



WROCLAWSKIE
MIESZKANIA

BUDYNKI Z LOKALAMI ZARZĄDZANYMI PRZEZ SPÓŁKĘ WROCŁAWSKIE MIESZKANIA

Spółka WM zarządza budynkami gminnymi oraz lokalami w budynkach wspólnot mieszkaniowych.

Czym różni się budynek wspólnoty od budynku gminnego?

Przede wszystkim: zakresem odpowiedzialności Gminy Wrocław jak i jednostek ją reprezentujących w zakresie remontów napraw i zdarzeń losowych występujących na terenie nieruchomości.

Pojęcie wspólnoty mieszkaniowej wprowadziła [ustawa o własności lokali](#) z 1994 r. Jest konsekwencją przemian ustrojowych i potrzeby zastąpienia filozofii państwowej, gminnej lub spółdzielczej administracji, samorządowymi zasadami uczestnictwa w rynku współwłasności prywatnej, poprzez [zarządzanie](#) organizmem gospodarczym jakim jest.

Budynek 100% Gmina



- **Kolor czerwony** obrazuje lokale gminne które w tym budynku stanowią 100% nieruchomości.
- **Kolor żółty** obrazuje za co odpowiada pełnomocnik Gminy Wrocław w tym przypadku Spółka Wrocławskie Mieszkania Sp. z o.o.

W przypadku budynków 100% gminnych odpowiadamy za całą substancję budynku, za wszystkie lokale: mieszkalne i usługowe, które się w nim znajdują.

W tym także za **części wspólne budynku** takie jak:

- dachy,
- klatki schodowe,
- strych,
- piwnice,
- instalację elektryczną,
- instalację wodno kanalizacyjną,
- naprawa balkonów,
- naprawa tynków elewacyjnych,
- ogólny stan techniczny budynku.

- Zarządca odpowiada za awarie, które występują w nieruchomości.

Do obowiązków Spółki w przypadku budynków gminnych należy:

- usuwanie awarii elektrycznych występujących w lokalach jak i na częściach wspólnych (WLZ domofon itp.),
- usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnych wraz z podejściami w lokalach (za awarię armatury i urządzeń typu bojler czy junkers odpowiada najemca lokalu),
- wymiana lub naprawa pionów kanalizacyjnych ,
- naprawa centralnego ogrzewania,
- usuwanie awarii budowlanych przeciekającego dachu, naprawa drzwi wejściowych i zamków,
- wykonywanie remontów,
- wymiana podłóg, stolarki drzwiowej i okiennej w lokalach,
- naprawa lub wymiana środków grzewczych potrzebnych do ogrzewania lokali,

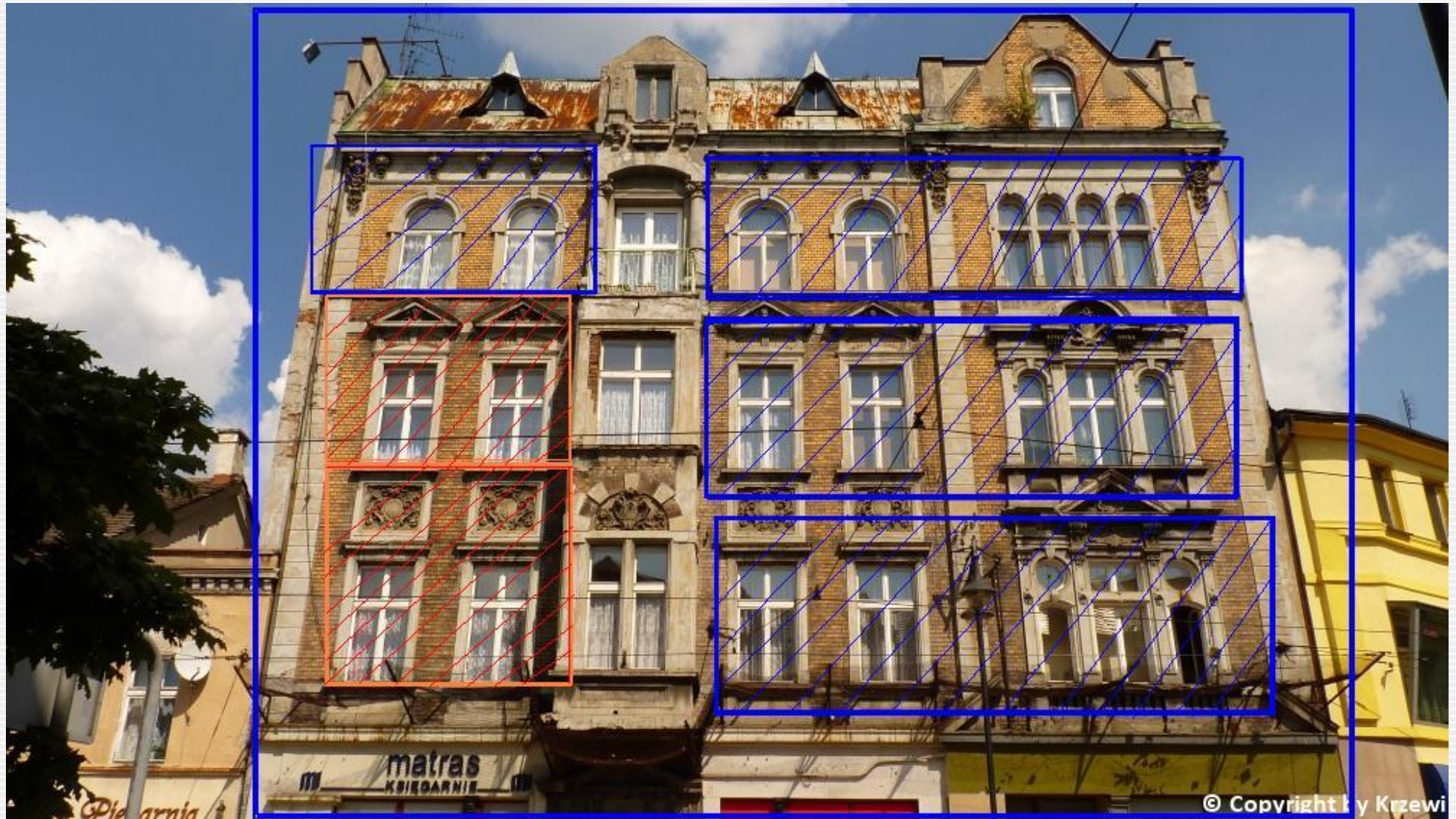
A także sprawy typowo administracyjne:

