



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



TERMIN I MIEJSCE

Walne Zgromadzenie MSM „Nowy Dom 82” odbędzie się **w dniu 9 czerwca 2025 roku o godz. 18⁰⁰ w hotelu Hetman przy ul. Ks. I. Kłopotowskiego 36 w Warszawie.**

Jest to walne zgromadzenie sprawozdawcze z działalności za 2024 rok.

Szanowni Państwo,

sytuacja finansowa Spółdzielni była w 2024 roku stabilna i nie wystąpiły żadne zagrożenia oraz opóźnienia w regulacji zobowiązań. Poniżej przedstawiamy Państwu najważniejsze informacje zawarte w Sprawozdaniu Zarządu za 2024 r. i w Sprawozdaniu finansowym za 2024 r.

Obsługę administracyjną na Osiedlach zapewnia biuro Spółdzielni, w którym średnioroczne zatrudnienie – w przeliczeniu na osoby – w 2024 roku wynosiło 17.

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

Od 1 stycznia 2024 roku 31 grudnia 2024 roku:



Imię i nazwisko	Funkcja	Przedstawiciel osiedla
Tadeusz Knapik	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Milenium
Zuzanna Grzelak	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	Jagiellońska IIA
Katarzyna Matuska	Sekretarz Rady Nadzorczej	Nowa Ulga bis
Marcin Dietrich	Przedstawiciel Osiedla	Tarchomin IIIB i IIB bis
Sławomir Sudak	Członek Rady Nadzorczej	Nowa Ulga
Marek Bartyzel	Członek Rady Nadzorczej	Wilga XII
Małgorzata Celińska	Członek Rady Nadzorczej	Latyczowska
Janusz Stefanowski	Członek Rady Nadzorczej	Słoneczny Stok
Paweł Kotowski	Członek Rady Nadzorczej	Arabska 5

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

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

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



Według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82” zrzeszała **2014** członków (tj. 1997 osób fizycznych oraz 17 osób prawnych).

W zasobach Spółdzielni znajduje się: 1635 lokali mieszkalnych, 74 lokale użytkowe, 42 garaże, 590 miejsc postojowych.

W roku sprawozdawczym dział członkowski przygotował 179 zaświadczeń o stanie prawnym: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2024 roku po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **bilansową 165 532 327,18 zł.**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2024 roku do dnia 31 grudnia 2024 roku wykazuje nadwyżkę w kwocie netto – zysk **602 447,27 zł.**

Na działalności gospodarczej Spółdzielnia wypracowała zysk netto w wysokości **602 447,27 zł**, który według przepisów podlega podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania.

Sprawozdanie finansowe za rok 2024 zostało zbadane przez uprawniony podmiot do badania sprawozdań finansowanych tj. firmę audytorską wpisaną na listę w PIBR pod poz. 2988, Biuro Audytorsko – Księgowe Alicja Małek, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej nr 23/2024 z dnia 25 września 2024 roku w sprawie wyboru biegłego rewidenta oraz umowy zawartej w dniu 30 października 2024 roku pomiędzy Zarządem Spółdzielni a podmiotem uprawnionym do badania.

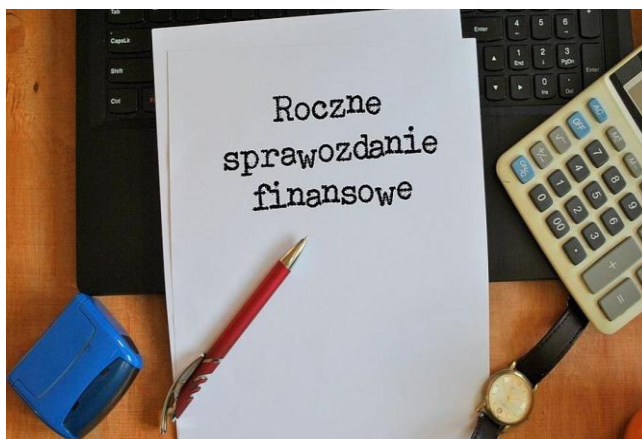
Biuro Audytorsko – Księgowe Alicja Małek dokonało badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok i wydała opinię z zastrzeżeniem. Sprawozdanie z działalności finansowej zgodnie z opinią biegłego rewidenta sporządzone zostało zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami i jest zgodne z informacjami zawartymi w rocznym sprawozdaniu finansowym. Biegła na podstawie uzyskanych podczas badania informacji nie stwierdza w sprawozdaniu zniekształceń.

