

**Wrocławski**  
informatör

**Mieszkanio**

to bezpłatny miesięcznik wydawany przez Wrocławską Fabrykę Prasową przy współpracy z trzema czołowymi na wrocławskim rynku spółkami zarządzającymi nieruchomościami: „Atena”, „Centrum” i „Fontis”. Działają przede wszystkim na terenie Starego Miasta i Śródmieścia. W sumie zarządzają ponad 16 tysięcy mieszkań i około 2000 lokali usługowych. Właśnie tu dociera „Wrocławski Informatör Mieszkanio”. Jest także stałą wkładką do miesięcznika nieruchomościowego „Wrocław i wokół Wrocławia”, który z kolei sprzedawany jest na terenie całego Dolnego Śląska i Opolszczyzny. Poza informacjami dotyczącymi rynku mieszkaniowego I, ogólnie, nieruchomościowego w Wrocławiu na przykład „WIM” znajdziesz Państwo bogatą ofertę ogłoszeń zarówno bezpłatnych, jak i płatnych. „WIM” może się okazać doskonałym sposobem bezpośredniego dotarcia z informacją i reklamą różnych branż nie tylko do mieszkańców Śródmieścia i Starego Miasta, ale także do mieszkańców całego Dolnego Śląska.

# WROCLAWSKI informatör MIESZKANIO

numer 1(12) rok 2 styczeń 2003

ISSN 1643-4188

gazeta bezpłatna

MIESIĘCZNIK

wydawany przez

**WFBP**

WROCLAWSKA FABRYKA  
PRASOWA sc

nakład  
**21 tys.**



## Nieobliczalny lokator

► Zdecydowana większość właścicieli mieszkań i najemców dba o części własności nieruchomości, bo przecież estetyka i funkcjonalność, to ważne elementy dla komfortu życia. Zdarzają się jednak przypadki obiegające od tej normy. Dochodzi nie tylko do dewastacji czy zniszczenia. Czasami łacy nieobliczalni lokatorzy powodują sytuacje, które są zagrożeniem życia dla sąsiadów. Miedzy innymi takie są przypadki na terenie zarządzanym przez spółkę „Atena”.

Co gorsze, na podstawie ustawy o własności lokali, za zniszczenia części wspólnych po takich incydentach, choć spowodowanych przez konkretną osobę, i tak w sumie musi zapłacić cała wspólnota. Zaem nie doświadczyć sąsiedzi „niedzię” się strachu, to jeszcze ponoszą konsekwencje finansowe tych wyborów. Często bowiem sprawy tych wręcz kryminalnych czynów nie są na tyle początelni, by odpowiadać za swe postępowanie.

### Podpalili gaz

Mieszkańcy wspólnoty przy ul. Ledochowskiego 8 przeżyli niedawno naprawdę dramatyczne chwile, gdy okazało się, że jeden z lokatorów w

ich klatce schodowej rozrucił zawór zabezpieczający od gazu i ułamił go się gaz podpalili. Jak się potem okazało, liczył, że w ten sposób skutecznie ogrzeje sobie swoje mieszkanie.

Oczywiście, mowie o tym nie było, bo gaz z takiego zaworu bucha w bardzo dużej ilości i szeptem. Słup ognia był tak wielki, że sięgnął ścian;

Borykający się z problemami psychicznymi sprawca tego czynu, przerażony, uciekł do piwnicy. Na szczęście, sąsiedzi doszy, szybko zorientowali się, że dzieje się coś niepokojącego i niebezpiecznego. Złokształtowi źródło zagrożenia zanim wybuchł pożar domu.

Dok na str. 2

## ATENA



Przy wciąż wzrastających opłatach za wszelkie media dostarczane do mieszkań lokatorzy chcą płacić tylko za własne, dokładne ich zużycie. Mieszcy, w Śródmieściu są jeszcze budynki, w których np. funkcjonują wspólne liczniki poboru energii elektrycznej dla kilku mieszkań, a nawet dla kilku klatek schodowych. Pracownicy spółki „Atena” dokonali przeglądu tych budynków właśnie pod kątem możliwości rozdziału kosztów poboru energii.

str. 2

## FONTIS



- Ważnym problemem spotykanym ca na dzień w zarządzanych przez nas budynkach jest stan porządków w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania (strych, korytarz piwniczny, klatki schodowe oraz komory techniczne) - mówi **Mieczysława Gawędzka**. - Pomieszczenia te służą często mieszkańcom za składowiska zbędnych przedmiotów i śmieci. Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców jesteśmy zmuszeni do egzekwowania przepisów w,pozi saniepied poprzez wydawanie nakazów lub uprzątnięcie pomieszczeń na koszt wspólnot.

str. 4

## CENTRUM



- Kiedyś utrzymanie mieszkania pochłaniało 15 - 20 procent wszystkich wydatków rodziny - szacuje prezes Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej „Centrum” **Zygmunt Łotocki**. - Dziś opłaty mieszkaniowe, to w wielu rodzinach 70 - 80 procent domowego budżetu. A bywa i tak, że starsza, samotna osoba ma rentę lub emeryturę niższą niż wynoszą koszty jej niejednokrotnie bardzo dużego mieszkania. I to jest dramat. Wielu ludzi naprawdę już nie stać na płacenie czynszu. I mi trzeba pomóc.

str. 6

## Fundusz od podatku

► Jak wiadomo, lokatorzy mogą odliczać od swego podatku wpłaty na fundusz remontowy wspólnot lub spółdzielni mieszkaniowych. Jednak zaraz po wprowadzeniu tej korekty podatkowej zrodziła się dyskusja, prawna, jak powinna być taka wpłata uodokumentowana.

Jedną z interpretacji sugerowała, że np. regulowanie opłat przelewem bankowym, na którym nie ma wyodrębnionej kwoty na fundusz remontowy nie uprawnia do takiego odliczenia. Praktyka nie potwierdziła tej niekorzystnej dla lokatora opinii.

Wielu specjalistów, głównie ze środowisk skarbowych, na początku było zdania, że jedynie wnoszenie opłat poprzez książeckie czy rnszową uprawnia do takich odliczeń. Jest bowiem na tym dokładnie, w osobnej rubryce, wyodrębniona kwota przeznaczana na fundusz remontowy, a oprocz tego każda wpłata jest potwierdzana stemplem.

Z tego powodu wielu lokatorów zrezygnowało ze stałych zleceń bankowych i osobiście regulowało czynsz, stercząc w kolejkach do poczynnych okienek. Na dodatek osobiste wpłaty były droższe niż opłaty stałe poprzez banki, do czego dla swoich klientów, np. posiadaczy kont osobistych, mają dodatkowe ulgi i za opłaty stałe pobierają minimalną, 50-groszową prowizję (niektóre banki w ogóle nawet tego nie robią).

Interpretacja w sprawie, że Spółdzielnie mieszkaniowe i wspólnoty mieszkaniowe (czy też zarządcy w imieniu wspólnot) mogą wstawiać specjalne zaświadczenia o wysokości wpłat danego lokatora na fundusz remontowy w danym roku. Taki dokument na potrzeby urzędów skarbowych jest już za, przez spółdzielnie mieszkaniowe wystawianym w kwestii wpłaty kredytów i służby skarbowe respektują taki sposób posiadacza wpłaty.

Ministerstwo Finansów rozesało natomiast do urzędów skarbowych pismo, w którym stanowczo domaga się, by wpłaty na fundusz remontowy

były jednak dokumentowane dowodem z wyrażone, zaznaczone, wyszczególnionej kwotą na ten cel przeznaczona. Ministerstwa wykładnia powołuje się na ustawę 29 sierpnia 1997 roku (Odecyzja podatkowa - Dziennik Ustaw nr 137, poz. 926 z późniejszymi zmianami). Interpretacja rozstrzyga, że nie można uznać, że zestawienie lub za świadczenie sporządzone przez spółdzielnię mieszkaniową lub wspólnotę stanowi „dowód wpłaty”; uprawniający do odliczenia podatkowego.

Jedyną podstawą jest wyłącznie dowód dokonania na wyodrębniony fundusz remontowy, przy czym - jak zaznacza urzędnik ministerialny - bez znaczenia jest, czy wpłacający posłużył się przelewem bankowym, przekazem pocztowym, czy też uiszczył należność bezpośrednio w kasie. Jeśli zatem wystawiony przez spółdzielnię bądź zarządcę wspólnoty dowód wpłaty z tytułu czynszu (lub zaliczki na poczet utrzymania nieruchomości) wyszczególnia konkretną kwotę na wyodrębniony fundusz remontowy, to należy uznać, że wpłata została uodokumentowana podatnika do dokonania odliczenia od podatku.

