



**Niech nadchodzące Święta Bożego Narodzenia
Będą czasem spokoju i szczęścia,
radości przeżywanej w gronie najbliższych
oraz wytchnienia od codziennych obowiązków.**

**Niech Nowy Rok 2021 przyniesie wszelką pomyślność
i pozwoli na spełnienie najskrytszych marzeń i na realizację zwykłych, codziennych
planów osobistych i zawodowych.**

**Rada Nadzorcza, Zarząd i Pracownicy
Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Nowy Dom 82”**

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 14 grudnia 2020 roku MSM „Nowy Dom 82” nie otrzymała, w dalszym ciągu, zaświadczenia o przekształceniu dla nieruchomości ARABSKA 5.

Przypominamy:

Z dniem 1 stycznia 2019 r., prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Zaświadczenie o przekształceniu wydawane jest bezpłatnie przez właściwy organ w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, czyli od 1 stycznia 2019 r. W zaświadczeniu o przekształceniu organ potwierdza przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność. Jednocześnie informując o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, a także zasadach oraz okresie jej wnoszenia. Zaświadczenie, poza dotychczasowym użytkownikiem wieczystym, otrzymuje również sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej dla nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia jego wydania.



Sąd z urzędu dokonuje wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę przekształceniową w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres

wskazany w zaświadczeniu. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

Z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę przekształceniową określoną w treści zaświadczenia. Wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata wnoszona jest obowiązkowo przez okres 20 lat od dnia przekształcenia. Ustawodawca wprowadził także możliwość uzyskania bonifikaty od wysokości opłaty przekształceniowej. Osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty może udzielić właściwy organ. Bonifikata może także zostać przyznana za budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty lub urządzenia budowlane, umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. Aby uzyskać bonifikatę, właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może właściwemu organowi zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej.

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI NA TERENIE M.ST. WARSZAWY

Nowe opłaty za odpady od 1 kwietnia 2021 roku.

Rada m.st. Warszawy na nadzwyczajnym posiedzeniu przesunęła termin wprowadzenia nowego systemu naliczania opłat za odbiór odpadów. Zamiast od 1 grudnia 2020 r., zaczną obowiązywać od 1 kwietnia 2021 r. Nowa metoda naliczania opłat za śmieci - oparta o zużycie wody - miała pierwotnie obowiązywać od 1 grudnia. Zastrzeżenia do uchwał Rady m.st. Warszawy w tej sprawie w październiku zgłosiła Regionalna Izba Obrachunkowa. Dlatego w trybie pilnym zwołano posiedzenie radnych,





by przyjąć uchwałę w poprawionej wersji. Podczas obrad został zgłoszony wniosek o przesunięcie terminu wejścia w życie nowych przepisów. Poprawka została przyjęta. Nowy system oparty jest o zużycie wody. Rada m.st. Warszawy na wniosek władz miasta już wcześniej przyjęła stawkę 12,73 zł za metr sześcienny zużycia wody. Metoda ta zastąpi stałą opłatę w kwocie 64 zł, która obowiązuje od marca 2020 roku. Na mniejszy rachunek liczyć mogą głównie osoby żyjące w pojedynkę. Dla rodzin z dziećmi w zdecydowanej większości będzie to podwyżka. Jednak do końca marca wszyscy mieszkańcy nadal płacić będą zryczałtowaną opłatę 65 zł miesięcznie od gospodarstwa domowego.

NOWA OPŁATA W RACHUNKU ZA PRĄD OD STYCZNIA 2021 ROKU

Rachunek za energię elektryczną przeciętnej polskiej rodziny za 2021 rok wzrośnie o ok. 100 zł z powodu opłaty mocy, która w większości trafi do państwowych wytwórców energii. W momentach, kiedy zużycie prądu jest najwyższe, elektrownie mogą nie być w stanie nadążyć za potrzebami odbiorców na energię elektryczną. Rodzi się potrzeba utrzymywania elastycznych rezerw, które można wykorzystać w czasie największego zapotrzebowania na prąd. Na to właśnie elektrownie potrzebują dodatkowych środków, co niestety odbija się na naszych rachunkach. Ustawa mocowa, jak podkreśla Urząd Regulacji Energetyki, powstała w celu zebrania kwoty (pewnej zachęty inwestycyjnej), na rzecz unowocześnienia elektrowni i budowy nowych. Głównym celem ustawy jest określenie, jak ma działać rynek mocy - narzędzie stworzone do osiągnięcia wyznaczonych w ustawie mocowej. Rynek mocy ma zapewnić stałą dostawę prądu, a także zwiększyć stabilność cen energii - tym samym bezpieczeństwo energetyczne.

