



KWARTALNIK BEZPŁATNY

wspólnicy

WARSZAWA

BIULETYN DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH WIOSNA Nr 2/2008



Paszport energetyczny Nowelizacją ustawy Prawo budowlane (Dz. U. z 2007 r. nr 191, poz. 1373), która wejdzie w życie już od 1 stycznia 2009 r., wprowadzony zostanie obowiązek posiadania świadectwa energetycznego dla domów, mieszkań i budynków. — STR. 4

Kto sprząta chodniki ? Obowiązek utrzymania czystości i porządku w gminach należy do zadań własnych gminy. Ale... — STR. 5

Użytkowanie wieczyste Realizacja inwestycji na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste. — STR. 6-7

Nowy zarządca (administrator) nieruchomości wspólnoty — STR. 8-9

Balkony Kto odpowiada za przedrzewiałą konstrukcję i odpadający tynk. — STR. 10

Problematyka głosowania we wspólnocie mieszkaniowej Złożoność i komplikacje zagadnień dot. głosowania i skutki prawne. — STR. 11

Miedzy nami, wspólnikami Listy Czytelników: Wszechobecny hałas — STR. 12

Ciekawostki Książeczki na termomodernizację, Nowa Siedziba Referatu Wspólnot Mieszkaniowych — STR. 12

rewitalizacja

Zasady udzielania wsparcia finansowego z programu rewitalizacji – wybrane problemy.

W Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Mazowieckiego 2007-2013 wyznaczony jest priorytet, który ma pomóc w przekształceniu i wykorzystaniu obszarów problemowych (zdegradowanych) do celów gospodarczych, edukacyjnych, kulturalnych lub turystycznych. W ramach tego priorytetu zaplanowano wsparcie dla projektów rewitalizacyjnych, tworzonych przez jednostki samorządu terytorialnego, wspólnoty mieszkaniowe, TBS-y, spółdzielnie mieszkaniowe lub inne jednostki organizacyjne posiadające prawo do dysponowania daną nieruchomością.

Projekty rewitalizacyjne mają być ukierunkowane na rozwój społeczno-gospodarczy oraz podniesienie jakości życia społeczności lokalnych. Wsparcie oznacza pomoc finansową dla projektów rewitalizacyjnych, których cele i działania są zgodne z wytycznymi priorytetami. Taka zgodność nazywana jest kwalifikowalnością projektu rewitalizacyjnego. Ocena kwalifikowalności projektów, zgłoszonych przez przyszłych beneficjentów (podmiotów, które zakwalifikują się do dofinansowania), odbywa się w oparciu

o kryteria określone przez Komitet Monitorujący.

Zakwalifikowanie projektu do dofinansowania nie wiąże się z obowiązkiem dofinansowania każdego wydatku związanego z realizacją projektu rewitalizacyjnego. Wydatki, tak jak projekt, muszą być kwalifikowalne. Oznacza to, że wydatki muszą spełniać zasady określone w Krajowych wytycznych dotyczących kwalifikowania wydatków w ramach funduszy strukturalnych i Funduszu Spójności w okresie programowym 2007-2013. Podstawą do dofi-

nansowania projektów musi być przewidywalność wydatków (sporządzenie kosztorysów). Wydatki muszą być udokumentowane w sposób wiarygodny (za pomocą np.: faktury, protokołów odbioru, przelewów, umów z wykonawcami itp.). Niektóre wydatki traktowane są jako niekwalifikowalne (nie podlegają dofinansowaniu) np.: odsetki od kredytów, kary, grzywny, opłaty związane z prowadzeniem procesów sądowych, koszty zakupu środka trwałego, który był współfinansowany ze środków krajowych lub wspólnotowych w przeciągu 7 lat poprzedzających datę zakupu środka trwałego przez beneficjenta oraz wydatek poniesiony na wypełnienie formularza wniosku o dofinansowanie projektu.

Zasadą, o której należy pamiętać ubiegając się o dofinansowanie projektu z programu rewitalizacyjnego, jest niepoddanie projektu tzw. znaczącej modyfikacji przez okres 5 lat od daty zakończenia projektu lub 3 lat – w przypadku projektów realizowanych w celu utrzymania inwestycji lub miejsc pracy. Oznacza to, że wyznaczone cele i działania w projekcie muszą być dotrzymane. W razie zmiany założonych celów oraz przewidywanych działań w ciągu 5 lat od zakończenia projektu, liczyć się trzeba z koniecznością zwrotu dofinansowania wraz z odsetkami, liczonego jak zaległość skarbową.



Prezydent m. st. Warszawy powołał Pełnomocnika ds. rewitalizacji oraz dzielnicowych koordynatorów ds. rewitalizacji. Koordynatorem ds. rewitalizacji w Dzielnicy Śródmieście jest Pan Adam Maruszak, tel. (022) 699 84 77, email: adam.maruszak@srodmiescie.warszawa.pl

Szanowni Państwo

składam na Państwa ręce drugi numer biuletynu informacyjnego pod tytułem „Wspólnicy”.

p.o. Naczelnika Wydziału Zasobów Lokalowych Pani Jolanta Jabłońska

Jesteśmy obecnie w trakcie zebrań rocznych i na co dzień spotykamy się z problemami, które dotyczą Członków wspólnot mieszkaniowych.

Wiem, że zarządzanie nieruchomością nie należy do łatwych zajęć, dlatego pracownicy Referatu Wspólnot Mieszkaniowych starają się swoim bogatym doświadczeniem wspierać działania wspólnot.

W nowej siedzibie zlokalizowanej przy ul. Mokotowskiej 55 m 54 uzyskają Państwo wszelkich informacji dotyczących problematyki związanej z zarządzaniem nieruchomościami. Referat Wspólnot Mieszkaniowych działa od poniedziałku do piątku w godzinach 8.00 – 16.00, a ponadto planowane jest otwarcie na przełomie kwietnia i maja punktu informacyjnego, który będzie działał w każdą środę do godziny 18.00.

Zapraszam Państwa do współpracy.

