



miesięcznik

nr 7 (29)

WROCLAWSKI

# Wrocławska gazeta mieszkaniowa

# express MIEJSKI



wydawca: WROCLAWSKA FABRYKA PRASOWA

ISSN 1731-7800

lipiec 2004

gazeta bezpłatna

Do końca lipca najemcy otrzymają zawiadomienia o podwyżkach czynszów

## Drożej pomieszkamy

Gmina Wrocław potrzebuje pieniędzy na remonty w budynkach komunalnych. Niestety środków na przeprowadzenie napraw brakuje. Wyjściem z sytuacji jest sprzedaż mieszkań komunalnych ich najemcom po preferencyjnej cenie.

Część mienia komunalnego już sprywatyzowano, ale na utrzymanie pozostałych miejskich budynków potrzeba niemałych środków. Stąd podwyżki czynszów.

Oto fragment pisma z Zarządu Zasobu Komunalnego, jednostki budżetowej Gminy Wrocław przesłanego KOO 2. lipca br.:

„W związku z opublikowaniem w dniu 31 maja 2004 roku uchwały nr XXI/1677/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 1 kwietnia 2004 roku w sprawie przyjęcia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Wrocław

na lata 2004 – 2008 oraz wejścia w życie zarządzenia nr 3130/04 Prezydenta Wrocławia z dnia 23 czerwca 2004, proszę o podjęcie działań zmierzających do szybkiego wprowadzenia w życie wymienionych aktów prawnych. Niniejszym pismem zobowiązuje Państwa do przeliczenia wysokości czynszu dla wszystkich najemców oraz skutecznego doręczenia im zawiadomień o zmianie wysokości czynszu do dnia 31 lipca 2004 roku. Wysokość czynszu powinna zostać przeliczona według zasad określonych w rozdziale V powołanej uchwały, w szczególności w paragrafie 10 (zasady ustalania stawek czynszu) i pa-

ragrafie 11 (czynniki wpływające na wysokość czynszu najmu poprzez zwiększenie lub zmniejszenie wartości użytkowej lokalu). W związku z tym, że zarządzenie Prezydenta przewiduje, że podwyższona stawka bazowa czynszu będzie obowiązywała od dnia 1 listopada 2004 roku, zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu należy doręczyć najemcom najpóźniej do wymienionego terminu tj. dnia 31 lipca 2004 roku. Jednocześnie wprowadzona zarządzeniem Prezydenta stawka czynszu, która będzie obowiązywała od dnia 1 września 2005 roku winna być przeliczona na podstawie nowej stawki bazowej i zawiadomienia te powinny być przekazane najemcom łącznie z zawiadomieniem o pierwszej zmianie wysokości czynszu.

Więcej na str. 6

REKLAMA

### LETNIA OFERTA NA OKNA TYPOWE I NIETYPOWE UWAGA!!! CENY Z NOWYM VAT-em OKAZJA DO WYCZERPANIA STANÓW MAGAZYNOWYCH

PRZYKŁADOWE CENY BRUTTO

 <p><b>460</b> brutto</p> <p>1435 mm 1465 mm</p>	 <p><b>500</b> brutto</p> <p>1435 mm 1765 mm</p>
---	---

**PROFIL VEKA**  
OKUCIA OBWIEDNIOWE  
SZYBA NISKOEMISYJNA

CENY LOCO MAGAZYN UL SKARŻYŃSKIEGO 26, WROCLAW

**Biuro Handlowe**  
ul. Inowrocławska 21,  
53-653 Wrocław  
tel.: (071) 355-18-44  
fax.: (071) 373-44-33  
e-mail:  
rzonca@rzonca.com.pl  
www.rzonca.com.pl

**Przełca**  
SYSTEMY OKIENNE

## W centrum problemów

- Moim zdaniem mieszkanie w centrum miasta nie wiąże się z żadnymi zaletami – mówi mieszkaniec wrocławskiego Rynku. – Dziwi mnie, dlaczego władze miasta nie przeniosą tych wszystkich imprez na plac Wolności, albo do Hali Ludowej. Hałas jest niedozniesienia!

Dla większości Wrocławian Rynek to miejsce, kojarzące się z dobrą zabawą, koncertami, spotkaniami z przyjaciółmi. To, co dla jednych jest atrakcją, dla innych staje się udręką i powodem do wielu narzekania.

- Najgorsze są weekendy, bo wtedy najwięcej młodych ludzi bawi się w Rynku – mówi Zygmun Łotocki, prezes ZGM „Centrum”. – W centrum jest dużo dyskotek i nocnych klubów. Z powodu hałasu wielu mieszkańców Rynku zwyczajnie wyjeżdża w weekendy poza miasto.

Dokończenie na str. 4

## System trójkowy

Zmiany strukturalne w spółce „Ateny” polepszyły efektywność pracy. Dzięki temu sprawy petentów mają być załatwiane sprawnie i kompetentnie.

- Zmiany polegają na tym, że utworzyliśmy osiem trzyosobowych zespołów, których zadaniem jest kompleksowa obsługa zarządzanych nieruchomości – mówi Michał Lech, wiceprezes spółki „Ateny”. – Biorąc pod uwagę zakres zadań spółki wobec wspólnot mieszkaniowych, takie zespoły – moim zdaniem – powinny sprostać wszelkim problemom występującym w zarządzanych przez nas nieruchomościach. Zespoły mają do pomocy 3 inspektorów nadzoru w zakresie instalacji sanitarnych i 2 inspektorów nadzoru ds. elektrycznych. Do dyspozycji zespołów jest również dział umów, przeprowadzający przetargi w trybie procedury ustawy o zamówieniach publicznych.

Dokończenie na str. 5

## ATENA

str. 3



- Ustawa z 29. stycznia 2004 roku zmieniła progi kwotowe, od których uzależniona jest stosowanie samej ustawy o zamówieniach publicznych i poszczególnych trybów przetargowych – mówi Beata Szymczyk, specjalista ds. organizacyjno-prawnych w „Atenie” Sp. z o.o. – Podstawowy próg, od którego należy stosować prawo o zamówieniach publicznych, to 6 tys. euro. Następny próg kwotowy wynosi od 6 tys. euro do 60 tys. i w tym wypadku mamy do czynienia z procedurą uproszczoną.

## CENTRUM

str. 4



- Rzadko mówi się o tym, jak uciążliwe potrafi być mieszkanie w centrum dużego miasta – mówi Zygmun Łotocki, prezes ZGM „Centrum”. – A we wrocławskim Rynku i jego okolicach odbywa się większość imprez plenerowych: koncerty, różnego rodzaju happeningi, występy. Najczęściej są one organizowane w weekendy, trwają do późnych godzin nocnych i zwykle towarzyszy im ogromny hałas, który nie pozwala mieszkańcom kamienic na odpoczynek.

## KOO

str. 6



- Rada Miejska Wrocławia 1.04 br. przyjęła program gospodarowania zasobem Gminy Wrocław na lata 2004 – 2008, którego celem jest określenie kierunków działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym – mówi Urszula Kornalska, administrator lokali gminnych w Dziale Eksploatacji Kompleksowej Obsługi Osiedla Sp. z o.o. – Z programu wynika, że czynsze za lokale komunalne będą wzrastały. Od 1. listopada br. czynsz za wynajem mieszkań komunalnych wzrośnie o 10 procent.

## ROMDOM-3

str. 6



- W ostatnim czasie mocno rozwija się branża dostawców Internetu, którzy starają się być jak najbardziej konkurencyjni wobec dotychczasowych monopolistów tych usług – mówi Grzegorz Bartczak, dyrektor ds. technicznych spółki ROMDOM 3. – Niedawno o sprzedaży usług naszym mieszkańcom rozmawiała z nami nowa Firma. Przedstawiciele Firmy postanowili sprzedawać usługi internetowe w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych.

## WRO-DOM

str. 7



- Jesteśmy już na półmetku zaplanowanych remontów – mówi Elżbieta Sieradzka, prezes Zarządu ZGN „WRO-DOM”. – Często bywa tak, że jeśli właściciele mieszkań spostrzegą, że w budynku sąsiedniej spółdzielni mieszkaniowej przeprowadzany jest jakiś remont, to przekonuje ich to o celowości takich prac i decydują się na naprawy we własnej nieruchomości. Zazwyczaj idziemy naszym wspólnotom na rękę i jeśli tylko właściciele mają środki finansowe na remonty, to spółka je przeprowadza.

REKLAMA



**SITA Wrocław sp. z o.o.**  
ul. Jerzmanowska 4, 54-519 Wrocław  
tel. (071) 37-36-366, fax 35-30-311  
www.sitagroup.pl  
sita.wroclaw@sitapolska.com.pl

**GOSPODAROWANIE ODPADAMI**

- Wywóz nieczystości stałych
- Wywóz odpadów pobudowlanych, gabarytowych, gruzu
- Odbiór i unieszkodliwienie odpadów niebezpiecznych i przemysłowych



**UNIWER AUTO**

**KUPI KAŻDE AUTO**

WYPŁATA GOTÓWKI W 20 MINUT !!!

POSIADAMY TRANSPORT UMOWA KUPNA-SPRZEDAŻY OD REKI

WROCLAW, ul. Opolska 114  
TEL./FAX. (071) 311 71 93  
0501 403 135  
DZWIONI CAŁA DOBIE

## Dłużnicy gminy

Wrocławscy najemcy lokali użytkowych są winni miastu 30 mln zł. W przypadku mieszkań komunalnych ten dług przekracza 40 mln zł. Kiepsko jest też z płaceniem rachunków za media. Tutaj zaległości sięgają 36 mln zł. Ponad połowa wszystkich długów, to należności sprzed trzech lat. Gmina chce usprawnić ścisłość zaległości i w tym celu tworzy system windykacji. Wynajmie też kancelarię prawną, która będzie prowadzi egzekucję przed sądową. Obecnie ścisłość czynszów w mieszkaniach komunalnych sięga 95 proc. Mogłaby być wyższa, gdyby niektóre spółki zarządzające nie zaniedbały windykacji.

## Zabiegi deweloperów

W pierwszym kwartale tego roku deweloperzy otrzymali pozwolenia na budowę 5,9 tys. mieszkań, czyli o ponad 2,5 razy więcej niż przed rokiem. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych ten wzrost sięga 75 proc. Boom, to skutek zmiany przepisów, w wyniku, których z końcem 2003 r. straciły ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji w 2003 r. inwestorzy masowo występowali o pozwolenia na podstawie posiadanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Bez tych zabiegów nie mieliby gdzie teraz budować. Analitycy przewidują, że brak nowych planów zagospodarowania przędy czy później okaże się barierą rozwoju budownictwa. W zeszłym roku wydano zaledwie 195 tys. pozwoleń na budowę, a przecież w latach 1997-99 wydawano ich ponad 300 tys.

## Lokator pod ochroną

Już wkrótce samorządy, zakłady pracy nie będą mogły sprzedawać budynków za plecami mieszkających w nich lokatorów. Najpierw będą musiały zaproponować ich wykup mieszkańcom. Ta zasada wprawdzie obowiązuje już teraz, ale tylko przy prywatyzacji pojedynczych lokali. Nowe zasady wynikają z zmian w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Sejm uchwalił tę nowelizację przeszło pół roku temu, a prezydent RP podpisał ustawę niedawno. Przepisy wejdą więc w życie we wrześniu.

## Twarde stanowisko

Droga sądowa pozostaje tym najemcom, którzy przy wykupie mieszkania od gminy wpłacili kaucję. Miała ona stanowić zabezpieczenie na szkody czy zaległości czynszowe. Przed 1999 r. kaucję można było odzyskać. Teraz nie. Władze Wrocławia stoją na stanowisku, że w akcie notarialnym najemca oświadczył, że nie wnosi żadnych roszczeń i zna stan techniczny budynku. To ma oznaczać, że zrzeka się prawa do zwrotu kaucji. Rzecznik praw obywatelskich, do którego poskarżyli się mieszkańcy Wrocławia uważa, że takie zapisy są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jednak gmina twarzo stoi na stanowisku i wyjaśnia, że zwrot kaucji oznacza dopłacenie samorządu do każdej transakcji wykupu mieszkania. Najemcy nabyli je bowiem za 3-15 proc. ich wartości. Uzyskane przy tym kwoty są mniejsze od wpłaconych kaucji.

