



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



ZEBRANIA OSIEDLOWE
w Zasobach MSM „Nowy Dom 82”

Wybór kandydatów na członków Rady Nadzorczej

Szanowni Państwo,

zapraszamy Właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych znajdujących się na terenie nieruchomości wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” do uczestnictwa w zebraniach osiedlowych, zaplanowanych w miesiącu maju.

Terminy poszczególnych spotkań mogą ulec zmianie. Do przeprowadzenia spotkań staramy się rezerwować sale w najbliższych placówkach szkolnych lub kulturalnych. Niestety, z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, nie zawsze w danej szkole sala może zostać udostępniona w terminie wskazanym przez Spółdzielnię. Dlatego też, na 7 dni przed spotkaniem otrzymacie Państwo zaproszenie na spotkanie z aktualnym terminem i miejscem zebrania.

Terminarz ZEBRAŃ

na osiedlach wchodzących w skład zasobów MSM "Nowy Dom 82"

Osiedle	Termin		Spotkanie	
	data	godzina	miejsce	adres
SŁONECZNY STOK	15.05.2023	18.00	Szkoła Podstawowa nr 279	ul. Cyrklowa 1
WILGA XII	16.05.2023	18.00	Osiedlowe Centrum Plastyki "Wilga"	ul. Znanickiego 5
JAGIELLOŃSKA IIA TARGOWA 68	17.05.2023	18.00	Szkoła Podstawowa nr 50	ul. Jagiellońska 7
LATYCZOWSKA	18.05.2023	18.00	Szkoła Podstawowa nr 279	ul. Cyrklowa 1
ARABSKA	22.05.2023	18.00	Hol wejściowy	ul. Arabska 5
NOWA ULGA NOWA ULGA BIS	23.05.2023	18.00	Osiedlowe Centrum Plastyki "Wilga"	ul. Znanickiego 5
MILENIUM	24.05.2023	18.00	Zespół Szkół nr 106	ul. Van Gogha 1
TARCHOMIN IIIB TARCHOMIN IIIB BIS	25.05.2023	18.00	Zespół Szkół nr 106	ul. Van Gogha 1

Przed nami wybory członków Rady Nadzorczej kadencji 2023-2026. Pierwszym krokiem jest **wybór kandydatów** przez właścicieli lokali z poszczególnych Osiedli. Wybór ten dokona się podczas zebrań osiedlowych, których terminarz przedstawiliśmy Państwu powyżej.

Każdy kandydat, który chce zostać członkiem Rady Nadzorczej, musi spełniać określone kryteria.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

tel. (22) 619 78 61, (22) 619 76 32

www.nowydom82.pl



**Kryteria, które musi spełniać
kandydat na członka Rady
Nadzorczej**



- musi posiadać tytuł prawny do lokalu w zasobach MSM „Nowy Dom 82”,
- nie może mieć zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych lub wkładu budowlanego,
- nie może być w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- nie może prowadzić działalności konkurencyjnej dla Spółdzielni.

Kandydat spełniający ww. kryteria, zgłoszony podczas zebrania członków Spółdzielni na danym Osiedlu, bierze udział w wyborach, które odbywają się podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Termin Walnego Zgromadzenia został wyznaczony na dzień 26 czerwca 2023 roku. Jeśli na spotkaniu osiedlowym mieszkańcy danego Osiedla wytypują jednego kandydata, który miałby ich reprezentować w Radzie Nadzorczej, to wybór tej osoby podczas Walnego Zgromadzenia będzie oczywisty. Jeśli zaś z danego Osiedla będzie wytypowanych kilku kandydatów, to decyzję w sprawie wyboru przedstawiciela z danego Osiedla podejmie Walne Zgromadzenie.

Należy pamiętać, że członek Rady Nadzorczej pełni swoją funkcję społecznie, nie pobiera z tego tytułu żadnego wynagrodzenia, czy to w formie diety czy zwrotu kosztów dojazdu. Spotkania Rady odbywają się co najmniej raz na dwa miesiące, niemniej członkowie Rady na bieżąco współpracują z Zarządem w zakresie spraw osiedlowych.

**WALNE
ZGROMADZENIE**



Walne Zgromadzenie MSM „Nowy Dom 82” odbędzie się w dniu 26 czerwca 2023 roku. Podczas posiedzenia zostanie wybrany skład Rady Nadzorczej kadencji 2023 – 2026 oraz przedstawione zostaną sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowe za lata 2019, 2020, 2021 i 2022.



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



Szanowni Państwo,

w 2022 roku działalność eksploatacyjno-remontowa Spółdzielni przebiegała bez większych zakłóceń, zgodnie z planami remontowymi i finansowymi. Sytuacja finansowa Spółdzielni była stabilna, nie wystąpiły również żadne zagrożenia ani opóźnienia w regulacji zobowiązań.

Poniżej przedstawiamy Państwu najważniejsze informacje zawarte w Sprawozdaniu Zarządu za 2022 r. i w Sprawozdaniu Finansowym za 2022 r.

Obsługę administracyjną na Osiedlach zapewnia biuro Spółdzielni, w którym średnioroczne zatrudnienie – w przeliczeniu na osoby – w 2022 roku wynosiło 17. Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym pracował w następującym składzie:

od stycznia 2022 roku do maja 2022 roku:

ANDŻELIKA KOSTYRA	Prezes Zarządu
KATARZYNA GUMOWSKA	Zastępca Prezesa Zarządu

od czerwca 2022 roku – nadal:

ANDŻELIKA KOSTYRA	Prezes Zarządu
BEATA JAGIEŁŁO – PRUSACZYK	Zastępca Prezesa Zarządu

Nadzór nad pracami Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Przedstawiciel osiedla
Tadeusz Knapik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Milenium
Henryk Sawicki	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Jagiellońska IIA
Łukasz Karasek	Sekretarz Rady Nadzorczej	Nowa Ulga bis
Marcin Dietrich	Członek Rady Nadzorczej	Tarchomin IIIB i IIIB bis
Sławomir Sudak	Członek Rady Nadzorczej	Nowa Ulga
Marek Bartyzel	Członek Rady Nadzorczej	Wilga XII
Jacek Celiński	Członek Rady Nadzorczej	Latyczowska
Janusz Stefanowski	Członek Rady Nadzorczej	Słoneczny Stok



SPRAWOZDANIE

z działalności
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nowy Dom 82”

Data sporządzenia: 29 marca 2023 rok
Autor: Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”
Adres: ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa
Nr tel: (22) 619 78 32
NIP: 5250012219
REGON: 000981966
KRS: 000063049
E-mail: nowydom@nowydom82.pl
Adres strony: www.nowydom82.pl



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82” zrzeszała 2058 członków (tj. 2042 osób fizycznych oraz 16 osób prawnych). W działalności członkowsko-mieszkaniowej dominowały sprawy związane z:

- przekształcaniem spółdzielczych własnościowych i spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do miejsc postojowych w prawo odrębnej własności,
- wystawianiem zaświadczeń potwierdzających prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu bądź miejsca postojowego na prośbę osób do tego uprawnionych,
- sporządzaniem zaświadczeń do ustanowienia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego,
- przygotowaniem zaświadczeń wymaganych w postępowaniach spadkowych lub rozwodowych,
- przygotowaniem zaświadczeń w sprawie przewłaszczenia i ustanowienia odrębnej własności lokali,
- prowadzeniem korespondencji z podmiotami zewnętrznymi w zakresie spraw członkowsko – mieszkaniowych,
- przygotowaniem Uchwał w sprawach członkowskich,
- przygotowaniem i zawieraniem umów w sprawie finansowania i budowy miejsca postojowego,
- obsługą mieszkańców Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

W zasobach Spółdzielni znajduje się: 1635 lokali mieszkalnych, 74 lokale użytkowe, 42 garaże, 589 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym dział członkowski przygotował 174 zaświadczenia o stanie prawnym: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI, ZADŁUŻENIE I POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNE

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2022 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **bilansową 169 315 513,92 zł.**



Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2022 roku do dnia 31 grudnia 2022 roku wykazuje nadwyżkę w kwocie netto – zysk w wysokości **277.039,01 zł.**

W Sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w sposób rzetelny efekty wynikające z prowadzonych ksiąg rachunkowych z zachowaniem wszystkich zasad wynikających z ustawy o rachunkowości.

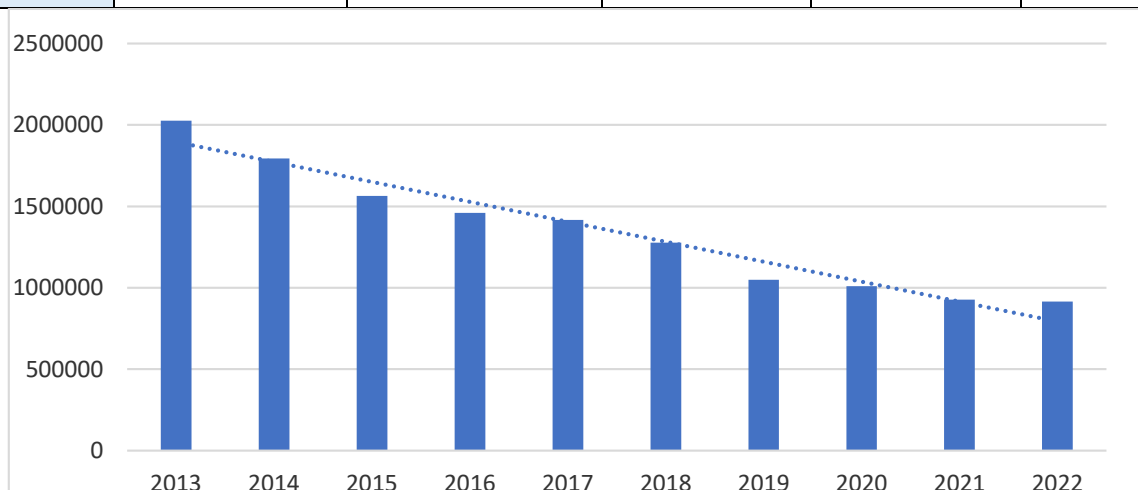
Prowadzona polityka finansowa zapewniała płynność pozwalającą na terminowe regulowanie wszelkich zobowiązań Spółdzielni. Na rachunku bankowym Spółdzielni zostały zabezpieczone środki na regulowanie największych zobowiązań takich jak np. opłata za dostarczenie ciepła czy opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu/przekształcenia w prawo własności tych gruntów.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty normatywu kredytu na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosiło łącznie **915.013,72 zł.** Porównując do stanu na koniec grudnia 2021 roku zadłużenie zmniejszyło się o kwotę **12.080,25 zł.**



Tabelaryczne zestawienie zaległości z poszczególnych lat

rok	2013	2014	2015	2016	2017
Razem (zł):	2.026.383,57	1.794.737,81	1.563.898,35	1.459.617,32	1.416.732,71
rok	2018	2019	2020	2021	2022
Razem (zł):	1.277.599,29	1.049.447,14	1.008.968,50	927.093,97	915.013,72



W 2022 roku wystawiono 415 wezwań do zapłaty na kwotę **878.921,01 zł** oraz 84 upomnienia na kwotę **145.755,26 zł**. Do Sądu skierowano 60 pozwów na kwotę **299.180,27 zł**.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

Inwestycja „Milenium”

Według stanu na dzień 1 marca 2023 roku inwestycja ta nie została zakończona. Nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A. Zgodnie z przekazywanymi dotychczas informacjami, proces uzyskania pozwolenia na użytkowanie został wstrzymany do czasu zakończenia prac budowlanych, polegających na wygłuszeniu 12 lokali mieszkalnych, znajdujących się w tym budynku. Dotychczas udało się wygłuszyć 11 lokali. Osoba zajmująca ostatni z lokali, podlegających obowiązkowemu wygłuszeniu, odmawiała Spółdzielni jego udostępnienia. Sprawa została rozstrzygnięta przez Sąd. Sąd I instancji (Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ, VII Wydziałem Cywilnym, sygn. akt: VII C 260/15) przyznał Spółdzielni w całości rację i nakazał pozwanej udostępnić lokal. Sąd apelacyjny utrzymał wyrok Sądu I instancji w mocy.

W dniu 24 lutego 2023 roku, w obecności Komornika, przedstawiciele Spółdzielni weszli do lokalu. Ustalono zakres prac. Termin rozpoczęcia prac w lokalu został ustalony na dzień 12 czerwca 2023 roku.

Po wykonaniu prac wygłuszeniowych w lokalu i zebraniu całej dokumentacji dotyczącej inwestycji „Milenium” Zarząd wystąpi o udzielenie pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A.

Po otrzymaniu pozwolenia na użytkowanie wykonane zostanie ponowne, ostateczne rozliczenie inwestycji, co pozwoli w kolejnym kroku na podjęcie czynności zmierzających do podjęcia uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



Sprawa dotycząca uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji Milenium.

Uchwałą nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium. W skład osiedla Milenium wchodzi trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, położone w Warszawie przy ul. Ceramicznej 29, 29A i 31. W wyniku podjęcia uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia dokonano zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji, które ustalono na łączną kwotę 51.265.858,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt jeden milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych*).