Jolanta Jabłońska



Słownik skrótów i wyrazów używanych w dokumentach związanych z programem rewitalizacji:

RPO WM – Regionalny Program Operacyjny Województwa Mazowieckiego

LUPR – Lokalny Uproszczony Program Rewitalizacji

SRMW – Strategia Rozwoju Województwa Mazowieckiego

Rewitalizacja – kompleksowy, skoordynowany, wieloletni, prowadzony na określonym obszarze proces zmian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych, podjętych w interesie publicznym, których celem jest wyprowadzenie obszaru z sytuacji kryzysowej, przywrócenie mu dawnych funkcji, nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej oraz stworzenie warunków do jego dalszego rozwoju, w oparciu o uwarunkowania endogeniczne (zewnętrzne)

Beneficjent – podmiot korzystający z wsparcia finansowego

Projekt rewitalizacyjny – planowane działania, których skutkiem będzie polepszenie sytuacji społeczno-gospodarczej na obszarze określonym jako kryzysowy.

Program rewitalizacyjny – wspieranie finansowe projektów zmierzających do przekształcenia i wykorzystania obszarów miejskich, uznanych za kryzysowe w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego.

Komplementarność – wzajemne uzupełnianie się działań na rzecz programu rewitalizacji

Priorytety – najważniejsze zadania (pierwszeństwo) wyznaczone przez Regionalny Program operacyjny

TBS – Towarzystwo Budownictwa Społecznego

Projekt kwalifikowalny – zgodność działań z celami wytycznymi w priorytetach Regionalnego Programu Operacyjnego.

Projekt niekwalifikowalny – zaplanowane działania niezgodne z celami określonymi w priorytetach Regionalnego Programu Operacyjnego

Wydatek kwalifikowalny – wydatek lub koszt poniesiony przez benefi-

cjenta w związku z realizacją projektu rewitalizacyjnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

Wydatek niekwalifikowalny – wydatek lub koszt nie podlegający pokryciu ze środków przeznaczonych na realizację Regionalnego Programu Operacyjnego

Trwałość projektu – brak modyfikacji projektu przyjętego do realizacji w ramach programu rewitalizacji. 5 lat od daty zakończenia projektu – zasada ogólna, 3 lata w przypadku projektów realizowanych w celu utrzymania inwestycji lub miejsc pracy stworzonych przez małe i średnie przedsiębiorstwa.

Modyfikacja projektu – 1. zmiana mająca wpływ na charakter lub warunki realizacji projektu lub powodująca uzyskanie nieuzasadnionej korzyści przez przedsiębiorstwo lub podmiot publiczny. 2. Zmiana wynikająca z charakteru własności elementu infrastruktury albo z zaprzestania działalności produkcyjnej.

MŚP – małe i średnie przedsiębiorstwa

Adam Maruszak

Paszport energetyczny

Nowelizacją ustawy Prawo budowlane (Dz.U. z 2007 r. nr 191, poz. 1373), która wejdzie w życie już od 1 stycznia 2009 r., wprowadzony zostanie obowiązek posiadania świadectwa energetycznego dla domów, mieszkań i budynków.

Zgodnie z ustawą z dnia 19 września 2007 r. o zmianie ustawy – Prawo budowlane Świadectwo charakterystyki energetycznej budynku może sporządzić osoba, która:

1. posiada pełną zdolność do czynności prawnych;
2. ukończyła co najmniej studia magisterskie, w rozumieniu przepisów o szkolnictwie wyższym;
3. nie była karana za przestępstwo przeciwko mieniu, wiarygodności dokumentów, obrotowi gospodarczemu, obrotowi pieniędzmi i papierami wartościowymi lub za przestępstwo skarbowe;
4. posiada uprawnienia budowlane do projektowania w specjalności architektonicznej, konstrukcyjno-budowlanej lub instalacyjnej albo odbyła szkolenie i złożyła z wynikiem pozytywnym egzamin przed ministrem właściwym do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej.

Notariusz przy podpisywaniu umowy notarialnej dotyczącej aktu kupna mieszkania czy domu będzie wymagał certyfikatu energetycznego zwanego również paszportem energetycznym.

W dokumencie tym będzie określona wartość energii podana w kWh/m², która jest niezbędna do zaspokojenia potrzeb związanych z użytkowaniem nieruchomości. Obowiązek posiadania paszportu energetycznego dotyczyć będzie nowo wybudowanych budynków mieszkalnych. Właściciele tych mieszkań otrzymają świadectwa energetyczne wraz z aktami notarialnymi.

Zmiany w ustawie Prawo budowlane są następstwem ogłoszenia przez Parlament europejski i Radę w kwietniu 2002 roku Dyrektywy 2002/91/WE w sprawie charakterystyki energetycznej budynków. Jest to kontynuacja polityki energetycznej Unii Europejskiej. Polska jako państwo członkowskie ma obowiązek wdrażać zalecenia dyrek-

tywy. Ostateczny termin implementacji upływa 4 stycznia 2009 roku, czyli po upływie trzech lat okresu przejściowego przysługującego do realizacji w/w dyrektywy.

Mieszkania i domy bez świadectwa energetycznego nie będą mogły być sprzedawane, kupowane i wynajmowane. Celem dyrektywy jest ujawnienie cech energetycznych budynków dla ich właścicieli, nabywców i najemców, a także poprawy ich standardu.

Świadomość zużycia energii będzie miała niewątpliwie znaczący wpływ na kontrolę jej zużycia. Po dokonaniu audytu energetycznego budynek otrzymuje świadectwo energetyczne, jest to dokument wydany przez upoważnionego eksperta. Dokument ten charakteryzuje jakość budynku pod względem jego zużycia energii i świadczy tym samym o kosztach eksploatacji obiektu.

Cechy energetyczne budynku decydują o jego walorach na rynku, mają także wpływ na komfort użytkowania pomieszczeń. Krótko mówiąc im niższy wskaźnik zużycia energii na świadectwie energetycznym, tym wyższa wartość mieszkania na rynku.

Najemcy i nabywcy powinni mieć swobodny dostęp do danych określających jakość energetyczną budynku. Większa energooszczędność świadczy o niższym koszcie eksploatacji, a tym samym o wyższej atrakcyjności mieszkania/ budynku.