żab

## Nasz temat

## Działki letniskowe mają mniejsze wzięcie niż budowlane

## Rekreacyjne trendy

O domku letniskowym marzyły pokolenia lat 70-tych i 80-tych. Efektem tych marzeń są siedliska dach w gminnych kurortach takich jak Bożkowo, Osola, Sulistrowice czy Turawa. Czy nadal istnieje moda na rekreacyjną chatę, czy jej posiadanie jest przejawem tego, że jesteśmy trendy?

## Popyt osłabł

Okazuje się, że oferta typowych działek rekreacyjnych jest bardzo mała. Większa jest w przypadku działek rekreacyjno-budowlanych, na których można postawić budynek o stałym fundamencie.

## Ludzie bez adresu

Jednak właściciel takiego domu nie będzie mógł się w nim zameldować. To jest spory mankament, który właśnie zniechęca do inwestowania w takie nieruchomości. Wiele osób chciałoby, po przejściu na emeryturę, na stałe zamieszkać w swojej dacie położonej z dala od miejskiego zgiełku. Świetnie o tym wiedzą choćby mieszkańcy domów letniskowych w Sulistrowicach. Są ludźmi bez adresu. Formalnie gmina nie może tam nadać nazw ulic, numerów domów, bo z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jasno wynika, że jest to teren przeznaczony pod budownictwo letniskowe. Wyjściem z tej sytuacji byłaby zmiana miejscowego planu zagospodarowania, która nadałaby działkom rekreacyjnym status budowlany. Jednak gminy nie to bardzo się do tego garną. Choćby, dlatego, że potem byłoby zobligowane do zapewnienia w takim rejonie kanalizacji, dróg i stałego ich odśnieżania.

Konrad Wotka, właściciel biura nieruchomości „Sool” z Opola. - Działki w takich rejonach są najdroższe. Na przykład w modnych u nas Chmielowicach, za ar gruntu budowlanego trzeba zapłacić aż 9 tys. zł. Ta miejscowość jest uzbrojona, to praktycznie przedmieście Opola, dociera tu komunikacja miejska.

- Latem tradycyjnie jest niższy popyt na działki. - dodaje pan Konrad. - Takie nieruchomości ludzie chętnie kupują wiosną, by właśnie w miesiącach letnich realizować inwestycję.

- Natomiast mamy szeroką ofertę domów, każdy, kto do nas przyjdzie ma z czego wybrać. Jednak niejednokrotnie ich ceny bywają stosunkowo wysokie - mówi Konrad Wotka.

**Dacze kuszą złodziei**

- Z typowymi działkami letniskowymi jest też trochę kłopotu - mówi Grzegorz Szawłowski, właściciel Biura Handlu Nieruchomościami „Chata” we Wrocławiu. - Gdy mieszka się w nim na stałe, to nie ma zameldowania, a gdy tylko sezonowo, to właściciel musi być świadom, że pusty dom może skusić złodzieja, że zimą taki obiekt wypadaloby, choć trochę ogrzewać, bo w przeciwnym razie będzie niszczał. Ludzie pewnie obawiają się takich problemów i niechętnie inwestują w klasyczne działki letniskowe.

- Działek rekreacyjnych nie mam wiele w ofercie, bo ludzie specjalnie się nimi nie interesują - mówi Robert Woroniak, właściciel Biura Obrót Nieruchomościami „Rentpol” we Wrocławiu. - Budowa przecież kosztuje, więc jak inwestować pieniądze, to lepiej w bardziej stałą nieruchomość. Stąd klienci zdecydowanie wolą kupować działki budowlane. Mam takie np. w Kobierzycach.

## Upatrzne pole

Brak działek rekreacyjno-budowlanych zniechęca niektórych do inwestowania w upatrzonym przez siebie terenie. A przecież tak być nie musi. Pole, które rolnik byłby w stanie nam sprzedać wystarczy odrolnić i przekształcić w działkę budowlaną. Jednak przy nabywaniu takiej działki musimy sprawdzić czy znajduje się ona na terenie, który ma miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Jeżeli okaże się, że działka jest przewidziana pod taką zabudowę, to trzeba rozpocząć przekształcenie. Najpierw z urzędu gminy należy wziąć wypis i wyrys tego planu, a następnie w starostwie złożyć wniosek o decyzję o warunkach zabudowy. Po załatwieniu tych formalności możemy starać się o odrolnienie.

żab

Przedruk za  
nieruchomości  
PLUS

**JUŻ W KIOSKACH!**

**NAJWIĘKSZY FORMAT NIERUCHOMOŚCI**

**nieruchomości** nr 7/8 (43/44) lipiec - sierpień 2004 rok 5

**PLUS** Dolny Śląsk - Opolszczyzna Immobilien · real estate

**NAJWIĘKSZY I NAJTANJSZY KATALOG OFERT** rynek nieruchomości i terenów inwestycyjnych

mieszkania str. 21 | domy str. 25 | ziemia str. 43 | komercyjne str. 51

**PONAD 2 TYSIĄCE OFERT I FOTOOFERT**

**WROPOL ENGINEERING** Akredytowany Dystrybutor Długo Opolskiego PKN ORLEN S.A. ekoterm

BIURO REALIZACJI INWESTYCYJNEJ

- Kolce oleju / GAZ
- Systemy Grzewcze
- Klimatyzacja wentylacja WZELP
- SERWIS 24h

Dostawy oleju napędowego

Wrocław, ul. Wita Stwosza 3 IIp tel. 790 56 96 i 97

**Nasze Biuro Reklam i Ogłoszeń:**  
53-653 Wrocław, ul. Inowrocławska 21  
tel. (071) 79-59-700, fax (071) 79-59-706  
e-mail: reklama@fabrykaprasowa.wroc.pl

## KREDYTY GOTÓWKOWE

- > bez poręczycieli
- > gotówka w 15 minut
- > także hipoteczne

ul. Kościuski 108A Ip,  
lok. 21 (skrzyżowanie z ul. Pułaskiego)  
tel. 792 11 65 lub 0501 663 230

## KREDYTY GOTÓWKOWE

- > do 60 tys. zł
- > bez ograniczeń wieku
- > minimalny dochód 500 zł
- > w 24 godziny
- > spłacamy kredyty wypowiedziane
- > konsolidacje

"Bonus" Wrocław  
ul. Wita Stwosza 3 IIp  
tel. 790 56 96 i 97

## BIURO RACHUNKOWE "Ola" s.c.

Licencja Ministra Finansów nr 150/2002  
51-628 W-w, ul. Wittiga 8  
(Osiedle Domów Akademickich T-19)  
tel. (071) 330-92-98, 0604 408 907  
e-mail: biuro@ola.iaw.pl

## Poleca usługi:

- księgi handlowe
- KPR, ryczałt, ZUS, kadry-płace
- podatki
- usługi biurowe

Ceny negocjowane.

Korzystając z naszych usług unikniesz kontaktów z urzędami

## NZOZ "AKADEMICKIE CENTUM ZDROWIA"

ul. Wittiga 8 (Osiedle Domów Akademickich T-19)  
GABINET OKULISTYCZNY tel. bezpośredni 330-92-51  
W zakresie badania okulistycznego (umowa z NFZ) realizowane jest:

- komputerowe badanie wzroku
- pomiar ciśnienia śródgłowego tonometrem aplanacyjnym
- badanie dna oka
- dobór szkieł okularowych
- inne badania diagnostyczne, zależnie od wskazań lekarskich

Rejestracja w godz. 8.00-14.00, codziennie (pn-pt) na umówioną godzinę  
tel. 348-54-11, 372-95-79 lub bezpośrednio do gabinetu 330-92-51  
Polecamy i zapraszamy - u nas bez kolejek!

## KREDYTY BANKOWE

ekspresowe gotówkowe  
mieszkaniowe  
hipoteczne  
leasing i kredyty dla firm

ZAPRASZAMY

Wrocław, ul. Teatralna 10/12 pok.403  
tel. 789 49 30 i 31 lub 0602 624 048

Wrocławska Gazeta Mieszkaniowa. Wydawca: Wrocławska Fabryka Prasowa s.c.  
Redakcja: 53-635 Wrocław, Inowrocławska 21 (II p.) tel. (071) 79-59-700, fax (071) 79-59-706; e-mail: redakcja@fabrykaprasowa.wroc.pl  
Redaktor naczelna: Iwona Trytko, Redaguje zespół.  
Biuro Obsługi Klienta: reklamy i ogłoszenia, księgowość - Anna Białkowska (tel. 79-59-700, fax 79-59-706), e-mail: reklama@fabrykaprasowa.wroc.pl  
Skład i łamanie: Mariusz Konieczny, Dolnośląska Agencja Promocji i Obsługi Samorządów s.c., tel. 79-59-700. Druk: DW Gazeta Wrocławsk Ltd.  
Redakcja nie odpowiada za treść publikowanych listów i reklam. Materiałów nie zamówionych nie zwraca. Zastrzega sobie prawo do skrótów w nadesłanych tekstach i listach.

nakład  
12 000

WTP  
WROCLAWSKA  
FABRYKA  
PRASOWA

# ATENA

Sp. z o.o.

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

## INFORMATOR

Firmy sprawujące stałą obsługę w 2003 roku obejmujące rejon:

**Biura Nr 1**  
Z siedzibą przy ul. Kluczborskiej 31/33  
tel. 321 59 70, 322 35 10

**Biura Nr 2**  
z siedzibą przy ul. H. Pobożnego 11/13  
tel. 321 51 59, 322 78 64

### W BUDYNKACH NALEŻĄCYCH DO ZASOBÓW GMINY WROCLAW:

**„HEMON-BIS” P.P.H.U. Henryk Niżniowski**  
ul. Gajowicka 174/6 53-150 Wrocław  
tel. 361 32 23, 060175 93 88  
obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 1

**Zakład Usługowo-Remontowy „BORBUD” Waldemar Borkowski**  
ul. Ogrodowa 4 Gajków  
55-002 Kamieniec Wrocławski  
tel. 79 50 625, 0501 08 76 08  
obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 2

**P.P.H.U. „JANKOWSKI” Wiesław Jankowski**  
ul. Zielona 10, 55-106 Czeszów  
tel. 321 59 70, 0502 307 334  
0609 219 242, 372 84 37, 31268 57  
– usługi elektryczne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji elektrycznej  
– pogotowie elektryczne po godzinach urzędowania Zarządcy

**Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe „SPECBUD”**  
50-212 Wrocław ul. Otwarta 3/5  
tel. 321 59 70 wew. 24, 0502 597 857, 364 55 79  
usługi instalacyjne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej, pogotowie wodno-kanalizacyjne po godzinach urzędowania Zarządcy

**Spółdzielnia Rzemieślnicza Budowlano-Usługowa**  
50-320 Wrocław ul. Oleśnicka 15 b  
tel. 322 79 78, 0502 307 334  
usługi ogólnobudowlane w zakresie robót murarskich, malarskich, slusarskich, dekarskich oraz drobnych robót stolarskich i usług stolarsko-szklarskich

**Zakład Usługowo-Handlowy Instalacyjno-Budowlany „STAINGAZ”**  
50-315 Wrocław ul. Nowowiejska 47/2  
co pięcioletnia kontrola stanu technicznego instalacji gazowej w budynkach należących do zasobów Gminy Wrocław

**W BUDYNKACH WSPÓLNOT MIESZKANIOWYCH**  
„HEMON-BIS” P.P.H.U. Henryk Niżniowski  
53-150 Wrocław ul. Gajowicka 174/6  
tel. 361 32 23, 0601 75 93 88  
obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 1

**Zakład Usługowo-Remontowy „BORBUD” Waldemar Borkowski**  
ul. Ogrodowa 4 Gajków  
55-002 Kamieniec Wrocławski  
tel. 79 50 625, 0501 08 76 08  
obsługa w zakresie utrzymania czystości w budynkach i ich otoczeniu w rejonie Biura Nr 2

**Zakład Robót Elektrycznych „KARO” Robert Szpieter, Kazimierz Wichanski**  
50-432 Wrocław, ul. Zgodna 6/11  
tel. 0600 83 54 51, 341 47 51, 794 03 44  
usługi elektryczne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji elektrycznej  
pogotowie elektryczne po godzinach urzędowania Zarządcy

**Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe „SPECBUD”**  
50-212 Wrocław ul. Otwarta 3/5  
tel. 321 59 70 wew. 24, 0502 597 857, 364 55 79  
usługi instalacyjne w zakresie usuwania awarii, konserwacji i napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej, pogotowie wodno-kanalizacyjne po godzinach urzędowania Zarządcy

