



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



**ZEBRANIA OSIEDLOWE
w Zasobach MSM „Nowy Dom 82”**

Wybór kandydatów na członków Rady Nadzorczej

Szanowni Państwo,

zapraszamy Właścicieli lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych usytuowanych w zasobach MSM „Nowy Dom 82” do uczestnictwa w zebraniach osiedlowych, które zostały zaplanowane w maju. Terminy poszczególnych spotkań mogą ulec zmianie. Staramy się rezerwować sale do przeprowadzenia spotkań w najbliższych placówkach szkolnych lub kulturalnych.

Niestety, z przyczyn niezależnych, nie zawsze w danej szkole sala może zostać udostępniona w terminie podanym przez Spółdzielnię. Dlatego też, na 7 dni przed spotkaniem otrzymujecie Państwo zaproszenie na spotkanie z aktualnym terminem i miejscem.

Terminarz ZEBRAŃ na osiedlach w zasobach MSM "Nowy Dom 82"

OSIEDLE	data	godzina	Miejsce	adres
MILENIUM	05.05.2026	17:30	Szkoła Podstawowa nr 406	ul. ŚWIDERSKA 93
TARCHOMIN IIIB, TARCHOMIN IIIB BIS	6.05.2026	17:30	Szkoła Podstawowa nr 406	Ul. ŚWIDERSKA 93
NOWA ULGA I NOWA ULGA BIS	7.05.2026	17:30	Szkoła Podstawowa nr 402	Ul. Jana Nowaka- Jeziorańskiego 22
ARABSKA	11.05.2026	17:30	HOL WEJŚCIOWY	ul. Arabska 5
WILGA XII	12.05.2026	17:30	Szkoła Podstawowa nr 402	Ul. Jana Nowaka- Jeziorańskiego 22
JAGIELLOŃSKA IIA	13.05.2026	17:30	Hotel Hetman	ul. Ks. I. Kłopotowskiego 36
SŁONECZNY STOK	14.05.2026	17:30	Szkoła Podstawowa	Ul. Cyrklowa 1
LATYCZOWSKA	18.05.2026	17:30	Szkoła Podstawowa	Ul. Przemyska 5(Bartosika)

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61, (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Przed nami wybory członków Rady Nadzorczej kadencji 2026-2029. Pierwszym krokiem jest **wybór kandydatów** przez właścicieli lokali z poszczególnych Osiedli. Wybór ten dokona się podczas zebrania osiedlowych, których terminarz przedstawiliśmy Państwu powyżej. Każdy kandydat, który chce zostać członkiem Rady Nadzorczej musi spełniać określone kryteria.



**Kryteria, które musi spełniać
kandydat na członka Rady
Nadzorczej**



- musi posiadać tytuł prawny do lokalu w zasobach MSM „Nowy Dom 82”,
- nie może mieć zadłużenia wobec Spółdzielni z tytułu opłat eksploatacyjnych lub wkładu budowlanego,
- nie może być w sporze sądowym ze Spółdzielnią,
- nie może prowadzić działalności konkurencyjnej dla Spółdzielni.

Kandydat spełniający ww. kryteria, zgłoszony podczas zebrania członków Spółdzielni na danym Osiedlu, bierze udział w wyborach, które odbywają się podczas posiedzenia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni. Termin Walnego Zgromadzenia został wyznaczony na dzień 11 czerwca 2026 roku. Jeśli na spotkaniu osiedlowym mieszkańcy danego Osiedla wytypują jednego kandydata, który miałby ich reprezentować w Radzie Nadzorczej, to wybór tej osoby podczas Walnego Zgromadzenia będzie oczywisty. Jeśli zaś z danego Osiedla będzie wytypowanych kilku kandydatów, to decyzję w sprawie wyboru przedstawiciela z danego Osiedla podejmie Walne Zgromadzenie.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61, (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Należy pamiętać, że członek Rady Nadzorczej pełni swoją funkcję społecznie, nie pobiera z tego tytułu żadnego wynagrodzenia czy to w formie diety czy zwrotu kosztów dojazdu. Spotkania Rady odbywają się co najmniej raz na dwa miesiące, niemniej jednak członkowie Rady na bieżąco współpracują z Zarządem w zakresie spraw osiedlowych.



Walne Zgromadzenie MSM „Nowy Dom 82” odbędzie się w dniu **11 czerwca 2026 r. o godz. 18:00** w **hotelu Hetman przy ul. ks. I. Kłopotowskiego 36 w Warszawie.**

Podczas posiedzenia zostanie wybrany skład Rady Nadzorczej kadencji 2026 – 2029 oraz przedstawione zostanie sprawozdanie zarządu i sprawozdanie finansowe 2025 rok. Walne Zgromadzenie będzie miało charakter sprawozdawczy i dotyczyć będzie działalności Spółdzielni za rok 2025.

**WYCIĄG ZE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU ZA 2025 ROK
I SPRAWOZDANIA FIANSOWEGO ZA 2025 ROK**

Niniejszym przedstawiamy najistotniejsze informacje zawarte w Sprawozdaniu Zarządu za 2025 rok oraz w Sprawozdaniu finansowym za 2025 rok, sporządzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadami rachunkowości.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w 2025 roku pozostawała stabilna. W okresie sprawozdawczym nie odnotowano zagrożeń dla płynności finansowej ani opóźnień w regulowaniu zobowiązań. Gospodarka finansowa prowadzona była w sposób zapewniający bieżącą realizację zadań statutowych oraz utrzymanie równowagi budżetowej.

Obsługę administracyjną osiedli zapewnia biuro Spółdzielni. Średnioroczne zatrudnienie, w przeliczeniu na pełne etaty, w 2025 roku wynosiło 18 osób. Struktura organizacyjna była dostosowana do zakresu realizowanych zadań i zapewniała sprawne funkcjonowanie Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym działał w składzie: Andżelika Kostyra, Beata Jagiełło – Prusaczyk.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Nadzór nad działalnością Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza w następującym składzie:

Imię i nazwisko	Funkcja	Osiedle
Tadeusz Knapik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Milenium
Zuzanna Grzelak	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Jagiellońska IIA
Małgorzata Celińska	Sekretarz Rady Nadzorczej	Łatyczowska
Sławomir Sudak	Członek Rady Nadzorczej	Nowa Ulga
Marek Bartyzel	Członek Rady Nadzorczej	Wilga XII
Katarzyna Matuska	Członek Rady Nadzorczej	Nowa Ulga bis
Janusz Stefanowski	Członek Rady Nadzorczej	Słoneczny Stok
Paweł Kotowski	Członek Rady Nadzorczej	Arabska
Marcin Dietrich	Przedstawiciel osiedla	Tarchomin IIIB Tarchomin IIB bis

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia realizowała zadania związane z bieżącym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym prowadzeniem prac konserwacyjnych i remontowych, a także podejmowała działania zmierzające do racjonalizacji kosztów eksploatacyjnych. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował sytuację ekonomiczno-finansową oraz podejmował działania mające na celu zapewnienie stabilności funkcjonowania Spółdzielni w kolejnych okresach.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82” zrzeszała **2000** członków. W zasobach Spółdzielni znajduje się: 1636 lokali mieszkalnych, 74 lokale użytkowe, 42 garaże, 590 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym dział członkowski przygotował 175 zaświadczeń o stanie prawnym: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

INFORMACJA NA TEMAT SPRAW CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWYCH.

