



WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Ustawa *prawo spółdzielcze* zobowiązuje zarząd spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego. Ustawa z 31 marca 2020 roku zwana potocznie „tarczą antykryzysową”, wydłuża ten termin do sześciu tygodni po zakończeniu okresu obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. W związku z tym, że stan epidemiczny nie został prawnie zniesiony Walne Zgromadzenie odbędzie się po odwołaniu stanu epidemii. Sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostały przygotowane i będzie można się z nimi zapoznać na stronie internetowej spółdzielni i w biurze spółdzielni.



PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

Grunty pod budynkami Targowa 33/35/37, Targowa 33B, Targowa 33A, Targowa 37A, Targowa 39A, Jagiellońska 6A, Marcinkowskiego 11, mają status własności.

Został złożony wniosek do Sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o zapłatę kwoty z tytułu opłaty przekształceniowej. Opłata przekształceniową została przez Spółdzielnię wniesiona w całości. Obecnie dział finansowy Spółdzielni przygotowuje rozliczenie wnoszonych przez Państwa zaliczek tytułem wieczystego użytkowania. W najbliższym czasie otrzymacie Państwo indywidualne rozliczenia .

**GRUNT TO
WŁASNOŚĆ**

W wieczystym użytkowaniu pozostaje cały czas teren, na którym posadowiony jest plac zabaw, parking, chodniki.

UWAGA!

Trwają prace w Ministerstwie Rozwoju, Technologii i Pracy nad projektem, który ma dotyczyć działek pod drogami, chodnikami, placami zabaw czy parkingami. Dzięki temu właściciele mieszkań przestaną w końcu płacić roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego. Ministerstwo proponuje, że wszystkie tereny związane z budownictwem mieszkaniowym należące do wspólnot mieszkaniowych oraz spółdzielni z mocy prawa zostaną uwłaszczone. Dzięki temu reforma uwłaszczeniowa sprzed ponad 2 lat zostanie dokończona. Dziś dochodzi do absurdalnych sytuacji. Zdarza się bowiem np., że grunt pod drogą został tylko częściowo przekształcony. Za tą samą drogę płaci się więc jednocześnie i podatek od nieruchomości i roczną opłatę z tytułu użytkowania wieczystego, co dla wielu właścicieli mieszkań w blokach jest zwyczajnie niezrozumiałe - tak jak w przypadku naszego Osiedla Jagiellońska II A. Wiele spółdzielni mieszkaniowych posiada działki, na których znajduje się tylko infrastruktura towarzysząca, taka jak: drogi, parkingi, place zabaw, tereny zielone oraz drobne formy architektoniczne. Natomiast bloki stoją nieco dalej. Obowiązujące przepisy nie pozwalają przekształcić tego typu terenów, choć są one ściśle związane z budownictwem mieszkaniowym. Czekamy więc na zmiany ustawodawcze w tym zakresie.

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI NA TERENIE M.ST. WARSZAWY

Od dnia 1 kwietnia 2021 roku zmianie uległa wysokość opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych (śmieci). Szczegółowe informacje w tym zakresie otrzymaliście Państwo w dokumencie „*U Z A S A D N I E N I E do zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych w zakresie opłaty za wywóz nieczystości stałych (opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - śmieci)*”.

Warszawscy Radni przyjęli **metodę ustalenia opłaty za wywóz nieczystości stałych (gospodarowanie odpadami komunalnymi) według ilości zużytej wody w nieruchomości budynkowej.**

Nowa stawka opłaty miesięcznej dla właścicieli nieruchomości jednorodzinnych i budynków wielolokalowych wyposażonych w wodomierz główny obliczana jest wg. wzoru: **12,73 zł x 1 m³ wody według wskazań wodomierza głównego budynku. Opłata jest liczona na podstawie średniego zużycia wody z 6 kolejnych miesięcy z okresu ostatniego roku.** Zarówno w przypadku nieruchomości wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych, mieszkańcy nie zapłacą za wodę bezpowrotnie zużytą, czyli np. wykorzystywaną do podlewania zieleni, pod warunkiem, że będzie ona opomiarowana. Zostanie ona odliczona i nie będzie miała wpływu na wysokość opłaty za odpady. W opłacie za odpady uwzględnia się natomiast ilość zużytej wody technicznej – ogólnej używanej np. do mycia klatek schodowych, w tym także ubytki wody utracone w wyniku awarii instalacji. **Podkreślenia wymaga fakt, że w przyjętych uchwałach przez Radnych m.st. Warszawy nie ma mowy o wodomierzach indywidualnych, do wyliczenia opłaty za wywóz nieczystości stałych z danego budynku Miasto bierze pod uwagę wskazania wodomierza głównego z danego budynku.**

Mając na względzie wprowadzone przepisy wyższego rzędu, Rada Nadzorcza MSM „Nowy Dom 82” na posiedzeniu w dniu 3 marca 2021 roku przyjęła zmiany do *Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali MSM „Nowy Dom 82”* dostosowujące ww. Regulamin wewnętrzny Spółdzielni do zmian wprowadzonych uchwałami Rady m.st. Warszawy.

