

Zmiany w regulaminie KTBS SP. z o. o.

Od 1 kwietnia 2016 roku obowiązują nowe regulaminy, które zastąpiły wcześniejszy regulamin „Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o.”. Dwa nowe regulaminy: „Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o. regulamin ogólny” oraz Regulamin rozliczania mediów dla poszczególnych budynków zawierają ważne dla Najemców zmiany.



UWAGA!!!
ZMIANY
W REGULAMINIE
KTBS SP. Z O.O.

W przeciwieństwie do dawnych wcześniejszego regulaminu, zgodnie z którymi z kaucji Najemcy potrącane były opłaty związane z amortyzacją urządzeń wyposażenia technicznego, znajdującego się w lokalu mieszkalnym w chwili wydania go Najemcy (zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym, zawierającym ocenę stanu technicznego i zdatności do użytkowania urządzeń), w myśl obecnych zapisów **nie będą już od Najemców pobierane żadne opłaty za okres użytkowania urządzeń** będących częścią wyposażenia mieszkania, takich jak wanna czy kuchenka z piekarnikiem. Oznacza to, że niezależnie od czasu trwania umowy najmu i czasu użytkowania sprzętów i wyposażenia, kaucja Najemcy będzie zwracana w całości, bez potrąceń z tytułu amortyzacji. Jednocześnie nowym

obowiązkiem Najemcy w przypadku całkowitego zużycia lub zniszczenia wyposażenia technicznego będzie jego wymiana na własny koszt bądź pokrycie kosztów wymiany (np. jeżeli wanna, kuchenka lub inny sprzęt zupełnie nie nadają się do dalszego użytku, Najemca musi zapewnić nowe wyposażenie bądź pokryć koszty jego wymiany). Ponadto, KTBS ma prawo w przypadku rozwiązania umowy najmu i zdania lokalu:

- żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy
- zatrzymać ulepszenie bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.

Dokończenie na str. 6

Rozliczenie kosztów ogrzewania

– czego możemy się spodziewać?

Szykując się do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania za okres 2015/2016, które nastąpi już we wrześniu, sprawdzamy ilość zużytej przez nas energii i mnożymy przez cenę za 1GJ. Jednak rachunek okazuje się wyższy niż nasze prognozy i przewidywania. Dlaczego tak się dzieje? Na jakich zasadach naliczane są opłaty za centralne ogrzewanie?

Nie tylko faktyczne zużycie według indywidualnego ciepłomierza

Aby dokonać prognoz opłat za ogrzewanie, należy pamiętać, że w myśl obowiązujących przepisów w skład kosztów centralnego ogrzewania wchodzi nie tylko opłaty zmienne (czyli koszty faktycznie dostarczonego i zużytego w budynku ciepła), ale również opłaty stałe, które porównać można do abonamentu telefonicznego, płaconego niezależnie od ilości rozmów w danym miesiącu. Oznacza to, że część opłat jest uiszczanych bez względu na to, czy do budynku jest doprowadzane ciepło. Opłaty te przeznaczone są na utrzymanie sieci przez dostawcę ciepła (TAURON Ciepło lub ZEC S.A) i na gotowość do przesyłu ciepła. Ogólny podział kosztów CO przedstawia poniższy schemat.



Dokończenie na str. 2

fot.: redakcja

Rozliczenie kosztów ogrzewania - czego możemy się spodziewać?

Dokończenie ze str. 1



Jak widać, w skład kosztów opłaty zmiennej wchodzi również „korekta opłaty zmiennej” lub też „koszt podgrzania nawiewów”. Jest to nic innego, jak różnica pomiędzy zużyciem ciepła zarejestrowanym przez ciepłomierz główny (będący własnością dostawcy ciepła i według którego Spółka otrzymuje obciążenia w miesięcznych fakturach VAT) i sumą zużyć, zarejestrowanych przez wszystkie zabudowane ciepłomierze indywidualne.

