



**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

W dniu 09.12.2019 r. otrzymaliśmy ZAŚWIADCZENIE O PRZEKSZTAŁCENIU prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla nieruchomości Targowa 39 A. W dniu 21.01.2020 r. wystosowaliśmy pismo do urzędu dzielnicy - zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. Dnia 19.10.2020 r. otrzymaliśmy informację o WYSOKOŚCI OPŁATY JEDNORAZOWEJ z bonifikatą tj. 274,07 zł (część mieszkalna) oraz otrzymaliśmy informację dot. opłaty rocznej dla części związanej z działalnością gospodarczą tj. 112,38 zł. Obie opłaty zostały wniesione. Czekamy obecnie na wydanie zaświadczenia potwierdzającego uiszczenie opłaty jednorazowej z bonifikatą.



W dniu 09.01.2020 r. otrzymaliśmy ZAŚWIADCZENIE O PRZEKSZTAŁCENIU prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla nieruchomości Targowa 33/35/37, 33b, 37A, 33A. W dniu 14.01.2020 r. wysłaliśmy pismo do urzędu dzielnicy, tj. zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. W dniu 08.07.2020 r. otrzymaliśmy informację o WYSOKOŚCI OPŁATY JEDNORAZOWEJ z bonifikatą, tj. 12.704,22 zł. Płatność została dokonana. W dniu 17.11.2020 r. wysłaliśmy do urzędu pismo o wydanie zaświadczenia potwierdzającego uiszczenie opłaty jednorazowej z bonifikatą.

W dniu 19.02.2020 r. otrzymaliśmy ZAŚWIADCZENIE O PRZEKSZTAŁCENIU prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla nieruchomości Marcinkowskiego 11. W dniu 20.02.2020 r. otrzymaliśmy informację o WYSOKOŚCI OPŁATY JEDNORAZOWEJ, tj. 1.837,74 zł. Dnia 21.02.2020 r. dokonaliśmy płatności ww. opłaty. W dniu 23.07.2020 r. wysłaliśmy pismo do urzędu dzielnicy dot. wydania zaświadczenia potwierdzającego wniesienie opłaty jednorazowej z bonifikatą. Dnia 24.07.2020 r. otrzymaliśmy z urzędu dzielnicy zaświadczenie o uiszczeniu w całości opłaty jednorazowej. Dnia 31.07.2020 r. złożyliśmy wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o zapłatę opłaty przekształceniowej w dziale III KW.

W dniu 28.11.2019 r. otrzymaliśmy ZAŚWIADCZENIE O PRZEKSZTAŁCENIU prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności dla nieruchomości Jagiellońska 6A. W dniu 05.12.2019 r. złożyliśmy do urzędu zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. Dnia 07.02.2020 r. otrzymaliśmy informację o WYSOKOŚCI OPŁATY JEDNORAZOWEJ, tj. 3.420,53 zł. Dnia 13.02.2020 r. dokonaliśmy płatności ww. opłaty. Dnia 23.07.2020 r. wysłaliśmy pismo do urzędu dzielnicy dot. wydania zaświadczenia potwierdzającego wniesienie opłaty jednorazowej z bonifikatą. Dnia 28.07.2020 r. otrzymaliśmy z urzędu dzielnicy zaświadczenie o uiszczeniu w całości opłaty jednorazowej. Dnia 31.07.2020 r. złożyliśmy wniosek do sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o zapłatę opłaty przekształceniowej w dziale III KW.

Na początku 2021 roku zostanie przygotowane rozliczenie wnoszonych przez Państwa zaliczek na poczet opłaty za przekształcenie wieczystego użytkowania we własność. Otrzymacie Państwo (osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) indywidualne informacje w tym zakresie.

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., zacząć 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 65 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 mocowej, 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 odbije 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 przedsiębiorstwa.

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.



