



INFORMATOR OSIEDLOWY MAJ/CZERWIEC 2024 rok SŁONECZNY STOK



TERMIN I MIEJSCE

Walne Zgromadzenie MSM „Nowy Dom 82” odbędzie się **w dniu 10 czerwca 2024 roku o godz. 18⁰⁰ w hotelu Hetman przy ul. Ks. I. Kłopotowskiego 36 w Warszawie.**

Jest to walne zgromadzenie sprawozdawcze z działalności za 2023 rok.

Szanowni Państwo,

sytuacja finansowa Spółdzielni była w 2023 roku stabilna i nie wystąpiły żadne zagrożenia oraz opóźnienia w regulacji zobowiązań. Poniżej przedstawiamy Państwu najważniejsze informacje zawarte w Sprawozdaniu Zarządu za 2023 r. i w Sprawozdaniu finansowym za 2023 r.

Obsługę administracyjną na Osiedlach zapewnia biuro Spółdzielni, w którym średnioroczne zatrudnienie – w przeliczeniu na osoby – w 2023 roku wynosiło 17.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym pracował w następującym składzie: Andżelika Kostyra, Beata Jagiełło-Prusaczyk. Nadzór nad pracami Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza w następującym składzie:

Od 1 stycznia 2023 roku do 26 czerwca 2023 roku:

Imię i nazwisko	Funkcja	Przedstawiciel osiedla
Tadeusz Knapik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Milenium
Henryk Sawicki	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Jagiellońska IIA
Łukasz Karasek	Sekretarz Rady Nadzorczej	Nowa Ulga bis
Marcin Dietrich	Członek Rady Nadzorczej	Tarchomin IIIB i IIB bis
Sławomir Sudak	Członek Rady Nadzorczej	Nowa Ulga
Marek Bartyzel	Członek Rady Nadzorczej	Wilga XII
Jacek Celiński	Członek Rady Nadzorczej	Latyczowska
Janusz Stefanowski	Członek Rady Nadzorczej	Słoneczny Stok





Od 26 czerwca 2023 roku – nadal:

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

Według stanu na dzień 31 grudnia 2023 roku Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82” zrzeszała 2033 członków (tj. 2017 osób fizycznych oraz 16 osób prawnych).

W zasobach Spółdzielni znajduje się: 1635 lokali mieszkalnych, 74 lokale użytkowe, 42 garaże, 589 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym dział członkowski przygotował 198 zaświadczeń o stanie prawnym: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.



Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2023 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **bilansową 168 123 554,75 zł.**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2023 roku do dnia 31 grudnia 2023 roku wykazuje nadwyżkę w kwocie netto – zysk **524 958,71 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 w skali całej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2023 roku wynosiło łącznie **911 620,50 zł**. W 2023 roku wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe oraz z tytułu najmu wyniósł 3,91% i jest niższy od wskaźnika zadłużenia z 2022 roku.

Rok	Roczny wymiar opłat (zł):	Zadłużenie na 31.12.2023 (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%

W roku 2023 wystawiono: 476 wezwań do zapłaty na kwotę **1 041 815,97 zł**, 583 informacje o stanie konta na kwotę **661 510,63 zł**, 311 upomnień na kwotę **517 126,93 zł**. Do Sądu skierowano 64 pozwów na kwotę **309 320,00 zł**.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w Osiedlu Słoneczny Stok na dzień 31 grudnia 2023 roku przedstawiało się następująco:

LP.	Osiedle/Nieruchomość	Zadłużenie
	Osiedle Słoneczny Stok	115 315,07 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 2004 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 2023, podobnie jak w latach ubiegłych, prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowano na bazie przyjętego planu prac remontowych.

Wydatki z tytułu Funduszu Remontowego wyniosły ogółem **3 033 263,73 zł**.

Zbiorcze wykonanie funduszu remontowego – stan na dzień 31 grudnia 2023 roku:

Lp.	Nieruchomość/Osiedle	Naliczenie Za 2023 rok	Wydatki w 2023 roku	Stan funduszu na dzień 31.12.2023
1	Marcinkowskiego 11	54 933,84	15 795,38	80 506,79
2	Jagiellońska 6A	43 434,00	9 596,79	51 892,59
3	Targowa 68	146 499,84	79 895,15	794 204,44
4	Znanieckiego 4BC	111 533,52	72 218,55	558 465,57
5	Znanieckiego 4D	96 241,92	39 200,18	220 775,38
6	Znanieckiego 4,4A	104 994,00	91 987,88	645 193,24
7	Znanieckiego 2	92 158,08	50 646,91	131 432,75
8	Arabska 5	159 200,88	113 061,10	73 947,88
9	Jagiellońska IIA	465 304,20	510 515,44	536 453,70
10	Wilga XII	314 813,16	663 415,60	1 004 647,86
11	Latyczowska	422 519,88	357 408,28	73 096,36
12	Tarchomin IIIB i IIIB bis	341 271,96	217 910,86	818 991,42
13	Millenium	400 237,44	442 767,53	105 182,41
14	Słoneczny Stok	154 026,12	368 844,08	817 924,43
15	Scentralizowany fundusz remontowy			2 468,22
16	Inne zwiększenia – za zdemontowane wodomierze			12 824,00
Razem		2 907 168,84	3 033 263,73	5 928 007,04