Wprowadzenie systemu oceny ma za zadanie wyegzekwowanie od projektantów i architektów uwzględniania w swoich projektach energooszczędności mających powstać budynków.

Co jednak z budynkami wybudowanymi przed wejściem w życie dyrektywy? Również i one są objęte dyrektywą unijną i również one muszą posiadać paszport energetyczny. Dyrektywa jasno ustala, że w chwili powstawania nowego obiektu, a także w momencie sprzedaży lub wynajmu

budynku, nabywcy lub najemcy powinno zostać przedstawione świadectwo energetyczne przedmiotowego budynku/mieszkania.

Właściciel budynku przeznaczanego do sprzedaży lub wynajmu powinien zlecić opracowanie świadectwa energetycznego upoważnionemu specjalście.

Minister właściwy do spraw budownictwa, gospodarki przestrzennej i mieszkaniowej prowadzi rejestr osób, które złożyły z wynikiem pozytywnym. Rejestr prowadzony jest w formie elektronicznej.

Zgodnie z treścią dyrektywy świadectwo powinno zawierać:

- klasę energetyczną budynku czyli wartość całkowitego zapotrzebowania na energię, wykorzystywaną na wszystkie cele: ogrzewanie, oświetlenie, przygotowanie ciepłej wody, klimatyzację i wentylację – od A do G. Klasa A oznacza, że budynek spełnia wszystkie kryteria decydujące o jego najwyższej energooszczędności;
- obliczanie tzw. wskaźnika zintegrowanej charakterystyki budynku. W zależności od wartości tego wskaźnika budynek znajduje się w określonej klasie energetycznej;
- dane techniczne budynku – konstrukcja, użyte do budowy materiały. Przegląd instalacji. Usytuowanie budynku względem stron świata;
- charakterystykę energetyczną – izolacyjność, sprawność urządzeń.
- zalecenia – jak poprawić jakość energetyczną budynku, aby możliwe stało się przydzielenie do wyższej klasy energetycznej.

Paszporty energetyczne będą ważne przez 10 lat, po tym okresie budynki będą poddawane kontroli. Szacunkowy koszt certyfikatu dla domu jednorodzinnego to koszt 1000 złotych, natomiast mieszkania w budynku wielorodzinnym 300-400 złotych. Obowiązek zdobycia dokumentu będzie spoczywał zarówno na zarządcach i wspólnotach, jak też właścicielach mieszkań. Warto więc już dziś pomyśleć o paszporcie dla naszego mieszkania.

Ewa Kamińska

Kto sprząta chodniki ?

Obowiązek utrzymania czystości i porządku w gminach należy do zadań własnych gminy. Oznacza to, że gmina powinna zapewnić czystość i porządek na swoim terenie oraz stworzyć warunki niezbędne do ich utrzymania.

Niektóre z tych obowiązków są przerzucane na właścicieli nieruchomości i nie są to obowiązki odnoszące się do terenu prywatnych nieruchomości, ale również terenów przylegających do tych nieruchomości stanowiących własność gminy.

Jednym z takich obowiązków właściciela nieruchomości wynikający z art.5 ust.1 pkt 4 z ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz. 2008 z późn. zm.) jest uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości. O ile do czasu nowelizacji ustawy o utrzymaniu czystości i porządku, która nałożyła na wszystkich właścicieli nieruchomości obowiązek oczyszczania ze śniegu i lodu oraz usuwania błota i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, to po nowelizacji w sposób istotny uległ on zmianie. Utrzymując generalną zasadę, że uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości należy do właścicieli tych nieruchomości, ustawodawca zwolnił z tego obowiązku właścicieli nieruchomości, jeżeli na chodniku przylegającym do nieruchomości dopuszczony jest płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych. Oznacza to, że niezależnie, ile miejsca na chodniku zajmują parkujące samochody – i nie ma znaczenia, czy na chodniku jest wymalowana biała linia, czy też nie – obowiązek uprzątnięcia całego chodnika obciąża nie właściciela nieruchomości, lecz tego, kto pobiera opłaty z tytułu postoju lub parkowania pojazdów samochodowych na chodniku, tj:

- albo zarząd drogi, jeżeli on pobiera opłaty, zgodnie z dyspozycją art. 5 ust 4 pkt.3 ustawy o czystości i porządku w gmi-

nach („Obowiązki utrzymania czystości i porządku na drogach należą do zarządu drogi. Do obowiązków zarządu drogi należy także: (...) uprzątnięcie i pozbycie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników, jeżeli zarząd drogi pobiera opłaty z tytułu postoju lub parkowania pojazdów samochodowych na takim chodniku”)

- albo gmina, jeżeli ona pobiera opłaty, zgodnie z dyspozycją art.5 ust.5 ustawy o czystości i porządku („ (...) Do obowiązków gminy należy także uprzątnięcie i pozbycie się błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników, jeżeli gmina pobiera opłaty z tytułu postoju lub parkowania pojazdów samochodowych na takim chodniku...”).



FOT. KRZYSZTOF BOLEK



Uchwalona na podstawie art. 4 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach uchwała Rady miasta stołecznego Warszawy Nr LXXVII/2427/2006 z dnia 22 czerwca 2006 roku w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta stołecznego Warszawy, nie wskazuje podmiotów odpowiedzialnych za utrzymanie czystości na chodnikach, na których pobiera opłaty z tytułu postoju lub parkowania, co moim zdaniem jest niedopatrzeniem. Niezbędnym wydaje się zatem znówelizowanie tej uchwały zgodnie z zapisami w art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005 r. Nr 236, poz.2008 z późn. zm.)

Andrzej Zagrodzki

Użytkowanie wieczyste

Znacząca ilość inwestycji budowlanych w Dzielnicy Śródmieście, w tym inwestycji mieszkaniowych, w których powstały Wspólnoty Mieszkaniowe, zrealizowana została na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste.

Podczas zebrań wspólnot mieszkaniowych często zastanawiano się, czym różni się użytkowanie wieczyste od prawa własności, oraz jakie korzyści niesie za sobą przekształcenie pierwszego w drugie.

