



WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Ustawa *prawo spółdzielcze* zobowiązuje zarząd spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego. 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. Sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostały przygotowane i będzie można się z nimi zapoznać na stronie internetowej spółdzielni i w biurze spółdzielni.



Spotkania Osiedlowe

Szanowni Państwo,

w związku z potrzebą spotkania się z Państwem w celu omówienia spraw osiedlowych, planujemy organizację spotkań na wszystkich naszych Osiedlach w miesiącu październiku b.r. Termin i miejsce spotkania zostanie Państwu odpowiednio wcześniej przekazany.

Wyciąg ze Sprawozdania Zarządu z działalności za 2020 roku w sprawie inwestycji:

Inwestycja „Słoneczny Stok”

W dniu 6 czerwca 2001 roku Spółdzielnia uzyskała decyzję Burmistrza Gminy Warszawa – Centrum nr 67/Pd/N/2001/GC zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę budynku mieszkalno – usługowego „Słoneczny Stok” wraz z infrastrukturą, zlokalizowanego przy Al. Stanów Zjednoczonych róg ul. Braclawskiej na terenie działki nr 31 z obrębem 3–05–25. Osiedle Słoneczny Stok stanowi kompleks połączonych ze sobą klatek schodowych I, A, B, C, D, E, F o różnej wysokości (od czterech do dziesięciu kondygnacji

naziemnych) z podziemną trzypoziomową halą garażową. Pierwotnie w skład osiedla wchodziła również część wysoka obejmująca dwie klatki (G i H) piętnastokondygnacyjne. W trakcie inwestycji w roku 2004 Spółdzielnia dokonała sprzedaży części gruntu wraz z prawem do projektu budowlanego obejmującej decyzję o pozwoleniu na budowę części wysokiej (G i H) zewnętrznej firmie. Decyzją nr 189/Pd/A/2004 z dnia 2 czerwca 2004 roku Prezydent m.st. Warszawy przeniósł opisaną powyżej decyzję – pozwolenie na budowę budynku mieszkalno – usługowego „Słoneczny Stok” na rzecz Spółdzielni oraz spółki Budexport Inwestycje Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

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

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

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

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

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

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

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

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

W postępowaniach sądowych z powództwa MSM ‘Nowy Dom 82’ uznawano, że inwestycja „Słoneczny Stok” nie została formalnie, jak i faktycznie zakończona (brak pozwolenia na użytkowanie), wobec czego Spółdzielnia nie mogła domagać się od jej członków dopłaty do wkładów budowlanych, jak wynikało to z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy części mieszkalnej zatwierzonego uchwałą Rady Nadzorczej.

Pozwolenie na użytkowanie

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

W dniu 20 stycznia 2009 roku Spółdzielnia odwołała się od decyzji PINB nr IVOT/304/U/2008 z dnia 23 grudnia 2008 roku do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. WINB decyzją nr 1503/09 z dnia 14 sierpnia 2009 roku utrzymał w mocy zaskarżoną przez Spółdzielnię decyzję PINB.

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

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

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

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

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

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

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

Dnia 24 października 2014 roku MSM „Nowy Dom 82” złożyła WNIOSEK O ZMIANĘ DECYZJI OSTATECZNEJ i wydanie przez organ decyzji zmieniającej ostateczną Decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającą pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno –usługowego „Słoneczny Stok” (sekcja 1,2,3,4,5,6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębu 3–05–25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych – w zakresie określonego w tej Decyzji warunku wykonania do dnia 31 grudnia 2013 roku nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych – poprzez wyznaczenie Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w Warszawie nowego, możliwie dłuższego terminu wykonania nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych. W dniu 24 października 2014 roku w nawiązaniu do prowadzonego z urzędu postępowania w sprawie o nr PINB/7357/9378/u/JRz/IVOT/08 w przedmiocie stwierdzenia wygaśnięcia Decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m. st. Warszawy Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielającej pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego „Słoneczny Stok” (sekcja 1,2,3,4,5,6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębu 3–05–25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych MSM „Nowy Dom 82” zwróciła się z wnioskiem o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia wniosku Spółdzielni o zmianę przedmiotowej Decyzji PINB z dnia 25 lutego 2012 roku, ewentualnie o rozważanie możliwości wydania decyzji w niniejszej sprawie po rozpoznaniu przez PINB dla m. st. Warszawy wniosku Spółdzielni o zmianę przedmiotowej Decyzji PINB z dnia 25 lutego 2012 roku. W przypadku bowiem dokonanej zgodnie z wnioskiem Spółdzielni zmiany przedmiotowej Decyzji w zakresie wyznaczonego przez PINB warunku, a w jego ramach terminu wykonania nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych, postępowanie prowadzone w niniejszej sprawie, jako bezprzedmiotowe, podlegać będzie umorzeniu.

W przypadku nie uwzględnienia wniosku Spółdzielni w powyższym zakresie, MSM „Nowy Dom 82” zwróciła się z wnioskiem o podjęcie przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego m. st. Warszawy decyzji umarzającej niniejsze postępowanie, ewentualnie stwierdzającej, że Decyzja PINB Nr IVOT/171/U/2012 z dnia 25 maja 2012 roku udzielająca pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno – usługowego „Słoneczny Stok” (sekcja 1,2,3,4,5,6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębu 3–05–25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych – nie podlega wygaśnięciu.

