



NOWE STAWKI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH OD 1 STYCZNIA 2020 ROKU

Na posiedzeniu, które odbyło się w dniu 25 września 2019 roku, Rada Nadzorcza MSM „Nowy Dom 82”, na wniosek Zarządu, uchwaliła nowe stawki opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych oraz garaży, które będą obowiązywały od dnia 1 stycznia 2020 roku.

Podstawą opracowania planu na 2020 rok było wykonanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) za rok 2018, wykonanie kosztów gzm za I półrocze 2019 roku oraz dostępne informacje o poziomie wzrostu cen dla poszczególnych składników kosztów. Konstruując założenia do planu na 2020 rok uwzględniono również wyniki z roku poprzedniego, stanowiące różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Z uwagi na fakt, że dotychczasowe opłaty mogą okazać się niewystarczające na pokrycie wciąż rosnących kosztów utrzymania zasobów Spółdzielni, konieczna była zmiana w 2020 roku wysokości stawek i racjonalne, stopniowe doprowadzenie do bilansowania się pozycji kosztów i wydatków Spółdzielni.

Stawka opłaty eksploatacyjnej uwzględnia: koszty utrzymania konserwatorów poszczególnych branż, koszty napraw, koszty firm sprzątających, koszty utrzymania mienia, koszty utrzymania terenów, koszty przeglądów obowiązkowych, koszty przeglądów maszyn i urządzeń, koszty działalności statutowej Zarządu, koszty obsługi

prawnej, koszty sądowe, ubezpieczenia majątku. Stawka opłaty została ustalona w zróżnicowanej wysokości dla poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawki wynika z analizy ponoszonych kosztów, prognozy wykonania oraz planowanych na 2020 rok potrzeb poszczególnych nieruchomości.

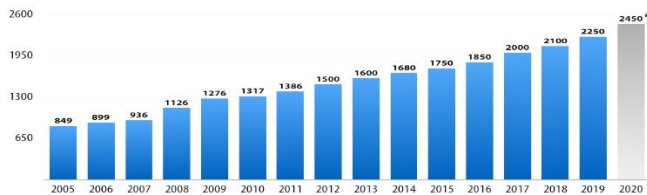
Znaczny wzrost kosztów niemalże w każdej dziedzinie gospodarki powoduje wzrost kosztów również w segmencie utrzymania, eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych. Wzrost stawek na 2020 rok związany jest ze zwiększonymi kosztami na rzecz firm obsługujących mieszkańców Spółdzielni. Ponadto, wpływ na wysokość stawek na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają czynniki kształtowane przez organy państwowe m. in. wysokość minimalnego wynagrodzenia oraz ceny dyktowane przez dostawców świadczących usługi.

Przyjęte stawki opłat z tytułu ochrony wynikają z kalkulacji kosztów w oparciu o przedłożone wystąpienie firmy Biuro Ochrony Osób i Mienia Persona Group sp. z o.o., sp.k. Wynagrodzenie za realizację usługi ochrony dotychczas kształtowało się na poziomie 17,20 zł netto za godzinę pracy pracownika ochrony. Od stycznia 2020 roku wynagrodzenie to wynosić będzie 19,00 zł netto za roboczogodzinę.



PŁACA MINIMALNA W POLSCE

BRUTTO, W ZŁOTYCH POLSKICH



* propozycja Ministerstwa Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej

Zródło: GUS, MRPIPS

Wejście w życie z dniem 1 stycznia 2020 roku nowych przepisów odnośnie minimalnych wynagrodzeń ma istotny wpływ na zmianę zapisów umowy zawartej z firmą Biuro Ochrony Osób i Mienia Persona Group Sp. z o.o., Sp.k. w kontekście opłat na świadczenie usług stałego czynnego nadzoru i ochrony mienia.

Stawki opłat w zakresie wieczystego użytkowania na 2020 rok ustalone zostały na podstawie zawiadomień m.st. Warszawy i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, które nie będą podlegały ustawowemu przekształceniu.

Dystrybucja i dostawa energii cieplnej do nieruchomości nadal będzie odbywała się na warunkach określonych w ustawie Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 roku (Dz. U. z 2019 r., poz. 755 z późn. zm.) i przepisach wykonawczych do tej ustawy. W dniu 5 września 2019

roku Veolia Energia Warszawa S.A. poinformowała Spółdzielnię, że od dnia 1 września 2019 roku w rozliczeniach z klientami będzie stosowała nową taryfę dla ciepła, która zatwierdzona została przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki w dniu 13 sierpnia 2019 roku decyzją numer RE.WRC.4210.19.6.2019.170.XVI.RWY. Od dnia 1 września 2019 roku zacznie również obowiązywać nowa taryfa dla ciepła wytwarzanego przez PGNiG. Wobec tych informacji, od dnia 01 stycznia 2020 roku zaplanowano 5% podwyżkę kosztów energii cieplnej, tym samym zakładając wzrost zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

Koszty **energii elektrycznej** części wspólnych czy zaliczki na **zimną wodę i odprowadzanie ścieków** pozostają niezmienione i utrzymane na poziomie z roku 2019.

