za coś dopłacić, to te pieniądze Spółka bierze dla siebie i na własne wydatki związane choćby z pensjami, czy premiami. Tak nie jest. Dopłat nie wymyślamy, a pieniądze rozliczamy jedynie z faktur przekazanych nam przez Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej we Wrocławiu. Ponadto pragnę podkreślić, że WRO-DOM stara się obserwować z miesiąca na miesiąc, czy w poszczególnych budynkach nie zwiększa się bardzo zużycie ciepła, co grozi dużymi nadpłatami, ale nie zawsze takie sytuacje możemy wyłapać. Kiedy zużycie ciepła w budynku jest naprawdę duże, staramy się o tym rozmawiać z mieszkańcami i przekonywać ich, aby bardziej je szanowali. Cały problem w tym, że instalacje ciepłe nie są – tak jak wodne – licznikowane. Mieszkaniec zakręcając zawór centralnego ogrzewania nie widzi, czy coś oszczędza, czy nie. Nie ma przecież licznika, z którego później się go rozlicza. Jest natomiast bezlitosna ekonomia, która mówi wprost, nie oszczędzasz – płacisz dużo.

6 grudnia, pracownicy WRO-DOM-u będą odczytywać i sprawdzać liczniki

Wodomierzowy apel mikołajkowy

- Już niedługo będziemy rozliczać wodę za kolejne pół roku – mówi Elżbieta Sieradzka, prezes Zakładu Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. WRO-DOM. – W ciągu roku – sami, w zależności od tego ile zdążymy – odczytujemy zużycie wody z wodomierzy, a część odczytów podają nam mieszkańcy.

Z odczytami podawanymi przez lokatorów różnie bywa. Niektórzy podchodzą do tego bardzo solidnie, inni o tym obowiązku zapominają. Dlatego WRO-DOM ogłasza, że 6 grudnia bieżącego roku w sobotę, pracownicy Spółki będą odczytywać liczniki w wodomierzach.

- Tego dnia w godzinach 8 – 14 prosimy mieszkańców o udostępnienie nam wejścia do mieszkań i sporządzenie odczytów z wodomierzy – apeluje prezes WRO-DOM-u Elżbieta Sieradzka. – Chcielibyśmy dokonać jak największej liczby odczytów, co najbardziej odzwierciedli zużycie wody przez lokatorów. Jest to wtedy dla nas najbardziej miarodajne, bowiem mieszkańcy mający wodomierze indywidualne rozliczają się z tego, co odczytamy, a opłaty za pozostałe zużycie wody przechodzi do roz-

liczenia na ryczałtówco. Chcielibyśmy tę akcję przeprowadzić, jak najbardziej i solidnie, ponieważ czasami zdarza się z różnych względów, że ryczałtówcy są pokrzywdzeni. Jeśli bowiem ktoś odczyta źle swój wodomierz i poda nam za mały stan zużycia wody, to takie zużycie wody przechodzi na ryczałtówca, który zapłaci za dużo. Szóstego grudnia pracownicy Spółki odczytują wodomierze i dodatkowo sprawdzają, czy coś się z nimi złego nie dzieje. Prosimy, aby tego dnia mieszkańcy postarali się być w domu. Oczywiście, w mieszkaniu nie musi na nas czekać główny najemca lokalu, wystarczy tylko, aby po prostu ktoś był i umożliwił nam odczytanie wodomierza. Jest to w naszym, jak i mieszkańców interesie.

S.G.

Uważajmy, komu wynajmujemy mieszkanie

Najemca - często niepożądany

Wynajmując nasze mieszkanie, nie dajmy się zwieść temu, iż przyszły najemca bez zmuszenia oka akceptuje proponowany czynsz. Dobrze ponadto jest wiedzieć, komu oddajemy nasz lokal w chwilowe władanie, aby później nie obudzić się z ręką w nocniku i zapłacić za remont lokalu, więcej niż przyniosły zyski w wynajmu. Poza tym od czasu do czasu – naturalnie bez przesady – powinniśmy odwiedzić najemcę i zobaczyć, kto dodatkowo przebywa w wynajętym przez nas mieszkaniu i generalnie sprawdzić, czy wszystko jest w porządku. Warto porozmawiać z sąsiadami, oni na pewno powiedzą, co się dzieje za ścianą.