Gospodarka odpadami

Aktualny wykaz aktów prawnych mogących Państwo pobrać ze strony Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej:
<http://isap.sejm.gov.pl/search.jsp>
lub Rządowego Centrum Legislacyjnego:
<http://www.rcl.gov.pl>

W dniu 8 lipca 2021 roku Sejm uchwalił nowelę tzw. ustawy śmieciowej, która m.in. ustanawia maksymalną opłatę śmieciową przy naliczaniu jej w oparciu o zużycie wody. Ma ona wynosić ok. 150 zł. Nowe przepisy mają też ograniczyć koszty funkcjonowania gospodarki odpadowej w gminach.

Nowe przepisy przewidują ustalenie maksymalnej opłaty śmieciowej, jeśli gmina nalicza ją od zużytej wody. Opłata nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe. Jak tłumaczył resort klimatu i środowiska będzie to ok. 150 zł.

W dniu 6 sierpnia 2021 roku Senat na posiedzeniu plenarnym rozpatrzył uchwaloną przez Sejm 8 lipca 2021r ustawę. Zgodnie z programem obrad Sejmu, poprawki senackie, w dniu 11.08.br. zaopiniowane zostaną przez sejmową Komisję Ochrony Środowiska i w tym samym dniu przegłosowane na posiedzeniu Sejmu. Przed Komisjami niełatwe zadanie pogodzenia sprzecznych propozycji przedsiębiorców i samorządowców. Kontrowersje budzi nowelizacja, która określa maksymalną stawkę za odpady, jaką gmina będzie mogła nałożyć na mieszkańców przy wyborze metody od zużytej wody. Zgodnie z nowelą opłata ta nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe; ma być to ok. 150 zł. Przedstawiciele samorządów, podobnie jak wcześniej w Sejmie, argumentują, że ustalenie odgórnej maksymalnej opłaty przy tej metodzie negatywnie wpłynie szczególnie na gminy turystyczne, które korzystają z tego sposobu naliczania opłaty śmieciowej. Zwracają ponadto uwagę na wynajem krótkoterminowy w miastach. Resort klimatu i środowiska nie krył, proponując ten przepis, że jest to konsekwencja



SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ

tego, co stało się w Warszawie, kiedy po wprowadzeniu metody od "wody", rachunki za śmieci w stolicy poszły radykalnie w górę. Inny dyskusyjny przepis umożliwi gminom pokrywanie części kosztów gospodarowania odpadami z dochodów własnych, które nie pochodzą z opłat śmieciowych pobranych od mieszkańców. Strona samorządowa potwierdza w trakcie prac senackich, że nie wyklucza takiego rozwiązania, ale w przypadku zagwarantowania szczelności systemu, a tak obecnie nie jest. Na kolejnych posiedzeniach senackich komisji przyjmowane będą poprawki do nowelizacji. Nowe przepisy - zdaniem MKiŚ - mają ograniczyć koszty funkcjonowania gospodarki odpadowej w gminach. Nowela przewiduje m.in. podniesienie maksymalnych opłat za odpady z nieruchomości niezamieszkałych, co ma spowodować, że gminy nie będą dopłacać do ich wywozu i zagospodarowania. Ustawa daje również możliwość Ministrowi Klimatu i Środowiska wydawania indywidualnych decyzji dla gmin ws. odstępstwa od pięciopojemnikowej zbiórki odpadów, co ma skutkować obniżeniem kosztów. Resort zapewnił, że ma to się dziać jedynie w wyjątkowych okolicznościach.

ZMIANY W SYSTEMIE
GOSPODAROWANIA ODPADAMI KOMUNALNYMI



W dniu 8 lipca 2021 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził nieważność uchwał Rady m. st. Warszawy nr XXXVIII/1200/2020 oraz XXXVIII/1201/2020 wprowadzające nowe zasady ustalania opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w Warszawie wyliczane na podstawie zużycia wody w nieruchomości, a tym samym wprowadzające drastyczne podwyżki obowiązujące od 1 kwietnia 2021 roku. Uchwały te zaskarżyła Prokuratura Okręgowa w Warszawie oraz kilka spółdzielni mieszkaniowych, w tym MSM „Nowy Dom 82”. Wojewódzki Sąd Administracyjny uznał słuszność zarzutów uznając za niezgodne z prawem następujące zapisy wprowadzające:

- wysokość stawki 12,73 zł/m³ będącą podstawą wyliczenia zużycia wody,
- różnice w opłatach pomiędzy lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- mechanizm wyliczania opłat za zużycie wody z 6 kolejnych miesięcy,

SĄD UNIEWAŻNIŁ UCHWAŁY RADY M. ST. WARSZAWY WS. ŚMIECI

– wyliczanie opłat dla nieruchomości nieposiadających wodomierza głównego, przyjmując z góry zużycie na poziomie 4 m³.