Z ŻYCIA OSIEDLA

Sprawy terenowo prawne

Sprawa MSM "Nowy Dom 82" p-ko m.st. Warszawa ZGN Praga-Północ (dot. budynku Marcinkowskiego 13)

W dniu 31.08.2018 r. MSM "Nowy Dom 82" skierowała przeciwko ZGN Praga Północ pozew o zapłatę kwoty 35.000,00 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowych działki ewidencyjnej numer 39/5, stanowiącej teren osiedla Jagiellońska IIA (dotyczy mieszkańców budynku przy ul. Marcinkowskiego 13). ZGN pomimo kilkuletniej korespondencji w tej sprawie (prowadzonej od 2015 r.), nie podjął działań, aby zmienić usytuowanie wejścia do budynku Marcinkowskiego 13 tak, aby znajdowało się ono od strony ulicy Marcinkowskiego, a nie od strony osiedla Jagiellońska IIA. Przez cały ten czas mieszkańcy budynku Marcinkowskiego 13 korzystali z terenu zewnętrznego osiedla i znajdującej się na nim infrastruktury, nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat.

Po bezskutecznym wezwaniu do zapłaty ww. kwoty, wniesiono w tej sprawie pozew.

Sprawa została rozstrzygnięta przez Sąd I instancji (Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie). Sąd oddalił powództwo Spółdzielni. W pisemnym uzasadnieniu wyroku Sąd nie podał jasnego i jednoznacznego powodu swojego rozstrzygnięcia. Uzasadnienie to jest wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony Sąd przyjął, że Spółdzielnia jako użytkownik wieczysty terenu, ma roszczenie do ZGN o zapłatę za korzystanie z jego gruntu, z drugiej odmówił takiego roszczenia.

Kancelaria przygotowała i skierowała do Sądu II instancji apelację od wyroku. Apelacja wpłynęła do Sądu 29 kwietnia 2019 r. Na dzień 22.12.2020 r. oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Równolegle Zarząd Spółdzielni zdecydował o wezwaniu ZGN Praga-Północ do zaprzestania naruszenia prawa poprzez bezprawne korzystanie z terenu osiedla Jagiellońska II A. W odpowiedzi na to wezwanie ZGN poinformował, że rozpoczął prace remontowe zmierzające do zmiany usytuowania wejścia do budynku Marcinkowskiego 13. Wejście to zostało wykonane od strony ulicy Marcinkowskiego, co wyeliminowało konieczność korzystania z nieruchomości Spółdzielni przez mieszkańców tego budynku, aby dojść do wejścia do klatki schodowej. Z dniem 01 stycznia 2020 r. wyłączone zostały pastylki umożliwiające mieszkańcom tej nieruchomości wstęp na teren osiedla Jagiellońska II A.

Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości Marcinkowskiego 7 p-ko MSM Nowy Dom 82 o ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia, przeprowadzenia mediów, korzystania, wykonywania remontu elewacji.

Wnioskiem z 30.05.2018 r., doręczonym Spółdzielni 6.02.2019 r., Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Marcinkowskiego 7 wystąpiła na drogę sądową o ustanowienie służebności drogi koniecznej przejścia, przeprowadzenia mediów, korzystania, w tym wykonywania remontu w pasie gruntu o szerokości 4m liczonego od północnej i zachodniej ścian budynku.

Sąd przed merytorycznym rozpoznanie wniosku, postanowieniem z dnia 11 stycznia 2019 r., udzielił Wnioskodawcy zabezpieczenia zgłoszonego roszczenia w zakresie możliwości wejścia na teren Spółdzielni celem posadowienia na nim rusztowań, na potrzeby wykonania remontu elewacji budynku. W dniu 12.02.2019 r. Spółdzielnia złożyła zażalenie na postanowienie o zabezpieczeniu. Zażalenie zostało oddalone w całości. Sąd nie przychylił się do przedstawionej argumentacji uznając, że WM powinna uzyskać zabezpieczenie celem umożliwienia wykonania jej prac remontowych północnej elewacji budynku, która według sądu, jest w stanie zagrażającym życiu lub zdrowiu. Pomimo, że postanowienie o udzielenie zabezpieczenia uzyskało status prawomocnego w lutym 2020r., do dnia dzisiejszego WM nie wykonała remontu tej części elewacji, co sugeruje, że stan zagrożenia, na którym powoływała się w swoim wniosku o udzielenie zabezpieczenia, nie występuje.