kich wypadkach standardowo mieszkańcy informują policję o najemcach niechających zastosować się do zasad współżycia, a ta z kolei przekazuje sprawy do sądu grodzkiego. Dobrze by również było, aby właściciele wynajmując mieszkania montowali w nich wodomierze. Są sytuacje, że właściciel wynajmuje lokal dwóm studentom i jeżeli nie sprawdzi, co się w jego mieszkaniu dzieje, to może spodziewać się, że koczują w nim ich kilkunastu. Oczywiście studenci kapią się i zużywają wodę, a jeśli nie ma wodomierza, rachunki rozkładają się na innych ryczałtów. Jest to po prostu niesprawiedliwe. W takich sytuacjach – aby zachować zasady współżycia społecznego – zmuszamy wynajmujących mieszkania właścicieli, aby zakładali w takich lokalach wodomierze.

Niestety, w obciążonym wieloma sprawami sądzie grodzkim, postępowania ciągną się bardzo długo. – Dla właściciela jest po prostu lepiej, jeśli ma kontrolę nad swoim mieszkaniem, bo przecież niepotrzebne mu są nieprzyjemności i chodzenie po sądach – konkluduje prezes Sieradzka. – Jako Zarządca musimy zadbać, aby ludzie mogli spokojnie mieszkać. Niepokojące jest, że kiedyś nie było wielu problemów z najemcami mieszkań, a w ostatnich czasach problem się nasila i mamy coraz więcej sygnałów i uwag o nieprzystosowanych do współżycia najemcach.

Śmieci

na marginesie

Na szczęście – są Spółki mające z tym poważne kłopoty – na terenie zarządzanym przez WRO-DOM nie

ma większych problemów z lokatorami gromadzącymi w swoich mieszkaniach śmieci. – Przed laty spotykałam się częściej z tymi sprawami, ale dzisiaj wiele sygnałów o takich zachowaniach nie otrzymujemy, choć zdarzają się – ocenia prezes Elżbieta Sieradzka. – Na terenie zarządzanym przez naszą Spółkę jest to problem marginalny, generalnie nie dotyczy mieszkań własnościowych, tylko nielicznych najemców lokali komunalnych. Jednak właściciele o swoje mieszkania bardziej lub mniej dbają. Częściej też w lokalach komunalnych mieszkają rodziny dysfunkcyjne, w których występują problemy z alkoholem, czy narkotykami.

Liberalne prawo

Nie jest tajemnicą, iż ustawa o ochronie praw lokatorskich jest aktem prawnym dość liberalnym i w dużej mierze chroni ludzi zachowujących się naganie w zajętych przez siebie mieszkaniach. Nie jest łatwo kogoś eksmitować, choć ten ktoś do współżycia z innymi sąsiadami zupełnie się nie nadaje. – Sprawa o eksmisję musi najpierw trafić do sądu i musi być odpowiednio umotywowana – tłumaczy prezes. – Wiadomo, w sądzie pozostali mieszkańcy muszą świadczyć przeciwko komuś, a to nigdy nie jest przyjemne. Poza tym ludzie bardzo często boją się występować oficjalnie przeciwko uciążliwym, nierzadko agresywnym lokatorom. Często przychodzą do nas i informują o różnych negatywnych zachowaniach sąsiadów, ale nie zawsze chcą podpisać się pod jakąś petycją, a tym bardziej świad-

czyć w sądzie. Obawiają się o swoje bezpieczeństwo, bowiem mogą spodziewać się różnych, niemiłych reperkusji ze strony obwinionych o łamanie zasad współżycia lokatorów. Poza tym, jeśli w rodzinie zakłócającej spokój w klatce schodowej, jest dziecko do lat 18, sąd nie orzeknie eksmisji na bruk i takiej rodzinie trzeba przyznać mieszkanie socjalne. Z kolei Gmina Wrocław nie dysponuje dużą ilością takich mieszkań i kółko się zamyka. Awanturnicy zazwyczaj dobrze orientują się, jak wyglądają eksmisyjne procedury sądowe i że lokali socjalnych jest w mieście niewiele i wykorzystują tę sytuację.