W przeciągu 2025 roku (na podstawie 6 uchwał podjętych przez Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie potwierdzenia przyjęcia w poczet członków, ustania członkostwa oraz skreślenia z Rejestru członków MSM „Nowy Dom 82”) miały miejsce następujące zmiany liczby członków”:

W liczbie tej było:	
47	Członków posiadających więcej niż jedno mieszkanie w zasobach Spółdzielni
4	Członków posiadających więcej niż jeden lokal użytkowy w zasobach Spółdzielni
7	Członków posiadających lokal mieszkalny i lokal użytkowy w zasobach Spółdzielni

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61, (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



467	Członków współmałżonków
W poczet członków przyjęto łącznie 39 osób , w związku z nabyciem:	
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	29
spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego	1
ekspektatywy prawa odrębnej własności miejsca postojowego	1
prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego	8
Z rejestru członków skreślono łącznie 53 osoby :	
w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego	22
w związku ze zbyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego	8
w związku ze zbyciem ekspektatywy prawa odrębnej własności miejsca postojowego	5
w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego	1
w związku ze zbyciem spółdzielczego własnościowego prawa do miejsca postojowego	1
w związku ze zgonem	16

W działalności członkowsko – mieszkaniowej dominowały sprawy związane z:

- przygotowywaniem materiałów umożliwiających podjęcie przez Zarząd uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni (zgodnie z postanowieniami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- przekształcaniem spółdzielczych własnościowych i spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych oraz spółdzielczych własnościowych praw do miejsc postojowych w prawo odrębnej własności,
- wystawianiem zaświadczeń potwierdzających prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu bądź miejsca postojowego na prośbę osób do tego uprawnionych,
- sporządzaniem zaświadczeń do ustanowienia księgi wieczystej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego,
- przygotowywaniem zaświadczeń wymaganych w postępowaniach spadkowych lub rozwodowych,
- przygotowywaniem zaświadczeń w sprawie przewłaszczenia i ustanowienia odrębnej własności lokali,



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



- prowadzeniem korespondencji z podmiotami zewnętrznymi w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- przygotowywaniem Uchwał w sprawach członkowskich,
- przygotowywaniem i zawieraniem umów w sprawie finansowania i budowy miejsca postojowego,
- obsługą mieszkańców Spółdzielni w sprawach wynikających ze stosunku członkostwa.

Działalność członkowsko – mieszkaniowa Zarządu skupia się obecnie na umożliwieniu członkom Spółdzielni przekształcaniu praw do zajmowanych lokali.

W roku sprawozdawczym zawarto **8** umów ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i miejsca postojowego.

SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI, ZADŁUŻENIE I POSTĘPOWANIA WINDYKACYJNE.



Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2025 roku była prowadzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustaw tj.: o rachunkowości, prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przyjętego na 2025 rok, w oparciu o wewnętrzne regulaminy.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **bilansową 162 732 913,78 zł.**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2025 roku do dnia 31 grudnia 2025 roku wykazuje nadwyżkę w kwocie netto – zysk **676 986,55 zł.**

W Sprawozdaniu finansowym zostały wykazane w sposób rzetelny efekty wynikające z prowadzonych ksiąg rachunkowych z zachowaniem wszystkich zasad wynikających z ustawy o rachunkowości.

Przed przystąpieniem do przygotowywania Sprawozdania finansowego dokonano kontroli wewnętrznej, która polegała na zweryfikowaniu posiadanej dokumentacji opisującej przyjęte zasady, czyli politykę rachunkowości, przygotowaniu i przeprowadzeniu bilansowej inwentaryzacji aktywów i pasywów metodami: spisów z natury, potwierdzenia sald i porównania danych z księgami rachunkowymi, weryfikacji sald, uzgodnieniu kont analitycznych z kontami syntetycznymi.

Prowadzona polityka finansowa zapewniała płynność pozwalającą na terminowym regulowaniu wszelkich zobowiązań Spółdzielni. Wszystkie zobowiązania były płacone w terminie. Na rachunku bankowym Spółdzielni zostały zabezpieczone środki na regulowanie największych zobowiązań takich jak np. opłata za dostarczenie ciepła czy opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu/ przekształcenia w prawo własności tych gruntów.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty normatywu kredytu na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiło łącznie **810 868,02 zł.** W 2025 roku wskaźnik zadłużenia w stosunku do



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

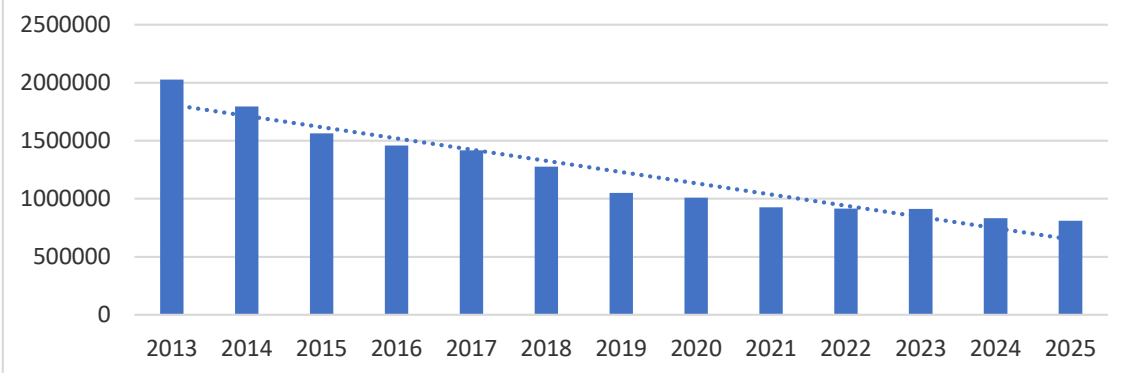
<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe oraz z tytułu najmu wyniósł **3,10 % i jest niższy od wskaźnika zadłużenia z 2024 roku.**

Tabelaryczne zestawienie zaległości z poszczególnych lat:

Rok	Roczny wymiar opłat (zł)	Zadłużenie na dzień 31 grudnia (zł)	Wskaźnik zadłużenia (%)
2013	12 833 033,17	2 026 383,57	15,79
2014	12 493 391,64	1 794 737,81	14,37
2015	12 848 853,67	1 563 898,35	12,17
2016	12 932 829,76	1 459 617,32	11,29
2017	15 545 888,77	1 416 732,71	9,11
2018	15 483 664,13	1 277 599,29	8,25
2019	16 072 747,59	1 049 447,14	6,53
2020	17 977 796,33	1 008 968,50	5,61
2021	19 872 349,65	927 093,97	4,67
2022	20 009 671,80	915 013,72	4,57
2023	23 318 000,33	911 620,50	3,91
2024	23 792 689,42	831 486,57	3,43
2025	26 118 722,48	810 868,02	3,10



Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61, (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



W roku 2025 wystawiono:

- 139 wezwań do zapłaty na kwotę **415 511,52 zł**,
- 61 informacji o stanie konta na kwotę **84 087,39 zł**,
- 820 upomnień na kwotę **1 522 915,05 zł**.

Do Sądu skierowano 36 pozwów na kwotę **230 782,65 zł**



Jednym z podstawowych zadań Spółdzielni jest utrzymanie zasobów w stanie technicznej sprawności, prowadzenie remontów w celu podniesienia standardu budynków i ich otoczenia oraz poprawy warunków zamieszkania. Fundusz remontowy jest to wydzielona pod względem księgowym i prawnym zaliczka przeznaczona na remonty. Celem tego funduszu jest rozłożenie w czasie ciężaru utrzymania nieruchomości. Od 2007 roku saldo funduszu remontowego zostało podzielone na poszczególne nieruchomości, zgodnie z treścią art. 4¹ *Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych*.

Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków Funduszu Remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia realizuje zadania poprzez zlecenie ich wykonania innym podmiotom gospodarczym. Działanie to nie zwalnia Zarządu Spółdzielni z odpowiedzialności za prawidłowe ich wykonanie. Przystąpienie do realizacji prac remontowych poprzedza procedura przetargowa, szczegółowo opisana w *Regulaminie Organizowania Przetargów na Roboty Budowlane, Remontowe, Konserwacyjne oraz inne Dostawy i Usługi na rzecz MSM „Nowy Dom 82”* dostępnym do wglądu w siedzibie Spółdzielni jak również na stronie internetowej www.nowydom82.pl.

W roku 2025, podobnie jak w latach ubiegłych, prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowano na bazie przyjętego planu prac remontowych.

Wydatki z tytułu Funduszu Remontowego wyniosły ogółem w skali wszystkich zasobów Spółdzielni **3 089 526,76 zł**.

Wykonanie funduszu remontowego dla Osiedla Tarchomin IIIB i Tarchomin IIIB bis

Lp.	TARCHOMIN III B I TARCHOMIN III B BIS	Plan funduszu na rok 2025	Wykonanie od I do VI 2025	Wykonanie od VII do XII 2025	Łącznie
1.	Wymiana wodomierzy - 707 szt.	127 260,00	116 394,61	-	116 394,61
	wymiana wodomierzy VG 3a		10 779,12		10 779,12
	wymiana wodomierzy VG 3b		15 793,62		15 793,62
	wymiana wodomierzy VG 9b		14 903,62		14 903,62
	wymiana wodomierzy VG 3		21 571,01		21 571,01
	wymiana wodomierzy VG 7		17 828,52		17 828,52
	wymiana wodomierzy VG 9		35 518,72		35 518,72
2.	Wykonanie audytów energetycznych budynków VG 3a, 3b, 9b	14 910,00		17 790,60	17 790,60

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61, (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



3.	Modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu	50 000,00			-
4.	Remont pokrycia dachu VG 3	170 000,00		215 460,00	215 460,00
5.	Modernizacja rozdzielni elektrycznych VG 3 i 7	70 000,00			67 073,62
6.	Modernizacja oświetlenia na LED - oświetlenie nocne przed klatkami z czujnikiem ruchu	10 000,00			-
7.	Montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu (VG 9, 3a)	35 000,00		17 285,31	17 285,31
8.	Odnowienie elewacji budynków VG 3a, 3b, 9b - etap I	250 000,00	5 238,24	-	5 238,24
	<i>naprawa uszkodzeń na elewacjach budynków VG 3a, 3b, 9b, 7</i>		5 238,24		5 238,24
9.	Częściowy remont ogrodzenia	30 000,00			70 853,19
10.	Uruchomienie bramy wjazdowej na osiedle (automatyka, pętle, osprzęt)	12 500,00			-
11.	Przebudowa wejść do śmietników z wymianą drzwi VG 9	40 000,00			-
12.	Wymiana pionów i drobne prace sanitarne VG 3	50 000,00	19 818,00	42 670,80	62 488,80
	<i>prace remontowo-budowlane zw z wymianą pionu VG 3</i>		5 940,00	4 860,00	10 800,00
	<i>wymiana pionów zw i cyrkulacji VG 3</i>		13 878,00	29 592,00	43 470,00
	<i>wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych</i>			2 419,20	2 419,20
	<i>dostawa i wymiana redukcji</i>			939,60	939,60
	<i>prace remontowo-budowlane w z wymianą pionu cw i zw VG3</i>			4 860,00	4 860,00
13.	Roboty nieprzewidziane	30 000,00	15 747,91	213 580,36	229 328,27
13.1	naprawa bram i szlabanów		-	14 625,09	14 625,09
	<i>montaż automatyki bramowej</i>			14 625,09	14 625,09
13.2	naprawy i remonty dźwigów		669,60	-	669,60
	<i>wymiana amortyzatorów pod zawieszeniem kabiny dźwigu VG 9 kl. II</i>		669,60		669,60
13.3	Naprawa pompy na inst. cw w węźle cieplnym oraz sterowania pompami cw VG 7		1 200,00		1 200,00
13.4	Utwardzenie terenu		9 247,30		9 247,30
13.5	Miejscowe naprawy nawierzchni asfaltowej, naprawy krawężników i kostki brukowej		2 134,40	11 932,00	14 066,40
13.6	wymiana kamery i rejestratora			7 214,09	7 214,09
13.7	zakup i montaż separatorów i odbojników parkingowych			6 443,28	6 443,28
13.8	wykonanie dodatkowego miejsca postojowego			18 570,50	18 570,50
13.9	wykonanie analizy techniczno-ekonomicznej ceny podgrzewu VG 7 i 9			6 857,50	6 857,50
13.10	wymiana uszkodzonych zabezpieczeń przepięciowych w tablicy elektrycznej VG 3b, 3a, 9b			4 322,46	4 322,46
13.11	kalibracja czujników detekcji gazu, wymiana kamery			2 546,29	2 546,29
13.1	pozostałe		2 496,61	3 142,34	5 638,95
R A Z E M		889 670,00	157 198,76	506 787,07	663 985,83



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



INWESTYCJE

INWESTYCJA „MILENIUM”

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku inwestycja ta nie została zakończona. Nie uzyskano pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A. Zgodnie z przekazywanymi dotychczas informacjami, proces uzyskania pozwolenia na użytkowanie został wstrzymany do czasu zakończenia prac budowlanych, polegających na wygłuszeniu 12 lokali mieszkalnych,

Spółdzielnia złożyła wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku Ceramiczna 29a. Wniosek o wydania pozwolenia na użytkowanie został złożony do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 28 maja 2024 roku. W dniu 7 czerwca 2024 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wezwał Spółdzielnię do uzupełnienia wniosku o dokumenty wyszczególnione w piśmie. Spółdzielnia uzupełniła wniosek.

W dniu 20 grudnia 2024 roku do biura Spółdzielni wpłynęła decyzja nr IIWT/692/U/2024 odmawiająca wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie.

W dniu 3 stycznia 2025 roku Spółdzielnia złożyła odwołanie od ww., decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku nie wpłynęła do biura Spółdzielni decyzja Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w przedmiocie wydania pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A.

Na dzień sporządzenia Sprawozdania tj. na dzień 28 marca 2026 roku nie wpłynęła odpowiedź na ww. odwołanie.

Sprawa dotycząca uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji Milenium.

Uchwałą nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium. W skład osiedla Milenium wchodzi trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, położone w Warszawie przy ul. Ceramicznej 29, 29A i 31. W wyniku podjęcia uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia dokonano zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji, które ustalono na łączną kwotę 51.265.858,00 zł (*słownie: pięćdziesiąt jeden milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych*).

Dwa z trzech budynków wchodzących w skład osiedla Milenium, dysponują ostatecznymi decyzjami pozwolenie na użytkowanie:

- Ceramiczna 29: decyzja numer IIIOT/43/U/2008 z dnia 15 stycznia 2008 roku.
- Ceramiczna 31: decyzja numer IIIOT/222/U/2008 z dnia 19 czerwca 2008 roku.

Budynek Ceramiczna 29A pozwolenia na użytkowanie nie posiada. Spółdzielnia formalnie nadal prowadzi prace budowlane w tym obiekcie, co uniemożliwia uzyskanie takiej decyzji. Co istotne budynek ten pozwolenia na użytkowanie nie posiadał również w dacie podjęcia uchwały w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Powyższe oznacza, że zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wspomniana wyżej uchwała, została podjęta niezgodnie z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym:



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



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.