W polskim ustawodawstwie istnieje pojęcie prawa użytkowania wieczystego – celowego, terminowego i odpłatnego. Należy również dodać, że termin użytkowanie wieczyste nie znajdują swojego odpowiednika w ustawodawstwie krajów Unii Europejskiej, do której 1 maja 2004 r. przystąpiła Polska.

Istota użytkowania wieczystego polega na tym, iż właścicielem gruntu jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (gmina, powiat, województwo). Użytkownik wieczysty może korzystać z tego prawa w zakresie zbliżonym do zakresu uprawnień właściciela, przez okres niemal stu lat.

Prawo użytkowania wieczystego jest ograniczone czasowo, ponieważ wygasa po upływie okresu, na jaki zostało ustanowione (od 40 do 99 lat), z wyjątkiem przypadku jego wcześniejszego przedłużenia. W ciągu ostatnich 5 lat użytkownik wieczysty lub jego spadkobierca będzie mógł żądać przedłużenia tego terminu na dalszy okres od 40 do 99 lat.

Użytkowanie wieczyste jest jednym z ograniczonych praw rzeczowych, które polega na korzystaniu z rzeczy cudzej. Użytkownik może korzystać z rzeczy w sposób podobny, ale nie identyczny jak właściciel, gdyż korzystanie podlega ograniczeniom pod rygorem utraty tego prawa. Użytkownik ma obowiązek przestrzegania zasad prawidłowej gospodarki i jego uprawnienia do czerpania korzyści, jakie dana rzecz przynosi, ograniczają się do pobierania pożytków.

Prawo użytkowania wieczystego to również obowiązek uiszczenia na rzecz właściciela tzw. pierwszej opłaty, a następnie w terminie do 31 marca opłat rocznych, których wysokość może być

waloryzowana. Jeżeli wartość gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym wzrośnie, właściciel (Skarb Państwa lub gmina) może zaktualizować opłaty roczne. Taka sytuacja jest dzisiaj powszechna i opłaty te rosną. Właściciel takich opłat nie ponosi.

Własność to prawo chronione konstytucyjnie oraz zapisami przepisów ustaw szczególnych. Właścicielowi wolno czynić ze swoją rzeczą wszystko, co nie jest zabronione przez ustawy, zasady współżycia społecznego i co nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. W Konwencji Międzynarodowej podpisanej przez Polskę wyrażony został pogląd, że nikt nie może być pozbawiony swojej własności, chyba, że następuje to w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego.

Podsumowując można stwierdzić, że własność w przeciwieństwie do prawa użytkowania wieczystego jest prawem bezterminowym, trwa tak długo, jak długo istnieje rzecz będąca przedmiotem własności. Prawo własności jest tym szczególnym prawem, które zapewnia właścicielowi dopuszczalną w danych warunkach pełnię uprawnień względem tego, co stanowi jego własność.

Na gruncie polskiego prawa aktem normatywnym zmierzającym do uwłaszczenia określonych kategorii użytkowników wieczystych jest ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, znowelizowana w dniu 7 września 2007 r. Przyjęte przez ustawodawcę rozwiązania pozwalają ujednolicić dotychczasowe do tej pory zróżnicowane zasady i tryb uwłaszczania użytkowników wieczystych.

W świetle obowiązujących regulacji prawnych uprawnionymi do skorzystania z instytucji przekształcenia prawa użytkowania wieczystego są:

- osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych,
- osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości, niezależnie od jej przeznaczenia (np. lokale użytkowe),
- osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego w/w nieruchomości,
- spółdzielnie mieszkaniowe będące właścicielami budynków mieszkalnych lub garaży,
- osoby fizyczne będące następcami prawnymi o sób wymienionych w punkcie 1 oraz osoby fizyczne i prawne będące następcami prawnymi (np. spadkobiercami) osób wymienionych w punkcie 3.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostaje dokonane na wniosek wszystkich użytkowników wieczystych, będących właścicielami lokali w budynkach lub w zespołach garażowych. Wniosek może złożyć każdy członek wspólnoty indywidualnie lub występujący w imieniu wspólnoty mieszkaniowej Zarząd Wspólnoty posiadający pełnomocnictwo notarialne od każdego z właścicieli lokali do reprezentacji w tej konkretnej sprawie.

W przypadku, gdy któryś z współużytkowników nie chce złożyć wniosku o przekształcenie, zgodnie z art. 199 kodeksu cywilnego, współużytkownicy, których udziały wynoszą, co najmniej połowę, mogą zwrócić się do sądu, by ten rozstrzygnął o zasadności złożenia wniosku o przekształcenie czy jest ono konieczne, przyniesie duże oszczędności wspólnocie itp.). Jeśli sąd uzna wniosek za zasadny, jego orzeczenie zastępuje zgodę współużytkowników.

Przekształcenie w prawo własności następuje w drodze decyzji admi-

nistracyjnej, w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – wydanej przez starostę, natomiast w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego na terenie m.st. Warszawy – prezydenta miasta.

Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu, którego właścicielem jest gmina należy złożyć w siedzibie Urzędu Dzielnicy właściwym dla miejsca położenia nieruchomości.

Po złożeniu wniosku wraz z załącznikami, m.in. odpisu księgi wieczystej, aktu notarialnego właściciela lokalu, aktu notarialnego lub decyzji na podstawie, której ustanowione zostało prawo użytkowania wieczystego, decyzji zezwalającej na użytkowanie obiektu budowlanego, zostaje wszczęte postępowanie administracyjne.

Badany jest stan prawny nieruchomości w tym ewentualny brak roszczeń osób trzecich do nieruchomości.

Przekształcenie jest odpłatne. Osoba, na rzecz, której dokonano przekształcenia, zobowiązana jest do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi (gminie), opłaty z tytułu tego przekształcenia. Wysokość opłaty jest ustalana na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy, koszt operatu szacunkowego ponosi osoba składająca wniosek. Od wartości rynkowej nieruchomości odejmowana jest wartość niewykorzystanego okresu prawa użytkowania wieczystego. Otrzymana w ten sposób różnica jest podstawą udzielenia bonifikaty, której wysokość jest zależna od okresu trwania prawa użytkowania wieczystego. Maksymalna wartość bonifikaty nie może przekroczyć 95%.

Ustawa w trzech przypadkach przewiduje preferencyjne opłaty za przekształcenie.

