



WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Ustawa *prawo spółdzielcze* zobowiązuje zarząd spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego. Ustawa z 31 marca

2020 roku zwana potocznie „tarczą antykryzysową”, wydłuża ten termin do sześciu tygodni po zakończeniu okresu obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. W związku z tym, że stan epidemiczny nie został prawnie zniesiony Walne Zgromadzenie odbędzie się po odwołaniu stanu epidemii. Ze Sprawozdaniami za rok 2021 będzie można się zapoznać na stronie internetowej spółdzielni i w biurze spółdzielni.

STANOWISKO ZWIĄZKU REWIZYJNEGO W SPRAWIE ZWOŁYWANIA WALNYCH ZGROMADZEŃ SPÓŁDZIELNI

W odpowiedzi na pytania w sprawie możliwości organizacji walnego zgromadzenia w spółdzielni mieszkaniowej na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 6 maja 2021 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2021 r., poz. 861

– Krajowy Związek Rewizyjny stoi na stanowisku, że w związku z obowiązywaniem art. 90 ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 568) brak jest obowiązku zwoływania walnego zgromadzenia przed wskazanym tam terminem. Przywołany art. 90 stanowi, że: Art. 90. Jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu. Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz.U. z 2021 r. poz. 861) nadal w treści § 26 ust. 15 do dnia 31 sierpnia 2021 r. zakazuje organizowania i udziału w innych niż określone w ust. 1 i ust. 1a zgromadzeniach, w tym imprezach, spotkaniach i zebraniach niezależnie od ich rodzaju, poza dozwolonymi w treści ust. 17, żaden ze wskazanych tam przypadków nie dotyczy walnych zgromadzeń w spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd KZRSM



Grunty pod budynkami Targowa 33/35/37, Targowa 33B, Targowa 33A, Targowa 37A, Targowa 39A, Jagiellońska 6A, Marcinkowskiego 11, mają status własności.

Na podstawie prawomocnego orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie z 19 grudnia 2019 roku, sygn. akt KOX/4603/Po/17 od 1 stycznia 2017 roku nastąpiła aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Stosownie do art. 21 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 2040) w przypadkach wszczętych i niezakończonych przed dniem przekształcenia postępowań w sprawach aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat, opłatę wnosi się w wysokości odpowiadającej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie. Jeżeli w wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub ustalenia albo aktualizacji stawki procentowej ustalona zostanie nowa wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, opłata wnoszona jest w nowej wysokości wynikającej z aktualizacji lub tego ustalenia i obowiązuje od dnia 1 stycznia roku, w którym nastąpiło przekształcenie.

Z uwagi na otrzymanie informacji z Urzędu Miasta st. Warszawy o zweryfikowaniu wysokości opłaty przekształceniowej, nadal oczekujemy na ostateczne decyzje w tej sprawie. Dopiero po otrzymaniu stosownych zaświadczeń o zaktualizowanej wysokości opłaty przekształceniowej będzie możliwe podjęcie działań zmierzających do ustalenia należnych, indywidualnych opłat z tego tytułu.

UWAGA! W wieczystym użytkowaniu pozostaje cały czas teren, na którym posadowiony jest plac zabaw, parking, chodniki.

Od 2019 roku właściciele mieszkań uwłaszczają się na udziale w gruncie pod budynkiem. Przez wadliwe przepisy wielu zrobiło jednak to tylko częściowo, ponieważ tamte przepisy nie uwzględniły infrastruktury towarzyszącej. W nie każdym przypadku



doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego choć powinno. Bywa, że grunt pod drogą został tylko częściowo przekształcony. Za tę samą drogę płaci się więc jednocześnie i podatek od nieruchomości, i roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, co dla wielu właścicieli mieszkań w blokach jest zwyczajnie niezrozumiałe. Wiele spółdzielni mieszkaniowych posiada działki, na których znajduje się tylko infrastruktura towarzysząca, taka jak: drogi, parkingi, place zabaw, tereny zielone oraz drobne formy architektoniczne. Tak jest w przypadku naszego Osiedla Jagiellońska II A. Teren placu zabaw, parkingów, chodniki, drogi wewnętrzne znajdują się z odrębnej działki ewidencyjnej. Natomiast budynki posadowione są na oddzielnych działkach ewidencyjnych. Obowiązujące przepisy nie pozwalają przekształcić tego typu terenów, choć są one ściśle związane z budownictwem mieszkaniowym.