INFORMATOR OSIEDLOWY MAJ/CZERWIEC 2024 rok SŁONECZNY STOK



INWESTYCJA

W dniu 23 sierpnia 2022r. w siedzibie Spółdzielni odbyło się pierwsze spotkanie z przedstawicielami spółki T4B sp. z o.o. W imieniu spółki w spotkaniu uczestniczyli członkowie jej zarządu oraz reprezentujący spółkę mecenas. W imieniu Spółdzielni w spotkaniu uczestniczył Zarząd oraz adw. Błażej Wachowicz. Spotkanie rozpoczął 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 wykonania pozostałych prac koniecznych dla uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Zarząd MSM „Nowy Dom 82” przedstawił aktualną sytuację formalno-prawną inwestycji Słoneczny Stok. Przedstawił główne założenia i możliwości wykończenia budowy przy współpracy z inwestorem zastępczym. Przedstawiciele spółki T4B sp. z o.o. są zainteresowani podjęciem współpracy. Oczekują przedstawienia aktualnej wartości hali garażowej. W tym zakresie została podjęta współpraca z rzeczoznawcą majątkowym, który ma oszacować realną i aktualną wartość rynkową hali garażowej. Przedstawiciele spółki, na bazie projektów budynku, które przekaże Zarząd Spółdzielni, wykonają kalkulacje kosztorysową prac budowlanych, które należy przeprowadzić. Po ustaleniu tych dwóch podstawowych czynników strony przystąpią do rozmów w zakresie poszukiwania najdogodniejszej dla obu podmiotów formuły współpracy. Dotychczas przekazano pełną dokumentację techniczną dot. inwestycji.

Odbyło się kilka spotkań z przedstawicielami spółki T4B sp. z o.o. Udostępniono dodatkową dokumentację techniczną w postaci posiadanych przez Spółdzielnię kosztorysów inwestorskich. Odbyły się wizje lokalne w hali garażowej z udziałem zarządu ww. spółki, prawników, architektów oraz kierowników budów. Inwestor jest zainteresowany podjęciem współpracy. Analizuje obecnie czy należy dokonać zmian do projektu w zakresie miejsc postojowych poprzez dostosowanie ich powierzchni do aktualnych przepisów prawa budowlanego, czy może pozostawić projekt bez zmian, ewentualnie czy zasadne jest dokonanie innych zmian projektowych, aby uatrakcyjnić pod względem sprzedażowym, miejsca postojowe np. zaprojektować dodatkowe komórki gospodarcze bezpośrednio przy miejscach postojowych.

W dniu 13.02.2024r. odbyło się spotkanie zarządów spółki i spółdzielni. Zarząd Spółki podtrzymał chęć podpisania umowy i dokończenia hali garażowej w inwestycji Słoneczny Stok. Czekamy na projekt umowy, w której zostaną określone warunki na których ewentualnie Spółka podejmą się prac w hali garażowej.

WINDY

w związku z wnioskami właścicieli lokali nieruchomości usytuowanej przy Al. Stanów Zjednoczonych 34, Rada Nadzorcza po konsultacji z członkiem Rady reprezentującym Osiedle Słoneczny Stok podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zaciągnięcie pożyczki wewnętrznej, której środki zostaną przeznaczone na sfinansowanie zakupu, montażu i uruchomienia dźwigów osobowych (wind) w klatkach Nr 3 i 4 na terenie osiedla Słoneczny Stok, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym.

Wysokość pożyczki wewnętrznej to kwota 240.000,00 zł, ustalona na podstawie oferty spółki KONE sp. z o.o. z 20.10.2023r. znak T-0006855931. Pożyczka wewnętrzna zostanie udzielona ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym osiedla Słoneczny Stok. Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone na poziomie 0.1% w skali roku. Pożyczka udzielona zostaje na lat 10, jednak nie dłużej niż do dnia podjęcia uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia całej inwestycji. W dacie podjęcia takiej uchwały zwrot pożyczki staje się wymagalny w całej, dotychczas niespłaconej wysokości, wraz z odsetkami. Środki pochodzące z pożyczki zostaną przeznaczone wyłącznie na cel sfinansowania zakupu, montażu i uruchomienia dwóch dźwigów osobowych MX 300 DX-1 (D7) i MX 300 DX-2 (D9) w klatkach schodowych Nr 3 (D7) i 4 (D9) w budynku przy Al. Stanów Zjednoczonych 34 w Warszawie.