Jednakże mimo złożonego odwołania w powyższych sprawach, opisanych powyżej, w dniu 28 października 2014 roku została wydana przez PINB decyzja nr IVOT/314/U/2014 stwierdzająca wygaśnięcie decyzji z dnia 25 maja 2012 roku udzielająca pozwolenia na użytkowanie części mieszkalnej osiedla Słoneczny Stok. W dniu 14 listopada 2014 roku Spółdzielnia złożyła odwołanie od powyższej decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego za pośrednictwem PINB. Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku PINB przekazał odwołanie złożone przez MSM „Nowy Dom 82” do WINB, z informacją, iż nie zostały znalezione podstawy do zmiany lub uchylecia swojej decyzji w trybie art. 132 Kodeksu Postępowania Administracyjnego.

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

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

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

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

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

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

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

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

Spółdzielnia w 2013 roku złożyła zapytanie bezpośrednio poprzez osobiste rozmowy do firm operatorskich zajmujących się zarządzaniem parkingami oraz ich budową poprzez partnerstwo prywatno – państwowe, a także posiadających partnerów zagranicznych świadczących takie usługi do następujących firm: *Beton – Tech Warszawa*, PNP Interparking Group Poland Car Parking Sp. z o.o. – Warszawa, eVend Sp. z o.o. – Wrocław, EuroPark Sp. z o.o. – Warszawa, Green Parking Polska Sp. z o.o. – Poznań, APCOA Parking Polska Sp. z o.o. – Warszawa, Car Park Sp. z o.o. – Warszawa, Parking Polska – Bydgoszcz. Rozmowy w powyższym przedmiocie były prowadzone przez Spółdzielnię w 2013 roku.

Zainteresowanie propozycją Spółdzielni wykazały następujące firmy: *Beton – Tech Warszawa*, PNP Interparking Group Poland Car Parking Sp. z o. o. – Warszawa, APCOA Parking Polska Sp. z o.o. – Warszawa. Jediną z firm, która podtrzymała prowadzenie rozmów w powyższym przedmiocie była Spółka *Beton – Tech*.

Prowadzone rozmowy z firmą zakładały:

- 1) kompleksowe dokończenie inwestycji „Słoneczny Stok” poprzez wykonanie robót w halach garażowych zgodnie z Pozwoleniem na budowę nr 1,
- 2) dostawa i montaż wind w sekcjach 1,2, 3, 4,5 ,6 Inwestycji wraz z pracami budowlanymi po montażu wind zgodnie z Pozwoleniem nr 1,
- 3) wykonanie prac budowlanych opisanych w Pozwoleniu nr 2,
- 4) dostawa i montaż ciepłomierzy dla wszystkich lokali mieszkalnych i usługowych,
- 5) dostawy i montażu szlabanu od strony wjazdu z ul. Braclawskiej,

- 6) likwidacji placu, na którym obecnie stoją pojemniki na odpady,
- 7) wyposażenia p.poż. i oznakowania hal garażowych i dróg ewakuacyjnych,
- 8) wykonanie uszczelnień p.poż. przejść instalacyjnych przez strefy p.poż.,
- 9) uzupełnienie samozamykaczy w drzwiach p.poż. w przedsiionkach hal garażowych klatek schodowych w kondygnacjach podziemnych wraz z regulacją tych drzwi,
- 10) dostawy pilotów umożliwiających wjazd i wyjazd z hal garażowych,
- 11) usunięcie przecieków do hal garażowych,
- 12) ewentualne wykonanie ronda od strony ul. Braclawskiej w zależności od opinii komunikacyjnej ZDM,
- 13) wzmocnienie powierzchni skarpy wzdłuż ul. Braclawskiej z uzupełnieniem gruntu i posianiem trawy,
- 14) dostawa i montaż bramy z automatyką na wjeździe na dziedziniec.

Wykonawca zobowiązany został do wykonania w ramach kosztów ujętych w kosztorysie inwestorskim do dostarczenia Inwestorowi opracowań, protokołów, badań niezbędnych do uzyskania pozytywnych opinii Straży Pożarnej, Sanepidu, Państwowej Inspekcji Pracy, opinii komunikacyjnej ZDM w zakresie obsługi komunikacyjnej Osiedla i przekazania osiedla do użytkowania.

Wykonanie ww. prac odbyłoby się w zamian za 226 miejsc postojowych, 340 sztuk pomieszczeń gospodarczych oraz powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną na poziomie parteru w rejonie sekcji 2 (klatka B) nr powierzchni B5, powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną na poziomie parteru w rejonie sekcji 6 nr powierzchni F3a, powierzchnię przeznaczoną pod zabudowę użytkową zlokalizowaną w rejonie hali garażowej od strony Braclawskiej w sekcji 4a na poziomie -1 z projektu budowlanego zamiennego jako biuro BETON – TECH, powierzchnię przeznaczoną na komórki lokatorskie zlokalizowaną na poziomie -1 hali garażowej w rejonie sekcji 3 i 4, powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową zlokalizowana na poziomie parteru w rejonie sekcji 2 (klatka B) nr powierzchni B5a.

Spółdzielnia przygotowała przy pomocy Kancelarii Notarialnej projekt aktu notarialnego ze wskazaną spółką, regulujący zasady nabycia części hali garażowej przez niniejszą spółkę w zamian za wykonanie przez nią wszystkich prac koniecznych do zakończenia inwestycji „Słoneczny Stok”. Akt notarialny ostateczny kształt przybrał w listopadzie 2013 roku, po wielu uzgodnieniach ze spółką Beton – Tech. Spółka ta wielokrotnie potwierdzała gotowość przystąpienia do prac w ww. zakresie, a przedłużający się czas ich rozpoczęcia wynikał z prowadzenia przez Spółkę negocjacji z instytucjami bankowymi. Spółka sama nie dysponowała wystarczającymi środkami finansowymi, aby móc przeprowadzić konieczne prace.

