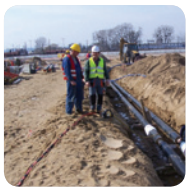
Biuletyn Informacyjny

Nr 12 Grudzień 2015

RTBS ADMINISTRATOR Sp. z o.o.

administrator



Dodatkowe środki dla wspólnoty...
/strona 2

Warunki prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania
/strona 3

WEEKEND MOCY Multikino
/strona 4

„Krok po kroku" czyli jak rozsądnie kupić mieszkanie

Zakup mieszkania to poważna decyzja. Kiedy już przeanalizujemy swoje potrzeby mieszkaniowe wielkość, lokalizację, wartość mieszkania na jakie możemy sobie pozwolić, udajemy się do dewelopera i co dalej ?

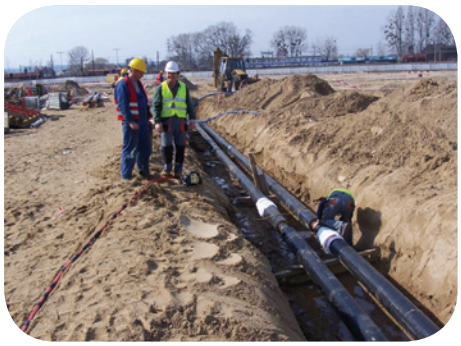
W biurze dewelopera będziemy mieli możliwość uzyskania wszystkich informacji dotyczących nieruchomości. Podczas wizyty otrzymasz także prospekt informacyjny, będący kopalnią wiedzy o inwestycji. Znajdują się tam wszystkie niezbędne informacje, których potrzebujesz by sprawdzić zarówno wiarygodność inwestycji jak i dewelopera Znajdziesz tam również informacje dotyczące: terminów rozpoczęcia / zakończenia budowy, terminu przeniesienia własności, harmonogramu wpłat czy warunków odstąpienia od umowy. Kiedy już wybierzemy mieszkanie, deweloper je dla nas zarezerwuje, dając tym samym czas na upewnienie się w swojej decyzji a jeżeli już zdecydujemy się na zakup mieszkania, nadchodzi czas na podpisanie umowy deweloperskiej. Umowa ta stanowi zobowiązanie do podpisania umowy ostatecznej (zwanej przyrzeczoną) w określonym czasie a treść zawiera wszystkie istotne dane dotyczące transakcji nabycia mieszkania, które są ściśle określone przez ustawę deweloperską, czyli : dokładne dane obu stron umowy, opis przedmiotu umowy wraz z ceną, harmonogram prac budowlanych, standard wykończenia mieszkania, harmonogram płatności, termin odbioru mieszkania przez nabywcę, termin przeniesienia własności. Z umowy deweloperskiej można się wycofać w przypadku rezygnacji z zakupu mieszkania. Warunki wycofania się z umowy zawarte są zarówno w umowie deweloperskiej jak i w ustawie deweloperskiej. Umowa deweloperska, jest również istotna w przypadku finansowania nieruchomości, o ile zamierzamy ją kredytować (na jej podstawie bank udzieli nam kredytu). Bez umowy jesteśmy w stanie określić jedynie zdolność kredytową w banku, czyli na jaką kwotę i na jaki okres możemy uzyskać kredyt. Opłaty notarialne, których wysokość zależy od wartości mieszkania, ponoszone są przez kupującego i dewelopera w równej wysokości po 50%. Budowa inwestycji dobiegła końca. Deweloper, uzyskuje Decyzję pozwolenie na użytkowanie,a następnie następuje odbiór lokalu który przebiega w obecności przedstawicieli firmy deweloperskiej. Taki odbiór ma na celu sprawdzenie przez nabywcę, czy wszystko zostało wykonane zgodnie z umową. Jeśli nie ma zastrzeżeń – podpisujemy protokół zdawczo – odbiorczy, co wiąże się także z otrzymaniem kluczy do mieszkania. Od tego momentu liczony jest czynsz i opłaty za wszystkie media. Umowa ostateczna zawierana jest w formie aktu notarialnego jest to umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia jego własności na nabywcę. Z momentem jej podpisania wszystkie prawa i obowiązki związane z lokalem mieszkalnym przechodzą na kupującego. Przed podpisaniem umowy ostatecznej notariusz przeczyta nam zapisy w umowie, ręcząc za jej poprawność pod względem merytorycznym i prawnym. Opłata notarialna w przy-

radom
siła w precyzji

padku podpisania umowy końcowej jest płatna 100% przez nabywcę. Na wysokość opłaty, tak jak w przypadku umowy deweloperskiej, wpływ ma wartość mieszkania. Kupno mieszkania wiąże się z przejściem przez wiele stron umów, zapisów, formularzy. Kiedy deweloper jest w stanie zapewnić nam profesjonalną obsługę, cały proces zakupu mieszkania nie wydaje się być taki straszny. Później pozostaje tylko radość ze swojego nowego mieszkania. Życzymy powodzenia przy wyborze swojego lokum.. Szukasz mieszkania w Radomiu skontaktuj się z naszym biurem sprzedaży odpowiemy na wszystkie Twoje pytania. Koniecznie odwiedź naszą stronę www.apartamentymagnolia.pl Apartamenty Magnolia nasza odpowiedź na Wasze potrzeby!