Wysokość **opłaty za wywóz nieczystości stałych** wynika z uchwały Rady m.st. Warszawy i zależy od liczby zgłoszonych do opłat osób oraz obowiązujących stawek. Na chwilę obecną nie są jeszcze znane ceny odbiorów odpadów komunalnych, które obowiązywały będą w 2020 roku. O wszelkich zmianach w opłatach za wywóz śmieci będą Państwo informowani w odrębnych zawiadomieniach.

LUSTRACJA W SPÓŁDZIELNI

W dniu 2 października 2019 roku rozpoczęła się w Spółdzielni lustracja pełna za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2018 roku oraz lustracja częściowa tzw. inwestycyjna za 2018 rok. Audytorzy ze Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeanalizują całość działań spółdzielni w latach 2016-2018, w tym działania inwestycyjne. Obowiązek przeprowadzenia lustracji nakłada na spółdzielnie mieszkaniowe ustawa *Prawo Spółdzielcze* z 1982 roku. Zgodnie z ustawą każda spółdzielnia ma obowiązek przynajmniej

raz na trzy lata poddać się lustracji. Z lustracji sporządzany jest protokół, który trafia do Rady Nadzorczej i do Zarządu. Na jego podstawie przeprowadzający lustrację Związek Rewizyjny opracowuje wnioski polustracyjne, przekazywane następnie spółdzielni.

Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny, w którym dana spółdzielnia jest zrzeszona. W przypadku MSM „Nowy Dom 82” jest to Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP.



PRZEKSZTAŁCENIE WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI

Przypominamy, że z dniem 1 stycznia 2019 r., prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność odbywa się z mocy prawa, bez konieczności składania wniosku. Podstawą ujawnienia dotychczasowego użytkownika wieczystego gruntu jako właściciela w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, wydawane przez właściwy organ.

Zaświadczenie wydawane jest bezpłatnie przez właściwy organ z urzędu w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, czyli od 1 stycznia 2019 r. W zaświadczeniu o przekształceniu organ potwierdza przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność. Jednocześnie informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zasadach oraz okresie jej wnoszenia. Zaświadczenie, poza dotychczasowym użytkownikiem wieczystym, otrzymuje również sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej dla nieruchomości, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. Sąd z urzędu dokonuje wpisu własności gruntu oraz wpisu roszczenia o opłatę przekształceniową w księgach wieczystych. Zawiadomienie o wpisie sąd doręcza na adres wskazany w zaświadczeniu. Za dokonanie wpisów w księdze wieczystej nie uiszcza się opłat sądowych.

Dotychczas MSM „Nowy Dom 82” otrzymała jedno zaświadczenie o przekształceniu, dotyczące gruntów zabudowanych budynkami w Osiedlu Tarchomin III B. Z informacji przekazanych przez mieszkańców wynika, że osoby z tytułem odrębnej własności prawa do lokalu z Osiedla Wilga XII otrzymały zaświadczenia o przekształceniu. Do Spółdzielni zaświadczenie w sprawie Osiedla Wilga XII jeszcze nie wpłynęło.

Co do pozostałych Zasobów, z informacji uzyskanych od osób zajmujących się sprawami przekształcenia w poszczególnych Urzędach Dzielnic wynika, że zaświadczenia są w trakcie przygotowania.

Z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego we własność nowy właściciel gruntu ponosi na rzecz dotychczasowego właściciela gruntu opłatę przekształceniową określoną w treści zaświadczenia. Wysokość rocznej opłaty przekształceniowej jest równa wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu przekształcenia. Opłata wnoszona jest obowiązkowo przez okres 20 lat od dnia przekształcenia. Ustawodawca wprowadził także możliwość uzyskania bonifikaty od wysokości opłaty przekształceniowej. Osobom fizycznym będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych lub spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty może udzielić właściwy organ. Bonifikata może także zostać przyznana za budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty lub urządzenia budowlane, umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych. Aby uzyskać bonifikatę, właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty może właściwemu organowi zgłosić na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w kwocie pozostającej do spłaty (opłata jednorazowa). Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej.