Aby rozwiązać wszelkie wątpliwości, prześledźmy podział kosztów za centralne ogrzewanie na konkretnym przykładzie:

Dane wyjściowe dla budynku „X” w danym okresie rozliczeniowym:	
Opłata stała	55 000 zł
Opłata zmienna	85 000 zł
Łączne koszty	140 000 zł
Ilość zużytego ciepła w budynku wg ciepłomierza głównego dostawcy wyrażona w „gigadżulach”	1 700 GJ
Ilość zużytego ciepła w budynku wg wszystkich Zabudowanych ciepłomierzy indywidualnych	1 300 GJ
Powierzchnia użytkowa całego budynku	4 800 m ²
Ilość zużytego ciepła w lokalu mieszkalnym wg ciepłomierza indywidualnego	14 GJ
Powierzchnia użytkowa przykładowego lokalu	50 m ²

1 **Wyliczenie opłaty stałej dla lokalu (*):**
 $55000 \text{ zł} / 4800\text{m}^2 = 11,46 \text{ zł/m}^2$
 (koszt na 1 m² całym okresie rozliczeniowym) czyli aby wyliczyć koszt opłaty stałej dla przykładowego lokalu:
 $11,46 \text{ zł/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 573,00 \text{ zł}$ (koszt opłaty stałej dla lokalu)

2 **Wyliczenie opłaty zmiennej dla lokalu:**
 Aby wyliczyć koszt opłaty zmiennej dla lokalu musimy wiedzieć ile wynosi koszt 1 GJ. Wylicza się go następująco:
 $85000 \text{ zł} / 1700 \text{ GJ} = 50,00 \text{ zł/GJ}$ (koszt 1 GJ)

Znając koszt 1 GJ i zużycie ciepła wg ciepłomierza indywidualnego możemy wyliczyć koszt opłaty zmiennej:
 $50,00 \text{ zł/GJ} * 14 \text{ GJ} = 700,00 \text{ zł}$ (koszt opłaty zmiennej dla lokalu)

3 **Wyliczenie korekty opłaty zmiennej/kosztu podgrzania nawiewów:**
 Jak wspominaliśmy powyżej, korekta ta stanowi różnicę pomiędzy zużyciem ciepła wg ciepłomierza głównego a sumą zużyć wszystkich ciepłomierzy indywidualnych czyli:
 $1700 \text{ GJ} - 1300 \text{ GJ} = 400 \text{ GJ}$ (pozostała ilość ciepła do rozliczenia)
 Znając koszt 1 GJ można określić koszty korekty opłaty zmiennej:
 $400 \text{ GJ} * 50,00 \text{ zł/GJ} = 20 000 \text{ zł}$ (korekta opłaty zmiennej do rozliczenia)

A dalej podobnie jak przy opłacie stałej:
 $20 000 \text{ zł} / 4800 \text{ m}^2 = 4,17 \text{ zł/m}^2$ (koszt na 1 m² w całym okresie rozliczeniowym)
 aby wyliczyć koszt korekty opłaty zmiennej dla przykładowego lokalu:
 $4,17 \text{ zł/m}^2 * 50 \text{ m}^2 = 208,50 \text{ zł}$ (koszt korekty opłaty zmiennej dla lokalu)

4 **Ogółem koszty ciepła dla lokalu w okresie rozliczeniowym**
 $573,00 \text{ zł} + 700,00 \text{ zł} + 208,50 \text{ zł} = 1481,50 \text{ zł}$

(*) z uwagi na charakterystykę programu do rozliczeń mediów, w otrzymanym wydruku rozliczenia w pozycji „opłata stała” dla mieszkania pojawia się współczynnik WSK. Odnosi się on do powyższej zasady rozliczenia i uwzględnia wszelkie rotacje (wprowadzki i wyprowadzki lokatorów) w danym okresie rozliczeniowym.

Podstawą prawną wyboru metody rozliczeń przez Katowickie TBS Sp. z o.o. jest art. 45a ustawy Prawo energetyczne (Dz.U.2012.1059 z dnia 2012.09.25).

bieramy się do kupy na terenach KTBS!

