



AKTUALNOŚCI

- W dniu 20 lipca 2018 r. Sejm przyjął projekt ustawy *o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów*. Ustawa ta będzie funkcjonowała obok dotychczasowej ustawy regulującej materię przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z 29 lipca 2005 r. (Dz.U. z 2012 poz. 83 oraz z 2015 r. poz. 373 i 524), a nie zamiast tej ustawy. Ustawa wprowadzona do obrotu prawnego obecnie, odnosi się wyłącznie do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Ustawa z 2005 r. zaś odnosi się do wszystkich gruntów nie konkretyzując, na jaki cel zostały zabudowane. Nowa ustawa została ogłoszona w Dzienniku Ustaw i weszła w życie z dniem 5 października 2018 r.

Według nowych przepisów z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie takie ma nastąpić z mocy prawa i nie będzie wymagało podejmowania przez uprawnionego z tego tytułu żadnych dodatkowych czynności.

Ta sama ustawa zawiera jednak szereg przepisów uszczegóławiających procedurę przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jednym z nich jest art. 13 ust. 1, w którym ustawodawca zastrzegł, że jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 roku na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności z dniem oddania budynku do użytkowania.

- Obecnie przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Warszawie rozpoznawana jest sprawa z odwołania Spółdzielni na decyzję Urzędu m.st. Warszawy odmawiającą Spółdzielni wydania warunków zabudowy, zgodnie z projektem, który został w postępowaniu zgłoszony. Prezydent m.st. Warszawy w wydanej decyzji uznał, że proponowana przez Spółdzielnię nadbudowa będzie zbyt wysoka w porównaniu z okolicznymi zabudowaniami, podczas proponowana zabudowa będzie niższa od zabudowy części Wspólnotowej budynku, jak również będzie na tym samym poziomie co okoliczne zabudowania. Urząd nie przedstawił żadnych konkretnych argumentów na poparcie swojej odmowy powołując się na ogólniki, niezgodne ze stanem faktycznym. Oczekujemy na wydanie decyzji przez SKO w Warszawie.
- Informujemy, że obecnie udało się rozpocząć rozmowy z potencjalnym inwestorem, który wstępnie wyraził zainteresowanie podjęciem współpracy w zakresie wykończenia hali garażowej. Celem kontynuowania rozmów, w pierwszej kolejności, inwestorowi został udostępniony projekt budowlany inwestycji Słoneczny Stok. Inwestor po zapoznaniu się z projektem, wyliczeniu kosztami realizacji inwestycji, zbilansuje czy przedmiotowa inwestycja jest dla niego korzystna. W przypadku odpowiedzi pozytywnej podejmiemy dalsze rozmowy, dotyczące współpracy w zakresie dokończenia inwestycji z tym Inwestorem. Otrzymacie Państwo w tym zakresie odrębną informację.

Aleja Stanów Zjednoczonych 34
22 paź 2018 13:24:44

- Przeprowadzona została modernizacja monitoringu. Obecnie 25 kamer obejmują cały teren zewnętrzny osiedla oraz wszystkie windy.

- W ostatnim czasie zostały przeprowadzone prace polegające na montażu pokryw szachtów oraz krtek na odpowietrznikach kanalizacji, znajdujących się na dachu budynku usytuowanego przy ul. Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie.

- W związku z zakończeniem okresu lęgowego ptaków, od dnia 18 października 2018 roku rozpoczął się II etap prac polegających na wymianie krtek wentylacyjnych znajdujących się na dachu budynku. Wymiana dotyczy krtek wentylacyjnych, które były wyłamane (co wskazywało na założenie w tym miejscu gniazda).



SŁONECZNY STOK

- Na osiedlu funkcjonuje jedno, niewielkie pomieszczenie, w którym gromadzone są odpady. Pomieszczenie to, zrealizowaliśmy na podstawie licznych próśb mieszkańców o to, aby zlikwidować z terenu patia osiedla, pojemniki na śmieci, które szpecyły osiedle i powodowały

wydostawanie się nieprzyjemnych zapachów. Niestety, nowe pomieszczenie nie wypełnia swojego zadania, ze względu na zbyt małą powierzchnię w stosunku do liczby osób zamieszkujących osiedle. Odnotowujemy liczne przypadki przepełnienia znajdujących się w nim pojemników. Z uwagi na uwarunkowania techniczne nie widzimy możliwości dołożenia dodatkowych pojemników do tego pomieszczenia. W tej sytuacji, w ocenie Rady Nadzorczej i Zarządu MSM „Nowy Dom 82”,

jedynym skutecznym rozwiązaniem jest posadowienie, przewidzianego w projekcie budowlanym osiedla Słoneczny Stok, altany śmietnikowej wolnostojącej, w miejscu, gdzie w przeszłości znajdowały się pojemniki.

Obecnie przygotowane zostało podłoże. Czekamy na wykonanie altany śmietnikowej przez firmę zewnętrzną specjalizującą się w tym zakresie.

- W dniu 5 października 2018 roku zostało rozstrzygnięte postępowanie przetargowe na przeprowadzenie przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych w budynkach należących do zasobów MSM „Nowy Dom 82” w Warszawie. Wykonawcą przedmiotowych prac jest firma *ZAKŁAD KOMINIARSKO – REMONTOWY KOSIAK Andrzej Kosiak*. Informacja na temat harmonogramu zostanie Państwu przekazana poprzez ogłoszenia znajdujące się na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

- We wrześniu został przeprowadzony III etap przeglądu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i usługowych, znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni. Szczegółowa informacja na temat terminu i godziny przeprowadzenia przeglądu instalacji elektrycznej została przekazana mieszkańcom, którzy nie udostępniili lokali w pierwszych dwóch terminach prowadzenia przedmiotowych prac.