Uciążliwe koczowanie

Bywają również sytuacje, że w lokalu zameldowana jest jedna osoba, a mieszka w nim kilka osób. Cóż z tego, że przychodzimy do tego mieszkania, sprawdzamy i robimy kontrolę. Nawet jeśli zastaniemy w takim kilka osób poza zameldowanym, to odpowiada nam, iż ma u siebie gości i nic nie możemy mu udowodnić. Niestety technicznie nie jesteśmy w stanie wszystkiego sprawdzić.

Na terenie zarządzanym przez WRO-DOM nie ma większego problemu z kradzieżami prądu. – Wprowadzając takie sytuacje zdarzają się – mówi Kazimiera Oksińska – ale nie są nagminne. – Wiemy, jak w takich sytuacjach postępować i jak nieuczciwemu odbiorcy wykazać i udowodnić oszustwo. Jeżeli trzeba to jedziemy z pracownikami energetyki, sprawdzamy zużycie prądu i zazwyczaj znajdujemy winnego.

Tekst S.G.

Powstanie nowy posterunek przy ul. Kościuszki

Policji nigdy nie za dużo

- Przy ul. Kościuszki 37 b w przyszłości znajdzie miejsce rewir dzielnicowych – mówi Elżbieta Sieradzka, prezes Zakładu Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. WRO-DOM.

Gdzie wcześniej było zagrzybione mieszkanie, przy ul. Kościuszki 37b, najprawdopodobniej powstanie posterunek policji. – Zdecydowano, że będzie to dobre miejsce, ponieważ wokoło dzieją się nieciekawe historie – ocenia prezes WRO-DOM-u Elżbieta Sieradzka. – Jest to centrum miasta w pobliżu dworca kolejowego i dochodziły do nas sygnały o chuligańskich ekscesach, narkomańskich spotkaniach i piciu na podwórkach alkoholu. Trzeba było temu się przeciwstawić.

Rewir dzielnicowych powstanie na wniosek prężnie działającej Rady Osiedla. WRO-DOM rozpo-

czął remont mieszkania przeznaczonego na posterunek policji, ale na dokończenie prac zabrakło pieniędzy. Dzisiaj już wiadomo, że Zarządca otrzyma od Gminy Wrocław pieniądze potrzebne na dokończenie remontu. – Na pewno nie zakończymy prac do końca roku – uważa prezes Sieradzka. – Musimy bowiem wdrożyć procedury przetargowe w celu wyłonienia wykonawcy, ale jak wszystko pójdzie dobrze, to posterunek mógłby funkcjonować na wiosnę przyszłego roku.

Optymizm nie opuszcza również zastępcy dyrektora ds. technicznych

WRO-DOM-u Stanisława Liptaka. – Planowo w 2002 roku rozpoczęliśmy tam remont, który przerwaliśmy z powodu braku środków finansowych – mówi dyrektor. – W mieszkaniu tym zrobiliśmy ścianki, podłogi, okna, instalacje centralnego ogrzewania i elektryczną. Naprawiliśmy w tym roku dach. Można powiedzieć, że wewnętrzne prace wykończeniowe zostały zakończone, a trzeba jeszcze doprowadzić energię elektryczną i gaz. Na dokończenie tych robót – mamy na razie ustne zapewnienia Gminy – prawdopodobnie dostaniemy 35 tys. zł. Planujemy jeszcze wykonanie zewnętrznej elewacji.

Tekst i zdjęcie S.G.



Zarządca stara się pomagać mieszkańcom w rozwiązywaniu nie tylko mieszkaniowych, ale i życiowych problemów.

- Często spotykamy się z sygnałami od mieszkańców, że jakiś właściciel wynajął swoje mieszkanie komuś, najczęściej studentom; jest to normalne i zgodne z prawem. Niestety, po wynajęciu przestał się lokalem interesować, a dzieją się w nim dantejskie sceny – opowiada Elżbieta Sieradzka, prezes Zakładu Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. WRO-DOM.

- Zdarza się czasem, że ludzie nie wiedzą, komu wynajmują mieszkania i stąd późniejsze problemy. Często właściciele lokali nie mają kontroli nad swymi najemcami i w budynku dzieją się rzeczy dziwne, bulwersujące, a co najgorsze – przeskadzające mieszkać innym – mówi pani prezes.