Treść cytowanego przepisu, na przestrzeni lat tj. w okresie od daty jej podjęcia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni do chwili obecnej, uległa nieznacznym modyfikacjom. Meritum przepisu i jego cel pozostały na przestrzeni tych lat bez zmian. Treść art. 18 ust. 4 u.s.m. obowiązująca w dacie podjęcia uchwały: *Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Z powyższego jasno wynika, że intencją ustawodawcy przy wprowadzaniu tego przepisu do porządku prawnego było uzależnienie możliwości realizowania ostatecznego rozliczenia inwestycji, od faktu uprzedniego uzyskania pozwolenia na użytkowanie nieruchomości, których to rozliczenie ma dotyczyć.*

Rada Nadzorcza dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium, pomimo braku pozwolenia na użytkowanie wydanego dla budynku Ceramiczna 29A. Fakt ten powoduje, że uchwała ta została podjęta wbrew powszechnie obowiązującym przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej (ex lege), o której mowa w art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi: *uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna*. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem stwierdzenie, iż uchwała jest sprzeczna z prawem powinno prowadzić do stwierdzenia jej nieważności, a nie do jej uchylenia: *O ile konsekwencją skutecznego zaskarżenia uchwały do sądu jest jej uchylenie, o tyle nieważność uchwały sprzecznej z ustawą wynika z mocy samego prawa. Uchwały nieważnej uchylić nie można, a właściwym środkiem prawnym jest powództwo o ustalenie jej nieważności stosownie do art. 189 k.p.c., przy czym interes prawny w takim ustaleniu ma każdy członek spółdzielni* (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 3 czerwca 2015 roku, sygn. akt: I ACa 411/15).

Stwierdzenie nieważności uchwały podjętej wbrew powszechnie obowiązującemu porządkowi prawnemu następuje ze skutkiem ex tunc: *uchwały organów spółdzielni, rodzące skutki cywilno-prawne podlegają, jako czynności prawne, odpowiednim przepisom. Uchwały te nie mogą, podobnie jak inne czynności prawne, naruszać przepisów bezwzględnie obowiązujących, a takim jest art. 42 § 2 ustawy z 1982 roku – Prawo spółdzielcze. W takim wypadku członek spółdzielni może zatem wystąpić z powództwem o ustalenie nieważności uchwały ze skutkiem ex tunc i nie wiążą go terminy do zaskarżania uchwał w sytuacjach przewidzianych w art. 42 § 3 tej ustawy* (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 marca 2015 roku, sygn. akt: VI ACa 754/14).

Pozwem z dnia 3 stycznia 2018 roku członek Spółdzielni skierował do Sądu pozew o stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku.

W dniu 1 października 2018 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 38/18 stwierdził taką nieważność. Wyrok jest prawomocny.

Powyższe oznacza, że po zakończeniu prac budowlanych i uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie dla budynku Ceramiczna 29A, w ciągu trzech miesięcy, konieczne będzie ponowne rozliczenie inwestycji Milenium, a w dalszej kolejności przygotowanie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

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



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Al. Stanów Zjednoczonych róg ul. Braclawskiej na terenie działki nr 31 z obrębu 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 piętnastokondygnacyjne (G i H).

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.

W związku z faktem, że Spółdzielnia zakończyła faktyczne prace budowlane dotyczące inwestycji przed uzyskaniem formalnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, zgodnie z powołanymi wyżej zapisami Regulaminu, Rada Nadzorcza Spółdzielni w dniu 28 maja 2007 roku podjęła uchwałę nr 23/4/2007 w sprawie ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji części mieszkalnej osiedla. Do treści przedmiotowej uchwały było załączone rozliczenie kosztów części mieszkalnej inwestycji sekcje 1, 2, 3, 4, 5, 6 przy Al. Stanów Zjednoczonych 34. 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 zatwierdzonego, 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 Spółdzielni uznawano, że inwestycja 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 zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



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 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. Dnia 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 na 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 NSA została wyznaczona na dzień 16 czerwca 2011 roku. W wyniku rozprawy Sąd 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, wskutek 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 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.

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.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Dnia 24 października 2014 roku Spółdzielnia 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 (sekcja 1, 2, 3, 4, 5, 6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębem 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 niej warunku wykonania do dnia 31 grudnia 2013 roku nakazanych robót budowlanych i wykończeniowych – poprzez wyznaczenie Spółdzielni 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 (sekcja 1, 2, 3, 4, 5, 6) z infrastrukturą wybudowanego na nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, na terenie działki o nr ew. 31/2 z obrębem 3-05-25, z wyłączeniem hal garażowych, pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku wskazanych w powyższej Decyzji robót budowlanych Spółdzielnia 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 nieuwzględnienia wniosku Spółdzielni w powyższym zakresie, Spółdzielnia 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 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 Spółdzielnię 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.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



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 nr 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.

W połowie 2022 roku zainteresowanie wykończeniem hali garażowej inwestycji Słoneczny Stok a tym samym zakończeniem inwestycji rozumianym, jako oddanie jej do użytkowania, zgłosiła spółka T4B sp. z o.o. W dniu 23 sierpnia 2022 roku w siedzibie Spółdzielni odbyło się spotkanie z przedstawicielami ww. spółki. W imieniu spółki w spotkaniu uczestniczyli członkowie jej zarządu oraz reprezentujący spółkę mecenas. W imieniu Spółdzielni w spotkaniu uczestniczył Zarząd oraz adwokat Błażej Wachowicz. Przedstawiciel spółki T4B sp. z o.o. poinformował, że spółka jest zainteresowana podjęciem współpracy w zakresie wykończenia hali garażowej budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 oraz wykonaniem wszystkich pozostałych prac koniecznych dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Dotychczas odbyło się kilka spotkań z przedstawicielami spółki. Jak wyżej wskazano udostępniono dokumentację techniczną w postaci posiadanych przez Spółdzielnię kosztorysów inwestorskich. Odbyły się wizje lokalne w hali garażowej z udziałem zarządu spółki, prawników, architektów oraz kierowników budów.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Inwestor jest zainteresowany podjęciem współpracy. Spółdzielnia oczekuje na dalsze ruchy ze strony spółki.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Zarząd Spółdzielni prowadzi rozmowy także z drugą firmą zainteresowaną dokończeniem inwestycji „Słoneczny Stok” – firmą m-Investment.

Podpisano umowę o zachowaniu poufności, a w ślad za tym przekazano część dokumentów związanych z inwestycją m.in. projekty budowlane, informacje prawne, kopie pozwoleń na budowę. Przedstawiciele spółki zapoznali się ze stanem faktycznymi, wprowadzono ich na teren obiektu. Spółka nawiązała współpracę z doradcą z zakresu architektury, projektowania i budownictwa celem zbadania stanu technicznego nieruchomości, określenia wysokości kosztów, jakie należałoby ponieść aby wykończyć halę garażową. Spółdzielnia wyraziła gotowość pokrycia części kosztów w zakresie opracowania geodezyjnej inwentaryzacji wszystkich poziomów hali garażowej, wraz z laserowymi pomiarami hali i odtworzeniem laserowym modelu hali garażowej oraz określeniem obecnego stanu konstrukcyjnego oraz instalacyjnego na wszystkich poziomach hali garażowej tj. „-1”, „-2” i „-3”. Nawiązaliśmy kontakt z firmą ARUCON i Konstruktor sp. z o.o., które wyraziły zainteresowanie wykonaniem powyższego. Oczekujemy na przesłanie ofert współpracy.

