

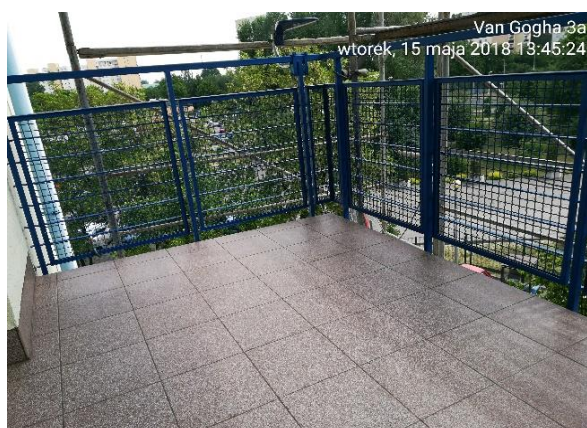


## **AKTUALNOŚCI**

- 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.
- Zostały złożone wnioski do Sądu Wieczystoksięgowego w sprawie wyodrębnienia ksiąg wieczystych dla budynków Van Gogha 3,7,3A,3B. Po założeniu nowych ksiąg wieczystych będziemy mogli podjąć uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności dla ww. nieruchomości. Obecnie czekamy na zawiadomienie z Sądu.
- W dniu 17 września 2018 r. odbyła się rozprawa z wniosku MSM „Nowy Dom 82” o zasiedzenie części nieruchomości- dot. budynku Van Gogha 9 i Van Gogha 9b. Postępowanie to toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi-Północ za sygnaturą akt II Ns 26/17. Podczas rozprawy Sąd ponownie badał czy wszyscy uczestnicy postępowania zostali prawidłowo o nim zawiadomieni. Niestety, ale wymagania takie nakłada procedura cywilna i ani Sąd ani Spółdzielnia nie mają na to żadnego wpływu. Po ustaleniu powyższego Sąd stwierdził, że do 3 osób zawiadomienie nie dotarło i istnieje prawdopodobieństwo, że osoby te zmarły. Z tej przyczyny Sąd odroczył rozprawę celem wystąpienia do Urzędu Stanu Cywilnego z zapytaniem o nadesłanie aktów zgonu. Niestety ale zgodnie z obowiązującymi przepisami postępowanie sądowe nie może toczyć się w stosunku do osoby zmarłej. W takim wypadku należy ustalić jej spadkobierców, co Sąd czyni. Niestety z uwagi na toczące się postępowanie, nie mamy wpływu na bieg terminów Sądowych i pracę samego Sądu.

- Od dnia 17 lipca 2018 roku część terenu osiedla Tarchomin III B i III B Bis została objęta monitoringiem. Pierwszy etap prac polegających na modernizacji systemu telewizji dozorowej CCTV, znajdującego się na terenie osiedla Tarchomin III B i III B Bis, wchodzącego w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” został zakończony i bezusterkowo odebrany. II etap przedmiotowych prac realizowany będzie w II kwartale 2019 roku.

- W związku z awarią zestawu hydroforowego, znajdującego się pomiędzy budynkami usytuowanymi przy ul. Van Gogha 9 i ul. Van Gogha 9B, na terenie osiedla Tarchomin III B i III B Bis w Warszawie, która miała miejsce w lipcu 2018 roku, konieczne było przeprowadzenie prac naprawczych. Zakres prac obejmował m.in. naprawę zestawu hydroforowego, wymianę sterownika, wymianę przetwornicy, wymianę naczyń przeponowych, wyprowadzenie nowych połączeń, demontaż i ponowny montaż silników pomp, zaprogramowanie zestawu hydroforowego. W kosztach partycypuje ZGN Białoleka.



- Na przełomie kwietnia i maja 2018 roku został wykonany remont czterech balkonów przyległych do lokali mieszkalnych znajdujących się w klatce schodowej nr II oraz remont jednego balkonu przyległego do lokalu mieszkalnego, znajdującego się w klatce schodowej nr III, wszystkich znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Van Gogha 3A w Warszawie. Zakres prac obejmował m.in. zabezpieczenie terenu objętego pracami, ustawienie rusztowania, skucie płytek gresowych oraz wylewki, wyrównanie podłoża, gruntowanie podłoża oraz przyklejenie papy termozgrzewalnej, zamontowanie obróbki blacharskiej,

wykonanie wylewki, położenie hydroizolacji, wklejenie taśmy w narożnikach, ułożenie płytek gresowych, wyczyszczenie, naprawa, pomalowanie czół (obrzeży) i sufitów balkonów, wyczyszczenie i pomalowanie farbą antykorozyjną balustrad.

- W drugiej połowie listopada rozpoczną się prace polegające na wymianie rozdzielni głównej budynku usytuowanego przy ul. Van Gogha 9 w Warszawie. Powyższe jest konieczne ze względu na bardzo zły stan techniczny rozdzielni. Planowany termin zakończenia prac to 30 listopada 2018 r.
- 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.



**TARCHOMIN III B I III B BIS**

➤ 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.

➤ W ostatnich tygodniach przeprowadzony został okresowy przegląd dachów budynków usytuowanych na terenie osiedla Tarchomin III B i III B Bis. Oględziny wykazały, że pokrycie dachu, wykonane z papy termozgrzewalnej, nie wymaga w tym momencie żadnych napraw. Na dachu nie stwierdzono żadnych pęcherzy ani wyrzyszeń. Pokrycie jest w bardzo dobrym stanie, świadczącym o dobrej jakości użytych materiałów oraz profesjonalnym i estetycznym wykonaniu. Podczas przeglądu dach został kompleksowo oczyszczony z mchu, błota, gałęzi, liści, gruzu oraz innych zanieczyszczeń.



➤ W dniu 17.10.2018 roku na terenie osiedla został wykonany próbny odwiert mający na celu dotarcie do warstwy wodonośnej z której będzie możliwe ewentualne czerpanie wody poza siecią miejską do celów podlewania terenu zielonego na Osiedlu. Przed przystąpieniem do docelowych prac montażowych Spółdzielni dokona wszelkich uzgodnień z właściwymi organami odnośnie potrzeby uzyskania ewentualnych zgód na wykonanie ujęcia poboru wody podziemnej.

**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

## INFORMATOR OSIEDŁOWY

### -październik –listopad 2018-

#### TARCHOMIN III B I III B BIS

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 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 Tarchomin wynoszą 97.387,34 zł, odsetki stanowią kwotę 34.860,30 zł, zaś inne zobowiązania 862,34 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem wynosi 133.109,98 zł.

Osiedle Tarchomin	OPL. EKSPLOATACYJNE	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA	RAZEM BUDYNEK
<b>Van Gogha 3</b>	<b>9 065,36</b>	<b>29 240,76</b>	<b>0,00</b>	<b>38 306,12</b>
• klatka I	1 159,39	28,67	0,00	1 188,06
• klatka II	32,46	28 603,35	0,00	28 635,81
• klatka III	24,38	0,00	0,00	24,38
• klatka IV	7 517,35	608,74	0,00	8 126,09
• miejsca post. - lok. U	331,78	0,00	0,00	331,78
<b>Van Gogha 7</b>	<b>8 006,16</b>	<b>3 506,47</b>	<b>0,00</b>	<b>11 512,63</b>
• klatka I	2 263,31	0,00	0,00	2 263,31
• klatka II	750,11	266,58	0,00	1 016,69
• klatka III	4 885,44	3 239,89	0,00	8 125,33
• miejsca post. - lok.u.	107,30	0,00	0,00	107,30
<b>Van Gogha 9</b>	<b>51 330,01</b>	<b>1 572,68</b>	<b>539,84</b>	<b>53 442,53</b>
• klatka I	45 104,46	1 479,69	496,84	47 080,99
• klatka II	6 172,66	92,99	0,00	6 265,65
• miejsca post. - lok. u	52,89	0,00	43,00	95,89
<b>Van Gogha 3A</b>	<b>6 332,98</b>	<b>18,35</b>	<b>322,50</b>	<b>6 673,83</b>
• klatka I	988,12	5,09	0,00	993,21
• klatka II	89,75	1,05	0,00	90,80
• klatka III	2 867,16	12,21	0,00	2 879,37
• miejsca post. - lok. u	2 387,95	0,00	322,50	2 710,45
<b>Van Gogha 3B</b>	<b>11 268,31</b>	<b>273,64</b>	<b>0,00</b>	<b>11 541,95</b>
• klatka I	350,73	0,00	0,00	350,73
• klatka II	4 570,12	11,26	0,00	4 581,38

**TARCHEMIN III B I III B BIS**

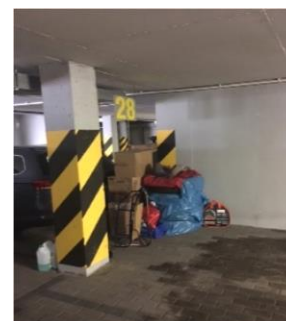
• klatka III	749,92	97,01	0,00	846,93
• klatka IV	3 663,82	98,46	0,00	3 762,28
• miejsca post. - lok. u	1 933,72	66,91	0,00	2 000,63
<b>Van Gogha 9B</b>	<b>11 384,52</b>	<b>248,40</b>	<b>0,00</b>	<b>11 632,92</b>
• klatka I	4 535,76	72,91	0,00	4 608,67
• klatka II	1 991,43	3,28	0,00	1 994,71
• klatka III	2 266,06	167,38	0,00	2 433,44
• klatka IV	2 183,10	4,83	0,00	2 187,93
• miejsca post. - lok. u	408,17	0,00	0,00	408,17
<b>razem osiedle</b>	<b>97 387,34</b>	<b>34 860,30</b>	<b>862,34</b>	<b>133 109,98</b>

- 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



---

**TARCHEMIN III B I III B BIS**

---

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 niedzielę 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”