Dwa z trzech budynków wchodzących w skład osiedla Milenium, dysponują ostatecznymi decyzjami pozwolenie na użytkowanie: Ceramiczna 29 – decyzja numer IIIOT/43/U/2008 z dnia 15 stycznia 2008 roku, Ceramiczna 31 – decyzja numer IIIOT/222/U/2008 z dnia 19 czerwca 2008 roku

Budynek Ceramiczna 29A pozwolenia na użytkowanie nie posiada. Spółdzielnia formalnie nadal prowadzi prace budowlane w tym obiekcie, co uniemożliwia uzyskanie takiej decyzji. Co istotne – budynek ten pozwolenia na użytkowanie nie posiadał również w dacie podjęcia uchwały w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Powyższe oznacza, że zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wspomniana wyżej uchwała, została podjęta niezgodnie z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym: *Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.* Treść cytowanego przepisu, na przestrzeni lat, tj. w okresie od daty jej podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni do chwili obecnej, uległa nieznacznym modyfikacjom. Meritum przepisu i jego cel pozostały na przestrzeni tych lat bez zmian. Treść art. 18 ust. 4 u.s.m. obowiązująca w dacie podjęcia uchwały: *Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.*

Z powyższego jasno wynika, że intencją ustawodawcy przy wprowadzaniu tego przepisu do porządku prawnego było uzależnienie możliwości realizowania ostatecznego rozliczenia inwestycji, od faktu uprzedniego uzyskania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości, których to rozliczenie ma dotyczyć.

Rada Nadzorcza dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium, pomimo braku pozwolenia na użytkowanie wydanego dla budynku Ceramiczna 29A. Fakt ten powoduje, że uchwała ta została podjęta wbrew powszechnie obowiązującym przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej (ex lege), o której mowa w art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi: *uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.* Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem stwierdzenie, iż uchwała jest sprzeczna z prawem powinno prowadzić do stwierdzenia jej nieważności, a nie do jej uchylenia: *O ile konsekwencją skutecznego zaskarżenia uchwały do sądu jest jej uchylenie, o tyle nieważność uchwały sprzecznej z ustawą wynika z mocy samego prawa. Uchwały nieważnej uchylić nie można, a właściwym środkiem prawnym jest powództwo o ustalenie jej nieważności stosownie do art. 189 k.p.c., przy czym interes prawny w takim ustaleniu ma każdy członek spółdzielni* (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 czerwca 2015 roku, sygn. akt: I ACa 411/15).

Stwierdzenie nieważności uchwały podjętej wbrew powszechnie obowiązującemu porządkowi prawnemu następuje ze skutkiem ex tunc: *uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki cywilno-prawne podlegają, jako czynności prawne, odpowiednim przepisom. Uchwały te nie mogą, podobnie jak inne czynności prawne, naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, a takim jest art. 42 § 2 ustawy z 1982 roku – Prawo spółdzielcze. W takim wypadku członek spółdzielni może zatem wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności uchwały ze skutkiem ex tunc i nie wiążą go terminy do zaskarżania uchwał w sytuacjach przewidzianych w art. 42 § 3 tej ustawy* (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2015 roku, sygn. akt: VI ACa 754/14).

Pozwem z dnia 3 stycznia 2018 roku członek Spółdzielni skierował do Sądu pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku. W dniu 1 października 2018 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 38/18 stwierdził taką nieważność. Wyrok jest prawomocny. Oznacza to, że po zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A, konieczne będzie ponowne rozliczenie inwestycji Milenium, a w dalszej kolejności przygotowanie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



Inwestycja „Słoneczny Stok”

W dniu 6 czerwca 2001 roku Spółdzielnia uzyskała decyzję Burmistrza Gminy Warszawa – Centrum nr 67/Pd/N/2001/GC zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę budynku mieszkalno-usługowego Słoneczny Stok wraz z infrastrukturą, zlokalizowanego przy Al. Stanów Zjednoczonych róg ul. Braclawskiej na terenie działki nr 31 z obrębu 3-05-25. Osiedle Słoneczny Stok stanowi kompleks połączonych ze sobą klatek schodowych I, A, B, C, D, E, F o różnej wysokości (od czterech do dziesięciu kondygnacji naziemnych) z podziemną trzypoziomową halą garażową. Pierwotnie w skład osiedla wchodziła również część wysoka obejmująca dwie klatki (G i H) piętnastokondygnacyjne. W trakcie inwestycji w roku 2004 Spółdzielnia dokonała sprzedaży części gruntu wraz z prawem do projektu budowlanego obejmującej decyzję o pozwoleniu na budowę części wysokiej (G i H) zewnętrznej firmie.

Decyzją nr 189/Pd/A/2004 z dnia 2 czerwca 2004 roku Prezydent m. st. Warszawy przeniósł opisaną powyżej decyzję – pozwolenie na budowę budynku mieszkalno-usługowego Słoneczny Stok na rzecz Spółdzielni oraz spółki Budexpert Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. W związku z wcześniejszym zakończeniem budowy części sprzedanej i obowiązkowej kontroli wykonanej przez Nadzór Budowlany stwierdzone zastały z urzędu odstępstwa realizowanej przez Spółdzielnię części osiedla. W wyniku tego Spółdzielnia została zobowiązana do złożenia projektu budowlanego zamiennego, który został zatwierdzony Decyzją PINB dla m.st. Warszawy nr IVOT/187/2006 z jednoczesnym pozwoleniem na wznowienie robót. W dniu 12 kwietnia 2006 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy wydał decyzję nr IVOT/187/2006 na podstawie, której zatwierdził projekt budowlany zamienny budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową Słoneczny Stok realizowanego na działce nr 31/2 z obrębu 3-05-25 przy Al. Stanów Zjednoczonych róg ul. Braclawskiej w Warszawie wraz z infrastrukturą i udzielił Spółdzielni pozwolenia na wznowienie robót budowlanych przy realizacji ww. budynku.

Działając na podstawie § 80 ust. 10 obowiązującego w maju 2006 roku Statutu Spółdzielni, w dniu 18 maja 2006 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę nr 11/7/2006 w sprawie uchwalenia Regulaminu Planowania i Rozliczania Kosztów Inwestycji MSM „Nowy Dom 82”. Zgodnie z treścią § 16 ust. 1 wprowadzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/7/2006 *Regulaminu*, rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego lub rozliczenie kosztów budynku (budynków) wchodzącego (wchodzących) w skład zadania winno być sporządzone przez Zarząd i dostarczone do Rady Nadzorczej w ciągu 30 dni od zakończenia robót budowlanych w zadaniu inwestycyjnym lub budynku (budynkach) określonych w projekcie budowlanym. Zgodnie z § 1 ust. 1 powyższego Regulaminu, jednostką planowania i rozliczania kosztów inwestycji jest:

- 1) zadanie inwestycyjne składające się z obiektów, w tym budynków i budowli (*w rozumieniu ustawy prawo budowlane*) określone wstępnie w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a uściślone w projekcie budowlanym zatwierdzonym w decyzji o pozwoleniu na budowę i w projektach wykonawczych; lub:
- 2) jeden lub więcej budynków objętych jednym zadaniem inwestycyjnym wraz z przypadającą na nie: infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu wraz z pozostałymi przypadającymi na nie kosztami.

Według § 1 ust. 2 Regulaminu, planowanie i rozliczanie kosztów inwestycji w sposób określony w ust. 1 pkt 2 odrębnie dla części budynków w ramach jednego zadania inwestycyjnego może mieć miejsce, jeżeli okres pomiędzy zakończeniem budowy pierwszego i ostatniego budynku będzie dłuższy niż 45 dni.