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

W związku z brakiem inwestora zainteresowanego przeprowadzeniem prac wykończeniowych w hali garażowej Zarząd Spółdzielni postanowił wystąpić o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla osiedla Słoneczny Stok. Firma Archi-graf, 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 Al. Stanów Zjednoczonych 34. W dniu 18 lutego br. został do firmy 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 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 sprzeciwy w tej sprawie, Wspólnota Mieszkaniowa w zakresie zapewnienia im miejsc postojowych w hali garażowej, a ww. Spółdzielnia w zakresie drogi dojazdowej Bracławska. Ulica Bracławska stanowiła i stanowi drogę publiczną. Droga ta znajduje się w użytkowaniu wieczystym SM „Przyczółek Grochowski”,



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



która podejmuje działania, aby przekształcić tę drogę w drogę prywatną. Zarząd Spółdzielni 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 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.

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 wyliczania średniej wysokości zabudowy występującej w obszarze objętym analizą, gdyż przy uwzględnieniu tej zasady, musiałby wziąć pod uwagę wysokość zabudowy występującą 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 Spółdzielnię 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 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 takie pismo wyjaśniające.

W dniu 28 października 2019 roku wpłynęła ponownie 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 zakłóciłoby ogólnie rozumiany ład przestrzenny i 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 Spółdzielnię decyzji w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia przez organ I instancji.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Dnia 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 Spółdzielni do złożenia wyjaśnień w zakresie ustalenia frontu działki oraz dostępu do drogi publicznej. W odpowiedzi Spółdzielnia 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.

W dniu 18 lutego 2022 roku do biura Spółdzielni wpłynęło pismo z Urzędu m. st. Warszawy, Biura Architektury i Planowania Przestrzennego w sprawie dot. wydania nowych warunków zabudowy dla inwestycji Słoneczny Stok. W piśmie tym wskazano, że zebrano wymagany materiał dowodowy do rozstrzygnięcia sprawy. W szczególności wykonano nową analizę urbanistyczną, co było zgodne z zaleceniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie. W analizie tej wskazano m.in., że:

- proponowana nadbudowa zakłóca proporcje pomiędzy pierzeją wschodnią i zachodnią ulicy Braclawskiej, która nie powinna być zaburzona,
- po stronie ulicy Braclawskiej obecne są budynki o wysokości od 20,0 m do 25,0 m,
- projektowane przez Spółdzielnię nadbudowy mają mieć z kolei od 27,5 m do ok. 44,5 m.

W dniu 12 listopada 2025 roku do biura Spółdzielni wpłynęła Decyzja Prezydenta m.st. Warszawy nr 104/Am/PPD/WZ/2025/U umarzająca postępowanie wszczęte na wniosek MSM „Nowy Dom 82” w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na nadbudowie budynku mieszkalnego. Zgodnie z uzasadnieniem ww. decyzji teren objęty wnioskiem zlokalizowany jest na obszarze dla którego w dniu 6 sierpnia 2025 roku uchwałą Rady m.st. Warszawy wszedł w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Gocławia.

INFORMACJE BIEŻĄCE

Przeglądy techniczne wynikające z ustawy „Prawo budowlane”

1. Coroczny przegląd (co najmniej raz w roku)

Sprawdzenie stanu technicznego elementów budynku, budowli i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu.

To jeden z najważniejszych przeglądów – szczególnie istotny dla bezpieczeństwa mieszkańców, m.in. jego wyniki mają znaczenie przy tworzeniu funduszu remontowego na kolejny rok.

Roczny przegląd budowlany wykonywany jest co roku przez osoby posiadające uprawnienia do ich wykonania. Są to pracownicy Spółdzielni znający stan techniczny budynków w zakresie swoich uprawnień.

2. Przegląd pięcioletni (co 5 lat)

Szersza kontrola stanu technicznego budynku: konstrukcja i stabilność, estetyka obiektu i jego otoczenia, przydatność do użytkowania.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Przegląd tzw. pięcioletni stanu technicznego budynków wykonywany jest przez zewnętrzną firmę wybieraną w trybie zapytania o cenę. W roku 2026 jest zaplanowany 5-letni przegląd techniczny budynków oraz przegląd kotłów gazowych w czterech budynkach wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82”, z zastrzeżeniem, że przegląd 5-letni połączony będzie z przeglądem rocznym budynków za wyjątkiem nieruchomości przy ul. Targowej 33A i Al. Stanów Zjednoczonych 34 gdzie przegląd 5-letni połączony będzie z przeglądem półrocznym, zgodnie z przepisami ustawy Prawo Budowlane. Przegląd wykonywany będzie przez firmę „IBS INWESTYCJE”.

3. Kontrola instalacji elektrycznej i piorunochronnej (co najmniej co 5 lat)

Sprawdzenie stanu sprawności połączeń, pomiary rezystancji izolacji, skuteczność ochrony, przeciwporażeniowej, stan zabezpieczeń. Ostatni przegląd instalacji elektrycznej obejmującej lokale mieszkalne i użytkowe odbył się w 2023 r.

4. Kontrole okresowe przewodów kominowych

Wykonywane minimum raz w roku (często w sezonie grzewczym) przez uprawnionego kominarza.

5. Przeglądy instalacji gazowej

Wykonywane obowiązkowo raz w roku, sprawdzenie szczelności i sprawności instalacji.

6. Kontrola budynków wielkopowierzchniowych

Kontrola budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² oraz innych obiektów budowlanych o powierzchni dachu przekraczającej 1 000 m², (budynek przy al. Stanów Zjednoczonych 34 oraz Targowej 33a.), dwa razy w roku przegląd stanu technicznego budynku i przewodów kominowych (do 31 maja i do 30 listopada).

7. Przeglądy przeciwpożarowe (minimum raz w roku)

Kontrola gaśnic i hydrantów, systemów sygnalizacji pożarowej (SSP) i oświetlenia awaryjnego, kontrola drzwi i bram przeciwpożarowych, kontrola przeciwpożarowych wyłączników prądu.

8. Przeglądy urządzeń wentylacji mechanicznej w garażach budynków: przy ul. Poligonowej 2, Kompasowej 1, Van Gogha 3B, os. Milenium (wszystkie budynki), Arabska 5, Złanieckiego 16, al. Stanów Zjednoczonych 34 oraz w budynku Targowa 33A (pasaż handlowy) - przegląd dokonywane raz w roku w okresie maj-czerwiec.,



KSEF – JPK KR_PD – wdrożenie

Z dniem 1 kwietnia 2026 r. rozpoczęliśmy wystawianie oraz odbieranie faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).

Jednocześnie spółdzielnia została objęta **obowiązkiem elektronicznego przekazywania ksiąg rachunkowych w formacie JPK za rok 2026.**

Wdrożenie tych rozwiązań wynika z obowiązujących przepisów prawa.

Realizacja nowych wymogów wymagała przede wszystkim dostosowania systemu informatycznego, wdrożenia nowych procesów, wprowadzenia znaczników kont zgodnie z regulacjami oraz przebudowy baz kontrahentów.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Spółdzielnia pracuje na systemie informatycznym firmy Pixel – jest to niszowy program księgowy, którego producentem jest firma z Poznania. System został zakupiony w 2007 roku, jednak jego wdrożenie nastąpiło dopiero w 2013 roku.

Ze względu na ograniczoną popularność oprogramowania, pojawiają się trudności w dostosowywaniu go do zmieniających się przepisów prawa, takich jak wprowadzenie KSeF czy regulacji dotyczących znaczników.

Prace wdrożeniowe wymagały od działu finansowego zwiększonego nakładu pracy oraz dodatkowych działań dostosowawczych, które są prowadzone już od ubiegłego roku. Ponadto prowadzona jest na bieżąco działalność związana z wystawianiem faktur, rozliczaniem mediów, zmianami stawek opłat eksploatacyjnych.