INFORMATOR OSIEDLOWY MAJ/CZERWIEC 2024 rok SŁONECZNY STOK



Wybór dostawcy dźwigów podyktowany był umową i listem intencyjnym zawartymi pomiędzy MSM „Nowy Dom 82”, a spółką KONE sp. z o.o. Spłata pożyczki następować będzie z środków pochodzących z sukcesywnie sprzedawanych miejsc postojowych położonych w wielostanowiskowej hali garażowej na osiedlu Słoneczny Stok. Jako zabezpieczenie spłaty pożyczki ustanawia się niesprzedane dotychczas miejsca postojowe położone w wielostanowiskowej hali garażowej na osiedlu Słoneczny Stok.

Oferta firmy KONE opiewa na kwotę 120.000,00 zł netto/1 dźwig osobowy, tj. łącznie 240.000,00 zł netto. Podana cena zawiera wszystkie komponenty przedstawione w specyfikacji z dostawą na plac budowy oraz montażem. Cena zawiera badania przez Jednostkę Notyfikowaną i organizację wraz z uczestnictwem KONE w odbiorach przez Jednostkę Inspekcyjną UDT (z wyłączeniem opłaty administracyjnej). Dźwigi są wyposażone w moduł manualnego uwalniania pasażerów w przypadku zaniku napięcia zgodnie z normą EN81-20.

Obecnie trwa montaż dźwigów.

APEL O USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH

Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, 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, 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.



Zadbajmy o bezpieczeństwo Swoje i Sąsiadów – sprzątnijmy rzeczy z klatki schodowej



INFORMATOR OSIEDLOWY MAJ/CZERWIEC 2024 rok SŁONECZNY STOK



Szanowni Państwo,

Nie trzeba od razu upychać „pralki” do sedesu, by zapchać rury. Wystarczy wlać do zlewozmywaka albo wrzucić do toalety substancje i przedmioty, które bezwzględnie powinny trafiać do kosza.



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



Przypominamy, 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 należytych stanie, tj. **każdorazowego sprzątnięcia 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.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
MAJ/CZERWIEC 2024 rok
SŁONECZNY STOK**



Planowane prace remontowe do przeprowadzenia w 2024 rok

Lp.	Plan Funduszu Remontowego na 2024 r.	Planowany koszt
1.	wykonanie projektu odwodnienia terenu patio	18 000,00 zł
2.	naprawa murków wzdłuż drogi wewnętrznej	25 000,00 zł
3.	miejscowe naprawy elewacji np. wejścia do klatek schodowych	50 000,00 zł
4.	naprawa elewacji sufitu prześwitu pomiędzy klatkami III i VII	85 000,00 zł
5.	naprawa elewacji ścian okrągłaka	35 000,00 zł
6.	remont barierek przy schodach przy okrągłaku	7 000,00 zł
7.	częściowy remont balkonów	60 000,00 zł
8.	modernizacja monitoringu	6 600,00 zł
9.	modernizacja systemu p.poż	8 500,00 zł
10.	odbicie płytek gresowych bocznych przy balkonach i naprawa elewacji - kolejny etap	30 000,00 zł
11.	prace dekarские	15 000,00 zł
12.	drobne roboty sanitarne	15 000,00 zł
13.	modernizacja oświetlenia na LED - oświetlenie nocne przed klatkami z czujnikiem ruchu 10/100%	3 000,00 zł

Planowany koszt przeprowadzenia prac w 2023 roku – Razem na Osiedlu	358 100,00 zł
Pozostały Fundusz Remontowy netto	614 848,92 zł

**DOSTĘP DO KONTA W SYSTEMIE KSIĘGOWYM
ADA NET, OTRZYMYWANIE KORESPONDENCJI**

Informacje o indywidualnym stanie należności z tytułu opłat oraz weryfikacja dokonywanych przez Państwa wpłat jest możliwa za pośrednictwem systemu ADA NET. Nadawanie uprawnień do logowania odbywa się na podstawie złożonego przez właściciela lokalu formularza ze wskazaniem adresu e-mail, na który zostanie wysłany identyfikator i hasło.



Istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej lokalu. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które jest dostępne na stronie internetowej www.nowydom82.pl w zakładce „Dokumenty – Wnioski” lub w biurze Spółdzielni.

Takie oświadczenie należy także złożyć w celu aktualizacji Państwa danych w Spółdzielni.



Zarząd MSM „Nowy Dom 82”

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

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

www.nowydom82.pl