Uchwalenie planowanego kosztu inwestycji dla zadania inwestycyjnego nie ogranicza rozliczenia kosztów inwestycji odrębnie dla części budynków w ramach tego zadania inwestycyjnego (§ 1 ust. 3 Regulaminu).

W związku z faktem, że Spółdzielnia zakończyła faktyczne prace budowlane dotyczące inwestycji przed uzyskaniem formalnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z powołanymi wyżej zapisami Regulaminu, Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 28 maja 2007 roku podjęła uchwałę nr 23/4/2007 w sprawie ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji części mieszkalnej osiedla. Do treści przedmiotowej uchwały było załączone rozliczenie kosztów części mieszkalnej inwestycji sekcje 1, 2, 3, 4, 5, 6 przy Al. Stanów Zjednoczonych 34. Z treści uchwały wynika, że Rada Nadzorcza zatwierdziła rozliczenie kosztu inwestycji w zakresie części mieszkalnej na kwotę 58.749,691 zł. W oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej od połowy 2007 roku Zarząd wzywał członków Spółdzielni – nabywców lokali mieszkalnych w inwestycji Słoneczny Stok – do uzupełniania wpłat na poczet wpłaconych przez nich należności tytułem wkładów budowlanych w związku z zatwierdzonym ostatecznym rozliczeniem finansowym części



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



mieszkalnej inwestycji. W przypadku członków Spółdzielni, którzy odmówili uiszczenia dopłat do wkładów budowlanych wynikających z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy części mieszkalnej zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej, Spółdzielnia skierowała powództwa o zapłatę.

Wobec faktu, że w dacie podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwały nr 23/4/2007 brak było decyzji – pozwolenie na użytkowanie dla inwestycji Słoneczny Stok, Sądy oddalały powództwa Spółdzielni o zapłatę kwot wynikających z dopłat do wkładów budowlanych wynikających z zatwierdzonego, ostatecznego, rozliczenia kosztów części mieszkalnej tejże inwestycji.

Jednocześnie Sąd Apelacyjny w 2013 roku w sposób jednoznaczny stwierdził, że przedmiotowa uchwała nie może stanowić ostatecznego rozliczenia inwestycji w rozumieniu przepisów prawa.

W postępowaniach sądowych z powództwa Spółdzielni uznawano, że inwestycja nie została formalnie, jak i faktycznie zakończona (brak pozwolenia na użytkowanie), wobec czego Spółdzielnia nie mogła domagać się od jej członków dopłaty do wkładów budowlanych, jak wynikało to z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy części mieszkalnej zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

Pozwolenie na użytkowanie

Spółdzielnia przygotowała część mieszkalną do uzyskania warunkowego pozwolenia na użytkowanie, otrzymując pozytywne opinie Państwowej Straży Pożarnej, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Państwowej Inspekcji Pracy. W wyniku kontroli, która została przeprowadzona przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 19 grudnia 2008 roku, sporządzony został Protokół, w którym zawarte jest stwierdzenie, że budynek spełnia wymogi do udzielenia pozwolenia na użytkowanie. Mimo to Spółdzielnia odmówiono wydania pozwolenia na użytkowanie (*decyzja PINB nr IVOT/304/U/2008 z dnia 23 grudnia 2008 roku*) przedmiotowej części mieszkalnej osiedla, ze względu na niewykonanie robót budowlano-montażowych w halach garażowych, wind w sekcjach 1–6 oraz prac wykończeniowych nad wjazdem do garaży sekcji 4A. Wykonano warstwy wykończeniowe nad wjazdem do garaży w sekcji 4A oraz zamontowano windę w klatkach I, A. Dni 20 stycznia 2009 roku Spółdzielnia odwołała się od decyzji PINB nr IVOT/304/U/2008 z dnia 23 grudnia 2008 roku do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. WINB decyzją nr 1503/09 z dnia 14 sierpnia 2009 roku utrzymał w mocy zaskarżoną przez Spółdzielnię decyzję PINB.

Dnia 18 września 2009 roku Spółdzielnia złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego, który w dniu 27 stycznia 2010 roku (Sygn. Akt VII Wa 1876/09) powyższą skargę oddalił.

W dniu 30 marca 2010 roku Spółdzielnia wniosła do Naczelnego Sądu Administracyjnego skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego zaskarżając decyzję w całości. Rozprawa w NSA została wyznaczona na dzień 16 czerwca 2011 roku. W wyniku rozprawy Sąd wydał wyrok (sygn. Akt II OSK 885/10) uchylający zaskarżony wyrok WSA i przekazujący sprawę WSA do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 7 października 2011 roku WSA wydał wyrok uchylający decyzje odmowne, wydane zarówno przez PINB jak i WINB w zakresie pozwolenia na użytkowanie osiedla z jednoczesnym przekazaniem do rozpatrzenia przez organ pierwszej instancji, którym w tym przypadku jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego.

Ponownie został rozpatrzony wniosek Spółdzielni złożony w 2008 roku, wskutek czego w dniu 11 maja 2012 roku, odbyła się kontrola przeprowadzona przez Inspektora Terenowego PINB w sprawie określenia stanu faktycznego inwestycji z uwzględnieniem zmian jakie zostały wprowadzone od poprzedniej kontroli oraz zapewnienie parkowania samochodów osobowych właścicieli lokali poza terenem nieruchomości. Z czynności kontrolnych został sporządzony protokół, stanowiący podstawę wydania decyzji przez PINB.

W dniu 25 maja 2012 roku została wydana przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Decyzja nr IVOT/171/U/2012 udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy Al. Stanów Zjednoczonych 34. W przedmiotowej decyzji zostały wskazane warunki konieczne do wykonania przez Spółdzielnię tj. przeprowadzenie robót wykończeniowych w hali garażowej oraz zamontowanie brakujących dźwigów osobowych w sekcjach 1, 2, 3, 4, 5, 6.

W dniu 17 października 2014 roku wpłynęło do biura Spółdzielni zawiadomienie z PINB o prowadzonym postępowaniu administracyjnym w sprawie stwierdzenia wygaśnięcia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



m. st. Warszawy nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego przy Al. Stanów Zjednoczonych 34.