W trakcie przeprowadzania badania rocznego sprawozdania finansowego Biuro Audytorsko – Księgowe reprezentowane przez biegłego rewidenta Panią Alicję Małek, wskazało, iż przedłożone przez Zarząd Spółdzielni sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej MSM „Nowy Dom 82” na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem MSM „Nowy Dom 82”;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Według opinii Pani Alicji Małek – niezależnej biegłej rewident, Sprawozdanie z działalności Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości,





**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



→ zawiera informacje zgodne z danymi przedstawionymi w zbadanym sprawozdaniu finansowym.

Aktualna sytuacja Spółdzielni nie wskazuje na występowanie zagrożeń dla kontynuacji jej działalności w roku następnym po roku badanym. Z danych zawartych w sprawozdaniu finansowym Zarządu wynika, że sytuacja majątkowa Spółdzielni umożliwia jej stabilne i niezakłócone funkcjonowanie.

Prowadzona polityka finansowa zapewniała płynność pozwalającą na terminowym regulowaniu wszelkich zobowiązań Spółdzielni. Wszystkie zobowiązania były płacone w terminie. Na rachunku bankowym Spółdzielni zostały zabezpieczone środki na regulowanie największych zobowiązań takich jak np. opłata za dostarczenie ciepła czy opłata roczna z tytułu wieczystego użytkowania gruntu/ przekształcenia w prawo własności tych gruntów.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz spłaty normatywu kredytu **na dzień 31 grudnia 2024 roku** wynosiło łącznie **815 421,04 zł**. W 2024 roku wskaźnik zadłużenia w stosunku do rocznego wymiaru opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe oraz z tytułu najmu wyniósł **3,43 % i jest niższy od wskaźnika zadłużenia z 2023 roku**.

Tabelaryczne zestawienie zaległości z poszczególnych lat:

Rok	Roczny wymiar opłat (zł)	Zadłużenie na dzień 31 grudnia 2024 roku (zł)	Wskaźnik zadłużenia (%)
2013	12 833 033,17	2 026 383,57	15,79
2014	12 493 391,64	1 794 737,81	14,37
2015	12 848 853,67	1 563 898,35	12,17
2016	12 932 829,76	1 459 617,32	11,29
2017	15 545 888,77	1 416 732,71	9,11
2018	15 483 664,13	1 277 599,29	8,25
2019	16 072 747,59	1 049 447,14	6,53
2020	17 977 796,33	1 008 968,50	5,61
2021	19 872 349,65	927 093,97	4,67
2022	20 009 671,80	915 013,72	4,57
2023	23 318 000,33	911 620,50	3,91
2024	23 792 689,42	815 421,04	3,43



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



ZADŁUŻENIE w nieruchomości ARABSKA 5

Na dzień 30.04.2025 roku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych osiedla ARABSKA 5 wynoszą 88 063,26 zł, odsetki stanowią kwotę 4 690,97 zł, zaś inne zobowiązania 5 939,99 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem 98 694,22 zł.

OSIEDLE ARABSKA 5		ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH (w tym roszczenia sporne)	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje)	RAZEM BUDYNEK
ZADŁUŻENIE Z PODZIAŁEM NA KLATKI NA DZIEŃ 30.04.2025 r.					
Arabaska 5					
klatka	I i II	14 266,15 zł	213,68 zł	- zł	14 479,83 zł
	III	3 152,78 zł	17,37 zł	- zł	3 170,15 zł
	IV	47 984,32 zł	3 399,89 zł	5 831,13 zł	57 215,34 zł
lokale użytkowe		0,00 zł	- zł	- zł	0,00 zł
RAZEM		65 403,25 zł	3 630,94 zł	5 831,13 zł	74 865,32 zł
miejsca postojowe		22 660,01 zł	1 060,03 zł	108,86 zł	23 828,90 zł
Podsumowanie		88 063,26 zł	4 690,97 zł	5 939,99 zł	98 694,22 zł



Jednym z podstawowych zadań Spółdzielni jest utrzymanie zasobów w stanie technicznej sprawności, prowadzenie remontów w celu podniesienia standardu budynków i ich otoczenia oraz poprawy warunków zamieszkania. Fundusz remontowy jest to wydzielona pod względem księgowym i prawnym zaliczka przeznaczona na remonty. Celem tego funduszu jest rozłożenie w czasie ciężaru utrzymania nieruchomości.

Od 2007 roku saldo funduszu remontowego zostało podzielone na poszczególne nieruchomości, zgodnie z treścią art. 4¹ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni prowadzi ewidencję wpływów i wydatków Funduszu Remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości.