Obowiązki właścicieli psów – mieszkańców budynków KTBS są jasno określone i należy do nich sprzątanie odchodów pupila w czasie spaceru. Działając równoległe z szeroko zakrojoną akcją informacyjno – edukacyjną miasta Katowice prowadzoną pod hasłem „Zbierzmy się do kupy”, wychodzimy naprzeciw potrzebom naszych mieszkańców, zapewniając specjalne pojemniki na odchody, ułatwiające sprzątanie po czworonogach w czasie spaceru.

Sprzątanie psich odchodów w czasie spacerów jest bardzo ważne ze względu na higienę i komfort korzystania z chodników i trawników oraz bezpieczeństwo bawiących się dzieci, narażonych na groźne choroby odzwierzęce. Właściciel psa ma obowiązek sprzątania odchodów psa przy użyciu np. woreczków na odchody, co wynika między innymi z:

- regulaminu, zaakceptowanego i podpisanego przez każdego z lokatorów mieszkań KTBS (zgodnie z §3 pkt.1 Regulaminu porządku domowego i zasad współżycia Najemców lokali w budynkach mieszkalnych stanowiących własność KTBS Sp. z o. o., właściciele zwierząt zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez nie w miejscach służących do wspólnego użytku tj. klatki schodowe, ulice, chodniki, trawniki)
- regulaminu utrzymania czystości i porządku w mieście Katowice (egzekwując przestrzeganie tego regulaminu, Straż Miejska ma prawo przeprowadzania kontroli i karania mandatem w wysokości do 500 zł).

W całym mieście prowadzone są dynamiczne działania, mające na celu uświadamianie mieszkańcom ich obowiązków jako właścicieli psów. Straż Miejska coraz bardziej restrykcyjnie egzekwuje obowiązujące przepisy – upomnienia staną się rzadkością, a mandaty – regułą. Na trawnikach i zieleńcach zostanie zamontowanych ok. 400 szt. tabliczek z napisami nawołującymi do sprzątania po swoich pupilach. Wybrane w konkursie hasła („Kupa do kosza, a będziesz mieć czystego kalosza”, „Wyrzuć pupila kupy, a będziesz mieć czyste...sumienie”, „Twojemu psu jest wstyd za Ciebie”, „KUPY pieniędzy byś tak nie zostawił...(mandat 500zł)”, „Masz psa, masz i obowiązek”, „Twój pies, Twoja kupa!”, a także „Sprzątaj do hasioka kupy swego psioka”) będą mobilizowały do sprzątania po pupilu w czasie spaceru.



UWAGA!
W pojemnikach znajdują się specjalne woreczki na odchody, aby ułatwić sprzątanie po psie, ale nie oznacza to, że właściciel jest zwolniony z obowiązku sprzątania po psie, jeżeli zapas woreczków się skończy i jesteśmy w okresie oczekiwania na ich uzupełnienie. Na spacer zawsze wychodzić trzeba z własnymi woreczkami!

W związku z akcją miasto Katowice uruchomiło specjalną skrzynkę mailową dokupy@katowice.eu, na którą można napisać, jeżeli jesteśmy bezradni wobec faktu, że ktoś z naszego otoczenia nie sprząta po swoim psie. Reaguj i powiadamiaj odpowiednie służby, gdy widzisz właściciela psa niesprzątającego po swoim czworonogu!
Pamiętaj – od tego zależy nie tylko estetyka, ale również bezpieczeństwo i zdrowie, zwłaszcza dzieci!

Ponadto zostaną zabudowane dodatkowe pojemniki przeznaczone na psie odchody.

Chcąc ułatwić naszym lokatorom wywiązanie się z obowiązków właścicieli psów, podjęliśmy decyzję o zakupie i montażu specjalnej infrastruktury, ułatwiającej sprzątanie odchodów. Pojemniki zostały zabudowane na przełomie kwietnia i maja – wierzymy, że pomogą one rozwiązać problem zalegających psich odchodów, wpłyną pozytywnie na estetykę terenów zielonych naszych zasobów i sprawią, że place zabaw oraz trawniki będą bezpiecznym miejscem zabaw i rekreacji dla dzieci naszych mieszkańców.



fot.: KTBS Sp z o.o.

