

**W CZASIE PANDEMII**

Pracownicy Biura SPÓŁDZIELNI, w tym również KASY SPÓŁDZIELNI,  
są dostępni dla Państwa od poniedziałku do piątku w godzinach od 08:00 do 14:00.

**Niemniej jednak, biorąc pod uwagę zalecenia Ministerstwa Zdrowia dotyczące koronawirusa prosimy o ograniczenie do minimum bezpośrednich wizyt w biurze Spółdzielni we wskazanych terminach i zachęcamy do kontaktu telefonicznego lub e-mailowego.**

**Prosimy o kontakt z upoważnionymi pracownikami Spółdzielni:**

- w sprawach technicznych – z Panią Moniką Gluch, tel. 501-235-814
- w sprawach administracyjnych – z Panią Ewelina Jendrasik, tel. 510-214-396,  
z Panem Dawidem Gorczyńskim tel. 517 -104- 852

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

Wszystko wskazuje na to, że zaplanowane na dzień 18 czerwca Walne Zgromadzenie Członków MSM ‘Nowy Dom 82’ nie odbędzie się w terminie. Ustawa *prawo spółdzielcze* zobowiązuje zarząd spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego. Ustawa z 31 marca 2020 r. zwana potocznie „tarczą antykryzysową”, wydłuża ten termin do sześciu tygodni po zakończeniu okresu obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. Ministerstwo Sprawiedliwości pracuje nad nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a jedną z proponowanych zmian miałyby być wprowadzenie w spółdzielniach liczących powyżej 100 członków systemu do głosowania nad uchwałami walnego zgromadzenia przez internet i transmisję takiego zebrania przez Internet. Na razie jest to jednak wyłącznie pomysł ministerstwa i na tym etapie są prace. Nie zostały też zaprezentowane szczegóły, jak miałyby takie walne wyglądać.



## **SPRAWOZDANIE 2019**

Sprawozdanie Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” z działalności za 2019 rok standardowo prezentowane jest na Walnym Zgromadzeniu Członków. W związku z faktem ogłoszenia stanu epidemiologicznego, który komplikuje sytuację w kraju istnieje niewielka szansa na organizację Walnego Zgromadzenia Członków w zaplanowanym terminie tj. w dniu 18 czerwca 2020 roku. W związku z tym, przybliżamy najważniejsze informacje o sytuacji MSM „Nowy Dom 82”.

Działaniami Spółdzielni kieruje dwuosobowy Zarząd. W skład Zarządu MSM „Nowy Dom 82” w okresie od 01 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. wchodziły następujące osoby: - Andżelika Kostyra – Prezes Zarządu, - Magdalena Paulina Szyszko – Zastępca Prezesa Zarządu do 9.04.2019 r., - Katarzyna Gumowska - od 9.04.2019 roku – nadal.

Praca w roku minionym odbywała się przy średnim zatrudnieniu w wysokości 20 etatów. Nadzór nad pracami Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza, która do dnia 27 czerwca 2019 roku pracowała w 9-cio osobowym składzie. Od dnia 27 czerwca 2019 roku w skład rady wchodzi 8 osób.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzona została kontrola zewnętrzna przez pracowników banku PKO BP S.A. Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych, Oddział w Warszawie, w zakresie prawidłowości prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych i jej zgodności z wymogami ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych oraz prawidłowości sporządzonych przez Spółdzielnię informacji w tym zakresie. W wyniku kontroli stwierdzono, że wpłaty wniesione do Spółdzielni przez jej członków z przeznaczeniem na spłatę kredytu zostały zaewidencjonowane przez Spółdzielnię poprawnie. Nieprawidłowości nie stwierdzono. Ponadto, przeprowadzona została przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie lustracja pełna za okres 01.01.2016-31.12.2018 oraz lustracja z działalności inwestycyjnej za 2018 rok. W wyniku przeprowadzonej lustracji stwierdzono, że działalność Spółdzielni w badanym okresie była prowadzona prawidłowo. Sformułowane zostały wnioski polustracyjne. Działalność Zarządu poddawana była kontroli sprawowanej przez Radę Nadzorczą. Zarząd pragnie podkreślić, iż dokłada wszelkich starań i dąży do utrzymania kosztów na poziomie, który nie przekracza rocznych założeń planowych. Jednakże na wzrost kosztów, a tym samym opłat, wpływają niejednokrotnie czynniki niezależne od Spółdzielni, jak np. podwyżki taryf za dostawę mediów, opłaty publiczno-prawne, czy też nowelizacje niektórych ustaw. Zarząd zapewnia, iż realizując zadania statutowe, w pełni uwzględnia w swoich działaniach obowiązujące przepisy prawa.