[Red.]

Dodatkowe środki dla wspólnoty od dostawców mediów



Zgodnie z art. 49 Kodeksu cywilnego urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia nie należą do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa. W związku z tym, że przedsiębiorstwo zajmuje nieruchomość wspólnoty mieszkaniowej może ona zażądać od przedsiębiorstwa np. PGE czynszu za jej zajmowanie, a jeżeli nie może dojść z przedsiębiorstwem do porozumienia, może przed sądem ubiegać się o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości czy też opłaty za ustanowienie służebności przesyłu. Rozpoczynając sprawę należy najpierw skierować do przedsiębiorstwa pismo z konkretną propozycją zawarcia odpłatnej umowy zezwalającej na korzystanie z nieruchomości. Dojście do porozumienia, szczególnie co do wysokości czynszu, nie będzie jednak łatwe.

W wypadku braku porozumienia pozostaje wspólnocie mieszkaniowej droga sądowa. Praktyka pokazuje jednak to, że dostawcy mediów celowo odwlekają zawarcie porozumienia, że by w ogóle nie płacić lub żeby maksymalnie ten moment opóźnić albo żeby to się w ogóle przedawniło.

Podstawę prawną roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi art. 224 § 1 kodeksu cywilnego, z którego wynika, że ten kto korzysta z rzeczy bez tytułu prawnego musi się liczyć z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Warto jednak pamiętać, że roszczenie to można zgłosić, tylko wtedy gdy między stronami nie istnieje porozumienie w kwestii korzystania z nieruchomości. Wysokość należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ustala się na poziomie czynszu, który faktycznie przypadłby wspólnocie z tytułu najmu tej części nieruchomości. Zazwyczaj odbywa się to tak, że zarząd wspólnoty zleca wykonanie operatu rzeczoznawcy majątkowemu. Dzięki temu wspólnota uzyskuje informację, jaką kwotę jest w stanie uzyskać od danego dostawcy mediów. Niestety problemem w Radomiu jest tego rodzaju, że nie każdy rzeczoznawca zajmuje się takimi sprawami, co z kolei w przypadku braku wyceny lub źle przygotowanej wyceny może narazić wspólnotę na ujemne skutki procesowe. Warto zauważyć, że „Administrator" współpracuje z jednym z najlepszych speców w tej dziedzinie. Dzięki temu udaje się w zdecydowanej większości przypadków zakończyć spór zgodnie z oczekiwaniami wspólnoty mieszkaniowej.

Ponadto należy także pamiętać, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przedawnia się z upływem 10 lat. Zatem w sytuacji, gdy urządzenia znajdują się w nieruchomości dłużej, nie możemy już liczyć na wynagrodzenie za cały okres bezumownego korzystania z nieruchomości, lecz tylko za ostatnie 10 lat. Oprócz tego istnieje także zagrożenie związane z zasiedzeniem nieruchomości przesyłu. Ponadto nie można żądać usunięcia ze swojego pomieszczenia urządzeń przesyłowych. Bez znaczenia jest fakt, że właściciel nie wyraził kiedyś zgody na umieszczenie urządzeń. Stanowisko takie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.01.2007 r., sygn. akt I CSK 223/06. W sprawie, która trafiła do Sądu Najwyższego, wspólnota mieszkaniowa domagała się od przedsiębiorstwa energetycznego usunięcia stacji transformatorowej znajdującej się w pomieszczeniu należącym do nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy uznał jednak, że wspólnota mieszkaniowa nie może żądać wydania pomieszczenia, bo własność nie jest prawem absolutnym i może podlegać ograniczeniom, a w przedmiotowej sprawie należy uwzględnić też realia gospodarcze. Jednocześnie wspólnota wnosiła o zasądzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego użytkowania i takie też jej zostało przez sąd zasądzone.

Niestety postępowania takie trwają nawet kilka lat. Dostawcy mediów – jak już wyżej pisaliśmy – nie zawsze zachowują się tak jak tego należałoby się oczekiwać. Finalnie jednak sprawy pomiędzy wspólnotą a dostawcami mediów zostają uregulowane. Dzięki temu wspólnoty mieszkaniowe uzyskują dodatkowe środki na zamierzenia remontowe lub inwestycyjne.