Kancelaria przygotowała również odpowiedź na wniosek wraz ze zgłoszeniem zarzutów i podaniem dowodów.

Brak jest racjonalnego wytłumaczenia dla wniosku Wspólnoty o ustanowienie służebności we wnioskowanym zakresie, gdyż posiada ona wejścia do budynku w prześwicie bramowym swojej nieruchomości i nie musi korzystać w tym zakresie z działki Spółdzielni.

Odnotować należy, że Zarząd Spółdzielni próbował przedmiotową sprawę zakończyć polubownie, na drodze pozasądowej, proponując Wspólnocie ustanowienie służebności przechodu, w węższym zakresie niż przez nich oczekiwana, za odpowiednią odpłatnością. Propozycja ta została odrzucona przez Zarząd Wspólnoty, który nie zgodził się z proponowaną stawką wynagrodzenia, która finalnie wyniosła 500,00 zł netto/miesiąc. Wspólnota oczekuje ustanowienia służebności we wnioskowanym zakresie za jednorazową opłatą wynoszącą 7.000,00 zł netto miesięcznie.

W dniu 03.09.2020 r. na terenie WM odbyła się wizja lokalna z udziałem sądu rozpoznającego sprawę. Sąd zapoznał się ze stanem faktycznym, w szczególności usytuowaniem budynku WM i miejscem rozmieszczenia wejść do tego budynku. Wykonał dokumentację fotograficzną.

W dniu 20 listopada 2020r. odbyła się rozprawa w przedmiotowej sprawie. Sąd przesłuchał stronę wnioskującą w osobie członka zarządu. Sąd skierował sprawę na posiedzenie niejawne, celem rozpoznania złożonych wniosków dowodowych w szczególności w zakresie biegłego geodety i rzeczoznawcy, mając na uwadze stanowisko Spółdzielni (brak przesłanek do ustanowienia służebności drogi koniecznej).

Wspólnota Mieszkaniowa 35/37 p-ko MSM "Nowy Dom 82" o ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu przez nieruchomości MSM "Nowy Dom 82"- dostęp do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 od strony ulicy Targowej

Wspólnota Mieszkaniowa Targowa 35/37 złożyła wniosek o sądowe ustanowienie na jej rzecz służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość (drogę) znajdującą się na terenie osiedla Jagiellońska II A (od strony ul. Targowej).

W sprawie przeprowadzono dotychczas trzy rozprawy. Odbyła się również wizja lokalna z udziałem sądu. Sąd powołał w sprawie biegłego geodetę, który wytyczył przebieg służebności przechodu.

Spółdzielnia wniosła o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przejazdu. Propozycja Wspólnoty w zakresie kwoty za ustanowienie służebności to 15.000,00 zł. Strony nie doszły do porozumienia. Sprawa nie zakończyła się ugodą.

Obecnie oprócz dochodzonego roszczenia związanego z ustanowieniem służebności drogi koniecznej mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 wnioskują o umożliwienie im zamontowania na elewacji budynku Spółdzielni (od strony ulicy Targowej) dodatkowych domofonów. W sprawie został powołany kolejny biegły, którego zadaniem jest ustalenie czy domofony takie da się zamontować i jaki będzie koszt takiej operacji. Wizja lokalna z udziałem biegłego odbyła się w dniu 28 sierpnia 2019 r. Wniesiono zarzuty do opinii. Oczekujemy na dalsze ruchy ze strony Sądu w szczególności na wyznaczenie terminu rozprawy.

Sprawa dotycząca nabycia części nieruchomości gruntowej, wchodzącej w skład osiedla Jagiellońska II A, przez Spółdzielnię Mieszkaniową Konserwatorów Zabytków jako właściciela budynku przy ul. Kępnej 2 (pozasądowa).

