



KWARTALNIK BEZPŁATNY

wspólnicy

WARSZAWA

BIULETYN DZIELNICY ŚRÓDMIEŚCIE DLA WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH

ZIMA Nr 5/2009

Przenikanie nieruchomości

Powietrze w naszych domach

Dziedziczenie we wspólnocie

Wspólnoty mieszkaniowe **ubezpieczenia bez tajemnic**

Odwołanie zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej

Palenie na klatkach schodowych

Przenikanie nieruchomości

Problem tak zwanego przenikania nieruchomości dotyczy w istocie sytuacji, gdy jeden lub kilka lokali położonych jest na dwóch odrębnych nieruchomościach, a lokal jednego budynku wchodzi w bryłę budynku sąsiedniego.

W takiej sytuacji powstaje problem podziału pionowego budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste i sposób tego podziału z uwzględnieniem podziału działki. Zagadnienie to zostało przedstawione Sądowi

na drodze administracyjnej. Podział ten nie może naruszać istoty prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności położonych na nich budynków, które są bezwzględnie obowiązujące (art. 235 k.c. i art. 31 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Użytkownikowi wieczystemu przysługuje odrębna od gruntu własność budynku, będąca prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Zatem własność budynków jest pochodną prawa użytkowania wieczystego. Oznacza to, że prawem użytkowania wieczystego mogą być objęte tylko te budynki i urządzenia, które znajdują się na gruncie, a zatem częścią składową takiego budynku nie mogą być części budynku usytuowane na sąsiednim gruncie stanowiące przedmiot innego użytkowania wieczystego. W konkluzji Sąd Najwyższy doszedł do przekonania, że podział budynku winien być zgodny z linią podziału gruntu i przebiegać według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie oddzielającą budynek na dwie oddzielne regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki. O ile jednak zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności, czyli ograniczonego prawa rzeczowego.

Mieczysław Truksa

Najwyższemu w uchwale z dnia 23 stycznia 2007 r., (sygn. akt III CZP 136/06) i Sąd wyraził pogląd, że „podział pionowy budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 k.c.) jest dopuszczalny wraz z podziałem gruntu tylko w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega przez istniejącą w całości lub w znacznej części ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki”.

Co do istoty, Sąd Najwyższy dokonuje oceny możliwości podziału nieruchomości przypominając, że o dopuszczalności przeprowadzenia podziału przez użytkownika wieczystego przesądza art. 97 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz 2603 z późn. zm.), który to podział reguluje się

Drodzy Czytelnicy,



Niepostrzeżenie minął rok od momentu, kiedy pierwsze wydanie „Wspólników” ujrzało światło dzienne. Towarzyszyło nam wówczas uczucie oczekiwania i niepokoju związanego z tym, jak Państwo przyjmą biuletyn. Włożyliśmy wiele wysiłku i starań w każde kolejne wydanie tak, aby poruszane przez nas tematy były jak najbliższe problemom, z jakimi spotykają się Państwo w swoich nieruchomościach.

Poprzez współpracę z prawnikami i specjalistami w dziedzinie nieruchomości staramy się również rozwiązywać problemy, które dotyczyły poszczególne wspólnoty. Nasza pasja i zaangażowanie w tworzenie gazety zostały przez Państwa docenione, dając nam siłę i zapał do szukania nowych ciekawych tematów w przyszłości.

Korzystając z okazji pragnę życzyć wszystkim Czytelnikom Wspólników szczęśliwego Nowego Roku, pełnego sukcesów i pomyślnych zdarzeń.

Andrzej Zagrodzki

p.o. zastępcy Naczelnika Wydziału Zasobów Lokalowych

Parkingi rowerowe w dzielnicy Śródmieście – wygodne i bezpieczne stojaki dla rowerów



Drogi Mieszkańcu,

Masz coś do załatwienia w naszym Urzędzie? Zostaw samochód, wsiądź na rower i zaparkuj tuż przed naszym wejściem, bez żadnych opłat. Wybrane miejsca, gdzie można znaleźć już takie parkingi:

1. skwer przed Urzędem Dzielnicy Śródmieście (przy ul. Nowogrodzkiej)
2. stacja Metra Centrum (przy głównym wejściu)
3. rejon pomnika Kilińskiego (ul. Podwale/ul. Piekarskiej)
4. rejon Pl. Zamkowego (ul. Podwale/ul. Senatorskiej)
5. przy wyjściu ze stacji Metra Świętokrzyska (ul. Zielna)
6. naprzeciw budynku Sądu Rejonowego, (ul. Żurawia w rejonie ul. Parkingowej)
7. w Porcie Czerniakowskim (koło barki Herbatnik)
8. przy placu zabaw w pobliżu ul. Zajęcej (przy ścieżce rowerowej)
9. przed Instytutem Cervantesa (przy ul. Nowogrodzkiej 22)
10. w pobliżu Kawiarni Galerii Cykloza (przy ul. Hożej 62)

Dzielnica Śródmieście posiada już ponad 50 bezpiecznych stojaków rowerowych. Pełna lista znajduje się tutaj:

www.srodmiescie.warszawa.pl – dział: aktualności

A to jeszcze nie koniec! Wskaż inne miejsca na terenie Dzielnicy Śródmieście, gdzie brakuje nowych stojaków rowerowych. Przyślij swoje propozycje na e-mail:

dzielnica@srodmiescie.warszawa.pl
z dopiskiem „ROWERY”

Wszystkie propozycje rozpatrzemy!
Czekamy na Twoje zgłoszenia!