Zatem wpłaty lokatorzy i właścicieli, płacący z konta osobistego, na podstawie bankowych przelewów mogą uodownie swego podatku odliczyć.

Oto praktykę mogliśmy się przekonać, że w minionym, przeszłym roku podatkowym, w którym obowiązywało to prawo. Dla specjalistów wypełnianych PIT-y niezbędna do odliczenia była jedynie jednostkowa, miesięczna kwota wpłaty na fundusz remontowy. Mniejsi ją przez 12 miesięcy i odliczali w naszych zeznaniach.

## Kontrowersyjny pomysł Kto pospazda?

► Nowe władze Wrocławia nie bardzo porabiały sobie poradzić z balaganem w kwestii zarządzania zasobem mieszkaniowym i słytkowym miastem, jaki porzuciła po sobie poprzednia ekipa z **Fatuzia**. W marcu 2002 misły by sprzytznępnie przetargi i podpisanie umowy na zarząd, administrowanie i sprzątnięcie zasobów komunalnych Wrocławia. Problem do tej pory nie został rozwiązany. Jakoni nie słychać, co dalej z tą ważną sprawą. Nowa ekipa wciąż nie podjęła żadnych decyzji w tej materii.

Dok na str. 8

**NAJWIĘKSZY I NAJTANSZY MAGAZYN OFERT**

**DOLNOŚLĄSKI RYNEK NIERUCHOMOŚCI I TERENÓW INWESTYCYJNYCH**

**WROCLAW** Magazyn wypływać przez **WFBP** MIESZKANIO

nr 2 (24) 100 zł 180 zł 100 zł

17 2003

**WROCLAWIA**

**ZASIEG - DOLNY ŚLĄSK I OPOLSZCZYNA**

**Pora na zakupy**

**Aglomeracja jest faktem**

Najaktualniejszy i największy miesięcznik nieruchomościowego Dolnego Śląska już w kioskach!



## INFORMATOR

Spółka prowadzi działalność w niżej wymienionych siedzibach:

Biuro Nr 1  
ul. Kuźniczarska 31/33  
tel. 321-55-18, 322-95-10, 322-37-55

Biuro Nr 2  
ul. Henryka Pobożnego 11/13  
tel. 321-51-99, 322-78-64, 322-57-41  
321-41-98

WYKAZ FIRM PROWADZĄCYCH STALĄ OBSŁUGĘ  
w zakresie usług porządkowych i budowlanych w budynkach zarządzanych przez Spółkę „ATENA”

## Usługi instalacyjne

- awaria, konserwacja, naprawy instal.  
wod.-kan. i gazowej  
- pogotwie wod.-kan.  
- pogotwie gazowe  
Przedsiębiorstwo Usług Handlowych „SPECBUD” w Wrocławiu  
ul. Otwarcia 3/5  
tel. 0-502-597-857  
tel. 79-371-577  
tel. 364-55-79

## Usługi elektryczne

- awaria, konserwacja, naprawy  
- pogotwie elektryczne  
Zakład Elektryczny „PRESTA” w Wrocławiu  
ul. Jedności Narodowej 17/1 A  
tel. 3721-198  
tel. 79-371-577-492  
tel. 0-502-377-491

Zakład Produkcyjny Handlowo-Usługowy „MAGREN” w Wrocławiu  
ul. Archołowski 69  
tel. 435-49-94  
tel. 0-504-279-840

## Usługi dekarско-błacharskie

- konserwacja i naprawa pokryty dachowych wraz z obróbkami blacharskimi

WISBUD - Zakład Wielobranzowy Remontowo-Budowlany Wrocław, ul. Maleczyńskiego 27  
tel. 0-601-719-713

## Usługi ogólnobudowlane

- murarskie, malarskie, slusarskie  
- drobne roboty stolarskie  
Spółdzielnia Remontowo-Budowlana Budowlano Usługowa w Wrocławiu  
ul. Oleśnicka 15/B  
tel. 322-79-78

## Przeład instalacji gazowej

wzajemną z próbą szczelności  
w budynkach gminnych

## Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe

EXPORT-IMPORT-REMBUD

59-220 Legnica

ul. Nepluna 7/19

tel. (0-76) 854-71-61

## w budynkach mieszkalnych

## GAZWER - Zakład Usługowo-Handlowy

Janusza Ślesimiera

ul. Bóbrza 42/41

54-200 Wrocław

tel. 350-92-62

## Usługi kominiarskie

Zakład Ogólnobudowlany

Antoni Kampa

Siedlów 88

63-500 Oleszów

tel. 0-504-019-633

Sp. z o.o.

50 - 241 Wrocław, ul. H. Pobożnego 11/13 tel. (0) 71 321 51 59, 322 78 64

# Jeden podpalił gaz w zaworze, drugi zrobił ognisko na klatce schodowej Nieobliczalny kask! Zagrożenie

Dok ze str. 1

Wzrusza straż pożarna poradziła sobie z takim paleniskiem, tak że dzięki temu, że służył gwałtownie odcygnięciu dopływu gazu do całego budynku. Okazało się też, że trzeba wyłączyć zasilanie energetyczne na całej klatce schodowej.

## Kosztowne naprawy

Na miejsce przyjechała też policja i rozpoczęła dochodzenie oraz poszukiwanie lokatora, który doprowadził do tak niebezpiecznej sytuacji. To przecież jest przestępstwo kryminalne. Dochodzenie policyjne wymaga droga, ale dla pozostałych lokatorów najbardziej

Ważnym i uszczelnionym instalacji gazowej ponownie uruchomiono. Naprawa była długa i kosztowna, a zapłaci za nią... wspólnota mieszkaniowa, choć wywadek spowodował najemca lokalu gminnego.

## Eksmisja sąsiedzi

Jednym pozostającym efektem całego zdarzenia, o ile można w ogóle dotrzeć pozytywnie w tak bezmyślnym postępowaniu, był fakt, że niezrównoważonego lokatora wyeksmitowano z tego mieszkania. Lokal, który zajmował, był zrzucony, a mężczyzna, wypracował" nad tą dewastacją przez wieki. On



uczaićwye okazywały się kolejne dni. O ile bowiem energia elektryczna włączono ponownie dosyć szybko, to już naprawienie sieci instalacji gazowej trwało kilka dni.

Nastąpiło bowiem tzw. rozszczelnienie instalacji gazowej. Montażysty musieli napierw usunąć zniszczoną część instalacji, a potem w całym budynku przeprowadzić ponowną próbę szczelności. I tutaj zaczęły się problemy - niektóre niezawieszne, ale obiektywne.

Okazało się bowiem, że nie wszyscy lokatorzy są obecni w swoich domach. Z tego powodu inni pozbawieni muszą być gazu. Administracja i tak stanęła na wysokości zadania, znajdując kontakt z nieobecnymi lokatorami poprzez znajomych i rodzinę. Teraz ich było sciagnąć do Wrocławia tylko z powodu tego wypadku.

Rozbieznie piec, rozwał się i nie działowe itp. - Sześciu ludzi ze dwudziestu - dwudziestu czterech, z czego pięć osób i s o r y m y c h z n e j.

Na klatce schodowej, jak na przysyłowych sąplkach, czy wręcz bombie. Historia z podpaleniem gazem pokazała, że obawy nie były na wyrost.

Teraz niebezpiecznego, niebezpiecznego sąsiedzi eksmiowano. O wykwaterowanie wystąpiła ekipa "spółka -Atena", a dzięki przychylności i zrozumieniu ze strony Burmistrzównictwa Urzędu Miejskiego z udzieleniem jej lokalu, chyba trochę przesiedlono pod inny adres. Mieszkańcy z ul. Ledóchowskiego mają już zatem spokój, ale nowi sąsiedzi nieupodobiałego lokatora jeszcze nie zdają sobie sprawy, z kim mieszkają przez szcienie. Eksmisja w takich sytuacjach, to też polowicznie rozwiązanie.

## Ognisko na schodach

Inną, choć podobnej natury problem, mamy nadal mieszkający z ul. Jagielińskiej. Do dewastacji ich klatki

# Płacić za swoje

Przy wzrastających opłatach za wszelkie media dostarczone do mieszkań lokatory chcą płacić tylko za własne, których nie użyli. Niestety, w Śródmieściu są jeszcze budynki, w których np. funkcjonują wspólne liczniki poboru energii elektrycznej dla kilku mieszkań, a nawet dla kilku klatek schodowych.