Budynek przy ul. Kępnej 2, podobnie jak inne budynki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie osiedla Jagiellońska II A, został wydzielony po obrysie. Mieszkańcy tego budynku, aby korzystać z wejścia do niego, przechodzili przez nieruchomość MSM „Nowy Dom 82”. Zarząd Spółdzielni zdecydował o uregulowaniu stanu prawnego korzystania z nieruchomości. W tym celu początkowo wystąpił do właściciela budynku Kępna 2 z inicjatywą ustanowienia odpłatnej służebności przechodu. Inicjatywa ta z czasem została zmieniona na propozycję sprzedaży części nieruchomości. MSM „Nowy Dom 82” podjęła kroki, aby wydzielić geodezyjnie działkę, która podlegałaby sprzedaży. Postępowanie administracyjne w tej sprawie zostało prawomocnie zakończone, a działka przyległa bezpośrednio do budynku przy ul. Kępnej 2, została wydzielona i otrzymała numer 39/12 (powierzchnia: 0.0114 ha). Ustalona między stronami cena transakcji kupna-sprzedaży opiewała na kwotę 141.300,00 zł netto.

W dniu 03.12.2019 r. w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie z Prezes Zarządu Spółdzielni, będącej właścicielem budynku Kępna 2. Zadeklarowała, że Spółdzielnia ta przystąpi do czynności notarialnej zakupu wydzielonej działki. Zarząd MSM „Nowy Dom 82” wynegocjował warunki płatności, która odbędzie się w 3 ratach: I rata w wysokości 70.000,00 zł płatna w terminie 7 dni od daty podpisania umowy; II i III rata w wysokości po 35.000,00 zł płatne raz do roku w styczniu kolejnych lat (2021 i 2022). Projekt aktu notarialnego został przygotowany. Strony nie zgłosiły zastrzeżeń do jego treści. Kupujący przygotował dokument (uchwała Rady Nadzorczej) w sprawie wyrażenia zgody przez członków Spółdzielni kupujących na zakup gruntu. Transakcję pomyślnie przeprowadzono, nieruchomość została sprzedana.

Sprawa ogródka przydomowego posadowionego na terenie osiedla Jagiellońska IIA przyległego do budynku Marcinkowskiego 9.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2020 r. Zarząd MSM „Nowy Dom 82” zwrócił się do właściciela nieruchomości budynkowej położonej przy ulicy Marcinkowskiego 9 – Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ, o udostępnienie danych osobowych lokatorów zamieszkujących lokal na parterze tego budynku. Wyjście na ogródek prowadzi bezpośrednio z jednego z lokali tego budynku. Celem działania Sp-ni było uzyskanie danych podmiotu, który faktycznie korzystał z terenu osiedla, tak aby możliwe było skierowanie sprawy o bezumowne korzystanie z nieruchomości Sp-ni. W odpowiedzi na wystąpienie Zarządu, ZGN poinformował, że nie może ustalić kto zamieszkiwał lokal w okresie do 10 lat wstecz i który z najemców ogródek ten stworzył. ZGN zadeklarował jednak, że ogródek zostanie rozebrany i usunięty z terenu osiedla. Obecnie Zarząd oczekuje na podjęcie działań rozbiórkowych przez ZGN. Wystosowano monit do ZGN o przyspieszenie działań.

Sprawa dotycząca podziału dz. ew. nr 32 na potrzeby wydzielania z niej działki zabudowanej częścią budynku Targowa 39A.

W dniu 21 lutego 2008 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do fragmentu dz. ew. nr 32 z obrębu 4-15-06, zabudowanego klatką schodową budynku Targowa 39A. Budynek Spółdzielni posadowiony jest na dz. ew. nr 31 o powierzchni 157 m². Właścicielem dz. ew. nr 32 jest m.st. Warszawa. Sprawę prowadzi Urząd m.st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Praga-Północ. Procedura działania w niniejszej sprawie wymusza przeprowadzenie podziału administracyjnego dz. ew. nr 32 w taki sposób, aby uzyskać nową działkę, która docelowo zostanie scalona z działką numer 31, co z kolei umożliwi przystąpienie do procedury przekształceń praw do lokali.