Powietrze w naszych domach

Zwykle nie zastanawiamy się nad tym, czy pomieszczenia, w których przebywamy, są wentylowane w odpowiedni sposób. Nasze subiektywne spostrzeżenia dotyczą jedynie uczucia duszności, zapachu wilgoci, stęchlizny czy kurzu unoszącego się w powietrzu.

Czasem intuicyjnie wyczuwamy, że pomieszczenie posiada nieodpowiedni dla nas klimat. Temat jest jednak wart zastanowienia, chociażby z uwagi na rezultat przeprowadzonych badań statystycznych, z których wynika, że każdy człowiek spędza 90% swojego życia w różnego rodzaju budynkach (mieszkaniach, sklepach, biurach itd.). Wprawdzie jako jednostki nie mamy wpływu na wentylację obiektów użyteczności publicznej, jednak od nas zależy jakość powietrza, jakie mamy we własnych

zanieczyszczenia powietrza są najbardziej wrażliwi tj.: dzieci, kobiety ciężarne, ludzie starsi i chorzy.

Konieczność wentylowania pomieszczeń wynika z faktu, że powietrze w nich jest stale zanieczyszczane (oddychanie, gotowanie, spalanie gazu, palenie papierosów, praca urządzeń elektrycznych itp.). W większości użytkowników nie zdają sobie sprawy z tego, jak wiele szkodliwych substancji znajduje się w otaczającym ich powietrzu. Każda z wykonywanych przez człowieka czynności w mniejszym bądź większym stopniu wiąże się z wydzieleniem pozornie nieszkodliwej pary wodnej do otoczenia oraz dwutlenku węgla. Niesprawnie działająca wentylacja w pomieszczeniach z gazowymi urządzeniami grzewczymi może doprowadzić do wydzielania się tlenku węgla, którym zatrucie może mieć bardzo poważne konsekwencje zdrowotne. Dym papierosowy zawiera kilkaset różnego rodzaju szkodliwych substancji. Brak wymiany powietrza powoduje nagromadzenie zanieczyszczeń w ilościach uniemożliwiających przebywanie w pomieszczeniu. Wilgoć w mieszkaniu również należy traktować jako substancję zanieczyszczającą, której nadmiar powinno się usunąć. Dla utrzymania komfortu cieplnego wilgotność powietrza w temperaturze 20-22°C może wynosić 30-65%, a w temperaturze 26°C nie powinna przekraczać 55%. Jeżeli wilgotność

powietrza przekroczy 70%, zostają stworzone warunki sprzyjające powstawaniu grzybów i pleśni, a tym samym szkodliwe dla ludzi i stanu technicznego mieszkania. Według danych publikowanych przez Stowarzyszenie Polska Wentylacja, orientacyjna intensywność wydzielania pary wodnej w przeliczeniu na jedną osobę przedstawia się w następujący sposób:

- sen lub odpoczynek 50 g/h
- lekka praca 90 g/h
- ciężka praca 150 g/h
- szybki taniec 340 g/h
- kąpiel w wannie 1000-1100 g/h
- kąpiel pod prysznicem 1500-1700 g/h
- suszenie bielizny (jeden wsad do pralki) 2000 g/h
- gotowanie (jeden posiłek) 1000-2000 g/h

Na tej podstawie łatwo jest przeliczyć, jaką ilość pary wodnej produkuje cała rodzina przez dobę. Wyniki mogą być zaskakujące. Nadmiar pary wodnej musi się gdzieś podziać. Jeśli nie znajdzie ujścia, wsiaka w przedmioty, meble, ściany, a zbyt duża zawartość pary wodnej w powietrzu, to zaparowane szyby, nie dające się wysuszyć pranie, wilgotne ściany, a w konsekwencji długotrwałego utrzymywania się takiego stanu: grzyb i pleśń w miejscach trudnodostępnych (w narożach pokoi, za meblami), przy ościeżach okiennych, pęcznienie drewnianych mebli. Wnikający w ściany nadmiar pary wodnej powoduje zniszczenie konstrukcji budynku i stopniową destrukcję mieszkania a nawet budynku. Niewidocznymi a istotnymi

dla ludzi skutkami nieodpowiedniej wentylacji są także: złe samopoczucie, bóle i zawroty głowy, uczucie zmęczenia, choroby dróg oddechowych, podrażnienie błony śluzowej nosa i gardła. W skrajnych przypadkach dochodzi do podrażnień skóry, uczuleń, alergii, astmy, a nawet zachorowań na nowotwory.