Bonifikatę w wysokości 90% będą mogły otrzymać osoby, jeżeli dochód miesięczny na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym za ostatnie półrocze roku poprzedzającego złożenie wniosku nie przekracza przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Drugi przypadek stosowania preferencyjnych warunków obejmuje grupę użytkowników wieczystych oraz ich prawnych spadkobierców, którzy prawo użytkowania wieczystego otrzymali po 5 grudnia 1990 r. Bonifikata w tym przy-

padku wyniesie 50%. Podana data stanowi datę wejścia w życie ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, która dała możliwość sprzedaży gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa i gmin.

Trzeci przypadek dotyczy nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków, w tym przypadku opłata zostaje obniżona o 50 %.

Bonifikata może być udzielona przez Prezydenta miasta, za zgodą Rady m. st. Warszawy.

W przypadku zmiany dotychczasowego sposobu korzystania lub sprzedaży nieruchomości w ciągu 5 lat od dnia przekształcenia, na rzecz innej osoby niż osoba bliska, równoznaczne jest z koniecznością zwrotu udzielonej bonifikaty.

Osobom, których nie stać na spłatę należności za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, mogą ubiegać się o jej rozło-

żenie na raty. Na wniosek strony opłata rozkładana jest na raty płatne przez okres nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba, że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Ustawowo przewidziano również nieodpłatne przekształcenia dla osób, które otrzymały prawo użytkowania wieczystego nieruchomości w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed 5 grudnia 1990 r. Podobne uprawnienia uzyskują osoby, które uzyskały prawo użytkowania wieczystego na podstawie dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy.

Własność uprawnia do posiadania, korzystania oraz rozporządzania nieruchomością w granicach ustanowionych przepisami prawa.

Ustawowy termin złożenia wniosku o przekształcenie upływa z dniem 31 grudnia 2012 r.

Barbara Wasiluk



Nowy zarządca (administrator) nieruchomości wspólnoty

W roku 2007 Dzielnica Śródmieście m.st. Warszawy podjęła decyzję o wypowiedzeniu przez Zarząd Gospodarowania Nieruchomościami umów o administrowanie budynkami wspólnotowymi. Ten niełatwy krok był konieczny z uwagi na obowiązujące w Polsce prawo. Do końca 2008 roku wszystkie wspólnoty mieszkaniowe będą zatem musiały wybrać nowego zarządcę (administratora). W poniższym tekście przedstawiamy Państwu

ZASADY WSPÓŁPRACY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ Z ZARZĄDCĄ NIERUCHOMOŚCI.

Rolą Zarządu we wspólnocie mieszkaniowej jest kierowanie sprawami wspólnoty i reprezentowanie jej na zewnątrz oraz w stosunkach pomiędzy wspólnotą a poszczególnymi właścicielami lokali. Najczęściej wspólnoty mieszkaniowe wybierają do pełnienia tej funkcji przedstawicieli spośród miesz-



fizyczne, a nawet spoza ich grona.

Zarządy wielu wspólnot, szczególnie większych budynków, po zetknięciu się z różnorodnymi problemami ekonomicznymi, prawnymi, technicznymi i organizacyjnymi, których rozwiązanie wymaga fachowej wiedzy oraz znacznych nakładów pracy, a także wiąże się z przyjmowaniem odpowiedzialności za skutki podejmowanych działań, dochodzą do przekonania, że konieczne jest skorzystanie z pomocy osób lub podmiotów gospodarczych, które zajmują się zarządzaniem nieruchomościami zawodowo.

Zarządca taki (inaczej administrator) powinien wypełniać wszystkie zadania związane z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością, jakie zostały mu zlecone przez Zarząd w umowie.

Jednak podpisanie umowy z licencjonowanym zarządcą nie zmienia faktu, że nadal Zarząd pozostaje odpowiedzialny za sprawy wspólnoty. Stąd członkowie Zarządu współpracują z zarządcą, systematycznie rozliczają go z wykonywanych obowiązków i efektów jego pracy na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Zgodnie z ustawą o własności lokali Zarząd wspólnoty mieszkaniowej odpowiada za wszelkie działania wynikłe z zarządu zwykłego (czyli za czynności podejmowane przez Zarząd samodziel-

nie) oraz za działania będące wynikiem realizacji uchwał wspólnoty. Dlatego właśnie konkretne zasady tej współpracy, zakres zadań i odpowiedzialność zarządcy powinny być jasno sprecyzowane w tekście umowy.

W myśl art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), umowa o zarządzanie musi być zawarta w formie pisemnej. Przy Zarządzie wieloosobowym wybranym zgodnie z art. 20 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.), tzn. w drodze uchwały, podpisy składają przynajmniej dwaj jego członkowie.

Podpisując umowę z zarządcą zakładamy współpracę na dłuższy okres pod warunkiem, że wybrany Zarządca będzie spełniał zadania na niego nałożone, w ramach obowiązującego prawa. Im wnikliwiej i trafniej zdołamy przewidzieć różnorodne sytuacje w umowie, poprawne zarządzanie (administrowanie) nieruchomością będzie łatwiejsze dla obu stron.

Niezwykle ważną kwestią jest zrozumiały język umowy. Jeśli w przygotowywanym tekście pojawiają się określenia niejednoznaczne, powinniśmy dążyć do ścisłego sprecyzowania danego zagadnienia czy pojęcia. Ważne jest, aby były to definicje zgodne z przepisami obowiązującego prawa.

Zarządzanie sprawami wspólnoty – administrowanie nieruchomością wspólną

Przez zarządzanie należy rozumieć podejmowanie wszystkich decyzji i dokonywanie czynności dotyczących nieruchomości wspólnej wynikających z art. 185 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami. Przepis ten nie reguluje całego katalogu zadań pozwalając się domyślić,

że w grę wchodzi także inne zadania wiążące się z podstawowymi określonymi w ustawie.

Zarządzanie nieruchomością można więc rozumieć jako umiejętność utrzymania jej w jak najlepszym stanie, a także użytkowanie w taki sposób, by osiągnąć jak najlepsze korzyści przy jak najmniejszych wydatkach. Jednym z podstawowych obowiązków zarządzającego jest zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości. Pod tym pojęciem należy rozumieć gromadzenie środków finansowych z przeznaczeniem na remonty budynku i bieżące drobne naprawy.