Spółdzielnia złożyła wniosek o wykup części ww. nieruchomości w trybie art. 35 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tryb bezprzetargowy).

Projektowany sposób podziału został pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ. Stwierdzono, że podział taki przyczyni się do poprawy warunków zagospodarowania działki numer 31 (projektowana działka nr 32 o powierzchni 0,0064 ha).

Urząd cały czas prowadzi postępowanie celem wykonania map podziałowych, szacowania wartości nieruchomości, badania stanu roszczeń do gruntu i jego ewentualnych obciążeń. Pismem z 16 lipca 2018 r. Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ informował, że postępowanie jest na etapie końcowym. Wystąpiono do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa o zgodę właścicielską na dokonanie podziału. Obecnie, wbrew twierdzeniom z roku 2017, gdy ustalono, że projektowany podział poprawi warunki zagospodarowania dz. ew. nr 31, sporządzono tzw. informację urbanistyczną, której autorem jest Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ, według której zbycie projektowanej działki koliduje z zamierzeniami planistycznymi miasta, które zakłada tworzenie wspólnych przestrzeni ogólnodostępnych, a także, że wydzielona działka nie może zostać zagospodarowana jako osobna nieruchomość. Kancelaria zgłosiła zastrzeżenia do tej informacji. Oczekujemy na ustosunkowanie się do nich.

❖ W 2020 roku udało się przeprowadzić następujące prace:



- Remont klatek schodowych nr I i nr IV, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33/35/37;
- Wymiana obróbek blacharskich nad garażami znajdującymi się za budynkiem usytuowanym przy ul. Jagiellońskiej 6A;
- Odświeżenie wejścia do klatek schodowych nr I, II, III i IV, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33/35/37 wraz z odświeżeniem sufitów nad wejściami do Pasażu Handlowego, od strony ul. Targowej;
- Remont klatki schodowej nr III, znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B (po pożarze);

- Modernizacja dźwigu osobowego, znajdującego się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 37A;
- Modernizacja instalacji elektrycznych w budynku usytuowanym przy ul. Marcinkowskiego 11 – w trakcie;
- Remont malarski ok. 41m² elewacji w poziomie parteru budynku usytuowanego przy ul. Targowej 39A, od strony klatki schodowej umożliwiającej wejście do klatki schodowej, wraz z czyszczeniem i malowaniem 2 szt. rur spustowych o łącznej długości 2,6mb, malowaniem drzwi do pomieszczenia śmietnika oraz oczyszczeniem i malowaniem daszku nad wejściem do klatki
- Malowanie drzwi wejściowych do klatek schodowych nr I i IV, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33/35/37, od strony ulicy Targowej oraz od strony wewnętrznej osiedla, wraz z malowaniem drzwi wewnętrznych klatki schodowej nr V.



- Modernizacja central wentylacyjnych znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33A;
- Wykonanie nawodnienia fragmentu terenu zielonego osiedla Jagiellońska II A, przy klatce schodowej nr V, budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33/35/37.
- Skucie luźnych tynków na elewacji budynku usytuowanego przy ul. Marcinkowskiego 11, zabezpieczenie elewacji przed wnikaniem wód opadowych.
- Wymiana fragmentu pionu centralnego ogrzewania, w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B
- remont instalacji piorunochronowej budynku Targowa 33/35/37

❖ W 2021 roku planujemy przeprowadzić następujące prace:

- remont ostatnich 2 klatek schodowych,
- remont ścian zewnętrznych i prześwitów dwupoziomowego parkingu
- remont nawierzchni i murków wyjazdu z górnego parkingu
- wykonanie projektu instalacji oddymiania klatek schodowych przy Pasażu handlowym
- remont windy w budynku Targowa 33 b kl.1