Dnia 24 października 2014 roku Spółdzielnia złożyła Wniosek o zmianę Decyzji Ostatecznej i wydanie przez organ decyzji zmieniającej ostateczną Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego (sekcja 1, 2, 3, 4, 5, 6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębem 3-05-25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych – w zakresie określonego w tej Decyzji warunku wykonania do dnia 31 grudnia 2013 roku nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych – poprzez wyznaczenie Spółdzielni nowego, możliwie dłuższego terminu wykonania nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych. W dniu 24 października 2014 roku w nawiązaniu do prowadzonego z urzędu postępowania w sprawie o nr PINB/7357/9378/u/JRz/IVOT/08 w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno-usługowego (sekcja 1, 2, 3, 4, 5, 6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębem 3-05-25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych Spółdzielnia zwróciła się z wnioskiem o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia wniosku Spółdzielni o zmianę przedmiotowej Decyzji PINB z dnia 25 lutego 2012 roku, ewentualnie o rozważanie możliwości wydania decyzji w niniejszej sprawie po rozpoznaniu przez PINB dla m. st. Warszawy wniosku Spółdzielni o zmianę przedmiotowej Decyzji PINB z dnia 25 lutego 2012 roku. W przypadku bowiem dokonanej zgodnie z wnioskiem Spółdzielni zmiany przedmiotowej Decyzji w zakresie wyznaczonego przez PINB warunku, a w jego ramach terminu wykonania nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych, postępowanie prowadzone w niniejszej sprawie, jako bezprzedmiotowe, podlegać będzie umorzeniu.

W przypadku nieuwzględnienia wniosku Spółdzielni w powyższym zakresie, Spółdzielnia zwróciła się z wnioskiem o podjęcie przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy decyzji umarzającej niniejsze postępowanie, ewentualnie stwierdzającej, że Decyzja PINB Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku nie podlega wygaśnięciu. Jednakże mimo złożonego odwołania w powyższych sprawach, opisanych powyżej, w dniu 28 października 2014 roku została wydana przez PINB decyzja nr IVOT/314/U/2014 stwierdzająca wygaśnięcie decyzji z dnia 25 maja 2012 roku udzielająca pozwolenia na użytkowanie części mieszkalnej osiedla Słoneczny Stok. W dniu 14 listopada 2014 roku Spółdzielnia złożyła odwołanie od powyższej decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem PINB. Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku PINB przekazał odwołanie złożone przez Spółdzielnię do WINB, z informacją, iż nie zostały znalezione podstawy do zmiany lub uchylecia swojej decyzji w trybie art. 132 Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

Po zapoznaniu się z aktami sprawy w dniu 16 grudnia 2014 roku, w związku ze złożonym przez Spółdzielnię wnioskiem o zmianę w trybie art. 155 kpa ostatecznej decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku, nie rozpoznany uprzednio przez PINB, Wojewódzki Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Warszawie przekazał sprawę organowi I instancji do ponownego rozpoznania. Do czasu ostatecznego zakończenia postępowania w sprawie zmiany powyższej decyzji, wstrzymaniu uległ bieg terminów dla rozpatrzenia odwołania od decyzji PINB wygaszającej pozwolenie na użytkowanie.

Decyzją nr IVOT/385/U/2014 z dnia 23 grudnia 2014 roku PINB odmówił zmiany decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku w trybie art. 155 Kodeksu Postępowania Administracyjnego. W dniu 12 stycznia 2015 roku Spółdzielnia wniosła odwołanie w powyższej sprawie do WINB za pośrednictwem PINB. Również i tym razem PINB nie znalazł podstaw do samokontroli decyzji i pismem z dnia 20 stycznia 2015 roku przekazał powyższe odwołanie do WINB.

Dnia 10 lutego 2015 roku WINB wydał decyzję nr 209/2015 utrzymującą w mocy decyzję nr IVOT/385/U/2014 z dnia 23 grudnia 2014 roku odmawiającą zmiany decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 z wyłączeniem hali garażowej. Także w dniu 10 lutego 2015 roku WINB wydał decyzję nr 210/2015 utrzymującą w mocy decyzję nr IVOT/314/U/2014 z dnia 28 października 2014 roku stwierdzającą wygaśnięcie decyzji nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 z wyłączeniem hali garażowej.



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



Spółdzielnia pismami z dnia 13 marca 2015 roku złożyła odwołanie (skargę) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego, za pośrednictwem WINB, od decyzji nr 209/2015 oraz 210/2015 z dnia 10 lutego 2015 roku.

W dniu 6 listopada 2015 roku odbyła się rozprawa w niniejszej sprawie. Wojewódzki Sąd Administracyjny odrzucił obie skargi Spółdzielni w całości. Nie podzielił żadnych argumentów w nich przedstawionych. Spółdzielnia wystąpiła o sporządzenie i doręczenie pisemnych uzasadnień wydanych orzeczeń. Po przeanalizowaniu stanowiska Sądu w powyższych sprawach brak było podstaw do wniesienia skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego.

Działania zmierzające do zakończenia inwestycji. Rozmowy z podmiotami zainteresowanymi przeprowadzeniem prac w hali garażowej

Do uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla całego osiedla niezbędne jest zakończenie wszystkich robót budowlano-montażowych w podziemnej, trzypoziomowej hali garażowej oraz zamontowanie brakujących dźwigów osobowych w części mieszkalnej. W związku z tym, iż Spółdzielnia nie dysponuje własnymi środkami finansowymi na wykonanie tych robót przeprowadziła rozmowy mające na celu znalezienia inwestora zewnętrznego, który kupi od Spółdzielni wszystkie wolne miejsca postojowe i tym samym sfinansuje ich wykończenie, bądź też wykona wszystkie niezbędne roboty w zamian za nabycie gotowych miejsc postojowych.

W połowie 2022 roku zainteresowanie wykończeniem hali garażowej inwestycji Słoneczny Stok (dalej, jako „Inwestycja”) a tym samym zakończeniem inwestycji rozumianym, jako oddanie jej do użytkowania, zgłosiła spółka T4B sp. z o.o. (dalej, jako „Spółka”).

W dniu 23 sierpnia 2022 roku w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie z przedstawicielami ww. spółki.

W imieniu spółki w spotkaniu uczestniczyli członkowie jej zarządu oraz reprezentujący spółkę mecenas. W imieniu Spółdzielni w spotkaniu uczestniczył Zarząd oraz adw. Błażej Wachowicz.

Przedstawiciel spółki T4B sp. z o.o. poinformował, że spółka jest zainteresowana podjęciem współpracy w zakresie wykończenia hali garażowej budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 oraz wykonaniem wszystkich pozostałych prac koniecznych dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Zarząd MSM „Nowy Dom 82” przedstawił aktualną sytuację formalno-prawną inwestycji Słoneczny Stok. Przedstawił główne założenia i możliwości wykończenia budowy przy współpracy z inwestorem zastępczym. Przedstawiciele spółki T4B sp. z o.o. wykazali dalsze zainteresowanie podjęciem współpracy. W ślad za złożonymi deklaracjami przez obie strony, przystąpiono do opracowania wstępnych dokumentów regulujących współpracę tj. umowę o poufności. Po jej podpisaniu przekazano Spółce pierwsze szczegółowe informacje dot. Inwestycji w zakresie jej statusu administracyjnego, prawnego i technicznego (budowlanego). Przekazano szereg dokumentów związanych z Inwestycją w tym m.in. projekty techniczne. Zlecono sporządzenie operatu szacunkowego określającego aktualną wartość inwestycji z wydzielaniem hali garażowej. Zlecono sporządzenie ekspertyzy techniczno-budowlanej hali garażowej określającej m.in. jej stan techniczny, dotychczas wykonane prace, pozostałe do wykonania prace. Na tej podstawie zostanie sporządzony kosztorys określający aktualną wartość wszystkich koniecznych do wykonania prac budowlanych. Po ustaleniu powyższego, Spółka zajmie stanowisko w zakresie tego, jaki ma pomysł/sposób na wykończenie hali garażowej. Spółka analizuje również możliwość dokonania zmian do projektu w zakresie miejsc postojowych poprzez dostosowanie ich powierzchni do aktualnych przepisów prawa budowlanego lub w celu uatrakcyjnienia hali garażowej pod względem sprzedażowym np. przez zaprojektowanie dodatkowych komórek gospodarczych bezpośrednio przy miejscach postojowych.