Niestety przedstawiciel spółki Beton – Tech poinformował na początku maja 2014 roku, iż niestety nie udało mu się uzyskać w bankach kredytu na tę inwestycję, a nie posiada środków własnych, aby móc przeprowadzić prace w hali garażowej na osiedla Słoneczny Stok.

Wobec powyższego Zarząd Spółdzielni prowadził dalsze poszukiwania pozyskania inwestora. W ostatnim kwartale 2014 roku udało się nawiązać współpracę ze spółką Beton Stal Ostrołęka. Spółka ta wykonałaby wszystkie prace w hali garażowej oraz posiadała środki na sfinansowanie prac bez konieczności zaciągania kredytu. Po otrzymaniu przez Spółdzielnię dokumentacji sprawdzony został przez nią szczegółowo kosztorys inwestorski. Po zapoznaniu się z dokumentacją spółka potwierdziła możliwość rozpoczęcia prac w hali garażowej. Jednakże nie była ona zainteresowana umową barterową, aby nie prowadzić potem sprzedaży wybudowanych miejsc postojowych i komórek lokatorskich. Warunkiem koniecznym przystąpienia do prac przez ww. spółkę było złożenie deklaracji przez mieszkańców o chęci nabycia miejsc i komórek. W związku z powyższym Zarząd Spółdzielni dwukrotnie skierował zapytanie w tej sprawie do właścicieli lokali oraz mieszkańców osiedla Słoneczny Stok. Zapytanie takie zostało również skierowane również do Wspólnoty Mieszkaniowej Al. Stanów Zjednoczonych 32. Została zwrócona bardzo znikoma ilość deklaracji w tej sprawie (łącznie około 50 odpowiedzi, ze Wspólnoty wróciły 2). W związku z powyższym Spółdzielnia zwróciła się do Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyczółek Grochowski” o możliwość doręczenia zapytań w tej sprawie do mieszkańców ich Spółdzielni. Po wyrażeniu zgody przez Zarząd ww. Spółdzielni, MSM „Nowy Dom 82” doręczyła zapytanie w tej sprawie do

około 1700 lokali „Przyczółka Grochowskiego”. Nie została odesłana żadna deklaracja potwierdzająca chęć nabycia miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej. Niestety w związku z brakiem deklaracji w powyższym przedmiocie Spółka Beton Stal Ostrołęka wycofała się z rozmów.

Od początku 2015 roku prowadzone były także rozmowy ze Agencją Nieruchomości „Multihouse” reprezentującą potencjalnego inwestora w sprawie nabycia jednego z poziomów w hali garażowej osiedla Słoneczny Stok. Na początku inwestor ten zainteresowany był poziomem minus 1, jednakże po rozmowie z firmą Archi – graf, wykonującą dla Spółdzielni projekt budowlany zamienny dla osiedla Słoneczny Stok, chciałby nabyć poziom minus dwa pod prowadzenie działalności użytkowej. W związku z powyższym zwrócono się do Spółdzielni o zawarcie porozumienia, w którym określone zostanie, że Spółdzielnia nie zbędzie poziomu minus dwa do dnia 30 listopada 2015 roku. Czas ten jest niezbędny do wykonania przez zainteresowanego koncepcji architektonicznej umożliwiającej przeprojektowanie hali. W przypadku, w którym Spółdzielnia udało by się w tym czasie pozyskać innego inwestora, który wykona prace w całej hali garażowej, Spółdzielnia mogła w każdym momencie odstąpić od powyższego porozumienia, ponosząc jedynie karę umowną 30 tys. złotych, wydatkowanych przez inwestora na prace projektowe. Po upływie ww. terminu i nie zawarciu umowy przez strony porozumienie nie będzie wywierało żadnych negatywnych skutków dla Spółdzielni. Pozyskanie nabywcy na jeden z poziomów daje środki na przeprowadzenia części prac w hali garażowej.

Oferta nabycia prawa własności powierzchni na Osiedlu Słoneczny Stok, złożona przez potencjalnego inwestora – osobę fizyczną oraz przedłożony w tej sprawie przez Agencję Nieruchomości „Multihouse” projekt aktu notarialnego umowy przedwstępnej sprzedaży, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz pełnomocnictwa, zostały szczegółowo omówione na dwóch posiedzeniach Rady Nadzorczej tj. w dniu 5 listopada 2015 roku oraz 21 grudnia 2015 roku.

Zgodnie z przedłożoną ofertą inwestor zobowiązał się przeprowadzić prace wykończeniowe w hali garażowej osiedla Słoneczny Stok w zamian za wszystkie wolne powierzchnie w hali, tj. wolne miejsca postojowe oraz komórki lokatorskie, powierzchnie pod lokale mieszkalne i użytkowe, na które Spółdzielnia otrzymała pozwolenie na budowę zgodnie z decyzją 343/12 oraz powierzchnię dachów na dwóch wysokich wieżach, ok. 700 m² powierzchni dachów, celem wykonania nadbudowy.

Spółdzielni pozostałoby około 90 miejsc postojowych oraz zostałyby zamontowane windy w części mieszkalnej, które pozostały do wykonania.