Spółdzielnia realizuje zadania poprzez zlecenie ich wykonania innym podmiotom gospodarczym. Działanie to nie zwalnia Zarządu Spółdzielni z odpowiedzialności za prawidłowe ich wykonanie.

Przystąpienie do realizacji prac remontowych poprzedza procedura przetargowa, szczegółowo opisana w Regulaminie Organizowania Przetargów na Roboty Budowlane, Remontowe, Konserwacyjne oraz inne Dostawy i Usługi na rzecz MSM „Nowy Dom 82” dostępnym do wglądu w siedzibie Spółdzielni jak również na stronie internetowej www.nowydom82.pl.

W roku 2024, podobnie jak w latach ubiegłych, prace remontowe w zasobach Spółdzielni realizowano na bazie przyjętego planu prac remontowych.

Wydatki z tytułu Funduszu Remontowego wyniosły ogółem w skali wszystkich zasobów Spółdzielni **3 474 377,65 zł**.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nowy Dom 82”

ul. Targowa 35, 03-728 Warszawa

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

e-mail: nowydom@nowydom82.pl

www.nowydom82.pl



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



Wykonanie funduszu remontowego za 2024 rok dla Osiedla ARABSKA

Lp.	ARABSKA 5	Plan funduszu na rok 2024	Wykonanie od I do VI 2024	Wykonanie od VII do XII 2024	Łącznie
1.	Remont windy kl. IV	55 000,00	61 992,00	-	61 992,00
2.	Prace dekarские	20 000,00		-	-
3.	Modernizacja monitoringu	20 000,00		-	-
4.	Modernizacja systemu p.poż.	3 500,00	1 216,77	14 119,39	15 336,16
	<i>opinia w zakresie ochrony p.poż.</i>		1 216,77		1 216,77
	<i>wymiana centrali w systemie SSP</i>			12 325,87	12 325,87
	<i>podłączenie i oprogramowanie modułu do monitorowania sygnałów p.poż.</i>			1 793,52	1 793,52
5.	Miejscowa naprawa elewacji	20 000,00			-
6.	Remont klatek schodowych - etap I	75 000,00	9 892,80		9 892,80
	<i>wymiana popękanych płytek gresowych na posadzce klatek schodowych i korytarzach</i>		9 892,80		9 892,80
7.	Drobne prace sanitarne	10 000,00	-	7 662,21	7 662,21
	<i>wymiana skorodowanych kształtek na zestawie cyrkulacji c.w. w węźle cieplnym</i>			6 483,57	6 483,57
	<i>wymiana odcinka pękniętej rury</i>			1 178,64	1 178,64
8.	Roboty nieprzewidziane		7 940,55	12 124,83	20 065,38
8.1	Nasadzenia zieleni		376,33	-	376,33
8.2	naprawy i remonty dźwigów		-	1 935,72	1 935,72
8.3	naprawa bram i szlabanów		4 137,01		4 137,01
	<i>wymiana central przy bramach pożarowych</i>		4 137,01		4 137,01
8.4	wymiana uszkodzonej umywalki w pomieszczeniu ochrony		880,75		880,75
8.5	opracowanie dot. współczynników korygujących		608,38		608,38
8.6	wymiana rejestratorów w syst CCTV, karty, piloty			8 028,24	8 028,24
8.7	pozostałe		1 938,08	2 160,87	4 098,95
R A Z E M		203 500,00	81 042,12	33 906,43	114 948,55



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



PRACE REMONTOWE DO WYKONANIA W 2025 ROKU

Bilans Otwarcia (stan na 31.10.2024)	94 866,33 zł
Naliczenia I półrocze 2025	90 213,45 zł
Naliczenia II półrocze 2025	95 522,30 zł
Razem	280 602,09 zł

Lp.	Plan Funduszu Remontowego na 2025 r.	
1.	wymiana wodomierzy - 282 szt.	50 760,00 zł
2.	wykonanie audytu energetycznego	4 970,00 zł
3.	odcinkowe wymiany kanalizacji deszczowej w halach garażowych	35 000,00 zł
4.	prace budowlane niezbędne przed remontem dachu	30 000,00 zł
5.	drobne prace sanitarne	10 000,00 zł
6.	modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu	24 500,00 zł
8.	miejscowa naprawa elewacji	20 000,00 zł
Razem		175 230,00 zł
Pozostały Fundusz Remontowy netto		105 372,09 zł

Zadłużenie na dzień 31.10.2024 r.	74 610,20 zł
-----------------------------------	--------------

ELEWACJA-REMONT

Na potrzeby dostępnych dla spółdzielni mieszkaniowych programów z których może ewentualnie uzyskać dofinansowanie m.in. na remonty elewacji budynków zostały zlecone przez Zarząd Spółdzielni audyty energetyczne poszczególnych nieruchomości, w tym budynków usytuowanych przy ul. Kompasowej 1 i 3, Poligonowej 2 i 4, w celu określenia zakresu prac przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wraz z planowanymi kosztami.