Dotychczas odbyło się kilka spotkań z przedstawicielami Spółki. Jak wyżej wskazano udostępniono dokumentację techniczną w postaci posiadanych przez Spółdzielnię kosztorysów inwestorskich. Odbyły się wizje lokalne w hali garażowej z udziałem zarządu Spółki, prawników, architektów oraz kierowników budów. Inwestor jest zainteresowany podjęciem współpracy. Spółdzielnia oczekuje na dalsze ruchy ze strony spółki.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

W związku z brakiem inwestora zainteresowanego przeprowadzeniem prac wykończeniowych w hali garażowej Zarząd Spółdzielni postanowił wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok. Firma Archi-graf, która wykonała ostatni projekt zamienny inwestycji Słoneczny Stok w dniu 8 lutego 2016 roku przesłała ofertę na opracowanie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę budynku Al. Stanów Zjednoczonych 34. W dniu 18 lutego br. został do firmy przesłany przygotowany przez Spółdzielnię projekt



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



umowy na opracowanie powyższego wniosku, a umowa została zawarta w dniu 1 marca 2016 roku. Zgodnie z powyższą umową wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla miał zostać wykonany do dnia 30 kwietnia 2016 roku, jednakże z zastrzeżeniem, iż w przypadku konieczności uzyskania w tym celu decyzji środowiskowej, termin ulegnie wydłużeniu. Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy został złożony przez Spółdzielnię w dniu 8 czerwca 2016 roku. Wniosek w przedmiotowej sprawie został złożony na nadbudowę wszystkich dachów, zarówno na niższej zabudowie, jak i na dwóch wieżach. We wniosku tym zostały określone szczegółowe parametry planowanej inwestycji w tym powierzchnię terenu, powierzchnię zabudowy, wysokość zabudowy (dotychczasowej i planowanej), powierzchnię biologicznie czynną, powierzchnię całkowitą nadziemną i podziemną, powierzchnię sprzedaży, a także aktualną liczbę miejsc postojowych. Do wniosku została załączona wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca to co Spółdzielnia chciałaby wykonać. Wskazano, że działka objęta wnioskiem stanowi południowo-wschodni fragment zespołu zabudowy o aktualnych wysokościach V, VII i X kondygnacji. Organ w ustalonym przez siebie stanie faktycznym zauważył, że od strony północnej, zabudowa ta, posiada wysokość XIV i XVI kondygnacji.

Spółdzielnia po uzyskaniu ww. warunków może znaleźć inwestora zainteresowanego takimi nadbudowami, a uzyskane z tego tytułu środki finansowe przeznaczyć na wykonanie prac w hali garażowej. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego istniała konieczność uzupełnienia materiałów, ponieważ zarówno Wspólnota Mieszkaniowa Al. Stanów Zjednoczonych 32, jak i Spółdzielnia „Przyczółek Grochowski” wniosły sprzeciw w tej sprawie, Wspólnota Mieszkaniowa w zakresie zapewnienia im miejsc postojowych w hali garażowej, a ww. Spółdzielnia w zakresie drogi dojazdowej Braclawska. Ulica Braclawska stanowiła i stanowi drogę publiczną. Droga ta znajduje się w użytkowaniu wieczystym SM „Przyczółek Grochowski”, która podejmuje działania, aby przekształcić tę drogę w drogę prywatną. Zarząd Spółdzielni skierował w powyższej sprawie pismo do Burmistrza Dzielnicy Praga Południe, wskazując, że takie ewentualne działanie jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

Organ przeprowadził postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie. Po zebraniu całego materiału dowodowego w dniu 3 sierpnia 2017 roku Spółdzielnia otrzymała decyzję odmawiającą wydania warunków zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok. Jako podstawę decyzji odmownej, organ przyjął zbyt wysoką zabudowę planowanej inwestycji w stosunku do zabudowy występującej w jej sąsiedztwie. Za argument odmowny organ przyjął również brak przesłanek przestrzennych do rozpatrzenia wniosku. Organ w żadnym punkcie wydanej przez siebie decyzji nie wykazał jednoznacznie braku spełnienia przez wnioskodawcę któregokolwiek warunku, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Odnotować wypada, że podniesienie istniejącej zabudowy, znajdującej się na działce 31/2, o dwie kondygnacje nie wpłynie znacząco ani nie zaburzy proporcji tak samego obiektu, jak również zabudowań znajdujących się w obszarze podlegającym analizie, a także zostanie bez wpływu na zagospodarowanie przestrzenne terenu wokół Jeziora Gocławskiego, co jednoznacznie zobrazowały załączone do samego wniosku i odwołania ilustracje obiektu (wizualizacje). Organ pominął zasady analizy urbanistycznej (wyliczenie średniej wysokości zabudowy). Powołana argumentacja, że wyliczenie takiej średniej stanowiłoby jedynie pewną wartość matematyczną byłoby błędem i jest nie do zaakceptowania. Organ pominął kwestie wyliczenia średniej wysokości zabudowy występującej w obszarze objętym analizą, gdyż przy uwzględnieniu tej zasady, musiałby wziąć pod uwagę wysokość zabudowy występującą na działce sąsiedniej tj. 31/1 (obiekty XIV i XVI kondygnacyjne).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie rozpoznało sprawę odwołania Spółdzielni na decyzję Urzędu m. st. Warszawy odmawiającą Spółdzielni wydania warunków zabudowy, zgodnie z projektem, który został w postępowaniu zgłoszony. SKO orzekło o uchyleniu zaskarżonej przez Spółdzielnię decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W dniu 21 marca 2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy.