Ustawa o rynku mocy z 2017 roku zakładała pojawienie się nowej pozycji na fakturach za prąd już 1 października 2020 roku. W Sejmie przesunięto jednak datę na **1 stycznia 2021 roku**. Na finalną wielkość dodatkowej opłaty składać się będzie wiele czynników. Całość kosztów zależeć będzie między innymi od:

- wcześniejszego zużycia energii w godzinach szczytowego poboru,
- prognoz dotyczących zapotrzebowania na prąd i energię w danym Roku Dostaw,
- prognoz kosztów funkcjonowania utrzymania całego przedsięwzięcia.

Gospodarstwa domowe zapłacą miesięcznie:

- **2,30 zł** przy zużyciu mniejszym niż 500 kWh rocznie,
- **5,51 zł** przy zużyciu od 500 kWh do 1200 kWh rocznie,
- **9,19 zł** przy zużyciu powyżej 1200 kWh do 2800 kWh,
- **12,87 zł** przy zużyciu powyżej 2800 kWh.

Rodzina 2+2 zużywa około 2400 kWh rocznie, a więc zapłaci 9,19 zł na miesiąc. Rocznie będzie to jednak już 110,28



WZROST MINIMALNEGO WYNAGRODZENIA W 2021 r.

W 2021 r. minimalne wynagrodzenie za pracę wzrośnie w stosunku do roku 2020 o 200 zł i wyniesie 2800 zł – przewiduje rozporządzenie przyjęte przez Radę Ministrów. Minimalna stawka godzinowa dla określonych umów cywilnoprawnych wyniesie 18,30 zł. Oznacza to, że pracownik, który otrzyma minimalne wynagrodzenie za pracę w 2021 roku w kwocie brutto 2.800,00 zł otrzyma wynagrodzenie netto do wypłaty w wysokości 2.061,67 zł. Obecnie przy wynagrodzeniu brutto 2.600,00 zł wynagrodzenie netto wynosi 1.920,62 zł, co oznacza wzrost o 141,05 zł. Jest to niewątpliwie dobra informacja dla pracowników. Ale oznacza to również wzrost kosztów usług ogólnodostępnych. Wraz ze wzrostem minimalnego wynagrodzenia pracodawca będzie musiał opłacać wyższe pochodne w postaci składek ZUS należnych od pracodawcy. Fakt podniesienia kosztów pracowniczych przełoży się na wzrost kosztów prowadzonej działalności gospodarczej ogółem. Bez względu na rodzaj i charakter zawieranych umów zwiększone wynagrodzenie, ale również wzrost stawki godzinowej przełoży się na większe obciążenia finansowe firmy. Podwyższenie płacy minimalnej i stawki godzinowej będzie bardzo odczuwalne dla sektora mikro i małych przedsiębiorstw, które wzrost tych kosztów będą przerzucać na odbiorców, czyli na nas wszystkich.

**WAŻNE!**

- **APELUJEMY O USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH ORAZ Z MIEJSC POSTOJOWYCH W PAŃSTWA BUDYNKU!**

Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, odzież, itp. są materiałami **ŁATWOPALNYMI**, stwarzającymi bezpośrednie zagrożenie **POŻAREM**, niebezpiecznym dla życia Państwa, Państwa dzieci i sąsiadów.