Na chwilę obecną spółdzielnia działa zgodnie ze wszystkimi zmianami wprowadzonymi w bieżącym roku

INFORMACJE NA TEMAT REGULACJI SPRAW TERENOWO – PRAWNYCH.

Sprawa zasiedzenia tzw. „drogi bez nazwy” przechodzącej przez budynki Van Gogha 9 i 9B (postępowanie toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi – Północ, II Wydziałem Cywilnym, sygn. akt: II Ns 26/17).

Postępowanie w tej sprawie jest cały czas w toku. Z uwagi na stale pojawiające się problemy z ustaleniem kręgu uczestników postępowania złożono do Sądu wnioski o wezwanie do udziału w sprawie wszystkich zainteresowanych, poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie o treści: „Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, II Wydział Cywilny informuje, że w tutejszym Sądzie toczy się postępowanie z wniosku Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” z siedzibą w Warszawie o stwierdzenie nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie nieruchomości gruntowych, stanowiących działki ewidencyjne numer 2 z obrębu 4-03-08, położonej w Warszawie przy ul. Van Gogha 9 i 9B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA3M/00010129/1 i numer 52 z obrębu 4-03-08, położonej w obrębie osiedla Tarchomin (od granicy z działką ewidencyjną numer 2 od strony północnej do granicy z działką ewidencyjną numer 57 od strony południowej) położonej w Warszawie przy ul. Van Gogha 9 i 9B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA3M/00010129/1, obu na rzecz Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”. Sąd wzywa wszystkich zainteresowanych, aby zgłosili się w terminie trzech miesięcy od ukazania się niniejszego ogłoszenia, gdyż w przeciwnym razie Sąd stwierdzi nabycie własności, o ile to zostanie udowodnione”.

Ogłoszenie zostało zamieszczone w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz wywieszone w Urzędzie Dzielnicy Praga-Południe (zgodnie z §177 Regulaminu Urzędowania Sądów Powszechnych /Dz.U.2019.1141 z dnia 2019.06.19/) na okres trzech miesięcy.

Postępowanie zostało podjęte. Nikt, oprócz osób które już w postępowaniu uczestniczyły, nie zgłosił się. Spółdzielnia oczekuje na dalsze kroki ze strony Sądu, w szczególności w przedmiocie wyznaczenia terminu rozprawy.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Rys Historyczny:

-Na działkach 1 i 3 z obrębu 4-03-08 (kw 157895), jak również częściowo na przebiegającej przez nieruchomości Spółdzielni działce nr 2, Spółdzielnia zrealizowała w 1990 r. inwestycję budowy osiedla mieszkaniowego Tarchomin III B obejmującego budynki Van Gogha 3, 7 i 9, z których budynek przy ul. Van Gogha 9 wybudowany został na fragmencie działki nr 2.

-Następnie – w roku 2000 – na działkach objętych księgą wieczystą 402234 Spółdzielnia zrealizowała kolejną inwestycję –Tarchomin III B bis obejmującą budynki 3A, 3B i 9B, z których budynek przy ul. Van Gogha 9B wybudowany został na fragmencie działki nr 2.

- Prawo użytkowania wieczystego terenu osiedla Tarchomin III B zostało przyznane na podstawie decyzji z 22.03.1989 r.

- Prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkami osiedla III B Bis spółdzielnia nabyła na mocy aktu notarialnego z 21 stycznia 2000 r.

- Budowa osiedli Tarchomin IIIB wynikała z realizacji decyzji nr 369/80 z dnia 5.11.1980 r., którą ustalona została na tym terenie lokalizacja inwestycji – osiedla Tarchomin.

- Pismem z dnia 25.07.1988 r. Dyrekcja Rozbudowy Miasta zrzekła się części opisaney wyżej decyzji lokalizacyjnej na rzecz MSM Nowy Dom 82, co doprowadziło do zmiany decyzji lokalizacyjnej, w ten sposób, że inwestorem terenu pod osiedle Tarchomin III B i IIIB Bis uczyniono MSM „Nowy Dom 82” (decyzja z 25.07.1988 r. Nr 1189/88).

- Przed ustaleniem planów lokalizacji inwestycji, grunt na którym później ustalono os. Tarchomin, został wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa na mocy decyzji z 05.07.1977 r.

- Jak się jednak okazało w latach 2006 i później nie wywłaszczono dz. ew. nr 2 i 52, tj. drogi dojazdowej przechodzącej przez osiedla Spółdzielni, które w decyzji wywłaszczeniowej zostały pominięte. Na mapach lokalizacji inwestycji obie te działki nie widniały, co wprowadzało w błąd zarówno inwestora- Spółdzielnię, jak i Skarb Państwa. W dacie budowy osiedli Spółdzielnia nie miała wiedzy, że budowa odbywa się na spornym w małej części gruncie.

- Wobec powyższego jedyną drogą uregulowania stanu prawnego tych działek, jest ich zasiedzenie przez Spółdzielnię lub Skarb Państwa.

- Wniosek o zasiedzenie działek Nr 2 i części działki nr 52, przechodzących przez budynki VG9 i 9B złożono do sądu 04.11.2014 r.

- W dniu 29.10.2015 r. oraz 27.10.2015 r. Skarb Państwa i niewielkie grono zainteresowanych osób udzieliło odpowiedzi na zgłoszony wniosek, nie zgadzając się z nim. Skarb Państwa wniósł o zasiedzenie spornych działek na swoją rzecz, bowiem jest zdania, że zasiedział tę nieruchomość znacznie przed wydaniem pozwolenia na budowę na rzecz Spółdzielni budynków Van Gogha 9 i 9B.

-W dacie złożenia wniosku o zasiedzenie uczestnikami postępowania tj. ujawnionymi w księgach wieczystych prowadzonych dla ww. działek współwłaścicielami było 35 osób oraz Skarb Państwa.



-W trakcie postępowania ujawniono, że spora część osób ujawnionych w księgach wieczystych jako współwłaściciele, zmarła i zachodzi konieczność poszukiwania po tych osobach spadkobierców. Proces poszukiwania spadkobierców polegał na występowaniu do potencjalnego sądu ostatniego miejsca zamieszkania osoby zmarłej z zapytaniem, czy w sądzie tym toczyła się sprawa spadkowa po danej osobie. Jeżeli odpowiedź wskazywała, że toczyła się, to sąd ten przysyłał postanowienie o nabyciu spadku, z którego wynikało, kto jest spadkobiercą po danej osobie.

- W wyniku takich ustaleń, sąd podejmował próby wzywania kolejnych spadkobierców do udziału w sprawie. Próby te często były nieskuteczne, co wynikało z braku aktualnego adresu

zamieszkania takich spadkobierców, a w kilku przypadkach także z faktu, że nawet ustaleniu spadkobiercy- zmarli, co powodowało rozpoczęcie procesu poszukiwania od nowa.

- W dniu 27 kwietnia 2017 r. Sąd zawiesił postępowanie z urzędu wobec braku możliwości ustalenia prawidłowych adresów niektórych uczestników postępowania.