Informacje w sprawie „ulicy Znanieckiego”

Sprawa MSM Nowy Dom 82 p-ko Rada m.st. Warszawy o stwierdzenie nieważności uchwały Rady m.st. Warszawy z 4 września 2003 nr XVI/239/2003.

W dniu 25 czerwca 2018 r. skierowano do WSA w Warszawie skargę na uchwałę Rady m.st. Warszawy z 4 września 2003 nr XVI/239/2003 w sprawie zmiany kategorii drogi ulicy Znanieckiego z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. Podyktowane to było faktem, że droga ulica Znanieckiego, w części dojazdowej do osiedla Wilga XII została w części wybudowana, a w części zmodernizowana przez MSM ND 82. Następnie przekazana na majątek m.st. Warszawy, które nie poinformowało nas, że droga ta pozostaje w użytkowaniu wieczystym SM Goćław Lotnisko. Finalnie MSM ND 82 zmuszona jest płacić m.st. Warszawa, jak również SM Goćław Lotnisko opłaty z tytułu ustanowionej służebności;

Wystąpiono o stwierdzenie nieważności ww. uchwały w celu powrócenia drogi ulicy Znanieckiego do kategorii publicznej, z której będą mogli korzystać mieszkańcy osiedli Wilga XII, Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis w sposób bezpłatny. Termin pierwszej rozprawy to 08.03.2019r. Postanowieniem z dnia 8 marca 2019 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie odrzucił skargę Spółdzielni, twierdząc że ta nie posiada interesu prawnego w wystąpieniu z taką skargą przed Sąd. W dniu 17.04.2019r. MSM „Nowy Dom 82” odwołała się od postanowienia o odrzuceniu skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego, kierując skargę kasacyjną. Niestety postanowieniem z 11 lipca 2019 r. NSA skargę oddalił, podtrzymując argumenty Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego o braku interesu prawnego Spółdzielni do występowania w tej sprawie.

Wobec powyższego Spółdzielnia nie ma możliwości przyjęcia innej drogi, dla podważenia prawidłowości uchwały Rady m.st. Warszawy z 4 września 2003 nr XVI/239/2003.

W ocenie Kancelarii interes prawny, którego wymagają Sądy w przedmiotowej sprawie, mogą mieć osoby posiadające prawo do lokali na osiedlu Wilga XII lub Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis. Osoby takie mogłyby wystąpić na podobną drogę w walce z ww. uchwałą. Wystarczy jeden członek Spółdzielni – osoba posiadająca odrębną własność lokalu. W ocenie Kancelarii osoba taka będzie miała interes prawny w wystąpieniu ze sprawą do sądu. Warto podjąć tę próbę, gdyż jak się wydaje, jest to ostatnia możliwość zainicjowania postępowania p-ko wadliwej uchwale Rady m.st. Warszawy, mającej wpływ na wszystkich mieszkańców osiedli Wilga XII, Nowa Ulga, Nowa Ulga Bis.

Wobec powyższego zwracamy się do tych z Państwa, którzy zgodziliby się uczestniczyć w postępowanie sądowym o zgłoszenie się do biura Spółdzielni. Ze swojej strony deklarujemy pełną pomoc i opiekę prawną.

Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Minister Sprawiedliwości

Spółdzielnia próbowała przedmiotową sprawą zainteresować Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Ministra Sprawiedliwości. W tym celu wystosowano pisma, o których pisaliśmy we wcześniejszych informatorach. Rzecznik Praw Obywatelskich odmówił udzielenia pomocy, przyjmując w całości za prawidłową argumentację Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Minister Sprawiedliwości zaś przesłał pismo do właściwej jednostki Prokuratury Krajowej, jednak nie przystąpił do skargi kasacyjnej po stronie Spółdzielni, przed jej rozpoznaniem.

**Postępowanie sądowe o ustanowienie „drogi koniecznej”**

W dniu 11 kwietnia 2019 r. skierowano do Sądu wnioski o ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach pozostających w użytkowaniu wieczystym SM Goćław Lotnisko, stanowiących drogę dojazdową do osiedli Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis. W pozwie złożono wniosek o zabezpieczenie powództwa. W dniu 8 kwietnia 2019 r. do siedziby Spółdzielni wpłynęła odpowiedź SM Goćław Lotnisko na wniosek o służebność. Spółdzielnia ta, co do zasady nie sprzeciwia się _____

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61

tel./fax. (22) 619 76 32

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl

ustanowieniu takiej służebności. W piśmie wskazane zostały jednak warunki pod jakimi SM Gocław Lotnisko wyraża zgodę na obciążenie ich drogi wspomnianą służebnością, tj. szerokość ustanowionej służebności powinna odpowiadać całej szerokości drogi, a wynagrodzenie przyznane SM Gocław Lotnisko winno być wynagrodzeniem jednorazowym i winno obejmować koszty utrzymania nieruchomości- drogi.

