



AKTUALNOŚCI

- Z dniem 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa, na mocy której z dniem 1 stycznia 2019 roku nieruchomości gruntowe zabudowane na cele mieszkaniowe, co do których zostało dotychczas ustanowione prawo użytkowania wieczystego, przekształcają się w prawo własności, na warunkach wskazanych w tej ustawie. W najbliższych dniach otrzymacie Państwo szczegółowe, pisemne, informacje w tej sprawie.



- Od dnia 2 lipca 2018 r. na terenie osiedla prowadzone są prace polegające na modernizacji kotłowni gazowych znajdujących się w budynkach usytuowanych przy ul. Poligonowej 2 oraz ul. Poligonowej 4, na terenie osiedla. Prace polegają m.in. na demontażu istniejących kotłów wraz z osprzętem i utylizacją, demontażu izolacji, demontażu rurociągów wraz z armaturą, montażu nowej izolacji, montażu instalacji automatyki kotłów, montażu automatyki detekcji kotłów, demontażu stolarki okiennej, demontażu stolarki drzwiowej, montażu okien aluminiowych, montażu drzwi stalowych, uzupełnieniu tynków, demontażu istniejącego osprzętu elektrycznego, montażu przewodów

elektrycznych i oprav oświetleniowych. Odbiór prac wyznaczono na dzień 17 października 2018 r., jednak ze względu na konieczność wykonania poprawkowych prac estetycznych, końcowy odbiór prac odbędzie

LATYCZOWSKA



się do dnia 31 października 2018 roku. O zakończeniu przedmiotowych prac zostaniecie Państwo poinformowani poprzez ogłoszenia znajdujące się na klatkach schodowych.

Jest to ostatni etap kompleksowego remontu kotłowni gazowych w Osiedlu.

Dokumentacja fotograficzna z remontu wszystkich 4 kotłowni znajduje się na stronie internetowej w zakładce Osiedla Latyczowska.

- Prace remontowo-budowlane i dekarские na śmietniku znajdującym się przy ul. Poligonowej zostały zakończone. Prace polegały m.in. na pokryciu całego dachu śmietnika nową warstwą papy termozgrzewalnej, prostowaniu pociętych obróbek blacharskich, czyszczeniu i malowaniu ich farbą, uzupełnieniu ubytków w tynku, zagruntowaniu ścian i sufitów oraz pomalowaniu ich farbą fasadową, uzupełnieniu ubytków elewacji cokołu (marmolitu).



- 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.

- Przed zimą został wykonany okresowy przegląd i sprzątanie dachów na poszczególnych budynkach.



Zakres prac obejmował m.in. czyszczenie rynien i kanałików przy spadkach (z błota, liści, posypki papowej, itp.), czyszczenie kratki osłonowych rur spustowych, usunięcie gruzu (z syjących się kominów), liści, mchu i innych odpadów z powierzchni połaci dachowej, kontrolę stanu oraz zamocowań pokrycia dachowego, kontrolę stanu pokrycia dachowego, zamontowanie brakujących koszyków na spustach dachowych, sprawdzenie stanu wyłazów dachowych.

- Niestety, istnieje konieczność przeprowadzenia kompleksowego remontu dachów na poszczególnych budynkach. W związku z licznymi zgłoszeniami mieszkańców budynku usytuowanego przy



ul. Poligonowej 2 w Warszawie oraz w nawiązaniu do oględzin pokrycia dachu, które wykazały jego zły stan techniczny, kompleksowy remont dachów w Osiedlu rozpoczęlibyśmy od dachu na budynku Poligonowa. Przed remontem dachu konieczna jest wymiana okien dachowych, dlatego też w najbliższych tygodniach zostanie do Państwa wysłana korespondencja z prośbą o zadeklarowanie kto z Państwa chciałby dokonać wymiany okien połaciowych przed planowanym remontem pokrycia dachu. Spółdzielnia zobowiązuje się do partycypowania w kosztach wymiany okien połaciowych, w zakresie opłacenia firmy

wykonującej przedmiotowe prace. Koszty, które będziecie Państwo ponosić obejmowałyby koszt okna oraz kołnierza do montażu okna (obróbki).

- 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.