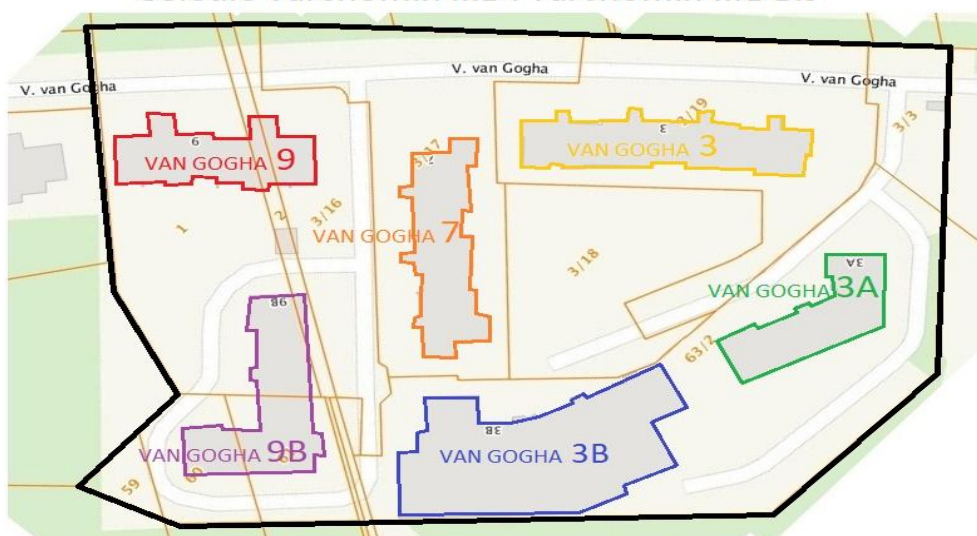
- W dniu 22 września 2017 r. na wniosek Spółdzielni sąd ustanowił kuratorów dla doręczeń dla nieznanych z miejsca pobytu niektórych uczestników, co do których pewne było, że żyją, ale nie było możliwości ustalenia ich adresu.

- Od tego czasu postępowanie pozostawało zawieszone, a sąd cały czas poszukiwał spadkobierców poszczególnych uczestników.

- Na przestrzeni lat Spółdzielnia składała wiele wniosków o podjęcie postępowania i dokonanie ogłoszeń o nim w prasie, co umożliwiłoby dalsze procedowanie sprawy, nawet z wyłączeniem spadkobierców. Pomimo wielu wniosków, wielu monitów, skarg do prezesa sądu na przewlekłość postępowania, sąd zdecydował się na taki tryb 31.01.2025 r.

- Ogłoszenie zostało opublikowane w Monitorze Sądowym i Gospodarczym oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń SR Praga-Północ, a wszyscy zainteresowani mają 3 miesiące na zgłoszenie się do postępowania. Po tym terminie sąd podejmie dalsze czynności wyznaczając zapewne rozprawę.

Osiedle Tarchomin IIIB i Tarchomin IIIB Bis





**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Planowane Prace remontowe w 2026 roku

Lp.	Prace do wykonania w 2025 r.	
1.	montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu	33 509,28 zł
2.	wymiana rozdzieli głównej Van Gogha 3	36 089,78 zł
3.	wymiana rozdzieli głównej Van Gogha 7	31 355,46 zł
4.	uruchomienie bramy wjazdowej na osiedle (automatyka, pętla, osprzęt)	12 500,00 zł
Lp.	Plan Funduszu Remontowego na 2026 r.	
1.	wymiana ciepłomierzy Tarchomin III B Bis - 131 szt.	46 505,00 zł
2.	wymiana pionów zw ccw i cyrkulacji - pion kuchenny i łazienkowy Van Gogha 3 kl. I	30 000,00 zł
3.	wymiana pionów zw ccw i cyrkulacji - piony kuchenne i łazienkowe Van Gogha 7 kl. I	45 000,00 zł
4.	wymiana izolacji na rurażu ccw i cyrkulacji etap I (zalecenie ekspertyzy-analzy)	25 000,00 zł
5.	wymiana automatyki w hydroforni Van Gogha 9	15 000,00 zł
6.	modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu	37 500,00 zł
7.	modernizacja oświetlenia na LED - oświetlenie nocne przed klatkami z czujnikiem ruchu 10/100%	10 000,00 zł
8.	odnowienie elewacji budynków 3a, 3b i 9b etap I	200 000,00 zł
9.	częściowy remont ogrodzenia etap II	55 000,00 zł
10.	projekt i rozbudowa śmietnika pomiędzy budynkami VG 7, 9 i 9b	60 000,00 zł
11.	adaptacja śmietników z wymianą drzwi VG9	30 000,00 zł
12.	roboty nieprzewidziane	15 000,00 zł
Razem		682 459,52 zł
Pozostały Fundusz Remontowy netto		337 284,94 zł



Audyty ppoż wszystkich nieruchomości

Zostało zlecone rzeczoznawcy ds. ppoż. wykonanie audytów budynków pod kątem weryfikacji znajdujących się w nich instalacji przeciwpożarowych, ewentualnych konieczności dokonania ich modernizacji w celu ich ulepszenia, poprawy wydajności i skuteczności przekładających się na zwiększenie bezpieczeństwa mieszkańców budynków – odrębnie dla każdego osiedla. W celu poprawy bezpieczeństwa sukcesywnie, w nieruchomościach montowane są klatkowe wyłączniki prądu.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Zostały odebrane prace polegające na wymianie głównych rozdzielni elektrycznych w budynku Van Gogha 3 i Van Gogha 7 oraz montażu przeciwpożarowych wyłączników prądu.



W związku z planowaną rozbudową śmietnika usytuowanego w środku Osiedla, po długich rozmowach, w grudniu uzyskano zgodę architekta (z uwagi na prawa autorskie) na zlecenie wykonania projektu. Zwrócono się do architekta Krzysztofa Kulika z prośbą o ofertę na wykonanie projektu. Otrzymaliśmy ofertę 28 tys. zł. Po podpisaniu umowy projektant rozpocznie prace.



Z końcem lutego dokonano oględzin, z wykonawcą, dotyczących wykonania wymiany wyeksploatowanej podmurówki ogrodzenia osiedla -II etap – otrzymaliśmy ofertę i po podpisaniu umowy nastąpi dalsza realizacja prac.



Na Van Gogha 3 kl. I i na Van Gogha 7 kl. III odbyły się oględziny w mieszkaniach pod kątem wymiany pionów zw., ccw. i cyrkulacji.

UDT dokonał przeglądu w węźle grupowym na Van Gogha 3B,

Na bieżąco wykonywane jest usuwanie usterek związanych z instalacją c.o. w lokalach (odpowietrzenie pionów i grzejników, regulacja zaworów termostatycznych w lokalach), według zgłoszeń mieszkańców.

Przeprowadzane są także, na bieżąco, liczne oględziny w lokalach po zgłoszeniu przez właścicieli planowanego remontu, w celu uzgodnienia jego zakresu.



APELUJEMY O USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH i MIEJSC POSTOJOWYCH W PAŃSTWA BUDYNKACH

Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, kartony, farby, 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 np. rower, 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.

Dlatego warto zadbać o bezpieczeństwo Swoje i Sąsiadów i nie stwarzać zagrożenia poprzez składowanie przedmiotów w ciągach komunikacyjnych na klatkach schodowych, korytarzach.

KLATKA SCHODOWA TO NIE MAGAZYN

Pamiętaj!

Na klatce schodowej nie wolno przechowywać jakichkolwiek materiałów palnych: szaf, stołów, krzeseł, dywanów, regałów, kartonów, sprzętu AGD czy wózków dziecięcych.



UWAGA ZABRONIONE



Zabronione jest składowanie przedmiotów gabarytowych oraz innych np. rowerów, hulajnóg, których usytuowanie powodowałoby ograniczenie wymaganej szerokości drogi ewakuacyjnej.

ZAKAZ PRZECHOWYWANIA!

Na poddaszach, strychach, klatkach schodowych, tarasach, balkonach, korytarzach i w piwnicach zabronione jest przechowywanie:

- ▲ butli z gazem palnym,
- ▲ rozpuszczalników,
- ▲ kanistrów z benzyną,
- ▲ materiałów pirotechnicznych.



UWAGA ZABRONIONE



Materiały te zapalają się od niewielkich bodźców energetycznych tworząc **mieszanie wybuchową**.