Pismem z dnia 31 grudnia 2015 roku została udzielona potencjalnemu inwestorowi – osobie fizycznej odpowiedź, iż oferta złożona w powyższym kształcie nie jest możliwa do przyjęcia przez Spółdzielnię. Jednakże, w przypadku dalszego zainteresowania współpracą, Spółdzielnia prosi o złożenie oferty cenowej za nabycie wolnych powierzchni oraz prosi o wskazanie docelowego podmiotu, z którym Spółdzielnia miałaby zawrzeć umowę. W odpowiedzi na powyższe pismo, przedstawicielka Agencji Nieruchomości „Multihouse”, w dniu 21 stycznia 2016 roku poinformowała, że odpowiedź Spółdzielni została przekazana do inwestora oraz że ustosunkują się do niej po dniu 15 lutego 2016 roku, ponieważ główny inwestor przebywa zagranicą, a bez jego udziału nie mogą zostać podjęte żadne wiążące decyzje.

W związku ze złożoną ofertą zostały także zorganizowane dwa spotkania Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni z przedstawicielami Agencji Nieruchomości Multihouse. Pierwsze z nich odbyło się w dniu 20 listopada 2015 roku. Drugie ze spotkań odbyło się w dniu 7 marca 2016 roku. W spotkaniu tym uczestniczył Zarząd, członkowie Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele Agencji Nieruchomości „Multihouse”.

Podczas ostatniego spotkania w dniu 7 marca 2016 roku potencjalny inwestor – wykonawca poinformował, iż nie może jeszcze niestety na tę chwilę złożyć konkretnej oferty cenowej na nabycie powierzchni na osiedlu Słoneczny Stok, natomiast w dalszym ciągu jest zainteresowany współpracą. Podczas spotkania zostało ustalone, że zostanie przesłany do Spółdzielni projekt porozumienia w sprawie dalszej współpracy w powyższym przedmiocie.

Porozumienie w powyższej sprawie zostało podpisane w dniu 6 kwietnia 2016 roku. Oferta cenowa nabycia wolnych powierzchni miała zostać przedłożona Spółdzielni w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia powyższego porozumienia. Przedstawiciele Agencji Nieruchomości „Multihouse” zobowiązali się, że podejmą wszelkie działania, aby złożyć ofertę w ww. sprawie przed obradami Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w 2016 roku. Oferta w powyższym przedmiocie nie została finalnie złożona.

W drugiej połowie 2016 roku zainteresowanie wykonaniem prac na osiedlu Słoneczny Stok wyraził nowy inwestor – spółka Brandt, który odbył wizję lokalną na terenie osiedla. Wizja ta odbyła się przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej Spółdzielni. Powyższemu inwestorowi została przekazana dokumentacja dotycząca inwestycji. Niestety nie została przedstawiona Spółdzielni żadna oferta w ww. sprawie.

W 2018 roku potencjalny inwestor, który wstępnie wyraził zainteresowanie podjęciem współpracy w zakresie wykończenia hali garażowej zapoznał się z projektem budowlanym inwestycji.

W dniu 25 stycznia 2019 roku skontaktował się przedstawiciel kolejnej firmy, która zainteresowana jest ewentualną współpracą przy zakończeniu inwestycji jaką jest nieruchomość usytuowana przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie. W dniu 5 lutego 2019 roku odbyło się spotkanie terenowe, podczas którego przedstawiciele firmy dokonali oględzin hali garażowej budynku usytuowanego przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 oraz terenu zewnętrznego osiedla Słoneczny Stok. Przedstawiciele firmy przyjechali również do biura Spółdzielni, w celu omówienia warunków ewentualnej współpracy. Podczas spotkania omówiona została sytuacja prawna nieruchomości. Po wstępnym przeanalizowaniu dokumentów i omówieniu tematu ze współpracownikami, firma była gotowa podjąć ewentualną współpracę. Spółdzielnia udostępniła firmie Nacarat Polska sp. z o.o. dokumentację techniczną dotyczącą nieruchomości, w tym m.in. projekt budowlany, architekturę i konstrukcję budynku, rzut hali garażowej, zagospodarowanie terenu, a także skan wniosku o wydanie warunków zabudowy wraz z załącznikami. Rozmowy z firmą Nacarat Polska sp. z o.o. zostały wstrzymane do czasu otrzymania przez Spółdzielnię decyzji o warunkach zabudowy.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

W związku z brakiem inwestora zainteresowanego przeprowadzeniem prac wykończeniowych w hali garażowej Zarząd MSM „Nowy Dom 82” postanowił wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok.

Firma Archigraf, która wykonała ostatni projekt zamienny inwestycji Słoneczny Stok, w dniu 8 lutego 2016 roku przesłała ofertę na opracowanie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na rozbudowę budynku usytuowanego przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie. W dniu 18 lutego br. został do firmy Archigraf przesłany przygotowany przez Spółdzielnię projekt umowy na opracowanie powyższego wniosku, a umowa została zawarta w dniu 1 marca 2016 roku. Zgodnie z powyższą umową wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok miał zostać wykonany do dnia 30 kwietnia 2016 roku, jednakże z zastrzeżeniem, iż w przypadku konieczności uzyskania w tym celu decyzji środowiskowej, termin ulegnie wydłużeniu.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy został złożony przez Spółdzielnię w dniu 8 czerwca 2016 roku. Wniosek w przedmiotowej sprawie został złożony na nadbudowę wszystkich dachów, zarówno na niższej zabudowie, jak i na dwóch wieżach. We wniosku tym zostały określone szczegółowe parametry planowanej inwestycji w tym powierzchnię terenu, powierzchnię zabudowy, wysokość zabudowy (dotychczasowej i planowanej), powierzchnię biologicznie czynną, powierzchnię całkowitą nadziemną i podziemną, powierzchnię sprzedaży, a także aktualną liczbę miejsc postojowych. Do wniosku została załączona wstępna koncepcja architektoniczna, ilustrująca to co Spółdzielnia chciałaby wykonać. Wskazano, że działka objęta wnioskiem stanowi południowo-wschodni fragment zespołu zabudowy o aktualnych wysokościach V, VII i X kondygnacji. Organ w ustalonym przez siebie stanie faktycznym zauważył, że od strony północnej, zabudowa ta, posiada wysokość XIV i XVI kondygnacji.