Pracownicy spółki „Atena” dokonali przeglądu tych budynków i wznawiane pod kątem możliwości rozdzielenia kosztów poboru energii. Koszt rozdzielić się nie będzie w porównaniu z korzyściami, jakie lokatorzy niosą, gdy będzie płacić już tylko za faktycznie pobrany prąd. Przeprowadzenie takiej operacji, to wydatek kilkuset złotych (do 400 zł na mieszkanie). I chociaż to może być proceder kradzieży energii. Zatem, po uzyskaniu zgody wspólnoty mieszkaniowej, spółka będzie wykonywać prace rozdzielcze jeszcze do końca br.

Oto adresy, pod którymi dokonano już przeglądu i zalecono wyznaczenie rozdzielników (w nawiasach koszty rozdzielają): ul. Henryka Brodatego 12, 14, 16, 18, 20, 22, 22, 24, 26 (koszt od 436 zł do 460 zł na każdej z klatek), ul. Św. Macieja 18, 19, 20 (koszt od 436 do 460 zł), ul. Paulińska 13/15 (1 125 zł). Rozdzielniki będą w konary też w budynkach należących do gminy: ul. Jedności Narodowej 42/44 (525 zł), ul. Jedności Narodowej 68 (545 zł), ul. Jagielińskiej 38 (458 zł).

schodowej dochodzi regularnie i to od lat. Okna na klatce mają wybite szyby, ściany są opalone, szczerzale, zdewastowane. Brakuje kłamek, zamków. Po prostu ruina.

Mało tego, właściciele mieszkań, czyli członkowie wspólnoty, zwrocili się do zarządy, aby spółka „Atena” absolutnie nie naprawiała na tej klatce (?!). To tylko pozornie wydaje się bezsensowna sprawa. Chodzi o to, że za każdą naprawę po prostu wkładano pieniądze, a klatka w skutku czasie ponownie jest awaryjnie niszczona. Zatem naprawy faktycznie niewiele dają, a obciążają portfele porządnych mieszkańców.

Nieodwładna decyzja dewastacji jest "dzieniem" jednego z lokatorów, którego forma psychiczna jest miazgą, rozwał się i nie działowe itp. - Sześciu ludzi ze dwudziestu - dwudziestu czterech, z czego pięć osób i s o r y m y c h z n e j.

A jego zachowania są faktycznie nieobliczalny i stają się groźne dla innych. W pewną styczniową niedzielę, on i jego dziewczyna rozpalili ognisko... na schodach. Mieszkańcy zostali zerwani z łóżek, część siedziała, że to groźny pożar i chciała się ewakuować z domu.

# Dorzeczne zebrania wspólnot Woda i regułami

17 lutego rozpoczyna się dorzeczne zebrania wspólnot mieszkaniowych przy spółce „Atena”. W tym roku nowości na tych, tradycyjnych już, spotkaniach właścicieli mieszkań i zarządców będzie podjwzięcie umów na temat zapewnienia w wode i odprowadzania ścieków.

Dorzeczne zebrania, to wymóg ustawowy i większość członków wspólnot uczestniczy w tych wzajemnie ustalonych spotkaniach. Oprócz standardowych uchwał, m.in. na temat udzielenia absolutorium dla zarządy oraz rozliczenia nadwyżek z funduszy remontowych, w tym rokui dzięki jeszcze jeden nowy element.

Otoż, każda wspólnota musi podpisać umowę o zapewnieniu w wode i odprowadzeniu ścieków. W myślna, musi to uczynić bezpośrednio w Miejskim Przedsiębiorstwie Wodnym i Kanalizacyjnym. Jednak trudno sobie wyobrazić, a tym bardziej zorganizować, aż ponad 400 takich spotkań z przedstawicielami MPWiK. Dlatego też zarządy, czyli spółka „Atena”, będzie podczał tegorzecznych zebrań zbierała i podpisywała pełnomocnictwa do wspólnot. Na ich podstawie potem podpisane stosowne umowy z MPWiK.

Na potrzeby tych umów przygotowany projekt regułaminu nalizancja i rozliczenia zużycia wody. W Śródmieściu za sprawa, nie jest spółka „Atena”. Z jednego powodu: nie wszystkie wspólnoty są bowiem opomiarowane, czyli wyposażone w wodomierze. Te urządzenia są z bardzo skutecznymi, konsekwentnie montowane, ale to przecież także dodatkowe wydatki dla wspólnot. Zatem na razie zarządy będą podpisywać odpowiednio takie zrybności rozliczenia zużycia wody.

Oczywiście, interwiniowała straż pożarna, policja, lecz po ugaszeniu ognia i przesłuchaniu sprawcy sytuacji niewiele się zmieniła. Trwa dochodzenie. Nawet jego wyniki, czy sądowy wyrok, nie rozwiążą sprawy. A czy zapobiegą potencjalnym tragediom, która może się rozczyć zdarzyć?

## Inne dewastacje

Zarządca nieruchomości, poza wezwaniem odpowiednich służb, nie może interwiniować. Jaz po fakcie oczekuje szkodu; naprawia. Może też na zlecenie wspólnoty, czy gminy, nadzorować remont lub kompleksowe naprawy.

W skrajnych przypadkach (jak np. przy ul. Ledóchowskiego) można eksmiować takiego niebezpiecznego lokatora. Jednak nie zawsze to się udaje. Na pewno nie da się tego uczynić bez jego zgody lub bez zgody opiekuna prawnego (jeśli jest ubezwłasnowolniony). W tym przypadku pomocna była też postawa sąsiadów, którzy gremialnie wywołali, że nie chcą mieszkać z tym człowiekiem pod jednym dachem z nimi.

Zmora zarządców, ale przede wszystkim członków wspólnot, która musi za naprawę placić, są też inne sprawy. W tym rokui dzięki jeszcze jednym wspólnym nieruchomości, Beżyniówce, dewastacji, ale też i kradzieży. Niestety, takich zdarzeń nie brakuje, choć to już temat na osobny artykuł.

A dyaletem jest spór. Są bowiem w zarządzie „Aleny” wspólnoty, które w stu procentach wysożone są w domowierze, podobnie jak i poszczególne mieszkania w ich pospolnotach. Złaza się jednak tak, że np. jeden wodomierz... obsługiwają wszyscy. Jaki zatem rozliczają tak wspólnoty bob?

Jak się dowiedziliśmy, w regulaminie zawarto wiele szczegółowych zapisów, także i takie przewidujące, m.in. mniejsze ryczałtowe zużycie dla lokali bez łazienek. Jedno jest pewne, że warto wcześniej zapoznać się z treścią regulaminu nalizancja i rozliczenia zużycia wody, zanim przjdzie się na zebranie swojej wspólnoty. Regulaminy będą dostarczane mieszkańcom wraz z innymi dokumentami, które są niezbędne przed spotkaniem wspólnoty.

Jedno jest pewne, że właściciele, którzy są lepiej zorientowani w tej problematyce wyjąsnia swoim sąsiadom, o co chodzi i to sprawie. My również jesteśmy gotowi to robić. Jedno jest pewne, także umowa z MPWiK, to formalny wymóg i варто przekonać innych sąsiadów. Już teraz mamy wiele paragrafów, które mówią, że nie są w stanie opanać tej materii (np. osoby starsze). Ze ten system służby poprawie rozliczenia podjął się Wanda Dronkiewicz, dyrektor ds. wspólnot mieszkaniowych w spółce „Atena”.









## ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI SPÓŁKA Z O.O.

51-691 Wrocław, ul. Jezierskiego 14

tel. (071) 348-21-48

### INFORMATOR

Zarząd Spółki (jednosobowy) - pok. nr 2

Roman Lugiwicki - kierownik ds. administracyjno-prawno-marketingowych w środy i czwartki od 9:00 do 17:00

Punkt Obsługi Interesantów

Dyspozytorka:  
Aneta OlszakDział techniczny  
pok. nr 4 i 5  
tel. 348-21-48 we wt. 14 do 25  
przyjmuje strony w środy i czwartki  
od 7:30 do 17:30.