W dniu 15 kwietnia 2019 r. do biura Spółdzielni wpłynęła również odpowiedź drugiego podmiotu biorącego udział w przedmiotowym postępowaniu, a mianowicie m.st. Warszawa. Urząd również nie sprzeciwia się ustanowieniu takiej służebności, jednak w ślad za stanowiskiem SM Gocław Lotnisko uznaje, że służebność drogi koniecznej powinna zostać ustanowiona w pasie drogi o szerokości 5 m, a nie jak wnioskujemy 3 m.

W dniu 29 lipca wpłynęło postanowienie Sądu Rejonowego z dnia 19 lipca 2019 roku zgodnie z treścią którego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji, któremu polecił sporządzenie mapy do celów sądowych z projektem przebiegu służebności drogi koniecznej ale z uwzględnieniem pełnej szerokości jezdni i chodników ul. Znanieckiego. Biegły na wykonanie powyższego ma 6 tygodni. **W dniu 25 września 2019 r. odbyła się wizja lokalna z udziałem biegłego i stron postępowania. Biegły zapoznał się z położeniem nieruchomości Znanieckiego 2, 4/4a, 4bc i 4d i ze znajdującą się w terenie infrastrukturą drogową. Obecnie oczekujemy na wykonanie mapy geodezyjnej. Po jej wykonaniu i zapoznaniu się, będziemy mogli zgłosić ewentualne zastrzeżenia, jeżeli mapa i naniesiony na niej przebieg służebności będzie odbiegał od zakładanego przez nas. W następstwie tego zostanie powołany biegły rzeczoznawca majątkowy, który oszacuje wartość służebności drogowej.**

INFORMACJE TECHNICZNO – EKSPLOATACYJNE



- W wyniku procedury przetargowej, mającej na celu wyłonienie Wykonawcy na przeprowadzenie okresowego przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, Wykonawcą przedmiotowych prac została firma ZAKŁAD KOMINIARSKO-REMONTOWY KOSIAK Andrzej Kosiak. Pierwszy termin przeglądu wentylacji w Państwa budynku odbył się w dniu 27 sierpnia 2019 r. O kolejnych terminach przeglądu zostaniecie Państwo poinformowani odrębną korespondencją. Prosimy o udostępnianie lokali, celem przeprowadzenia wymaganych przeglądów.

- Remont pokrycia dachu budynku usytuowanego przy ul. Znanieckiego 4/4A w Warszawie został zakończony. Zakres prac obejmował m.in.: zabezpieczenie terenu objętego pracami, oczyszczenie powierzchni dachu, wykonanie obróbek wszystkich pionowych elementów przechodzących przez połać dachu lub do niej przylegające (kominki wentylacyjne, atyki, ściany, świetliki dachowe,





itp.), wykonanie remontu murowanych kominków wentylacyjnych, wykonanie naprawy uszkodzonych i skorodowanych czapek betonowych na kominkach, wykonanie izolacji kominków wentylacyjnych, przegląd obróbek blacharskich, ich naprawa oraz pokrycie preparatem zabezpieczającym przed korozją, wykonanie naprawy dylatacji konstrukcyjnych na powierzchni dachu, miejscowe wyrównanie powierzchni dachu, wykonanie remontu powłoki dachu za pomocą preparatu Elastar HD, wykonanie warstwy osłonowej nowego pokrycia dachu oraz obróbek blacharskich, posprzątanie terenu

objętego remontem. Koszt remontu pokrycia dachu wyniósł 178.600,00 zł netto. W 2020 roku przeprowadzony zostanie remont pokrycia dachu budynku usytuowanego przy ul. Znanińskiego 4BC. Planowany koszt inwestorski wynosi ok. 190.000,00 zł netto.



➤ Remont piwnicy klatki schodowej nr VI (lewa strona), znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Znanińskiego 4BC w Warszawie, niestety, w tym roku nie zostanie przeprowadzony ze względu na brak zainteresowanych firm na wykonanie tych prac oraz brak porozumienia z właścicielem lokalu usytuowanego w bezpośrednim sąsiedztwie z pomieszczeniami piwnicznymi. Ze względów technicznych prace w piwnicach muszą być jednocześnie wykonywane w tym lokalu. Brak porozumienia z właścicielem lokalu uniemożliwia przeprowadzenie kompleksowego remontu. Oczekujemy obecnie na stanowisko właściciela lokalu.