Spółdzielnia po uzyskaniu ww. warunków może znaleźć inwestora zainteresowanego takimi nadbudowami, a uzyskane z tego tytułu środki finansowe przeznaczyć na wykonanie prac w hali garażowej. W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego istniała konieczność uzupełnienia materiałów, ponieważ zarówno Wspólnota Mieszkaniowa Al. Stanów Zjednoczonych 32, jak i Spółdzielnia „Przyczółek Grochowski” wniosły sprzeciw w tej sprawie, Wspólnota Mieszkaniowa w zakresie zapewnienia im miejsc postojowych w hali garażowej, a ww. Spółdzielnia w zakresie drogi dojazdowej Braclawska. Ulica Braclawska stanowiła i stanowi drogę publiczną. Droga ta znajduje się w użytkowaniu wieczystym SM „Przyczółek Grochowski”, która podejmuje działania, aby przekształcić tę drogę w drogę prywatną. Zarząd MSM „Nowy Dom 82” skierował w

powyższej sprawie pismo do Burmistrza Dzielnicy Praga Południe, wskazując, że takie ewentualne działanie jest niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

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

Odnosić wypada, że podniesienie istniejącej zabudowy, znajdującej się na działce 31/2, o dwie kondygnacje nie wpłynie znacząco ani nie zaburzy proporcji tak samego obiektu, jak również zabudowań znajdujących się w obszarze podlegającym analizie, a także pozostanie bez wpływu na zagospodarowanie przestrzenne terenu wokół Jeziora Gocławskiego, co jednoznacznie zobrazowały załączone do samego wniosku i odwołania ilustracje obiektu (wizualizacje).

Organ pominął zasady analizy urbanistycznej (wyliczenie średniej wysokości zabudowy). Powołana argumentacja, że wyliczenie takiej średniej stanowiłoby jedynie pewną wartość matematyczną byłoby błędem i jest nie do zaakceptowania. Organ pominął kwestie wyliczenia średniej wysokości zabudowy występującej w obszarze objętym analizą, gdyż przy uwzględnieniu tej zasady, musiałby wziąć pod uwagę wysokość zabudowy występującej na działce sąsiedniej tj. 31/1 (obiekty XIV i XVI kondygnacyjne).

Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie rozpoznało sprawę odwołania Spółdzielni na decyzję Urzędu m.st. Warszawy odmawiającą Spółdzielni wydania warunków zabudowy, zgodnie z projektem, który został w postępowaniu zgłoszony. SKO orzekło o uchyleniu zaskarżonej przez MSM „Nowy Dom 82” decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji. W dniu 21 marca 2019 roku Spółdzielnia wystąpiła do Dyrektora Biura Architektury i Planowania Przestrzennego z prośbą o pozytywne rozpatrzenie wniosku Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie wydania warunków zabudowy.

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

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

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

W dniu 17 grudnia 2020 roku do biura Spółdzielni wpłynęła DECYZJA Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie zgodnie z treścią którego SKO orzekło o uchyleniu zaskarżonej przez MSM „Nowy Dom 82” decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.

W dniu 22 stycznia 2021 roku do biura Spółdzielni wpłynęło WEZWANIE z up. Prezydenta m. st. Warszawy Naczelnika Wydziału Zagospodarowania Przestrzennego – Praga w Biurze Architektury i Planowania Przestrzennego o zobowiązaniu MSM „Nowy Dom 82” do złożenia wyjaśnień w zakresie ustalenia frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej.

W odpowiedzi MSM „Nowy Dom 82” wskazała, że ustalenie frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej zostały Urzędowi przekazane w korekcie wniosku przyjętej w biurze podawczym Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w dniu 19 sierpnia 2016 roku. Niemniej jednak Spółdzielnia ponownie wskazała że obsługa komunikacyjna budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 odbywać się będzie od strony Al. Stanów Zjednoczonych – dojazd bezpośredni do klatek schodowych nr I – VII, która posiada status drogi publicznej oraz ulicy Braclawskiej – dojazd do garażu podziemnego.

Na dzień sporządzenia informatora brak jest dalszych informacji w sprawie.

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI NA TERENIE M.ST. WARSZAWY



Od dnia 1 kwietnia 2021 roku zmianie uległa wysokość opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych (śmieci). Szczegółowe informacje w tym zakresie otrzymaliście Państwo w dokumencie „*U Z A S A D N I E N I E do zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych w zakresie opłaty za wywóz nieczystości stałych (opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - śmieci)*”.

Warszawscy Radni przyjęli metodę ustalenia opłaty za wywóz nieczystości stałych (gospodarowanie odpadami

komunalnymi) według ilości zużytej wody w nieruchomości budynkowej.