Szanowni Państwo,

wszystkie prace remontowe są wykonywane ze zgromadzonych środków Funduszu Remontowego Państwa Osiedla. Dlatego też prace, które są wykonywane, muszą być dzielone na etapy, by środków zgromadzonych na funduszu remontowym wystarczyło na ich przeprowadzenie. Niestety, ostatnie lata, a zwłaszcza ostatni rok, przyniósł znaczny wzrost kosztów wykonywanych prac, co przekłada się bezpośrednio na ilość wykonywanych remontów. Owszem, można wykonywać więcej, ale wiązałoby się to ze zmianą stawki funduszu remontowego, czego nie proponujemy, ze względu na wzrost innych kosztów eksploatacyjnych. Dlatego prosimy o cierpliwość i wyrozumiałość, wszystkie prace remontowe są przez nas planowane po uwzględnieniu najpilniejszych potrzeb na Osiedlu. Priorytetem są dla nas kwestie bezpieczeństwa mieszkańców.

❖ 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

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

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 tlenku 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 tlenku węgla (gazexów)
 - coroczna kontrola stanu technicznego przewodów kominowych
 - coroczna kontrola instalacji gazowych

Przegląd 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 – 33 lokali (spośród 214 szt.)
- os. Targowa 68 – 9 lokali (spośród 62 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 31.10.2020 roku wynosi 237.905,54 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 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 zgorzelenie 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!

❖ **REGULAMIN PARKOWANIA W HALI GARAŻOWEJ**

Rada Nadzorcza MSM „Nowy Dom 82”, na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 14 grudnia 2020 roku, przyjęła *Regulamin korzystania z miejsc postojowych w wielostanowiskowych garażach w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”*. Jest to efekt coraz częstszych sytuacji wykorzystywania miejsc postojowych niezgodnie z przeznaczeniem. Regulamin ma na przypomnieć podstawowe zasady obowiązujące w hali garażowej. W najbliższym czasie do właścicieli i najemców miejsc postojowych w halach garażowych trafi Regulamin w pełnej wersji. Poniżej jedynie wyciąg z najważniejszych zasad Regulaminu:

1. *Zabrania się wjazdu pojazdami niespełniającymi norm hałasu i zadymienia.*
2. *Zabrania się wjazdu na teren garażu pojazdami wyposażonymi w instalację LPG.*
3. *Na terenie garaży zabrania się w szczególności:*
 - 3.1. *magazynowania paliw, substancji i materiałów łatwopalnych, pustych pojemników po paliwie oraz środków wydzielających nieprzyjemny zapach,*
 - 3.2. *przetrzymania motocykli i motorowerów poza wyznaczonymi miejscami postojowymi,*



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

- 3.3. *przetrzymania pól spalonych, kosiarek itp.,*
- 3.4. *składowania kół, opon i śmieci itp.*
- 3.5. *tankowania pojazdów,*
- 3.6. *pozostawiania pojazdów z uruchomionym silnikiem dłużej niż jedną minutę,*
- 3.7. *parkowania pojazdów niesprawnych technicznie, w szczególności z wyciekami płynów technologicznych,*
- 3.8. *mycia, odkurzania (z wyłączeniem przenośnych bezprzewodowych odkurzaczy elektrycznych), suszenia za pomocą jakichkolwiek grzałek i odśnieżania pojazdów,*
- 3.9. *prowadzenia pojazdu bez włączonych świateł mijania,*
- 3.10. *parkowania poza wyznaczonym miejscem postojowym,*
- 3.11. *wymiany w samochodzie oleju lub innych płynów, dokonywania napraw,*
- 3.12. *kategorycznie zabrania się wykorzystywania miejsc postojowych do innych celów niż parkowanie pojazdu, w szczególności parkowania: rowerów, przyczep kempingowych, łodzi żaglowych, motorowych i innych pojazdów pływających, a także hulajnóg elektrycznych i innego sprzętu zasilanego silnikami elektrycznymi;*
- 3.13. *dokonywania w obrębie hali garażowej lub miejsca postojowego zmian budowlanych, technicznych i instalacyjnych bez zgody Spółdzielni,*
- 3.14. *ingerowania w system zasilania energią elektryczną,*
- 3.15. *głośnego odsłuchiwania muzyki, które mogłoby zakłócać korzystanie z innych miejsc postojowych zgodnie z ich przeznaczeniem przez pozostałych użytkowników hali garażowej.*

