Biuletyn Informacyjny

Nr 1 Styczeń 2016

RTBS ADMINISTRATOR Sp. z o.o.

administrator

Jak Wspólnoty mogą zabezpieczyć miejsca parkingowe
/strona 2

Windykacja? - Warto rozmawiać
/strona 3

TARANTINOC Multikino
/strona 4

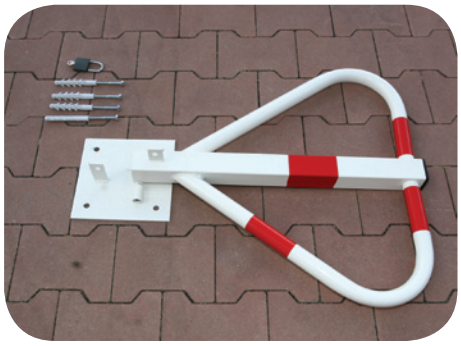
Co to jest umowa deweloperska

Jest to umowa na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, (Ustawa z dnia 16.09.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego) . Ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Umowa deweloperska stanowi podstawę wpisu roszczeń nabywcy do księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości. Dlatego w sporządzonej przez notariusza umowie deweloperskiej powinien być zamieszczony wniosek o wpis tych roszczeń do księgi wieczystej. W umowie muszą się znaleźć między innymi: określenie stron, miejsce i data zawarcia umowy, cena, informacje o nieruchomości, na której przeprowadzone ma być przedsięwzięcie deweloperskie, w tym informacje o powierzchni działki, stanie prawnym nieruchomości z podaniem właściciela lub użytkownika wieczystego, ewentualnych obciążeniach hipotecznych i służebnościach, określenie położenia, istotnych cech domu jednorodzinnego lub budynku, w którym ma znajdować się lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy, określenie usytuowania lokalu mieszkalnego w budynku, określenie powierzchni i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których przeprowadzenia zobowiązuje się wykonawca, termin przeniesienia prawa, którego dotyczy umowa, wysokość, termin i warunki spełnienia świadczeń pieniężnych przez nabywcę na rzecz dewelopera, zobowiązanie dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym. Wskazana w umowie cena powinna zawierać podatek VAT.

Umowa powinna także zawierać informacje o: mieszkaniowym rachunku powierniczym, z podaniem numeru rachunku, jeżeli deweloper oferuje ten środek ochrony z podaniem nazwy banku, numerze pozwolenia na budowę, organie, który je wydał, z zaznaczeniem, czy jest ono ostateczne, terminie rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych, warunkach odstąpienia od umowy deweloperskiej (zgodnie z art. 29 ustawy) i warunkach zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę na rzecz dewelopera, wysokości odsetek i kar umownych dla stron umowy deweloperskiej, terminie i sposobie zawiadomienia nabywcy o odbiorze lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Tak więc umowa deweloperska ma za zadanie związać strony umowy (dewelopera i nabywcę) i zabezpieczyć dokonanie przez nie wymiany handlowej w przyszłości.

[Red.]

Jak Wspólnoty mogą zabezpieczyć miejsca parkingowe?



Kłopoty z parkowaniem na osiedlach to palący problem wielu wspólnot mieszkaniowych. Kością niezgody jest najczęściej niewystarczająca liczba miejsc postojowych, ale też fantazja kierowców parkujących gdzie popadnie i jak popadnie. Prawo pozwala na dość skuteczną walkę z tym procederem.

Wolne miejsce do zaparkowania to prawdziwy skarb dla zmotoryzowanych mieszkańców blokowisk. Z problemem niedoboru borykają się jednak także nowe osiedla, z garażami podziemnymi i miejscami postojowymi na powierzchni. Projekty polskich osiedli nie nadążają za rosnącym stopniem zmotoryzowania Polaków. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają minimalną liczbę miejsc parkingowych przypadających na lokale, taką też zazwyczaj budują deweloperzy. Powodem są wysokie koszty utrzymania, podatki i koszty użytkowania wieczystego, jak również zadziwiająco niskie zainteresowanie właścicieli lokali. Mieszkańcy stojąc przed wyborem wykupu lub wynajmu miejsca parkingowego, często decydują się na darmowe parkowanie w miejscach niedozwolonych. Grunt pod miejsca parkingowe, urządzenie, konserwacja, oświetlenie czy ochrona generują koszty. W obliczu niewielkiego popytu deweloperzy rezygnują z dodatkowych wydatków i budują tyle miejsc, do ilu obliguje ich prawo. Tym samym błędne koło się zamyka. Kierowcy często pozostawiają pojazdy na chodnikach, ścieżkach rowerowych czy na trawnikach przylegających do osiedla. Niszczą zieleń i blokują ciągi komunikacyjne. Źle zaparkowany samochód stanowi niemałe zagrożenie. Może blokować dojazd pogotowia czy straży pożarnej, a także policji i innych służb.

Najczęściej spotykanym problemem są zarzuty, że jedni mieszkańcy korzystają z więcej niż jednego miejsca postojowego, czym uniemożliwiają korzystanie z parkingu innym, lub kilku miejsc na niewielkim parkingu używają wciąż ci sami kierowcy. Wiele rodzin korzysta z więcej niż jednego samochodu, dlatego zapotrzebowanie na miejsca postojowe rośnie. Stąd coraz częstsze spory między członkami wspólnot mieszkaniowych dotyczące zasad korzystania z ogólnodostępnych parkingów na osiedlach.

Wspólnoty próbują walczyć z problemem wprowadzając opłaty oraz karząc ich poprzez zakładanie blokad na koła. Niestety łamią w ten sposób prawo, co wyraźnie stwierdził Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 27.05.2009 r., sygn. akt VI ACa 1124/08.

Zastanawiając się nad rozwiązaniem problemu warto wspomnieć, iż zgodnie z prawem do korzystania z części wspólnych nieruchomości uprawnieni są wszyscy członkowie wspólnoty w stopniu równym. Gdy zdarzy się, że któryś z mieszkańców poprzez swoje zachowanie ogranicza prawo innego mieszkańca do parkowania, wspólnota powinna wyjaśnić i uregulować tę sprawę. Idealnym rozwiązaniem jest choćby zawarcie z takim kierowcą umowy dot. pobierania opłaty za korzystanie z parkingu w stopniu wyższym od przeciętnego mieszkańca.

Należy pamiętać, że drogi na terenie osiedla to tzw. drogi wewnętrzne. Nie obejmują ich ani przepisy o ruchu drogowym, ani uprawnienia policji czy straży miejskiej. Innym rozwiązaniem choć części problemu jest ustanowienie na terenie wspólnoty strefy zamieszkania. W odróżnieniu od dróg wewnętrznych strefy zamieszkania objęte są postanowieniami przepisów o ruchu drogowym, a co za tym idzie kwestie parkowania są na ich terenie uregulowane. Pojazd można pozostawić tylko w wyznaczonych do tego miejscach, a policja i straż miejska mogą interweniować, gdy kierowcy złamią przepisy. Zatem chodniki i tereny zielone, a także miejsca postojowe dla niepełnosprawnych są chronione. Jeśli na osiedlu nie ma ustanowionej strefy zamieszkania, policja czy straż miejska nic nie poradzą na źle pojętą fantazję kierowców. Natomiast gdy strefa zamieszkania jest ustanowiona, korzyści odczuwają nie tylko kierowcy, lecz także piesi, gdyż w strefie obowiązuje ograniczenie prędkości do 20 km/h, co wydatnie poprawia również bezpieczeństwo.

Ustanowienie strefy zamieszkania łączy się z koniecznością spełnienia warunków określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury. Może się to łączyć z koniecznością likwidacji części miejsc postojowych zlokalizowanych zbyt blisko budynków mieszkalnych, placu zabaw czy boiska. W przypadku niewielkiego parkingu tj. do 4 stanowisk, odległość minimalna wynosi 7 metrów i zwiększa się do 10 m, gdy stanowisk jest 5-60, i aż 20 m jeśli stanowisk jest więcej niż 60. Odległość parkingu od granicy działki budowlanej wynosi zaś odpowiednio min. 3 m przy 4 stanowiskach, 6 m dla 5-60 i 16 m dla większej liczby miejsc postojowych. Wyznaczenie miejsc parkingowych i wprowadzenie strefy zamieszkania daje wspólnocie podstawę do egzekwowania od mieszkańców prawidłowego parkowania z poszanowaniem terenów zielonych i zasad bezpieczeństwa. Nie sankcjonuje jednak czynnika ludzkiego. Zasady korzystania z ogólnodostępnych miejsc parkingowych można określić w regulaminie wspólnoty. Rozwiązaniem, choć związanym z kosztami, będzie także montaż szlabanów. Dzięki nim osoby trzecie nie będą zajmowań miejsc przeznaczonych dla mieszkańców osiedla.

[Red.]

Odśnieżanie

Przechodzień, który złamał nogę na oblodzonym chodniku, może domagać się odszkodowania od właściciela przyległej nieruchomości.

Właściciel nieruchomości ma obowiązek usuwania śniegu i lodu z chodnika, który położony jest wzdłuż jego nieruchomości. Musi odśnieżyć i zlikwidować lód również z bramy i podwórza swojej posesji, a także usunąć sople i zwały śniegu z dachu budynku i zabudowań gospodarczych znajdujących się na jego terenie. Natomiast odgarnięty śnieg muszą składować w miejscu, w którym nie powodowałby zakłóceń w ruchu pieszych i samochodów.

Zakres obowiązków

Takie same obowiązki ciążą na współwłaścicielach, użytkownikach wieczystych, jednostkach organizacyjnych, a także na zarządcach i innych użytkownikach nieruchomości oraz na innych podmiotach, które nią władają. Właściciel, który ma obowiązek odśnieżyć i usunąć lód z chodnika i terenu posesji, musi liczyć się tym, że w razie wypadku na tym terenie będzie musiał wypłacić odszkodowanie, rentę lub zadośćuczynienie osobie poszkodowanej. Za połamane z powodu gołoledzi kończyny ponosi odpowiedzialność na zasadzie winy i dlatego, aby poszkodowany mógł uzyskać odszkodowanie, powinien mu ją udowodnić.

Czego nie trzeba odśnieżać

Gdy wypadek wydarzy się na przystanku tramwajowym, to odpowiada przedsiębiorca, a gdy na jezdni - zarządzający drogą. Natomiast w takich przypadkach nie ponosi odpowiedzialności właściciel przyległej posesji. Gdyby właściciel powierzył wykonywanie tych prac innej osobie albo firmie, to wówczas za skutki wypadku odpowiada ten, kto zobowiązał się do sprzątania posesji. Właściciel nieruchomości nie musi odśnieżać chodnika wówczas, gdy nie przylega on bezpośrednio do nieruchomości, lecz dzieli go od niej pas trawnika. Wtedy obowiązek usuwania z niego śniegu ciąży na gminie. Pod warunkiem, że pas trawnika nie należy do właściciela przyległej nieruchomości.

[Red.]

Windykacja? - Warto rozmawiać!

Zazwyczaj kontakt z pracownikami windykacji nie należą nie do najprzyjemniejszych doświadczeń w życiu. Jest to bardzo często wynikiem nagannych praktyk, jakich dopuszczają się pracownicy większości firm windykacyjnych. Niejednokrotnie łamią takimi działaniami prawo.
Nie jest tak jednak zawsze. Są bowiem firmy, które starają się zrozumieć trudne położenie dłużnika i pomóc mu wyjść z jego trudnej sytuacji. Do takich firm należy także RTBS „Administrator" Sp. z o. o.

Przede wszystkim pracownicy Sekcji Windykacji „Administratora" każdą sprawę starają się załatwić polubownie, z korzyścią dla wierzyciela, ale i dłużnika. W pierwszej kolejności pracownik Sekcji Windykacji kontaktuje się (w miarę możliwości) z dłużnikiem i wyjaśnia jak wysokie jest zadłużenie, kiedy ono powstało a także z czego wynika. Następnie stara się znaleźć dobre rozwiązanie z trudniej sytuacji. Jedną z dróg pozwalających rozwiązać problem zadłużenia jest zawarcie ugody. W bardzo dużej ilości przypadków jest to najlepsze rozwiązanie, pod warunkiem jednak, że ugoda będzie oparta na rzeczywistych możliwościach finansowych dłużnika. Nie ma bowiem sensu zawierać ugody, której już zaraz po zawarciu dłużnik będzie miał duże problemy ze zrealizowaniem.
Co ważne - w przypadku zawarcia ugody można ubiegać się o ponowne zawarcie umowy najmu lokalu, który zamieszkuje dłużnik (większość dłużników ma powypowiadane umowy najmu). Oprócz tego niewątpliwą zaletą ugody jest to, że „Administrator" przestaje naliczać odsetki od objętego ugodą zadłużenia. W momencie zawarcia ugody zawieszane jest także toczące się postępowanie egzekucyjne (np. rachunek bankowy zostaje odblokowany) czy eksmisyjne. Ponadto pracownicy „Administratora" wstrzymują kierowanie do sądu kolejnych spraw, skutkiem czego dłużnik może uniknąć dodatkowych kosztów sądowych.
Są także inne sposoby na uniknięcie zadłużenia lub jego zmniejszenie. Na przykład w sytuacji kiedy dłużnik nie jest w stanie utrzymać swojego mieszkania ze względu na to, że jest ono za duże, warto zwrócić się z prośbą o zamianę mieszkania na mniejsze. Takie sytuacje zdarzają się w „Administratorze" dość często i załatwiane są zazwyczaj po myśli zainteresowanego mieszkańca.

Natomiast w przypadku niewielkiego zadłużenia warto poinformować Sekcję Windykacji, kiedy ono zostanie spłacone. W takich przypadkach – kiedy problemy dłużnika są przejściowe (poślizg 2 – 3 miesiące) - nie ma potrzeby zawierania ugody (oczywiście pod warunkiem, że zostanie ono szybko spłacone) ani zagrożenia, że zadłużenie zostanie skierowane do sądu.

Jak zatem widać, sposobów na rozwiązanie problemów zadłużenia jest wiele. Powyżej przedstawione stanowią jedynie kilka przykładów, z których mieszkańcy najczęściej korzystają. Każdy problem jest rozpatrywany indywidualnie, dzięki czemu uda się zakończyć sprawę długu, korzystnie zarówno dla wierzyciela jak i dłużnika. W związku z tym naprawdę warto jest skontaktować się z pracownikiem Sekcji Windykacji i porozmawiać o problemie zadłużenia. Pozwoli to m. in. uniknąć dodatkowych (znacznych) kosztów sądowych i egzekucyjnych a w najgorszym przypadku eksmisji z zajmowanego mieszkania.

Warto także pamiętać, że zadłużenie nie jest czymś czego trzeba się wstydzić. Zadłużenie jest czymś, czemu trzeba stawić czoła. Im szybciej dłużnik zrobi to, tym będzie lepiej dla niego i jego najbliższych. Natomiast pracownicy Sekcji Windykacji „Administratora" są od tego, żeby im w tym jak najlepiej pomóc.

[Red.]

Razem wybieramy mieszkanie - Rynek Wtórny czy pierwotny ? Często zadajemy sobie to pytanie

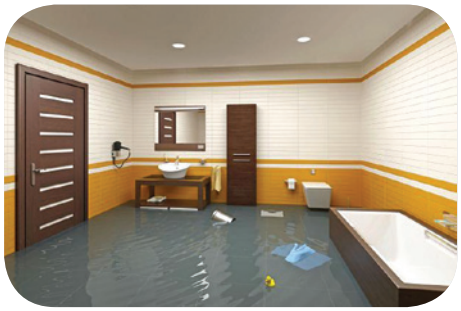
Lepsze jest mieszkanie od dewelopera czy może lokum po kimś? Nowe czy używane? Ta dyskusja cały czas rozpala emocje wśród osób kupujących własne cztery kąty. Mamy podzielone zdania w tej kwestii. Można wręcz przyjąć, że istnieją dwa obozy, a zwolennicy każdego z nich w żaden sposób nie chcą przyznać racji przeciwnikowi. A może wszystko zależy od preferencji kupującego? Przyjrzyjmy się argumentom obu stron i sprawdźmy, czy któreś wydają się bardziej przekonywające.