- sprzątanie części wspólnych (klatek schodowych strychoń oraz korytarzy piwnicznych,

UWAGA! Chodniki przed posesją 100% gminną jak i wewnątrz podwórzowe sprząta ZDIUM

- organizacja i wyznaczenie miejsc selektywnej zbiórki odpadów.

Budynek Wspólnoty Mieszkaniowej



- **Niebieskim kolorem** zaznaczono lokale wykupione oraz cały budynek, gdyż w budynkach wspólnot to zarządca wybrany przez wszystkich właścicieli administruje całym budynkiem, częściami wspólnymi oraz lokalami wykupionymi (nie „gmina” tylko prywatna firma).
- **Czerwonym kolorem** zaznaczono lokale komunalne, gminne, niewykupione i to jest obszar działania naszej Spółki.

- Gdy w budynku 100% gminnym dojdzie do wykupu chociaż jednego z lokali, zgodnie z ustawą, powstaje WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA. Każdy taki twór musi mieć zarządcę, który w imieniu właścicieli będzie zarządzał mieniem wspólnym jak i całą nieruchomością.

UWAGA! Budynek w którym nastąpił wykup staje się własnością wspólnoty mieszkaniowej.

Gmina Wrocław jest właścicielem jedynie lokali po obrysie. Ma takie same prawa i obowiązki jak inni właściciele lokali. Można powiedzieć, że jest tak jakby sąsiadem Pana Kowalskiego czy Nowaka, którzy wykupili swoje mieszkania.

- W budynkach wspólnot mieszkaniowych Spółka Wrocławskie Mieszkania administruje tylko lokalami gminnymi po ich obrysie. Całym budynkiem, w tym **częściami wspólnymi** administruje zarządca nieruchomości.

- Do obowiązków zarządcy lokali gminnych (Spółki Wrocławskie Mieszkania) w budynkach wspólnot należy:
- usuwanie awarii elektrycznych w lokalach gminnych do licznika energii elektrycznej (gniazdka, wyłączniki i oprawy należą do najemcy),
- usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnych w lokalach gminnych
 - kanalizacyjne od trójnika do przyboru muszli klozetowej czy odpływu z wanny,
 - wodnej od zaworu na pionie do przyboru (wszelkie awarie armatury czy urządzeń typu junkers lub bojler obciążają najemcę),
- wymiana podłóg, stolarki drzwiowej, stolarki okiennej w lokalach gminnych,
- wymiana bądź naprawa środków grzewczych potrzebnych do ogrzania lokalu (piec kaflowy, piec elektryczny, gdy Gmina wyposażyła lokal w to urządzenie).