Niestety nie wszystkie prace zaplanowane uda się wykonać w tym roku. Cały czas jest problem ze znalezieniem firm z branży budowlanej, które będą rzetelnie i właściwie wykonywały swoje prace. Dodatkowo brak wykwalifikowanych pracowników z branży budowlanej powoduje, że firmy windują ceny za wykonywane prace i nie realizują prac zgodnie z harmonogramem. Jeśli dysponujecie Państwo wiedzą na temat firm budowlanych o sprawdzonej renomie i godnych polecenia to bardzo chętnie zapoznamy się z ofertą takiej firmy i ewentualnie zlecimy wykonanie prac na osiedlach. Prosimy o kontakt w tej sprawie z biurem Spółdzielni.

PRZYPOMINAMY PAŃSTWU:

- W związku z licznymi pożarami, które w ostatnich miesiącach miały miejsce na terenie m.st. Warszawy, kierując się Państwa bezpieczeństwem, zwracamy się do Państwa z apelem o **USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH PAŃSTWA BUDYNKU**. Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, odzież, itp. są materiałami **LATWOPALNYMI**, stwarzającymi bezpośrednie zagrożenie **POŻAREM**, niebezpiecznym dla życia Państwa, Państwa dzieci i sąsiadów. Ponadto w przypadku wybuchu paniki i mocnego zadymienia klatki schodowej, każdy przedmiot znajdujący się w ciągu komunikacyjnym, może stanowić poważne zagrożenie i przeszkodę. Klatka schodowa jest także drogą, dzięki której służby ratunkowe mogą dotrzeć do poszczególnych lokali, w celu udzielenia koniecznej pomocy.



- o konieczności uzyskania zgody Spółdzielni na przeprowadzenie „istotnych” prac remontowych w lokalu. Zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego, obowiązującego mieszkańców Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, wszelkie prace remontowe polegające m.in. na demontażu lub zmianie usytuowania ścian działowych, wymianie okien lub drzwi, przerabianiu instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania) wymagają zgody Spółdzielni. Przed rozpoczęciem jakichkolwiek prac remontowych należy przysłać zgłoszenie na adres e-mail Spółdzielni nowydom@nowydom82.pl z opisem planowanych prac oraz grafiką przedstawiającą planowaną ingerencję w ściany działowe lokalu. Po otrzymaniu od Państwa wszelkich niezbędnych informacji, w lokalu odbędą się oględziny przeprowadzone przez Inspektora Nadzoru Prac Budowlanych MSM „Nowy Dom 82”, mające na celu sprawdzenie możliwości wykonania planowanych prac remontowych. Z oględzin zostanie sporządzony protokół. Po zakończeniu tych procedur otrzymają Państwo decyzję Zarządu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w przedmiotowej sprawie, wraz ze wszystkimi wytycznymi dotyczącymi m.in. sposobu wykonywania prac remontowych oraz konieczności ustawienia kontenera na odpady budowlane. Pracownicy firm wykonujących remont Państwa lokali zobowiązani są do utrzymywania terenu wokół obiektu w należyтым stanie, tj. **każdorazowego sprzątnia po sobie klatki schodowej**, po zakończonym dniu pracy. Wszelkie prace remontowe muszą być prowadzone zgodnie z zachowaniem przepisów Prawa Budowlanego i przepisów BHP. Używane do remontu materiały powinny posiadać atesty dopuszczenia do stosowania. **Prace remontowe mogą być prowadzone w dni robocze w godzinach 8:00-18:00 (prace uciążliwe od godziny 10:00 do godziny 16:00), w soboty - w godz.10:00-16:00 (tylko prace nieuciążliwe)**. Biorąc pod uwagę Państwa stosunki dobrosąsiedzkie z pozostałymi mieszkańcami budynku, zachęcamy, aby przed rozpoczęciem remontu wywiesić krótkie ogłoszenie na klatce schodowej (np. w windzie), w którym wskażecie Państwo planowany termin zakończenia prac remontowych.



- o konieczności uzyskania zgody Spółdzielni na montaż jednostki zewnętrznej klimatyzacji

Zgodnie z §14 Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” *„Montowanie jakichkolwiek klimatyzatorów oraz urządzeń wentylacyjnych na dachach oraz elewacjach budynków, a także rozprowadzanie rur (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.”*



Mieszkańcy, którzy zamontowali jednostki zewnętrzne klimatyzacji na elewacji budynku bez uzyskania niezbędnych zgód zostaną wezwani do natychmiastowego demontażu urządzenia. W przypadku niezdemontowania klimatyzatora, urządzenie zostanie zdemontowane na koszt i ryzyko właściciela lokalu.