Warto podkreślić, że „Administrator" posiada doświadczenie w prowadzeniu wspólnotom takich spraw. Część wspólnot zarządzanych lub administrowanych przez RTBS zakończyła swoje sprawy sądowe z dostawcami mediów a cześć jest w ich trakcie.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że właśnie takie podejście do wspólnot mieszkaniowych a przede wszystkim ich mieszkańców, połączone z innymi alternatywnymi źródłami pozyskiwania dodatkowych źródeł finansowania dla wspólnot mieszkaniowych (np. reklamodawców, lub sieci telefonii komórkowych), stawia „Administratora" w roli lidera rynku radomskiego najbardziej efektywnych zarządców nieruchomości.

[Red.]

Warunki prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania

Koniec roku to czas gdy w budynkach zarządzanych przez RTBS „Administrator" rozpoczynają się odczyty ciepłomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania. W związku tym chcemy przypomnieć kilka istotnych zasad pozwalających na obciążanie rzeczywistymi kosztami zużycia ciepła poszczególnych odbiorców energii cieplnej w lokalach.

Podstawowym warunkiem prawidłowego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla indywidualnego lokalu jest udostępnienie go do odczytu.

Odczytów podzielników kosztów/liczników dokonują na koniec okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem budynku. O terminie dokonywania odczytów użytkownicy lokali powiadamiani są co najmniej z 5 dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych. Każdy użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników i dokonania odczytu. Pracownicy firmy rozliczeniowej dokonują sprawdzenia prawidłowości zamontowania podzielnika/licznika i jego stanu technicznego. Wszelkie uwagi zgłaszane przez użytkownika lub stwierdzone przez pracownika firmy rozliczeniowej odnotowywane są na kwicie odczytu. Użytkownik lokalu potwierdza własnoręcznym podpisem prawidłowość dokonania odczytów oraz przyjęcie zgodności wniesionych uwag na karcie ze stanem faktycznym. W przypadku odmowy podpisu użytkownika lokalu na karcie odczytu uwaga ta zostaje odnotowana w karcie przez pracownika dokonującego odczytu. W przypadku braku zgody użytkownika lokalu na wejście do lokalu fakt ten zostaje zgłoszony do zarządcy, który podejmie dalsze decyzje w przedmiotowej sprawie z uwzględnieniem zapisów zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w danym budynku. Po zakończeniu odczytów w pierwszym terminie wyznaczony zostanie dodatkowy termin odczytów uzupełniający. O terminach tych użytkownicy lokali powiadamiani są poprzez ogłoszenia wywieszone na tablicach informacyjnych klatek schodowych. W przypadku nieobecności użytkownika lokalu w pierwszym i drugim terminie dodatkowy odczyt może być dokonany na wniosek i koszt tego użytkownika. Zaleca się aby odczyty takie były wykonywane w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od daty drugiego terminu odczytu. Oryginał karty odczytu pracownik dostarcza do firmy rozliczeniowej, która dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej poszczególnych mieszkań budynku a kopie przekazuje użytkownikowi lokalu. W sytuacji gdy pomimo wyznaczenia dwóch terminów oraz możliwości uzgodnienia trzeciego terminu lokal nie zostanie udostępniony do odczytu , zużycie zostanie oszacowane wg. metody maksymalnego zużycia w nieruchomości.

W przypadku uszkodzenia podzielnika /licznika przez użytkownika lokalu jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym zarządcę a ten firmę rozliczającą. Fakt ten z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole. Po zgłoszeniu tego faktu użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztem wymiany podzielnika/ licznika. W przypadku (uszkodzenia) awarii indywidualnego licznika ciepła lub podzielnika w okresie rozliczeniowym do rozliczeń przyjmuje się następujące zasady:

a) w przypadku zgłoszenia awarii licznika ciepła lub uszkodzenia podzielnika przez użytkownika lokalu w czasie trwania okresu rozliczeniowego, zużycie ciepła zostanie oszacowane lub naliczone na podstawie średniego zużycia ciepła w budynku (ciepłomierze) lub średniego zużycia w lokalu (podzielniki kosztów)

b) W przypadku nie zgłoszenia awarii przez użytkownika lokalu lub stwierdzenie przez odczytującego celowego uszkodzenia lokal ten zostanie rozliczony wg. maksymalnego zużycia w budynku.

Jak każdego roku harmonogramy odczytów dostępne są w siedzibach naszych Administracji przy Starowolskiej 11a i Waryńskiego 16a oraz na stronie www.rtbs.eu

[Red.]

Kto płaci za popsuty zamek w skrzynce na listy?

Bardzo często spotykam się z problemem skrzynek pocztowych zamontowanych w bloku. O ile pozostają w stanie nienaruszonym o tyle nikt nie zauważa praktycznie ich istnienia. Problem pojawia się w sytuacji gdy jedna ze skrzynek się popsuje.