Nowa stawka opłaty miesięcznej dla właścicieli nieruchomości jednorodzinnych i budynków wielolokalowych wyposażonych w wodomierz główny obliczana jest wg. wzoru: **12,73 zł x 1 m³ wody według wskazań wodomierza głównego budynku. Opłata jest liczona na podstawie średniego zużycia wody z 6 kolejnych miesięcy z okresu ostatniego roku.** Zarówno w przypadku nieruchomości wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych, mieszkańcy nie zapłacą za wodę bezpowrotnie zużytą, czyli np. wykorzystywaną do podlewania zieleni, pod warunkiem, że będzie ona opomiarowana. Zostanie ona odliczona i nie będzie miała wpływu na wysokość opłaty za odpady. W opłacie za odpady uwzględnia się natomiast ilość zużytej wody technicznej – ogólnej używanej np. do mycia klatek schodowych, w tym także ubytki wody utracone w wyniku awarii instalacji. **Podkreślenia wymaga fakt, że w przyjętych uchwałach przez Radnych m.st. Warszawy nie ma mowy o wodomierzach indywidualnych, do wyliczenia opłaty za wywóz nieczystości stałych z danego budynku Miasto bierze pod uwagę wskazania wodomierza głównego z danego budynku.**

Mając na względzie wprowadzone przepisy wyższego rzędu, Rada Nadzorcza MSM „Nowy Dom 82” na posiedzeniu w dniu 3 marca 2021 roku przyjęła zmiany do *Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali MSM „Nowy Dom 82”* dostosowujące ww. Regulamin wewnętrzny Spółdzielni do zmian wprowadzonych uchwałami Rady m.st. Warszawy.

W dniu 8 lipca 2021 roku Sejm uchwalił nowelę tzw. ustawy śmieciowej, która m.in. ustanawia maksymalną opłatę śmieciową przy naliczaniu jej w oparciu o zużycie wody. Ma ona wynosić ok. 150,00 zł. Nowe przepisy mają też

ograniczyć koszty funkcjonowania gospodarki odpadowej w gminach. Nowe przepisy przewidują ustalenie maksymalnej opłaty śmieciowej, jeśli gmina nalicza ją od zużytej wody. Opłata nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe. Jak tłumaczył resort klimatu i środowiska będzie to ok. 150,00 zł.



W dniu 6 sierpnia 2021 roku Senat na posiedzeniu plenarnym rozpatrzył uchwałoną przez Sejm 8 lipca 2021 roku ustawę. Zgodnie z programem obrad Sejmu, poprawki senackie, w dniu 11 sierpnia br. zaopiniowane zostaną przez sejmową Komisję Ochrony Środowiska i w tym samym dniu przegłosowane na posiedzeniu Sejmu. Przed Komisjami niełatwe zadanie pogodzenia sprzecznych propozycji przedsiębiorców i samorządowców. Kontrowersje budzi nowelizacja, która określa maksymalną stawkę za odpady, jaką gmina będzie mogła nałożyć na mieszkańców przy wyborze metody od zużytej wody. Zgodnie z nowelą opłata ta nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe; ma być to ok. 150 zł. Przedstawiciele samorządów, podobnie jak wcześniej w Sejmie, argumentują, że ustalenie odgórnej maksymalnej opłaty przy tej metodzie negatywnie wpłynie szczególnie na gminy turystyczne, które korzystają z tego sposobu naliczania opłaty śmieciowej. Zwracają ponadto uwagę na wynajem krótkoterminowy w miastach. Resort klimatu i środowiska nie krył, proponując ten przepis, że jest to konsekwencja tego, co stało się w Warszawie, kiedy po wprowadzeniu metody od "wody", rachunki za śmieci w stolicy poszły radykalnie w górę. Inny dyskusyjny przepis umożliwi gminom pokrywanie części kosztów gospodarowania odpadami z dochodów własnych, które nie pochodzą z opłat śmieciowych pobranych od mieszkańców. Strona samorządowa potwierdza w trakcie prac senackich, że nie wyklucza takiego rozwiązania, ale w przypadku zagwarantowania szczelności systemu, a tak obecnie nie jest. Na kolejnych posiedzeniach senackich komisji przyjmowane będą poprawki do nowelizacji. Nowe przepisy - zdaniem MKiŚ - mają ograniczyć koszty funkcjonowania gospodarki odpadowej w gminach. Nowela przewiduje m.in. podniesienie maksymalnych opłat za odpady z nieruchomości



SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ



niezamieszkałych, co ma spowodować, że gminy nie będą dopłacać do ich wywozu i zagospodarowania. Ustawa daje również możliwość Ministrowi Klimatu i Środowiska wydawania indywidualnych decyzji dla gmin ws. odstępstwa od pięciopojemnikowej zbiórki odpadów, co ma skutkować obniżeniem kosztów. Resort zapewnił, że ma to się dziać jedynie w wyjątkowych okolicznościach.

W środę 11 sierpnia b.r. Sejm rozpatrzył poprawki Senatu do noweli ustawy śmieciowej. Przepisy zakładają, że maksymalna opłata za śmieci przy metodzie od zużytej wody ma wynosić około 150 złotych miesięcznie. Ustawa trafi teraz do podpisu Prezydenta RP.



Sejm głosował poprawki Senatu do noweli ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o odpadach. Ze zgłoszonych ponad 30 poprawek akceptację niższej izby parlamentu zyskało tylko kilka. Posłowie poparli jedną z poprawek,

która stanowi, że urząd gminy będzie na stronie internetowej zamieszczał informację o zamiarze ogłoszenia postępowania na zamówienie dotyczące odbioru odpadów. Sejm poparł też poprawki doprecyzowujące definicję "powierzchni użytkowej", która będzie dotyczyła wszystkich typów nieruchomości. Jedną z zmian, która nie uzyskała większości w Sejmie, dotyczyła wykreślenia z noweli przepisów ustanawiających maksymalną stawkę za odpady, jaką gmina będzie mogła nałożyć na mieszkańców przy wyborze metody od zużytej wody. Zgodnie z nowelą opłata śmieciowa przy metodzie "od wody" nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe, czyli około 150 zł. Sejm nie zgodził się również z propozycją Senatu, aby z noweli wykreślić przepisy umożliwiające gminom pokrycie części kosztów systemu odpadowego z dochodów własnych, które nie pochodzą z opłat śmieciowych. Niższa izba parlamentu nie zgodziła się też na zwiększenie maksymalnego pułapu opłat śmieciowych pobieranych z nieruchomości niezamieszkałych, a gdzie powstają odpady komunalne. Senat chciał, by było to 2,6 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za worek. Nowela stanowi z kolei, że ma być to 1,3 proc. Sejm nie poparł też poprawki Senatu, której celem było zmniejszenie warunków, po spełnieniu których minister właściwy ds. klimatu będzie mógł zezwolić gminie na częściowe odstępstwo od selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów.

SĄD UNIEWAŻNIŁ UCHWAŁY RADY M. ST. WARSZAWY WS. ŚMIECI

W dniu 8 lipca 2021 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził nieważność uchwał Rady m. st. Warszawy nr XXXVIII/1200/2020 oraz XXXVIII/1201/2020 wprowadzające nowe zasady ustalania opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w Warszawie wyliczane na podstawie zużycia wody w nieruchomości, a tym samym wprowadzające drastyczne podwyżki obowiązujące od 1 kwietnia 2021 roku. Uchwały te zaskarżyła Prokuratura Okręgowa w Warszawie oraz kilka spółdzielni mieszkaniowych, w tym MSM „Nowy Dom 82”. Wojewódzki Sąd Administracyjny uznał słuszność zarzutów uznając za niezgodne z prawem następujące zapisy wprowadzające:

- wysokość stawki 12,73 zł/m³ będącą podstawą wyliczenia zużycia wody,
- różnice w opłatach pomiędzy lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- mechanizm wyliczania opłat za zużycie wody z 6 kolejnych miesięcy,
- wyliczanie opłat dla nieruchomości nieposiadających wodomierza głównego, przyjmując z góry zużycie na poziomie 4 m³.

Orzeczenie Sądu nie jest prawomocne. Urząd m. st. Warszawy zapowiedział złożenie skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Czekamy na dalszy rozwój sprawy.

Z ŻYCIA OSIEDLA

➤ Prace remontowe w lokalach

Na terenie Osiedla, od kilku miesięcy prowadzona jest duża ilość remontów w lokalach mieszkalnych. Wobec powyższego, w załączeniu, ponownie przekazujemy Państwu Poradnik Remontowy – są to najważniejsze zasady prowadzenia prac remontowych, które chcielibyśmy aby były przestrzegane w naszych zasobach.

Jednocześnie przypominamy!

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.



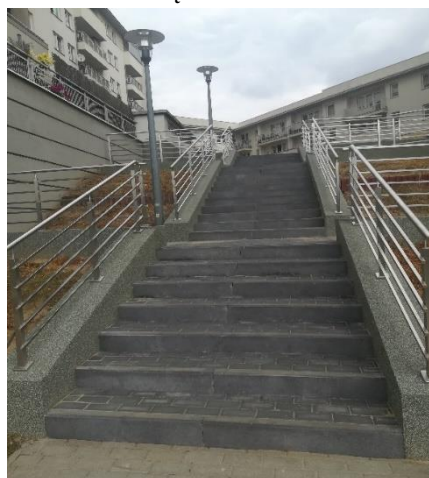
➤ **REMONTY**

Szanowni Państwo,

w ostatnim czasie sytuacja pandemiczna w kraju doprowadziła m.in. do znacznego wzrostu kosztu usług świadczonych m.in. przez firmy remontowe, jak również kosztu 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.

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

- likwidacja zniszczonych donic, posadowionych przy klatce schodowej nr VI, wraz z przesadzeniem krzewów do ziemi oraz uprzątnięciem terenu prac,
- zewnętrzne mycie szyb oraz ram okien klatek schodowych,
- wymiana skorodowanych odcinków poziomego rur wody zimnej i ciepłej, w poziomie -1 budynku,
- usunięcie nieszczelności fragmentu instalacji przy zaworze odcinającym c.o., w klatce schodowej nr VI,



znajdującej się w budynku,

– demontaż (odbicie) terakoty na krawędziach obwodowych w czterech pionach balkonów, wraz z naprawą elewacji po demontażu (odbiciu) terakoty

– remont schodów zewnętrznych nieruchomości:

- schodów prowadzących z patio usytuowanych między klatkami schodowymi nr V i nr VI,
- schodów usytuowanych przy „okrągłaku”, tj. dachu zielonym, w sekcji 4
- schodów usytuowanych przy lokalach usługowych.

PRACE PLANOWANE DO WYKONANIA:

- częściowy remont balkonów,
- remont 7 szt. klatek schodowych, znajdujących się w budynku,

Szanowni Państwo,

na bieżąco wykonywane są prace konserwacyjne, w szczególności na instalacjach wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. Niestety, wszystkie nasze nieruchomości budynkowe są coraz starsze i należy liczyć się z tym, że coraz częściej będziemy się mierzyć z występującymi awariami. Staramy się sukcesywnie przy pomocy naszych konserwatorów i pod kontrolą inspektorów zapobiegać awariom poprzez wymiany skorodowanych odcinków instalacji, wymianę zużytych części, naprawy na budynkach. Wysyłamy także prośby o dokonywanie napraw czy wymianę urządzeń, do firm które są odpowiedzialne i które są właścicielami urządzeń, instalacji w naszych zasobach np. węzłów ciepłych (VEOLIA), instalacji wodnej (MPWiK). Niemniej jednak nie zawsze udaje się zapobiec sytuacjom awaryjnym. Dlatego prosimy o wyrozumiałość i zgłaszanie do biura Spółdzielni wszystkich zauważonych przez Państwa nieprawidłowości. Będzie to dla nas znacząca pomoc i na pewno przyspieszy podjęcie odpowiednich działań ze strony odpowiedzialnych służb.