W ramach zarządzania istotną rolę odgrywają decyzje podejmowane przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej. Inicjatywa zarządu powinna być rozumiana przez właścicieli, jako proponowany kierunek działania wspólnoty. Na barkach zarządu spoczywa poszukiwanie tańszych, a rzetelnych wykonawców remontów, negocjowanie umów z dostawcami mediów, poszukiwanie najemców części nieruchomości wspólnej. Na zarządzie również spoczywa wybór administratora.

Jest to bardzo poważna decyzja i należy do niej podejść z należytym staraniem i ostrożnością, gdyż absolutorium udzielane corocznie zarządowi w dużej mierze zależy od działań administratora.



Administrowanie jest elementem zarządzania odnoszącym się w praktyce do gospodarowania od strony technicznej zarządzania w znaczeniu wykonawczym. Firma administrująca jest więc narzędziem w rękach zarządu, który realizuje postanowienia wspólnoty mieszkaniowej przyjęte uchwałami.

W praktyce to administrator przejmie czynności zwykłego zarzą-

du wynikające z art. 22 ust. 1 ustawy o własności lokali, a polegające na utrzymaniu budynku w ruchu, przez co należy rozumieć nieprzerwaną dostawę mediów, zlecenie obowiązkowych przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego, utrzymanie budynku w stanie nie pogorszonym.

Należy pamiętać, że ani wybrany zarząd, ani tym bardziej administrator nie mogą samodzielnie podejmować decyzji w sprawach przekraczających zakres zwykłego zarządu, a wymienionych w art. 22 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali. W takich sprawach zarząd musi uzyskać zgodę wspólnoty mieszkaniowej wyrażoną w formie uchwały.

Obowiązki zarządcy

Zakres obowiązków zarządcy określony jest w Dziale V, rozdz. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Z 2004 r. Nr 261 poz. 2603) oraz w umowie o zarządzanie nieruchomością zawartą z zarządem wspólnoty mieszkaniowej.

Czynności, które nie zostały zlecone zarządcy, spoczywają na Zarządzie.

Obowiązki zarządcy w zakresie zarządzania nieruchomością mogą być dość liczne i różnorodne. W ogólności polegają na: podejmowaniu czynności mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości, zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomością, a także na wykonywaniu czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość.

Czynności, które zostały zlecone zarządcy powinny być czynnościami zwykłego zarządu, ponieważ do podjęcia przez zarząd, jak też zarządcę, czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu bezwzględnie wymagana jest uprzednia zgoda wspólnoty mieszkaniowej wyrażona w formie uchwały.

Prawa i obowiązki właścicieli

Właściciel nieruchomości jest nieograniczony w swych prawach. Właścicielowi wolno korzystać ze swojej rzeczy i rozporządzać nią, ale w granicach określonych przez ustawy i zasa-

dy współzycia społecznego. Przepisy art. 12-17 ustawy o własności lokali ustanawiają dla właścicieli nie tylko uprawnienia, ale również obowiązki. Regulują więc one prawa i obowiązki właścicieli lokali nie z punktu widzenia jednostkowego interesu, lecz zbiorowego interesu wszystkich właścicieli lokali znajdujących się w danej nieruchomości. Właściciel lokalu jako współwłaściciel nieruchomości wspólnej ma prawo z niej korzystać zgodnie z jej przeznaczeniem. Przeznaczeniem nieruchomości wspólnej jest przede wszystkim zagwarantowanie członkom wspólnoty mieszkaniowej minimum swobody przestrzennej w korzystaniu z odrębnych lokali, dlatego też właściciele lokali mają prawo do wspólnego korzystania z dojść, dojazdów do bloków, miejsc parkingowych, pojemników na odpadki, klatek schodowych, wind, placów zabaw, itp.

Oprócz obowiązku ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem lokalu przez właściciela i osoby jemu bliskie, wspólnota jako całość nakłada na każdego właściciela obowiązek utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie i przestrzegania porządku domowego.

Każdy właściciel lokalu zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach zarządu związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, korzystać z niej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałać z nimi w ochronie wspólnego dobra.

Ocena pracy zarządcy i jego wynagrodzenie

Wynagrodzenie może być ustalone w stawce za metr kwadratowy powierzchni użytkowej nieruchomości. Konieczne jest, by umowa wskazywała, które czynności zarządcy objęte są jego wynagrodzeniem, a które pociągają za sobą dodatkowe wydatki ze środków Wspólnoty Mieszkaniowej. Oprócz ustalenia stawki wynagrodzenia, w umowie precyzujemy, w jakich terminach wynagrodzenie jest wypłacane i na podstawie, jakiego dokumentu (np. po wystawieniu rachunku uproszczonego lub faktury VAT). W umowie konieczne jest, aby sprecyzowano, za co zarządca otrzymuje wynagrodzenie, ponieważ znane są przy-

padki, gdy zarządca za swoją usługę bierze wynagrodzenie minimalne, ale dodatkowo obciąża wspólnotę, np. za prowadzenie księgowości, przeglądy techniczne czy wykonywanie kosztorysów inwestorskich.

Na wypadek, gdyby zarządca nie wywiązywał się z obowiązków określonych w tej umowie i innych ustaleń i poleceń Zarządu wspólnoty mieszkaniowej dobrze jest, aby Wspólnota zastrzegła sobie prawo do zapłaty niższego wynagrodzenia, adekwatnego do faktycznie wykonanej pracy na rzecz nieruchomości lub nawet w umowie zapisała prawo do naliczenia kar umownych w niektórych sytuacjach.

Zarząd wspólnoty mieszkaniowej powinien cyklicznie dokonywać oceny i podsumowania sprawności i jakości pracy zarządcy, na przykład opierając się na katalogu jego obowiązków, który obie strony zapisały w odpowiednim paragrafie umowy o zarządzanie. (...)