Mieszkańcy budynków wyposażonych w starego typu gazowe urządzenia grzewcze powinni zwrócić szczególną uwagę na ich sprawność. Brak dopływu świeżego powietrza może spowodować wydzielanie tlenku węgla (jako efektu niepełnego spalania), który nawet w małych stężeniach jest bardzo niebezpieczny dla człowieka. Piece grzewcze starego typu nie są wyposażone w urządzenia pozwalające na odcięcie dopływu gazu w momencie, kiedy ciąg kominowy jest zbyt mały. W efekcie – nawet, jeżeli kocioł zgaśnie, gaz nadal będzie się ulatniał do pomieszczenia. Dlatego też sprawdzenie sprawności funkcjonowania przewodów wentylacyjnych i spalinyowych jest obowiązkiem wynikającym z prawa budowlanego (Prawo budowlane Dz.U.06.156.1118 z późn. zmianami art. 62). Równie ważne jest wykonywanie zaleceń pokontrolnych, łącznie z wymianą zużytych urządzeń grzewczych na nowe, odpowiadające obowiązującym normom – a tym samym bezpieczne.

W pogoni za oszczędnością energii dążymy do uszczelnienia i ocieplenia naszego domu w tak dokładny sposób, jak jest to możliwe. Pierwszym podejmowanym w tym kierunku krokiem jest wymiana okien. Stare i nieszczelne okna dostarczały dotychczas nadmiaru powietrza z zewnątrz, więc ich wymiana wydawała się naturalnym działaniem zmierzającym do uszczelnienia i zapewnienia ciepła i ciszy w mieszkaniu. Wykonywana termomodernizacja budynków w istotny sposób ogranicza dopływ powietrza do jego wnętrza, a ograniczenie wentylacji powoduje



problemy z zaparowanymi oknami, mokrymi ścianami i wcześniej opisanymi konsekwencjami. Zwykle zapominamy o normach i zasadach do chwili, gdy zaczną nam dokuczać bezpośrednio konsekwencje braku ich stosowania. Warto zatem przypomnieć, że z poszczególnych pomieszczeń należy usuwać następujące ilości powietrza:

- z kuchni z oknem zewnętrznym wyposażonej w kuchenkę gazową lub węglową 70 m³/h,
- z kuchni z oknem zewnętrznym wyposażonej w kuchenkę elektryczną 30 m³/h przy 3 osobach zamieszkujących, a 50 m³/h dla większej liczby osób,
- z kuchni bez okna wyposażonej w kuchenkę elektryczną 50 m³/h,

- z kuchni bez okna wyposażonej w kuchenkę gazową (obowiązkowo z mechaniczną wentylacją wywiewną) 70 m³/h,
- z łazienki 50 m³/h,
- z oddzielnego WC 30 m³/h,
- z pomieszczeń bez okien (np.: garderoba) 15 m³/h,
- z pokoju mieszkalnego oddzielnego od pomieszczeń kuchni, łazienki i WC więcej niż dwójgciem drzwi lub z pokoju znajdującego się na wyższym poziomie 30 m³/h przy czym wymiana powietrza w ciągu godziny powinna być równa co najmniej kubaturze pokoju.

(Powyższe dane pochodzą z opracowania wydanego przez Stowarzyszenie Polska Wentylacja www.wentylacja.org.pl)

W budownictwie mieszkaniowym głównie stosuje się instalację

na wesoło rys. Maciej Trzepałka



domach. W nich właśnie najwięcej czasu przebywają ci, którzy na



wentylacji grawitacyjnej. Polega ona na naturalnym wymuszeniu obiegu powietrza, które wpadając z zewnątrz odbywa wędrówkę po całym mieszkaniu i opuszcza je przez otwory kanałów wentylacyjnych. Skuteczność działania instalacji zależy od siły ciągu, jaka wytwarzana jest dzięki siłom natury. Siłą napędową wentylacji grawitacyjnej jest różnica temperatur i gęstość powietrza w procesie jego wymiany. Taka sama ilość powietrza opuszcza mieszkanie, jaka jest do niego dostarczana. Gęstość powietrza zależy głównie od jego temperatury. Prawidłowy ciąg występuje wówczas, gdy w mieszkaniu lub budynku jest cieplej niż na zewnątrz. Kiedy sytuacja jest odwrotna (zwykle występująca latem), następuje nieprawidłowy ciąg wsteczny. Jednak z uwagi na częste otwieranie okien latem jest praktycznie niezauważalna. Zjawiskiem nieprawidłowym jest stwierdzenie wpadania zimnego powietrza przez kanały wentylacyjne, prowadzące do nieprzyjemnego wyzębienia pomieszczeń.