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 3222 osoby. Nie mamy rozbudowanych komórek w poszczególnych działach Spółdzielni, kadra pracownicza została zredukowana do minimum, mając na względzie koszty, które Państwo ponosicie. 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.

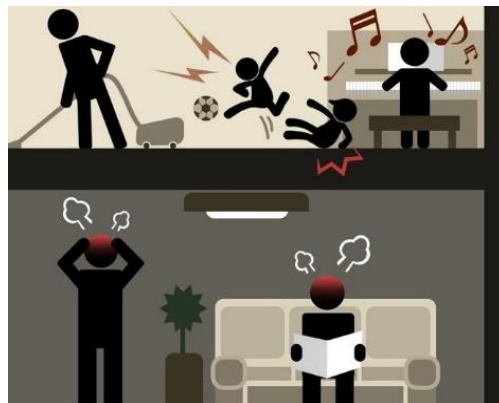
RELACJE MIĘDZYSĄSIEDZKIE

Szanowni Państwo,

od dłuższego czasu odnotowujemy pogarszanie się stosunków międzysąsiedzkich w budynkach wchodzących w skład zasobów naszej Spółdzielni. Zgłoszenia i skargi kierowane do Spółdzielni dotyczą m.in. zakłócania ciszy nocnej, hałasujących zwierząt, stukania obuwem na obcasie, nieprzyjemnych zapachów podczas gotowania, głośnych rozmów na balkonach, hałasujących dzieci, remontów.

Znaczna część mieszkańców naszych nieruchomości musi pracować „zdalnie”, przez większość miesięcy młodzież uczy się w domach, a osoby zajmujące się domem i osoby starsze po prostu powtarzają codzienne czynności, w postaci m.in. odkurzania czy prania. Niektórzy postanowili również podnieść jakość swojego życia i przeprowadzić remont w lokalu, po raz pierwszy od „-nastu” lat.

Decydując się na mieszkanie w bloku, musimy się liczyć z tym, że mogą do nas docierać odgłosy z sąsiednich mieszkań. Mimo woli słuchamy odgłosów prywatnego życia sąsiadów. Z drugiej strony każdy z nas powinien być świadomy tego, że są granice hałasów. Życie w budynkach wielolokalowych zmusza do kompromisu, każdy musi pójść na jakieś ustępstwa.



Spółdzielnia realizuje wszystkie Państwa zgłoszenia, w tym również dotyczące sporów z sąsiadami. Niemniej musicie Państwo pamiętać, że Zarządca nieruchomości ma ograniczone możliwości wpływu na zachowanie Państwa sąsiadów. A w większości przypadków oczekiwania względem działań, które Spółdzielnia miałaby podjąć wykraczają poza prawne możliwości oraz kompetencje Zarządu Spółdzielni (tak jak np. zobowiązanie Członka Spółdzielni do ułożenia grubego dywanu na podłodze pomieszczenia salonu, ze względu na stukot domowego obuwia).

Szanowni Państwo,

pierwszym krokiem do zachowania właściwych stosunków dobrosąsiedzkich jest rozmowa. Czasami wystarczy porozumieć się z sąsiadem i przedstawić problem, każdy jest tylko człowiekiem i odgłosy uciążliwe dla jednego mogą być niesłyszalne dla drugiego. Zachęcamy Państwa do polubownego i ugodowego rozstrzygnięcia sporów, przy zachowaniu stosunków dobrosąsiedzkich. Szczególnie, że mimo sporu dalej będziecie Państwo zamieszkiwać tą samą nieruchomość. W przypadku nagminnego łamania zasad współżycia społecznego, przysługuje Państwu również prawo zgłoszenia sprawy do odpowiednich organów porządkowych, które w praktyce mają większe możliwości wyegzekwowania zmiany zachowania niż pracownicy Spółdzielni.

➤ **PROSIMY NIE WRZUCAĆ ŚMIECI DO ODPLYWÓW KANALIZACYJNYCH!**

Szanowni Państwo,

związku z powtarzającymi się awariami instalacji kanalizacyjnych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, do których dochodzi przez zapychanie rurą 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 BUDYŃKÓW**

- 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.

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!**

➤ **UWAGA, ZŁODZIEJ!**

w związku z ponownymi kradzieżami rowerów, odnotowanymi w ostatnich dniach na terenie Warszawy, szczególnie w dzielnicy Praga-Południe, **bardzo prosimy o wzmoczoną czujność i ostrożność, a także dokładne zamykanie za sobą drzwi wejściowych, zarówno do klatek schodowych, jak również do Państwa lokali mieszkalnych**. Pracownicy wyznaczeni do ochrony Państwa osiedla zostali zobowiązani do wykazywania się szczególną ostrożnością, właściwego reagowania na podejrzone zachowania osób przemieszczających się po terenie osiedli, a w przypadku odnotowania jakichkolwiek niebezpiecznych sytuacji – niezwłocznego wzywania miejskich służb porządkowych.

Wszelkie niepokojące sytuacje prosimy zgłaszać do Administratora lub bezpośrednio na Policję, tel. 997.

- 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”