### **Sprawy członkowskie.**

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółdzielnia zrzeszała 2093 członków. Spółdzielnia to członkowie zamieszkujący

w dziewięciu Osiedlach tj. Osiedlu Tarchomin III b i Tarchomin III b bis, Osiedlu Milenium, Osiedlu Jagiellońska II A, Osiedlu Nowa Ulga, Osiedlu Nowa Ulga bis, Osiedlu Wilga XII, Osiedlu Latyczowska, Osiedlu Słoneczny Stok, Osiedlu Arabska. Spółdzielnia wg. stanu na dzień 31.12.2019 roku administrowała 1637 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 102 709,59 m<sup>2</sup>, które usytuowane są w 31 budynkach oraz 75 lokalami użytkowymi o powierzchni 9 080,43 m<sup>2</sup>. Do zasobów Spółdzielni zaliczamy także garaże oraz hale garażowe.

### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.**

Działalność Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” prowadzona jest w oparciu o przygotowywane na każdy rok plany gospodarcze. W planach tych uwzględniany jest całokształt kosztów związanych z działalnością spółdzielni i poszczególnych osiedli tj. podział kosztów i przychodów na tzw. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą. W rezultacie w Spółdzielni występują dwa odrębne wyniki finansowe: wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i wynik z pozostałej działalności. Dochody poszczególnych nieruchomości pochodzące z wykorzystania ich części wspólnych to tzw. pożytki. Służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem części nieruchomości wspólnej, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Drugie źródło to dochód pochodzący z wykorzystywania majątku spółdzielni z własnej działalności gospodarczej przeznaczony w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Decyzje w sprawie podziału tego dochodu podejmuje Walne Zgromadzenie Członków po przyjęciu rocznego sprawozdania finansowego. Osiągnięte w 2019 roku przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych zasilające gospodarkę mieszkaniową wyniosły 15 393 785,30 zł. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych zamknęły się kwotą 15 935 511,85 zł. Zatem roczne przychody nie zbilansowały się z wielkością poniesionych kosztów i w rezultacie na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w roku 2019 wystąpił niedobór. Per saldo nadwyżka kosztów nad przychodami z poszczególnych nieruchomości wyniosła 541 726,55 zł, z czego 3 nieruchomości wykazały wynik dodatni w kwocie 4 532,79 zł, pozostałe – wynik ujemny w kwocie 546 259,34 zł. Dla porównania rok wcześniej niedobór GZM wyniósł 951 277,82 zł. Oznacza to, że zaplanowane stawki opłat czyli przychody nie pokrywają w odpowiednim stopniu ponoszonych kosztów. Niemniej jednak, widać że tendencja ta uległa poprawie, o czym świadczy spadek niedoboru GZM w 2019 roku o kwotę 409 551,27 zł. Na etapie konstruowania planu gospodarczego na rok 2019 spodziewano się, że stawki opłat eksploatacyjnych pomimo ich zwiększenia nie w pełni wyczerpią niedobór roku ubiegłego. Wynika to z faktu, że w 2018 roku niedobór GZM stanowił zbyt dużą kwotę, której całkowite jednorazowe rozliczenie powodowałoby zbyt wysoki wzrost stawek opłat w stosunku do wówczas obowiązujących. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Uzupełnieniem źródła finansowania kosztów gospodarki mieszkaniowej jest dochód pochodzący z najmu kilku lokali użytkowych, pozostających w