Do obowiązków zarządcy wspólnoty mieszkaniowej należy:

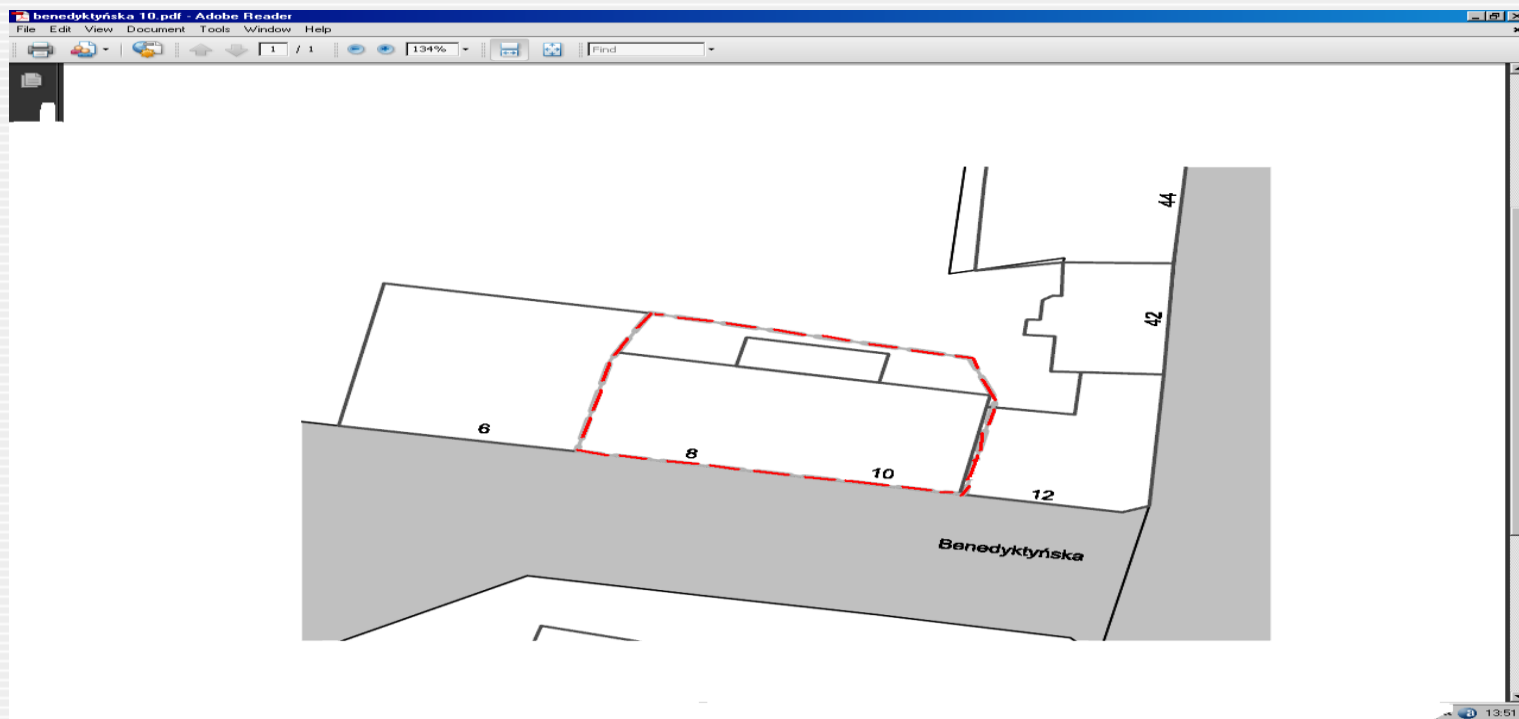
Dbanie o **części wspólne budynku:**

- dachy,
- klatki schodowe,
- strych,
- piwnice,
- stropy,
- instalację elektryczną należącą do części wspólnych budynku,
- instalację wodno kanalizacyjną należącą do części wspólnych budynku,
- balkony (chyba, że została przez wspólnotę podjęta uchwała że balkony należą do właścicieli mieszkania),
- naprawa elewacji budynku,
- ogólny stan techniczny budynku,

- Zarządca wspólnoty mieszkaniowej odpowiada za awarie, które występują na częściach wspólnych nieruchomości. Do obowiązków zarządcy należy:
 - usuwanie awarii elektrycznych występujących na częściach wspólnych (WLZ, domofon, oświetlenie klatek schodowych),
 - usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnych, występujących na częściach wspólnych, wymiana lub naprawa pionów kanalizacyjnych,
 - naprawa centralnego ogrzewania,
 - usuwanie awarii budowlanych przeciekającego dachu, naprawa drzwi wejściowych i zamków,
 - wykonywanie remontów.

W budynku wspólnoty zarządca odpowiada również za sprawy typowo administracyjne:

- sprząatanie części wspólnych (klatek schodowych, strychów oraz korytarzy piwnicznych),
- sprząatanie chodnika, jak i terenu przynależnego do nieruchomości, jeśli taki wyodrębniono,
- odśnieżanie i posypywanie solą i piaskiem chodników przy posesji,
- organizację miejsc selektywnej zbiórki odpadów,



Gmina Wrocław (a w jej imieniu zarządca
mienia komunalnego)

jako jeden z właścicieli ma prawo do
zabrania głosu w sprawach dotyczących
nieruchomości

w takim samym stopniu jak inni
właściciele.