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,

LATYCZOWSKA

w której Spółdzielnia straci płynność finansową. Uwzględniając sytuację na rynku i niedobory GZM nie mogliśmy pozostawić stawek na dotychczasowym poziomie.

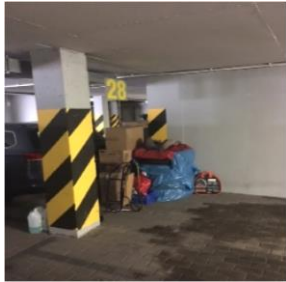
- Otrzymaliście Państwo oddzielne naliczenia na lokal mieszkalny i miejsce postojowe. Wydzielenie opłat za lokal mieszkalny i za miejsce postojowe wynika z kwestii podatkowych (opłaty opodatkowane i zwolnione) oraz podyktowane zostało większą przejrzystością wpłat wnoszonych na poszczególne zasoby. Poza tym, regulowanie tych opłat łącznie, w ramach jednego konta, powodowało problemy w przypadku pojawiających się zaległości, np. sprzedaż samego miejsca postojowego nastroczała problemy w harmonizacji ciągłości wnoszonych na ten cel opłat i dostosowaniu takiego subkonta do pozostałych.
- Na dzień 30.09.2018 roku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych osiedla Latyczowska wynoszą 131.264,83 zł, odsetki stanowią kwotę 6.824,33 zł, zaś inne zobowiązania 7.730,86 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem wynosi 145.820,02 zł.

OSIEDLE LATYCZOWSKA	OPL. EKSPLOATACYJNE (w tym roszczenia sporne)	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA	RAZEM BUDYNEK
Poligonowa 2	90 497,97	5 088,05	2 196,49	97 782,51
• klatka I	4 841,43	125,41	0,00	4 966,84
• klatka II	10 084,03	215,85	0,00	10 299,88
• klatka III	4 102,66	133,89	175,33	4 411,88
• klatka IV	7 424,50	389,54	66,00	7 880,04
• klatka V	1 835,43	54,44	0,00	1 889,87
• klatka VI	5 103,93	17,03	730,40	5 851,36
• klatka VII	2 261,99	949,66	78,86	3 290,51
• klatka VIII	54 020,25	3 202,23	1 145,90	58 368,38
• miejsca post. - lok. U.	823,75	0,00	0,00	823,75
Poligonowa 4	4 466,97	0,00	0,00	4 466,97
Kompasowa 1	28 903,27	1 476,08	5 185,61	35 564,96
• klatka I	501,95	3,47	0,00	505,42
• klatka II	1 128,91	24,77	0,00	1 153,68
• klatka III	1 415,35	105,83	113,86	1 635,04
• klatka IV	13 131,20	548,29	5 071,50	18 750,99
• klatka V	6 700,55	757,37	0,00	7 457,92
• klatka VI	5 584,39	36,35	0,25	5 620,99
• miejsca post. - lok. U.	440,92	0,00	0,00	440,92
Kompasowa 3	7 396,62	260,20	348,76	8 005,58
• klatka I	2 136,45	30,22	0,00	2 166,67
• klatka II	875,85	208,70	348,76	1 433,31
• klatka III	4 192,44	21,28	0,00	4 213,72
• miejsca post. - lok. U.	191,88	0,00	0,00	191,88
razem osiedle	131 264,83	6 824,33	7 730,86	145 820,02

- Na początku listopada br. otrzymacie Państwo potwierdzenia sald według stanu na dzień 31 października. Prosimy o weryfikację sald Państwa lokali, o ich potwierdzanie 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. 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 Państwu o konieczności usunięcia wszystkich materiałów łatwopalnych zalegających w hali garażowej, typu: deski, kartony, farby, rozpuszczalniki, zabawki itp. Garaż służy jedynie do parkowania w nim aut, inne wykorzystanie tego miejsca naraża Spółdzielnię, a więc wszystkich Państwa, na konsekwencje finansowe. Dodatkowo prosimy zwrócić szczególną uwagę i zabezpieczyć wszelkie wycieki oleju lub innych płynów eksploatacyjnych z aut.
- 
- Przypominamy również, 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 zastoin 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”