dispozycji Spółdzielni, pomieszczeń gospodarczych, miejsc postojowych, powierzchni dzierżawionych oraz dodatkowych przychodów wygospodarowanych w ramach działalności gospodarczej MSM, która to obejmuje pozostałe przychody operacyjne i przychody finansowe. Łączny zysk netto z działalności gospodarczej MSM „Nowy Dom 82” wyniósł 607 823,64 zł. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dochody osiągnięte z innej działalności niż mieszkaniowa podlegają opodatkowaniu podatkiem od osób prawnych. Kwota podatku zmniejszająca wynik finansowy brutto wyniosła w 2019 roku 60 380,50 zł i została przekazana na rachunek Urzędu Skarbowego. Działalność gospodarcza Spółdzielni w tym obszarze opiera się głównie na najmie lokali użytkowych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, a także dzierżawie terenów i powierzchni, itd. Innym źródłem powstawania nadwyżki w działalności gospodarczej są przychody finansowe uzyskiwane z oprocentowania środków na rachunkach bankowych, ale też wyegzekwowane należności od dłużników w postaci odsetek i innych kosztów. Wolne środki pieniężne Spółdzielnia lokuje na lokacie terminowej. Wypracowana została nadwyżka bilansowa, która jest wyższa w porównaniu do roku poprzedniego o kwotę 280 222,29 zł. W roku 2018 zysk stanowił kwotę 327 601,35 zł. Mieszkańcy oczekują od Spółdzielni przede wszystkim pewności co do ciągłego i nieprzerwanego zapewnienia dostaw mediów do lokali oraz utrzymania budynków i ich otoczenia we właściwym stanie technicznym, eksploatacyjnym i porządkowym oraz podejmowania działań zmierzających do minimalizowania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej eksploatacji lokali oraz poszczególnych nieruchomości. Realizując poszczególne działania dążymy do pełnego zabezpieczenia potrzeb mieszkańców przy zachowaniu zasady minimalizowania ich kosztu. W ten sposób w 2019 roku prowadzona była przez Spółdzielnię zarówno działalność eksploatacyjna, jak i gospodarka remontowa.

### Remonty i konserwacje.

Gospodarka remontowa zasobami mieszkaniowymi jest jednym z podstawowych zadań Spółdzielni. Remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni finansowane są środkami zgromadzonymi na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości. Działalność w zakresie gospodarki remontowej prowadzona jest w Spółdzielni w oparciu o roczne plany wydatków na remonty, opracowywane dla wszystkich nieruchomości w poszczególnych osiedlach na podstawie przeglądów technicznych obiektów, bieżących potrzeb oraz zgłoszeń od mieszkańców i użytkowników lokali. Realizację robót powierzano wykonawcom, których wybór następował w trybie przetargowym. Postępowania przetargowe poprzedzane były ogłoszeniami publikowanymi w prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w serwisach internetowych. Łączny koszt remontów budynków w roku sprawozdawczym 2019 zamknął się kwotą 2 333 522,01 zł. Prace remontowe w 2019 roku to głównie: roboty malarskie, roboty elektryczne, remonty dźwigów, roboty dekarsko-blacharskie, roboty instalacyjne, roboty ogólnobudowlane oraz utrzymanie mienia ogólnospółdzielczego.

Przychody funduszu remontowego w roku sprawozdawczym wyniosły 2 683 255,48 zł. Bilans zamknięcia funduszu remontowego za rok 2019 wyniósł 6 273 078,09 zł. Koszty konserwacji i przeglądów technicznych stanowiły kwotę

518 344,17 zł. Problemem w realizacji zaplanowanych prac remontowych były często zbyt wysokie ceny ofertowe proponowane przez potencjalnych wykonawców lub nawet całkowity brak zainteresowania przetargami przez co dochodziło do sytuacji, że żadne oferty na określone w procedurze przetargowej roboty nie wpływały.