Rynek pierwotny – chętnych na własne M prosto z budowy cały czas nie brakuje. Tak czy inaczej wciąż wielu jest tych, którzy przy zakupie mieszkania pod uwagę biorą tylko mieszkania nowe. – Trudno się im dziwić nowe mieszkanie zaprojektowane są z myślą o wygodzie i komforcie, przede wszystkim charakteryzują się wysokim standardem wykończenia. Dodatkowo mieszkania od dewelopera budowane są przy użyciu nowoczesnych materiałów, zastosowaniu najnowszych rozwiązań z zakresu budownictwa, z uwzględnieniem panujących trendów projektowych w zakresie rozkładu pomieszczeń. Stąd częsta obecność pomieszczenia na garderobę, modnego aneksu kuchennego czy zejścia z balkonu do przynależącego do mieszkania, ogródka. Nowe osiedla to po prostu nowa, lepsza jakość życia. Takie budownictwo jest chętnie wybierane przede wszystkim ze względu na fakt, że mieszkania są nowe, świeże, zlokalizowane w ładnych budynkach na nowoczesnych, zadbanych, ogrodzonych i estetycznych osiedlach z pięknymi nasadzeniami a nad bezpieczeństwem czuwa system monitoringu.

Rynek wtórny - używane mieszkanie kupujemy zwykle w stanie pozwalającym na wprowadzenie się od razu, ewentualnie wymagać może tzw. "odświeżenia", czyli niewielkiego, niskonakładowego remontu. Oczywiście, w razie potrzeby można również przeprowadzić kompletny remont i dopasować mieszkanie w całości do swoich potrzeb, jednakże jest to jedynie opcja, a nie bezwzględna konieczność. Dodatkowo czasem przy zakupie mieszkania z rynku wtórnego właściciel chce za niewielką dopłatą pozostawić w mieszkaniu swoje meble, wyposażenie łazienki czy sprzęty AGD, co może okazać się bardzo korzystne dla naszego portfela. Kupując własne M z rynku pierwotnego nie ma nawet cienia szansy na taką sytuację. Przy zakupie mieszkania, zarówno nowego jak i używanego, trzeba zawsze liczyć się z kosztami przeprowadzenia samej transakcji. Pieniądze trzeba wyłożyć w pierwszej kolejności za zakup wybranego mieszkania a następnie między innymi na taksę notarialną i przeniesienie własności. Ta kwota waha się w zależności od wartości mieszkania. Dodatkowo przy zakupie mieszkania z drugiej ręki w grę wchodzi podatek od czynności cywilnoprawnych w wysokości 2 proc. ceny transakcyjnej. Fiskus nie ściąga tej opłaty przy zakupie od dewelopera, co sam zakup takiej nieruchomości czyni trochę tańszym. Nieruchomość to zakup na długie lata, wiążący się z niemałym obciążeniem finansowym. Dlatego warto przed zakupem mieszkania zadać sobie pytanie, czy zakup na rynku wtórnym lub rynku pierwotnym będzie dla mnie bardziej atrakcyjny.

[Red.]

Dlaczego warto ubezpieczyć swoje mieszkanie w bloku?



Przykład: Mieszkam na 2 piętrze w bloku i nie mam ubezpieczenia mieszkania a mój sąsiad pode mną ma ubezpieczenie. Pękł wężyk od wody i zalałem mu mieszkanie. Co dalej? Mogę mu oddać koszty naprawy szkód (gdybym miał ubezpieczenie otrzymałby odszkodowanie od mojego Towarzystwa Ubezpieczeniowego) lub Towarzystwo Ubezpieczeniowe w którym sąsiad posiada polisę wypłaci mu odszkodowanie ale zwróci sie do mnie z regresem.

regres typowy (właściwy) – sprawcą, który wyrządził szkodę i od którego ubezpieczyciel dochodzi roszczenia o zwrot odszkodowania, jest osoba trzecia. Przykład: zwrot dochodzony od osoby, która zalała inne mieszkanie - krótko mówiąc jest to roszczenie zwrotne przysługujące Towarzystwu Ubezpieczeniowemu.

Blisko trzy czwarte polskich mieszkań i domów objęte jest ubezpieczeniem. Polacy chcą uchronić się w ten sposób przed negatywnymi skutkami włamania, pożaru, czy innego zdarzenia losowego. Co ciekawe – ubezpieczamy także przedmioty znajdujące się w naszych mieszkaniach.

[Red.]

Konkurs

Wygraj zaproszenie - napisz

29.01.2016 o godz. 14.00 na email: k.chrobotowicz@rtbs.eu (wygrywają 2 piersze otrzymane wiadomości) i odpowiedz na pytanie:

Jaki tytuł nosi najnowszy film Quentina Tarantino, który miał premierę 15 stycznia?

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

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

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

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

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