W przypadku wybuchu paniki i mocnego zadymienia klatki schodowej, każdy przedmiot znajdujący się w ciągu komunikacyjnym, może stanowić poważne zagrożenie i przeszkodę. Klatka schodowa jest także drogą, dzięki której służby ratunkowe mogą dotrzeć do poszczególnych lokali, w celu udzielenia koniecznej pomocy



Szanowni Państwo, największe niebezpieczeństwo jest generowane przez samych Mieszkańców poprzez ustawianie/przechowywanie przedmiotów w ciągach komunikacyjnych oraz na/przy miejscach postojowych. TO, CO NA CO DZIĘŃ BUDZI ZASTRZEŻENIA WIZUALNE SĄSIADÓW, W OBLICZU POŻARU MOŻE STAĆ SIĘ PRZYCZYŃĄ TRAGEDII zarówno dla osób pozostawiających przedmioty zawężające drogę ewakuacyjną, jak i innych korzystających z ciągów komunikacyjnych. Warto pamiętać, że w sytuacji zagrożenia zmienia się sposób myślenia i reagowania ludzi, dodatkowo korytarz może być silnie zadymiony uniemożliwiając

dostrzeżenie przeszkód. Brak drożności drogi ucieczki może stać się bezpośrednią przyczyną tragedii.

Zadbajmy o bezpieczeństwo Swoje i Sąsiadów – sprzątnijmy rzeczy z klatki schodowej i hali garażowej.

- 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.

Z ŻYCIA OSIEDLA

- ❖ W 2020 roku udało się wymienić fragment rurażu instalacji wody zimnej, od wodomierza głównego do zestawu pompowego oraz od zestawu pompowego do miejsca wyjścia instalacji na budynek, wymieniliśmy 87 szt. ciepłomierzy lokalowych, zostały wymienione uszkodzone ruszty ACO w hali garażowej budynku i przeprowadzona została modernizacja automatyki czterech central wentylacyjnych znajdujących się w budynku.
- ❖ W 2021 roku zaplanowany został do przeprowadzenia remont systemu sygnalizacji pożaru hal garażowych. Będzie to polegało na wymianie całej infrastruktury kablowej i wszystkich urządzeń wchodzących w skład instalacji, czyli centrali, czujników dymu, ręcznych ostrzegaczy pożarowych, sygnalizatorów oraz modułów sterujących bramami ppoż. Największym wyzwaniem będzie ułożenie instalacji nad miejscami postojowymi, ale będziemy zabezpieczać miejsca pracy tak, aby niczego nie uszkodzić. Będziemy też potrzebować dostępu do komórek lokatorskich, ponieważ projekt przewiduje dołożenie czujników w tych miejscach. Wszystkie prace będą wykonane zgodnie z zakresem dokumentacji projektowej wykonanej przez firmę ISP Bezpieczeństwo Pożarowe. Ponadto do zamontowania jest nowy zestaw hydroforowy wykorzystywany do regulacji ciśnienia oraz tłoczenia czystej wody do budynku.

❖ PRZEGLĄDY

Zgodnie z art. 61 pkt 1 ustawy Prawo Budowlane Zarządca nieruchomości ma obowiązek poddawania obiektów budowlanych corocznym kontrolom. Kontrole dokonywane co najmniej raz w roku obejmują: kontrolę stanu technicznego budynku, kontrolę stanu technicznego przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych), kontrolę instalacji gazowych. Wyjątkiem są budynki o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000m² oraz inne obiekty budowlane o powierzchni dachu przekraczającej 1.000m² – okresowa kontrola musi być dokonywana co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada. Kontrole dokonywane co najmniej raz na pięć lat obejmują: kontrolę stanu technicznego obiektu, kontrolę urządzeń chłodniczych.

Na terenie nieruchomości wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” przeprowadzane są następujące przeglądy:

- coroczna kontrola stanu technicznego budynków
- półroczna kontrola stanu technicznego budynków usytuowanych przy ul. Al. St. Zjednoczonych 34 i ul. Targowej 33A

- coroczna kontrola stanu technicznego przewodów kominowych
- coroczna kontrola instalacji gazowych
- pięcioletnia kontrola stanu technicznego budynków
- pięcioletnia kontrola instalacji elektrycznych i piorunochronnych
- coroczna kontrola urządzeń wentylacji mechanicznej
- coroczna legalizacja podręcznego sprzętu gaśniczego, hydrantów wewnętrznych i zaworów hydrantowych
- coroczny przegląd zestawów hydroforowych znajdujących się w budynkach usytuowanych przy ul. Arabskiej 5, ul. Al. St. Zjednoczonych 34 oraz zestawu hydroforowego, znajdującego się na terenie osiedla Tarchomin III B i III B Bis
- coroczny przegląd czujników tlenu węgla (gazexów)

Pozostałe urządzenia, znajdujące się na terenie nieruchomości wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” objęte są kontrolą na podstawie stałych umów konserwacyjnych.