Co wtedy? Kto pokrywa koszty jej naprawy? Czy koszt wymiany zamka w skrzynce można pokryć z funduszu remontowego?

Nie nie można, ponieważ skrzynka nie jest częścią nieruchomości wspólnej.

Służą one poszczególnym właścicielom. Zgodnie zaś z przepisem art. 40 ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. prawo pocztowe: właściciel lub współwłaściciele budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość są obowiązani umieścić oddawczą skrzynkę pocztową spełniającą wymagania określone w przepisach wydanych na podstawie ust. 5.

Z kolei w myśl ust. 2 pkt. 2 tego przepisu obowiązek ten realizowany jest w budynkach wielorodzinnych, w których wyodrębnione są co najmniej 3 lokale – przez umieszczenie w ogólnie dostępnej części nieruchomości zestawu oddawczych skrzynek pocztowych w liczbie odpowiadającej liczbie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli posiadają osobny adres.

W takim stanie rzeczy każdy z nas jest zobowiązany do naprawy skrzynki, która uległa zniszczeniu lub w której popsuł się zamek.

[Red.]

Postępy prac na budowie

Noszenie odblasków w mieście

Przepisy nakazujące noszenie odblasków odnoszą sie do terenów poza obszarem zabudowanym. Jednak osoby poruszające się w mieście nie zdają sobie sprawy z zagrożenia jakie czyha na nich na przejściach dla pieszych.

Osoba, która porusza się po ciemnej drodze bez odblasków, tak naprawdę jest niewidoczna. Kierowca jest w stanie zauważyć ją dopiero z odległości 20 metrów, a to nie daje już szansy na reakcję. Elementy odblaskowe znacznie poprawiają widoczność. Dzięki nim jesteśmy widoczni nawet ze 150 metrów. To ogromna różnica, która daje duże pole manewru dla kierowcy i często może uratować życie pieszemu. Odblaski powinny być po prostu widoczne dla kierujących. Dzięki nim na drodze ma być bezpieczniej. Opaski, kamizelki, przywieszki, naszywki i znaczki fluorescencyjne do naklejenia na ubranie, plecak możemy znaleźć w sklepach sportowych, na stacjach benzynowych, w większości hipermarketów, czy w internecie. Nalepka to wydatek kilku złotych, opaski - około 10 zł, zaś kamizelki 10-13 zł. Można sądzić, że zakup elementu odblaskowego wiąże się z dużym wydatkiem, ale w rzeczywistości koszt zaopatrzenia się jest niewielki, a już na pewno nieporównywalny z ludzkim życiem czy kosztami leczenia po wypadku.

[Red.]

Konkurs

Wygraj zaproszenie - napisz

30.12.2015 o godz. 14.00 na email: k.chrobotowicz@rtbs.eu (wygrywają 2 piersze otrzymane wiadomości) i odpowiedz na pytanie:

Która część GWIEZDNYCH WOJEN będzie miała premierę 18 grudnia?

Nagroda:

Dwa dwuosobowe zaproszenia do Multikina.

Posiadamy na wynajem
pomieszczenia biurowe
przy ul. Wjazdowej 4

Więcej informacji
48 384 65 10

lub w siedzibie Spółki ul. Waryńskiego 16a

Sudoku

	3			9				
9	4			2	5	8		3
	5	8		7				6
	7	1	5					2
		4	8			3		5
	8	9				7	4	
	1					4	6	9
			4				3	8
		2		8	3		1	

	1		6					
9				4		5	1	
						6		8
3								
		4			8		3	5
6		7		5	2		9	
2			4					9
4		1			9			
	7			3	6	8		2

8	4			2	9			
						3		7
5							2	
6	1			5	2			4
	5			9	4			
					1	2		
		3	1			8	5	9
						6	7	
	8		9	6				

Spółka Administrator posiada na wynajem:

1. Miejsca na budynkach pod banery reklamowe
2. Lokal usługowy przy ul. Rapackiego 17 o pow. 29.40 m²

Więcej informacji pod numerem
48 384 65 10

Kontakt z RTBS"Administrator" sp. z o.o.
Zarząd Spółki ul. Waryńskiego 16a
tel.: (48) 362 73 02
email: sekretariat@rtbs.eu

ADM1 - ul Starowolska 11a
tel.: (48) 384 65 15
ADM2 - ul. Waryńskiego 16a
tel.: (48) 384 65 09
ADM3 - ul Starowolska 11a
tel.: (48) 384 75 05

Druk: VIRGO POLIGRAFIA
ul.Św.Wacława 2/6
26-600 Radom
biuro@virgo.net.pl
www.virgo.net.pl
tel.: (48) 363 38 44
fax: (48) 340 14 22
tel.: 601 801 315

Wydawca nie ponosi odpowiedzialności za treść zamieszczanych ogłoszeń