



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 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 na Osiedlu 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 przygotowuje rozliczenie wnoszonych przez Państwa zaliczek tytułem wieczystego użytkowania. Otrzymacie Państwo indywidualne rozliczenia.

Dotyczy osób posiadających odrębną własność - z uwagi na fakt, iż w momencie otrzymania przez Spółdzielnię *Zaświadczenia o przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność* (tj. dnia 4 lipca 2019 roku)

posiadaliście Państwo spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wszelkie formalności związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność są po stronie Spółdzielni. Opłata przekształceniowa została wniesiona przez Spółdzielnię w dniu 28 lutego 2020 roku. Obecnie w Państwa indywidualnych księgach wieczystych jest przeniesiony zapis, który znajduje się w ogólnej księdze budynkowej odnośnie roszczenia m. st. Warszawy co do opłaty przekształceniowej. Odnośnie wykreślenia roszczenia o zapłatę z działu III księgi wieczystej informujemy, że nie będziecie Państwo sami musieli we własnym zakresie składać wniosku o wykreślenie przedmiotowego roszczenia, gdyż praktyka Sądu jest taka, że po złożeniu stosownego wniosku przez Spółdzielnię, osoby posiadające odrębną własność lokalu mają również wykreślane przedmiotowe roszczenie. Spółdzielnia złożyła wniosek o wykreślenie roszczenia w dniu 9 lipca 2021 roku – wniosek został złożony na podstawie otrzymanego Zaświadczenia Prezydenta m. st. Warszawy z dnia 21 czerwca 2021 roku o wniesieniu całej opłaty przekształceniowej.

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: $12,73 \text{ zł} \times 1 \text{ m}^3$ 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.



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

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

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



SENAT
RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ



tę, co stało się w Warszawie, kiedy po wprowadzeniu metody od "wody", rachunki za śmieci w stolicy poszły radykalnie w górę. Inny dyskusyjny przepis umożliwia 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 dzieć jedynie w wyjątkowych okolicznościach.

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 ok. 150, 00 zł 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. Jedną 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.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

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/m³ 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 m³.

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

Z ŻYCIA OSIEDLA

➤ Sprawy terenowo – prawne

Sprawa zasiedzenia tzw. „drogi bez nazwy” przechodzącej na mapach geodezyjnych przez budynki Van Gogha 9 i 9b (sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Pragi – Północ, II Wydziałem Cywilnym, sygn. akt: II Ns 26/17).

Postępowanie w toku. Po ostatecznym ustaleniu kręgu uczestników zostanie wyznaczone posiedzenie merytoryczne. Postępowanie ma na celu nabycie prawa własności nieruchomości, stanowiącej pas drogi tzw. „drogi bez nazwy”, która wytyczona jest na mapach geodezyjnych, co w dalszej kolejności pozwoli przystąpić do procedury podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności.

Złożono kolejne monity o przyspieszenie rozpoznania sprawy.

Z uwagi na stale pojawiające się problemy z ustaleniem kręgu uczestników postępowania złożono do Sądu wnioszek o wezwanie do udziału w sprawie wszystkich zainteresowanych, poprzez podanie do publicznej wiadomości informacji o toczącym się postępowaniu o zasiedzenie o treści:

„Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w Warszawie, II Wydział Cywilny informuje, że w tutejszym Sądzie toczy się postępowanie z wniosku Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” z siedzibą w Warszawie o stwierdzenie nabycia prawa własności poprzez zasiedzenie nieruchomości gruntowych, stanowiących działki ewidencyjne numer 2 z obrębu 4-03-08, położonej w Warszawie przy ul. Van Gogha 9 i 9B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA3M/00010129/1 i numer 52 z obrębu 4-03-08, położonej w obrębie osiedla Tarchomin (od granicy z działką ewidencyjną numer 2 od strony północnej do granicy z działką ewidencyjną numer 57 od strony południowej) położonej w Warszawie przy ul. Van Gogha 9 i 9B, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr WA3M/00010129/1, obu na rzecz Międzyzakładowej

Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”. Sąd wzywa wszystkich zainteresowanych, aby zgłosili się w terminie trzech miesięcy od ukazania się niniejszego ogłoszenia, gdyż w przeciwnym razie Sąd stwierdzi nabycie własności, o ile to zostanie udowodnione”.

Ogłoszenie zostanie zamieszczone w czasopiśmie poczytnym na terenie całego kraju (zgodnie z art. 674 §1 k.p.c.) oraz siedzibie Urzędu Dzielnicy Praga-Południe w Warszawie (zgodnie z §177 Regulaminu Urzędowania Sądów Powszechnych /Dz.U.2019.1141 z dnia 2019.06.19/) przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń na okres trzech miesięcy.

➤ **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 zlecić ich wywiezienie.