Rozwiązanie umowy

Sprecyzowania wymagają zwłaszcza postanowienia przewidujące możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, z wyłącznej winy jednej ze stron. Z uwagi na wyjątkowość i dotkliwość takiego trybu rozwiązania umowy, nieodzwonne jest doprecyzowanie okoliczności uzasadniających sięgnięcie do tak drastycznego środka. Jednakże zasadą powinno być wypowiedzenie umowy w przypadku rażącego naruszenia przepisów umowy zawartej pomiędzy zarządem a zarządcą. Będą to na przykład sytuacje opóźnień w regulowaniu płatności w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, co naraża wspólnotę na dodatkowe niepotrzebne koszty, lub zaniechanie działań w wyniku czego, mogło być narażone bezpieczeństwo lub zdrowie mieszkańców lub innych użytkowników budynku i jego okolic.

Jolanta Jabłońska
Jolanta Domańska

Słownik pojęć, wzory umów z zarządcą, przykładowe zapisy do poszczególnych tematów – znajdą Państwo na stronie internetowej www.srodmiescie.warszawa.pl



Balkony

Ustawa o własności lokali dość jasno określa, co stanowi część wspólną nieruchomości w Art. 3 ust. 2, który brzmi „Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali”. Jednak na pytanie o balkony nie otrzymujemy jednoznacznej odpowiedzi. Rodzą się więc wątpliwości, kto odpowiada za przerdzewiałą konstrukcję i odpadający tynk.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w Art. 2 ust. 7 mówi „za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek, przeznaczonych do przechowywania opału”. Z wyżej cytowane ustawy wynika więc, iż cała powierzchnia balkonu stanowi część wspólną ponieważ nie stanowi powierzchni użytkowej przynależnej do lokalu. Orzecznictwo sądowe nie jest jednak spójne w tej sprawie, dlatego też każdorazowo – jeśli chcemy uzyskać jednoznaczną i prawomocną opinię musimy sprawę skierować do sądu.

Tylko w jednym przypadku dotyczącym sprawy balkonowej nie mamy wątpliwości, a mianowicie w sytuacji, gdy w akcie notarialnym uwzględniono powierzchnię balkonu i doliczono ją do powierzchni użytkowej lokalu. Wtedy z całą odpowiedzialnością możemy stwierdzić, iż balkon ten stanowi indywidualną własność. Niestety, tego typu sytuacji jest niewiele.

Powierzchnia wewnątrz balkonu jak najbardziej służy często jako pomieszczenie pomocnicze dla właścicieli lokalu, zazwyczaj nie jest ona jednak umieszczana w akcie notarialnym na liście pomieszczeń – powierzchni przynależnych do lokalu (jak dzieje się w przypadku garażu czy piwnicy).

Jak widać, problem sprowadza się do jasnego określenia, gdzie leży granica pomiędzy tą częścią, która stanowi naszą własność, a tą, która powinna być brana pod uwagę jako część wspólna nieruchomości.

Jeśli uznać balkony za własność indywidualną, wyłącznie tych właścicieli lokali, do których one bezpośrednio przylegają (np. wyłączając je uchwałą z części wspólnej nieruchomości), to musimy liczyć się z faktem, iż całkowity koszt remontu balkonu obciąży właśnie tych właścicieli. Koszty remontu

często połączone z renowacją są bardzo wysokie. Brak środków na ich realizację w krótkim czasie spowodowałby poważne zagrożenie budowlane.

Gdyby jednak podejść do sprawy tak, że zewnętrzna część balkonu, a także jego elementy konstrukcyjne potraktować jako część konstrukcji budynku (art. 61 i 62 ustawy Prawo budowlane), to wówczas będziemy mieli do czynienia z częścią wspólną.

Uznanie balkonów za część elewacji nieruchomości jest zasadne. Kiedy stoimy przed budynkiem i patrzymy na niego z zewnątrz, to balkony (ich konstrukcję) określimy jako integralną część elewacji, która stanowi część wspólną. W Gdańsku Sąd Najwyższy sprawę własności balkonu rozwiązał w sposób następujący: „przestrzeń wewnętrzną” balkonu (jak określił ją sędzia Sądu Najwyższego Zbigniew Kwaśniewski), stanowi własność lokatora, więc to on odpowiada za utrzymanie jej w dobrym stanie, natomiast za remont elementów konstrukcyjnych odpowiada wspólnota mieszkaniowa.

Wyroki sądu nie stanowią jednoznacznie o przynależności balkonów, warto też pamiętać, że orzeczenia Sądu Najwyższego nie stanowią prawa powszechnie obowiązującego.

Ewa Kamińska

Problematyka głosowania we wspólnocie mieszkaniowej

Problem głosowania i jego skutków prawnych jest, wbrew pozorom, zagadnieniem złożonym i skomplikowanym, dlatego niniejszy artykuł jest zapowiedzią rozwinięcia tego zagadnienia w cyklu dalszych artykułów.

Otóż zgodnie z artykułem 23 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (jednolity tekst: Dz. U. z 2000, nr 80, poz. 903 z późn. zm.), uchwały właścicieli lokali są podejmowane na zebraniu bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd wspólnoty. Uchwały zapadają większością głosów, liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos. Omawiana w tym przypadku zasada jest kwestią podstawowego sposobu głosowania, gdyż cytowany przepis zawiera jeszcze inne elementy, które będą przedmiotem następnego artykułu w zapowiadanych cyklach.

Uchwały właścicieli lokali są w szczególności konieczne, o ile obejmują zagadnienia o charakterze przekraczającym zakres zwykłego zarządu, a więc sprawy znajdujące się i przewidziane w art. 22 ust. 3 powołanej ustawy. O ile sama podstawowa zasada, że uchwały zapadają większością głosów może nie budzić wątpliwości to jednak przedmiot, który ma być nią objęty wymaga omówienia. Nie w każdym bowiem przypadku zachowa skutek uchwały większościowej. Przepisy ustawy o własności lokali nie zawierają enumeratywnego wyliczenia przypadków, w których niezbędna będzie aprobata wszystkich właścicieli. Takimi wyjątkami może być art. 3 ust. 7 i art. 22 ust. 4 ustawy. Pierwszy z przywołanych przepisów przewiduje (w końcowym zdaniu) potrzebę zgody wszystkich właścicieli do ustalenia nowej wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zaś drugi także analogicznej zgody w przypadku, połączenia dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podziału lokalu. Jednakże ustawodawca zamierzał w pewnym zakresie ułatwić realizację spraw

przekraczających zwykły zarząd w art. 21 ust. 3 ustawy wprowadzając zapis stanowiący, że zarząd na podstawie pełnomocnictwa składa oświadczenia w celu wykonania uchwał, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 ze wskazaniem, że odnosi to swój skutek w stosunku do właścicieli wszystkich lokali. Taki zapis jednoznacznie określa, że chodzi o uchwały podjęte w trybie większościowym. Przedmiotem artykułu 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6 są, zachowując tę kolejność, sprawy: udzielania zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w skutek nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie

powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, dokonanie podziału nieruchomości wspólnej.