Podczas remontów przeprowadzanych w lokalach nikt nie zwraca uwagi na gruz sypiący się do kanałów wentylacyjnych, w wyniku czego zostają one zapchane. Zdarza się także, że zostają przebite i połączone z sąsiednimi, a w skrajnych

przypadkach w ogóle zamurowane i zlikwidowane. Inną nieprawidłowością jest stwierdzenie wykraplania pary wodnej wewnątrz kanału, co jest efektem braku izolacji termicznej, szczególnie, gdy kanał przechodzi przez nieogrzane pomieszczenie. Wystające ponad dachem wyloty kanałów wentylacyjnych zwane powszechnie kominami często mają nieodpowiednią wysokość, są przysłonięte przez wyższe przegrody (inne kominy, ściany sąsiednich budynków, wysokie drzewa itp.). Zdarzają się także zbyt małe przekroje przewodów kominowych, zbyt mała długość kanałów (szczególnie na ostatnich piętrach) lub brak ich ocieplenia.

Aby uporać się samodzielnie z tematem wentylacji, powinniśmy zadbać o właściwe wietrzenie pomieszczeń, w których przebywamy. To najprostszy sposób, jednak dający znakomite efekty. Niedopuszczalne jest likwidowanie kanałów wentylacyjnych oraz ich zatykanie. Nawet zamontowanie kratki wentylacyjnych z siatką powoduje poważne osłabienie ciągu z uwagi na osadzające się na nich zanieczyszczenia. Sami możemy sprawdzić siłę ciągu przykładając kartkę papieru do kratki wentylacyjnej. Jeżeli będzie przyciągana do kratki, oznacza to, że istnieje prawidłowo działająca wentylacja. W przypadku, gdy przy zamkniętym oknie kartka nie trzyma się kratki, a po otwarciu okna przylega szczelnie, oznacza to, że wentylacja nie działa, gdyż nie ma wystarczającego nawiewu powietrza do pomieszczenia. Ponieważ montowane w ostatnich latach nowoczesne okna, wyposażone w system doskonałych uszczelnień, nie zapewniają wystarczającego napływu powietrza

potrzebnego do właściwej wentylacji, wskazany jest montaż nawiewników. W tej sprawie lepiej jednak zasięgnąć porady fachowca.

W celu zapewnienia krążenia powietrza po całym mieszkaniu – zgodnie z obowiązującymi normami – należy pozostawić szczelinę w drzwiach między pokojami o powierzchni 80 cm² (można podciąć drzwi na całej szerokości o 1 cm), a pod drzwiami do kuchni, łazienki i pomieszczeń bez okien o powierzchni 200 cm² (można podciąć drzwi o 2,5 cm lub zamontować kratki). W przypadku, gdy wentylacja dalej nie działa, trzeba sprawdzić drożność kanałów wentylacyjnych. Nieodłączną w tym przypadku okazuje się pomoc kominarza oraz służb technicznych zarządcy budynku. Należy też pamiętać, że w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w wentylację grawitacyjną a wzniesionych przed rokiem 2000 stosowano zbiorcze przewody wentylacyjne. Oznacza to, że do jednego przewodu wentylacyjnego podłączone jest co drugie mieszkanie w jednym pionie. Jeżeli mieszkaniowiec parteru włączy okap podłączony do instalacji wentylacyjnej, to zapachy z jego kuchni przedostaną się na inne kondygnacje, do mieszkań podłączonych do tego samego przewodu kominowego.

Jeżeli jednak – pomimo naszych starań dotyczących wietrzenia lokalu oraz zainstalowania drzwi zapewniających odpowiednie krążenie powietrza – w samym lokalu nadal stwierdzamy nieprawidłowości, należy o tym niezwłocznie powiadomić zarządcę budynku.

Jolanta Domańska

Dziedziczenie we wspólnocie

Jednym z problemów, z jakim borykają się wspólnoty mieszkaniowe, jest nieuregulowana sytuacja prawna mieszkań, których właściciele zmarli. Jest to problem zarówno w momencie, kiedy mamy do czynienia ze zdarzeniem, gdzie istnieją spadkobiercy zmarłego, jak również, gdy spadkobierców brakuje.