- że mogą Państwo na bieżąco, uzyskiwać informacje o indywidualnym stanie należności z tytułu opłat oraz weryfikować dokonywane przez Państwa wpłaty za pośrednictwem systemu ADA NET. Nadawanie uprawnień do logowania odbywa się na podstawie złożonego przez właściciela lokalu lub miejsca postojowego formularza aktualizacji danych ze wskazaniem adresu e-mail, na który zostanie wysłany identyfikator i hasło.

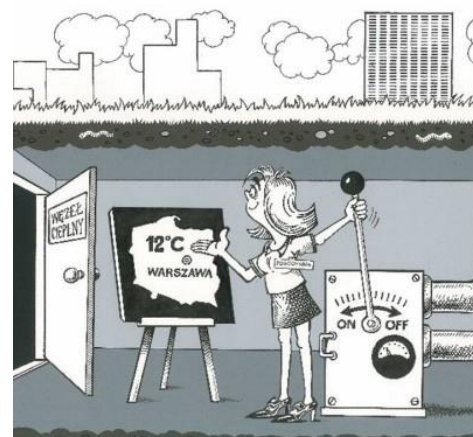


- że istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które dostępne jest na stronie internetowej www.nowydom82.pl lub w biurze Spółdzielni.

INFORMACJE DODATKOWE

CENTRALNE OGRZEWANIE

Firma Veolia Energia Warszawa S.A. uruchomiła na zlecenie Spółdzielni dostawę ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania budynków wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”. W węzłach ciepłych Państwa budynku zamontowane są regulatory, tzw. „pogodynki”, które automatycznie uruchamiają i odcinają dostawę ciepła do budynku, w zależności od ustalonej temperatury zewnętrznej. W budynkach wchodzących w skład zasobów Spółdzielni „pogodynki” rozpoczynają dostawę ciepła do instalacji centralnego ogrzewania, jeżeli temperatura zewnętrzna spadnie poniżej + 12°C. Jest to powszechna nastawa automatyki pogodowej, obowiązująca na terenie m.st. Warszawy.



Poniżej przedstawiamy kilka informacji

przekazanych przez firmę Veolia Energia Warszawa:

1. Uruchomienie dostawy ciepła przez „pogodynkę” nie jest równoznaczne z natychmiastowym, wyczuwalnym podniesieniem się temperatury w lokalach mieszkalnych, ponieważ proces podgrzania wody trwa. Czas od momentu uruchomienia c.o. do momentu, gdy odczujemy, że grzejniki w lokalach są ciepłe zależy od wielu czynników m.in.: od wielkości lub rozległości instalacji, jej pojemności (ilości wody w instalacji, którą trzeba podgrzać), typu grzejników (blaszane czy aluminiowe rozgrzeją się szybciej niż żeliwne), właściwie dobranej mocy zamówionej dla instalacji c.o.
2. Po uruchomieniu centralnego ogrzewania np. przy temperaturze niewiele niższej niż + 12°C grzejniki w mieszkaniach nie będą gorące. „Pogodynka” steruje temperaturą centralnego ogrzewania, wyliczając właściwą temperaturę instalacji z tzw. krzywej grzania, czyli krzywej określającej wymaganą temperaturę zasilania instalacji w zależności od temperatury zewnętrznej. Im temperatura zewnętrzna jest niższa tym temperatura wody w instalacji, a z nią również temperatura grzejnika, jest wyższa.
3. Czujniki temperatury zewnętrznej są urządzeniami pomiarowymi wysokiej klasy, natomiast większość termometrów służących nam (lokatorom) na co dzień do kontroli temperatury zewnętrznej może mieć bardzo duży błąd pomiarowy, nawet

w granicach +/- 3°C, dlatego może się okazać, że pomimo wskazań termometru zaokiennego sugerujących, że temperatura spadła już poniżej + 12°C centralne ogrzewanie nie uruchomi się. Po prostu bardziej dokładny czujnik temperatury „pogodynki” może rejestrować temperaturę wyższą niż +12°C

Okres jesienny (tzw. „przejściowy”) to czas, gdy temperatury zewnętrzne mocno się wahają. Za dnia pogodynka wstrzymuje ogrzewanie, a w nocy je uruchamia. Nie jest to natychmiastowo odczuwalne, ponieważ ogrzewanie musi ponownie dotrzeć do wszystkich lokali w danym budynku.