Niesforni

Do podstawowych i nagminnych problemów należy zakłócanie przez niesfornych najemców ciszy nocnej. Wynajmujący mieszkania studenci to przecież młodzi ludzie, którzy nie są zżyci z pozostałymi lokatorami w danej klatce schodowej i skoro nie czują się współmieszkańcami, to nie zawsze dopasowują się do stylu życia pozostałych sąsiadów i do wcześniej ustanowionych zwyczajów panujących w społeczności. Nierzadko otrzymujemy sygnały o zakłócaniu przez takich najemców ciszy nocnej, balangach, puszczaniu na głos muzyki i dewastacjach klatek schodowych. Są to sytuacje bardzo nieprzyjemne.

Właściciel odpowiedzialny

Gdy niesforni najemcy nie przestrzegają zasad współżycia społecznego, przeszkadzają innym sąsiadom i utrudniają im życie, pracownicy WRO-DOM-u odwiedzają ich i starają się dyscyplinować. – Staramy się pomóc w takich sprawach naszym mieszkańcom, ale generalnie za mieszkanie i to, co się w nim dzieje, odpowiada jego właściciel – podkreśla prezes Sieradzka. – Moim zdaniem, jeśli właściciel lokalu wynajął mieszkanie, to powinien co jakiś czas je odwiedzić, porozmawiać z sąsiadami, czy wszystko jest w porządku. Ostatecznie, gdy najemca jest bardzo uciążliwy i nie chce zmienić swego trybu życia np. puszczając o północy głośną muzykę techno, wspólnota mieszkaniowa może podjąć uchwałę i skierować sprawę do sądu o sprzedaż mieszkania na drodze licytacji.

Czekając na wyrok

Toczy się już jedno takie postępowanie na terenie zarządzanym przez WRO-DOM. – Jest to postępowanie o zakłócanie spokoju i już bardzo długo trwa – dodaje Kazimiera Oksińska, członek Zarządu Spółki. – Rzeczywiście, właściciele mają tutaj duży problem, ale mają nadzieję, że wreszcie zostanie on rozwiązany wyrokiem sądowym. W ta-



W tym miejscu powstanie posterunek.

Na mapie prezentujemy osiedla, których nieruchomościami zarządzają i administrują spółki „CENTRUM” (I), „ATENA” (II), „FONTIS” (III), „WRO-DOM” (IV), „KOO” (V) i „ROM-DOM3” (VI). Wszędzie tam dociera nasz miesięcznik. Dzięki współpracy z wymienionymi spółkami – bezpośrednio i bezpłatnie do mieszkań w budynkach zaznaczonych rejonów miasta. Także do licznych instytucji i firm położonych na tym obszarze. „Wrocławska Gazeta Mieszkaniowa” – przygotowywany przez Wrocławską Fabrykę Prasową - dociera również do mieszkańców niektórych innych, pojedynczych budynków poza Starym Miastem i Śródmieściem oraz częścią Fabrycznej. Spółki, z którymi współpracujemy, administrują bowiem także niektórymi wspólnotami mieszkaniowymi w dzielnicy Krzyki.

W sumie miesięcznik trafia do ponad 23 tysięcy mieszkań!

„WGM” jest więc jednym z najskuteczniejszych nośników reklam we Wrocławiu.

Docieramy do 23 tysięcy mieszkań!

Mapa zasięgu miesięcznika „Wrocławska Gazeta Mieszkaniowa”



KOMPLEKSOWE USŁUGI POGRZEBOWE



Całodobowe przewozy zwłok
ul. św. Antoniego 27/29, 50-073 Wrocław
tel. 343-35-57

Nasze Biuro Reklam i Ogłoszeń

tel./fax (071) 79-59-700

e-mail:
reklama@fabrykaprasowa.wroc.pl

KREDYTY BANKOWE

- Pożyczki hipoteczne decyzje w 4 dni
- Samochodowe przy 20% wpłaty bez zaświadczeń o dochodach
- Gotówka - decyzje w 1 dzień
- Również dla zadłużonych

ul. Biskupia 10a lok. nr 14
(boczną Wita Stwosza)
50-148 Wrocław

tel. 343-58-54, 346-89-22

ZAPRASZAMY OD PONIEDZIAŁKU
DO PIĄTKU OD 10 DO 17