Zgodnie ze Szczegółowym Opisem Priorytetów Funduszy Europejskich na Infrastrukturę Klimat i Środowisko w perspektywie na lata 2021 – 2027 oraz regulaminem naboru wniosków w programie „8.6. 3 Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” prowadzonym w trybie konkursowym przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej do 12 grudnia 2024 roku, obligatoryjnym warunkiem do spełnienia przy składaniu wniosków o dofinansowanie w formie pożyczki było wykazanie, że planowane przedsięwzięcie termomodernizacyjne przyczyni się do zwiększenia łącznej efektywności energetycznej budynku o min. 30% w stosunku do stanu istniejącego. Oszczędność ta powinna wynikać ze sporządzonych zgodnie z wytycznymi NFOŚiGW audytów energetycznych ex-ante, a następnie potwierdzona audytem ex-post po wykonaniu prac.

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



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



Zgodnie z audytem ex-ante sporządzonym dla nieruchomości ARABSKA 5 redukcja zużycia energii pierwotnej budynku po wykonaniu prac termomodernizacyjnych została określona na poziomie 8,47 %.

Powyższe oznacza, że podstawowe kryterium ubiegania się o dofinansowanie w wymienionym programie nie zostało spełnione, a co za tym idzie złożenie wniosku przez spółdzielnię stało się bezzasadne.

Alternatywnym rozwiązaniem przewidującym finansowanie termomodernizacji wielorodzinnych budynków mieszkalnych jest program TERMO realizowany przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). Dofinansowanie polega na uzyskaniu kredytu termomodernizacyjnego na preferencyjnych warunkach z możliwością ubiegania się o premię termomodernizacyjną w postaci umorzenia części zaciągniętego kredytu. Spółdzielnia nie ma możliwości ubiegania się o dofinansowanie w tym wariancie dla Państwa budynku, ponieważ tak jak w programie FEnIKS warunkiem dofinansowania jest osiągnięcie minimalnego 30% poziomu oszczędności energii w wyniku przeprowadzonych prac.

Wobec braku możliwości finansowania termomodernizacji Państwa budynków zewnętrznymi środkami, koszty prac musiałyby być pokryte środkami własnymi zgromadzonymi na funduszu remontowym.

Z uwagi na to, że stan środków zgromadzonych na funduszu remontowym jest niewystarczający na finansowanie takiego przedsięwzięcia, Plan Funduszu Remontowego na rok 2025 zatwierdzony przez Radę Nadzorczą nie uwzględnia wykonania modernizacji elewacji.

W ramach planowanych prac remontowych planujemy wykonać :

REMONT KLATEK SCHODOWYCH

- kl I-II – koszt wykonania remontu klatek schodowych 66.5 tys. zł netto
- kl III – koszt wykonania remontu klatki schodowej 46.5 tys. zł netto
- kl IV – koszt wykonania remontu klatki schodowej 41.5 tys. zł netto

Zakres prac (min. zabezpieczenie podłóg folią, zeszkrobanie i zmycie starej farby – ściany, sufity, przygotowanie powierzchni pod malowanie, gruntowanie x2, dwukrotne malowanie ścian i sufitów, dwukrotne lakierowanie lakierem bezbarwnym – lamperia, czyszczenie i malowanie 2 krotne balustrad).

Zakres prac – bez gładzi.

REMONT DACHU.

W roku 2025 zaplanowane zostało wykonanie prac przygotowawczych tj. naprawa kominów, obróbek wystających elementów na dachu budynku.

Chcielibyśmy remont wykonać masą hydro izolacyjną, jednoskładnikową opartą na asfaltach modyfikowanych polimerami (elastar hd zbrojony włókniną poliestrową). Wykonanie warstwy osłonowej nowego pokrycia dachu preparatem refleksyjno-dekoracyjnym w kolorze srebrnym to koszt ponad 500 tys. zł.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



REMONT WINDY w klatce III.

