



## 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.
- Dotyczy drogi Wilga XII:

Przypominamy, że postanowieniem z dnia 17 maja 2016 r., które uprawomocniło się na skutek oddalenia apelacji Spółdzielni Gocław Lotnisko, które nastąpiło na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie w dniu 20 czerwca 2018 r., ustanowiono służebność drogi koniecznej polegającą na prawie przechodu i przejazdu przez działki ewidencyjne numer 35/2 i 47/2, stanowiące obecnie drogę dojazdową do osiedla Wilga XII. W tym stanie rzeczy mieszkańcy osiedla Wilga XII mają zagwarantowany prawnie dojazd do swojego osiedla. Powyższe wiąże się z nałożonym na naszą Spółdzielnię (mieszkańców osiedla Wilga XII) obowiązkiem realizowania corocznej opłaty na rzecz podmiotów, które są właścicielem drogi (m.st. Warszawa, dz. ew. nr 35/2) i jej użytkownikiem wieczystym (SM Gocław Lotnisko dz. ew. nr 47/2).

Ponadto cały czas kontynuujemy procedurę związaną z podważeniem uchwały Rady m.st. Warszawy numer XVI/239/2003 z dnia 4 września 2003 r. w sprawie zaliczenia niektórych dróg na terenie m.st. Warszawy do kategorii dróg gminnych oraz pozbawienia niektórych dróg na terenie m.st. Warszawy kategorii dróg gminnych, jako podjętą przez Radę m.st. Warszawy niezgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. W efekcie podjęcia tej uchwały ulica Znanięckiego została pozbawiona statusu drogi gminnej i zaliczona ją do dróg wewnętrznych. W naszej ocenie brak było

**WILGA XIII**

podstaw do tego typu działania, a sama procedura zmiany przeznaczenia drogi odbyła z naruszeniem przepisów ustawy o drogach publicznych, poprzez dokonanie zmiany kategorii drogi ulicy Znanieckiego w Warszawie z drogi publicznej na drogę wewnętrzną, z pominięciem obowiązku uprzedniego wyłączenia jej z użytkowania. Nasze odwołanie do Rady m.st. Warszawy w tej sprawie pozostało bez odpowiedzi. Wykorzystując przysługującą nam skargę, skierowaliśmy ją do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

- W związku z burzą, która miała miejsce 3 sierpnia 2018 roku zalaniu uległy piwnice znajdujące się w budynkach usytuowanych na terenie osiedli Nowa Ulga, Nowa Ulga Bis oraz Wilga XII. Intensywne opady deszczu spowodowały, że sieć kanalizacyjna nie była w stanie odprowadzić takiej ilości wody, w efekcie czego doszło do zalania. Wymiary sieci kanalizacyjnej zostały opracowane przez projektantów, którzy brali pod uwagę natężenie deszczu miarodajnego. Wstępne osuszanie piwnic znajdujących się w budynkach usytuowanych na terenie osiedla Wilga XII zostało zakończone. Zgodnie z informacjami, które przekazaliśmy Państwu w ogłoszeniach wywieszonych na klatkach schodowych, Zarząd Spółdzielni zlecił przeprowadzenie profesjonalnych pomiarów wilgotności, a w dniu 23 sierpnia 2018 roku, w piwnicach budynków usytuowanych na terenie osiedla Wilga XII zostały umieszczone osuszacze kondensacyjne, mające na celu usunięcie wilgoci ze ścian i stropów. Osuszacze pracowały przez kilkanaście dni, aż zniknęło zagrożenie powstania pleśni i grzybów oraz nieprzyjemny zapach wilgoci.



- Na terenie osiedla Wilga XII, w pomieszczeniach śmietników, przeprowadzono prace polegające na wykonaniu instalacji i montażu opraw LED z czujnikiem.
  - Zostało zmodernizowane oświetlenie na terenie parkingu zewnętrznego.
  - Na terenie osiedla przeprowadzona została wycinka 3 szt. Drzew. Drzewa te zostały usunięte, w odpowiedzi na decyzję Wydziału Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Praga Na terenie osiedla zostaną wykonane nowe nasadzenia zieleni.
- W ubiegłym tygodniu do biura Spółdzielni wpłynęła oferta na wykonanie projektów oraz dokumentacji wykonawczej do termomodernizacji budynków usytuowanych na terenie osiedla Wilga XII. Termin realizacji prac wynosi ok. 16 tygodni od momentu rozpoczęcia prac projektowych. Prace termomodernizacyjne będą obejmowały docieplenie budynków, wykonanie nowej elewacji oraz naprawę tarasów i balkonów przyległych do lokali mieszkalnych znajdujących się w Państwa budynkach. O postępach w prowadzeniu w/w prac będziecie Państwo poinformowani na bieżąco.

WILGA XIII

- 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 zostanie wykonany okresowy przegląd i sprzątanie dachów na poszczególnych budynkach.



- 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, 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 nastęrczała



**INFORMATOR OSIEDLOWY**  
-październik, listopad 2018-

**WILGA XIII**

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 Wilga XII wynoszą 476.471,06 zł, odsetki stanowią kwotę 122.139,41 zł, zaś inne zobowiązania 104.275,88 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem wynosi 702.886,35 zł.