➤ **REMONTY**

Szanowni Państwo,

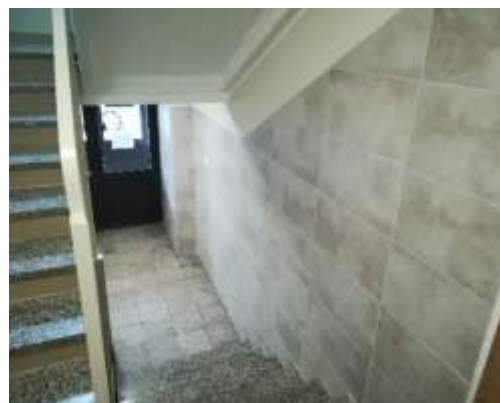
w ostatnim czasie sytuacja pandemiczna w kraju doprowadziła m.in. do znacznego wzrostu kosztu usług świadczonych m.in. przez firmy remontowe, jak również kosztu samych materiałów, co bezpośrednio wpływa na oczekiwania finansowe Wykonawców. Prace remontowe prowadzone na terenie Państwa osiedla finansowane 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:

- przystosowanie pomieszczeń gospodarczych (w klatce schodowej nr I, budynku Van Gogha 3) do funkcji rowerowni,
- kompleksowa wymiana skorodowanych rur w pionach instalacji wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji, w pomieszczeniach łazienki lokali mieszkalnych, w klatce schodowej nr II budynku Van Gogha 9, wraz z ponownym zabudowaniem pionów po zakończeniu prac hydraulicznych,
- kompleksowa wymiana skorodowanych rur w pionach instalacji wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji, w pomieszczeniach łazienki i kuchni lokali mieszkalnych, w klatce schodowej nr II budynku Van Gogha 3, wraz z ponownym zabudowaniem pionów po zakończeniu prac hydraulicznych,
- wymiana fragmentu krawężnika przy altanie śmietnikowej (przy wjeździe na osiedla) oraz w okolicy budynku Van Gogha 3B,



- naprawę nawierzchni z kostki brukowej (przy zjeździe do hali garażowej, przy zjeździe na dolny parking zewnętrzny, chodnik prowadzący do piaskownicy, przy altanie śmietnikowej w okolicy budynku nr 7, płyta eko przy budynku nr 9B, przed budynkiem nr 3),
- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej, znajdującej się na terenie zewnętrznym osiedla,
- wykonanie lamperii na klatce schodowej nr II w budynku Van Gogha 3B,
- iniekcja rys w ścianach hali garażowej, w budynku Van Gogha 3B, w okolicy wybranych miejsc postojowych,
- naprawa schodów zewnętrznych, budynku Van Gogha 9B,
- naprawa podejść do klatek schodowych nr I, II i III w budynku Van Gogha 7, naprawa podejść do klatek schodowych nr I, II, III i IV w budynku Van Gogha 3,
- remont klatek schodowych w budynkach: Van Gogha 3, kl. II, Van Gogha 7, kl. III, Van Gogha 9, kl. I, Van Gogha 3A, kl. I, Van Gogha 3B, kl. IV, Van Gogha 9B, kl. IV, Van Gogha 3, kl. I, Van Gogha 3, kl. IV, Van Gogha 7, kl. II, Van Gogha 9, kl. II, Van Gogha 3B, kl. III, Van Gogha 9B, kl. II wraz z wymianą przycisków i opraw oświetleniowych,
- kompleksowa wymiana skorodowanych rur w pionach instalacji wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji, w pomieszczeniach kuchni lokali mieszkalnych, w klatce schodowej nr II budynku Van Gogha 9, wraz z ponownym zabudowaniem pionów po zakończeniu prac hydraulicznych,
- modernizacja oświetlenia hali garażowej w budynku Van Gogha 3B,
- zmiana miejsca usytuowania stołu zewnętrznego do ping – ponga, posadowionego na terenie osiedla Tarchomin III B i III B Bis,
- kompleksowa wymiana skorodowanych rur w pionach instalacji wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji, w pomieszczeniach łazienki i kuchni lokali mieszkalnych, w klatce schodowej nr II budynku Van Gogha 7, wraz z ponownym zabudowaniem pionów po zakończeniu prac hydraulicznych.



➤ **PRACE PLANOWANE DO WYKONANIA**

- kontynuacja wymiany skorodowanych rur w pionach instalacji wody zimnej, ciepłej oraz cyrkulacji,
- kontynuacja remontu klatek schodowych.

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 wymian 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



miałyby podjąć wykraczając 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 rozstrzygania 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.

➤ PARKOWANIE NA TERENIE OSIEDLA

Szanowni Państwo,



w listopadzie 2016 roku zostały przekazane Państwu do skrzynek pocztowych „Zasady korzystania z zewnętrznego terenu wspólnego w osiedlu”.

Zgodnie z przyjętymi zasadami:

-goście nie wjeżdżają na teren osiedla, wjeżdżają tylko i wyłącznie osoby uprawnione tj. mieszkańcy posiadający karty, służby, konserwatorzy, dostawy, administracja oraz firmy wykonujące prace remontowe dla MSM „Nowy Dom 82”,

- osoby, które zgłoszą na ochronę problem z niedziałającą kartą parkingową będą miały możliwość jednorazowego wjazdu i wyjazdu z terenu osiedla. Uszkodzenie lub zaginięcie karty parkingowej należy niezwłocznie zgłosić do biura Spółdzielni,

- ochrona nie wpuszcza pojazdów nie posiadających kart parkingowych,

- zabrania się parkowania pojazdów, których dopuszczalna masa całkowita przekracza 3,5 tony, przyczep kempingowych, przyczep samochodowych,

- parkowanie aut odbywa się wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych!

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



➤ **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 I MIEJSC POSTOJOWYCH W PAŃSTWA BUDYNKACH!**



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 DZIEN 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 Warszawy, **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 lub w biurze Spółdzielni

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”