Zgodnie z art. 922 Kodeksu cywilnego prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób, zaś zgodnie z art. 926 kc powołanie do spadku wynika z ustawy albo z testamentu. Należy zadać pytanie, czym jest spadek, co wchodzi w jego skład, jakie prawa i obowiązki spoczywają na spadkobiercy. Spadek stanowi ogół majątkowych praw i obowiązków zmarłego. W skład spadku wchodzi prawa i obowiązki mające charakter cywilnoprawny – a więc także długi i zobowiązanie nie wygasające z chwilą śmierci właściciela. Zgodnie z art. 1012 kc spadkobierca może przyjąć spadek bez ograniczenia odpowiedzialności za długi (przyjęcie proste) lub przyjąć spadek z ograniczeniem tej odpowiedzialności (przyjęcie z dobrodziejstwem inwentarza). Ostatnią możliwością jest odrzucenie spadku, a tym samym zobowiązań mogących mu towarzyszyć. Tak sprawa wygląda od strony czysto prawnej. Często jednak wspólnoty mieszkaniowe mają do czynienia z nieuczciwymi spadkobiercami, którzy nie regulując swoich spraw spadkowych próbują wprowadzić w błąd pozostałych właścicieli nieruchomości. Nierzadko zdarza się, że mieszkają w mieszkaniu zmarłego i nie uiszczają należnych wpłat twierdząc, że skoro nie ma prawnego właściciela lokalu, nie ma również obowiązku płacenia. Powstaje problem,

ponieważ w takiej sytuacji wspólnoty mieszkaniowe często nie wiedzą, do kogo kierować roszczenia i przeciwko komu występować o zapłatę należności. Tak więc gdy po śmierci właściciela lokalu nie można ustalić spadkobierców, wspólnota mieszkaniowa powinna wystąpić do sądu rejonowego właściwego miejsca zamieszkania zmarłego o ustanowienie kuratora masy spadkowej. Taka osoba zajmuje się ustaleniem spadkobierców i poinformowaniu ich o otwarciu spadku. Jeśli mamy do czynienia z sytuacją, w której ktoś z rodziny zmarłego przychodzi do mieszkania lub stale w nim przebywa, ale nie uiszcza opłat należnych względem wspólnoty mieszkaniowej, wówczas koniecznym jest wystąpienie o zabezpieczenie spadku. Wniosek należy złożyć do sądu w okręgu, w którym znajduje się spadek. Jednak złożyć go może jedynie wspólnota, która jest wierzycielem zmarłego. Do chwili podziału spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe.

Nabycie spadku wiąże się z przeprowadzeniem przez sąd postępowania o stwierdzenie nabycia spadku. W trakcie tego postępowania sąd sprawdza, kto ma prawo do dziedziczenia po zmarłym. Jednak ten etap postępowania nie określa podziału majątku. Wniosek dotyczący nabycia spadku wraz z załącznikami należy złożyć w sądzie rejonowym

na wesoło rys. Maciej Trzepak



właściwym dla ostatniego miejsca zamieszkania zmarłego. Załączniki stanowią odpis aktu zgonu właściciela oraz akty urodzenia (wszystkich prawnych) spadkobierców, a także odpis aktu małżeństwa współmałżonka zmarłego, jeśli współmałżonek istnieje. Po przeprowadzeniu postępowania przez sąd zostaje wydane postanowienie, kto dziedziczy po zmarłym. Po uprawomocnieniu tego postanowienia spadkobierca, na rzecz którego zostało ono wydane, może dysponować wszelkimi przedmiotami wchodzącymi w skład spadku. To postanowienie jest jednocześnie upoważnieniem spadkobiercy do decydowania o lokalu, a także uczestniczenia jako członka wspólnoty w zebraniach i głosowaniu uchwał.

W przypadku braku spadkobierców spadek przypada gminie ostatniego miejsca zamieszkania (spadkobierca ustawowy). Jeżeli miejsce ostatniego zamieszkania spadkodawcy jest za granicą, wówczas spadkobiercą ustawowym stanie się Skarb Państwa.

Ewa Kamińska

Wspólnoty mieszkaniowe – ubezpieczenia bez tajemnic

Osób zawodowo zajmujących się zarządzaniem nieruchomościami nie trzeba przekonywać o potrzebie ubezpieczenia podległych im nieruchomości. Mimo to, od czasu do czasu, niepokój każdego z nas budzą „zasłyszane” gdzieś historie o zaniżaniu lub odmowie wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela.

Jakie ubezpieczenia są ważne w funkcjonowaniu wspólnoty mieszkaniowej?

Fot. Andrzej Janyszko

1. Ubezpieczenia budynków i budowli od ognia i innych zdarzeń żywiołowych jest

podstawowym ubezpieczeniem zawierającym przez każdą wspólnotę. Ubezpieczyciel zobowiązuje się do pokrycia wszelkich strat, jakie powstaną w substancji budynków (stałych elementach: ścianach, klatkach schodowych, balustradach, kominach, drzwiach, wewnętrznych instalacjach itp.) na skutek określonych zdarzeń (żywioły przyrody: ogień, uderzenie pioruna, deszcz nawalny, grad, śnieg, powódź, trzęsienie ziemi lub takich sytuacji jak: wybuch, dym, upadek statku powietrznego, wydostanie się mediów z urządzeń wodno-kanalizacyjnych lub technologicznych).