**Spółdzielnia Rzemieślnicza Budowlano-Usługowa**  
50-320 Wrocław ul. Oleśnicka 15 b  
tel. 322 79 78, 0502 307 334  
usługi ogólnobudowlane w zakresie robót murarskich, malarskich, slusarskich oraz drobnych robót stolarskich i usług stolarsko-szklarskich

**„WIS-BUD” Zakład Wielobranżowy Remontowo-Budowlany Wiesław Łuczyszyn**  
52-433 Wrocław ul. Maleczyńskich 27  
tel. 0601 71 37 74  
usługi dekarsko-blacharskie w zakresie konserwacji i naprawy pokryć dachowych wraz z obróbkami blacharskimi oraz usuwaniem awarii

Jedna oferta wystarczy, aby przetarg był ważny

## Unijne dostosowania

**W lutym br. weszła w życie ustawa przystosowująca „przetargowe prawo” do wymogów Unii Europejskiej. Nowa ustawa jest bardziej szczegółowa i ma m.in. wyeliminować korupcję i wszelkie inne sposoby łamania prawa.**

– Ustawa z 29. stycznia 2004 roku zmieniła przede wszystkim progi kwotowe, od których uzależnia się stosowanie samej ustawy o zamówieniach publicznych i poszczególnych trybów przetargowych – mówi **Beata Szymczyk**,



Beata Szymczyk

specjalista ds. organizacyjno-prawnych w „Atenie” Sp. z o.o. – Podstawowy próg od którego należy stosować prawo o zamówieniach publicznych, to 6 tys. euro. Następny próg kwotowy wynosi od 6 tys. euro do 60 tys. i w tym wypadku mamy do czynienia z procedurą uproszczoną, w której ustawodawca zwalnia zamawiającego od stosowania niektórych przepisów np. od powoływania komisji przetargowej i pobierania wadium. Przy trzecim progu od 60 tys. euro wzwyż obowiązuje już pełna procedura dostosowana do unijnego prawa. Ciekawostką jest to, że od 5 mln euro dla zamówień na dostawy i usługi i 10 mln na roboty budowlane, postępowania przetargowe przebiegają pod obserwacją przedstawiciela prezesa Urzędu Zamówień Publicznych, kontrolującego wysoki kwotowo przetargi od samego początku. Wszystko dlatego, aby z różnych przyczyn nie zostało złamane prawo.

### Zamówienie z wolnej ręki

Przetarg nieograniczony jest podstawową procedurą, w ramach której udzielane są zamówienia. Biorą w nim udział wszystkie zainteresowane osoby. Jeżeli przetarg nieograniczony nie wyłoni wykonawcy, można skorzystać z innych trybów udzielania zamówień publicznych. W przetargu ograniczonym zamawiający kieruje zaproszenie do określonej liczby wykonawców przez siebie wybranych i wśród nich dokonuje wyboru zamówienia. Kolejnym sposobem udzielania zamówień publicznych są negocjacje z ogłoszeniem. Zamawiający ogłasza, że będą prowadzone negocjacje i umieszcza ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym, jednocześnie ograniczając krąg wykonawców, którzy odpowiadają na zaproszenie do przetargu lub do niego nie przystępują. Następnym trybem są negocjacje bez ogłoszenia, gdzie – jak sama nazwa wskazuje – nie podaje się informacji o przetargu do szerszej wiadomości. Ciekawym trybem jest zamówienie z wolnej ręki, w którym zamawiający ustala warunki udzielenia zamówienia tylko z jednym wykonawcą. Prawo dokładnie określa, kiedy można skorzystać z zamówienia z wolnej ręki i te rygory są w ustawie ściśle ujęte. W trybie zapytania o cenę można udzielać zamówień publicznych tylko na dostawy i usłu-

gi i nie jest on dozwolony dla udzielania zamówień na roboty budowlane.

### Akcja elektroniczna

Ostatnim trybem jest akcja elektroniczna dotycząca także wyłącznie dostaw i usług. Przez internet wykonawcy składają oferty i najczęściej zamówienie otrzymuje najtańszy oferent.

– Ta forma udzielania zamówień publicznych nie jest przez naszą spółkę używana – przyznaje Beata Szymczyk. – Nie mamy sprzętu do tego dostosowanego, ani wypracowanych odpowiednich procedur. Podstawowym trybem, z którego korzystamy jest przetarg nieograniczony. Nowa ustawa – co bardzo pomogło nam w pracy – pozwala na rozstrzygnięcie przetargu nieograniczonego nawet, jeśli wpłynęła tylko jedna ważna oferta. Oczywiście ta oferta musi być prawidłowa, sporządzona zgodnie z wymogami specyfikacji. Wcześniej, dosyć często zdarzało się, iż wpływała tylko jedna oferta i musieliśmy przetarg unieważnić tylko z tego powodu. Teraz jest inaczej i tylko przy jednej ofercie przetarg można rozstrzygnąć oszczędzając czas, pieniądze i nerwy. Jeśli z powodu nie wyłonienia wykonawcy jakieś prace nie zostały przeprowadzone, do spółki przychodzili właściciele mieszkań i narzekali na naszą bezczynność, a zarządca miał związane ręce.

### Przetarg bez tajemnic

Właściciele mieszkań powinni wiedzieć, że wspólnoty mieszkaniowe w których udział Gminy Wrocław wynosi powyżej 50. pro-

cent są zobowiązane do stosowania ustawy o zamówieniach publicznych. Poza tym zarządca zobligowany jest do stosowania ustawy (nawet jeśli Gmina Wrocław ma mniejszy od 50. procent udział we wspólnocie mieszkaniowej) jeśli sama wspólnota mieszkaniowa tego sobie wyraźnie zażyczy. Ponadto postępowanie o udzielenie zamówienia publicznego jest jawne i każdy zainteresowany może przyjść do „Ateny” i mieć wgląd do dokumentacji przetargowej. Jest tylko jeden przypadek utajnienia dokumentów, w którym wykonawca powołując się na tajemnicę przedsiębiorstwa zastrzeże sobie pewne konkretne dane. Wtedy od takich danych ma dostęp jedynie komisja przetargowa i oferent.

### Ważny kosztorys

W „Atenie” oraz u innych wrocławskich zarządców nieruchomości udzielane są przede wszystkim zamówienia publiczne na roboty budowlane. Dotyczą one m.in. remontów dachów, piwnic, klatek schodowych i rzadziej elewacji.

– Wartość zamówienia na roboty budowlane ustala się na podstawie kosztorysu inwestorskiego – wyjaśnia Beata Szymczyk. – Zarządca zobowiązany jest do sporządzenia kosztorysu inwestorskiego na podstawie którego ustalana jest wartość zamówienia. Ponadto na podstawie kosztorysu inwestorskiego należałoby podejmować uchwałę o wykonaniu remontu podając jego wartość remontu.

Trzeba wiedzieć, że w trybie przetargu nieograniczonego w progu od 6 do 60 tys.

euro ustawodawca zastrzeżę, że od ogłoszenia przetargu do otwarcia ofert musi upłynąć minimum 15 dni. Wcześniejszy przepis zakładał termin siedmiodniowy. Wszystkie postępowania przetargowe objęte są procedurą odwoławczą i od rozstrzygnięcia przetargu zarządca musi odczekać 7 dni, czy któryś z wykonawców nie złoży protestu.

– Jest to dla nas novum, ponieważ wcześniejsze uregulowania nie zakładały procedury odwoławczej – podkreśla Beata Szymczyk. – Poza tym nowe prawo ustanowiło obowiązek przechowywania przez zamawiającego dokumentacji dotyczącej udzielania zamówień publicznych przez 4 lata.

### Zmiany w przepisach

Styczeńowa nowelizacja zmieniła zasadniczo kształt dokumentów potrzebnych przy zamówieniach publicznych. Inaczej wygląda dzisiaj specyfikacja, inne są wymogi i inne dokumenty muszą przedstawić wykonawcy, aby wziąć udział w przetargu. Umowy z wykonawcami na przykład o przeprowadzenie remontów zawierane są teraz na czas określony i konieczne jest w nich podanie daty rozpoczęcia prac i ich zakończenia.

Reasumując – prawo zamówień publicznych przystosowało w tym zakresie polskie prawo do unijnego. Do najważniejszych zmian należą: ustalenie nowych progów kwotowych, ważność przy przetargu jednej prawidłowej oferty, obowiązek przetargów w ściśle określonych warunkach, jawność postępowania przy udzielaniu zamówień publicznych, obowiązek sporządzania kosztorysu inwestorskiego i wprowadzenie procedury odwoławczej.

Tekst i zdjęcie ata.

Z „Ateny” musieli odejść pracownicy zajmujący się obsługą mienia

## Bezwzględna ekonomia

**Do przeszłości odszedł już tegoroczny przetarg na zarządzanie mieniem komunalnym. Jednak konsekwencją faktu, iż „Atena” nie obsługuje już nieruchomości będących własnością Gminy Wrocław, były zwolnienia pracowników spółki.**



Michał Lech

Zmiany dotyczące obszarów zarządzania nieruchomościami przez „Atenę” Sp. z o.o. zdecydowanie wewnętrzne po-

suściła organizacyjne dotyczące pracowników zarządcy. Ze spółki musiało odejść kilku pracowników. – Przede wszystkim, co jest zupełnie logiczne, dokonaliśmy zwolnień w Dziale Obsługi Mienia Komunalnego, który automatycznie przestał istnieć po przegraniu przez nas przetargu na zarządzanie mieniem komunalnym – tłumaczy Michał Lech, wiceprezes „Ateny”. – W innych działach staraliśmy się utrzymać stan personalny bez zmian.

Planując zwolnienia postanowiliśmy część administratorów (mających licencje zarządców nieruchomości) zatrudnić na stanowiskach zarządców nieruchomości i nie chcieliśmy pozbywać się wykształconej kadry. Z 5. rejonów zarządzanych przez spółkę utworzyliśmy 8, które są obsługiwane przez trzyosobowe zespoły mające w swojej pieczy po około 50 nieruchomości.

Decyzje personalne, szczególnie te dotyczące zwolnień pracowników są nadzwyczaj stresujące i – po prostu – nieprzyjemne. – Trzech zwolnionych z „Ateny” pracowników zatrudnionych jest już w spółce „Administrator” – wylicza wiceprezes Lech. – Znalazły tam m.in. pracę nasze były dwie dyspozytorki mające

duże doświadczenie i świetnie znające zarządzane teraz przez „Administratora” rejonu, gminne nieruchomości i ludzi w nich mieszkających. Poza tym w „Administratorze” zatrudniona została jeszcze jedna nasza była pracownica, będąca licencjonowanym administratorem zarządcy nieruchomości. Były to osoby, które naprawdę szkoda było zwalniać, ale w związku ze zmniejszeniem o około 6 tys. liczby zarządzanych przez nas mieszkań, nie mogliśmy pozwolić sobie na utrzymanie tych stanowisk pracy. Niestety, ekonomia jest jedna i nieubłagana, i prowadząc firmę musimy kierować się nadrzędnym dobrem spółki, a co za tym – idzie dobrem większości zatrudnionych w niej pracowników. Czasami więc trzeba podejmować trudne, lecz konieczne decyzje.

ata

Lato jest najlepszym okresem na remonty

## Lipiec przetargowy

**Zachęcamy usługodawców do odwiedzania siedziby „Ateny”, w której ogłaszane będą terminy przetargów na roboty budowlane, a właściciele mieszkań do udziału w pracach komisji przetargowej. Mieszkańcy będą wtedy wiedzieć, ile wpłynęło ofert i jak zarządca wybrał oferenta.**

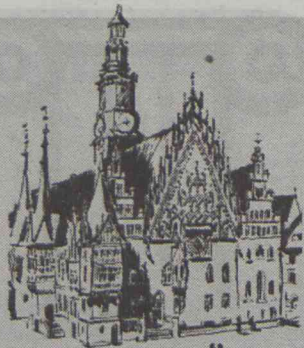
– W lipcu będziemy udzielali wielu zamówień publicznych na roboty budowlane, remonty dachów, piwnic i ocieplenie elewacji – wylicza Beata Szymczyk, specjalista ds. organizacyjno-prawnych w „Atenie” Sp. z o.o. – Ogłoszenia o przetargach umieszczamy w siedzibie spółki przy ul. Henryka Pobożnego 11/13 i w naszych biurach przy ul. Kluczborskiej 31/33 i Grochowej 17/19 oraz na naszej stronie internetowej – http. atena.wroc.w.interia.pl

Najbliższe przetargi organizowane przez „Atenę” odbędą się w lipcu: 16. lipca na remont balkonów przy ul. Barlickiego 6, 20. lipca na remont piwnicy przy ul. Pobożnego 7, ocieplenie elewacji przy ul. Henryka Brodatego 24 i remont dachu przy ul. Barlickiego 19

i 21, 23. lipca na remont dachu przy ul. Jagiellończyka 8, remont piwnicy przy ul. Rostafińskiego 12, remont piwnicy przy ul. Jagiellończyka 11A, remont dachu przy ul. Żeromskiego 22 i remont dachu i stropu przy ul. Jedności Narodowej 61.