Wykaz miejsc zabudowy pojemników:

- Osiedle mieszkaniowe przy ul. Sławka 28-40
- Osiedle Różane – Sławka 26D
- Osiedle mieszkaniowe przy ul. Dębowej – Sportowej
- ul. Obroki 43
- Osiedle mieszkaniowe przy ul. Pod Kasztanami 41-83
- ul. Marcinkowskiego 2, 4, 6
- ul. Szeroka 21, 23, 25
- ul. St. Etienne 2-7a, 9-15
- ul. Bohaterów Monte Cassino 2
- ul. Skowrońskiego 2, 2a, 4 / Równoległa 7, 8
- ul. Krasińskiego 14

Dzień Dziecka z TBS

- było bajecznie i kolorowo

Śmiech, radość, świetna, rodzinna zabawa i niezapomniane przeżycia – to najlepszy opis tego, co działo się na naszych osiedlach 31 maja. W jubileuszowym, 20 roku istnienia KTBS Sp. z o. o. zorganizowaliśmy obchody Dnia Dziecka z naprawdę bogatym i profesjonalnym zestawem atrakcji nie tylko dla najmłodszych pod nazwą „Magiczna wyspa”.



Równo o godzinie 16.00 zaczęła się w trzech miejscach jednocześnie wspaniała zabawa. Osiedle Witosza, Osiedle Bulwary Rawy i Osiedle Paderewskiego zmieniły się w bajkowe krainy fantazji i kreatywnej rozrywki. Maluchy miały okazję między innymi przygotować własne kolorowe kartonowe ludziki, wypróbować swoje siły w dynamicznym speed ball'u, przejechać się wirtualną górską kolejką oraz przygotować swoją własną unikalną smoczą grootę. Buzie i rączki uczestników zabawy szybko pokryły się kreatywnymi malunkami, zadziwiającymi swoją różnorodnością i wielobarwnością. Wielbiciele budowania z klocków mogli wykonać imponujące konstrukcje z mega klocków, a amatorzy balonikowego ZOO mogli wybierać z aż 60 gatunków dmuchanych zwierzątek. Dzieciaki mogły poczuć się przez chwilę jak na wakacjach na wsi w czasie dojenia krowy, kończącego się uzyskaniem certyfikatu dojarza!



Gimnastycznym wyzwaniem była poprzeczka (limbo), która nawet dla najbardziej „poroziąganych” uczestników okazała się próbą sił, a dla obserwatorów – świetnym widowiskiem. Sportowych atrakcji było jednak dużo, dużo więcej, między innymi: żabie skoki w obręczach, ścianka wspinaczkowa, taśmociąg, wyścig biedronek, potrójne spodnie, wyścigi z taczkami, siałomy i wymagające doskonałej koordynacji ruchów wyścigowe kłozety. Ukoronowaniem sportowych zmagañ okazał się turniej tenisa na boisku sportowym.

Dziękujemy wszystkim za przybycie i wspaniałą wspólną zabawę!



Zmiany w regulaminie KTBS Sp. z o. o.

Dokończenie ze str. 1

Korzystnym z punktu widzenia Najemcy jest zapis, którego nie było w poprzedniej wersji regulaminu, a który zapewnia Najemcę, że z chwilą zdawania lokalu nie będzie musiał przywracać go do stanu pierwotnego. Dotyczy to lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych przy: ul. Złotej 17a, Kominka 1, 3, Kubiny 9, Warmińskiej 10,12 i 1-go Maja 93a, b, c, Modrzewiowej 11, Modrzewiowej 23, 25, 27 oraz Dębowej 17a, 19a, 21a, 23a (budynki przejęte od zakładów pracy). Nie dotyczy to oczywiście mieszkań, które po przejściu zostały przez TBS wyremontowane, a następnie zasiedlone.