Ubezpieczenie może być rozszerzone o tzw. klauzule dodatkowe:

- Klauzula włączenia ryzyka dewastacji i wandalizmu – obejmująca zakresem szkody powstałe w wyniku rozmyślnego zniszczenia lub uszkodzenia mienia przez osoby trzecie.

- Klauzula przepięć – rekompensująca szkody w ubezpieczanym mieniu, powstałe wskutek przepięć spowodowanych wyładowaniami atmosferycznymi.
- Klauzula ryzyka terroryzmu – odpowiedzialność za utratę, zniszczenie lub uszkodzenie ubezpieczonego mienia powstałe w następstwie aktów terrorystycznych.
- Klauzula ubezpieczenia ryzyka katastrofy budowlanej – za którą uważa się niezamierzone, gwałtowne zniszczenie budynku lub budowli (lub ich części) zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego.
- Klauzula niedoubezpieczenia (Leeway) – eliminująca skutki niedoszacowania sumy ubezpieczenia budynku (20%).
- Klauzula remontowa – rekompensuje szkody w ubezpieczonym mieniu, powstałe w trakcie remontu, przebudowy, modernizacji lub innych prac inwestycyjnych.

2. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej wspólnoty mieszkaniowej – w którym ubezpieczyciel przejmuje

odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim przez wspólnotę mieszkaniową (odpowiedzialność deliktowa z tytułu posiadania nieruchomości).

Ubezpieczenie może być rozszerzone o tzw. klauzule dodatkowe:

- Klauzula włączenia szkód wodno-kanalizacyjnych lub wynikających z cofnięcia się cieczy w urządzeniach dowodno-kanalizacyjnych.
- Klauzula włączenia szkód powstałych na skutek zalania przez nieszczelne dachy, złącza zewnętrzne budynków, stolarki okienne lub drzwiowe.
- Klauzula przepięć – rekompensująca skutki przepięć w sytuacji, kiedy wspólnota ponosi odpowiedzialność za powstałe zdarzenia.

3. Inne ubezpieczenia dla wspólnot mieszkaniowych:

- Ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych od stłuczenia – obejmujące uszkodzenia oszklenia części wspólnej budynków mieszkalnych np. na klatkach schodowych w piwnicach i pomieszczeniach gospodarczych.
- Ubezpieczenia od kradzieży z włamaniem i rabunku – gwarantujące wypłatę odszkodowania za zgłoszone do ubezpieczenia maszyny, urządzenia, wyposażenie.
- Ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej zarządu wspólnoty mieszkaniowej – za szkody wyrządzone wspólnocie i/lub osobom trzecim w związku z pełnieniem funkcji w zarządzie wspólnoty.

Opracowanie: Anna Pągowska

Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy

na wesoło

rys. Maciej Trzepałka



Odwołanie Zarządu wspólnoty mieszkaniowej

Zgodnie z ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, właściciele sami decydują o zarządzaniu ich współwłasnością. Zarząd może zostać powołany:

1. W drodze podjęcia uchwały (Art. 20.1). Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna.
2. W formie aktu notarialnego (Art. 18.1). W ten sposób zarząd może być powierzony osobie fizycznej lub prawnej.

Wybrany zarząd wspólnoty kieruje sprawami wspólnoty, reprezentuje ją na zewnątrz, a także w stosunkach między wspólnotą a poszczególnymi właścicielami.

Zarząd nie ma pełnej swobody w podejmowaniu decyzji.

W przypadku czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu (zakres jest przedstawiony w Art. 22.3 w/w Ustawy) o zgodę musi się zwrócić do właścicieli, którzy wyrażają swoją wolę poprzez głosowanie w danej uchwale.

Przepisy dają właścicielom prawo kontroli działalności zarządu (art. 29.3 uwl) oraz wgląd do dokumentacji wspólnoty.

O ile zarząd nie wypełnia swoich obowiązków albo narusza zasady prawidłowej gospodarki, zawsze może zostać przez właścicieli odwołany. Dotyczy to zarówno całego zarządu, jak i jego poszczególnych członków.

Tryb odwołania zarządu zależy od sposobu jego powołania tzn. musi zostać zachowana jednakowa forma odwołania, jaka obowiązywała przy powołaniu. O ile miał zastosowanie Art. 18, to przy odwołaniu zarządu musi zostać sporządzony akt notarialny.

Uchwała w sprawie odwołania zarządu powinna być dołączona do zawiadomienia o zwołaniu zebrania lub do listy przy indywidualnym zbieraniu głosów. Podpisy pod uchwałą zbiera zarząd. W przypadku, kiedy zarząd nie wyraża zgody na zbieranie podpisów lub zwołanie zebrania (zebranie zwołuje zarząd na wniosek właścicieli dysponujących co najmniej 1/10 udziałów w nieruchomości wspólnej), zebranie mogą zwołać sami wnioskodawcy, pamiętając o konieczności zawiadomienia wszystkich właścicieli. W zawiadomieniu należy podać dzień, godzinę,

miejsce i porządek obrad, a także treść projektu uchwały.