W 2020 roku na terenie nieruchomości wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” zostały przeprowadzone następujące kontrole:

- coroczna kontrola stanu technicznego budynków
- półroczne kontrole stanu technicznego budynków usytuowanych przy ul. Al. St. Zjednoczonych 34 i ul. Targowej 33A
- coroczna kontrola urządzeń wentylacji mechanicznej
- coroczna legalizacja podręcznego sprzętu gaśniczego, hydrantów wewnętrznych i zaworów hydrantowych
- coroczny przegląd zestawów hydroforowych znajdujących się w budynkach usytuowanych przy ul. Arabskiej 5, ul. Al. St. Zjednoczonych 34 oraz zestawu hydroforowego, znajdującego się na terenie osiedla Tarchomin III B i III B Bis

Na dzień 14 grudnia 2020 r. Spółdzielnia jest w trakcie następujących kontroli:

- coroczny przegląd czujników tlenu węgla (gazexów)
- coroczna kontrola stanu technicznego przewodów kominowych
- coroczna kontrola instalacji gazowych

Przeгляд instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych w budynkach wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” w Warszawie prowadzony jest przez firmę KAZIMIERZ WIĘCKOWSKI ZAKŁAD USŁUG KOMINIARSKICH, wyłonioną w postępowaniu przetargowym.

Zgodnie z harmonogramem przedstawionym przez Wykonawcę, od dnia 3 września 2020 r. do dnia 25 listopada 2020 r., na terenie każdej z nieruchomości kontrole przewodów kominowych i instalacji gazowej zostały przeprowadzone dwukrotnie.

Po dwóch terminach przeglądu, do kontroli pozostało 282 lokale (spośród 1635 szt. lokali mieszkalnych):

- os. Jagiellońska II A – 41 lokali (spośród 214 szt.)
- os. Latyczowska – 44 lokale (spośród 189 szt.)
- os. Nowa Ulga – 14 lokali (spośród 152 szt.)
- os. Nowa Ulga Bis – 11 lokali (spośród 58 szt.)
- os. Wilga XII – 23 lokale (spośród 165 szt.)
- os. Milenium – 36 lokali (spośród 247 szt.)
- os. Tarchomin III B i III B Bis – 30 lokali (spośród 230 szt.)
- os. Arabska – 8 lokali (spośród 83 szt.)
- os. Słoneczny Stok – 75 lokali (spośród 235 szt.)



W styczniu 2021 roku zostanie wyznaczony jeszcze jeden, ostateczny termin, dla dotychczas niedostępnych lokali. Apelujemy do właścicieli lokali, w których dotychczas nie udało się przeprowadzić badania o udostępnienie lokalu. Przeglądy te wykonywane są dla bezpieczeństwa Państwa i Państwa sąsiadów!

- ❖ Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych ciężące na lokalach na dzień 31 października 2020 roku wynosi 71 598,45 zł.
- ❖ Jednym z notorycznych i najbardziej uporczywych problemów jakie są zgłaszane przez Państwa do pracowników Spółdzielni to zakłócanie ciszy nocnej.