### Struktura zadłużenia lokali w zasobach Spółdzielni.

Na koniec 2019 roku kwota zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty normatywu kredytu wyniosła łącznie 1 049 447,14 zł. W stosunku do stanu na dzień 31.12.2018 roku łączna wartość zadłużenia zmniejszyła się o 228 152,15 zł. Analizując kształtowanie się stanu zadłużenia na przestrzeni ostatnich kilku lat można zaobserwować tendencję spadkową. Zadłużenia do jednego miesiąca mają charakter bieżący i nie stanowią zagrożenia dla płynności Spółdzielni. Największą część zaległości stanowią zadłużenia przekraczające 12-miesięczne naliczenia i w skali Spółdzielni dotyczą one 40 lokali, co daje 48,82%. Zadłużenia krótkoterminowe do 3 miesięcy stanowią 28,33%, do 6 miesięcy 12,72%, a od 6 do 12 miesięcy 10,13%. Stan zadłużenia lokali jest stałym elementem analizy dokonywanej przez Zarząd Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym, podobnie jak i w latach ubiegłych, prowadzone były szerokie działania zmierzające do odzyskania należności od dłużników. Działania te obejmują swoim zakresem postępowanie upominawcze i windykację sądową. W roku 2019 zostało wystawionych 680 wezwań do zapłaty, na łączną kwotę 1 082 731,64 zł. Do Sądu zostało skierowanych 54 pozwy na łączną kwotę 251 213,53 zł.

### Wynik działalności Spółdzielni oraz sytuacja finansowa.

W roku sprawozdawczym prowadzono intensywne działania upominawczo-windykacyjne w celu wzmocnienia dyscypliny płatniczej zgodnie z windykacją wierzycelności pieniężnych. Kontynuowano rozliczenie kosztów działalności z uwzględnieniem



z uwzględnieniem ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koncentrowano się na bieżącej analizie kosztów ponoszonych na poszczególne rodzaje działalności ze szczególnym uwzględnieniem kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Prowadzono intensywną gospodarkę środkami finansowymi, lokując chwilowo wolne środki pieniężne. Utrzymano wskaźnik płynności finansowej na dobrym poziomie. Koszty działalności Spółdzielni muszą znajdować pokrycie w przychodach Spółdzielni, które stanowią głównie opłaty pobierane od użytkowników lokali. W oparciu o przepisy ustawy o rachunkowości Spółdzielnia jest zobowiązana do corocznego sporządzania sprawozdania finansowego składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej. Sprawozdanie finansowe MSM „Nowy Dom 82” jest corocznie badane przez biegłego rewidenta. Bilans MSM „Nowy Dom 82” po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 194 507 209,77 zł. Rachunek zysków i strat wskazuje na osiągnięcie w roku

obrotowym 2019 dodatniego wyniku finansowego na działalności gospodarczej wynoszącego netto 607 823,64 zł. Rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) wykazało niedobór w wysokości 541 726,55, który zgodnie z przyjętymi zasadami ujęty został w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w aktywach i pasywach bilansu (szyk rozwartany) i podlega pokryciu z zysku uzyskanego na pozostałej działalności gospodarczej.

### Działalność inwestycyjna.

#### Inwestycja Milenium

Osiedle „Milenium” stanowi zespół 3-ch budynków przy ul. Ceramicznej 29, 29A i 31, połączonych wspólną infrastrukturą. Zgodnie z dokumentacją projektową osiedle obejmuje 247 lokali



mieszkalnych, 232 miejsca postojowe usytuowane w podziemnej hali garażowej i 55 pomieszczeń gospodarczych. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada:

pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na nieruchomości przy ul. Ceramicznej 29 i budynku Ceramicznej 31 w Warszawie. W dniu 15 grudnia 2009 roku do biura Spółdzielni wpłynęła DECYZJA Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego stwierdzająca nieważność decyzji Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 25 maja 2006 roku Nr 585/06 znak WINB.WOP.TW. 7144/1401/05 oraz poprzedzającej ją decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy z dnia 17 października 2005 roku Nr IIIOT/183/2005, znak: PINB/7353/0508/2755/MLB/IIIOT/05. W dniu 18.02.2010r. otrzymaliśmy z Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o wszczęciu postępowania w sprawie budynku nr 2 (Ceramiczna 29A), które było następstwem uchylenia, niekorzystnej dla nas, decyzji w sprawie doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z projektem budowlanym (wyburzenie ścian międzylokalowych w 24 lokalach mieszkalnych). W wyniku przeprowadzonego postępowania została wydana decyzja nakładająca na nas obowiązek sporządzenia projektu budowlanego zamiennego dla budynku nr 29a. Chcąc wywiązać się z nałożonego obowiązku zlecono następujące prace:- pomiary akustyczne w podzielonych lokalach mieszkalnych w budynku Ceramiczna 29A oraz opracowanie zamiennego projektu budowlanego. W dniu 27.08.2010r. złożyliśmy do PINB zamienny projekt budowlany dla bud.2, zachowując wszystkie terminy określone w decyzji. Następnie w dniu 21.01.2011r. została wydana decyzja zatwierdzająca zamienny projekt budowlany i udzielone zostało pozwolenie na budowę. W dniu 07.02.2013r. został ogłoszony przetarg na wykonanie ścianek akustycznych na stronie internetowej Spółdzielni oraz w portalu Biznes Polska. W wyniku przetargu został wyłoniony wykonawca do wykonania prac wygłuszeniowych. Prace zostały rozpoczęte na początku

drugiej połowy 2013 roku. Spółdzielnia przeprowadziła prace wygłuszeniowe w 11 z 12 lokali, w których prace powyższe są konieczne do przeprowadzenia. Brak wykonania prac wygłuszeniowych w ostatnim lokalu mieszkalnym, stosownie do treści Decyzji PINB zatwierdzającej projekt zamienny, jest następstwem niewyrażenia przez lokatora zgody na udostępnienie w tym celu lokalu służbom technicznym Spółdzielni. Wielokrotnie podejmowane przez Zarząd Spółdzielni próby uzgodnienia z lokatorem terminu udostępnienia lokalu nie przyniosły efektu. Z tego względu, pomimo wykonania przez powodową Spółdzielnię prac wygłuszeniowych w 11 lokalach (z 12) w budynku przy ul. Ceramicznej 29A w Warszawie, nie jest możliwe zakończenie inwestycji budowlanej zgodnie z wydanym w tym zakresie pozwoleniem na budowę, a tym samym – uzyskanie pozwolenia na użytkowanie budynku. Spółdzielnia wystąpiła na drogę cywilnego postępowania sądowego z powództwem o „nakazanie udostępnienia lokalu”. Niestety do dnia dzisiejszego postępowanie nie zostało zakończone prawomocnym wyrokiem. Sprawa nadal toczy się przed sądem II instancji. Jednocześnie wyrokiem z dnia 1 października 2018 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie stwierdził nieważność uchwały Rady Nadzorczej w sprawie ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji Milenium. W aktualnym porządku prawnym rozstrzygnięcie to jest niestety prawidłowe, a znowelizowane w lipcu 2017 r. przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie pozwoliły nam podjąć skutecznej obrony. Zgodnie z brzmieniem art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych: *Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.* Z uwagi na fakt, że budynek numer 29A nie ma ostatecznego pozwolenia na użytkowanie, uchwała Rady Nadzorczej była wadliwa, a Sąd wyeliminował ją z obrotu W tym stanie rzeczy, po zakończeniu prac w ostatnim lokalu mieszkalnym znajdującym się w budynku 29A oraz uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dla tego budynku, rozliczenie zostanie przygotowane na nowo.

#### Inwestycja „Słoneczny Stok”

W dniu 6 czerwca 2001 r. 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. 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 dnia 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 przedmiotowej części mieszkalnej osiedla, ze względu na niewykonanie robót budowlano- montażowych w

halach garażowych, wind w sekcjach 1-6 oraz prac wykończeniowych nad wjazdem do garaży sekcji 4A.



Wykonano warstwy wykończeniowe nad wjazdem do garaży w sekcji 4A oraz zamontowano windę w klatkach I, A. 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 17.10. 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. Do uzyskania ostatecznej Decyzji o pozwoleniu na użytkowanie dla całego osiedla niezbędne jest zakończenie wszystkich robót budowlano-montażowych w podziemnej, trzypoziomowej hali garażowej oraz zamontowanie brakujących dźwigów osobowych w części mieszkalnej. W związku z tym, iż Spółdzielnia nie dysponuje własnymi środkami finansowymi na wykonanie tych robót przeprowadziła rozmowy mające na celu znalezienia inwestora zewnętrznego, który kupi od Spółdzielni wszystkie wolne miejsca postojowe i tym samym sfinansuje ich wykończenie, bądź też wykona wszystkie niezbędne roboty w zamian za nabycie gotowych miejsc postojowych. W 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”. 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 załączyliśmy wstępną koncepcję architektoniczną, ilustrującą to co chcielibyśmy wykonać. Organ przeprowadził postępowanie

administracyjne w przedmiotowej sprawie. Po zebraniu całego materiału dowodowego w dniu 3 sierpnia 2017 roku Spółdzielnia otrzymała decyzję odmawiającą wydania warunków zabudowy dla osiedla „Słoneczny Stok”. Jako podstawę decyzji odmownej, organ przyjął zbyt wysoką zabudowę planowanej inwestycji w stosunku do zabudowy występującej w jej sąsiedztwie. Za argument odmowny organ przyjął również brak przesłanek przestrzennych do rozpatrzenia wniosku. Organ w żadnym punkcie wydanej przez siebie decyzji nie wykazał jednoznacznie braku spełnienia przez wnioskodawcę któregośkolwiek warunku, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Odnotować wypada, że podniesienie istniejącej zabudowy, znajdującej się na działce 31/2, o dwie kondygnacje nie wpłynie znacząco ani nie zaburzy proporcji tak samego obiektu, jak również zabudowań znajdujących się w obszarze podlegającym analizie, a także pozostanie bez wpływu na zagospodarowanie przestrzenne terenu wokół Jeziora Gocławskiego, co jednoznacznie zobrazowały załączone do samego wniosku i odwołania ilustracje obiektu (wizualizacje). 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 r. 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 r. 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. W dniu 12 sierpnia 2019 r. 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 r. do biura Spółdzielni wpłynęło zawiadomienie o zebraniu dowodów oraz wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, natomiast w dniu 28 października 2019 r. 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 zaskarżanej przez Spółdzielnię decyzji. Organ uznał, że wydanie zgody na podwyższenie budynków wchodzących w skład osiedla Słoneczny Stok zakłóciłoby ogólnie rozumiany ład przestrzenny i z tego punktu widzenia zasadne jest wydanie decyzji odmownej. Spółdzielnia zleciła Kancelarii przygotowanie odwołania od decyzji, która została skierowana do SKO w Warszawie. Odwołanie Spółdzielni zostało przesłane do SKO w dniu 25 listopada 2019 .