Wszelkie nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania prosimy zgłaszać do biura Spółdzielni na adres nowydom@nowydom82.pl lub pod numer telefonu 22 619-76-32.

Zgłaszane przez Państwa usterki są niezwłocznie przekazywane Konserwatorowi Instalacji Sanitarnych i Centralnego Ogrzewania, współpracującemu ze Spółdzielnią. Ze względu na bardzo dużą liczbę zgłoszeń dotyczących nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania, czas oczekiwania na wizytę Konserwatora może się wydłużyć. Bardzo prosimy o cierpliwość. Dokładamy wszelkich starań, aby usterki były jak najszybciej usuwane.



Przypominamy, że racjonalne gospodarowanie energią ciepłą pozwala obniżyć koszty ogrzewania. Można to osiągnąć, m.in. dzięki korzystaniu z zaworów termostatycznych, zmniejszeniu ogrzewania na noc lub gdy wychodzimy z domu, wietrzeniu mieszkania intensywnie, lecz krótko, zawsze przy wyłączonym grzaniu, oraz odsłonięciu grzejników (nie powinny ich zasłaniać meble, zasłony, firanki). Zasada działania zaworu termostatycznego polega na dostarczaniu do grzejnika takiej ilości ciepła, by grzejnik uzyskał żadaną przez użytkownika temperaturę

w pomieszczeniu. Prosimy pamiętać: na zaworze ustawia się temperaturę pomieszczenia, a nie temperaturę grzejnika. Np. jeśli użytkownik ustawi żadaną temperaturę na 20°C, to grzejnik tak długo będzie pobierał ciepło, aż uzyska w pomieszczeniu tę temperaturę. Po osiągnięciu żadanej temperatury zawór odetnie dopływ ciepła do grzejnika. Natomiast, gdy temperatura w pomieszczeniu ponownie spadnie poniżej żadanej, grzejnik ponownie się włączy. Dlatego tak bardzo ważne jest racjonalne gospodarowanie energią ciepłą. Przedstawiamy Państwu kilka wskazówek, które pomogą racjonalnie gospodarować energią ciepłą:

- Mieszkanie należy wietrzyć intensywnie (przy szeroko otwartych oknach), ale krótko (nie dłużej niż kilka minut, by nie doprowadzić do całkowitego wychłodzenia). Przed wietrzeniem należy koniecznie całkowicie zamknąć zawór przy grzejniku. Uchylenie okna przy otwartym zaworze spowoduje zawsze stałą stratę ciepła – chłodne powietrze opływa zawór zmuszając, by się otworzył maksymalnie i tym samym by pełną mocą grzał grzejnik
- Należy zapewnić swobodny dopływ ciepła do pomieszczenia. Jeśli grzejniki są zasłonięte firankami, zasłonami lub ciężkimi meblami, zagraża się ciepłu drogę do pomieszczenia. Tamowane przez tkaninę lub mebel wyemitowane przez grzejnik ciepło gromadzi się bezpośrednio przy nim, a użytkownik w pełni z niego nie korzysta.
- Nie należy niczego suszyć na grzejnikach, bo wówczas, choć grzejnik jest gorący, to w mieszkaniu panuje chłód.
- Ciepło można również zaoszczędzić poprzez obniżenie na noc temperatury w pomieszczeniu.

Zachowanie mieszkańców budynku wielorodzinnego też ma wpływ na koszty ogrzewania, jakie ponosi każdy z nas. Pamiętajmy o zamykaniu okien na klatce schodowej, w piwnicach, zamykaniu za sobą drzwi wejściowych do budynku – im niższa temperatura na klatce schodowej, tym większe przenikanie ciepła z mieszkań na wyziębioną klatkę.

GOSPODARKA ODPADAMI C.D.

Na terenie osiedli wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” trwa wymiana pojemników na odpady. Ma to umożliwić segregację według nowych zasad - na pięć frakcji. Aktualny system przewiduje segregację odpadów na pięć frakcji: papier (pojemnik niebieski), szkło (pojemnik zielony), metale i tworzywa sztuczne (żółty pojemnik), odpady bio (pojemnik brązowy) oraz odpady zmieszane zbierane w czarnych pojemnikach. W związku ze zmianą systemu