Winne tej sytuacji jest ułomne prawo, a konkretnie ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Na jej podstawie 1 stycznia 2019 r. doszło z mocy prawa do uwłaszczenia gruntów pod budynkami wielorodzinnymi oraz domami jednorodzinnymi. W praktyce jednak nie zawsze tak było. Ustawa przekształceniowa mówi o uwłaszczeniu gruntów pod budynkami wielorodzinnymi oraz pod towarzyszącą im infrastrukturą mieszkaniową. Ale od początku wejścia w życie tych przepisów pojawiały się problemy z określeniem co zalicza się do infrastruktury towarzyszącej. W związku z tym cel ustawy nie zostanie w pełni osiągnięty. Kilukrotnie zmiany zapowiadało Ministerstwo Rozwoju i Technologii, ostatnio w maju 2021 r. Wstępna ministerialna propozycja przewidywała, że wszystkie tereny związane z budownictwem mieszkaniowym należące do wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni z mocy prawa zostaną uwłaszczone. Dzięki temu zdaniem prawników i zarządców nieruchomości reforma uwłaszczeniowa sprzed 3 lat zostałaby dokończona. Co dzieje się obecnie z projektem? Nie wiadomo, żadnych informacji nie ma nawet w wykazie prac Rady Ministrów.

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI NA TERENIE M.ST. WARSZAWY

Od stycznia 2022 roku wszyscy mieszkańcy budynków wielorodzinnych w Warszawie zapłacą jedną stawkę: 85 zł. To efekt decyzji stołecznych radnych podjętej na posiedzeniu 17 grudnia 2021 roku. Tym samym nie

wejdzie w życie uchwała Rady Warszawy z 18 listopada wprowadzająca stawki uzależnione od metrażu mieszkania.

Dzień wcześniej, tj. w czwartek 16 grudnia uchwałę w tej sprawie zakwestionowała Regionalna Izba Obrachunkowa.



GROMADZENIE ODPADÓW NA TERENIE OSIEDLA

Szanowni Państwo,

na terenie Państwa osiedla znajduje się 8 pomieszczeń na odpady- śmietników (w nazewnictwie firmy odbierającej odpady: „punktów MGO” – miejsce gromadzenia odpadów).

Każda z trzech klatek budynku Targowa 33B posiada swój śmietnik (3 punkty MGO na 40 lokali mieszkalnych), budynek Targowa 33A posiada swój śmietnik (1 punkt MGO na 32 lokale usługowe, z czego niektóre są zamknięte), klatki schodowe budynku Targowa 33/35/37 (z wyłączeniem klatki schodowej nr IV) posiadają swoje śmietniki (4 punkty MGO na 64 lokale mieszkalne).

Na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego znajduje się jedno pomieszczenie śmietnika, z którego korzystają mieszkańcy budynków Jagiellońska 6A, Marcinkowskiego 11, Targowa 33/35/37 (kl. IV) oraz Targowa 37A. (1 punkt MGO na 100 lokali mieszkalnych).

Przypominamy!

Podmiotem odpowiedzialnym za nadzór nad odbiorem odpadów z terenu Państwa osiedla jest m. st. Warszawa, m.in. na podstawie Uchwały nr LXI/1632/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w m.st. Warszawie i zagospodarowania tych odpadów. Odbiór odpadów realizowany jest na podstawie umowy podpisanej pomiędzy Urzędem m.st. Warszawy a firmami świadczącymi w/w usługę. Zarządcy nieruchomości nie są stroną umowy. Nasze możliwości negocjacyjne są znacznie ograniczone, niemniej Spółdzielnia w dalszym ciągu systematycznie monitoruje oba podmioty, aby wymóc na nich właściwe świadczenie usług, za które Państwo płacicie.



**SEGREGACJA ODPADÓW
OBOWIĄZKOWA**

OBOWIAZUJE BEZWZGLĘDA SEGREGACJA ODPADÓW!

W przypadku nieruchomości wielolokalowych - bloków, będzie obowiązywała odpowiedzialność zbiorowa.

Nawet jeśli jeden mieszkaniec nie będzie segregować odpadów i zostanie to stwierdzone przez firmę odbierającą

odpady i zgłoszone do Urzędu, ukarani zostaną wszyscy lokatorzy z danego budynku.

Odpady z remontów nie są odpadami komunalnymi! Nie wolno ich umieszczać w kontenerach, znajdujących się w pomieszczeniach śmietników i altan śmietnikowych!

Firmy świadczące usługę odbioru odpadów komunalnych odmawiają odbioru tego typu odpadów, ze względu na brak możliwości ich utylizacji w ramach świadczonej usługi. Mieszkańcy realizujący prace remontowe powinni we własnym zakresie zapewnić kontener na odpady budowlane (lub tzw. „big bag”), a po zakończeniu prac zlecić ich wywiezienie.



Z ŻYCIA OSIEDLA**Teren do zagospodarowania**

Szanowni Państwo,

Czekamy na Państwa pomysły na zagospodarowanie terenu Spółdzielni przy budynku Marcinkowskiego 9. Chcielibyśmy poznać Państwa zdanie w tym zakresie: czy teren pozostawić w takim kształcie jak obecnie (wybieg dla psów), czy zlokalizować tam dodatkowe miejsca postojowe dla mieszkańców, czy zagospodarować teren poprzez nasadzenia nowych drzew, krzewów? Bardzo prosimy o Państwa opinie w tym temacie.

PARKOWANIE NA TERENIE OSIEDLA

Szanowni Państwo,

Na terenie Osiedla Jagiellońska do dyspozycji mieszkańców jest 204 miejsc do parkowania, w tym: 102 miejsca postojowe na tak zwanym górnym parkingu, 76 miejsc postojowych na „dolnym parkingu” oraz 26 miejsc postojowych usytuowanych w indywidualnych garażach i hali garażowej.

Miejsca postojowe na „dolnym parkingu” są udostępnione dla mieszkańców na zasadzie najmu miejsca postojowego. Osoby, które parkują tam swoje auta robią to na podstawie umowy najmu której są stroną. To oznacza, że na każde miejsce postojowe jest podpisana indywidualna umowa najmu, osoba wynajmująca płaci miesięczny czynsz najmu za korzystanie z tego miejsca postojowego. Zdarzają się niestety sytuacje, że miejsca wynajmowane są zajmowane przez osoby nieuprawnione. Takie sytuacji nie powinny mieć miejsca, dlatego też apelujemy do osób, które zajmują miejsca postojowe bez tytułu prawnego o ukrócenie tego procederu!

Z tytułu najmu miejsca postojowego wnoszone są następujące opłaty: 45 zł lub 35 zł/ miesięcznie.

Osoby korzystające z miejsc postojowych w hali garażowej lub w indywidualnych garażach wnoszą opłatę eksploatacyjną. Parkowanie na górnym parkingu jest bezpłatne.

Problem parkowania na terenie Osiedla, który nasilił się w ostatnich miesiącach ma związek, niestety, z sytuacją pandemiczną w kraju. Wiele osób pracuje zdalnie z domu, a tym samym ich auta prawie w ogóle nie wyjeżdżają z Osiedla. Problem ten obserwujemy na wszystkich nieruchomościach, które są w naszym zarządzeniu, poza tym jest to problem występujący w całej Warszawie.

Ponownie więc apelujemy, aby nie udostępniać pilotów umożliwiających wjazd na teren wewnętrzny osiedla osobom nieupoważnionym. Zajmowanie miejsc postojowych na strzeżonym osiedlu przez osoby niebędące Członkami naszej Spółdzielni (mieszkających w innych częściach Warszawy, a pracujących w okolicy – takie zgłoszenia otrzymywaliśmy!) jest szkodą na Państwa rzecz – brakuje miejsc postojowych dla Państwa aut.

Właściciele aut uszkodzonych mechanicznie prosimy o pilne przeparkowanie ich z terenu osiedla Jagiellońska II A. Mając na względzie Państwa bezpieczeństwo, wszystkie pojazdy mechaniczne stwarzające bezpośrednie zagrożenie będą na wniosek Spółdzielni usuwane z terenu osiedla Jagiellońska II A przez Straż Miejską m.st. Warszawy.

Prosimy o parkowanie aut wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych! Przypominamy, że na terenie Osiedla Jagiellońska II A obowiązuje projekt organizacji ruchu zatwierdzony przez Starą Miejską m.st. Warszawy.

Na teren Osiedla można wjechać jedynie przy pomocy pilota. Ochrona Osiedla nie powinna otwierać bram wjazdowych osobom, które zapominają pilotów, 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 pożarna, policję).

Sprawy terenowo -prawne

- **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**

Spółdzielnia w lutym 2015 roku zaproponowała Wspólnocie Mieszkaniowej Targowa 35/37 warunki ustanowienia służebności przejścia na rzecz mieszkańców ww. Wspólnoty oraz zawarcie w tym przedmiocie umowy. Przygotowany został w tej sprawie projekt aktu notarialnego umowy ustanowienia służebności. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 nie wyraził zgody na zawarcie umowy w tym przedmiocie. Sprawa o ustanowienie służebności gruntowej dla nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 została skierowana na drogę postępowania sądowego w maju 2015 roku. Sąd wyznaczył pierwszy termin rozprawy w powyższej sprawie na dzień 09 listopada 2016 roku. W dniu 25 stycznia 2017 roku odbyła się rozprawa, na której zostali przesłuchani powołani



świadkowie oraz strony postępowania. W dniu 05 kwietnia 2017 roku została przeprowadzona przez Sąd wizja lokalna na terenie osiedla „Jagiellońska II”. Wspólnota Targowa 35/37 zmodyfikowała także swoje roszczenie, kierując do sądu wnioski o wyrażenie zgody na zamontowanie domofonu i ułożenie instalacji pod domofon, na elewacji Spółdzielni. Wniosek ten został zgłoszony równoległe do wniosku o służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia przez nieruchomość Spółdzielni. W sprawie dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego geodety, który wytyczył przebieg służebności przejścia, a także biegłego sądowego z zakresu instalacji elektrycznych i domofonowych, który opracował możliwy wariant poprowadzenia instalacji domofonowej do budynku Targowa 35/37. Spółdzielnia sprzeciwia się możliwości usytuowania na elewacji oddzielnego domofonu tylko dla budynku Targowa 35/37. Działanie takie

uniemożliwiłoby sprawowanie jakiegokolwiek kontroli nad ruchem pieszym w tym brak byłoby możliwości ustalenia czy na terenie nieruchomości nie znajdują się osoby postronne, które nie powinny na nim przebywać. Mieszkańcy Targowej 35/37 mogliby wpuszczać każdego, co zapewne obniżył poziom bezpieczeństwa na osiedlu.

Postępowanie sądowe w powyższej sprawie w dalszym ciągu jest w toku. Powołani biegli zakończyli już swoją pracę. Wydaje się, że sąd ma już komplet dokumentów, aby móc merytorycznie rozpoznać sprawę. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

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

Fragment budynku przy ul. Targowej 39A, tj. klatka schodowa umożliwiająca jedyne wejście do lokali mieszkalnych w budynku, posadowiony został na działce sąsiedniej tj. działce o nr 32, stanowiącej własność Miasta Stołecznego Warszawy. Spółdzielnia zwróciła się do Urzędu m.st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Praga Północ o uregulowanie powyższego stanu poprzez podział nieruchomości stanowiącej działkę nr 32, celem nabycia jej części przez Spółdzielnię. Dla ww. nieruchomości został wykonany wstępny projekt podziału. 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). Pismem z 16 lipca 2018 roku. 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

JAGIELLOŃSKA II A

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 adwokacka zgłosiła zastrzeżenia do tej informacji. Oczekujemy na ustosunkowanie się do nich.

Odrębna kwestią pozostaje ustanowienie służebności przejścia przez fragment nieruchomości – bramę - na rzecz mieszkańców budynku Targowa 39a, którzy korzystają z terenu sąsiedniej Wspólnoty, w prześwicie ich budynku. Zarząd Spółdzielni zwrócił się z wnioskiem do Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 39 o ustanowienie takiej służebności. Spółdzielnia oczekiwała odpowiedzi w powyższej sprawie, która określałaby warunki ustanowienia służebności. W związku z tym, że Wspólnota Mieszkaniowa nie przedstawiła warunków w sprawie ustanowienia służebności gruntowej, Spółdzielnia w dniu 2 czerwca 2015 roku wystąpiła na drogę postępowania sądowego celem ustanowienia służebności drogi koniecznej dla mieszkańców nieruchomości Targowa 39A. Pierwsza rozprawa odbyła się w dniu 8 lutego 2016 roku. Sąd zaważwał Spółdzielnię do ustalenia danych osobowych i adresowych części uczestników postępowania. Spółdzielnia wystąpiła w tej sprawie do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Z uwagi na liczną grupę osób, których danych adresowych nie można było ustalić (nie mogła zrobić tego ani

Spółdzielnia, ani sąd, ani sama Wspólnota Targowa 39), sąd zmuszony był sprawę zamknąć bez merytorycznego badania stanowiska. Sytuację taką spowodował fakt wystąpienia po stronie właścicieli lokali budynku Targowa 39 wielu spadkobierców, których miejsca zamieszkania nie sposób było ustalić. W trakcie poszukiwań okazywało się, że spadkobiercy pierwotnego właściciela także zmarli, co powodowało konieczność poszukiwania dalszych spadkobierców i uregulowania kwestii spadkowych. To zablokowałoby sprawę na kolejne kilkanaście lat. W tej sytuacji Spółdzielnia ponownie wystąpiła do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 39 o rozważenie zasadności polubownego rozwiązania kwestii ustanowienia służebności drogi koniecznej dla mieszkańców budynku Targowa 39A. Przedstawiono warunki, które obecnie są negocjowane.

– ***Sprawa uchwały odrębnej własności dla budynków usytuowanych przy ul. Targowej 33/35/37, Targowej 33A, Targowej 33B, Targowej 37A***

Uchwała odrębnej własności dla w/w budynków jest w przygotowaniu. Planujemy, że zostanie podjęta do końca 2021 roku. Prowadzimy szczegółową analizę dokumentacji budowlanej, geodezyjnej, prawnej i członkowskiej związanej z lokalami, które podlegały będą wyodrębnieniu. Istotne jest prawidłowe określenie pomieszczeń przynależnych do tych lokali (piwnic, komórek lokatorskich).

Sprawy techniczno-eksploatacyjne**➤ REMONTY**

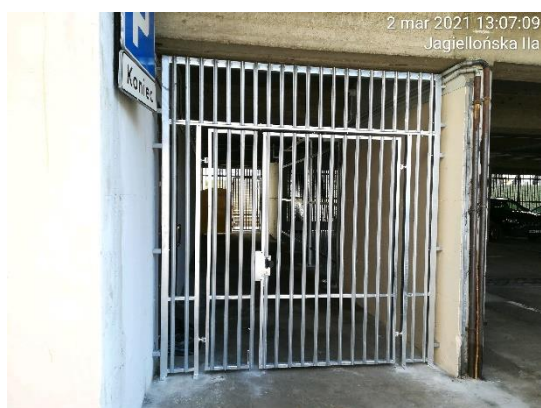
Szanowni Państwo,

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, odbioru odpadów, 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.

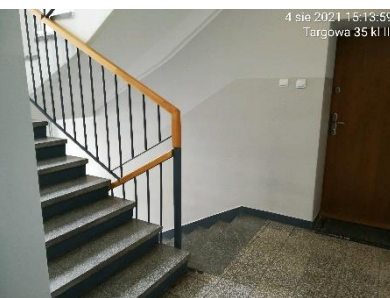
JAGIELLOŃSKA II A

Mimo trudnej sytuacji na rynku budowlanym, w pierwszej połowie 2021 roku udało nam się przeprowadzić następujące prace:

- wymiana odcinka skorodowanej rury wody zimnej, przy toalecie ogólnodostępnej, znajdującej się w Pasażu Handlowym, usytuowanym przy ul. Targowej 33A
- wykonanie oświetlenia szybu dźwigu osobowego, znajdującego się w klatce schodowej nr I, w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B.
- wycięcie przęsła ogrodzenia wejścia do klatki schodowej nr IV, znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33/35/37, od strony wewnętrznej osiedla
- wymiana uszkodzonych płytek gresowych na terenie Pasażu Handlowego, znajdującego się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33A
- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej, znajdującej się na terenie zewnętrznym osiedla Jagiellońska II A, wraz z udrożnieniem kanalizacji deszczowej w dwóch pomieszczeniach śmietników, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33/35/37
- awaryjna wymiana fragmentu rurażu instalacji gazowej budynku usytuowanego przy ul. Marcinkowskiego 11, od reduktora w skrzynce gazowej na zewnątrz budynku, do spawu na instalacji wewnątrz budynku
- wykonanie ogrodzenia dla pomieszczenia śmietnika, znajdującego się na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego osiedla Jagiellońska II A, wraz z rozbudową systemu kontroli dostępu, poprzez montaż dodatkowych czytników przy nowopowstałej zabudowie śmietników na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego osiedla oraz wykonaniem drzwi metalowych dla pomieszczenia śmietnika



- wykonanie i montaż furtki przy bramie wjazdowo-wyjazdowej nr 4, sąsiadującej z dolnym poziomem parkingu zewnętrznego osiedla Jagiellońska II A
- modernizacja instalacji elektrycznej budynku usytuowanego przy ul. Marcinkowskiego 11
- remont klatek schodowych: Targowa 33/35/37, kl. II oraz Targowa 33/35/37, kl. III, wraz z wymianą przycisków i opraw oświetleniowych



- modernizacja rozdzielni elektrycznej węzła ciepłego, znajdującego się w budynku usytuowanym przy ul. Jagiellońskiej 6A

- modernizacja dźwigu osobowego, znajdującego się w klatce schodowej nr I, budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33B



- wymiana skorodowanych odcinków rur i skorodowanych zaworów podpionowych w budynku usytuowanym przy ul. Jagiellońskiej 6A
- naprawa odspojonych płyt betonowych w okładzinie stopni schodowych podestów przed wejściami do klatek schodowych nr I i III, w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B

- naprawa podejść do trzech pomieszczeń śmietników, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B oraz wjazdu do hali garażowej, znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33A, poprzez wykonanie nowej wylewki betonowej remont malarski fragmentu elewacji budynku usytuowanego przy ul. Targowej 39A, od strony ul. Targowej



- kontynuacja wygradzenia terenów zielonych na terenie osiedla Jagiellońska II A (przy wejściu do Pasażu od strony osiedla, a także za budynkiem nr 37A)
- miejscowa naprawa elewacji budynków usytuowanych na terenie osiedla Jagiellońska II A, po przeprowadzonym przeglądzie oraz awaryjnym skuciu luźnych tynków elewacji



5 lip 2021 16:42:22
Warszawa
Jagiellońska II A

- wymiana zestawu pompowego cyrkulacji wody ciepłej oraz kompleksowa wymiana skorodowanych zaworów podpionowych wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, w budynku usytuowanym przy ul. Jagiellońskiej 6A

- montaż brakującego fragmentu (ok. 16m) ogrodzenia osiedla Jagiellońska II A, przy budynku Wspólnoty Marcinkowskiego 9.

- remont malarsko-tynkarski pomieszczenia magazynowego, znajdującego się na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego osiedla Jagiellońska II A w Warszawie, celem przystosowania go do składowania odpadów

- usunięcie graffiti z elewacji budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33/35/37, od strony ulicy Targowej

Plan Funduszu Remontowego na 2022 rok zakłada wykonanie następujących prac w Osiedlu:

- remont schodów zewnętrznych osiedla, prowadzących do nowopowstałego pomieszczenia śmietnika, od strony nieruchomości Marcinkowskiego 11 oraz od strony placu zabaw

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61

tel.(22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl

- wykonanie barierki nierdzewnych w postaci pochwyty i słupków przy schodach wejściowych do klatek schodowych budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33B
- remont tynkarsko-malarski pomieszczenia do składowania gabarytów (kontynuacja prac z 2021 roku)
- wykonanie projektów modernizacji oświetlenia Pasażu Handlowego (kontynuacja prac z 2021 roku)
- I etap modernizacji oświetlenia Pasażu Handlowego
- wykonanie projektów instalacji oddymiania Pasażu Handlowego (kontynuacja prac z 2021 roku)
- remont malarski (technicznych) klatek schodowych Pasażu Handlowego
- wykonanie projektu modernizacji rozdzielni głównej elektrycznej budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33/35/37, wraz z remontem tej rozdzielni (prace konieczne do wykonania po pożarze wywołanym przez gryzonia)
- naprawa elewacji budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33B, od strony tzw. „jasnego podwórka”
- remont dźwigu osobowego w klatce schodowej nr II budynku usytuowanego przy ul. Targowej 33B
- remont tynkarsko malarski prześwitu budynku usytuowanego przy ul. Targowej 37A, wraz z doświetleniem prześwitu
- wymianę wodomierzy zamontowanych w lokalach mieszkalnych budynku usytuowanego przy ul. Jagiellońskiej 6A
- montaż daszków nad wejściami do klatek schodowych budynku usytuowanego przy ul. Marcinkowskiego 11
- remont wybranych balkonów w budynku usytuowanym przy ul. Marcinkowskiego 11-
- przebudowę wejść do klatek schodowych (I, II, III, IV) od strony ulicy Targowej – etap I.
- remont elementów dachu targowa 33/35/37

Szanowni Państwo,
zapewniamy, że pracownicy Spółdzielni dokładają wszelkiej staranności w pracę wykonywaną na Państwa rzecz. Swoje obowiązki traktujemy bardzo poważnie, pracownicy Spółdzielni są do Państwa dyspozycji niemal całą dobę. Zwracamy Państwa uwagę na fakt, że jest nas tylko kilka osób (dwóch terenowych pracowników administracji, trzech terenowych pracowników Działu Technicznego), a pracę wykonujemy na terenie 8 osiedli wielobudynkowych, gdzie zamieszkuje ponad 3200 osób. Warto podkreślić, że pomimo pandemii biuro MSM „Nowy Dom 82” nie zostało wyłączone z funkcjonowania na choćby jeden dzień. Dlatego też prosimy o wyrozumiałość. Wszelkie zgłoszenia staramy się realizować bez zbędnej zwłoki.