Nie ma obowiązku podawania w uchwale przyczyny odwołania zarządu.

Uchwała zapada większością głosów liczoną według wielkości udziałów lub głosów w przypadku głosowania według zasady jeden właściciel – jeden głos. Zasada ta może zostać wprowadzona na wniosek właścicieli posiadających co najmniej 20 procent udziałów w nieruchomości wspólnej. Ponadto musi być spełniony jeden z następujących warunków: suma udziałów w nieruchomości wspólnej nie jest równa 1 lub większość udziałów we wspólnocie należy do jednego właściciela. Głosowanie nad uchwałą można kontynuować po zebraniu w drodze indywidualnego zbierania głosów.

W przypadku braku innych osób spoza dotychczasowego zarządu, które mogłyby pełnić funkcję członków zarządu, każdy właściciel zgodnie z Art. 26.1 uwl może także żądać ustanowienia zarządcy przymusowego przez sąd, który określi zakres jego uprawnień i należne mu wynagrodzenie.

Na koniec warto wspomnieć o dwóch nurtujących wielokrotnie właścicieli sprawach:

1. nieudzielenie absolutorium zarządowi podczas zebrania rocznego nie jest równoznaczne z odwołaniem zarządu,
2. za działalność zarządcy odpowiada zarząd.

Krzysztof Pelka

Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej

Wejście w życie z początkiem 1995 roku ustawy o własności lokali spowodowało poddanie nowemu rygorowi własności lokali, która istniała już wcześniej w Polsce.

Ustawa ta m.in. zupełnie inaczej rozwiązywała kwestie związane ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej, a mianowicie pozostawiała je decyzjom ogółu właścicieli lokali, czyli wspólnoty mieszkaniowej. Wspólnota mieszkaniowa stając się również nowym podmiotem, powołanym do życia przepisami ustawy o własności lokali, musiała zatem najpierw rozpoznać wszystkie zasady działania właścicieli lokali, którzy z początkiem 1995 roku weszli w skład wspólnoty. Początkowo więc zasady funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, jak i zasady podejmowania decyzji zmian wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, były dość mało znane właścicielom lokali. Toteż często miały miejsce błędy popełniane podczas prób dokonywania zmian w nieruchomości wspólnej, jak również domaganie się, wynikające z przywiązania do starych rozwiązań prawnych, aby zmiany dokonał wcześniejszy publiczny właściciel całej nieruchomości.

W wielu wspólnotach mieszkaniowych udziały w nieruchomości wspólnej nie są prawidłowo wyliczone z uwagi na błędy w obmiarach powierzchni lokali. Ma to wpływ na zakres praw, jak i obowiązków właścicieli, ponieważ to od wielkości

udziału zależy wysokość opłat, jak również siła głosu w głosowaniu nad uchwałami. Sytuacja wadliwie wyliczonych udziałów oczywiście wymaga uregulowania prawnego, w szczególności dokonania nowych obmiarów powierzchni, a więc przede wszystkim wykonania inwentaryzacji budynku.

Do prawidłowego wyliczenia udziałów potrzebna jest powierzchnia użytkowa lokalu należąca do danego właściciela, powierzchnia użytkowa lokali będących własnością miasta oraz suma wszystkich powierzchni lokali wyodrębnionych w nieruchomości. Określając udział w ułamku zwykłym, wiadome jest, jaka powierzchnia lokalu jest z nim związana i jaka powierzchnia łączna powinna być brana pod uwagę. Niestety, w starych budynkach ten sposób określania udziałów rzadko był stosowany, a regułą stanowiło wyznaczanie udziałów w ułamku dziesiętnym. Dlatego przy tej samej powierzchni użytkowej lokalu dany właściciel mógł mieć inny udział niż sąsiad.

Ponadto, aby przeprowadzić korektę udziałów, konieczne jest podjęcie przez wspólnotę mieszkaniową uchwały w sprawie wyrażenia zgody

na zmianę wysokości udziałów, ze wskazaniem, iż finansowane to będzie ze środków finansowych wspólnoty mieszkaniowej. Nie jest to jednak takie proste, ponieważ nie wystarczy podjęcie uchwały, konieczna jest jednomyślność, czyli zgoda wszystkich właścicieli. Jeżeli więc jeden współwłaściciel jej nie wyrazi, wspólnota mieszkaniowa nie będzie w stanie skorygować błędnych danych, wynika to z brzmienia art. 3, ust. 7 ustawy o własności lokali. Jednocześnie niezbędne jest upoważnienie zarządu do wykonania podjętej uchwały zgodnie z art. 22 ust. 3, pkt 5a ustawy. Ze względu na to, że nowe udziały będą musiały być określone w akcie notarialnym, a ten z kolei będzie podstawą do złożenia wniosków o dokonanie zmian w księgach wieczystych, uchwała zatwierdzająca korektę musi być zaprotokołowana przez notariusza. W ten sposób zawarte w uchwale upoważnienie dla zarządu wspólnoty będzie miało także wymaganą formę notarialną. Następnie na podstawie podjętej uchwały zawierającej upoważnienie dla zarządu wspólnoty do jej wykonania, notariusz sporządza akt notarialny korygujący udziały w nieruchomości i składa wniosek do sądu wieczysto-księgowego o dokonanie zmian. W imieniu wspólnoty mieszkaniowej akt notarialny podpisuje zarząd wspólnoty.