W dniu 16 maja 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo Wydziału Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z prośbą o wyjaśnienie kwestii dotyczących wysokości zespołu budynków oraz liczby miejsc postojowych dla istniejących budynków. Spółdzielnia złożyła pismo wyjaśniające w Wydziale Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



Dnia 12 sierpnia 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo Wydziału Realizacji Urbanistycznej Biura Architektury i Planowania Przestrzennego informujące o wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Tego samego dnia upoważniony pracownik Spółdzielni wykonał dokumentację fotograficzną sporządzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

W dniu 7 października 2019 roku do biura Spółdzielni wpłynęło zawiadomienie o zebraniu dowodów oraz wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast w dniu 28 października 2019 roku wpłynęła decyzja Prezydenta m.st. Warszawy odmawiająca ustalenia warunków i szczególnych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji Słoneczny Stok. Argumenty podniesione przez organ są analogiczne, jak te, które były podniesione w uprzednio wydanej i zaskarżanej przez Spółdzielnię decyzji. Organ uznał, że wydanie zgody na podwyższenie budynków wchodzących w skład osiedla zakłóciłoby ogólnie rozumiany ład przestrzenny i z tego punktu widzenia zasadne jest wydanie decyzji odmownej. Spółdzielnia zleciła Kancelarii Adwokackiej przygotowanie odwołania od decyzji, która została skierowana do SKO w Warszawie. Odwołanie Spółdzielni zostało przesłane do SKO w dniu 25 listopada 2019 roku.

W dniu 17 grudnia 2020 roku do biura Spółdzielni wpłynęła Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie zgodnie z treścią którego SKO orzekło o uchyleniu zaskarżonej przez Spółdzielnię decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

Dnia 22 stycznia 2021 roku do biura Spółdzielni wpłynęło Wezwanie z up. Prezydenta m.st. Warszawy Naczelnika Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego – Praga w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego o zobowiązaniu Spółdzielni do złożenia wyjaśnień w zakresie ustalenia frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi Spółdzielnia wskazała, że ustalenie frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej zostały Urzędowi przekazane w korekcie wniosku przyjętej w biurze podawczym Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w dniu 19 sierpnia 2016 roku.

Niemniej jednak Spółdzielnia ponownie wskazała że obsługa komunikacyjna budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 odbywać się będzie od strony Al. Stanów Zjednoczonych – dojazd bezpośredni do klatek schodowych nr I – VII, która posiada status drogi publicznej oraz ulicy Braclawskiej – dojazd do garażu podziemnego.

W dniu 18 lutego 2022 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo z Urzędu m. st. Warszawy, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w sprawie dot. wydania nowych warunków zabudowy dla inwestycji Słoneczny Stok. W piśmie tym wskazano, że zebrano wymagany materiał dowodowy do rozstrzygnięcia sprawy. W szczególności wykonano nową analizę urbanistyczną, co było zgodne z zaleceniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. W analizie tej wskazano m.in., że:

- proponowana nadbudowa zakłóca proporcje pomiędzy pierzeją wschodnią i zachodnią ulicy Braclawskiej, która nie powinna być zaburzona,
- po stronie ulicy Braclawskiej obecne są budynki o wysokości od 20,0 m do 25,0 m,
- projektowane przez Spółdzielnię nadbudowy mają mieć z kolei od 27,5m do ok. 44,5m,
- podsumowując: z analizy wysokości budynków w obszarze wynika brak przesłanek przestrzennych dla nadbudowy budynku objętego wnioskiem w zakresie zaproponowanym przez inwestora;

W dniu 16 listopada 2022 roku do biura Spółdzielni wpłynęła decyzja nr 148/PRD/22 Prezydenta m.st. Warszawy **odmawiająca** ustalenia warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego pod nazwą „Słoneczny Stok”.

W dniu 30 listopada 2022 roku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego zostało złożone przez Zarząd MSM” Nowy Dom 82” odwołanie od ww. decyzji.

Czekamy na rozstrzygnięcie w sprawie.



PRACE REMONTOWE

Szanowni Państwo,

w ostatnim czasie nastąpił znaczny wzrost kosztów usług świadczonych m.in. przez firmy remontowe, jak również kosztów samych materiałów, co bezpośrednio wpływa na oczekiwania finansowe Wykonawców. Prace remontowe prowadzone na terenie Państwa osiedla finansowane są ze zgromadzonych środków Funduszu Remontowego. Niestety nie ma możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich prac związanych ze stanem technicznym i estetyką Państwa osiedla, muszą one być dzielone na etapy, aby zachować płynność finansową. Wzrost opłat niezależnych od Spółdzielni (m.in. cena wody i ścieków, prądu, ciepła, itp.) uniemożliwia nam zmianę stawki, którą uiszczacie Państwo



w ramach Funduszu Remontowego, aby dostosować ją do obecnych oczekiwań Wykonawców. Podejmując decyzję o zleceniu prac remontowych, staramy się skierować zapytania ofertowe do kilku firm, aby wybrać najbardziej atrakcyjną cenowo, w miarę możliwości negocjujemy ceny, powołując się na dotychczasową współpracę z firmami. Plany remontów opracowywane są pod kątem najpilniejszych potrzeb na Osiedlu, przede wszystkim kierując się bezpieczeństwem jego mieszkańców.

Wykonanie funduszu remontowego za 2022 rok w budynku „Arabska 5”

- Naprawa i wzmocnienie fragmentu podciągu stropu w hali garażowej.
- Naprawa stropu hali garażowej



- Modernizacja systemu detekcji tlenu węgla w hali garażowej.



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2023 rok
ARABSKA 5



- Wymiana paska klinowego w centrali wentylacyjnej budynku.
- Mycie ciśnieniowe daszków nad wejściami do klatek schodowych budynku, wraz z myciem ciśnieniowym elewacji budynku, do wysokości I piętra.
- Wymiana skorodowanego fragmentu rury kanalizacyjnej w poziomie -1 budynku.
- Mycie ciśnieniowe i malowanie czerpni powietrza znajdującej się na patio nieruchomości, wraz z malowaniem ławek sąsiadujących z czerpnią.
- Wymiana uszkodzonego siłownika Samson 5825-10 na instalacji c.w. w węźle cieplnym budynku.
- Dostosowanie central wentylacyjnych hali garażowej i podłączenie ich do zmodernizowanych systemów detekcji tlenku węgla



NIE ZOSTAWIAJMY WORKÓW ZE ŚMIECIAMI

przy śmietnikach i przy pojemnikach na śmieci!



Pomimo stosowania regularnej deratyzacji obserwujemy wzmożony problem ze szczurami. Nie oznacza to, że jest ona nieskuteczna. Niestety sami przyczyniamy się do rozprzestrzeniania populacji w budynkach, lokalach usługowych, piwnicach czy śmietnikach. Niezabezpieczone odpadki spożywcze pozostawiane przy kontenerach na śmieci to zaproszenie dla tych szkodników. Druga kwestia to nieprzemyślane dokarmianie ptaków i zwierząt, które powoduje obecność szczurów w pobliżu miejsc zamieszkałych przez ludzi. Żle pojmowana troska o ptaki czy wolnożyjące koty sprawia, że gryzonie będą tam pierwsze, a deratyzacja, choć nieodzowna, nie rozwiąże problemu w sposób definitywny.

Naszym podstawowym działaniem, które może się przyczynić do zmniejszenia populacji szczurów to nie zostawianie jedzenia (w tym resztek jedzenia w workach na śmieci) w pobliżu miejsc takich jak: altany śmietnikowe czy trawniki.

Szczury rozmnażają się w bardzo szybkim tempie, łatwo się przemieszczają, wiedzą, gdzie dokarmiane są ptaki i wyrzucane resztki jedzenia. Potrafią prześliznąć się rurami kanalizacyjnymi bezpośrednio do mieszkań, piwnic i sklepów. Są roznośicielami wielu chorób, z których największym problemem jest wścieklizna.

DOSTĘP DO KONTA W SYSTEMIE KSIĘGOWYM ADA NET

OTRZYMYWANIE KORESPONDENCJI

Informacje o indywidualnym stanie należności z tytułu opłat oraz weryfikacja dokonywanych przez Państwa wpłat jest możliwa za pośrednictwem systemu ADA NET. Nadawanie uprawnień do logowania odbywa się na podstawie złożonego przez właściciela lokalu formularza ze wskazaniem adresu e-mail, na który zostanie wysłany identyfikator i hasło.



Istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej lokalu. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które jest dostępne na stronie internetowej www.nowydom82.pl lub w biurze Spółdzielni.

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”

Miesięczna opłata za

- mieszkanie
- lokal użytkowy
- garaż
- miejsce postojowe

MSM NOWY DOM
82

Co wchodzi w skład opłaty eksploatacyjnej?

Spółdzielnia mieszkaniowa pobiera opłaty za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych na podstawie art. 4 ust. 1, 2, 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.), opłaty te pokrywają:

- koszty przypadające na lokale
- koszty przypadające na części wspólne nieruchomości
- koszty dotyczące mienia spółdzielni

60-70 %
opłaty to:

100%

30-40 %
opłaty to:

OPLĄTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

ZALICZKI NA MEDIA – podlegają rozliczeniu

ich wysokość uzależniona jest m. in. od cen i stawek stosowanych w taryfie wytwórców i dostawców mediów: PGNiG Obrót Detaliczny sp. z o. o., Veolia Energia Warszawa S.A., PGE Obrót S.A, MPWiK S.A., Stoen Operator S.A.

- Centralne ogrzewanie – opłata zmienna.
- Centralne ogrzewanie – opłata stała.
- Ciepła woda – opłata stała.
- Gaz.
- Ciepła woda – opłata zmienna.
- Zimna woda i kanalizacja.
- Woda na cele ogólne – mycie klatek schodowych, podlewanie zieleni, różnice wskazań pomiędzy wodomierzami indywidualnymi a wodomierzem głównym w nieruchomości.
- Energia elektryczna – zużywana w częściach wspólnych budynku, m.in. oświetlenie terenu, oświetlenie klatek schodowych itd.



PODATKI I OPLĄTY LOKALNE, W TYM ŚMIECI

w całości przekazywane do Urzędu Miasta st. Warszawy, naliczane zgodnie z uchwałami i decyzją Rady Miasta st. Warszawy.

- Podatek od nieruchomości.
- Wieczyste użytkowanie gruntu – opłata naliczana w przypadku gruntu nie przekształconego we własność.
- Opłata za gospodarowanie odpadami – ŚMIECI.

Na wysokość kosztów świadczonych usług przez firmy w poszczególnych branżach na rzecz spółdzielni (branża budowlana, konserwatorska, usługi sprzątkania, ochrona) m. in. ma wpływ wysokość minimalnego wynagrodzenia. Przedsiębiorca zatrudniający pracowników ponosi większe koszty zatrudnienia, co ma wpływ na wysokość kosztów prowadzonej działalności.

OSTATECZNIE KOSZTY TE ZOSTAJĄ PRZERZUCONE NA KONCOWYCH ODBIORCÓW.

NA WYSOKOŚĆ KOSZTÓW MAJĄ WPŁYW TAKŻE CENY MATERIAŁÓW I SUROWCÓW, CENY PALIWA ORAZ CENY ENERGII ELEKTRYCZNEJ.

* W zależności od specyfiki danej nieruchomości wystąpią dodatkowe koszty, niewymienione powyżej, dotyczące tylko danej nieruchomości np. konserwacja kotłowni, służebność, AZART konserwacja anten zbiorczych, itp.



OPLĄTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI

EKSPLOATACJA PODSTAWOWA

- **Koszty ogólnego zarządu – koszty administracji budynkami i ogólnego funkcjonowania spółdzielni.**
 - **Koszty administracyjne** – koszty utrzymania biura (podatek od nieruchomości, energia elektryczna itp., materiały biurowe, papier ksero, tonery do drukarek, ubezpieczenie mienia i amortyzacja).
 - **Opłaty pocztowe i prowizje bankowe** – koszty zależne od cen operatora pocztowego oraz banku.
 - **Usługi informatyczne** – bieżąca obsługa informatyczna, koszty obsługi strony internetowej, aktualizacje oprogramowania.
 - **Obsługa prawna.**
 - **Wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami.**
 - **Koszty lustracji i badania bilansu.**
 - **Obowiązkowe składki na Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą.**
- **Ubezpieczenie majątku** – na szkody powstałe w częściach wspólnych m. in. na skutek pożaru, zalania i innych awarii sieci itp.
- **Dezynsekcja i deratyzacja** – dotyczy części wspólnych nieruchomości.
- **Sprzątanie** – koszty utrzymania porządku i czystości w częściach wspólnych budynku oraz na terenie zewnętrznym.
- **Przeglądy obowiązkowe** – obowiązek wynika z przepisów Prawa budowlanego.
 - Przegląd wentylacji grawitacyjnej.
 - Przegląd instalacji gazowej.
 - Przegląd wentylacji mechanicznej.
 - Oporność i zerowanie.
 - Przeglądy pięcioletnie.
 - Przegląd sprzętu p.poż.
 - Przeglądy UDT.
- **Konserwacje:**
 - Konserwacje sanitarne.
 - Konserwacje elektryczne.
 - Konserwacje ślusarskie.
 - Konserwacje budowlane.
 - Konserwacje domofonów.
 - Konserwacje telewizji dozorowej CCTV.
 - Konserwacje bram i wrót garażowych.
 - Konserwacja systemu kontroli dostępu ruchu pieszego i kołowego.
- **Dźwigi** – koszty konserwacji i utrzymania dźwigów, tam gdzie są, w tym rewers i energia elektryczna.



OCHRONA – koszty rozliczane są odrębnie dla

danego osiedla, proporcjonalnie do liczby lokali w danej nieruchomości oraz do ilości miejsc postojowych należących do osób, które posiadają tytuł prawny do MP, a nie posiadają lokalu mieszkalnego w danym osiedlu.

FUNDUSZ REMONTOWY

tworzenie funduszu remontowego jest obligatoryjne, o czym stanowi art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zgromadzone środki przeznaczone są na remonty, przeprowadzane w celu zapewnienia technicznej sprawności nieruchomości.