PARKOWANIE NA TERENACH ZEWNĘTRZNYCH OSIEDLA

Szanowni Państwo,

od jakiegoś czasu zgłaszacie Państwo problemy ze znalezieniem wolnych miejsc do parkowania na terenie zewnętrznym Osiedla. Niestety, terenu Osiedla nie przybywa, a samochodów tak. Obecny czas, kiedy większość osób pracuje zdalnie powoduje, że auta stoją przez cały czas na zewnętrznych parkingach osiedlowych. Niestety, nie ma możliwości ustalenia regulaminowego **jeden lokal - jedno miejsce postojowe**, ponieważ w Osiedlu Jagiellońska II A znajduje się 214 lokali mieszkalnych i 45 usługowych, zaś na terenie zewnętrznym wyznaczonych jest 180 miejsc postojowych, w tym dwa dla osób niepełnosprawnych. Na teren Osiedla można wjechać jedynie przy pomocy pilota. Ochrona Osiedla nie powinna otwierać bram wjazdowych osobom, które zapominają pilotów wjazdowych, jednakże nie wszyscy to rozumieją i niejednokrotnie dochodzi do nieporozumień i prób wymuszenia na pracownikach ochrony otwarcia bramy. Ochrona ma jedynie obowiązek wpuścić na teren Osiedla wszystkie służby państwowe (karetka pogotowia, straż pożarną, policję).

Niemniej jednak, podczas ostatniego posiedzenia, Rada Nadzorcza postanowiła o wypracowaniu, na każde osiedle indywidualnie, zasad parkowania na terenach zewnętrznych. Mamy nadzieję, że zasady te uda się wdrożyć na Osiedlach, i chociaż w części pomogą usprawnić parkowanie na terenach zewnętrznych.

DBAJMY O ZIELEŃ – NASZE WSPÓLNE DOBRO



Od pewnego czasu wpływają do biura Spółdzielni informacje, że zieleń na terenie Osiedla jest niszczone. Zdarza się, że jest to bezmyślne dewastowanie, wyrywanie roślin, albo zwyczajna kradzież cebulek kwiatowych, posadzonych krzewów czy drzew.

Trawniki i ogródki, pielęgnowane przez pracowników firmy sprzątającej przy udziale Państwa sąsiadów, są wspólnym dobrem i każdy z mieszkańców uczestniczy finansowo w ich utrzymaniu.

Przypomnijmy też, że prywatne osoby, które zadeklarowały się do uprawiania klombów kwiatowych pod swoimi oknami, robią to nie żałując czasu, sił i często własnych pieniędzy. Ich praca sprawia, że wokół nas jest ładniej i bardziej kolorowo. Dlatego należy im podziękować za ich zaangażowanie. Wyrwanie, niszczenie czy kradzież zieleni powoduje marnotrawstwo pieniędzy i pracy. Nie powinniśmy na to pozwalać.

Dlatego apelujemy do wszystkich mieszkańców, dorosłych i dzieci, byście zwracali uwagę na takie zdarzenia, nie przechodzili obojętnie wobec takich nagannych zachowań, a także zgłaszali je do pracowników administracji. Apel nasz kierujemy też do rodziców, by wytłumaczyli swoim dzieciom, jakie zachowania są niewłaściwe i szkodliwe. Prosimy także właścicieli psów, by zwracali uwagę na aktywności swoich pupili i każdorazowo sprząтали nieczystości po swoim podopiecznym.

Szanujmy naszą osiedlową zielen dla dobra 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 **LATWOPALNYMI**, 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 DZIEŃ BUDZI ZASTRZEŻENIA WIZUALNE SĄSIADÓW, W OBLICZU POŻARU MOŻE STAĆ SIĘ PRZYCZYNĄ 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.

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 „DELFINEK” Wiesław Capiga	tel. 502 852 096
Ochrona	BIURO OCHRONY OSÓB I MIENIA „PERSONA GROUP” SP. Z O.O. SP. K.	tel. 538 344 326