#### FIRMY WSPÓLPRACUJĄCE ZE SPÓŁKĄ:

Drebud  
- ul. Jezierskiego 14  
tel. 329-57-23 - świadczy usługi w zakresie  
prac hydraulicznych, dekarskich,  
ślusarskich itp.Kajt s.c.  
- ul. Szamockiego 48, tel. 345-54-21 -  
firma sprzątkująca i SpółkaZakład Usług Różnych  
Nizowski Henryk  
ul. Gajwicka 174/6, tel. 61-32-23 - firma  
sprzątkująca/Biskupin/FLORIAN  
Spółdzielnia Pracy  
Usługi Kominiarskich  
Nizowski Henryk  
tel. 341-33-26 -  
firma świadczy usługi kominiarskieZakład Instalatorstwa Elektrycznego  
Adam Ochędzan  
- pl. Szlachecki 17/7 329-08-24 -  
świadczy usługi elektrycznePOGOTOWIA DZURZYNE  
Pogotowie MPWiK 991 lub 372-40-11

Pogotowie energetyczne 991 lub 323-31-11

Pogotowie MPEC 993

Mpec usługi 354-88-70

Pogotowie gazowe 402

Pogotowie elektryczne 348-65-11

Pogotowie wodno - kanalizacyjne 348-53-14

Straż pożarna 997

Policja 998

Rada osiedla Biskupin, Szepolno,  
Bartoszewice  
ul. Pańszczyca 6  
Pn - nieczynne  
Wt - 8-12  
Śr - 12-17  
Czw - 14-19  
Pt - 8-12Dyszał radnych  
czwartki 17-18:30 345-28-83Rada osiedla Szczyniki  
ul. Lepińskiego 4/6

### DISPOZYTOR

tel. 348-39-62, 348-21-48  
PN, WT, PT - 7:30 + 15:30  
ŚR, CZW - 7:30 + 17:30Dyspozytor jest osobą,  
która przyjmuje zgłoszenia awarii,  
zgłoszenia prac konserwacyjnych  
i remontowych  
w zakresie części  
wspólnej nieruchomości  
należącej do wspólnoty.

Punkt obsługi interesantów działa od kilku tygodni i...

## Formuła się sprawdza

TABLICA INFORMACYJNA		
Parter		
PUNKT OBSŁUGI INTERESANTÓW	pok. 1	
DYREKTOR	pok. 2	
SEKRETARIAT	pok. 3	
KIEROWNIK DS. ADM. - PRAWNYCH	pok. 4	
SALA KONFERENCYJNA	pok. 5	
DZIAŁ TECHNICZNY	pok. 6, 9	
KIEROWNIK DZIAŁU TECHNICZNEGO	pok. 7	
KSIĘGOWOŚĆ	pok. 8, 10	
GŁÓWNY KSIĘGOWY	pok. 11	
I Piętro		
DZIAŁ EKSPLOATACJI	pok. 12, 15	
KIEROWNIK DZIAŁU EKSPLOATACJI	pok. 13	
DZIAŁ EKSPLOATACJI (WODA)	pok. 14	

Czytelna tablica informacyjna na półpiętrze pomaga dotrzeć do właściwego człowieka w firmie.

► W spółce „FonTS” od kilku tygodni - w ramach reorganizacji Pracy obsługi Klientów - uruchomiono nowy punkt obsługi klientów oraz mieszkańców. Na ten cel zaadaptowano największe w budynku pomieszczenie, w którym pentetów obsługują panie Aneta Boguszevska-Olszak i Renata Walusińska.

Poprzednio pokój dyspozytorski był naprawdę mały. Mieszkańcy i potencja przyjeżdżali się do tego, ale nie było to komfortowa sytuacja. Praktycznie można było ludzi przyjmować tylko pojedynczo, a pozostali musieli czekać na swa kolejkę na korytarzu.

Dyrektor Krzysztof Bąk, wdrażając w życie program reorganizacji spółki, myślał przede wszystkim o poprawie obsługi oraz o większym zadowoleniu i komforcie mieszkań-

ców, którzy często ze swoimi sprawami lokalowymi osobiscie przychodzą do siedziby swego zarządy przy ul. Jezierskiego 14.

#### Sala konferencyjna

Na potrzeby nowego punktu obsługi interesantów zaadaptowano zatem chyba najwięcej pomieszczenie w całym budynku, sale konferencyjną. Istotnym argumentem za takim rozwiązaniem był także fakt, że ten

pokój mieści się na wprost schodów. Zatem po wejściu do budynku na naprawdę niestudno do niego trafić. Tym bardziej, że wymieniono drzwi do tego pomieszczenia. I teraz przestęgnę wejście na pewno nikomu nie pozwolił się pomylić i pomnąć tego miejsca.

Po prostu nie trzeba nawet nikogo pytać. Każdy, kto nawet po raz pierwszy znajdzie się w siedzibie spółki „FonTS”, jakby w naturalny sposób trafił do punktu obsługi interesantów. Szczególnie, iż tablica informacyjna na półpiętrze także informuje o tym miejscu.

#### Kawa i ciastka

W trosce o komfort i zadowolenie penteta przygotowano dla niego pewne



Dyspozytorka Aneta Boguszevska-Olszak i referentka Renata Walusińska są w stanie pomóc w każdej sprawie.

niepodziękowań! Przede wszystkim w nowej sali jest znacznie więcej miejsca, więc ustawiono kilka stolików z krzesłami. Jeśli zatem w jednej chwili przyjdzie do biura nawet kilkunastu pentetów, nie stwarza to kolejk, ani też najmniejszego problemu.

Podczas oczekiwania proponujemy kawę lub herbatę - mówi Renata Walusińska, referent ds. technicznych, od miesiaca pracująca w punkcie obsługi klienta.

Większość pentetów nastawiona jednak jest na szybkie załatwienie swojej sprawy. Można to zrozumieć, gdyż czasem ludzie przychodzą do nas w trakcie swojej pracy, więc nie mają czasu by dłużej posiedzieć - ocenia Aneta Boguszevska-Olszak, dyspozytorska w firmie „FonTS” od prawie trzech lat.

Jedno jest pewne. Teraz nikt już nie musi stać na korytarzu w kolejce. Można spokojnie posiedzieć, poczekać na siebie. A przy okazji popochuć, z czym przychodzą do swego zarządy inni mieszkańcy. To bardzo pożądana, bo pozwala sprzyjować także własne oczekiwania. Niedłokrotnie lokator, czekając na swą kolejkę, już zdąży usłyszeć odpowiedź w swojej sprawie, bo sąsiedź przed nim przyszedł do podłogi. I to usprawnia obsługę. Często nie potrzeba już dwa razy powtarzać tych samych informacji.

Wiadomo bowiem, że za dni, gdy do dyspozytorski nie zgadła widać lokatorów. A zdarza się - szczególnie po wichurach lub burzach - że pentetów jest kilkadziesiąt. I jeszcze urwiają się w tym czasie telefony.

#### Dwa numery

Z telefonami jest pewien problem, bo zdecydowanie większość lokatorów dzwoni tylko na jeden znany od roku numer: 348-21-48. Iymczasem od kilku tygodni funkcjonuje już w punkcie obsługi interesantów także drugi

numer telefoniczny: 348-39-62. I na ten drugi faktycznie znacznie łatwiej się dozwonić.

Panie w punkcie obsługi interesantów przyjmują też cała paczka. Kierują także te pentetów do odpowiednich pracowników, gdy sprawę trzeba załatwić z kimś innym, albo też wzywają właściwego pracownika do swego pokoju, by ten wyjaśnił istotę sprawy lokatorów.

Oczywiście, lokatorzy i właściciele mieszkań mogą też bezpośrednio kierować się do innych pokoi w spółce „FonTS”, o ile wiedzą, z kim powinni dawać problem rozwiązać. Może im w tym pomóc prezentowany na sąsiedniej stronie wykaz administratorów odpowiedzialnych za konkretne rejony.

Jeśli jednak ktoś nie wie, jak i z kim załatwić konkretną sprawę, powinien rozpocząć wiedz w siedzibie swego zarządy od punktu obsługi interesantów. Naprawdę warto, bo w miłą atmosferę może tam tę sprawę sfinalizować.

## Nasza sonda

Zapytaliśmy kilka osób na Szepolno i Biskupinie o opinię na temat nowego punktu obsługi interesantów i zmian w zarządaniu na osiedlach?

- Na pewno jest lepiej niż było. Ja osobiscie kawy nie piję w ogóle, ale podoba mi się, że jest tam teraz więcej miejsca. Można więc usiąść i spokojnie omdwić swoją sprawę. W tamtym mniejszym pomieszczeniu dyspozytorski człowiek często musiał nie usiąść, czuł się tak, jakby nawet się spieszył - powiedziała nam pani Barbara, emerytowana lękarka.

- Lubię przychodzić do administracji, bo w ten sposób chyba lepiej człowiek załatwi sprawę. Nowy punkt podoba mi się, bo faktycznie można tam przyjemnie i spokojnie zgłosić swój interes. Ja jednak czekam od razu idę do swojej administratorki, ale zmiany idę do lepszymu - powiedział pan Andrzej.

- Wcześniej zwykle dzwoniłem, a teraz chętnie się przespaceruję, żeby osobiście porozmawiać. Oczywiście w nowym punkcie jest więcej miejsca, ale nie przeszkadza mi, żeby nie potrzebne głowy nie miało, bo oni i tak mają dużo pracy - uważa pan Józef.

- Pijam raz kawę i była bardzo smaczna. Mam nadzieję, że to nie będzie powiększanie naszych rachunków i opłat, ale tak poważnie to uważam, że dobrze się stało, iż dyspozytorski przeniesiono do większego pomieszczenia - powiedziała pani Jadwiga.



Trudno nie zauważyć nowego punktu obsługi interesantów w spółce „FonTS”. Jego otwarcie było bardzo dobrym pomysłem.



## Rozmowa z Mieczysławą Gawędką, nowym kierownikiem działu eksploatacji w spółce „Fontis”

# do służby

– Objęła pani obowiązki kierownika działu eksploatacji. Co się zmieniło w pracy tego działu? –

– Przejmłam kierownicze obowiązki od 1 stycznia 2003 roku, jednocześnie prowadzę rejon, czyli zarządza 127 budynkami, którymi wcześniej administrowałam. Nadzoruję pracę pracowników działu eksploatacji, który także ma swoje rejonu do zarządza-

wspólnie. Notatki przekazywane są do działu technicznego, który wystawia zlecenia na wykonanie stwierdzonych usterek i niezbędnych prac konserwacyjnych. Następnie inspektor techniczny nadzoruje wykonanie tych prac.

Szczególną uwagę zwracam na usterek w instalacji elektrycznej (brak żarówek, uszkodzone wy-

– Lokator może się bezpośrednio zwracać zarówno do inspektora technicznego, administratora

– jak również do dyspozytora. Każde zgłoszenie przekazane zostanie do odpowiednich służb celem realizacji. – Zbliża się czas dorocznych zebrań wspólnot mieszkaniowych. Co można mieszkańcom przekazać w tej sprawie? –

– Przede wszystkim prosimy właścicieli mieszkań, aby uczestniczyli w tych zebraniach i w określonych w zaproszeniach terminach. Ich obecność umożliwia podjęcie uchwał dotyczących wykonania koniecznych prac mających na celu utrzymanie właściwego stanu technicznego budynku oraz ustalenie innych spraw mających wpływ na właściwe zarządzanie nieruchomością.

Powyższe spotkania odbywał się będą dla mieszkańców Sepolna, Szczytnik, Zalesia i Zaczisa, w siedzibie naszej firmy przy ul. Jezerskiego 14 a dla mieszkańców Biskunicy przy ul. Pautscha 4 w siedzibie Rady Osiedla.

– Jakże ważne sprawy związane z eksploatacją chce pani przekazać mieszkańcom? –

– Ważnym problem spotykamy na co dzień w zarządzaniu przez nas budynkach jest stan porządków w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania (strychy, korytarze, piwnice, klatki schodowe oraz komory techniczne). Pominięcia te służą często mieszkańcom za składowiska zbędnych przedmiotów i smieci. Z uwagi na bezpieczeństwo mieszkańców jesteśmy zmuszeni do egzekwowania przepisów z poz i san-epid poprzez wydawanie nakazów lub uprzątnięcie pomieszczeń na koszt wspólnoty.

– Jakże jeszcze są problemy? –

– Brak dostępu do komór technicznych i zagracanie zajęte samowolnie na piwnicę) w których znajdują się liczniki zgrzewania wody uniemożliwia efektem tego są prognozy wystawiane przez MPWiK często powodujące dopłaty mieszkańców do rozliczeń za zużycie.

– Drugim nurtującym nas problem są niezadowolona mieszkańcy z wykonywanych przez nas niezbędnych prac awaryjnych, mających wpływ na bezpieczeństwo w budynku – n.p. wymiana żarówek w pomieszczeniach wspólnego użytku. Należy zwrócić uwagę, że w przypadku nie wykonania przez zarządcę tego typu zgłoszenia a następującego z tego powodu w padku rozszczenia poszkodowanego będą kierowane do zarządcy a nie do „niezadowolonych” właścicieli.

– Czy wykup mieszkań nadal cieszy się dużym zainteresowaniem wśród lokatorów? –

– Myślę że tak. Zniżka udzielana przez Gminę jest nadal aktualna (85%). Problemem, który często uniemożliwia nam szybkie przygotowanie dokumentów niezbędnych do wykupu są zmiany funkcjonalne przeprowadzone przez najemców bez wymaganych zezwoleń. Powyższe przeróbki są niezgodne z umową najmu oraz przepisami Prawo Budowlanego. W takich przypadkach należałoby najpierw wykonać inwentaryzacje powykupowca w celu zatwierdzenia stanu istniejącego i umieszczenia sporządzenia prawidłowych dokumentów do wykupu.

– Dziękuję za rozmowę.

## Podział rejonów administracji w spółce „Fontis”

### REJON I.

Administrator  
Hanna Lech  
Insp. Techniczny  
Czesław Szarata  
ul. E. Plater  
ul. Konarskiego  
ul. Kosynierów Gd.  
ul. Libelta  
ul. Mickiewicza 93 - 113  
ul. Mierostawskiego  
ul. Monte Cassino 3 - 49  
ul. Partyzantów 103 - 123  
ul. Ślawka  
ul. Ściegielskiego  
ul. Złanieckiego 76 - 77  
ul. Zmichowskiej



Administrator  
Hanna Lech

### REJON II.

Administrator  
Irena Woźniak  
Insp. Techniczny  
Sylwester Twardak  
ul. Branta 8  
ul. Chelmońskiego 40, 42a,b,c  
ul. Kotusia  
ul. Malczewskiego 2, 15  
ul. Pańkiewicza 3  
ul. Pugeta 10  
ul. Rodakowskiego 4a  
ul. Siemieradzkiego 17, 19  
ul. Stanisławskiego  
ul. Tramwajowa 2, 2a, 4, 28,30  
ul. Urbńskiego 2, 2a  
ul. Witłgita 3, 6a



Administrator  
Irena Woźniak



Insp. Techniczny  
Sylwester Twardak

ul. Wójtkiewicza 10  
ul. Wróblewskiego 2, 4, 6, 10

### REJON III.

Administrator  
Mieczysława Gawędką  
Insp. Techniczny  
Pawel Panas  
ul. Becka  
ul. Dembowskiego /bez nr 15/  
ul. Kasprzaka  
ul. Okrzei  
ul. Partyzantów 1 - 43



Administrator  
Mieczysława  
Gawędką



Insp. Techniczny  
Pawel Panas

### REJON IV.

Administrator  
Agnieszka Tańska  
Insp. Techniczny  
Mariusz Pasławski  
ul. Belwederski  
ul. Borelowskiego  
ul. Gajowicka 166  
ul. Monte Cassino 54 - 76  
ul. Nullo  
ul. Partyzantów 45 - 95  
ul. Puchoci  
ul. Sierakowskiego  
ul. Waryńskiego



Administrator  
Agnieszka  
Tańska



Insp. Techniczny  
Mariusz  
Pasławski

### REJON V.

Administrator  
Anna Cyran  
Insp. Techniczny  
Krzysztof Kościuk  
ul. Abramowskiego 1, 1a, 2, 2a  
ul. Dembowskiego 15  
ul. Jezerskiego 1, 2, 2a  
ul. Norblina 2, 2a  
ul. Olszewskiego  
ul. Promień  
ul. Sierakowskiego 21, 23, 34  
ul. Spółdzielcza  
ul. Stefczyka 1, 1a, 2  
ul. Wróblewskiego 40



Administrator  
Anna Cyran



Insp. Techniczny  
Krzysztof  
Kościuk

### REJON VI.

Administrator  
Alicja Malowajska  
Insp. Techniczny  
Bożena Jaroszyńska  
ul. 9-go Maja  
ul. Barla 4  
ul. Dicksteina 4, 6  
ul. Głowackiego 2, 4  
ul. Godebskiego 30/32  
ul. Janowskiego  
ul. Kochanowskiego  
ul. Kopernika 17  
ul. Lipińskiego 6  
ul. Mielkiewicza 12, 73  
ul. Montuskiego 16, 18  
ul. Parkowa  
ul. Śniadekiego 45, 47  
ul. Sowińskiego  
ul. Świętochowskiego 2



Administrator  
Alicja  
Malowajska



Insp. Techniczny  
Bożena  
Jaroszyńska

ul. Szymanowska 6  
ul. Witelona 1  
ul. Wysockiego



nia. W sumie dział eksploatacji administruje 700 budynkami na terenie Sepolna, Biskupina, Zalesia, Zaczisa, Szczytnik i Dubia.

– Jednak w firmie odbyła się reorganizacja. Jakże zmiany i efekty przyniosła? –

– Zmiany, które nastąpiły w firmie, polegają przede wszystkim na podziale zarządzaniem obszarem na sześć rejonów. Każdy m rejonem opiekuje się zespół złożony z administratora i inspektora technicznego. Zespoły regularnie dokonują przeglądu wszystkich budynków, zarówno pod względem eksploatacyjnym jak i technicznym. Dzięki temu mamy możliwość określenia bieżących potrzeb danej wspólnoty. Jednocześnie będąc w terenie kontrolujemy pracę firm współpracujących.

– Ponadto jesteśmy rozpoznawalni i widoczni na terenie osiedla. Posiadamy identyfikatory i kurki z logo firmy.

– Co jest efektem takich przeobrażeń? –

– Spodzaliśmy sobie w obecności przynajmniej jednego z właścicieli uwzględniania jego uwagi dotyczące stanu i potrzeb nieruchomości

– lokatki, prowizorki w piwnicach i na strychach), zabezpieczenie budynku przed wpływami atmosferycznymi (np. bitye szyby, przecieki dachów), bezpieczeństwo mieszkańców (brak trałek, uszkodzone stopnie schodów).

– Inne, tak zwane „grubsze” remonty, jak np. malowanie klatki schodowej, czy remont dachu będąc omawiane na dorocznych zebraniach wspólnot, bo decyzyje w sprawie takich remontów wymagają podjęcia odpowiednich uchwał przez wszystkich właścicieli nieruchomości. Przy braku zgody nawet jednego z właścicieli – żadnego takiego remontu nie możemy wykonać.

– Jedynie w pilnych, awaryjnych przypadkach podejmujemy szybsze działania. Wówczas inspektor działu technicznego przygotowuje kalkulację i przedstawiamy ją danej wspólnoty.

– Czy taka nowa forma obsługi zmieniła cokolwiek z punktu widzenia lokatorów, który by może teraz nie wie, do kogo ma się zwracać, skoro jest dwóch ludzi odpowiedzialnych za jego rejon. A są też nadal przecięz dyspozytorzy? –

## „Fontis” apeluje do wspólnot

Zarządcy ze spółki „Fontis” zwracają się do wszystkich właścicieli mieszkań, członków wspólnot, by w miarę możliwości przyspieszili się decyzyje na temat uchwał o remontach, przekazywających czynności zwłage zarządcy. Chodzi przede wszystkim o remonty dachów, klatek schodowych, wymiany instalacji i modernizację centralnego ogrzewania.

– Pozwoli nam to na ujęcie tych prac w przygotowywanym planie remontów na rok 2003. A potem sprawe przeprowadzenie tego remontu w pierwszych miesiącach nowego roku. Dotychczas bowiem tak jakś dekady, że te uchwały są final mają zwykle w II półroczu, w którym potem nawet trudniej znaleźć dobrych wykonawców. Ci najlepší bowiem już wcześniej zdobywają sporo zamówień i później są po prostu zajęci – mówi Krystyna Kościuk, specjalistka ds. technicznych w spółce „Fontis”.







300 dzieci ze Starego Miasta zawładnęło Strefą Radia Kolor

# Gminka w zabawa



Ilocznie, gwaro i wesoło było na świątecznym spotkaniu.

Az 300 dzieci ze Starego Miasta bawiło się wraz z rodzicami na corocznej zabawie choinkowej organizowanej już od lat przez Radę Osiedla



Prawda, że wspaniale w tej czapceczki wyglądają?



Studencki. Joanna Zielińska

Studencki prowadząc imprezę bawili się równie dobrze jak ich podopieczni.

Stare Miasto. Były paczki, pocztunek, pisy, konkursy i zabawy – Było super!!! – orzekły dzieciaki.

Tym razem wspólnie z uczniami ze Starówki bawili się także dzieci ze szkół z terenu działania Rady Osiedla Nadodrę. Obie rady nawiązały bowiem w wielu kwestiach bardzo owocną współpracę, a ta wspólna impreza była jednym z jej efektów.

A paczki każda Rada przygotowała dla „swoich” dzieci oddzielnie. Każda staronmiejska kosztowała budżet osiedlowy 40 zł. A w paczce były przede wszystkim wspaniałe słodycze. Dzieci twierdziły, że ich prezenty były nawet lepsze od tych, jakie dostawali rówieśnicy z Nadodrę.

Swoją niebagatelną rolę w przygotowaniu i przeprowadzeniu imprezy miało też szefstwo Strefy Radia Kolor w podziemnych Nowego Targu.

To ten młodzieży klub bezpłatnie użyczył na imprezę swojej wielkiej sali i pomógł znaleźć darczyńców, którzy zadbali o słodki pocztunek.



Na tej choinkowej imprezie dzieci wspaniale się poprzebierali

nek dla milusińskich. Przyjęcie było palce lizać.

Uczestników osiedlowej imprezy choinkowej typowali szkolni pedagodzy. Oni bowiem najlepiej wiedzą, w których domach ich podopiecznych taka gratulacja zabawy z paczkami przyniesie najwięcej radości. A wybraли dzieci z rodzim, gdzie tej radości potrzeba szczególnie.

Uczestnicy imprezy wspaniale się poprzebierali. Pomogły w tym kolo-

rowe czapeczki przygotowane przez dzieci ze świetlicy przy ul. Nowej. Były też wspaniałe wodzireki z okazji studencki wyższej szkoły z ul. Wałowej. Były konkursy i zabawy. Dzieciom najbardziej przypadło do gustu przystrajanie lodziców, papierowymi bombkami.

A bawili się razem dzieci ze Szkół Podstawowych nr 63 (ul. Memnicka 67 (pl. Muzealny), 71 (Podwale) 160 (ul. Świętokrzyska).



A tak domkami z papieru dzieci przystroili jednego z tatuluś.

„Monopol” zasiadli samotni z parafii Elżbiety. Były wspaniałe wigilijne tradycje potrawy wymienienie przyrządzone przez mistrzów kuchni szarynowo hotelu (Rada Osiedla zapłaciła tylko za produkty, do tej wieczery).

Była wspólna modlitwa, łamanie się opłatkiem, życzenia, koleodowanie, skromne upominki. Przybyli także parafianie. Wodary na czele z przełożonym Andrzejem Brodawką. Wszystkie osobście dołączył dyrektor „Monopolu” Tadeusz Szymank. Rada Osiedla reprezentował osobście jej przewodniczący Marian Lampczak.

Następnego dnia, 23 grudnia, podobne, wigilijne spotkanie dla innej grupy mieszkańców odbyło się w hotelu

„Exbud” przy ul. Kiełbasianej. Jego uczestnikami byli również dzieci zwanymi z parafii św. Elżbiety. Piękne życzenia składał im proboszcz – ksiądz prałat plk. Stawomir Zarski. Hotel „Exbud”, w czelności sfinansował ten wigilijny wieczór, reprezentowała dyrektor Zofia Stypa. Rada Osiedla reprezentowali: przewodniczący Zarządu Osiedla Piotr Gnipniak i radny Roman Bekas.

Nastrojowa, prawdziwie wigilijna wiecezera, pełna tradycyjnych potraw (było ich znacznie więcej niż 12), w przepięknej scenarii hotelu „Exbud” wstrzylisa i rozpromienia grom jej na co dzień samotni uczestników, na długo pozostanie w ich pamięci.

Szokujące wyniki kontroli wodomierzy

# Co się opłaca

► Od dłuższego czasu pracownicy ZGM „Centrum” niepokoiły odczyty liczników wodomierzy dokonywane przez lokatorów i dostarczanie do administracji. Okazywało się, że niektóre osoby odkazywały nie zmieniały, niektóre były najwyraźniej zamknięte. W gruncie więc dwóch fachowców na terenie ZGM „Centrum” dokonano kontroli wodomierzy w mieszkaniach najemców i właścicieli lokali administracyjnych i zarządzanych przez te spółki.

Wyniki nader często okazały się wręcz szokujące. Niestety, niektórzy mieszkańcy z premedytacją od dawna podawali do administracji odczyty o wiele niższe, niż faktycznie wskazywały ich wodomierze. Spis uwagami też, że niektórzy zamiast stanu licznika – podawali do ZGM „Centrum” – jego numer. Wiele osób, zwłaszcza starszych, podając odczyt licznika – zle stawali przeciętni między cyframi, przez co rzeczywiste stany liczników okazywały się zupełnie inne od tych zgłaszanych przez lokatorów. Bywali i tacy, którzy od lat stany swoich liczników „brali z kapelusza”.

Bardzo często fachowcy nie byli też w stanie odczytać liczników dotrzeć. Często z nich została przez mieszkańców na trwał zbudowana. Niektóre były pozostawiane ciekłymi

sprężkami lub meblami, więc ani fachowcy, ani lokatory nie byli w stanie ich odczytać. Niezradko wodomierze są zamontowane w takich miejscach, np. pod wanną, że sprawdzenie ich stanu wymagało fartuski, lusterka i wręcz akrobaticznych umiejętności sprawdzającego. Z pewnością więc lokatory w ogóle nie trudzili się dotarciem do nich, lecz wpisywali odczyt „z sufitu”.

Fachowcy bez trudu odkrywali też takich, którzy z premedytacją oszukiwali na odczytach wodomierzy. Po raz kolejny okazało się, że pomysłowość ludzka – zwłaszcza w oszukiwaniu – granic nie ma. Wykazał całej masy sztuczek technicznych, przeroznych kombinacji i tricków, jest wręcz imponujący. Z oczywistych jednak względów nie będziemy podawać

recepty na fałszowanie odczytów liczników wody.

Warto jednak i trzeba zwrócić uwagę, że obowiązkowo lokator jest dokonywane raz na 3 lata legalizacji wodomierza. Jest to bowiem szkodliwe, które należy do właściciela lub najemcy mieszkania. A w trakcie pracy wycierają się trybiki wodomierza, zmieniając się różne uszkodzenia itp. Nie podaje więc na odczytu prawdy. Stąd konieczność legalizacji. Dokonyują ją fachowcy Miejskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji przy ul. Trzbenickiej. Operacja taka trwa 2 – 3 dni. Na ten czas można w ZGM „Centrum” dostać wodomierz tymczasowy.

Legalizacja kosztuje około 30 zł. Jej fakt trzeba zgłosić do administracji w ZGM. Podobnie jak wymianę części naprawę wodomierza.

Pewnym problemem są też ujęcia wodne w pomieszczeniach ogólnodostępnych czy częściach wspólnych. One z reguły w ogóle nie mają wodomierzy. Niektórzy mieszkańcy czerpią chętnie z nich wodę np. do mycia samochodów, podlewania roślin itp. Oni za nią nie płacą. Ale taki pobór obciąża kieszenie tych mieszkańców budynku, którzy nie mają wodomierzy, lecz płacą rzetelnie. Dlatego też ZGM „Centrum” sukcesywnie takie niekontrolowane źródła wody likwiduje.

Pozostawia się je jedynie w tych pomieszczeniach gospodarczych (np. pralniach), w których z wody korzystają dozorca, sprzątaczk. To bowiem odczytuje, że lokatory coraz mniej chętnie dają im wodę z własnych kranów. (Przed przeczytaniem) Dlatego też firma „Centrum”, która ma z „Centrum” zawarła umowę na sprzątanie, pielęgnację zieleni i inne usługi w tej dziedzinie – zalażyła w pomieszczeniach gospodarczych budynków pozostałych też pod opieką „Centrum” 60 wodomierzy, i według ich stanu płaci za wodę. Tak więc, nie obciąża to kieszeni mieszkańców.

Wracając do wyników grudniowego kontroli Lokatorów, w których stwierdzono w trakcie fachowego sprawdzania odczytów wodomierzy jakies nieprawidłowości, ponoszone, co spowodowało, że wodomierze w tej materii było jak trzeba. Jeśli stwierdzono nieprawidłowości nie zostaną usunięte, to wówczas wodomierze „Centrum” zastępuje wobec opornych lokatorów przelicznik rzetelny odczytu wody. A to się opłaca. Rzezał bowiem nie oszczędność, tylko wydatki miesięczne. Takiej masy wody tak naprawdę nie sposób zużyć, ale płacić za nią trzeba. A więc lepiej doprowadzić wodę, to wówczas wodomierze „Centrum” w kwaterze solidnie i prawidłowo – w swoim rodzaju dokonywać jego rzetelnych odczytów i powiadać o nich administracji mieszkańców.

Oszczędzić to kłopotów i pieniędzy, które trzeba by płacić po przyjęciu na system zryczałtowany.

W ZGM „Centrum” zapowiadają bowiem, że podobna kontrola będzie powtórzona. Tak że w tych mieszkaniach, gdzie nie udało się w gruncie zastać najemców lub właścicieli. A dotyczy to około 10% mieszkań pod opieką ZGM „Centrum”. W części z nich coś się również w odczytach liczników nie zgadza. W tych sytuacjach przejęcie na rzezał może się odbyć niejako „zaocznie”.

Tymczasem rzezał jest całkowicie nieopłacalny. Przez ZGM „Centrum” Zygmunta Łotockiego widać, że tylko raz zdarzyło mu się spotkać kogós, kto po przyjęciu i rzetelności na rozliczenia według wskazań wodomierzy – płacił za wodę więcej. Był to odczyt, którego trzech synów było bardzo skrywym sportowcem. Ponieważ kilka tenowali, więc każdy z tej trojki chłopaków kapał się co najmniej trzy razy dziennie. I to było więcej niż przewidywał rzezał. Sytuacja raczej wyjątkowa.

Na ogół zainstalowane wodomierze kapał się co najmniej trzy razy dziennie. I to było więcej niż przewidywał rzezał. Sytuacja raczej wyjątkowa.

Na ogół zainstalowane wodomierze kapał się co najmniej trzy razy dziennie. I to było więcej niż przewidywał rzezał. Sytuacja raczej wyjątkowa.

Na ogół zainstalowane wodomierze kapał się co najmniej trzy razy dziennie. I to było więcej niż przewidywał rzezał. Sytuacja raczej wyjątkowa.



# Kto posprząta?

W sumie być już trzy przetargi, ale wszystkie nieudane. Wiele mówiło było medialnego szumu, doniesień o prawdziwych i rzekomych afarach, szukania winnych lub przynajmniej kosztów ofiarów. Zarządy sobie roztrząsanie historii. Czuć najwyżej po prostu na decyzje, ale do końca przemyślane.

Miasto zostało podzielone na 21 rejonów. Dotychczas jedna w dwóch z nich wybrano zarządców. W pozosta-

## Wszyscy czekają

Ale wszyscy pojawiają się i dla lokatorów pewne problemy. Gdzieś tam mieszkający od dawna domagają się, żeby na ich podwórku, przypominając klimat klasztoru, zrobić plac zabaw dla dzieci. W innym rejonie od mieszkających nie można się doprosić o remont klatki schodowej. Tam znowu obceni osłony na śmietniku, ale ich nie robią. Itd.



Teraź za sprzątanie budynków i ich otoczenia odpowiada jedna firma. Jak to będzie, gdy tymi obowiązkami podzieli się dwie odrębne jednostki?

łych na zasadzie aneksdów, przedłużaniu umów, zarządzaniem zajmując się dotychczasowi zarządcy. Najczęściej lokali komunalnych to w zasadzie nie przeszkadza. Ludzie przekonali się, że z dużej chęcią mają deszcz i przestali się pasjonować tematem. Wszystko jest po staremu, więc po co się denerwować, kto kiedyś tam będzie zarządzał moim mieszkaniem komunalnym... Poki co, wszelkie sprawy po staremu zaliczamy w swojej starej administracji.

Spółki zarządzające, wciąż oczekują na decyzje co do swojego dalszego losu, robią na rzecz lokatorów jedynie to, co konieczne. I trudno się dziwić, jak planować w dłuższej perspektywie jakies reformy, zrealizować poważniejsze inwestycje czy modernizacje, gdy nikt nie wie, czy za miesiąc jeszcze otoczenia? Kiedyś precyzyjnie budowano w spółkach zarządzających rozczn, a nawet bardziej perspektywicznie pla-

ny rzeczowe, projekty powoływanych zadań, zmierzających do ratowania lub poprawiania stanu komunalnych zasobów mieszkaniowych. Długo tego zrobić nie sposób, bo byłaby to tylko sztuka dla sztuki.

Przy okazji tego „stanu zawieszony” coraz bardziej dają się we znaki sprawy być może z punktu widzenia polityki mieszkaniowej mało drugorzędne, ale dla mieszkańców ważne. Ok. ścisły kwiaty zerwane na parkowanie na podwórkach w centrum miasta. Teraz ZGM „Centrum” nadal przedłuża wazność takich doraźnych wydatków jeszcze na 200 rok. Należałoby je wyemienić, a przede wszystkim zweryfikować. Dochodzi bowiem na tym tle do wielu konfliktów, masowo pojawiają się fałszywy itp. W obecnej sytuacji zarządca nie może przeprowadzić takiej akcji, bo a nuż przyjdzie nowy i zrobisz wszystko po swojemu. A ludzie piszcza.

Stosunkowo najmniej obaw mają właściciele mieszkań ze wspólnot mieszkaniowych. Oni znowu amonują z zarządcami i ich zadan przetargi nie dotyczy. Zbliżają się doroczne zebrania wspólnot i tam będą razem z zarządcami ustalać dalsze „plany gry”. Każda wspólnota może przy tej okazji zmienić zarządcę, jeśli jej dotychczasowy nie odpowiada. Iyle, że też nie w wszystkich rejonach miasta jest tak do końca pewnie, że jeśli dana spółka przegra przetarg na dotychczas zarządcą i administrować obszar, to podtrzyma umowy ze wspólnotami. W większości sytuacji raczej tak, bo z reguły spółki w zdecydowanie większym stopniu „zżył” z umów ze wspólnotami, niż z zarządcami w imieniu Gminy Wrocław lokali komunalnych. Ale różnie to bywa...

## W zawieszaniu

Najbardziej to tym „pacie” cierpią bez wątpienia rzęsy pracowników spółek, ich los wciąż jest niepewny. Jeśli w tej czy innej firmie zmniejszy się znacząco liczba mieszkań, którymi się spółka opiekuje, to zwolnienia z pracy będą nieuchronną koniecznością. To niebezpieczeństwo przyszłości jest mecząca, dla wielu wręcz dręcząca i wykańczająca.

Ale rzecz nie dotyczy przecież jedynie pracowników spółek zarządzających. Setki rożnych firm ma podpisane z tymi spółkami umowy i na rozmaite usługi: konserwatorskie, porządkowe, roboty ogólnobudowlane, zdunskie, dekarckie, stolarskie, instalacyjne, kominiarskie i wiele innych. Zarządcy przedłużają umowy aneksdami, ale co będzie, gdy zarządca decyduje władz miejskich się zmienić. Czy nadal będzie praca dla ludzi z setek rożnych firm współpracujących z dotychczasowymi spółkami?



Pomyśl o dotychczasowym całym kompleksie zasobów mieszkaniowych, komunalnych jest w Magistralie wylecie. Tyle, że niemal od roku w tej dziedzinie nie zapadają żadne decyzje.

## Racjonalnie?

Niektórzy doszukują się jakichś nieczytelnych powiązań między spółkami zarządzającymi a wynajmowanymi przez nich podwykonawcami rożnych zadań. Szczególnie głośno było o pogmatwanych i dość podejrzanych związkach między „Patronem” i „Administorem” a firmą sprząającą „Klif”. Aby podobne praktyki ukroć, władze miasta postanowiły wzywać spraw w swoje ręce i ogłoszły odrębny przetarg na sprzątanie terenów gminnych. Ten pomyśl też budzi sporo niepokojów.

Przedtę wszystkim logicznym jest, że najpierw musi być rozstrzygnięty przetarg na nowych zarządców nieruchomości, a dopiero potem na opiekę nad otoczeniem budynków. Niki więc nie wie, kiedy taki przetarg zostanie rozstrzygnięty. Ponadto, firmy sprząające na zasadzie umów z dotychczasowymi zarządcami miały bardzo znacznawy zakres obowiązków, często dalece wykraczający poza zwykłą troskę o czystość otoczenia budynków.

Wystarczy przyrzec się choćby obecnej (kilka-krotnie aneksdowej) umowie między ZGM „Centrum” a firmą sprząającą „Pedon”. Na jej mocy „Pedon” nie tylko dba o czystość podwórek, ale także zajmuje się pielęgnacją zieleni, nierządki i zlecanymi przez „Centrum” nasadzeniami drzew, krzewów, kwiatów. Firma ta zatrudnia także doradców sprząających części wspólne domów. Między tymi firmami istnieje też bardzo ścisła współpraca na wyspach, jakichs rozkopów w rejonie, ograniczeń wjazdów na posesje, wywnymi instalacji na zewnątrz budynków itp. To współdziałanie „doceierało” się latami. Jak po przetargu na sprzątanie rozsądnie i z poszanowaniem interesu lokatorów rozgraniczyć kompetencje i zadania między zarządcą a firmą sprząającą? A jakie będą losy całej armii doradców? A dla lokatorów wale nie jest wszystko jedno, kto będzie

u nich dorozcą. To wlecie delikatna materia.

Jeśli zmienić się zarządca, to najpewniej on zmieni firmę sprząającą wnętrza domów. A w „prezencje” do miasta dostanie firmę, która na jego terenie będzie odpowiadać za porządek na podwórkach. Firmy sprząające coby przyświ sum niewywnym losem już ograniczyły zatrudnienie, wiele z nich zwalnia ludzi. Też nie budują żadnych planów na przyszłość. I tu również meczy ta wielomiesięczna niepewność, która nie wiadomo jak długo jeszcze się przeciągnie.

## Wątpliwości

Praktycznie wycień, wątpliwości związanych z osobnymi przetargami na zarządzanie i sprzątanie rodzi się znaczące wątpliwości. Czy wykonawca jakichs wykopów w granicach komunalnych posesji będzie się uzgadniał z zarządcą budynku, czy z firmą sprząającą jego otoczenie? A kto ma wydawać w przyszłości zwolenienia lokatorom na parkowanie? Spółka zarządzająca domami, która ma całą bazę danych o lokatach, czy też firma odpowiedzialna za stan podwórek pozmianowaniach na parkingi? Skąd firma sprząająca ma wiedzieć, koma takie pozwolenie się należy, a koma nie?

I kolejna wątpliwość. Tereny zewnętrzne (podwórka, place zabaw, trawniki itp.) mają być pod opieką firm sprząających w ramach przetargów przez władze miejskie. Za czystość w budynkach, na klatkach schodowych i na chodnikach nadal będzie odpowiedzialny zarządca nieruchomości, który może w tej kwestii podpisać umowy z całkiem inną firmą niż ta, która nie będzie sprząać podwórka. Chodnik więc sprząać będzie pracownik jednej firmy, a przylegający do niego trawnik – drugiej. Czy to nie grozi zupełną paranoją?

Maciej Woźny



Czy po rozstrzygnięciu przetargów te tabliczki nadal będą miały sens?

# Uwaga na butle!

► Każda częścił podkasz przeglądów mieszkań pracownicy planu technicznego stwierdzają, że mieszkańcy korzystają do ogólnego mieszkania lub prowadzenia gospodarstwa domowego z gazu płynnego z butli

Barzdo często powodem takiej sytuacji jest odcięcie dostaw gazu z sieci gazowej przez dostawcę w powodu nie regulowania przez mieszkańców należnych opłat.

Wszystkie butle gazy zarządzane przez „Atena” Spółka z o.o. są wyposażone w instalację gazową, a gaz doprowadzany jest do nieruchomości z sieci gazowej.

Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki, określają wytyczne dla instalacji, mającej instalację z sieci gazowej, stowienie instalacji gazu płynnego z butli jest zabronione.

Kontrolę prowadzą działania, które doprowadzają do odłączenia butli i.. ukrycia jej na czas powrotnej kontroli. A po wykryciu butli są znów użytkowane.

Takie zachowanie się mieszkańców może być powodem groźnych sytuacji i stwarzać bezpodstępne zagrożenie dla życia i mienia mieszkańców.

W tej sytuacji apelujemy do świadomości mieszkańców i zastosowania się do przepisów w tym zakresie.

# 320 lokali użytkowych

► Spółka „Atena” wygrała przetarg i od Nowego Roku zarządza w mieście 320 lokali użytkowych. Są to pomieszczenia wolnostojące, które nie są związane się pod mieszkaniami administracyjnymi już weterinier przy firmie. Zdecydowana większość z nich jest użytkowana.

Rozmieszczenie topograficznie jest barzdo rozległe, bo obejmuje całą zachodnią część Wrocławia. Niektóre lokale znajdują się na Krzykach, ale sąż i takie w Leśnicy, Dyrzynie. Wytycznym do lokal użytkowych w spółce „Atena” została Ewa Doszowska, która nadzoruje wyznaki i obsługę tych pomieszczeń.

Generalnie zlecenie jest dochodowe i przynosi spółce „Atena” określone korzyści. Stawka za za-

rzadzanie lokalami użytkowymi jest bowiem większa, niż za lokale mieszkanie. Lokatory mieszkań gminnych oraz członkowie wspólnot mieszkaniowych administracyjnych, przez „Atena” odnosiła też tego powodu spore korzyści. I nie powinni się spodziewać, że nowe zadania zarządcy firm współpracujących z dotychczasowymi wpływ na administrowanie ich nieruchomości.

# PPU RZONCA Sp. z o.o.

Biuro Handlowe ul. Inowrocławskie 21, Wrocław  
tel.: (071) 356-16-44  
fax: (071) 372-44-33  
e-mail: rzonca@rzonca.com.pl  
www.rzonca.com.pl

PRODUCENT STOLARKI OKIENNEJ  
PCV I ALUMINIUM  
Poleca: wysokiej jakości  
okna i drzwi  
w atrakcyjnej cenie  
kolorystyce i kształtach