OSIEDLE WILGA XII	OPL. EKSPLOATACYJNE (w tym roszczenia sporne)	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA	RAZEM BUDYNEK
<b>Znanieckiego 16</b>	<b>120 135,33</b>	<b>49 551,85</b>	<b>18 098,06</b>	<b>187 785,24</b>
• klatka I	5 317,66	1,71	0,00	5 319,37
• klatka II	1 630,70	0,60	0,00	1 631,30
• klatka III	9 267,24	81,27	0,00	9 348,51
• klatka IV	5 060,74	11,95	0,00	5 072,69
• klatka V	1 309,45	3,41	0,00	1 312,86
• klatka VI	81 594,28	49 401,87	16 293,73	147 289,88
• miejsca post. - lok. użyt.	15 955,26	51,04	1 804,33	17 810,63
<b>Znanieckiego 16A</b>	<b>116 859,21</b>	<b>5 598,13</b>	<b>34 714,13</b>	<b>157 171,47</b>
• klatka I	676,46	0,00	0,00	676,46
• klatka II	4 799,32	75,90	0,00	4 875,22
• klatka III	68,58	0,00	0,00	68,58
• klatka IV	1 896,97	7,54	0,00	1 904,51
• klatka V	16 381,45	5 123,28	1 988,57	23 493,30
• klatka VI	2 095,52	84,34	0,00	2 179,86
• klatka VII	90 940,91	307,07	32 725,56	123 973,54
<b>Znanieckiego 16B</b>	<b>9 116,35</b>	<b>310,13</b>	<b>0,00</b>	<b>9 426,48</b>
• klatka I	9 116,35	310,13	0,00	9 426,48
<b>Znanieckiego 16C</b>	<b>230 360,17</b>	<b>66 679,30</b>	<b>51 463,69</b>	<b>348 503,16</b>
• klatka I	134 100,86	57 001,43	23 240,39	214 342,68
• klatka II	5 107,49	0,00	0,00	5 107,49
• klatka III	3 702,35	30,88	0,00	3 733,23
• klatka IV	85 751,76	9 646,99	28 223,30	123 622,05
• miejsca post. - lok. użyt.	1 697,71	0,00	0,00	1 697,71
<b>razem osiedle</b>	<b>476 471,06</b>	<b>122 139,41</b>	<b>104 275,88</b>	<b>702 886,35</b>

Zadłużenie na terenie Osiedla jest generowane przez 4 lokale mieszkalne.

**- Lokal mieszkalny położony w budynku Znaneckiego 16**

Obecnie współwłaścicielem tego lokalu, po kilkuletniej procedurze sądowej przeprowadzonej przez MSM „Nowy Dom 82” zostało Miasto Stołeczne Warszawa.

WILGA XIII

W dniu 20.03.2018 r. Miasto Stołeczne Warszawa wpłaciło na konto Spółdzielni kwotę 17 541,09 zł z tytułu bieżących opłat eksploatacyjnych i płaci swoją część opłat eksploatacyjnych. Obecnie trwa spis inwentarza po którym m.st. Warszawa spłaci zaległości wynikające z długów spadkowych.

- Lokal mieszkalny położony w budynku Znanickiego 16A

MSM „Nowy Dom 82” ustaliła potencjalnych spadkobierców właściciela lokalu.

W dniu 27 października 2017 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe wydał postanowienie w którym określił spadkobierców.

Pełnomocnik spadkobierców złożył zobowiązanie spłaty całego zadłużenia do dnia 30 listopada 2018 r.

- Lokal mieszkalny położony w klatce I budynku Znanickiego 16 C.

Po wielu latach prowadzonego postępowania sądowego i egzekucyjnego, w dniu 28 września 2017 roku ww. lokal został sprzedany w drodze licytacji.

W dniu 11.09.2018 Sąd zatwierdził plan podziału sumy uzyskanej ze sprzedaży lokalu. Zgodnie z planem podziału MSM „Nowy Dom 82” należy się 200 tys. zł. Czekamy na płatność.

- Lokal mieszkalny położony w klatce IV budynku Znanickiego 16 C

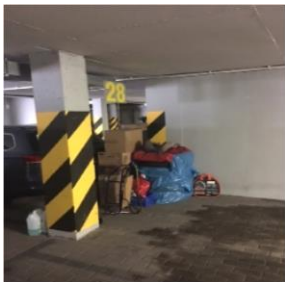
W dniu 1 marca 2016r. Sąd ustanowił hipotekę przymusową w kwocie 106 349, 00 zł.

Hipoteka ustanowiona na rzecz Spółdzielni jest pierwsza w kolejności do zaspokojenia w przypadku sprzedaży ww. nieruchomości. Komornik prowadzi postępowanie egzekucyjne. Czekamy na wyznaczenie pierwszego terminu licytacji prawa do lokalu. W tym postępowaniu egzekucyjnym biorą udział również inni wierzyciele.

- 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](mailto: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](http://www.nowydom82.pl) lub w biurze Spółdzielni.

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”