Orzeczenie Sądu nie jest prawomocne. Urząd m. st. Warszawy zapowiedział złożenie skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Czekamy na dalszy rozwój sprawy.

GROMADZENIE ODPADÓW NA TERENIE OSIEDLA

Szanowni Państwo,

na terenie Państwa osiedla znajduje się 8 pomieszczeń na odpady- śmietników (w nazewnictwie firmy odbierającej odpady: „punktów MGO” – miejsce gromadzenia odpadów).

Każda z trzech klatek budynku Targowa 33B posiada swój śmietnik (3 punkty MGO na 40 lokali mieszkalnych), budynek Targowa 33A posiada swój śmietnik (1 punkt MGO na 32 lokale usługowe, z czego niektóre są zamknięte), klatki schodowe budynku Targowa 33/35/37 (z wyłączeniem klatki schodowej nr IV) posiadają swoje śmietniki (4 punkty MGO na 64 lokale mieszkalne).

Na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego znajduje się jedno pomieszczenie śmietnika, z którego korzystają mieszkańcy budynków Jagiellońska 6A, Marcinkowskiego 11, Targowa 33/35/37 (kl. IV) oraz Targowa 37A. (1 punkt MGO na 100 lokali mieszkalnych).

Mieszkańcy uprawnieni do składowania odpadów w śmietniku przy parkingu doskonale wiedzą jak duży jest problem z ilością produkowanych odpadów, szczególnie, gdy nie są odebrane w terminie.

Przypominamy!

Podmiotem odpowiedzialnym za nadzór nad odbiorem odpadów z terenu Państwa osiedla jest m. st. Warszawa, m.in. na podstawie Uchwały nr LXI/1632/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w m.st. Warszawie i zagospodarowania tych odpadów. Odbiór odpadów realizowany jest na podstawie umowy podpisanej pomiędzy Urzędem m.st. Warszawy a firmami świadczącymi w/w usługę. Zarządcy nieruchomości nie są stroną umowy. Nasze możliwości negocjacyjne są znacznie ograniczone, niemniej Spółdzielnia w dalszym ciągu systematycznie monitoruje oba podmioty, aby wymóc na nich właściwe świadczenie usług, za które Państwo płacicie.

Mając na względzie bezpieczeństwo sanitarne mieszkańców osiedla Jagiellońska II A, Spółdzielnia podjęła decyzję o konieczności zwiększenia powierzchni gromadzenia odpadów w pomieszczeniu śmietnika znajdującego się na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego, poprzez dostosowanie sąsiadującego z nim pomieszczenia magazynowego do możliwości składowania śmieci.

Dojście do pomieszczenia śmietnika zostało wygradzone i wyposażone w kontrolę dostępu, do której przypisane są wyłącznie breloki zbliżeniowe mieszkańców nieruchomości wskazanych powyżej. Montaż czytnika breloków zbliżeniowych pozwala nam mieć większą kontrolę nad gromadzeniem odpadów w obrębie śmietnika.

Dla przykładu: w ostatnim miesiącu ochrona osiedla odnotowała, że jedna z mieszkanek Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 (która notorycznie pozostawiała śmieci na terenie zewnętrznym Państwa osiedla) przy pomocy breloka zbliżeniowego dostała się do pomieszczenia śmietnika, aby wyrzucić swoje śmieci. W tym miejscu zaznaczamy, że karą za brak segregacji śmieci mieszkańców Wspólnoty miasto obciąży nieruchomość, na terenie którego znajduje się dany punkt MGO, tj. mieszkańców osiedla Jagiellońska II A. Dzięki zamontowanemu czytnikowi udało się ustalić numer użytego breloka zbliżeniowego – przypisanego do jednego z lokali mieszkalnych, pozostających w zasobach naszej Spółdzielni. „Pastylka” została udostępniona przez najemczynię lokalu. Zarząd Spółdzielni niezwłocznie podjął decyzję o dezaktywacji breloka zbliżeniowego, o czym poinformowaliśmy właścicieli lokalu.

Nadmienić warto, że najemczynie lokalu również otrzymała wyjaśnienia o powodzie wyłączenia breloka zbliżeniowego, w efekcie czego mieszkanka Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 urządziła awanturę w biurze Spółdzielni, oskarżając nas o prześladowanie.

Szanowni Państwo,

od dawna apelujemy do Państwa o nieudostępnianie breloków zbliżeniowych i pilotów wjazdowych osobom nieuprawnionym. Finansowo szkodzicie Państwo sobie i swoim sąsiadom. Kary administracyjne nakładane są na daną nieruchomość, a późniejsze dochodzenie rekompensat od osób finansowych jest długotrwale i niejednokrotnie niewykonalne. Środki finansowe służące uiszczaniu tego typu mandatów, mogłyby zostać spożytkowane z korzyścią dla Państwa, na remonty lub poprawę estetyki osiedla.

Z ŻYCIA OSIEDLA

Sprawy terenowo prawne

- **Wspólnota Mieszkaniowa 35/37 p-ko MSM "Nowy Dom 82" o ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu przez nieruchomości MSM "Nowy Dom 82"- dostęp do budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 od strony ulicy Targowej**



Spółdzielnia w lutym 2015 roku zaproponowała Wspólnocie Mieszkaniowej Targowa 35/37 warunki ustanowienia służebności przejścia na rzecz mieszkańców ww. Wspólnoty oraz zawarcie w tym przedmiocie umowy. Przygotowany został w tej sprawie projekt aktu notarialnego umowy ustanowienia służebności. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 nie wyraził zgody na zawarcie umowy w tym przedmiocie. Sprawa o ustanowienie służebności gruntowej dla nieruchomości Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 została skierowana na drogę postępowania sądowego w maju 2015 roku. Sąd wyznaczył pierwszy termin rozprawy w powyższej sprawie na dzień 09 listopada 2016 roku. W dniu 25 stycznia 2017 roku odbyła się rozprawa, na której zostali przesłuchani powołani świadkowie oraz strony postępowania. W dniu 05 kwietnia 2017 roku została przeprowadzona przez Sąd wizja lokalna na terenie osiedla „Jagiellońska II”. Wspólnota Targowa 35/37 zmodyfikowała także swoje roszczenie, kierując do sądu wnioski o wyrażenie zgody na zamontowanie domofonu i ułożenie instalacji pod domofon, na elewacji Spółdzielni. Wniosek ten został zgłoszony równoległe do wniosku o służebność drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia przez nieruchomość Spółdzielni. W sprawie dopuszczono dowód z opinii biegłego sądowego geodety, który wytyczył przebieg służebności przejścia, a także biegłego sądowego z zakresu instalacji elektrycznych i domofonowych, który opracował możliwy wariant poprowadzenia instalacji domofonowej do budynku Targowa 35/37. Spółdzielnia sprzeciwia się możliwości usytuowania na elewacji oddzielnego domofonu tylko dla budynku Targowa 35/37. Działanie takie uniemożliwiłoby sprawowanie jakiegokolwiek kontroli nad ruchem pieszym w tym brak byłoby możliwości ustalenia czy na terenie nieruchomości nie znajdują się osoby postronne, które nie powinny na nim przebywać. Mieszkańcy Targowej 35/37 mogliby wpuszczać każdego.

Postępowanie sądowe w powyższej sprawie w dalszym ciągu jest prowadzone.

– ***Sprawa ogródka przydomowego posadowionego na terenie osiedla Jagiellońska IIA przyległego do budynku Marcinkowskiego 9***

Pracownicy ZGN Praga Północ rozebrali ogródek przylegający do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku Marcinkowskiego 9, który jest własnością ZGN Praga Północ.

Ogródek był utworzony na terenie, którego Spółdzielnia jest właścicielem. Wobec powyższego od kilku lat trwała wymiana korespondencji pomiędzy Spółdzielnią, a ZGN Praga Północ w sprawie likwidacji ogródka.

Ogródek został zlikwidowany, Spółdzielnia zamontowała prowizoryczne ogrodzenie, uniemożliwiające przechodzenie mieszkańców WM Marcinkowskiego 9 na teren osiedla. Do końca miesiąca sierpnia 2021 roku. Ogrodzenie w tym miejscu zostanie uzupełnione panelami systemowymi, którymi wygrodzony jest teren zielony Państwa osiedla.



– ***Sprawa dotycząca podziału dz. ew. nr 32 na potrzeby wydzielania z niej działki zabudowanej częścią budynku Targowa 39A***

Fragment budynku przy ul. Targowej 39A, tj. klatka schodowa umożliwiająca jedyne wejście do lokali mieszkalnych w budynku, posadowiony został na działce sąsiedniej tj. działce o nr 32, stanowiącej własność Miasta Stołecznego Warszawy. Spółdzielnia zwróciła się do Urzędu m.st. Warszawy Biura Gospodarki Nieruchomościami dla Dzielnicy Praga Północ o uregulowanie powyższego stanu poprzez podział nieruchomości stanowiącej działkę nr 32, celem nabycia jej części przez Spółdzielnię. Dla ww. nieruchomości został wykonany wstępny projekt podziału. Spółdzielnia złożyła wniosek o wykup części ww. nieruchomości w trybie art. 35 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tryb bezprzetargowy). Projektowany sposób podziału został pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ. Stwierdzono, że podział taki przyczyni się do poprawy warunków zagospodarowania działki numer 31 (projektowana działka nr 32/ o powierzchni 0,0064 ha). Pismem z 16 lipca 2018 roku. Burmistrz Dzielnicy Praga-Północ informował, że postępowanie jest na etapie końcowym. Wystąpiono do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa o zgodę właścicielską na dokonanie podziału. Obecnie, wbrew twierdzeniom z roku 2017, gdy ustalono, że projektowany podział poprawi warunki zagospodarowania dz. ew. nr 31, sporządzono tzw. informację urbanistyczną, której autorem jest Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga-Północ, według której zbycie projektowanej działki koliduje z zamierzeniami planistycznymi miasta, które zakłada tworzenie wspólnych przestrzeni ogólnodostępnych, a także, że wydzielona działka nie może zostać zagospodarowana jako osobna nieruchomość. Kancelaria adwokacka zgłosiła zastrzeżenia do tej informacji. Oczekujemy na ustosunkowanie się do nich.

Odrębna kwestią pozostaje ustanowienie służebności przejścia przez fragment nieruchomości – bramę - na rzecz mieszkańców budynku Targowa 39a, którzy korzystają z terenu sąsiedniej Wspólnoty, w prześwicie ich budynku. Zarząd Spółdzielni zwrócił się z wnioskiem do Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 39 o ustanowienie takiej służebności. Spółdzielnia oczekiwała odpowiedzi w powyższej sprawie, która określałaby warunki ustanowienia służebności. W związku z tym, że Wspólnota Mieszkaniowa nie przedstawiła warunków w sprawie ustanowienia służebności gruntowej, Spółdzielnia w dniu 2 czerwca 2015 roku wystąpiła na drogę postępowania sądowego celem ustanowienia służebności drogi koniecznej dla mieszkańców nieruchomości Targowa 39A. Pierwsza rozprawa odbyła się w dniu 8 lutego 2016 roku. Sąd zaważwał Spółdzielnię do ustalenia danych osobowych i adresowych części uczestników postępowania. Spółdzielnia wystąpiła w tej sprawie do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji. Obecnie brak

jest wyznaczonego terminu rozprawy. Sąd nie może ustalić miejsca zamieszkania wszystkich uczestników postępowania (właściciele lokali w budynku Targowa 39). Spółdzielnia ponownie wystąpiła do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 39 o rozważenie zasadności polubownego rozwiązania kwestii ustanowienia służebności drogi koniecznej dla mieszkańców budynku Targowa 39A. Przedstawiono warunki, które obecnie są negocjowane

– ***Sprawa uchwały odrębnej własności dla budynków usytuowanych przy ul. Targowej 33/35/37, Targowej 33A, Targowej 33B, Targowej 37A***

Uchwała odrębnej własności dla w/w budynków zostanie podjęta do końca 2021 roku. Obecnie prowadzimy szczegółową analizę dokumentów związanych z tą sprawą.

Sprawy techniczno-eksploatacyjne

➤ REMONTY

Szanowni Państwo,

w ostatnim czasie sytuacja pandemiczna w kraju doprowadziła m.in. do znacznego wzrostu kosztu usług świadczonych m.in. przez firmy remontowe, jak również kosztu samych materiałów, co bezpośrednio wpływa na oczekiwania finansowe Wykonawców. Prace remontowe prowadzone na terenie Państwa osiedla finansowane są ze zgromadzonych środków Funduszu Remontowego. Niestety nie ma możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich prac związanych ze stanem technicznym i estetyką Państwa osiedla, muszą one być dzielone na etapy, aby zachować płynność finansową. Wzrost opłat niezależnych od Spółdzielni (m.in. cena wody i ścieków, prądu, odbioru odpadów, itp.) uniemożliwia nam zmianę stawki, którą uiszczacie Państwo w ramach Funduszu Remontowego, aby dostosować ją do obecnych oczekiwań Wykonawców. Podejmując decyzję o zleceniu prac remontowych, staramy się skierować zapytania ofertowe do kilku firm, aby wybrać najbardziej atrakcyjną cenowo, w miarę możliwości negocjujemy ceny, powołując się na dotychczasową współpracę z firmami. Plany remontów opracowywane są pod kątem najpilniejszych potrzeb na Osiedlu, przede wszystkim kierując się bezpieczeństwem jego mieszkańców.

Mimo trudnej sytuacji na rynku budowlanym, w pierwszej połowie 2021 roku udało nam się przeprowadzić następujące prace remontowe:

- wymiana odcinka skorodowanej rury wody zimnej, przy toalecie ogólnodostępnej, znajdującej się w Pasażu Handlowym Targowa 33A,
- modernizacja dźwigu osobowego, znajdującego się w klatce schodowej nr I, w budynku Targowa 33B,
- wycięcie przeszły ogrodzenia wejścia do klatki schodowej nr IV, znajdującej się w budynku Targowa 33/35/37, od strony wewnętrznej osiedla,
- wymiana uszkodzonych płytek gresowych na terenie Pasażu Handlowego Targowa 33A,
- udroźnienie instalacji kanalizacyjnej, znajdującej się na terenie zewnętrznym osiedla Jagiellońska II A, wraz z udroźnieniem kanalizacji deszczowej w dwóch pomieszczeniach śmietników, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33/35/37,
- awaryjna wymiana fragmentu rurażu instalacji gazowej budynku Marcinkowskiego 11, od reduktora w skrzynce gazowej na zewnątrz budynku, do spawu na instalacji wewnątrz budynku



JAGIELLOŃSKA IIA



-wykonanie ogrodzenia dla pomieszczenia śmietnika, znajdującego się na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego osiedla Jagiellońska IIA, wraz z rozbudową systemu kontroli dostępu, poprzez montaż dodatkowych czytników przy nowopowstałej zabudowie śmietników na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego osiedla oraz wykonaniem drzwi metalowych do pomieszczenia śmietnika,

-wykonanie i montaż furtki przy bramie wjazdowo-wyjazdowej nr 4, sąsiadującej z dolnym poziomem parkingu zewnętrznego osiedla Jagiellońska II A,

- modernizacja instalacji elektrycznej w budynku usytuowanego przy ul. Marcinkowskiego 11,
- remont klatek schodowych: Targowa 33/35/37, kl. II oraz Targowa 33/35/37, kl. III, wraz z wymianą przycisków i opraw oświetleniowych,
- modernizacja rozdzielni elektrycznej węzła cieplnego, znajdującego się w budynku przy ul. Jagiellońskiej 6A,
- wymiana skorodowanych odcinków rur i skorodowanych zaworów podpionowych w budynku przy ul. Jagiellońskiej 6A
- naprawa odspojonych płyt betonowych w okładzinie stopni schodowych podestów przed wejściami do klatek schodowych nr I i III, w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B
- naprawa podejść do trzech pomieszczeń śmietników, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B oraz wjazdu do hali garażowej, w budynku ul. Targowej 33A, poprzez wykonanie nowej wylewki betonowej,
- remont malarski fragmentu elewacji budynku usytuowanego przy ul. Targowej 39A, od strony ulicy Targowej,
- kontynuacja wyгородzenia terenów zielonych na terenie osiedla Jagiellońska II A (przy wejściu do Pasażu od strony osiedla, a także za budynkiem nr 37A)
- miejscowa naprawa elewacji budynków usytuowanych na terenie osiedla Jagiellońska II A, po przeprowadzonym przeglądzie oraz awaryjnym skuciu luźnych tynków elewacji,



- wymiana zestawu pompowego cyrkulacji wody ciepłej oraz kompleksowa wymiana skorodowanych zaworów podpionowych wody zimnej, ciepłej i cyrkulacji, w budynku usytuowanym przy ul. Jagiellońskiej 6A,
- remont malarsko-tynkarski pomieszczenia magazynowego, znajdującego się na dolnym poziomie parkingu zewnętrznego osiedla, celem przystosowania go do składowania odpadów,

W najbliższym czasie planujemy wykonanie następujących prac remontowych:

- wymiana niesprawnych zaworów podpionowych w budynkach: Marcinkowskiego 11, Targowa 33B, Targowa 33/35/37,
- malowanie pomieszczeń węzłów cieplnych w budynkach,
- sprawdzenie szczelności rynien, zamontowanych na budynkach usytuowanych przy ul. Targowej 39A,
- montaż brakującego fragmentu (ok. 16m) ogrodzenia osiedla Jagiellońska II A, przy budynku Wspólnoty Marcinkowskiego 9,
- wykonanie dokumentacji projektowej dla modernizacji oświetlenia Pasażu Handlowego Targowa 33A wraz z przygotowaniem kosztorysu na przedmiotowe prace,
- wykonanie dokumentacji projektowej dla zasilania central Systemu Sygnalizacji Pożaru Pasażu Handlowego Targowej 33A wraz z przygotowaniem kosztorysu na przedmiotowe prace.

Zgodnie z Planem Funduszu Remontowego na 2021 rok przyjętym na posiedzeniu Rady Nadzorczej MSM „Nowy Dom 82” w dniu 14 grudnia 2020 roku, na terenie Osiedla Jagiellońska II A planujemy wykonać następujące prace: remont ścian zewnętrznych i prześwitów dwupoziomowego parkingu, remont nawierzchni i murków przy wyjeździe z górnego parkingu, wymianę wybranych fragmentów instalacji wodnych i kanalizacyjnych, modernizację oświetlenia awaryjnego Pasażu Handlowego, wykonanie projektów oddymiania klatek schodowych bezpośrednio sąsiadujących z Pasażem Handlowym, naprawę elewacji budynku Targowa 33B (od strony „jasnego” podwórka) i drobne prace sanitarne. Obecnie, priorytetem dla Zarządu, jest wykonanie kompleksowego remontu dźwigów osobowych. Dotychczas prowadzone prace modernizacyjne objęły dźwigi osobowe znajdujące się w budynkach usytuowanych przy ul. Targowej 33/35/37 (kl. I, kl. II, kl. III, kl. IV, kl. V), ul. Targowej 37A (kl. I, kl. II), ul. Targowej 39A, Targowa 33b kl. I. Do remontu pozostają dźwigi osobowe, zamontowane w budynku usytuowanym przy ul. Targowej 33B (kl. II, kl. III). Są to jedne z najstarszych dźwigów osobowych, a ich modernizacja jest kosztowniejsza niż dotychczas. W ślad za zaleceniami Urzędu Dozoru Technicznego, dopuszczającego dźwigi osobowe do eksploatacji, podjęliśmy decyzję o konieczności modernizacji dźwigu osobowego, znajdującego się w klatce schodowej nr I. Kolejno będą remontowane windy w klatkach nr II i nr III.

W najbliższym czasie, mając na względzie stan techniczny budynków usytuowanych na terenie osiedla Jagiellońska II A, musimy również zgromadzić środki finansowe na remont balkonów przyległych do Państwa lokali, który (mamy nadzieję) uda się rozpocząć w przyszłym roku.

Szanowni Państwo,

zapewniamy, że pracownicy Spółdzielni dokładają wszelkiej staranności w pracę wykonywaną na Państwa rzecz. Swoje obowiązki traktujemy bardzo poważnie, pracownicy Spółdzielni są do Państwa dyspozycji niemal całą dobę. Zwracamy Państwa uwagę na fakt, że jest nas tylko kilka osób (dwóch terenowych pracowników administracji, trzech terenowych pracowników Działu Technicznego), a pracę wykonujemy na terenie 8 osiedli wielobudynkowych, gdzie zamieszkuje ponad 3222 osoby. Warto podkreślić, że pomimo pandemii biuro MSM „Nowy Dom 82” nie zostało wyłączone z funkcjonowania na choćby jeden dzień. Dlatego też prosimy o wyrozumiałość. Wszelkie zgłoszenia staramy się realizować bez zbędnej zwłoki.

PARKOWANIE NA TERENIE OSIEDLA

Szanowni Państwo,

ponownie apelujemy, aby nie udostępniać pilotów umożliwiających wjazd na teren wewnętrzny osiedla osobom nieupoważnionym. Zajmowanie miejsc postojowych na strzeżonym osiedlu przez osoby niebędące Członkami naszej Spółdzielni (mieszkających w innych częściach Warszawy, a pracujących w okolicy – takie zgłoszenia otrzymywaliśmy!) jest szkodą na Państwa rzecz – brakuje miejsc postojowych dla Państwa aut.

Właściciele aut uszkodzonych mechanicznie prosimy o pilne przeparkowanie ich z terenu osiedla Jagiellońska II A. Mając na względzie Państwa bezpieczeństwo, wszystkie pojazdy mechaniczne stwarzające bezpośrednie zagrożenie będą na wniosek Spółdzielni usuwane z terenu osiedla Jagiellońska II A przez Straż Miejską m.st. Warszawy.

Prosimy o parkowanie aut wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych! Przypominamy, że na terenie Osiedla Jagiellońska II A obowiązuje projekt organizacji ruchu zatwierdzony przez Starą Miejską m.st. Warszawy.



RELACJE MIĘDZYSĄSIEDZKIE

Szanowni Państwo,

od dłuższego czasu odnotowujemy pogarszanie się stosunków międzysąsiedzkich w budynkach wchodzących w skład zasobów naszej Spółdzielni. Zgłoszenia i skargi kierowane do Spółdzielni dotyczą m.in. zakłócania ciszy nocnej, hałasujących zwierząt, stukania obuwem na obcasie, nieprzyjemnych zapachów podczas gotowania, głośnych rozmów na balkonach, hałasujących dzieci, remontów.

Znaczna część mieszkańców naszych nieruchomości musi pracować „zdalnie”, przez większość miesięcy młodzież uczy się w domach, a osoby zajmujące się domem i osoby starsze po prostu powtarzają codzienne czynności, w postaci m.in. odkurzania czy prania. Niektórzy postanowili również podnieść jakość swojego życia i przeprowadzić remont w lokalu, po raz pierwszy od „-nastu” lat.

Decydując się na mieszkanie w bloku, musimy się liczyć z tym, że mogą do nas docierać odgłosy z sąsiednich mieszkań. Mimo woli słuchamy odgłosów prywatnego życia sąsiadów. Z drugiej strony każdy z nas powinien być świadomy tego, że są granice hałasów. Życie w budynkach wielolokalowych zmusza do kompromisu, każdy musi pójść na jakieś ustępstwa.

Spółdzielnia realizuje wszystkie Państwa zgłoszenia, w tym również dotyczące sporów z sąsiadami. Niemniej musicie Państwo pamiętać, że Zarządca nieruchomości ma ograniczone możliwości wpływu na zachowanie Państwa sąsiadów. A w większości przypadków oczekiwania względem działań, które Spółdzielnia miałaby podjąć wykraczają poza prawne możliwości oraz kompetencje Zarządu Spółdzielni (tak jak np. zobowiązanie Członka Spółdzielni do ułożenia grubego dywanu na podłodze pomieszczenia salonu, ze względu na stukot domowego obuwia).

Szanowni Państwo,

pierwszym krokiem do zachowania właściwych stosunków dobrosąsiedzkich jest rozmowa. Czasami wystarczy porozumieć się z sąsiadem i przedstawić problem, każdy jest tylko człowiekiem i odgłosy uciążliwe dla jednego mogą być niesłyszalne dla drugiego. Zachęcamy Państwa do polubownego i ugodowego rozstrzygnięcia sporów, przy zachowaniu stosunków dobrosąsiedzkich. Szczególnie, że mimo sporu dalej będziecie Państwo zamieszkiwać tą samą nieruchomość. W przypadku nagminnego łamania zasad współżycia społecznego, przysługuje Państwu również prawo zgłoszenia sprawy do odpowiednich organów porządkowych, które w praktyce mają większe możliwości wyegzekwowania zmiany zachowania niż pracownicy Spółdzielni.

➤ **PROSIMY NIE WRZUCAĆ ŚMIECI DO ODPLYWÓW KANALIZACYJNYCH!**

Szanowni Państwo,

w związku z powtarzającymi się awariami instalacji kanalizacyjnych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, do których dochodzi przez zapychanie rurą resztkami jedzenia i śmieciami, zwracamy się do Państwa z ponownym apelem o korzystanie z toalet zgodnie z ich przeznaczeniem. Powstające zatory w instalacji kanalizacyjnej mogą sprawić, że ścieki cofną się i zaleją Państwa mieszkania.



➤ **APELUJEMY O USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH PAŃSTWA BUDYNKÓW ORAZ Z MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE HAL GARAŻOWYCH!**



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 oraz na/przy miejscach postojowych. 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 i hali garażowej.

➤ **UWAGA, ZŁODZIEJ!**

w związku z ponownymi kradzieżami rowerów, odnotowanymi w ostatnich dniach na terenie m.st. Warszawy, szczególnie w dzielnicy Praga-Południe, **bardzo prosimy o wzmoczoną czujność i ostrożność**, a także **dokładne zamykanie za sobą drzwi wejściowych, zarówno do klatek schodowych, jak również do Państwa lokali mieszkalnych**. Pracownicy wyznaczeni do ochrony Państwa osiedla zostali zobowiązani do wykazywania się szczególną ostrożnością, właściwego reagowania na podejrzane zachowania osób przemieszczających się po terenie osiedli, a w przypadku odnotowania jakichkolwiek niebezpiecznych sytuacji – niezwłocznego wzywania miejskich służb porządkowych.

Wszelkie niepokojące sytuacje prosimy zgłaszać do Ochrony osiedla, tel. 538-344-294 lub bezpośrednio na Policję, tel. 997.

- 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 lub w biurze Spółdzielni.



Zarząd MSM „Nowy Dom 82”