- Wiosną 2019 roku zostanie przeprowadzony remont schodów zewnętrznych znajdujących się na terenie osiedla Słoneczny Stok, od strony jeziora. Zakres prac będzie obejmował m.in. rozebranie okładzin z płytek gresowych, wyczyszczenie, odkucie ubytków murków betonowych, montaż prefabrykowanych stopni i podstopni z betonu płukanego, naprawę murków, naciągnięcie warstwy siatki i kleju, hydroizolacja, pomalowanie elementów farbą zewnętrzną, rozebranie kostki i ponowne jej ułożenie, posprzątanie terenu objętego pracami.



INFORMACJE FINANSOWE

- Na koniec września 2018 roku otrzymaliście Państwo nowe naliczenia stawek opat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od 1 stycznia 2019 roku. Stawki zostały przygotowane na podstawie Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, który obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą Planu GZM jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na rok 2019, przy uwzględnieniu wykonania kosztów w roku poprzednim oraz **ewentualne prognozy kosztów na rok kolejny**. Zadaniem Zarządu jest ograniczenie kosztów utrzymania nieruchomości jednak przy zachowaniu racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również mając na względzie utrzymanie równowagi ekonomiczno-finansowej Spółdzielni. Najistotniejsze znaczenie na wysokość kosztów w roku 2019 będzie miało rozporządzenie określające **minimalne wynagrodzenie za pracę w 2019 r. oraz minimalną stawkę godzinową w przypadku umów zleceń** - od 1 stycznia 2019 r. minimalne wynagrodzenie za pracę wynosić będzie 2.20 zł brutto miesięcznie – dla porównania w 2018 roku jest to 2.10 zł brutto miesięcznie, natomiast minimalna stawka godzinowa — 14,50 zł brutto za każdą godzinę świadczenia usług na podstawie umowy zlecenia – w roku 2018 jest to 13,70 zł brutto miesięcznie. Decyzje o podniesieniu stawek na 2019 rok nie były dla nas łatwe. Niestety, nie możemy dopuścić do sytuacji, w której Spółdzielnia straci płynność finansową. Uwzględniając sytuację na rynku i niedobory GZM nie mogliśmy pozostawić stawek na dotychczasowym poziomie.
- Na dzień 30.09.2018 roku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych osiedla Słoneczny Stok wynoszą 140.074,17 zł, odsetki stanowią kwotę 14.995,54 zł, zaś inne zobowiązania 20.711,32 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem wynosi 175.781,03 zł.

OSIEDLE SŁONECZNY STOK	OPL. EKSPLOATACYJNE (w tym roszczenia sporne)	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA	RAZEM BUDYNEK
Al. Stanów Zjednoczonych 34	140 074,17	14 995,54	20 711,32	175 781,03
• klatka I	4 398,72	51,87	0,00	4 450,59
• klatka II	22 370,16	3 906,99	6 359,65	32 636,80
• klatka III	42 204,13	3 753,17	7 998,99	53 956,29
• klatka IV	19 506,72	1 344,52	0,00	20 851,24
• klatka V	26 923,58	3 279,86	6 352,68	36 556,12
• klatka VI	18 627,25	1 822,33	0,00	20 449,58
• klatka VII	6 043,61	836,80	0,00	6 880,41
razem osiedle	140 074,17	14 995,54	20 711,32	175 781,03

- Na początku listopada br. otrzymacie Państwo potwierdzenia sald według stanu na dzień 31 października. Prosimy o weryfikację sald Państwa lokali, o ich potwierdzenie na dolnym odcinku pisma i przekazanie go do biura Spółdzielni. W przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości bardzo prosimy o kontakt w tej sprawie drogą pisemną, tradycyjną lub mailową na adres: nowydom@nowydom82.pl.

ŚLONECZNY STOK

Z uwagi na znowelizowane przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, informacje telefoniczne nie będą udzielane.

- Przypominamy przy tym, 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.



INFORMACJE OGÓLNE

- Przypominamy, że zgodnie z instrukcją eksploatacji lokalu, niedopuszczalne jest wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (ściany, wieńce, stropy). Zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego, obowiązującego mieszkańców Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, wszelkie prace remontowe polegające m.in. na demontażu lub zmianą usytuowania ścian działowych, wymianie okien lub drzwi, montowaniu jakichkolwiek anten na dachach lub elewacji budynków, montowaniu klimatyzatorów, przerabianiu instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania) wymagają zgody Spółdzielni.
- Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
- **W godzinach 22:00 – 6:00 obowiązuje cisza nocna. Wszelkie głośne prace remontowe i instalacyjne w lokalach, mogą być przeprowadzane od poniedziałku do piątku w godzinach 9:00 – 18:00 oraz w soboty w godzinach 10:00 – 14:00. W niedziele oraz dni świąteczne ww. prace są zabronione.**
- Usuwanie gruzu powstałego w efekcie remontu lokalu, jak też usuwanie śmieci wielkokubaturowych odbywa się na koszt Właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z administracją.
- Przypominamy o obowiązku dbania o drożność odpływów z tarasów i czyszczenie ich z zalegających liści. Zatkane odpływy tarasowe powodują tworzenie się zastoju wody, które są częstą przyczyną zalań.
- W związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego, prosimy o zgłaszanie do biura Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania, np. ciekące lub zapowietrzone kaloryfery, niedziałające zawory termostatyczne, itp.
- Przypominamy także, 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.

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”