„Atena” gorąco zaprasza wszystkich wykonawców do swojej siedziby, gdzie będą mogli zapoznać się ze szczegółami przetargów. Dobrze jest również od czasu do czasu zerknąć na stronę internetową spółki. Większa konkurencja i szerszy wybór jest w interesie zarządcy i właścicieli nieruchomości. Lato nie trwa wiecznie, a właśnie w tym okresie można zawrzeć wiele atrakcyjnych umów budowlanych.

S.G.



# centrum

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

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

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

## INFORMATÖR

INFORMACJE O ZARZĄDCY BUDYNKÓW W REJONIE STARE MIASTO:

**Skład Zarządu:**

Zygmunt Łotocki – prezes zarządu, dyrektor  
Halina Śliwka – członek zarządu, z-ca dyrektora d/s technicznych  
Bogusława Kasprzak – członek zarządu z-ca dyrektora d/s finansowych

### Dział Techniczny

tel. 344-23-62, w. 34, 38, 48  
poniedziałek, wtorek, piątek  
- w godz. 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>  
środa, czwartek - w godz. 7<sup>30</sup> - 17<sup>30</sup>

### Dział Naliczeń i Windykacji

tel. 343-53-25, w. 39, 42, 53  
poniedziałek, wtorek, piątek  
- w godz. 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>  
środa, czwartek - w godz. 7<sup>30</sup> - 17<sup>30</sup>

### Dział Księgowości

tel. 343-14-50, w. 40, 41  
poniedziałek, wtorek, piątek  
- w godz. 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>  
środa, czwartek - w godz. 7<sup>30</sup> - 17<sup>30</sup>

### Sekretariat

tel. 343-14-50  
poniedziałek, wtorek, piątek  
- w godz. 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>  
środa, czwartek - w godz. 7<sup>30</sup> - 17<sup>30</sup>

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

tel. 344-23-62, w. 34  
poniedziałek, wtorek, piątek  
- w godz. 7<sup>30</sup> - 15<sup>30</sup>  
środa, czwartek - w godz. 7<sup>30</sup> - 17<sup>30</sup>

**Prezes spółki lub jego zastępcy przyjmują interesantów w każdą środę w godz. 9<sup>00</sup> - 17<sup>00</sup>**

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

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

Pogotowie Ratunkowe 999  
Straż Pożarna 998  
Policja 997

### Firma sprzątająca

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

Zakres prac porządkowych obejmuje:

#### Tereny wewnętrzne

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

#### Tereny zewnętrzne:

- na bieżąco: zamiatanie podwórek, chodników, sprzątanie terenów zielonych, placów zabaw, czyszczenie studzienek ściekowych;  
- na bieżąco: zamiatanie i dezynfekcja miejsc gromadzenia nieczystości (ostony i koniery);  
- w okresie zimowym: codzienne usuwanie śniegu, lodu, błota z chodników, przeciwdziałanie gołedzi (posypywanie piaskiem).

### Firma Konserwacyjna

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

Mieszkanie w Rynku – przywilej czy udręka?

## Życie w centrum miejskiego zgiełku

**Mieszkanie w centrum dużego miasta, takiego jak Wrocław, wielu wydaje się doskonałym pomysłem. Zwłaszcza młodzi ludzie uważają, że taka lokalizacja wiąże się jedynie z zaletami i przywilejami. Jednak faktyczni mieszkańcy wrocławskiego Rynku mają sporo powodów do narzekania.**

To prawda, że mieszkańcy centrum miasta teoretycznie wszędzie mają blisko. Poza tym posiadanie lokum, np. w samym rynku jest dla wielu wyznacznikiem pewnego prestiżu. Niestety, bardzo często taka lokalizacja mieszkania staje się prawdziwą udręką.

O tym rzadko się mówi – przyznaje Zygmunt Łotocki, prezes ZGM „Centrum”. – Ale przecież we wrocławskim Rynku i jego okolicach odbywa się większość imprez plenerowych: koncerty, różnego rodzaju występy, happeningi. Najczęściej są one organizowane w weekendy, trwają do późnych godzin

nocnych i zwykle towarzyszy im ogromny hałas, który nie pozwala mieszkańcom na spokojny odpoczynek. Wielu z nich narzeka z tego powodu.

### Hałas i problem z parkowaniem

To jednak nie jedyna bolączka lokatorów z centrum.

Niestety, jest wiele osób, które przychodzą na takie imprezy nie po to, by się bawić, ale po to by niszczyć i dewastować – mówi Zygmunt Łotocki. – Najczęściej niszczone są bramy kamienic i klatki schodowe. Nie należą do rzadkości sytuacje, kiedy tacy delikwenci załatwia-

ją na klatkach schodowych swoje potrzeby fizjologiczne, malują po ścianach farbami. W tym wypadku nawet zabezpieczenia w postaci kamer często nie pozwalają policji wyłapać winnych i ukarać ich.

Z powodu organizowania imprez spółki zarządzające są zmuszone zatrudnić dodatkowe służby sprzątające, aby utrzymać porządek.

Najgorsze są piątki i soboty, bo wtedy najwięcej młodych ludzi bawi się w Rynku – wyjaśnia Zygmunt Łotocki. – W centrum jest mnóstwo dyskotek i nocnych klubów – hałas bywa naprawdę niedozwieszony. Poza tym mieszkańcy mają spore trudności ze znalezieniem wówczas miejsca do zaparkowania swoich aut. W ogóle jest problem z parkowaniem. Mieszkaniec Rynku, który zrobił duże zakupy w hipermarkecie, nie ma szans by postawić swoje auto pod domem i spokojnie się rozładować. Parkuje w którejś z bocznych uliczek i musi dźwigać swoje zakupy. Zmora są także grafficiarze, którzy bez przemyślenia „ozdabiają” swoimi malowidłami ściany kamienic. To naprawdę koszmar na sprawę. Serce mi pęka, kiedy patrzę na odnowioną fasadę kamienicy, którą właśnie ktoś potraktował sprejem.

### Strach wracać do pracy

Prezes Łotocki przyznaje, że czasami boi się po weekendzie wracać do pracy.

Naprawdę drzę, czy znowu do drzwi mojego gabinetu nie zastukają mieszkańcy, by zgłosić kolejne zniszczenia i dewastacje – wyznaje. – Zdarza się też tak, że ja albo inni pracownicy ZGM „Centrum” już w niedzielę jesteśmy zawiadamiani przez straż miejską lub policję o jakichś nieszczęściach.

Zdarza się, że mieszkańcy mają dosyć problemów związanych z mieszkaniem w centrum miasta.

Niedawno zgłosiła się do nas pani, która nie chce już mieszkać w Rynku i pragnie zmienić swoje mieszkanie – mówi Zygmunt Łotocki. – Zamierzamy jej w tym pomóc, mimo że to nie należy do naszych kompetencji. Jednak mimo wszystko takie sytuacje zdarzają niezwykle często. Lokatorzy narzekają, skarżą się, ale nie potrafią sobie wyobrazić, że mogliby mieszkać gdzie indziej. To taka siła przyzwyczajenia. A poza tym zdają sobie sprawę z zalet mieszkania w centrum.

### Starych drzew się nie przesadza

Potwierdzają to sami mieszkańcy.

Ja bym się z nikim nie zamienił – wyznaje Zbigniew Dyśkiewicz, lokator jednej z kamienic na wrocławskim Rynku. – To prawda, że tu odbywa się wiele głośnych imprez, ale ja nie narzekam, bo okna mojego lokum wychodzą na podwórku

i hałas jest znośny. Dokuczliwy bywa zapach z pobliskiej restauracji i śmieci, której pracownicy nie wyrzucają do kontenera. Worki z odpadami stoją na ziemi i zwykle psy albo koty je rozgrzebują. Poza tym mieszkańcami kamienic są zwykle osoby wynajmujące je, najczęściej studenci i im nie zależy na dbaniu o klatkę schodową. Trudno się przyzwyczaić do sąsiadów, bo oni cały czas się zmieniają. Już nie wiadomo, kto „swój”, a kto „obcy”.

Moim zdaniem mieszkanie w centrum Wrocławia nie wiąże się z żadnymi plusami – narzeka Czesław Goles, który mieszka na ulicy Kiełbaśniczej. – Mam już swoje lata i potrzebuję spokoju, a tutaj bez przerwy jest głośno. Okna przepuszczają cały ten hałas i nie można wypocząć. Najgorzej jest oczywiście w weekendy. Kiedyś było dużo spokojniej. No i ten okropny smród na klatce schodowej! Co z tego, że są domofony? Ludzie i tak wchodzą i załatwiają swoje potrzeby fizjologiczne. To obrzydliwe! Dziwi mnie, dlaczego władze miasta nie przeniosą tych wszystkich imprez na plac Wolności i do Hali Ludowej. Przecież to są idealne miejsca, w których można organizować koncerty. Poza tym kłopotliwe jest robienie zakupów. Ceny w sklepach w centrum są wyższe niż na obrzeżach miasta i daleko jest do hipermarketów, w których jak wiadomo najwygodniej i najtaniej się kupuje. Ale nie chciałbym się przenieść w inne miejsce. Starych drzew się nie przesadza. Nie umiałbym się przyzwyczaić do życia gdzie indziej.

Katarzyna Tokarska



Ludzie mieszkający w centrum mają powody do narzekania. Najczęściej skarżą się na hałas, który zakłóca im spokój, zwłaszcza w weekendy.

## Ogólnomiejski konkurs „Ukwiecony Wrocław”

### Kwitnące miasto

**Nawet najbardziej odrapany i szary budynek nabiera życia i nieodpartego uroku, kiedy jego balkony zdobią piękne kwiaty. Mieszkańcy, którzy pragną się pochwalić pięknym wyglądem swych balkonów, mogą zgłosić się do ogólnomiejskiego konkursu „Ukwiecony Wrocław”, który właśnie się rozpoczął.**



Rozpoczęcie konkursu zainaugurowano w siedzibie Towarzystwa Miłośników Wrocławia, na które przybyli przedstawiciele wszystkich spółek zarządzających nieruchomościami we Wrocławiu.

Wszystkim mieszkańcom, którzy chcą wziąć udział w konkursie, będziemy rozdawać kupony – wyjaśnia Zygmunt Potocki, prezes ZGM „Centrum”. – Lokatorzy będą następnie za-

prezentują komisji na zdjęciach swoje ukwiecone balkony, okna lub wnętrza podwórców. Potem komisja, złożona z pracowników spółek zarządzających mieniem, osobiście oceni zgłoszone miejsca i wybierze zwycięzcę.

Konkurs zostanie rozstrzygnięty na początku września i zakończy się uroczystością zorganizowaną w „Dworze Polskim”.

kat

## Konkurs historyczny

**W majowej edycji naszego konkursu prosiliśmy o wymienienie przynajmniej dwóch kamienic z wrocławskiego Rynku, które zawierają nazwę jakiejś rośliny.**

„Pod Złotą Palmą”, „Pod Drzewem Morwowym”, „Pod Zieloną Dynią” – takie nazwy kamienic wrocławskiego Rynku zawierają nazwy roślin.

Kamienica „Pod Drzewem Morwowym” ma bardzo ciekawą historię. Budowla zachowała swoją barokową formę do współczesnych czasów. Po zniszczeniach wojennych spękane mury trzeba było rozebrać. W trakcie odbudowy starano się odtworzyć plan, wprowadzono jednak schody wspólne z sąsiednią kamienicą. Budynek nie wejścia od frontu.

Historia kamienicy „Pod Złotą Palmą” sięga średniowiecza, czego dowodem jest istniejący portal z datą „1500” i nierównomierne rozstawienie okien, charakterystyczne dla tej epoki. Dom zburzono w 1905 r. i na jego miejsce wzniesiono budynek o kamiennej, szczytowej fasadzie. Po ostatniej wojnie zmniejszono otwory okienne parteru oraz uproszczono portal wejściowy.