i zwiększeniem liczby segregowanych frakcji, liczba pojemników w altanach śmietnikowych także będzie większa. W chwili obecnej cały czas brak jest informacji odnośnie zmian kosztów odbioru odpadów, jednak wytyczne w tym zakresie zawiera znowelizowana ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Ustawa wprowadza "widełki" w opłatach dla osób, które nie będą segregowały śmieci. Zapłacą oni nie mniej niż dwukrotność, ale nie więcej niż czterokrotność opłaty śmieciowej. W przypadku Warszawy oznaczać to może spory wzrost cen dla osób deklarujących brak segregacji odpadów. Obecnie mieszkańcy płacą w przypadku gospodarstwa dwuosobowego 19,00 zł za odbiór odpadów selektywnych bądź 23,00 zł za wywóz śmieci niesegregowanych. Nawet jeśli cena za odpady segregowane nie zmieni się, dla niesegregujących - zgodnie z ustawą - musi wzrosnąć do minimum 38,00 zł. Najbardziej kontrowersyjny jest przepis, który de facto wprowadza odpowiedzialność zbiorową i może skutkować tym, że wszyscy będą musieli płacić jak za odpady niesegregowane. W myśl nowej ustawy w budynkach zarządzanych przez spółdzielnie czy wspólnoty mieszkaniowe, jeśli nie będzie segregacji odpadów, to mieszkańcy będą karani zbiorowo. Firma odbierająca odpady ma zgłaszać nieprawidłowości do gminy, która ustali skalę zaniechania segregacji i na tej podstawie może ukarać całą nieruchomość wyższą opłatą. W celu prawidłowej realizacji obowiązku segregacji odpadów, Spółdzielnia postanowiła dodatkowo oznaczyć pojemniki na odpady, poprzez umieszczenie na nich specjalnych naklejek, mających za zadanie ułatwić Państwu segregację. Na naklejkach znajdują się informacje co należy a czego nie wolno umieszczać w danym pojemniku.

Jak segregować odpady?

Od 1 lipca 2017 r. wszedł w życie Wspólny System Segregacji Odpadów (WSSO), obowiązujący na terenie całego kraju. Zgodnie z tym systemem należy oddzielać surowce od odpadów, które nie nadają się do powtórnego przetworzenia. Odpady komunalne zbierane są w podziale na cztery główne frakcje oraz odpady zmieszane.

FRAKCJE ODPADÓW W PODZIALE NA KOLORY



Źródło: Ministerstwo Środowiska

BIO	SZKŁO	PAPIER	METALE I TWORZYWA SZTUCZNE	ZMIESZANE
<p>WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ odpady warzywne i owocowe ✓ resztki jedzenia ✓ gałęzie drzew i krzewów ✓ skoszona trawa, liście, kwiaty ✓ trzciny i kora drzew <p>NIE WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ ziemia i kamienie ✗ popiół z węgla kamiennego ✗ drewno impregnowane ✗ kości i odchody zwierząt 	<p>WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ butelki po napojach i żywności ✓ słoiki ✓ szklane opakowania po kosmetykach <p>NIE WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ ceramika, doniczki, porcelana ✗ szkło okularowe i żaroodporne ✗ znicze z zawartością wosku ✗ żarówki, świetlówki i reflektory ✗ opakowania po lekach, rozpuszczalnikach i olejach silnikowych ✗ lustra i szyby 	<p>WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ opakowania z papieru i tektury ✓ gazety, czasopisma i ulotki ✓ zeszyty ✓ papier biurowy <p>NIE WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ odpady higieniczne np. ręczniki papierowe i zużyte chusteczki ✗ kartony po mleku i napojach ✗ papier lakierowany i powleczony folią ✗ tłusty papier ✗ papierowe worki po nawozach i materiałach budowlanych 	<p>WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ butelki plastikowe ✓ nakrętki, kapsle i zakrętki od słoików ✓ plastikowe opakowania, torbki, worki foliowe ✓ kartony po mleku/sokach ✓ puszki po żywności ✓ folia aluminiowa ✓ opakowania po środkach czystości, kosmetykach <p>NIE WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ opakowania po lekach ✗ zużyte baterie i akumulatory ✗ puszki po farbach i lakierach 	<p>WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ wszystko, czego nie można wyrzucić do pozostałych pojemników, a co nie jest odpadem niebezpiecznym <p>NIE WRZUCAMY:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✗ przeterminowane leki i chemikalia ✗ zużyty sprzęt elektroniczny i AGD ✗ zużyte baterie i akumulatory ✗ meble i inne odpady wielkogabarytowe ✗ odpady budowlane i rozbiórkowe ✗ zużyte opony

Wszelkie nieprawidłowości dotyczące jakości usług firm odbierających odpady z terenu miasta można zgłaszać poprzez Miejskie Centrum Kontaktu Warszawa 19115 (stronę internetową, aplikację mobilną lub telefon).

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”