



## BEZPIECZNY DOM

### – kto zapłaci za zalanie mieszkania?

#### Zalanie mieszkania

Właściciele lokali mieszkaniowych w wielokondygnacyjnych budynkach muszą liczyć się z ryzykiem wystąpienia sytuacji, które czasem mogą skończyć się uszkodzeniem ścian i sufitów. Zalanie jest najczęstszym zdarzeniem, wskutek którego trzeba wyremontować jeden lub więcej pokoi. Nie zawsze jednak sąsiad z piętra wyżej będzie ponosił odpowiedzialność za mokrą plamę na suficie.

#### Przyczyny zalania

Powody zalania mieszkania bywają najczęściej bardzo prozaiczne. Wężyki doprowadzające wodę do kranów w kuchni i łazience są objęte pięcioletnią lub ośmioletnią gwarancją. Jeżeli po tym okresie nie zostaną wymienione na nowe, wówczas mogą zacząć przeciekać, co kończy się zalaniem mieszkania na niższej kondygnacji. Inną przyczyną: nieszczelność węża przy pralce. Gdy już dojdzie do zalania, po uporaniu się z jego widocznymi skutkami, konieczne jest ustalenie osoby, która odpowiada za wystąpienie szkód. Konieczność udowodnienia, że zalaniu winny jest sąsiad spoczywa w gestii właściciela zalanego mieszkania.

#### Gdy mieszkanie zaleje sąsiad

Ustalenie winy sąsiada na szczęście nie jest zbyt trudne. Krótkie oględziny miesz-

kania na wyższej kondygnacji pozwolą stwierdzić, że pralka sąsiada przecieka lub wężyki od umywalki są nieszczelne. Nawet jeśli sąsiad odmówi wpuszczenia do mieszkania, plama na suficie powinna wystarczyć za dowód odpowiedzialności za zalanie.

#### Najemca czy właściciel mieszkania odpowiada za zalanie?

Warto w tym miejscu wskazać na sytuację, gdy lokal wyżej jest wynajmowany i na co dzień zamieszkują w nim np. studenci. Kto wówczas odpowiada za zalanie: najemca czy właściciel? Może się okazać, że — w zależności od charakteru zalania — albo jeden, albo drugi. Jeżeli bowiem lokator przewrócił wiadro z wodą podczas mycia podłóg, co skończyło się zalaniem, wówczas odpowiedzialność będzie ponosił on. Jeżeli jednak przeciekała wanna, albo pękła rura, wtedy wina leżeć będzie po stronie właściciela mieszkania. Gdy chodzi o nieszczelność instalacji wodnej, trzeba dokonać rozróżnienia na poziomy i pion. Rury składające się na poziomy stanowią część mieszkania, czyli ich właścicielem jest właściciel nieruchomości. Jeśli pękną i zaleją mieszkanie na dole — sprawa jest jasna. Gdy nieszczelność występuje na pionach, sytuacja jest inna.

#### Za zalanie mieszkania może też odpowiadać administracja

Zalanie z powodu przecieku lub innej awarii pionów to sytuacja, w której odpowiedzialność za naprawienie szkody ponosi administracja budynku lub wspólnota mieszkaniowa, bowiem to w jej gestii leży dbanie o utrzymywanie pionów w dobrym stanie technicznym. Podobnie wygląda sytuacja w przypadku nieszczelnych rynien, które powodują zalanie ścian mieszkania, albo nieszczelnego dachu, co oznacza szkodę zalewową dla lokatorów mieszkań położonych na najwyższych piętrach.

#### Jak wygląda naprawa szkody po zalaniu?

Jeśli winny jest właściciel nieruchomości z piętra wyżej, przed poszkodowanym jest kilka scenariuszy. Sprawca szkody może zaproponować, że sam ją naprawi (np. na własny koszt wynajmie ekipę remontową, albo zapłaci za malarzy wskazanych przez poszkodowanego). Może też podać swój numer polisy OC w życiu prywatnym, aby poszkodowany skontaktował się z jego ubezpieczycielem i uzyskał odszkodowanie z jego polisy mieszkaniowej. Jeżeli poszkodowany ma własne ubezpieczenie nieruchomości, które obejmuje ochronę murów także na okoliczność zalania, wówczas może skontaktować się ze swoim towarzystwem ubezpieczeniowym i zgłosić fakt wystąpienia szkody. Po kilku dniach na miejscu pojawi się rzeczoznawca celem ustalenia wartości poniesionej straty (zawsze dobrym pomysłem jest wykonanie własnej dokumentacji fotograficznej uszkodzeń, należy to zrobić zanim uprzątnie się mieszkanie po zalaniu). Na tej podstawie wypłacone zostaje odszkodowanie, z którego można przeprowadzić remont. Analogicznie rzecz się ma, gdy do zalania doszło z winy administracji lub wspólnoty — fakt taki należy zgłosić do zarządcy budynku i swojego ubezpieczyciela.

#### Polisa mieszkaniowa najlepszą formą zabezpieczenia przed zalaniem

Nie trzeba dodawać, że posiadanie polisy ubezpieczeniowej mieszkania obejmującej zalanie to znaczna wygoda, która oszczędza czas i pieniądze oraz nerwy. Polisa to po prostu bezpieczny dom. W razie wystąpienia szkody możemy szybko przywrócić mieszkanie do stanu sprzed zdarzenia. A bezpieczny dom to spokój jego mieszkańców.



*Wszystkim mieszkańcom Osiedla życzymy,  
aby Święta Wielkiej Nocy przyniosły  
radość, pokój oraz wzajemną życzliwość.  
Aby nastrój tych Świąt utrwalił się  
w Waszych sercach na długi, długi czas  
i pozostał z Wami także  
w poświątecznej codzienności.*

*Rada Nadzorcza, Zarząd oraz pracownicy  
Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda”*

## Ważne telefony i informacje

www.zaleskahalda.pl  
sekretariat@zaleskahalda.pl

Wykaz telefonów wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Załęska Hałda”:

**Centrala:** tel. 32 254 74 47, 32 254 79 41, 32 254 75 64

### Dział Remontów i Inwestycji:

pokój 1,2,3,4, tel. wew.41,43,44,55  
**Kierownik Działu:** pokój 2 tel. wew. 38  
**Zgłaszanie awarii:** pokój 3 tel. wew. 43, 55

### Dział Członkowsko-Mieszkaniowy:

**Kierownik Działu Członkowsko-Mieszkaniowego**  
tel. wew. 47 i 32 782 21 34  
**Agencja Nieruchomości, UNIQA Towarzystwo Ubezpieczeń S.A.:** pokój 6,7,8 tel. wew. 45,46

### Dział Organizacyjno-Kadrowy:

pokój 12, 13, 14 tel. wew. 31, 22  
**Kierownik Działu:** pokój 12 tel. wew. 48  
**Sekretariat:** tel. wew.100, tel./fax 32 204 53 14  
**Sekcja Ekonomiczna:** pokój 14 wew. 22

### Dział Gospodarki Mediami i Terenami:

pokój 15,16 tel. wew. 33,34  
**Kierownik Działu:** pokój 15 tel. wew. 33

**Główna Księgowa:** pokój 17 tel. wew. 35

### Dział Finansowo-Księgowy:

– pokój 18 tel. wew. 36, 37 czynsze

**Dział Administrowania Zasobami:** tel. wew. 30

**Telefon zgłoszeniowy po godzinach pracy Spółdzielni:**

32 254 75 64 lub 609 757 555

**Awarie wind po godzinach pracy Spółdzielni:**

32 250 13 22 lub 604 422 416

Członkowie Rady Nadzorczej Spółdzielni przyjmują interwencje mieszkańców w poniedziałki w godzinach od 16<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>.

Zarząd Spółdzielni przyjmuje wnioski i interwencje mieszkańców w poniedziałki od 15<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>.

### Godziny pracy Spółdzielni:

poniedziałek od 8<sup>00</sup> do 17<sup>00</sup>;  
wtorek, środa od 7<sup>00</sup> do 15<sup>00</sup>;  
czwartek od 7<sup>00</sup> do 16<sup>00</sup>;  
piątek od 7<sup>00</sup> do 13<sup>00</sup>.

### Służba dyżurna w Ośrodku Dyspozycyjno-Interwencyjnym

**Straży Miejskiej w Katowicach przy ulicy Żelaznej 18:**

tel. 32 494 02 41 czynny całą dobę

### Miejskie Centrum Ratownictwa:

połączenia bezpłatne telefon 986, 112

**Straż Pożarna:** 998

**Pogotowie ratunkowe:** 999

### Nasi dzielnicowi:

- Rejon nr 68** pełniący obowiązki: st. sierż. Damian Gafek  
tel. 32 200 39 35, 600 208 583  
Obejmuje ulice: Obroki od 43 do 109 i od 84 do 90, H. Dulęby od 1 do 7, Witosa 4, Pukowca 25, Kossutha, Sławka
- Rejon nr 69:** sierż. szt. Damian Żychowicz  
tel. 32 200 39 35, 600 208 585  
Obejmuje ulice: Grabskiego od 5 do 29a, Kwiatkowskiego od 4 do 30a, Witosa od 16 do 38b, Barlickiego od 7 do 21a i od 4 do 4a, Plac Świętego Herbertha
- Rejon nr 70:** asp. szt. Andrzej Dziurzyński  
tel. 32 200 39 35, 600 208 579  
Obejmuje ulice: Rataja od 2 do 16a, Mościckiego od 1 do 9a i od 6 do 10a, Bardowskiego od 2 do 10b i od 3 do 3d, Witosa od 3 do 23, Ossowskiego od 2 do 46, Chodnikowa 33, Ścianowa 6 i od 9 do 13a, Kochłowska 101, Bocheńskiego od 67 do 125 i od 56 do 104, Wyciągowa 6, Kolońska, Żeliwna od 26 do 38 i od 31 do 43, Pukowca od 3 do 23, Relaksowa, Tadeusza Michejdy.

### WII Komisariat Policji:

ul. Tysiąclecia 5, tel. 32 200 39 00  
w nagłych przypadkach 997.

## Dodatki mieszkaniowe

Pragniemy przypomnieć mieszkańcom naszego Osiedla o istniejących możliwościach w uzyskaniu dopłaty do czynszu. Dodatki mieszkaniowe, udzielane przez Urząd Miasta mogą stanowić znaczną pomoc dla rodzin znajdujących się w trudnych sytuacjach materialnych.

O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby spełniające niżej podane kryteria:

- dochód brutto dla osoby mieszkającej samotnie (gospodarstwo jednoosobowe) nie przekracza 175% najniższej emerytury – tj. kwoty **1802,15 zł**;
- dochód brutto dla gospodarstw wieloosobowych na jednego członka rodziny nie przekracza kwoty 125% najniższej emerytury – tj. kwoty **1287,25 zł**;
- posiadają tytuł prawny do zajmowanego lokalu mieszkalnego (prydział lub umowę najmu);
- posiadającym zadłużenie wobec Spółdzielni (dla osób, które o dodatek ubiegają się po raz pierwszy lub dla tych, którzy swoje zadłużenie powstałe w czasie otrzymywania dodatku uregulują w całości).

Powierzchnia normatywna zajmowanego mieszkania dla osób ubiegających się o dodatek mieszkaniowy wynosi: 35 m<sup>2</sup> – dla 1 osoby, 40 m<sup>2</sup> – dla 2 osób, 45 m<sup>2</sup> – dla 3 osób, 55 m<sup>2</sup> – dla

4 osób, 65 m<sup>2</sup> – dla 5 osób, 70 m<sup>2</sup> – dla 6 osób, a w razie zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym większej liczby osób dla każdej osoby zwiększa się normatywną powierzchnię tego lokalu o 5 m<sup>2</sup>.

O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się również osoby których powierzchnia zajmowanego lokalu jest o 30% większa od podanych wyżej powierzchni normatywnych, o 50% pod warunkiem, że udział powierzchni pokoi i kuchni w powierzchni użytkowej tego lokalu nie przekracza 60%. Zwiększa się również powierzchnię normatywną o 15 m<sup>2</sup> jeżeli w lokalu mieszkalnym zamieszkuje osoba niepełnosprawna poruszająca się na wózku inwalidzkim lub osoba niepełnosprawna wymagająca zamieszkania w oddzielnym pokoju.

Należy również pamiętać o zachowaniu terminu składania wniosków o przyznanie dodatku mieszkaniowego. I tak kolejny wniosek o dodatek należy złożyć w miesiącu, w którym on się kończy np. dodatek kończy się w miesiącu styczniu to wniosek o kolejne jego przedłużenie należy również złożyć w miesiącu styczniu.

**Wszystkich zainteresowanych serdecznie zapraszamy do Działu Członkowskiego Spółdzielni pok. nr 6 tel. 2547-447, 2547-564, 2547-941 wew.45, 46 lub 47.**

## Pierwsze trzy miesiące 2018 roku w zasobach naszej Spółdzielni bez dewastacji!

Szanowni Mieszkańcy, postanowiliśmy się z Wami podzielić krótką informacją dotyczącą dewastacji i zniszczeń jakie zanotowaliśmy w naszych zasobach w 2017 roku i pierwszych miesiącach roku bieżącego. Do momentu wydania niniejszego Biuletynu nie odnotowaliśmy żadnych zdarzeń spowodowanych wandalizmem. Jest to dla nas wszystkich bardzo dobra informacja.

Wiadomo, że wszelkie przejawy tego typu zdarzeń obciążają niestety nas mieszkańców. Dlatego prosimy dla naszego wspólnego dobra o zwracanie uwagi na tego typu zdarzenia. Dbajmy o swoje mienie, pokazujmy, że nie ma przyzwolenia na zniszczenia, kradzieże i pamiętajmy o tym, że to co spółdzielcze to nasze, każdego z nas.

W przypadku uszkodzenia mienia Spółdzielni, każdy z użytkowników lokali ponosi koszty naprawy lub odbudowy majątku spółdzielczego.

Na stronie internetowej Spółdzielni będziemy Państwa informować o niepożądanym zdarzeniach spowodowanych przez wandalizm powodujących generowanie dodatkowych i nieprzewidywalnych wydatków.

Przedstawiamy poniżej informację, dotyczącą zdarzeń mających miejsce w 2017 roku.

1. Wyrwane/uszkodzone okna dot. piwnic i klatek schodowych:
  - rejon II – ul. Witosa 9b, Bardowskiego 10
  - rejon III – ul. Witosa 24
  - rejon IV – ul. Ossowskiego 26, ul. Mościckiego 1
2. Wybite szyby przy wyłazniku wind:
  - rejon III – ul. Barlickiego 13, 21
  - rejon IV – ul. Mościckiego 8
3. Kradzieże żarówek ledowych:
  - rejon I – ul. Grabskiego 5a, ul. Kwiatkowskiego 4b, 30a
  - rejon II – ul. Witosa 15, ul. Rataja 4a
  - rejon III – ul. Barlickiego 11, 21a
  - rejon IV – ul. Ossowskiego 24, 26, Mościckiego 10
  - rejon V – ul. Obroki 57b, 61b
4. Kradzieże lub uszkodzenia wycieraczek metalowych przed wejściami do budynków
  - rejon II – ul. Bardowskiego 3-3d
  - rejon IV – ul. Ossowskiego 28-a
  - rejon V – ul. Obroki 55, 59a
5. Dewastacje drzwi wewnętrznych:
  - rejon I – ul. Grabskiego 9
  - rejon II – ul. Rataja 4a

- rejon III – ul. Witosa 24a
  - rejon V – ul. Obroki 51a-c
6. Uszkodzenia pojedynczych skrzynek korespondencyjnych:
    - rejon I – Kwiatkowskiego 30a
    - rejon II – Bardowskiego 3b
    - rejon IV – Ossowskiego 26, Ossowskiego 28
  7. Wybite szyby w drzwiach wejściowych do budynków:
    - rejon IV – Ossowskiego 6,26
    - rejon V – Obroki 59b
  8. Uszkodzenia elektrozaczepów i samozamykaczy w drzwiach wejściowych do 19 budynków
  9. Nielegalna wycinka dwóch drzew rosnących za budynkiem Witosa 9a-9b
  10. Napisy na elewacjach budynków i pawilonów handlowych.

Dewastacje i kradzieże na bieżąco zgłaszane były w Komisariacie VII Policji w Katowicach.

Zwracamy się również do mieszkańców z apelem w sprawie notorycznego zaśmiecania terenów przy altanach śmietnikowych i pojemnikach półpodziemnych przedmiotami wielkogabarytowymi.

Przypominamy, że harmonogram miejsc gromadzenia tych przedmiotów i terminy ich wywozu umieszczony jest na tablicach ogłoszeń na parterach poszczególnych budynków.

Istnieje również możliwość dowozu we własnym zakresie odpadów do Gminnych Punktów Zbiórki Odpadów. Gminne Punkty Zbiórki Odpadów (najbliższy – Obroki 140) przyjmują bezpłatnie selektywnie zebrane odpady komunalne z gospodarstw domowych mieszkańców gminy Katowice z przeznaczeniem do unieszkodliwiania lub odzysku. Warunkiem bezpłatnego oddania odpadów do GPZO jest wnoszenie przez mieszkańca opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Do GPZO przyjmowane są wyłącznie odpady posegregowane i niezanieczyszczone innymi odpadami.

**W celu pobrania darmowego worka na czysty gruz należy udać się do siedziby MPKG Sp. z o.o. znajdującej się przy ul. Obroki 140 w Katowicach w godzinach od 7<sup>00</sup> do 14<sup>00</sup> – 32 3587 611.**

Niestosowanie się do ustalonych sposobów i terminów pozbawiania się przedmiotów wielkogabarytowych powoduje konieczność dodatkowej usługi transportowej, a ta generuje dodatkowe koszty, które obciążają mieszkańców.