Kamienica „Pod Zieloną Dynią” może również poszczycić się średniowieczną metryką. Fasada budowli została przebudowana w duchu wczesnego renesansu. Kamienica odbudowana po wojnie otrzymała fasadę częściowo nawiązującą do renesansowej.

Prawidłowej odpowiedzi na nasze pytanie udzieliła m.in. Ola Kowal i to w jej ręce trafi w tym miesiącu atrakcyjna nagroda. Zwycięzcy proszona jest o zgłoszenie się po odbiór albumu o Wrocławiu do siedzi-

by ZGM Centrum przy ulicy Łaciarskiej 33.

A oto kolejne zadanie konkursowe: proszę wymienić nazwy dwóch kamienic z wrocławskiego Rynku, które zawierają nazwy ptaków.

Na prawidłowe odpowiedzi czekamy do końca lipca. Należy je wpisywać do zamieszczonego kuponu, który trzeba przesłać na kartce pocztowej lub przynieść do siedzimy ZGM Centrum (ul. Łaciarska 33, 50-146 W-w). Wśród autorów prawidłowych odpowiedzi rozlosujemy kolejny, piękny album o Wrocławiu.

kat

### Kupon konkursowy

(odpowiedź)

(imię, nazwisko, adres, telefon)

## ATENA

Zmiany strukturalne w spółce polepszyły efektywność pracy

## Pomysł na trójki

Aby załatwić jakąś sprawę w „Atenie” Sp. z o.o. nie trzeba już odwiedzać kilku pokoi i w każdym z nich przedstawiać swój problem. Właściciel mieszkania kierowany jest do jednego gabinetu, w którym jego sprawą zajmuje się kompetentny, trzyosobowy zespół pracowników zarządcy.

Od niedawna wprowadziliśmy w naszej spółce nową strukturę organizacyjną polegającą na utworzeniu ośmiu, trzyosobowych zespołów – informuje Michał Lech, wiceprezes „Ateny” Sp. z o.o. – W skład każdego zespołu wchodzi pracownicy, których zadaniem jest kompleksowa obsługa zarządzanych nieruchomości i są to zarządcy nieruchomości, księgowi i inspektor nadzoru ds. ogólnobudowlanych. Biorąc pod uwa-



Michał Lech.

gę zakres zadań spółki wobec wspólnot mieszkaniowych, takie zespoły – moim zdaniem – powinny sprostać wszelkim problemom występującym w zarządzanych przez nas nieruchomościach. Wprowadzenie zespołów zmniejszyło liczbę pracowników obsługujących nieruchomości. Poprzednio zarządcą nieruchomości w naszej firmie obsługiwał średnio od około 80. do 85. budynków. Teraz – po wprowadzeniu zespołów – zarządcą obsługuje średnio 53. budynki i jest to niewątpliwie korzystne ze względu na poprawę współpracy z właścicielami mieszkań. Trzeba podkreślić, że po zmia-

nach strukturalnych w „Atenie” nasi pracownicy mogą dokładniej zająć się podległymi sobie nieruchomościami i właściciele mieszkań powinni być zadowoleni. Ponadto zespoły mają do pomocy 3. inspektorów nadzoru w zakresie instalacji sanitarnych i 2. inspektorów nadzoru ds. elektrycznych. Inspektorzy nadzoru pomagają zespołom rozwiązywać problemy specjalistyczne dotyczące wodociągów, kanalizacji, wewnętrznych linii zasilania itp. Poza tym do dyspozycji zespołów jest współpracujący z nimi dział umów przeprowadzający przetargi w trybie procedury ustawy o zamówieniach publicznych.

## Kompleksowa obsługa

Dzisiaj można już śmiało powiedzieć, że trzyosobowe zespoły sprawdziły się w „Atenie”.

– W 2000 roku, gdy przejmowaliśmy zarządzanie od Zarządu Gospodarki Komunalnej Wrocław – Śródmieście, przejeżdżaliśmy także z dobrodziejstwem inwentarza przestarzałą strukturę ówczesnych Biur Gospodarki Mieszkaniowej – wspomina Michał Lech. – Czas mijal, uczyliśmy się coraz lepszemu zarządzaniu oraz przyjmowaliśmy uwagi mieszkańców dotyczące m.in. naszej pracy i powołał zmiennymi strukturę spółki w celu usprawnienia obsługi. Wynikiem tej prakseologicznej ewolucji są właśnie trzyosobowe zespoły. Taki zespół pozwala na kompleksową obsługę danej nieruchomości i pracuje w jednym pokoju. Dzięki temu właściciel nieruchomości wchodzi do tego pokoju może załatwić wszystkie sprawy, z którymi do nas przyszedł. Kiedyś, gdy zarządaliśmy jeszcze mieniem komunalnym nasi pracownicy siedzieli w różnych pokojach i gdy właściciel mieszkania przyszedł do „Ateny” chcąc załatwić jakiś problem techniczny musiał szu-

kać inspektora na parterze, o finansach rozmawiał w dziale księgowości, a zarządcę nieruchomości odwiedzał w drugim biurze. Teraz w odpowiednim pokoju trzyosobowy zespół załatwi każdą sprawę dotyczącą nieruchomości i na każde zadane pytanie właściciel mieszkania powinien otrzymać odpowiedź.

## Skarg coraz mniej

Wprowadzenie do decyzji „Ateny” nie docierało wcześniej dużo skarg na pracę spółki, ale dzisiaj jest ich jeszcze znacznie mniej, stąd przekonanie że zespoły się sprawdziły i pomysł wypalił.

– Przed zmianami strukturalnymi zdarzało się, że klienci zmuszeni do kursowania między pokojami okazywali swoje niezadowolenie – przyznaje wiceprezes spółki. – Ponadto czasami petencje narzekali, iż w różnych pokojach otrzymywali sprzeczne informacje dotyczące tych samych problemów. Dzisiaj mieszkańiec wchodzi do pokoju i nawet jeśli ma sprawę z pogranicza księgowości i działu techniczne-

go, to ma do dyspozycji dwójkę naszych pracowników uzupełniających się specjalistyczną wiedzą i mogących razem rozwiązać zawiły problem.

Do wprowadzenia zespołów „Athena” przygotowywała się od dawna, a przekazanie zarządzania zasobem mienia komunalnego dało asumpt do zmian. – Zarząd spółki oczekiwał na te zmiany i byliśmy przekonani, że jeśli umieścimy w jednym miejscu całą grupę zajmującą się daną nieruchomością, to taki zespół poczuje się odpowiedzialny za zarządzanie np. 50. nieruchomościami i będzie dobrze pracował – tłumaczy Michał Lech. – Mogę dzisiaj śmiało powiedzieć, że tak się właśnie stało. Każdy z zespołów „Atheny” wypracowuje swój styl pracy i zasady, na przykład system zastępstwa podczas urlopów. Kiedyś musieliśmy martwić się, kto ma zastąpić kolegę lub koleżankę w czasie ich urlopów, teraz takie zastępstwa dokonywane są w ramach poszczególnych zespołów.

Tekst i zdjęcie ata.

## centrum

Mykologia w praktyce (5)

## Błędy w projektowaniu i wykonawstwie

Kontynuujemy cykl artykułów dwóch wybitnych znawców problematyki mykologicznej, doświadczonych rzeczoznawców budowlanych.

Badania mykologiczne belek stropowych muszą być poprzedzone wykonaniem odpowiednich odkrywek, zarówno w środku rozpiętości belek, jak i w ich w ich strefach przypodporowych, zwłaszcza od strony ścian zewnętrznych budynku.

Jeśli stwierdzono korozję belek stropowych porażonych przez owady – techniczne uszkodniki drewna – oraz zinwentaryzowano grubość warstw skorodowanego drewna na obwodzie belek i stwierdzono że:

\* nie są spełnione warunki użytkowania konstrukcji, gdyż stropy są nadmiernie ugięte, charakteryzują się małą sztywnością i odpornością na obciążenia dynamiczne,

\* nie jest spełniony warunek nośności elementów konstrukcji

określony w odpowiednich normach,

\* nie są spełnione warunki stateczności elementów konstrukcji i konstrukcji jako całości,

to wówczas przed zakwalifikowaniem budynku do stanu przedawaryjnego, należy zlecić wykonanie ekspertyzy konstrukcyjnej lub, o ile autor ekspertyzy mykologicznej ma stosowne uprawnienia, może sam sprawdzić warunki stanu granicznego i użytkowania elementów konstrukcyjnych, przyjmując do obliczeń niezniszczony przez korozję przekrój poręczny.

Do czasu wykonania ekspertyzy konstrukcyjnej, należy koniecznie w ekspertyzie mykologicznej poinformować zleceniodawcę i użytkownika stwierdzeniem, że istniejące stropy stanowią zagro-

żenie życia i mienia ludzi przebywających wewnątrz budynku. W uzasadnionych przypadkach należy napisać, że ze względu na zagrożenie życia i możliwość powstania katastrofy budowlanej, budynek w obecnym stanie nie nadaje się do dalszej eksploatacji. Dalsza eksploatacja jest możliwa tylko pod warunkiem wykonania w jak najkrótszym czasie np. podstemplowania wszystkich zagrożonych stropów drewnianych w oparciu o odpowiedni projekt techniczno-roboczy stemplowania stropów budynku.

W przypadku stwierdzenia zawilgocenia ścian zewnętrznych, spowodowanego kondensacją pary wodnej na powierzchniach wewnętrznych tych ścian, należy zlecić wykonanie ekspertyzy specjalistycznej z zakresu fizyki budowlanej. Względnie, o ile autor ekspertyzy mykologicznej ma również uprawnienia do wykonywania ekspertyz

z zakresu fizyki budowli – to winien określić grubość takiej ściany oraz na podstawie odkrywki ustalić z jakich materiałów wykonano daną przegrodę zewnętrzną. Powyższe jest niezbędne do obliczenia rzeczywistego współczynnika przenikania ciepła dla danej przegrody i porównania jego wartości z wartością dopuszczalnego współczynnika wg PN-EN ISO 6946 z 26 lutego 1998 r. Należałoby również sprawdzić temperaturę punktu rosy dla pomieszczenia o danej temperaturze i wilgotności powietrza oraz porównać ją z obliczonymi temperaturami występującymi na powierzchni ścian. Porównać należy szczególnie temperatury występujące w miejscach szczególnych przegród takich jak naroża ścian, nadproża czy okolice wieńców stropowych. W tym miejscu warto przypomnieć, że temperatury na powierzchniach ścian od strony pomieszczeń powinny być

wyższe od temperatury punktu rosy. Obliczenia sprawdzające powinny być wykonane również dla pozostałych przegród budynku, takich jak stropodach, stropu poddasza oraz podłóg ułożonych bezpośrednio na gruncie. Znajomość fizyki budowli w tym miejscu jest bardzo przydatna. Fizyka budowli opisuje procesy wymiany przez przegrody ciepła i wilgoci, infiltracji powietrza oraz szereg innych zjawisk fizycznych, których występowanie wynika z funkcji jakie pełnią budynki.

**Brak uzasadnienia zakładania w istniejących budynkach niepodpiwniczonych izolacji poziomych.**

W niektórych przypadkach nowo założone izolacje pionowe w istniejących budynkach mogą stać się przyczyną podniesienia się zawilgocenia na wyższy poziom.

Najczęściej spotykane wahania poziomu zawilgocenia występują w granicach od 0,8-2,0 m powyżej poziomu terenu. Występuje to wtedy gdy izolacja pionowa narusza równowagę między podcią-

ganiem kapilarnym, a możliwością odparowania wilgoci.

W istniejących budynkach niepodpiwniczonych można w zasadzie zrezygnować i izolacji przeciwwilgociowych. Izolacje poziomu zakłada się tylko powyżej poziomu terenu, względnie w obrębie górnej krawędzi podłogi.

Wzdłuż ścian zewnętrznych należy wykonać betonowe opaski ułożone na podsypce z piasku. Szerokość opaski powinna wynosić od 0,6 do 1,0 m ze spadkiem do 10 proc. od budynku.

W przypadku zastosowania prefabrykowanych płyt chodnikowych ułożonych również na podsypce z piasku ze spadkiem, szczeliny między płytami oraz między murem i płytami, należy uszczelnić kitem asfaltowym (Olkiem lub Polkitem) względnie lepikiem na gorąco.

mgr Zygmunt Stramski  
mgr Jan Kunert

PS. W kolejnym numerze dalszy ciąg zaleceń w ekspertyzie mykologicznej.

Okres wakacyjny sprzyja włamaniom do mieszkań

## Samopomoc obywatelska

Latem, kiedy większość ludzi szuka miejsca odpoczynku, nie próżnują jedynie włamywacze i złodzieje. Pozostawione bez nadzoru mieszkania stają się często łupem przestępców.

Wprowadzenie do strzeżenia naszego dobytku predestynowana jest przede wszystkim policja, ale chyba w każdym budynku musiałby się mieścić posterunek, aby całkowicie wyeliminować włamania i kradzieże mieszkaniowe, będące w Polsce najczęstszymi przestępstwami przeciwko mieniu. Nie od dziś wiadomo, że lato jest okresem szczególnej aktywności włamywaczy. Nic w tym dziwnego, wyjeżdżamy na wakacje i często mieszkania zostawiamy bez nadzoru.

## Solidne drzwi i zamki

Przed włamaniemi obrona jest bardzo trudna. Przede wszystkim mieszkania i do-

my powinny być ubezpieczone. Jeżeli padnie na nas i stracimy mienie, to przynajmniej w części spotka nas rekompensata. Po drugie, ważne są wszelkie zabezpieczenia techniczne skutecznie utrudniające włamywaczowi dotarcie do wnętrza mieszkania. Barierą dla włamywacza są solidne drzwi antywłamaniowe, bardziej skomplikowane zamki i wszelkie nowinki np. różnego rodzaju alarmy. Zalecamy gorąco montowanie zasuw, które są prawdziwą, trudno do sforsowania dla złodziei przeszkodą. Poza tym uczulamy mieszkańców mieszkających na parterze, aby zabezpieczali swoje balkony kratami, bowiem ze statystyk

policyjnych niebicie wynika, że bardzo często włamywacze dostają się do mieszkań przez drzwi balkonowe. Ponadto, zabezpieczeniem przeciwko napadowi rabunkowemu jest wmontowanie w drzwi wejściowe wizjera i łańcucha zabezpieczającego. Bardzo często – szczególnie ludzie starsi – otwierają drzwi „w ciemno” i po sekundzie jest już za późno na jakąkolwiek obronę.

## I po co się chwalić?!

Przestrzegamy wszystkich przed nadmiernym chwaleniem się swoimi planami urlopowymi. Informacje o naszym wyjeździe mogą dotrzeć do przestępców i znacznie ułatwić im rozeznanie i zaplanowanie skoku. Najlepiej, jeśli mamy dobrego sąsiada, który od czasu

do czasu odwiedzi nasze mieszkanie, a w razie czego zawiadomi o włamaniu policję i właścicieli. Pomoc dobrosąsiedzka jest bardzo ważnym czynnikiem prewencyjnym przeciwko włamywaczom. W społecznościach dobrze się znających, każde pojawienie się obcej twarzy jest łatwo zauważalne i wzbudza zainteresowanie. Ponadto powinniśmy mieć trochę wyobraźni i reagować na niespodziewane i nadmierne hałasy – mogą być one związane z włamaniem.

## Zdradzają Cię ulotki

Niestety, roznoszący ulotki chcąc niechcący informują złodziei, że nie ma nas w domu. Stos ulotek pod drzwiami dobitnie świadczy, iż od dłuższego czasu właściciel nie przebywa w mieszkaniu. Także ten

problem może rozwiązać życiowy sąsiad, sprząając co jakiś czas papierki spod naszych drzwi. O tym, że właściciela nie ma w mieszkaniu świadczy także zgazowane przez kilka dni światło. Nie namawiamy nikogo z wyjeżdżających na urlop, aby zostawiali zapalone światło w domach. Jest to niebezpieczne i naraża nas na niepotrzebne koszty. Można jednak zamontować w mieszkaniu czasowy wyłącznik światła, który – jak sama nazwa wskazuje – od czasu do czasu włącza i wyłącza energię elektryczną.

Jeżeli przechowujemy w mieszkaniu szczególnie cenną biżuterię, dużą kwotę gotówki lub broń palną, to na czas wakacji zalecamy przekazanie tych rzeczy do bankowego depozytu. Znacznie lepiej zapłacić niedużą sumę, niż przez cały urlop denerwować się i myśleć o ewentualnych, dużych stratach.

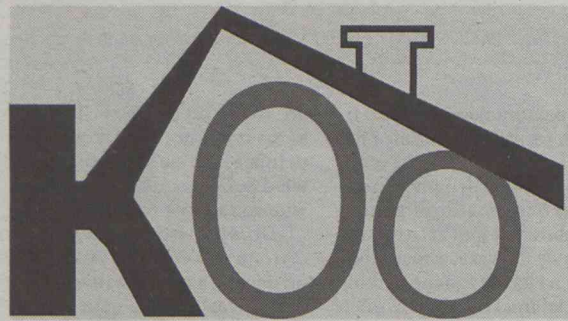
## Nie afiszuj się bogactwem

Warto także zanotować w kalendarzyku marki i typy posiadanych urządzeń, ich cechy

charakterystyczne i numery fabryczne (radio, telefon, magnetowid, rower, aparat fotograficzny, komputer). Te sprzęty, które nie posiadają numerów, oznacz swoimi inicjałami. W razie kradzieży łatwiej będzie je rozpoznać.

Często właściciele mieszkań niepotrzebnie afiszują się swoim bogactwem i opowiadają nieznajomym o tym, jak cenne posiadają sprzęty i przedmioty. Takie „gadanie” jest jak zaproszenie złodzieja do swojego mieszkania.

Należy także sprawdzać tożsamość i wiarygodność obcych osób, które przychodzą do naszego mieszkania, np. w sprawie naprawy kaloryferów czy sprawdzenia liczników. Nie wolno wpuszczać do mieszkania nieznanych osób bez uzasadnionego powodu. Tacy nieproszeni goście nawet jeśli sami nie są złodziejami, mogą odwieźć nasze mieszkanie, by zrobić tzw. złodziejski wywiad dla przestępców, którzy zajmują się włamaniemi.



# Kompleksowa Obsługa Osiedla

Sp. z o.o.

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

## INFORMATOR

### INFORMACJE O ZARZĄDCY

Skład zarządu:

Danuta Szymczyk – Prezes Zarządu

Irena Łata – Wiceprezes Zarządu

Dyspozytornia:

Pokój nr 1

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

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

Poniedziałek, wtorek, piątek godz. 7.30  
– 15.30

Środa, czwartek godz. 7.30 – 17.30

Dział techniczny:

Kierownik działu pokój nr 2, wew. 13

Inspektorzy nadzoru technicznego:  
pokój nr 3, wew. 19

Technicy rejonu: pokój nr 4, wew. 26

Dział eksploatacji:

Kierownik działu: pokój nr 106, w. 24

Administratorzy: pokój nr 105, wew. 17

Rozliczenia media, wodomierze:  
pokój nr 103, wew. 15

Dział księgowości:

Główny księgowy: pokój nr 107, w. 25

Rozliczanie wspólnot mieszkaniowych:  
pokój nr 101, wew. 14

Windykacja: pokój nr 109, wew. 20

Do 31 lipca br. najemcom doręczone zostaną zawiadomienia o zmianach w wysokości czynszów

## Czynsze coraz droższe

**Powinniśmy się już przyzwyczaić, że w naszym kraju nic nie tanieje i co chwila spotykamy się z czymś droższym. Podwyżki czynszów za najem lokali komunalnych są tego przykładem.**

Gmina Wrocław potrzebuje niemałych pieniędzy na wszelkie remonty i prace w budynkach komunalnych. Jako właściciel odpowiada za stan techniczny domów i wynikające z tego bezpieczeństwo jego mieszkańców. Niestety środki przeznaczone na przeprowadzenie niezbędnych napraw są bardzo ograniczone. Wyjściem z sytuacji jest sprzedaż mieszkań komunalnych ich najemcom, po dość preferencyjnej cenie. Kupujący mo-

że także skorzysta z ulg na zakup mieszkania, odpowiednio 15 i 3 proc., kiedy zakupu dokonują wszyscy najemcy z danego budynku w jednym dniu.

Część mienia komunalnego już sprywatyzowano, ale na utrzymanie pozostałych budynków potrzeba pieniędzy. Stąd podwyżki czynszów.

Rada Miejska Wrocławia 1. kwietnia 2004 roku przyjęła program gospodarowania zasobem Gminy Wrocław na lata 2004 – 2008, którego celem jest określenie kierunków działania gminy w gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym – mówi Urszula Kornalska, administrator lokali gminnych w Dziale Eksploatacji Kompleksowej Obsługi Osiedla Sp. z o.o. – Z programu wynika, że czynsze za lokale

komunalne będą wzrastały. Od 1. listopada br. czynsz za wynajem mieszkań komunalnych wzrośnie o 10 procent., czyli od 2,80 zł za metr kwadratowy do 3,08 zł. Jest to stawka bazowa, do której będą zastosowane zwyczajki i zniżki opłat. We wrześniu 2005 roku stawka bazowa czynszu ponownie wzrośnie o 10 procent. Najemcy lokali komunalnych zapłacą dużo więcej, ponieważ uchwała znosi wiele podwyżek i zniżek mających zastosowanie od 1995 roku. Przykładowo do tej pory stosowano 10. procentową zniżkę za brak gazu w mieszkaniu, a teraz już takiej zniżki nie będzie.

Publikujemy treść pisma z Zarządu Zasobu Komunalnego, jednostki budżetowej Gminy Wrocław przesłanego KOO 2. lipca br. „Niniejszym pismem zobowiązuję Państwa do przeliczenia wysokości czynszu dla wszystkich najemców oraz skutecznego doręczenia im zawiadomień o zmianie wysokości czynszu do dnia 31 lipca 2004 roku. W związku z tym, że zarządzenie Prezydenta przewiduje, że pod-

wyższona stawka bazowa czynszu będzie obowiązywała od dnia 1 listopada 2004 roku, zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu należy doręczyć najemcom najpóźniej do wymienionego terminu tj. dnia 31 lipca 2004 roku. Jednocześnie wprowadzona zarządzeniem Prezydenta stawka bazowa i zawiadomienia te powinny być przekazane najemcom łącznie z zawiadomieniem o pierwszej zmianie wysokości czynszu. Wysokość odszkodowania za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego obliczana jest według zasad dotyczących wysokości czynszu najmu. W umowach najmu lokali mieszkalnych zawieranych po dniu wejścia w życie zarządzenia Prezydenta w sprawie ustalenia wysokości stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych, należy określać zarówno wysokość czynszu obowiązującą do dnia 31 października 2004 roku, jak i wysokości czynszu, które będą obowiązywały od dnia 1 listopada 2004 roku, a następnie od dnia 1 września 2005 roku.”

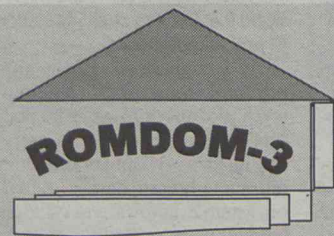
Uchwała wprowadziła podział Gminy Wrocław na strefy

miejską i peryferyjną. Strefa peryferyjna obejmować będzie osiedla położone najdalej od centrum miasta, pozbawione dobrego połączenia z centrum. Strefa miejska obejmie pozostałą część gminy. Stawka czynszu za lokale położone w strefie miejskiej i wybudowane do 1990 roku jest równa stawce bazowej. Stawka bazowa czynszu za lokale położone w strefie peryferyjnej wybudowane do roku 1990 włącznie od ich położenie w strefie ulega podwyższeniu o 10 procent. Stawka bazowa czynszu za lokale w budynkach wybudowanych lub wyremontowanych po roku 1990, niezależnie od ich położenie w strefie ulega podwyższeniu o 10 procent. Stawka bazowa czynszu w lokalach położonych poniżej poziomu gruntu we wszystkich rodzajach budynków ulega obniżeniu o 20 procent, w lokalach mieszczących się w budynkach bez windy do 4 piętra włącznie – nie zmienia się, zaś powyżej czwartego piętra ulega obniżeniu o 10 procent. W lokalach na parterze mieszczących się w budynkach z windą stawka bazowa czynszu nie zmienia się, zaś w mieszkaniach położonych od pierwszego piętra wzwyż, ulega podwyższeniu o 10 procent.

Tekst i zdjęcie ata



Urszula Kornalska



# ROMDOM-3 SPÓŁKA Z O.O.

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

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

## INFORMATOR

### ZARZĄD

Prezes

Marek Bartzak

Wiceprezes

Jerzy Godlewski

CZAS PRACY:

Poniedziałki, wtorki i piątki  
w godz. 7.30 – 15.30

Środy i czwartki  
w godz. 7.30 – 17.30

FIRMY WSPÓŁPRACUJĄCE:

**CELTA P.H.U. Lesław Maj**

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

**ELEKTRO-BUD P.P.H.U.**

**Bogdan Przybysławski**

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

**GAN-BUD Zakład Budownictwa**

**Ekologicznego Jan Gandziorowski**

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

**Zakład Instalatorstwa**

**Sanitarnego CO i GAZ Marian**

**Bordulak**

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

Firmy usługowe lekceważą mieszkańców i ustalenia z zarządcami

## Tańsi, lecz niezdyscyplinowani

**W dobie dynamicznego rozwoju techniki i sfery informacyjnej, tanie usługi internetowe są na rynku towarem bardzo atrakcyjnym. Pojawia się też wiele firm skutecznie konkurujących z monopolistami, oferujących niedrogi internet i wszelkie udogodnienia dla klientów. Niestety, niektóre firmy nie chcą dostosować się do zasad, gwarantem których są zarządcy nieruchomości.**



Grzegorz Bartzak

Na terenie zarządzanym przez ROMDOM-3 Sp. z o.o. pojawiła się firma sprzedająca mieszkańcom tańszy internet. Firma oferuje neostradę o 60 procent tańszą niż w TP S.A. Pojawiły się również problemy.

– W ostatnim czasie rozwija się mocno branża dostawców internetu, którzy starają się być jak najbardziej konkurencyjni wobec dotychczasowych monopolistów tych usług Telekomunikacji Polskiej S.A., Dialogu i Vectry – mówi Grzegorz Bartzak, dyrektor ds. technicznych spółki ROMDOM-3. – Niedawno o sprzedaży usług internetowych naszym mieszkańcom rozmawiała z nami nowa Firma. Przedstawiciele Firmy postanowili sprzedawać usługi internetowe

w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych. Prawdę mówiąc nasz pierwszy kontakt z tym przedsiębiorstwem nie był najlepszy, ponieważ firma zaczęła przeprowadzać prace w budynkach bez żadnego uzgodnienia z ROMDOM-em.

### Weszli z butami do budynków

Pracownicy Firmy wcześniej nie wiedzieli (lub nie chcieli wiedzieć), że o takich pracach budowlanych trzeba zawiadomić zarządcę nieruchomości, a jeżeli budynek należy do wspólnoty mieszkaniowej, to wszelkie inwestycje w nim przeprowadzane muszą być uzgodnione z właścicielami mieszkań w postaci uchwały.

– Można powiedzieć, że w ubiegłym roku, pracownicy Firmy „wesli z butami” do zarządzanych przez nas budynków i dopiero po naszej interwencji zaczęli rozmawiać

ze spółką – uśmiecha się dyrektor Grzegorz Bartzak. – Średnio w klatce schodowej firma znajduje 2. lub 3. chętnych na swoje usługi i choć pracownicy tej firmy mówią, że dzisiaj te inwestycje nie są opłacalne, to w przyszłości na pewno będzie lepiej i firma zarobi. Poinformowaliśmy firmę, że jeśli chce swoje usługi sprzedawać w budynkach należących do wspólnot mieszkaniowych, to powinna doprowadzić, aby wspólnoty podjęły odpowiednie uchwały.

Nowe usługi internetowe, to także nowe problemy techniczne.

– Trzeba przeprowadzić kable i nawiercić otwory – informuje dyr. Bartzak. – Kilkadziesiąt wspólnot mieszkaniowych z naszego terenu podjęło uchwały zezwalających Firmie na przeprowadzenie prac doprowadzających internet do mieszkań. ROMDOM pomógł jedynie w kontaktach firmy z Gminą Wrocław będącą jednym z właścicieli mieszkań we wspólnotach mieszkaniowych. W dalszym ciągu Firma podpisuje umowy z mieszkańcami i zainteresowanie jej usługami jest bardzo duże. Chcemy

jedynie, aby firma przeprowadzając inwestycje nie naruszyła stanu technicznego budynków.

### Skargi mieszkańców

Podczas rozmów zarządcy z tą Firmą, ROMDOM zastrzegł sobie, że zanim firma zacznie pracę inspektor ds. elektrycznych wprowadzi pracowników internetowego usługodawcy na budowę i ustali trasę nowego kabla. Poza tym Firma została zobowiązana do wpłacenia kaucji zabezpieczającej interesy finansowe wspólnot mieszkaniowych.

– Firma nie wywiązała się z tych ustaleń – wspomina dyr. Bartzak. – Weszli raz do budynków i wstrzymaliśmy im pracę z powodu skarg mieszkańców. Próbowali jeszcze dwukrotnie i za każdym razem były afery i narzekania właścicieli mieszkań. Wreszcie 6. lipca powiedziałem im, że jeżeli jeszcze raz powtórzy się ta samowola, to usuniemy ich z naszego terenu z głośnym hukiem. Najwięcej problemów dotyczy trasy kabla. Przedstawiciele Firmy powinni wcześniej, jeszcze przed rozpoczęciem prac rozmawiać z ludźmi i ustalić

z nimi pewne sporne sprawy, aby później nie było protestów. Część budynków z lat 60-tych ma szachty, czyli małe skrzyneczki, które można otworzyć i wpuścić kabel. Inna sprawa, że przez 40 lat wprowadzono tam tyle kabli, że nie ma już miejsca na następne.

### Kłopotliwy bałagan

Na terenie zarządzanym przez ROMDOM-3 działa również inna firma zajmująca się dostarczaniem usług dotyczących telewizji kablowej, a ostatnio także internetowych. Wymienia ona kable na terenach zewnętrznych, które kładła w latach 90-tych na światłowodach.

– Z tą firmą również mamy kłopoty, bowiem przy ul. Hallera podpisała umowę z jakimś podwykonawcą, który wprowadził kabel wsadził, ale nie posprzątał po sobie – żyma się Grzegorz Bartzak. – Wykopali dziurę, wykop linowy i przy okazji naruszyli trawnik, krawężniki i nawierzchnię. Później zasypali wykop nie odtwarzając nawierzchni. Mieszkańcy oczywiście skargi przesyłają do nas. Przez kilka miesięcy usiłowaliśmy wpłynąć na tę Firmę, aby sprzątnęła teren, ale bez rezultatu. Wreszcie zagroziliśmy im, że jeżeli nie usuną usterek to współpraca między nami się skończy, a porządki zostaną zapłacone z ich kaucji.

ata.

**Zakład Gospodarki  
Nieruchomościami  
Sp. z o.o.**

# WRO-DOM

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

## INFORMATOR

### INFORMACJE O ZARZĄDCY

#### Skład Zarządu:

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

#### Dział techniczny

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

#### Dział Naliczeń i Windykacji

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

#### Dział księgowości

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

#### Dyspozytor

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

#### Prezes Spółki

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

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

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

#### Usługi porządkowe

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

**Zakres prac w budynkach:**  
bieżące sprzątanie klatki schodowej,  
strychy, suszarnie, pralnie, korytarze  
piwniczne, dwa razy w miesiącu mycie  
klatek schodowych w całości  
z poręczami, kłozkami i grzejnikami  
raz na kwartał mycie okien na klatkach  
schodowych, w pralniach i suszarniach  
**Zakres prac na terenach  
zewnętrznych**

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

#### Usługi w zakresie usuwania awarii i drobnych napraw świadczy:

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

#### Opiekę kominiarską

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

Sezon ogórkowy jest dla zarządców nieruchomości okresem wyjątkowej pracy

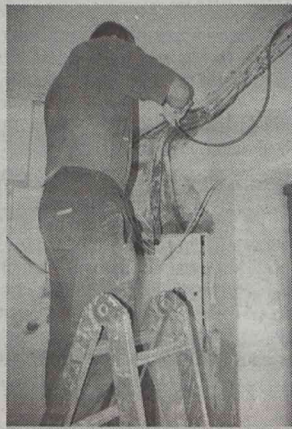
## Remontowy boom

Tegoroczne lato nikogo nie rozpieszcza. Zmienna, często deszczowa aura pokrzyżowała plany turystom, hotelarzom i restauratorom. Z pogody nie mogą być zadowoleni także wykonawcy remontów budowlanych, którym kapryśna aura czasami uniemożliwia prace dekarskie. Mimo wszystko, jak każdego roku, lipiec jest dla zarządców nieruchomości okresem spod znaku remontów. Prace wykonać trzeba i nie ma co liczyć na złotą polską jesień.

Mimo, że część pracowników Zakładu Gospodarki Nieruchomościami Sp. z o.o. „WRO-DOM” przebywa na urlo-pach, sezon remontowy w pełni i dla reszty kadry nie może być mowy o letniej, ulgowej taryfie. Niektóre remonty już poza zarządcą, część w trakcie, a przed WRO-DOM-em jeszcze nadzór nad wieloma



Elżbieta Sieradzka



Wymiana instalacji przy Kościuszki 3

pracami. Krótko mówiąc, firma pracuje na pełnych obrotach.

### Remonty na półmetku

- Jesteśmy już na półmetku zaplanowanych remontów, ale prawie codziennie wspólnoty mieszkaniowe informują nas o swoich dodatkowych potrzebach i najprawdopodobniej nasz tegoroczny plan remontowy zostanie znacznie rozszerzony - mówi Elżbieta Sieradzka, prezes Zarządu ZGN „WRO-DOM”. - Często bywa, że jeśli właściciele mieszkań spostrzegą, że w budynku sąsiedniej wspólnoty mieszkaniowej przeprowadzany jest jakiś remont, to przekonuje ich to o celowości takich prac i decydują się na naprawy we własnej nieruchomości. Zazwyczaj idziemy naszym wspólnotom na rękę i jeśli tylko właściciele mają środki finansowe na remonty, to spółka je przeprowadza. Musimy tylko zorientować się, czy wspólnoty mają środki finansowe na opłacenie prac. Nie wszyscy właściciele dysponują odpowiednimi funduszami, ale na pewno przeprowadzimy dodatkowe prace postuluwane teraz przez niektóre wspólnoty, mające wystarczające sumy zebrane na funduszach remontowych. Przez to czeka nas



Wymieniono drzwi przy Kościuszki 6

okres wyjątkowej pracy, bowiem musimy przygotować odpowiednie procedury przetargowe, a następnie przeprowadzić remonty.

### Okna jak malowane

Za WRO-DOM-em już część letnich prac i remontów:  
\* przy pl. Kościuszki 12 i 13 wymieniono bramy wejściowe do budynków,  
\* przy ul. Kościuszki 6 wstawiono nowe bramy od ulicy i podwórka i zamontowano nową instalację domofonową,  
\* przy ul. Piłsudskiego 39 wyremontowano balkony (na ten remont właściciele mieszkań dość długo czekali, ponieważ nie było zgromadzonych odpowiednich środków finansowych),  
\* wymalowano klatkę schodową przy pl. Muzealnym 12,  
\* wymieniono okna i trwa remont klatki schodowej przy ul. Kościuszki 49 a,

\* wymalowano klatkę schodową przy ul. Kościuszki 46,  
\* remontowana jest wewnętrzna linia zasilania przy pl. Kościuszki 3,  
\* wyremontowano dach przy ul. Sądowej 10 i remontowany jest dach przy ul. Lelewela 13.

- Uważam, że do końca sierpnia zakończymy realizację zaplanowanych remontów i wtedy spróbujemy wykonać dodatkowe prace postuluwane dzisiaj przez niektóre wspólnoty mieszkaniowe - ocenia prezes Elżbieta Sieradzka.

Tekst i zdjęcia ata



Wyremontowano balkony przy Piłsudskiego 39

WRO-DOM rozszerzy swój tegoroczny plan remontowy

## Roboty pozaplanowane

Wprawdzie Zakład Gospodarki Nieruchomościami „WRO-DOM” Sp. z o.o. ma jeszcze przed sobą przeprowadzenie około połowy zaplanowanych tegorocznych remontów, niektóre wspólnoty mieszkaniowe mają środki finansowe potrzebne do zrealizowania dodatkowych prac.

Jest tajemnicą poliszynela, że do przeprowadzenia prac remontowych w nieruchomościach należących do wspólnot mieszkaniowych potrzebne są najpierw uchwały podejmowane przez właścicieli miesz-

kań, a później pieniądze gromadzone skrzętnie przez wspólnoty mieszkaniowe, przeważnie na funduszach remontowych. Plan remontów i całą strategię przeprowadzenia prac budowlanych zarządcy ustalali z wla-



Parkan ul. Kluczborska

ścicielami na marcowych zebraniach wspólnot mieszkaniowych. Jednak owe plany nie zostały kategorycznie zamknięte i jeśli właściciele mieszkań dysponują odpowiednimi środkami finansowymi i pragną wykonania dodatkowych - najczęściej drobnych remontów - mogą liczyć na zrozumienie i przychylność spółek zarządzających nieruchomościami. Dobrze, że znolizowane prawo zamówień publicznych pozwala na szybkie wyłonienie wykonawców robót.

### Nowe prawo, lepsze prawo

- Wspólnoty mieszkaniowe mające zgromadzone odpowiednie środki finansowe na funduszach remontowych, zwracają się do naszej spółki o przeprowadzenie dodatkowych, niewielkich remontów - wyjaśnia Elżbieta Sieradzka, prezes Zarządu Zakładu Gospodarki Nieruchomościami „WRO-DOM” Sp. z o.o. - W takich sprawach nie zawsze zmuszeni

jesteśmy do wdrażania procedury zamówienia publicznego, czyli przetargu nieograniczonego. Koszt tych prac nie przekracza progu 6. tys. euro i możemy w tym przypadku skorzystać z wyboru wykonawcy z wolnej ręki lub przez zebranie ofert i wybranie najtańszej i najlepszej z nich. Stycznia ustawa prawo zamówień publicznych jest - moim zdaniem - lepsza od wcześniejszej, ponieważ szybciej pozwala wyłonić nam wykonawców. Wcześniej, niejednokrotnie zdarzało się, że na przetargu pojawiała się tylko jedna oferta i nie mogliśmy go rozstrzygnąć. Wprawdzie uważam, iż lepiej wybierać wśród kilku wykonawców, ale dobrze, że ustawodawca ustalił furtkę jednoofertową. Przy niektórych remontach trzeba się bardzo spieszyć, choćby przy wykonaniu prac dekarskich wymagających sprzyjającej, bezdeszczowej aury.

### Wspólnie wybierają ofertę

Przy wyborze wykonawców WRO-DOM często konsultuje się z zarządzanymi przez siebie wspólnotami mieszkaniowymi. Oczywiście, zarządca ma

niezależnie rozeznanie w możliwościach i solidności wielu wrocławskich firm budowlanych, ale nie lekceważy sugestii i woli właścicieli mieszkań.

- Jeśli nie musimy przeprowadzać przetargu, nie korzystamy z usług pierwszej lepszej firmy, tylko zapraszamy wykonawców do składania ofert i po analizie wszystkich złożonych ofert, wybieramy najlepszą z nich - wyjaśnia prezes Elżbieta Sieradzka. Ostatnio, najczęściej wybieramy wykonawców przy udziale pełnomocników wspólnot mieszkaniowych. Przedstawiciele wspólnot mieszkaniowych przychodzą do WRO-DOM-u i wspólnie z nami decydują, kogo wybrać spośród oferentów. Poza tym na naszej stronie internetowej bardzo często informujemy o mających nastąpić przetargach.

Naturalnie ogłoszenia o przetargach wywieszane są w siedzibie spółki przy ul. Św. Antoniego 19.

- Rynek wykonawców jest we Wrocławiu dosyć duży i przedstawiciele firm budowlanych często sami przychodzą do nas dowiadywać się o planowanych remontach - uśmiecha się prezes Sieradzka.

Tekst i zdjęcia ata

## KREDYTY BANKOWE

- kredyt gotówkowy do 60 tys. bez poręczycieli
  - kredyt mieszkaniowy, po yczki hipoteczne
  - leasing na samochody i sprzęt medyczny
- ul. Biskupia 10a lok. nr 14  
(boczna Wita Stwosza)  
50-148 Wrocław  
tel. 343-58-54, 346-89-22

ZAPRASZAMY OD PONIEDZIAŁKU  
DO PIĄTKU OD 10 DO 17

## WARTO!

- \* Obozy młodzieżowe-góry Lasówka, Ziola Oleśnica 560 zł
- \* Grecja Last Minut 699 zł
- \* Paryż-La Salette Trewir-Kolonia 1099 zł
- \* Medugorie + morze 16-25.08

ALFA-TUR, ul. Horbaczewskiego 29 b  
tel. 352-23-19, e-mail: info@alfa-tur.pl  
www.alfa-tur.pl

## TELEFONY KOMÓRKOWE

DJ-TEL  
ul. Hallera 53  
53-325 Wrocław  
tel. (071) 361-78-96  
tel. kom. 0888-11-88-61  
tel. kom. 0888-13-08-66



Carrefour

SKUP • SPRZEDAŻ • ZAMIANA  
NAPRAWA • AKCESORIA • SIM-LOCK

Naturalna woda źródłana z dostawą do KLIENTA!

# WODA BONART®



Krystalicznie czysta i zdrowa

tel. (0-71) 354 04 49, 354 28 83, tel./fax 354 28 86

DYSRIBUTOR, ciepła-zimna woda

COMPACT BAREK, ciepła-zimna woda

ZBIORNIK Z KRANIKIEM, 22l wody

PIERWSZA WODA  
GRATIS

Woda posiada  
ocenie PZH nr HU/1/99



HOTEL BORNIT\*\*\*\*

SZKLARSKA PORĘBA 27.06.-26.08.2004

**CENA: 88 zł /osoba/ doba**  
**w pokoju 2-osobowym**  
**ze śniadaniem i obiademokolacją**

CENA OBOWIĄZUJE PRZY CONAJMNIJ 3 NOCLEGACH

**DZIECI DO LAT 4 - GRATIS**  
**DZIECI DO LAT 12 - 50% W POKOJU 2-OS. Z DWOMA**  
**OSOBAMI DOROSŁYMI**  
**DOPLATA DO POKOJU 1-OSOBOWEGO WYNOŚI - 21 ZŁ/DOBA**

BASEN, SALA FITNESS, KRĘGIELNIA I STOŁY BILARDOWE - BEZPŁATNIE  
DYSKOTEKA W KLUBIE NOCNYM W PIĄTKI I W SOBOTY  
DODATKOWE ATRAKCJE PŁATNE: SAUNA, MASAŻE I PARKING



Rezerwacje: tel. (075) 64 72 503 (504)  
fax: (075) 717 28 57

e-mail: bornit@interferie.pl  
www.bornit.interferie.pl

# „PROSPERUS”

P.H.-U. „PROSPERUS”  
ul. Reymonta 3  
50-225 Wrocław  
tel. 071-787-36-33  
609-331-161  
602-271-607

Sprzedaż i montaż:

- drzwi wejściowych i wewnątrzlokalowych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz obiektów przemysłowych.
- stolarki okiennej i drzwiowej z pcv i aluminium, rolet zewnętrznych zabezpieczających, roletek materiałowych, żaluzji, moskitier.

Współpracujemy z:

- „AMMA” (okna i drzwi z PCV)
- „PORTA DRZWI”
- „Polska Technika Zabezpieczeń” (PTZ)
- „ET Market” (parapety)
- „Portos” (rolety zewnętrzne)
- „Lema” (żaluzje, moskitiery)

Prowadzimy sprzedaż za gotówkę i na raty.



# AMMA

AMMA ANDRZEJ UDZIELAK



Oferujemy

okna i drzwi w systemie VEKA, okucia WINKHAUS, szyby PRESS-GLAS, fachową pomoc, i szybką realizację

Nagrody i wyróżnienia:

laureat: Dolnośląski Klucz Sukcesu 2004

Przedsiębiorca Roku 2003

Ziemi Bolesławieckiej

nominacja: "INNOVATION 2003"

Euroregionu Neisse-Nisa-Nysa



PRODUCENT  
OKIEN I DRZWI Z PCV

ul. Leszczyńska 11, Kruszyn  
59-700 Bolesławiec  
tel/fax (075) 732 74 73  
www.amma.com.pl

Biurowa Handlowa  
ul. Prusa 34, 59-700 Bolesławiec  
tel/fax (075) 732 61 39  
www.amma.com.pl

## Dłużnicy gminy

Wrocławscy najemcy lokali użytkowych są winni miastu 30 mln zł. W przypadku mieszkań komunalnych ten dług przekracza 40 mln zł. Kiepsko jest też z płaceniem rachunków za media. Tutaj zaległości sięgają 36 mln zł. Ponad połowa wszystkich długów, to należności sprzed trzech lat. Gmina chce usprawnić ściągalność zaległości i w tym celu tworzy system windykacji. Wynajmie też kancelarię prawną, która będzie prowadzić egzekucję przed sądowną. Obecnie ściągalność czynszów w mieszkaniach komunalnych sięga 95 proc. Mogłaby być wyższa, gdyby niektóre spółki zarządzające nie zaniedbały windykacji. Szacuje się, że gminie uda się odzyskać najwyżej 60 proc. zaległych należności.

## Zabiegi deweloperów

W pierwszym kwartale tego roku deweloperzy otrzymali pozwolenia na budowę 5,9 tys. mieszkań, czyli o ponad 2,5 razy więcej niż przed rokiem. W przypadku spółdzielni mieszkaniowych ten wzrost sięga 75 proc. Boom, to skutek zmiany przepisów, w wyniku, którymi na koniec 2003 r. straciły ważność miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W tej sytuacji w 2003 r. inwestorzy masowo wyprawiali pozwolenia na podstawie posiadanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Bez tych zabiegów nie mieliby gdzie teraz budować. Analitycy przewidują, że brak nowych planów zagospodarowania prędzej czy później okaże się barierą rozwoju budownictwa. W zeszłym roku wydano zaledwie 195 tys. pozwoleń na budowę, a przecież w latach 1997-99 wydawano ich ponad 300 tys. To oznacza, że podaż nowych mieszkań nie będzie zbyt duża, a w ślad za tym ich ceny mogą dalej rosnąć. Przemawiają za tym także zmienione relacje między deweloperami i wykonawcami. Pozycja tych drugich znacznie się wzmocniła, to oni teraz są poszukiwani, a więc mogą dyktować wyższe stawki za swoje usługi.

## Lokator pod ochroną

Już wkrótce samorządy, zakłady pracy nie będą mogły sprzedawać budynków za placami mieszkających w nich lokatorów. Najpierw będą musieli zaproponować ich wykup mieszkańcom. Ta zasada wprawdzie obowiązuje już teraz, ale tylko przy prywatyzacji pojedynczych lokali. Nowe zasady wynikają ze zmian w ustawie o gospodarce nieruchomości. Sejm uchwalił tę nowelizację przeszło pół roku temu, a prezydent RP podpisał ustawę niedawno. Przepisy wejdą więc w życie we wrześniu.

## Twarde stanowisko

Droga sądowa pozostaje tym najemcom, którzy przy wykupie mieszkania od gminy wpłacili kaucję. Miała ona stanowić zabezpieczenie na szkody czy zaległości czynszowe. Przed 1999 r. kaucję można było odzyskać. Teraz nie. Władze Wrocławia stoją na stanowisku, że w akcie notarialnym najemca oświadczył, że nie wnosi żadnych roszczeń i zna stan techniczny budynku. To ma oznaczać, że zrzeka się prawa do zwrotu kaucji. Rzecznik praw obywatelskich, do którego poskarżyli się mieszkańcy Wrocławia uważa, że takie zapisy są sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Jednak gmina twierdzi, że stoi na stanowisku i wyjaśnia, że zwrot kaucji oznacza dopłacenie samorządu do każdej transakcji wykupu mieszkania. Najemcy nabyli je bowiem za 3-15 proc. ich wartości. Uzyskane przy tym kwoty są mniejsze od wpłaconych kaucji. Gdyby gmina musiała je teraz oddać, to straciłaby na sprzedaży mieszkań komunalnych.

## Spółka z rolnikiem

Po wejściu do Unii Europejskiej nabycie ziemi przez unijnych rolników jest utrudnione. Np. w naszym regionie i wój. opolskim będą mogli kupować dopiero po 7 latach dzierżawy. Okazuje się jednak, że są różne możliwości sprzedaży ziemi obcokrajowcom. Wystarczy, by polski rolnik założył spółkę i transakcja może być dokonana bez problemu. W tej sytuacji ziemię sprzedaje nie osoba fizyczna tylko prawna i wszelki bariery stojące na drodze takich umów biorą w łeb.