Monika Walkiewicz

Palenie na klatkach schodowych

Mieszkamy w bloku w centrum Warszawy i mamy poważny problem, którego nie potrafimy w żaden sposób rozwiązać.

Chodzi o to, że nasi sąsiedzi na różnych piętrach palą papierosy na klatce schodowej. Cuchnący dym przedostaje się do mieszkań, musimy wdychać go, czekając na windę lub wchodząc po schodach na półpiętro. Czasem nasze palta wiszące w przedpokoju przy drzwiach śmierdzą jak w palarni. Co robić? Czy istnieją jakieś przepisy regulujące tę sprawę? Nie chcemy być narażeni na szkodliwe działanie dymu nikotynowego. Dodatkowo mój mąż jest po udarze mózgu.

Natalia

Papierosy. Fajka. Tytoń. Nikotyna. Ta substancja uważana jest za równie uzależniająca, co heroina czy kokaina. Naukowcy twierdzą, że jest bardzo podstępna, gdyż wywołuje nieznosne napięcie w organizmie, które pojawia się jakąś godzinę po wypaleniu papierosa. Usunąć je może jedynie nikotyna z kolejnego papierosa. Nikotyna to nie jedyny szkodliwy składnik tytoniu. Zawiera on około 20 rodzajów trucizn, które uwalniane są przy spalaniu. Te najbardziej szkodliwe to tlenek węgla, benzen, cyjanowodór, polon (pochodna uranu) oraz substancje smoliste. Nie powinna więc chyba nikogo zdziwić informacja, że początkowo tytoń używany był przez rolników jako środek owadobójczy...

Czy więc ludzie palący na klatkach schodowych traktują innych jak karaluchy, prusaki i stonki ziemniaczane? Zapytajmy o to klatkowych palaczy.

Z prawnego punktu widzenia istnieje zakaz palenia tytoniu



w obiektach użyteczności publicznej. Określa go art. 5 ust. 1 pkt 3 ustawy z 9 listopada 1995 r. o ochronie zdrowia przed następstwami

używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. z 1996 r. Nr 10, poz. 55, z późn. zm. oraz z 1999 r. Nr 96, poz. 1107). Ustawa przewiduje również odpowiedzialność za wykroczenie zarówno osoby, która pali tytoń w miejscu niedozwolonym, jak i administratora obiektu, który dopuszcza do palenia tytoniu wbrew obowiązującym zakazom. W obu przypadkach sprawca czynu podlega karze grzywny do 5000 złotych. Niestety, zakaz ten nie dotyczy klatek schodowych. Sejm miał wprowadzić ustawę, w której zawarte byłyby dodatkowe przepisy dotyczące zakazu palenia w tych miejscach, ale prace nad tą ustawą zostały zawieszone.

Nie znaczy to jednak, że naszą Państwo biernie poddawać się niewłaściwemu i niekulturalnemu zachowaniu sąsiadów uzależnionych od nikotyny. Każda wspólnota w swoim regulaminie porządku domowego może uchwalić przepis zabraniający palenia tytoniu na klatkach schodowych i ustalić karę za nie przestrzeganie tego przepisu. Ponadto można umieścić w widocznym miejscu informację o zakazie palenia.

W skrajnych przypadkach można również dochodzić swoich praw w sądzie, jeśli jesteśmy notorycznie i przez dłuższy czas narażeni na wdychanie dymu nikotynowego, stając się biernym palaczem, który z tego powodu został narażony na utratę zdrowia.

Komunikat

Biuro Ochrony Środowiska planuje rozszerzenie akcji „Psie Sprawy Warszawy”, która ma na celu zwrócenie uwagi mieszkańców stolicy na problem zanieczyszczenia psimi odchodami miejskich ulic i trawników. Aby ułatwić właścicielom przestrzeganie obowiązku sprzątania po swoich pupilach, niebawem w siedzibach Administracji pojawią się bezpłatne zestawy do sprzątania po psach.

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:
Monika Walkiewicz
Jolanta Domańska
Ewa Kamińska
Anna Pągowska
Krzysztof Pełka
Mieczysław Truksa

Konsultacja:
Mieczysław Truksa

Godziny przyjęć interesantów:
ul. Nowogrodzka 43
od poniedziałku do piątku:
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) 252 78 37