Zakłócanie ciszy nocnej to jedna z najczęstszych przyczyn sąsiedzkich konfliktów. Z jednej strony decydując się na mieszkanie w bloku, musimy się liczyć z tym, że mogą do nas docierać odgłosy z sąsiednich mieszkań. Z drugiej strony każdy z nas powinien być świadomy tego, że są granice nocnych hałasów. Wielogodzinne imprezy, głośne awantury czy uciążliwe remonty to tylko przykłady tego co Państwo do nas zgłaszacie. O ile remont jest uciążliwy przez określony czas, bo prędzej czy później się kończy, z hałaśliwymi sąsiadami niestety nie musi być już tak prosto. Godziny pomiędzy 22.00 a 6.00 rano są przyjęte zwyczajowo jako godziny ciszy nocnej. Wszelkie uciążliwe działania takie jak prace remontowe powinny odbywać się w ciągu dnia. Dobrą praktyką jest poinformowanie

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61

tel./fax. (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl

współmieszkańców o tym, że prowadzimy remont, czy zamierzamy zaprosić gości. Co prawda nie zniweluje to związanych z tym utrudnień, jednak nie będą oni niemile zaskoczeni. Hałasy zza ściany mogą być bardzo uciążliwe, zanim jednak sięgniemy po najbardziej radykalne środki warto spróbować porozumieć się z sąsiadami. Czasem wystarczy krótka rozmowa i prośba o ściszenie muzyki czy przeniesienie najgłośniejszych prac remontowych na inny dzień.

Są jednak przypadki, także w naszej Spółdzielni, gdzie prośby i rozmowy z sąsiadami, którzy notorycznie postępują niezgodnie z zasadami współżycia społecznego, nie przynoszą żadnych efektów. Wtedy pozostaje zgłosić sprawę do odpowiednich organów porządkowych. Przepisy wskazują w sposób ogólny, czym jest zakłócanie spokoju i porządku publicznego.

Art. 51. § 1. Kodeksu wykroczeń stanowi, że *"Kto krzykiem, hałasem, alarmem lub innym wybrykiem zakłóca spokój, porządek publiczny, spoczynek nocny albo wywołuje zgorzzenie w miejscu publicznym, podlega karze aresztu, ograniczenia wolności albo grzywny"*.

Kodeks cywilny można odnieść do remontów - zgodnie z art. 144. Kodeksu cywilnego, *"Właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych."* Ale to są już środki ostateczne.

Życie w budynkach wielolokalowych zmusza do kompromisu, każdy musi pójść na jakieś ustępstwa.

POSTARAJMY SIĘ PAMIĘTAĆ O TYM, ŻE NIE JESTEŚMY SAMI, A ZA ŚCIANĄ MIESZKA NASZ SĄSIAD!

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”

BIURO SPÓŁDZIELNI

Sekretariat
 Dział Finansowy
 Dział Członkowski

ul. Targowa 35
 ul. Targowa 33 B
 ul. Targowa 33 B

tel. 22 619 78 61
 tel. 22 670 21 18
 tel. 22 618 05 74

GODZINY PRZYJĘĆ INTERESANTÓW I PRACY KASY

poniedziałek 14⁰⁰ - 18⁰⁰

wtorek, czwartek, piątek 9⁰⁰ - 13⁰⁰

środa - dzień bez przyjęć interesantów, kasa nieczynna

ADMINISTRATOR Osiedla
EWELINA JENDRASIK

tel. 510 214 396



TELEFONY SŁUŻB TECHNICZNYCH I PORZĄDKOWYCH

Konserwacja sanitarna i centralnego ogrzewania	PIROS INSTALACJE Konrad Szwąder	tel. 501 150 398
Konserwacja elektryczna	Zakład Instalacji Elektrycznych Krzysztof Seliwiak w dni robocze 8:00 – 16:00 Dyżur 24h	tel. 606 381 881 tel. 602 215 036 tel. 600 460 567
Konserwacja ślusarska i ogólnobudowlana	„HART-MECH” mgr inż. Mirosław Świerczyński	tel. 502 280 495
Konserwacja domofonowa	„ALLUX” Sławomir Rubka	tel. 604 288 678
Konserwacja bram i szlabanów	„AKSYS” Adam Kubicki	tel. 604 192 419 tel. 660 533 233
Windy	Elektromechanika Dźwigowa s.c. Jan i Bogdan Pietrzak	tel. 501 214 395
Firma Sprzątająca	Sprzątanie Wnętrz i Posesji „DELFINER” Wiesław Capiga	tel. 502 852 096
Ochrona	BIURO OCHRONY OSÓB I MIENIA „PERSONA GROUP” SP. Z O.O. SP. K.	tel. 538 344 294