W komentarzach do ustawy zawieranych są wątpliwości w odniesieniu do stosowania zasady większościowej w sprawach dotyczących pkt 5a i 6, które to wątpliwości będą przedmiotem omówienia w następnym artykule zapowiadanego cyklu. Niemniej przytoczony przepis ustawy przewiduje skutek prawny także wobec tych objętych polemiką punktów, należy przyjąć i uznać za prawo obowiązujące.

Mieczysław Truksa



Wszechobecny hałas

Dzielnica Śródmieście należy chyba do najgłośniejszych dzielnic w Warszawie. Hałasują tu samochody i tramwaje, hałasują również drogowcy, remontujący ulice i chodniki. Słyszałam, że można gdzieś zasięgnąć informacji o natężeniu dźwięku w naszych okolicach, co bardzo interesuje.

Rzeczywiście, już od jakiegoś czasu możemy sprawdzić natężenie hałasu w każdym zakątku naszej dzielnicy i całego miasta. Wystarczy tylko wygodnie usiąść w fotelu i „odpalić” komputer. Na stronie:

<http://mapaakustyczna.um.warszawa.pl> widnieje mapa akustyczna całej stolicy. Opracowanie map akustycznych nazywanych również mapami hałasu wymusiły dyrektywy Unii Europejskiej nakazujące, by takowe zostały przygotowane dla wszystkich miast liczących powyżej 250 tys. mieszkańców. Mają one za zadanie informować o natężeniu dźwięku w poszczególnych miejscach aglomeracji, a także wspierać architektów, planistów oraz służby ochrony środowiska. Co pięć lat mapy podlegają aktualizacji.



Opinie na temat biuletynu „Wspólnicy” oraz listy opisujące Państwa problemy prosimy nadsyłać pod adresem: ewa.kaminska@srodmiescie.warszawa.pl lub Urząd Dzielnicy Śródmieście m. st. Warszawy z dopiskiem „WSPÓLNICY”, 00-691 Warszawa, ul. Nowogrodzka 43. Czekamy na listy!

ciekawostki

Ewa Kamińska

Książeczki na termomodernizację

Całkiem możliwe, że już niebawem członkowie wspólnot mieszkaniowych będą mogli wymienić instalacje gazowe i elektryczne płacąc za nie z książeczek mieszkaniowych. Na początku kwietnia odbyło się pierwsze czytanie poselskiego projektu ustawy o wspieraniu remontów i termomodernizacji w sejmowej Komisji Infrastruktury.

Aby odzyskać pieniądze z książeczki, trzeba będzie wymienić okna, instalację gazową lub elektryczną. Premię gwarancyjną dostanie tylko właściciel lokalu lub osoba, która, posiada spółdzielcze prawo do lokalu. Wartość prac wykonanych musi być co najmniej ta-

ka jak wartość środków zgromadzonych na książeczkę mieszkaniową wraz z premią gwarancyjną.

Wspólnoty mieszkaniowe z pieniędzy zgromadzonych na funduszu remontowy remontują wszystkie instalacje znajdujące się w części wspólnej budynków. Biorąc pod uwagę instalację elektryczną musimy sobie zdać sprawę z tego, że niewiele daje nowa instalacja na klatce schodowej, jeśli ta w naszym mieszkaniu jest wiekowa. Jej wymiana w 40-metrowym mieszkaniu to koszt około czterech, pięciu tysięcy złotych, niewiele osób może sobie pozwolić na ten wydatek. Piotr Styczeń, Minister Infrastruktury, mówi „Chcemy zachęcić właścicieli książeczek mieszkaniowych do remontu instalacji

wewnątrz lokali”, to bardzo kusząca propozycja i mamy nadzieję, że projekt ustawy wejdzie w życie już niebawem.

Nowa Siedziba Referatu Wspólnot Mieszkaniowych

W marcu bieżącego roku Referat Wspólnot Mieszkaniowych zmienił siedzibę. Przenieśliśmy się na ul. Mokotowską 55 m 54. Zapraszamy członków naszych wspólnot do współpracy, od niedawna dysponujemy również wsparciem prawnym. Ponadto na przełomie kwietnia i maja planujemy zorganizowanie punktu kontaktowego, który specjalnie dla Państwa będzie czynny w każdą środę do godziny osiemnastej.

wspólnicy



WARSZAWA

Wydawca:
Miasto Stołeczne Warszawa
Dzielnica Śródmieście
ul. Nowogrodzka 43, 00-691 Warszawa
Zdjęcia: Ewa Kamińska

centrala: tel. 0 22 699 80 00
informacja: tel. 0 22 699 82 09
e-mail: ewa.kaminska@srodmiescie.warszawa.pl

Zespół redakcyjny:
Ewa Kamińska
Barbara Wasiluk
Adam Maruszak
Andrzej Zagrodzki

Konsultacja:
Jolanta Jabłońska
Jolanta Domańska
Mieczysław Truksa

Godziny przyjęć interesantów:
ul. Nowogrodzka 43
poniedziałki: 10.00 – 18.00
wtorki – piątki: 8.00 – 16.00

© Urząd Dzielnicy Śródmieście
m. st. Warszawy, 2008
Wszelkie prawa zastrzeżone

taka paka
DESIGN

Producent:
Taka Paka Project
& Design Group
ul. Herbsta 2a,
02-784 Warszawa
tel./fax (22) 648 03 12