Ulepszenia i zmiany w lokalach KTBS, zgodnie z zapisami regulaminu, Najemca może wprowadzić tylko za pisemną zgodą Spółki i zobowiązany jest do zabezpieczenia materiałów zapasowych na wypadek konieczności dokonania przez Spółkę napraw wewnątrz lokalu mieszkalnego, w zakresie wynikającym z jej obowiązków, w tym napraw awaryjnych. Oznacza to, że Najemca chcąc zmienić wykładzinę PCV na panele podłogowe, wannę na kabinę prysznicową lub położyć płytki na ścianie lub podłodze, musi uzyskać zgodę, a także – zabezpieczyć pewną ilość płytek czy paneli z myślą o naprawach lub uszkodzeniach wymagających naprawy w przyszłości. np. usunięcia awarii instalacji centralnego ogrzewania zabudowanej w posadzce.

Ważnymi zmianami w zakresie rozliczania mediów są w nowym regulaminie zasady wyliczania średniego zużycia w przypadku awarii ciepłomierza lub wodomierza. Dotychczas stosowano następujące procedury: w przypadku awarii ciepłomierza wyliczano średnie zużycie jako iloraz kosztu opłaty zmiennej CO i powierzchni użytkowej budynku w odniesieniu do powierzchni lokalu, zaś w przypadku awarii wodomierza określono średnie zużycie ryczałtowo: 6m3 x ilość osób x cena jednostkowa 1m3 wody. Nowe zapisy przyjmują inne założenie: średnie zużycie wyliczane jest przy uwzględnieniu czynników takich, jak przyczyny awarii, czas trwania awarii czy występujących wypadków losowych.

W zakresie obowiązków Najemców związanych z rozliczaniem mediów oraz infrastrukturą pomiarową, nowy regulamin wskazuje na dwie ważne z punktu widzenia Najemcy sytuacje. W przypadku wystąpienia sytuacji spornej i złożenia przez Najemcę reklamacji poprawności wskazań urządzeń, Spółka przeprowadza ekspertyzę wodomierza lub ciepłomierza. W przypadku, gdy urządzenia okażą się sprawne, koszty związane z całą procedurą jego deinstalacji pokrywa Najemca. W przeciwnym wypadku wszelkie koszty pokrywa Spółka. Ponadto, Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w celu zainstalowania lub wymiany urządzeń pomiarowych, ewentualnej obsługi gwarancyjnej, kontroli wskazań i sposobu użytkowania urządzenia pomiarowego.

Udogodnienia w otwieraniu bram wjazdowych

Zmyślą o komforcie zmotoryzowanych najemców, KTBS zdecydowało o wprowadzeniu w najbliższych miesiącach dodatkowej funkcjonalności w systemie otwierania bram do parkingów podziemnych, szlabanów oraz bram ogrodzeniowych za pomocą telefonów komórkowych lub stacjonarnych. Aplikacja telefoniczna będzie kompatybilna z istniejącym systemem otwierania bram przy pomocy pilotów.

Nowe rozwiązanie zakłada, że bramę otwierać będzie można za pomocą własnego telefonu komórkowego, wykonując bezpłatne połączenie pod określony, przypisany danej bramie numer telefonu. System będzie rozpoznawał wpisane i zarejestrowane numery telefonów i w odpowiedzi na połączenie z tych numerów będzie automatycznie otwierał bramę.

Jak się zarejestrować?
Należy przede wszystkim zgłosić chęć korzystania z nowej formy otwierania bramy wypełniając odpowiedni druk, w którym wpisuje się numer telefonu (lub numery telefonów), z których będziemy chcieli mieć możliwość automatycznego otwierania bramy. W momencie zgłoszenia najemca otrzyma numer telefonu, na który powinien dzwonić, by otworzyć bramę.

Jak to działa?
Uprawniony użytkownik otwiera bramę wykonując na numer telefonu „naszej bramy” bezpłatny zwiastun połączenia. Urządzenie odrzuci połączenie i otworzy bramę/szlaban.

Każde połączenie jest bezpłatne, niezbędnym warunkiem, aby system zadziałał jest aktywna funkcja identyfikacji numeru. Gdzie zostanie zastosowany nowy system?



Możliwość korzystania z nowego systemu otwierania bram będą mieli mieszkańcy następujących budynków:

- ul. Krasińskiego 14 B-K
- ul. Marcinkowskiego 2 a - c
- ul. Marcinkowskiego 4 a - c
- ul. Marcinkowskiego 6 a - c
- ul. Sławka 30
- ul. Sławka 34
- ul. Sławka 40
- ul. Skowrońskiego 2, 2a, 4 / Równoległa 7, 8
- ul. Bohaterów Monte Cassino 2-2i
- ul. 1-go Maja 95, 97

Urządzenia zostaną zamontowane na wskazanych bramach do końca czerwca 2016r.

Gdy mieszkanie jest zadłużone...

Długotrwałe zadłużenie mieszkania to wspólny problem najemcy i TBS-u, jednak to lokator mieszkania ponosi najbardziej dotkliwe konsekwencje, czyli jest obciążany kosztami windykacji i może zostać eksmitowany. Co robić, by wyjść z trudnej sytuacji i nie doprowadzić do zerwania umowy najmu?

Dodatkowe koszty, które pojawiają się w czasie uruchomienia procedury windykacyjnej, to znaczące kwoty, które mogłyby zostać przeznaczone na spłatę samego długu z korzyścią zarówno dla zadłużonej osoby, jak i dla właściciela mieszkania. Prześledźmy to na przykładzie

– symulacja wzrostu dodatkowych kosztów, sprzyjająca powstaniu niebezpiecznej spirali zadłużenia, w sytuacji gdy nie zawarto umowy w przedmiocie spłaty długu, przedstawia się następująco:

ZADŁUŻENIE POCZĄTKOWE
– Z TYTUŁU NIEPŁACONEGO CZYNISZU ZA NAJEM

4000zł

KOSZTY PROCESU

- 942zł W PRZYPADKU ZAPŁATY PRZEZ NAJEMCĘ DŁUGU PO WYDANIU PRZEZ SĄD NAKAZU ZAPŁATY
- 1317zł W PRZYPADKU WNIESIENIA PRZEZ NAJEMCĘ SPRZECIWIU PO DORĘCZENIU MU NAKAZU
- 120zł Z TYTUŁU WSZCZĘCIA EGZEKUCJI ZASĄDZANE OD NAJEMCY (WYSTĄPIENIE DO SĄDU O NADANIE KLAUZULI WYKONALNOŚCI WOBEC NAJEMCY)

KOSZTY ZWIĄZANE Z EGZEKUCJĄ PRZEZ KOMORNIKA

- 15% OPŁATA STOSUNKOWA W WYSOKOŚCI 15% WYEGZEKLOWANEGO ROSZCZENIA (W UZASADNIONYCH PRZYPADKACH JEST TO 8% WYEGZEKLOWANEGO ROSZCZENIA, JEDNAK NIE MNIEJ NIŻ 1/20 WYSOKOŚCI PRZEDSIĘTNEGO WYNAGRODZENIA MIESIĘCZNEGO)
- 300zł KOSZTY ZASTĘPSTWA ADWOKATA/RADCY PRAWNEGO W POSTĘPOWANIU EGZEKUCYJNYM
- WYDATKI GOTÓWKOWE, NP. KOSZTY DORĘCZEŃ KORESPONDENCJI
- KOSZTY ZAPYTAŃ NP. DO URZĘDU SKARBOWEGO LUB ZAKŁADU UBEZPIECZEŃ SPOŁECZNYCH

Jak przedstawia powyższe wyliczenie, korzystniejszym rozwiązaniem dla Najemcy jest zawrzeć ugodę z Katowickim TBS Sp. z o.o. co pozwoli uniknąć obciążenia dodatkowymi kosztami. Podstawowym błędem, jaki można popełnić, będąc zadłużonym, to nie podejmować żadnych działań, by polepszyć sytuację. Oczywiście, wzrastający dług potrafi przerażać i wiele osób, zamiast zająć się rozwiązaniem problemu, woli o nim nie myśleć – konsekwencje mogą jednak być dotkliwe. Obciążenie odsetkami, kosztami sądowymi (koszty procesu, koszty klauzuli wykonalności) i komorniczymi, które wiążą się z wszczęciem postępowania sądowego o wydanie nakazu zapłaty – to dopiero pierwsza z nich. Kolejne kroki, zabezpieczone dla właściciela zadłużonego mieszkania zapisami prawnymi i regulaminowymi, to uruchomienie procedury wypowiedzenia umowy najmu, wyłączenie ciepłej wody i ogrzewania w mieszkaniu, a ostatecznie – eksmisja. W przypadku narastania zadłużenia i braku działań ze strony Najemcy, które wskazywałyby, że chce spłacić zadłużenie, KTBS restrykcyjnie przestrzega procedury postępowania z dłużnikiem.

Sposobem na zapanowanie nad niekorzystną sytuacją i jej systematycznego polepszania jest podpisanie umowy z właścicielem lokalu. Katowickie Towarzystwo Budownictwa Społecznego wychodzi naprzeciw lokatorom, którzy mają przejściowe problemy z płynnością finansową, ale chcą stopniowo spłacić dług i utrzymać w mocy umowę najmu. W takiej sytuacji podpisywana jest ugoda, która pozwala na wychodzenie z długu bez dodatkowych kosztów, stresów związanych z postępowaniem sądowym i ryzyka eksmisji. **Ugoda jest rozwiązaniem, które TBS preferuje względem zewnętrznej windykacji na każdym etapie procedury postępowania z dłużnikiem – nawet jeżeli doszło już do rozpoczęcia działań związanych z eksmisją.**

SCHEMAT WINDYKACJI, STOSOWANY PRZEZ KTBS SP. Z O. O. W PRZYPADKU GDY NAJEMCA ZAŁEGA Z CZYNSEM ZA CO NAJMNIEJ 2 OKRESY ROZLICZENIOWE

- 1 WYSŁANIE WEZWANIA DO ZAPŁATY Z DODATKOWYM TERMINEM NA SPŁATĘ ZADŁUŻENIA
- 2 BRAK WPLATY MIMO DODATKOWEGO TERMINU
- 3 WYPowiedzenie umowy najmu, które uniemożliwia Najemcy staranie się o dodatek mieszkaniowy
- 4 URUCHOMIENIE PROCEDUR SĄDOWYCH
- 5 WSTRZYMANIE DOSTAWY CIEPŁA ORAZ CIEPŁEJ WODY DO LOKALU MIESZKALNEGO
- 6 EKSMISJA

Jak grillować nie łamiąc zakazów

Zbliżający się okres letni to czas szczególnie atrakcyjny dla wielbicieli grillowanych potraw. Jak co roku, pojawia się pytanie o możliwości grillowania na domowych balkonach lub w przydomowych ogródkach. Warto zapoznać się z obowiązującymi zasadami, by wiedzieć, jakie uregulowania odnoszą się do tej kwestii.

Zapisy regulaminowe i prawne, dotyczące grillowania są jednoznaczne. Zarządcy nieruchomości mieszkalnych wprowadzają zakazy grillowania zarówno na balkonach, loggiach, tarasach, ogródkach przynależnych do mieszkań na parterach jak i na terenach zielonych wokół budynków. „Regulamin ogólny – prawa i obowiązki Najemców i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o. o.” (artykuł IV punkt 7) stwierdza, że „Zakazuje się na terenie ogródków przydomowych grillowania i rozpalania otwartego ognia (ogniska)...”. W myśl tych przepisów, możliwość grillowania na terenie osiedla – zarówno na balkonach, jak i ogródkach, jest ograniczana jako powodująca ryzyko pożaru i zakłócająca spójność i komfort najemców. Zapisy te są restrykcyjnie egzekwowane; ich przestrzeganie może być pilnowane również przez Straż Miejską i Policję. Warto o tym pamiętać, ponieważ interwencja tych służb może wiązać się z mandatem na kwotę do 500 zł, zaś nieprzyjęcie mandatu doprowadza do pozwu sądowego w sądzie grodzkim i grzywny w wysokości od 20 do 5000 zł za używanie ognia w niedozwolonym miejscu.

Grillowanie w okresie letnim musi odbywać się z uwzględnieniem całkowitego zakazu używania grilla na balkonach, w ogródkach i terenach osiedli. Warto zaplanować grillowanie na łonie natury, połączone z wyprawą do wybranych miejsc na mapie śląskich terenów zielonych i rekreacyjnych. Aglomeracja śląska zapewnia atrakcyjne obszary, na których grillowa wyprawa, połączona z rekreacją i wypoczynkiem na

łonie natury, może okazać się naprawdę wspaniałą wycieczką dla całej rodziny. Należą do nich: Katowice: Dolina Trzech Stawów, teren obok kempingu, Park Muchowiec, Dąbrowa Górnicza – jezioro Pogoria I, II, III, Tychy – Jezioro Paprocany, Rybnik – teren nad zalewem obok Elektrowni Rybnik, Tarnowskie Góry – jezioro Chechło, Przeczyce koło Siewierza – zalew w Przeczycach, Zabrze – zalew między Biskupicami a Mikulczycami.



fot.: redakcja

UWAGA!!!

**Piątek dniem wolnym od przyjmowania stron (dot. działu obsługi klienta i działu finansowego przy ul. Krasińskiego 14)
Administracje terenowe bez zmian - patrz niżej**



Katowickie TBS Sp. z o. o.
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice
www.tbs.katowice.pl
www.rozane.pl
znajdziesz nas na facebooku

pn., wt., śr. 7.30 – 15.30
czw. 7.30 – 17.00

tel. (32) 253-67-13
tel. (32) 253-77-85
fax. (32) 253-71-28

Kontakt do Administracji Terenowej

Administracja terenowa przy
ul. Bohaterów Monte Cassino 2
tel. (32) 253-67-13
wew. 726 Dariusz Kołodziejczyk
wew. 743 Patryk Łaskawiec

pn. 9.00 – 13.00
wt. 8.00 – 12.00
śr. 8.00 – 12.00
czw. 10.00 – 17.00
pt. 9.00 – 13.00

Administracja terenowa przy
ul. Sławka 38 c
tel. (32) 253-67-13
wew. 732 Robert Majewski
wew. 751 Natalia Sidło

pn. 9.00 – 13.00
wt. 8.00 – 12.00
śr. 8.00 – 12.00
czw. 10.00 – 17.00
pt. 9.00 – 13.00

Administracja terenowa przy
ul. Krasińskiego 14
tel. (32) 253-67-13
wew. 716 Marta Martewicz

pn. 9.00 – 13.00
wt. 8.00 – 12.00
śr. 8.00 – 12.00
czw. 10.00 – 17.00
pt. 9.00 – 13.00

Awarie prosimy zgłaszać na poniższe numery kontaktowe:

Portiernia całodobowa:
ul. Bohaterów Monte Cassino 2, 40-231 Katowice
Telefon kontaktowy: (32) 701-71-95

Awarie dot.: ul. 1 Maja, Bohaterów Monte Cassino, Pod Kasztanami

Portiernia całodobowa:
ul. Sławka 30, 40-833 Katowice
Telefon kontaktowy:
(32) 747-00-84; 783-003-255

Awarie dot.: ul. Dębowa, Sportowa, Kominka, Kubiny, Obroki, Sławka, Warmińska, Żłota

Portiernia całodobowa:
ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice
Telefon kontaktowy: (32) 253-67-13 wew. 737
lub (32) 253-77-85 wew. 737

Awarie dot.: ul. Krasińskiego, Skowrońskiego, Równoległa

Portiernia całodobowa:
ul. Saint Etienne 7a, 40-231 Katowice
Telefon kontaktowy: (32) 209-90-05

Awarie dot.: ul. Saint Etienne, Marcinkowskiego, Szeroka

Dział Obsługi Wspólnot Mieszkaniowych

ul. Krasińskiego 14, 40-019 Katowice
Telefon kontaktowy: (32) 253-67-13
lub (32) 253-77-85 wew. 715 lub 729

Portiernia całodobowa:
ul. Saint Etienne 7a, 40-231 Katowice
Telefon kontaktowy: (32) 209-90-05