MIASTO  
STOŁECZNE  
WARSZAWA

## PRZEKSZTAŁCENIE MIASTO WSTRZYMAŁO WYSYLANIE ZAŚWIADCZEŃ

Niewysłane jeszcze zaświadczenia o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność będą wysyłane dopiero, gdy ustąpi zagrożenie epidemiczne. Z kolei Rada Miasta przyjęła uchwałę, dzięki której prawo do maksymalnej bonifikaty zachowają także mieszkańcy, którzy nie dopełnili w terminie obowiązku zgłoszenia chęci skorzystania z bonifikaty. Do końca marca miasto wysłało 88 proc. zaświadczeń o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność. Kolejnych na razie nie należy się spodziewać, bo władze miasta wstrzymały od 1 kwietnia dalszą wysyłkę w związku z zagrożeniem powodowanym przez koronawirus i obostrzeniami z tego wynikającymi. *W stolicy postępujemy odpowiedzialnie i troszczymy się o bezpieczeństwo. W tym trudnym okresie nie chcemy narażać mieszkańców na niepotrzebne ryzyko i odbiór dokumentów na pocztę, dlatego całkowicie wstrzymujemy wysyłkę zaświadczeń* – uzasadniał decyzję Rafał Trzaskowski, prezydent m.st. Warszawy. Stołeczny ratusz zapewnia jednocześnie, że zaświadczenia będą cały czas przygotowywane, a wysyłka dokumentów zostanie wznowiona, gdy minie zagrożenie spowodowane wirusem SARS-CoV-2. Mieszkańcy wszystkie sprawy związane z przekształceniem załatwią później, nie martwiąc się ustawowymi terminami i nic na tym nie tracąc. Umożliwia to także uchwała Rady m.st. Warszawy przyjęta 21 marca. Pozwala ona na udzielenie bonifikaty od opłat przekształceniowych za 2019 i 2020 rok, tj. opłat, których ustawowy termin wniesienia upłynął 29 lutego i 31 marca 2020 r. W myśl obowiązujących przepisów, aby skorzystać z pełnej bonifikaty, należało zgłosić się z wnioskiem o jednorazową zapłatę - czyli zgłosić chęć skorzystania z pełnej bonifikaty w wysokości 98 albo 99 proc. w ciągu dwóch miesięcy od otrzymania zaświadczenia o przekształceniu. Władze miasta argumentują, że mimo rozbudowanej akcji informacyjnej, a przede wszystkim mimo informacji umieszczonej na samym zaświadczeniu, zdecydowana większość użytkowników wieczystych nie dopełnia tego terminu. W rezultacie mieszkańcy ci powinni uregulować opłatę przekształceniową za lata 2019 i 2020 w pełnej kwocie, a bonifikata przysługiwałaby im dopiero od przyszłego roku. Dlatego w formie uchwały miasto zagwarantowało tej grupie skorzystanie z pełnej wysokości bonifikaty. Chęć skorzystania z bonifikaty muszą zgłosić właściciele mieszkań posiadający wyodrębnione prawo własności.



## ŚMIECI

Podwyżki opłat za wywóz śmieci to jedynie część kosztów związanych ze zmianą systemu gospodarki odpadami. Obowiązek segregowania na pięć frakcji zamiast trzech spowodował, że wiele altan i pomieszczeń w których składowane są śmieci nie mieści wystarczającej liczby pojemników. Śmieci pozostają jednym z najważniejszych problemów na osiedlach. Niestety, gospodarką odpadami od 2013 roku zarządza miasto i na część kluczowych decyzji, jak np. częstotliwość odbierania odpadów, spółdzielnia nie ma wpływu. Spółdzielnia prosi o częstsze odbiory, a nie o dodatkowe pojemniki. Na to nie zgadzają się jednak firmy wywożące śmieci. A produkujemy coraz więcej śmieci. W ostatnim czasie w altanach nie proporcjonalnie

przybyło kartonów i wszelkiej maści opakowań - mieszkańcy bowiem, jak wszyscy, znacznie zwiększyli liczbę zakupów przez internet czy dowożonych do domu. Zgodnie z informacjami Urzędu Statystycznego w Warszawie statystyczny mieszkaniec województwa mazowieckiego wytwarza rocznie 331 kg odpadów, o 20 kg więcej niż w 2015 r. W ostatnim czasie ucichła dyskusja na temat podnoszenia opłat za niesegregowanie odpadów. Temat segregacji zszedł na drugi plan, bo najważniejszą sprawą stało się zapewnienie, aby śmieci w ogóle były odbierane. Nie ma jednak powodów, aby przypuszczać, że Miasto temat wymaganej przepisami segregacji całkowicie odpuści. Tym bardziej warto wykorzystać dodatkowy czas na lepsze opanowanie i przystosowanie się do obecnych zasad segregacji odpadów. Przypomnijmy, jeśli firma wywożąca odpady i służby miasta uznają, że nie są one właściwie segregowane, opłata może zostać podwojona i wyniesie 130 zł miesięcznie od lokalu - dla wszystkich mieszkańców danej nieruchomości.

**WAŻNE!****Apelujemy o USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH, MIEJSC POSTOJOWYCH****Niepotrzebne zagrożenia!**

Wózki dziecięce, foteliki samochodowe, rowery, pudła czy stare meble - to tylko przykładowe rzeczy, jakie zalegają w częściach wspólnych budynków. Klatki schodowe oraz garaże podziemne traktowane są niczym wózkownie lub prywatne magazyny. Mieszkańcy, myśląc o własnej wygodzie, często zapominają o bezpieczeństwie. Łamią przepisy, w tym rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów. Pozostawione przedmioty zazwyczaj pogarszają walory estetyczne nieruchomości, ale też stwarzają dodatkowe utrudnienia i niebezpieczeństwo. Przekonują się o tym m.in. służby ratunkowe podczas interwencji, kiedy dla strażaków czy zespołu lekarskiego liczy się każda sekunda. Klatka schodowa jest główną drogą ewakuacji, a niestety



pojawiają się na niej trudne do pokonania bariery. Dodatkowo, niektóre przedmioty znacznie zwiększają zagrożenie pożarowe. Na klatce schodowej nie wolno umieszczać jakichkolwiek materiałów palnych. To są m.in. szafy, stoły, krzesła, fotele, dywany, regały, kartony, sprzęt AGD czy wózki dziecięce. Zabronione jest składowanie przedmiotów gabarytowych oraz innych, np. rowerów, których usytuowanie powodowałoby ograniczenie wymaganej szerokości drogi ewakuacyjnej.

Natomiast garaże, w myśl przepisów techniczno-budowlanych, służą wyłącznie do przechowywania i bieżącej obsługi samochodów osobowych. Nie powinny być wykorzystywane do celów magazynowych.

**ZADBAJMY O BEZPIECZEŃSTWO SWOJE I SĄSIADÓW I SPRZĄTNIJMY RZECZY z KLATKI SCHODOWEJ i HALI GARAŻOWEJ!**

**Harmonogram odbioru odpadów wielkogabarytowych!**

Odbiór odpadów wielkogabarytowych z nieruchomości JAGIELLOŃSKA II A będzie się odbywał, zgodnie z harmonogramem opublikowanym na stronie internetowej m.st. Warszawy, w następujących terminach:

**- 10 czerwca 2020 roku, - 9 lipca 2020 roku**

**PROSIMY O WYSTAWIANIE ZBĘDNYCH PRZEDMIOTÓW,  
W USTALONE MIEJSCE DO SKŁADOWANIA,  
NA 2 DNI PRZED USTALONYM TERMINEM ODBIORU.**



Powyższe pozwoli na zachowanie porządku i estetyki na Osiedlu.

Zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie m.st. Warszawy, przez **odpady wielkogabarytowe** rozumiane są m.in.: **stare meble (także rozłożone na części)** oraz **wyroby tapicerskie (np. fotele, wersalki, pufy), materace, zabawki dużych rozmiarów.**

**UWAGA!**

Do odpadów wielkogabarytowych **nie zalicza się**: sprzętu elektrycznego oraz elektronicznego (np.: starych pralek, lodówek), materiałów i odpadów budowlanych, remontowych (gruz budowlany), wani, umywalk, grzejników, muszli toaletowych, ram okiennych, drzwi, niesprasowanych dużych kartonów, opon samochodowych, ziemi.

Zużyty sprzęt elektryczny oraz elektroniczny – który nie zalicza się do odpadów wielkogabarytowych można przekazać do PSZOK-ów lub oddać w czasie zbiórek, które mają miejsce w każdej dzielnicy Warszawy. Duży zużyty sprzęt elektryczny oraz elektroniczny tzw. elektroodpady, może zostać odebrany także bezpłatnie z domu. Harmonogramy oraz wykaz punktów zbiórek znajdują się na stronie [www.czysta.um.warszawa.pl](http://www.czysta.um.warszawa.pl).



➤ 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. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które dostępne jest na stronie internetowej [www.nowydom82.pl](http://www.nowydom82.pl) lub w biurze Spółdzielni.**

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”