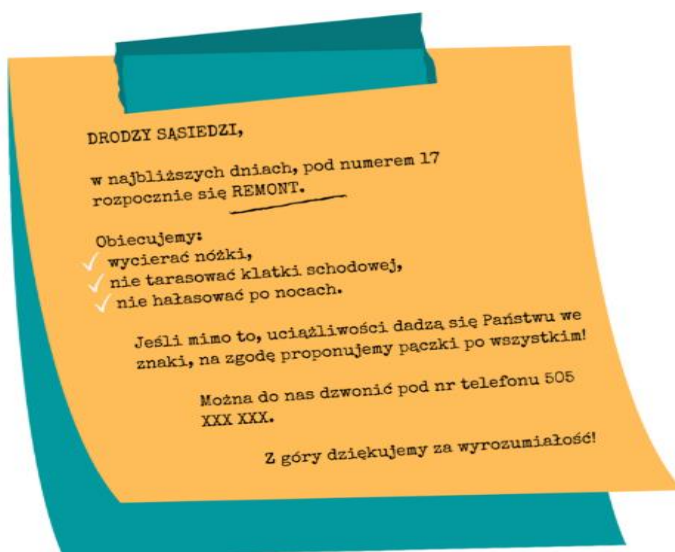


Dobre praktyki sąsiedzkie podczas remontu mieszkania!

1. **Powiadomić administrację.** - W przypadku większego remontu, o planowanych pracach należy powiadomić [administrację spółdzielni](#). W przypadku jakichkolwiek nieoczekiwanych sytuacji czy awarii, pracownicy administracji będą mieli ułatwiony kontakt z Tobą. Zwłaszcza, jeśli od niedawna jesteś właścicielem remontowanego mieszkania.
2. **Tablica na klatce.** - Powieś informację o planowanym remoncie w klatce schodowej. Zazwyczaj przy wejściu do klatki znajduje się jakaś tablica ogłoszeń, na której możesz napisać kiedy planujesz rozpocząć i zakończyć prace, przeprosić za uciążliwość i zostawić numer telefonu do siebie. Jeśli jesteś nowym właścicielem, możesz nawet poprosić o to, żeby skontaktowano się z Tobą, gdyby ktoś zauważył coś podejrzanego.

Podobnie, gdyby ekipa pozostawiona bez nadzoru sprawiała jakieś problemy mieszkańcom. W przypadku braku takiego kontaktu, sąsiedzi mogą chcieć zawiadomić policję lub straż miejską.

- Materiały ochronne.** -Zaoszczędź sobie uwag na temat stanu klatki oraz czasu na jej sprzątnięcie, i nie oszczędzaj na materiałach zabezpieczających. Przede wszystkim na folii i taśmie ochronnej. Pozwoli to zabezpieczyć przestrzeń wspólną np. klatkę schodową przed zakurzeniem podczas kucia ścian lub szlifowania gładzi.
- Balkon.**-Zwróć uwagę na [balkon](#). Docinanie tam glazury, może skończyć się awanturą z sąsiadką, która chwilę wcześniej wywiesiła pranie albo akurat werandowała w wózku małe dziecko.
- Pilnuj ekipy.**-Pilnuj ekipy. Można trafić na różnych budowlańców. Są tacy, od których można się uczyć utrzymania porządku, lecz zdarzają się i tacy, którzy wydeptują ścieżkę z gipsu między mieszkaniem, a osiedlowym sklepikiem.
- Posprzątaj.**-Jeśli jest brudno, a ekipa nic sobie z tego nie robi, posprzątaj to. Przypominam, że klatka schodowa to także Twój dom.
- Śmieci.**-Nie wyrzucaj odpadów budowlanych do śmietnika ogólnodostępnego. Stare meble, pozostałości po zabudowie [kartonowo-gipsowej](#) albo gruz, nie powinny trafiać do śmieci komunalnych. Jeśli to nowe osiedle – administracja zapewni odpowiednie kontenery. Jeśli remontujesz mieszkanie z rynku wtórnego, zamów taki kontener, worek typu „[bigbag](#)” lub wezwij firmę, która odbierze tego typu odpady.
- Hałas.**-Niemał każdy remont oznacza hałas, a najbardziej uciążliwe w blokach są wiertarki udarowe. Pamiętaj o ciszy nocnej! Bezwarunkowo należy jej przestrzegać.
- Odłączenie wody i ogrzewania.**-Odłączenie wody, ogrzewania. Jeśli prace wymuszają odłączenie od mediów innych mieszkań, robi się to w uzgodnieniu z administracją, lecz postaraj się, aby prace odbyły się możliwie jak najszybciej i w godzinach, gdy większość sąsiadów jest poza domem. Zakręcenie wody o godzinie 6:00 rano może zostać okrzyknięte zbrodnią!
- Pierwsze wrażenie.**-Jeśli mimo wszystko, sąsiedzi poskarżą się na uciążliwość, przeproś. Po prostu. (źródło: Kup sobie chatę. Pl).