CZEGO NIE WOLNO SKŁADOWAĆ?

Zabronione jest składowanie substancji z poniższymi oznaczeniami na poddaszach, strychach, klatkach schodowych, tarasach, balkonach, korytarzach i w piwnicach.



substancje toksyczne



substancje żrące



gazy pod ciśnieniem



substancje wybuchowe



substancje szkodliwe dla środowiska



substancje łatwopalne



substancje utleniające



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Szanowni Państwo,

informujemy, że ze względu na brak w garażu instalacji do wykrywania mieszaniny gazów LPG sprężonej z wentylacją, nie powinno się parkować pojazdów zasilanych tą mieszaniną. Obiekt był projektowany dla samochodów spalinowych nie

zasilanych paliwem gazowym.

A także, w celu umożliwienia parkowania pojazdom z elektrycznym napędem alternatywnym garaż powinien spełniać wymagania aktualnych przepisów.

Obecnie przedmiotowy garaż nie spełnia wymagań dla parkowania pojazdów z elektrycznym napędem alternatywnym i takich aut także nie należy parkować w naszych halach garażowych.



SEDES TO NIE KOSZ NA ŚMIECI

Prosimy nie wrzucać do toalet: farb, fragmentów cegieł, resztek jedzenia, fusów po kawie lub herbacie, baterii i akumulatorów, igieł i strzykawek, przedmiotów higieny osobistej: nawilżane chusteczki, pieluchy, podpaski, tampony, waciki, patyczki, torebek foliowych, włosów i sierści zwierząt, gum do żucia, niedopałków papierosów, tłuszczu i olejów, gazet i tektury, żwirku z kuwety kota.

Zapychanie rurażu resztkami jedzenia i śmieciami powoduje awarie instalacji kanalizacyjnej w budynkach, dlatego ponownie apelujemy o korzystanie z toalet zgodnie z ich przeznaczeniem.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



NIE ZOSTAWIAJMY WORKÓW ZE ŚMIECIAMI

przy śmietnikach i przy pojemnikach na śmieci!



Pomimo stosowania regularnej deratyzacji obserwujemy wzmożony problem ze szczurami. Nie oznacza to, że jest ona nieskuteczna. Niestety sami przyczyniamy się do rozprzestrzeniania populacji w budynkach, lokalach usługowych, piwnicach czy śmietnikach. Niezabezpieczone odpadki spożywcze pozostawiane przy kontenerach na śmieci to zaproszenie dla tych szkodników. Druga kwestia to nieprzemyślane dokarmianie ptaków i zwierząt, które powoduje obecność szczurów w pobliżu miejsc zamieszkałych przez ludzi. Żle pojmowana troska o ptaki czy wolnożyjące koty sprawia, że gryzonie będą tam pierwsze, a deratyzacja, choć nieodzowna, nie rozwiąże problemu w sposób definitywny.

Naszym podstawowym działaniem, które może się przyczynić do zmniejszenia populacji szczurów to nie zostawianie jedzenia (w tym resztek jedzenia w workach na śmieci) w pobliżu miejsc takich jak: altany śmietnikowe czy trawniki.

Szczury rozmnażają się w bardzo szybkim tempie, łatwo się przemieszczają, wiedzą gdzie dokarmiane są ptaki i wyrzucają resztki jedzenia. Potrafią prześlizgnąć się rurami kanalizacyjnymi bezpośrednio do mieszkań, piwnic i sklepów. Są roznośicielami wielu chorób, z których największym problemem jest wścieklizna.

DOSTĘP DO SYSTEMU I OBSŁUGA KORESPONDENCJI

Informacje dotyczące indywidualnego stanu należności z tytułu opłat oraz weryfikacji dokonywanych wpłat udostępniane są za pośrednictwem systemu ADA NET. Uprawnienia do logowania nadawane są na podstawie formularza złożonego przez właściciela lokalu, ze wskazaniem adresu e-mail, na który przekazywane są dane dostępowe (identyfikator i hasło).



Informujemy, że istnieje możliwość otrzymywania korespondencji ze Spółdzielni drogą elektroniczną (e-mail) lub poprzez doręczenie do skrzynki pocztowej lokalu.

W celu skorzystania z wybranej formy doręczenia należy wypełnić stosowne oświadczenie, dostępne na stronie internetowej Spółdzielni (www.nowydom82.pl) w zakładce „Dokumenty – Wnioski” lub bezpośrednio w biurze Spółdzielni.

Oświadczenie należy złożyć również w przypadku aktualizacji danych kontaktowych znajdujących się w dokumentacji Spółdzielni.



**INFORMATOR
OSIEDLOWY
Maj 2026 rok
TARCHOMIN IIIB
TARCHOMIN IIIB BIS**

<https://www.nowydom82.pl/osiedle-tarchomin-iiib-i-iiib-bis/informator-sprawozdawczy/>



Przypomnienie zasad segregacji (5 frakcji)

System segregacji pozostaje bez zmian, jednak prosimy o rzetelne sortowanie, aby uniknąć kar finansowych dla spółdzielni:

1. **PAPIER (niebieski)**: czyste kartony, gazety, ulotki.
2. **METALE I TWORZYWA (żółty)**: zgniecione butelki PET, puszki, kartony po mleku.
3. **SZKŁO (zielony)**: puste butelki i słoiki (bez nakrętek).
4. **BIO (brązowy)**: obierki, resztki owoców i warzyw, fusy po kawie (bez worków foliowych!).
5. **ZMIESZANE (czarny)**: odpady higieniczne, resztki mięsne, ceramika.



Nowość: Odpady tekstylne

Przypominamy, że zgodnie z nowymi przepisami, **starej odzieży, butów i firan** nie wolno wrzucać do pojemników zmieszanych. Tekstylia należy oddawać do kontenerów PCK/innych organizacji lub do Punktów Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

**ODPADY
WIELKOGABARYTOWE**



Odpady gabarytowe (meble, materace)

Odpady o dużych rozmiarach (np. stare szafy, kanapy, dywany) są odbierane przez nowego operatora zgodnie z ustalonym harmonogramem wystawek.

- **Gdzie zostawiać:** Wyłącznie w wyznaczonym miejscu przy altanie śmietnikowej (nie blokując przejścia ani dojazdu dla śmieciarki).

- **Kiedy wystawiać:** Prosimy o wystawianie gabarytów **nie wcześniej niż 24 godziny** przed planowanym terminem odbioru (zapobiega to gromadzeniu się insektów i bałaganowi).
- **Ważne:** Do gabarytów **nie zaliczamy** części samochodowych, opon ani elektrośmieci (lodówki, pralki, telewizory) – te ostatnie należy oddawać do punktów skupu lub PSZOK.

Odpady poremontowe i budowlane

Przypominamy, że odpady z remontów mieszkań (np. gruz, kafelki, ceramika sanitarna, resztki paneli, puste opakowania po farbach) **nie są odbierane w ramach standardowej opłaty ryczałtowej**.

- **Zakaz wyrzucania:** Zabrania się wrzucania gruzu do kontenerów na odpady zmieszane oraz pozostawiania go w altanach śmietnikowych.
- **Obowiązek mieszkańca:** Każdy mieszkaniec wykonujący remont ma obowiązek:
 - Zamówić na własny koszt specjalny **kontener lub tzw. "big-bag"** u firmy uprawnionej do wywozu odpadów budowlanych.
 - Uzyskać zgodę Administracji na czasowe zajęcie terenu pod kontener przed blokiem.

Bezpłatna alternatywa: Mieszkańcy mogą we własnym zakresie dostarczyć niewielkie ilości odpadów poremontowych do **PSZOK** (Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych).