



## **WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI**

Ustawa *prawo spółdzielcze* zobowiązuje zarząd spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrachunkowego. Ustawa z dnia 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.



## **Spotkania Osiedlowe**

*Szanowni Państwo,*

w związku z potrzebą spotkania się z Państwem w celu omówienia spraw osiedlowych, planujemy organizację spotkań na wszystkich naszych Osiedlach w miesiącu październiku b.r. Termin i miejsce spotkania zostanie Państwu odpowiednio wcześniej przekazany.

## **PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI**

### **GRUNT TO WŁASNOŚĆ**

Grunty pod budynkami Znanieckiego 4, 4a, Znanieckiego 4bc i Znanieckiego 4d mają status własności. Został złożony wniosek do Sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o zapłatę kwoty z tytułu opłaty przekształceniowej. Opłata ta została przez Spółdzielnię wniesiona w całości. Dział finansowy Spółdzielni przygotował rozliczenie wnoszonych przez Państwa zaliczek tytułem wieczystego użytkowania. Otrzymaliście Państwo indywidualne rozliczenia. W wieczystym użytkowaniu pozostaje droga wzdłuż budynków Znanieckiego 4a i 4bc.

**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 Nowa Ulga. 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 m<sup>3</sup> 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 mogą 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. 150,00 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. 150,00 zł.

W dniu 6 sierpnia 2021 roku Senat na posiedzeniu plenarnym rozpatrzył uchwaloną przez Sejm 8 lipca 2021 roku ustawę. Zgodnie z programem obrad Sejmu, poprawki senackie, w dniu 11 sierpnia 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. 150,00 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 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.



SENAT  
RZECZYPOSPOLITEJ  
POLSKIEJ

### ZMIANY W SYSTEMIE GOSPODAROWANIA ODPADAMI KOMUNALNYMI



**W środę 11 sierpnia b.r. Sejm rozpatrzył poprawki Senatu do noweli ustawy śmieciowej. Przepisy zakładają, że maksymalna opłata za śmieci przy metodzie od zużytej wody ma wynosić około 150 złotych miesięcznie. Ustawa trafi teraz do podpisu Prezydenta RP.**

Sejm głosował poprawki Senatu do noweli ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o odpadach. Ze zgłoszonych ponad 30 poprawek akceptację niższej izby parlamentu zyskało tylko kilka. Posłowie poparli jedną z poprawek, która stanowi, że urząd gminy będzie na stronie internetowej zamieszczał informację o zamiarze ogłoszenia postępowania na zamówienie dotyczące odbioru odpadów. Sejm poparł też poprawki doprecyzowujące definicję "powierzchni użytkowej", która będzie dotyczyła wszystkich typów nieruchomości. Jedna ze zmian, która nie uzyskała większości w Sejmie, dotyczyła wykreślenia z noweli przepisów ustanawiających maksymalną stawkę

za odpady, jaką gmina będzie mogła nałożyć na mieszkańców przy wyborze metody od zużytej wody. Zgodnie z nowelą opłata śmieciowa przy metodzie "od wody" nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe, czyli około 150,00 zł. Sejm nie zgodził się również z propozycją Senatu, aby z noweli wykreślić przepisy umożliwiające gminom pokrycie części kosztów systemu odpadowego z dochodów własnych, które nie pochodzą z opłat śmieciowych. Niższa izba parlamentu nie zgodziła się też na zwiększenie maksymalnego pułapu opłat śmieciowych pobieranych z nieruchomości niezamieszkałych, a gdzie powstają odpady komunalne. Senat chciał, by było to 2,6 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za worek. Nowela stanowi z kolei, że ma być to 1,3 proc. Sejm nie poparł też poprawki Senatu, której celem było zmniejszenie warunków, po spełnieniu których minister właściwy ds. klimatu będzie mógł zezwolić gminie na częściowe odstępstwo od selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów.

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

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/m<sup>3</sup> będącą podstawą wyliczenia zużycia wody,
- różnice w opłatach pomiędzy lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- mechanizm wyliczania opłat za zużycie wody z 6 kolejnych miesięcy,
- wyliczanie opłat dla nieruchomości nieposiadających wodomierza głównego, przyjmując z góry zużycie na poziomie 4 m<sup>3</sup>.

**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 znajdują się dwie altany śmietnikowe (w nazewnictwie firmy odbierającej odpady: „punktów MGO” – miejsce gromadzenia odpadów). Te dwie altany służą do gromadzenia odpadów wytwarzanych przez 155 lokali.

Niestety, firma odpowiedzialna za odbiór odpadów z terenu osiedla NOWA ULGA, tj. firma P.P.H.U. LEKARO Jolanta Zagórska (dalej: Lekaro) nie zawsze realizuje tą usługę w terminach określonych harmonogramem, udostępnionym przez Urząd m.st. Warszawy na stronie internetowej <https://warszawa19115.pl/harmonogramy-wywozu-odpadow>.

W tym miejscu wskazujemy ponownie, że 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 roku 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.

Zgodnie z treścią § 28 pkt. 4 Części V Opisu przedmiotu zamówienia, stanowiącego załącznik do umowy nr GO/B/III/1/8/U-8/19 z dnia 27 marca 2019 roku zawartej pomiędzy m.st. Warszawą a Panią Jolantą Zagórską, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą P.P.H.U. LEKARO Jolanta Zagórska określa minimalną częstotliwość odbioru i rodzaj frakcji odpadów komunalnych odbieranych przez przedsiębiorców, o których mowa w § 2 ust. 1, z terenu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi:

- a) papier – co dwa tygodnie,
- b) metale i tworzywa sztuczne – co dwa tygodnie,
- c) szkło – co cztery tygodnie,
- d) odpady wielkogabarytowe – co cztery tygodnie,**
- e) bio – co tydzień,
- f) odpady zielone (w okresie od marca do listopada) – co tydzień,
- g) odpady zmieszane – dwa razy w tygodniu.

## Z ŻYCIA OSIEDLA

- *Sprawy terenowo – prawne*

### SPRAWA DROGI DOJAZDOWEJ DO NIERUCHOMOŚCI

#### **Sprawa MSM „Nowy Dom 82” p-ko Rada m.st. Warszawy o stwierdzenie nieważności uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 4 września 2003 rok, nr XVI/239/2003.**

- W dniu 25 czerwca 2018 roku skierowano do WSA w Warszawie skargę na uchwałę Rady m.st. Warszawy z dnia 4 września 2003 roku, nr XVI/239/2003 w sprawie zmiany kategorii drogi ulicy Znanińskiego z drogi publicznej na drogę wewnętrzną. Podyktowane to było faktem, że droga ulica Znanińskiego, w części dojazdowej do osiedla Wilga XII została w części wybudowana, a w części zmodernizowana przez MSM „Nowy Dom 82”. Następnie przekazana na majątek m.st. Warszawy, które nie poinformowało nas, że droga ta pozostaje w użytkowaniu wieczystym SM Gocław Lotnisko. Finalnie MSM „Nowy Dom 82” zmuszona jest płacić m.st. Warszawa, jak również SM Gocław Lotnisko opłaty z tytułu ustanowionej służebności.
- Wystąpiono o stwierdzenie nieważności ww. uchwały w celu przywrócenia drogi ulicy Znanińskiego do kategorii publicznej, z której będą mogli korzystać mieszkańcy osiedli Wilga XII, Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis w sposób bezpłatny. Postanowieniem z dnia 8 marca 2019 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie odrzucił skargę Spółdzielni, twierdząc, że ta nie posiada interesu prawnego w wystąpieniu z taką skargą przed Sąd. W dniu 17 kwietnia 2019 roku MSM „Nowy Dom 82” odwołała się od postanowienia o odrzuceniu skargi do Naczelnego Sądu Administracyjnego, kierując skargę kasacyjną. Postanowieniem z dnia 11 lipca 2019 roku NSA skargę oddalił, podtrzymując argumenty Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego o braku interesu prawnego Spółdzielni do występowania w tej sprawie.
- Wobec powyższego Spółdzielnia nie ma możliwości przyjęcia innej drogi, dla podważenia prawidłowości uchwały Rady m.st. Warszawy z dnia 4 września 2003 roku nr XVI/239/2003.
- W ocenie Kancelarii interes prawny, którego wymagają Sądy w przedmiotowej sprawie, mogą mieć osoby posiadające prawo do lokali na osiedlu Wilga XII lub Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis. Osoby takie mogłyby wystąpić na podobną drogę w walce z ww. uchwałą. Wystarczy jeden członek Spółdzielni – osoba posiadająca odrębną własność lokalu. W ocenie Kancelarii osoba taka będzie miała interes prawny w wystąpieniu ze sprawą do sądu. Warto podjąć tę próbę, gdyż jak się wydaje, jest to ostatnia możliwość zainicjowania postępowania p-ko wadliwej uchwale Rady m.st. Warszawy, mającej wpływ na wszystkich mieszkańców osiedli Wilga XII, Nowa Ulga, Nowa Ulga Bis.

W dniu 22 lutego 2021 roku zgłosiła się do biura Spółdzielni osoba posiadająca członkostwo, jak również prawo odrębnej własności lokalu, położonego w budynku wchodzącego w skład osiedla Nowa Ulga. Osoba ta zdecydowała się skierować do WSA w Warszawie skargę na uchwałę Rady m.st. Warszawy, o której mowa wyżej. Dokumenty zostały opracowane, skarga przygotowana i wniesiona do WSA. Obecnie brak terminu rozprawy.

Do skargi dołączono oświadczenia mieszkańców osiedli Wilga XII, Nowa Ulga, Nowa Ulga Bis, udzielające poparcia ww. wystąpieniu. Na dzień 2 marca 2021 roku do biura Spółdzielni wpłynęło łącznie 49 oświadczeń.

Skarga została złożona w dniu 8 marca 2021 roku Rada m.st. Warszawy pismem z dnia 19 marca 2021 roku poinformowała o przesłaniu skargi do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o zajęcie stanowiska i następnie przekazanie do WSA w Warszawie. Oczekujemy na zarejestrowanie sprawy i wyznaczenie terminu rozprawy. Po uzyskaniu sygnatury sprawą zainteresujemy Prokuraturę, której interes prawny w popieraniu skargi nie może być podważany.

- Spółdzielnia próbowała przedmiotową sprawą zainteresować Rzecznika Praw Obywatelskich oraz Ministra Sprawiedliwości. W tym celu wystosowano pisma. Rzecznik Praw Obywatelskich odmówił udzielenia pomocy, przyjmując w całości za prawidłową argumentację Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Minister Sprawiedliwości zaś przesłał pismo do właściwej jednostki Prokuratury Krajowej, jednak nie przystąpił do skargi kasacyjnej po stronie Spółdzielni, przed jej rozpoznaniem.
- W dniu 14 listopada 2019 roku do Spółdzielni wpłynęła odpowiedź Prokuratora Prokuratury Okręgowej Warszawa – Praga w Warszawie w przedmiotowej sprawie. Prokurator uznał rację Spółdzielni. Podzielił argumenty i zarzuty podniesione w skardze kasacyjnej. Odmówił jednak udzielenia pomocy z uwagi na fakt, że ewentualne rozstrzygnięcie WSA i NSA nie przyczyni się do polepszenia sytuacji Spółdzielni, gdyż uchwała, na mocy której ulica Znanięckiego posiadała status drogi publicznej, została uchylona. To oznacza, że nie ma w obrocie prawnym dokumentu, na mocy którego ulicy Znanięckiego można by przywrócić ten status. W tej sytuacji warto rozważyć czy pomoc Prokuratora w tej sprawie nie powinna sprowadzać się do wystąpienia ze skargą do WSA z żądaniem ustalenia przez Sąd, że przy podjęciu uchwały przez Radę Miasta Stołecznego Warszawy w sprawie pozbawienia ulicy Znanięckiego statusu drogi publicznej doszło do rażącego naruszenia prawa. W cenie Kancelarii działanie takie byłoby zasadne. Wyrok określający, że do takiego naruszenia doszło, mógłby pomóc w dochodzeniu ewentualnego odszkodowania od Skarbu Państwa za niezgodne z prawem działanie.

### **Wniosek o ustanowienie służebności drogi koniecznej na rzecz współwłaścicieli nieruchomości Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis (Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Południe w Warszawie, II Ns 15/19).**

Wnioskiem z dnia 10 stycznia 2019 roku MSM „Nowy Dom 82” wystąpiła o ustanowienie na rzecz współwłaścicieli nieruchomości, stanowiących osiedla Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis, służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez dz. ew. 47/11, 47/9, 55/3

– pozostające w użytkowaniu wieczystym SM Gocław Lotnisko. W sprawie dotychczas powołano biegłego sądowego geodetę celem wykonania mapy geodezyjnej dla celów sądowych- wykonano. Obecnie powołano biegłego sądowego rzeczoznawcę majątkowego celem oszacowania wartości wytyczonej służebności. W dniu 12 maja 2020 roku do MSM „Nowy Dom 82” wpłynęła opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, który oszacował wartość służebności drogowej przejścia i przechodu na kwotę 1.732.690,00 zł. Wartość służebności w ocenie Kancelarii została oszacowana nieprawidłowo, w szczególności z pominięciem faktu, że służebność jest ustanawia na działkach gruntowych stanowiących drogi, a nie tereny budowlane, co ma istotny znaczenie. Kancelaria przygotowuje zarzuty do opinii, które rozpozna Sąd. Sąd dopuścił zarzuty spółdzielni i zlecił przygotowanie przez biegłego opinii uzupełniającej, w której biegły odniesie się do uwag spółdzielni.



W dniu 19 listopada 2020 roku wpłynęła do Spółdzielni opinia uzupełniająca biegłego, który podtrzymał swoje stanowisko zawarte w opinii pierwotnej. Odpowiedzi biegłego nie były jasne i rzetelne, aby uznać je za wystarczające na potrzeby postępowania. Spółdzielnia złożyła wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego, który ponownie wykona operat szacunkowy i zbada wartość służebności drogi koniecznej. Wniosek został dopuszczony. Dodatkowo zlecono wykonanie opinii prywatnej. Według treści tej opinii wartość służebności drogi koniecznej powinna być co najmniej o 500 tys zł niższa. Opinię jako dowód w sprawie, przesłano do sądu. Z uwagi na znaczne różnice w określeniu wartości służebności pomiędzy biegłym sądowym powołanym w sprawie, a biegłym działającym na prywatne zlecenie, złożono wniosek o powołanie kolejnego biegłego sądowego. Oczekujemy na postanowienie sądu w tym zakresie.



W dniu 16 sierpnia 2021 roku Sąd zobowiązał MSM „Nowy Dom 82” do wskazania wszystkich współwłaścicieli nieruchomości gruntowej stanowiących dz. ew. 53/1 (zabudowanej budynkiem Znanickiego 4,4a) oraz nieruchomości 43/1 (zabudowanej budynkiem Znanickiego 4d). Powyższe może oznaczać, że Sąd zamierza powiadomić bezpośrednio te osoby o toczącym się postępowaniu o ustanowienie służebności drogi koniecznej i wezwać je do udziału w sprawie. W ocenie Kancelarii rozwiązanie takie może spowodować znacznie wydłużenie postępowania i oddalić w czasie wydanie przez Sąd merytorycznego rozstrzygnięcia. Na dzień sporządzenia niniejszego informatora Sąd nie podjął decyzji w sprawie dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego.

#### ➤ *Prace remontowe w lokalach*

Na terenie Osiedla, od kilku miesięcy prowadzona jest duża ilość remontów w lokalach mieszkalnych. Wobec powyższego, w załączeniu, ponownie przekazujemy Państwu Poradnik Remontowy- są to najważniejsze zasady prowadzenia prac remontowych, które chcielibyśmy, aby były przestrzegane w naszych zasobach.

Jednocześnie przypominamy!

**ODPADY Z REMONTÓW nie są odpadami komunalnymi. NIE WOLNO ich umieszczać w kontenerach, znajdujących się w pomieszczeniach śmietników i altan śmietnikowych!**

Firmy świadczące usługę odbioru odpadów komunalnych odmawiają odbioru tego typu odpadów, ze względu na brak możliwości ich utylizacji w ramach świadczonej usługi.

**Mieszkańcy realizujący prace remontowe powinni we własnym zakresie zapewnić kontener na odpady budowlane (lub tzw. „big bag”) a po zakończeniu prac znieść ich wywiezienie.**



#### ➤ **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

**Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”**

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

tel. (22) 619 78 61

tel. (22) 619 76 32

e-mail: [nowydom@nowydom82.pl](mailto:nowydom@nowydom82.pl)

[www.nowydom82.pl](http://www.nowydom82.pl)

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:

- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej, znajdującej się na terenie zewnętrznym osiedla
- wymiana modułu sterowania dźwigiem osobowym w budynku Znanickiego 4D
- remont dachu budynku Znanickiego 4D
- remont malarski pomieszczenia altany śmietnikowej posadowionej na terenie zewnętrznym osiedla Nowa



– kontynuacja wygradzenia terenów zielonych na terenie osiedla (przy budynku nr 4D oraz przy budynku 4BC, od altany śmietnikowej do klatki schodowej)

– przebudowa podjazdu do klatki schodowej budynku Znanickiego 4D, wraz z remontem tynkarsko-malarskim cokołu oraz elewacji frontowej budynku



### PRACE PLANOWANE DO WYKONANIA

- wymiana wybranych rur pionów centralnego ogrzewania (tzw. „świecówek”) w pomieszczeniach łazienki lokali mieszkalnych
- remont 13 szt. klatek schodowych, znajdujących się w budynkach usytuowanych na terenie osiedla
- remont piwnic w budynku Znanickiego 4bc, klatka IV.

#### Szanowni Państwo,

*na bieżąco wykonywane są prace konserwacyjne, w szczególności na instalacjach wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. Niestety, wszystkie nasze nieruchomości budynkowe są coraz starsze i należy liczyć się z tym, że coraz częściej będziemy się mierzyć z występującymi awariami. Staramy się sukcesywnie przy pomocy naszych konserwatorów i pod kontrolą inspektorów zapobiegać awariom poprzez wymiany skorodowanych odcinków instalacji, wymianę zużytych części, naprawy na budynkach. Wysyłamy także prośby o dokonywanie napraw czy wymianę urządzeń, do firm które są odpowiedzialne i które są właścicielami urządzeń, instalacji w naszych zasobach np. węzłów cieplnych (VEOLIA), instalacji wodnej (MPWiK). Niemniej jednak nie zawsze udaje się zapobiec sytuacjom awaryjnym. Dlatego prosimy o wyrozumiałość i zgłaszanie do biura Spółdzielni*



*wszystkich zauważonych przez Państwa nieprawidłowości. Będzie to dla nas znacząca pomoc i na pewno przyspieszy podjęcie odpowiednich działań ze strony odpowiedzialnych służb.*

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 zamieszkują ponad 3222 osoby. Nie mamy rozbudowanych komórek w poszczególnych działach Spółdzielni, kadra pracownicza została zredukowana do minimum, mając na względzie koszty, które Państwo ponosicie. 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.*

### **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 obuwiami 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,*

związku z powtarzającymi się awariami instalacji kanalizacyjnych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, do których dochodzi przez **zapychanie rurażu 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!**

Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, odzież, itp. są materiałami **LATWOPALNYMI**, 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 DZIĘN BUDZI ZASTRZEŻENIA WIZUALNE SĄSIADÓW, W OBLICZU POŻARU MOŻE STAĆ SIĘ PRZYCZYNĄ TRAGEDII zarówno dla osób pozostawiających przedmioty zaważające 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!**

**➤ 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 Administratora 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](http://www.nowydom82.pl) lub w biurze Spółdzielni.

*Zarząd MSM „Nowy Dom 82”*