Osiedle Jagiellońska IIA		Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych (w tym rozszczenia sporne)	Odsetki	Inne zobowiązania (tj.: wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje)	Razem zadłużenie
zł					
Zadłużenie - Stan na dzień 31 grudnia 2021 roku-					
Targowa 33/35/37					
klatka	I	24 545,52	1 218,26	1 879,04	27 642,82
	II	2 179,69	42,13	0,00	2 221,82
	III	1 489,69	289,10	134,37	1 913,16
	IV	20 491,33	475,23	1 825,61	22 792,17
	V	30 674,43	802,65	0,00	31 477,08
lokale użytkowe		8 059,45	0,00	4 217,81	12 277,26
Razem		87 440,11	2 827,37	8 056,83	98 324,31
Targowa 33B					
klatka	I	4 488,65	1 044,37	0,00	5 533,02
	II	3 279,71	25,14	0,00	3 304,85
	III	55 102,12	2 039,89	6 490,00	63 632,01
Razem		62 870,48	3 109,40	6 490,00	72 469,88
Targowa 37A					
klatka	I	1 984,27	6,51	0,00	1 990,78
	II	1 508,33	12,64	0,00	1 520,97
lokale użytkowe		14 094,22	0,00	3 188,93	17 283,15
Razem		17 586,82	19,15	3 188,93	20 794,90
Targowa 39A					
klatka	I	3 612,36	786,31	0,00	4 398,67
lokale użytkowe		359,80	0,00	0,00	359,80
Razem		3 972,16	786,31	0,00	4 758,47
Targowa 33A					
miejsca postojowe - lokale użytkowe		19 912,29	207,99	2 337,99	22 458,27
Razem		19 912,29	207,99	2 337,99	22 458,27
Parking Jagiellońska					
miejsca postojowe - lokale użytkowe		342,45	0,00	1 996,40	2 338,85
Razem		342,45	0,00	1 996,40	2 338,85
Jagiellońska 6A					
klatka	I	1 229,97	5,53	0,00	1 235,50
	II	10 314,80	17,64	1 711,08	12 043,52
lokale użytkowe		10,76	0,00	0,00	10,76
Razem		11 555,53	23,17	1 711,08	13 289,78
Marcinkowskiego 11					
klatka	I	3 014,38	3,50	246,11	3 263,99
	II	2 357,80	0,00	0,00	2 357,80
lokale użytkowe		4 566,78	0,00	168,00	4 734,78
Razem		9 938,96	3,50	414,11	10 356,57
Podsumowanie		213 618,80	6 976,89	24 195,34	244 791,03

Uwaga!

Uruchomiony został system powiadamiania o awariach, przerwach w dostawie mediów poprzez sms.

W najbliższym czasie zostanie Państwu dostarczona prośba o aktualizację danych, które będą wykorzystane wyłącznie w celu informowania Państwa o zdarzeniach mających wpływ na Państwa zamieszkanie.

SYSTEM POWIADAMIANIA

SMS



PROSIMY NIE WRZUCAĆ ŚMIECI DO ODPŁYWÓW KANALIZACYJNYCH!



Szanowni Państwo, w związku z powtarzającymi się awariami instalacji kanalizacyjnych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, do których dochodzi przez **zapychanie rurażu resztkami jedzenia i śmieciami**, zwracamy się do Państwa z ponownym apelem o korzystanie z toalet zgodnie z ich przeznaczeniem. **Powstające zatory w instalacji kanalizacyjnej mogą sprawić, że ścieki cofną się i zaleją Państwa mieszkania.**

APELUJEMY O USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH PAŃSTWA BUDYNKÓW ORAZ Z MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE HAL GARAŻOWYCH!

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 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.

➤ 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”