Winda na klatce nr III w budynku przy ul. Arabskiej 5 wymaga pilnej naprawy. Przedmiotowy dźwig osobowy ulega częstym awariom i istnieje ryzyko, że po kolejnym okresowym badaniu przez UDT zostanie on zupełnie wyłączony z użytkowania. Na rynku brak jest obecnie części umożliwiających naprawę istniejącego systemu sterowania tego dźwigu. Jednocześnie wymiana zużytego sterowania wymaga dostosowania czyli wymiany napędu drzwi kabinowych. Niezbędne prace obejmują zatem wymianę sterowania dźwigu z przekątnikowego na mikroprocesorowe z falownikiem wraz z wymianą drzwi kabinowych oraz napędu drzwi. Realizacja prac planowana jest w październiku 2025 r. Koszt remontu to ponad 70 tys. zł.

Remont windy jest priorytetem i w pierwszej kolejności zostanie wykonany.

Szanowni Państwo,

Roczne naliczenia na funduszu remontowym to kwota 185 734,28 (kwota zbierana przez cały rok). Środki te nie są wystarczające na pokrycie kosztów prac remontowych, które należałoby wykonać w perspektywie 2-3 lat.

Dlatego też osobną korespondencją otrzymacie Państwo propozycję utworzenia funduszu celowego, z którego środki zostałyby przeznaczone na remont pokrycia dachu.

INFORMACJE BIEŻĄCE

W 2025 roku nastąpi stopniowe wygaszanie ustawowych mechanizmów ochronnych dla gospodarstw domowych wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych i innych odbiorców uprawnionych. W tym roku przestaną obowiązywać zamrożone (maksymalne) ceny energii elektrycznej oraz ceny ciepła. Będzie to oznaczało znaczny wzrost kosztów utrzymania lokali i części wspólnych osiedli i budynków. Ponadto, zmiany będą dotyczyły także opłat za wywóz śmieci oraz kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

OPLĄTY ZA CIEPŁO (CIEPŁA WODA I CENTRALNE OGRZEWANIE)

Na mocy ustawy z dnia 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. z 2022 r. poz. 1967 ze zm.) wspólnoty i spółdzielnie mieszkaniowe razem z gospodarstwami domowymi zostały objęte ochroną taryfową – są uprawnione do rozliczeń z przedsiębiorstwem energetycznym na podstawie maksymalnej ceny ciepła lub ceny ciepła z rekompensatą. **Zamrożone ceny obowiązują tylko do 30 czerwca 2025 roku.**

Ustawowe zamrożenie cen ciepła nie dotyczy lokali użytkowych i garaży indywidualnych. Koszty zakupu ciepła przypadające na te lokale rozliczane są z dostawcą według zatwierdzonych przez URE stawek dla danego przedsiębiorstwa energetycznego. Stawki te aktualnie są wyższe o około 18% od obniżonych stawek.

Grupa taryfowa	z wyrównaniem		bez wyrównania	
	stawka obowiązująca od 01.01 - 30.06.2025 r. brutto		stawka obowiązująca od 29.01.2024 r. brutto	
	opłata stała (MW)	opłata zmienna (GJ)	opłata stała (MW)	opłata zmienna (GJ)
A3/B1/C1	14 812,75	118,53	15 317,21	139,40
A3/B1/C3	12 464,34	116,09	13 101,74	137,10



INFORMATOR OSIEDLOWY CZERWIEC 2025 rok ARABSKA



ENERGIA ELEKTRYCZNA – części wspólne nieruchomości

Ustawowe zamrożenie cen energii elektrycznej dla gospodarstw domowych oraz dla wspólnot i spółdzielni mieszkaniowych po spełnieniu określonych warunków będzie obowiązywać do dnia 30.09.2025 r. Dla tych odbiorców maksymalna cena energii elektrycznej wynosi aktualnie 500 zł netto za MWh.

W związku z powyższym od 1 października 2025 roku przewidujemy wzrost kosztów związanych z zużyciem energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości tj. oświetlenie klatek schodowych i terenu zewnętrznego, obsługa wind, węzłów cieplnych, hydroforni i pozostałych urządzeń technicznych służących danemu osiedlu.

ZIMNA WODA I ŚCIEKI – zmiana ceny (MPWiK)

Od 12 lipca 2025 roku dla Warszawy i okolic będzie obowiązywać nowa cena za 1 m³ zimnej wody i odprowadzenia ścieków. Taryfa dla MPWiK została zatwierdzona w 2024 roku na trzy kolejne lata.

Wymieniona cena będzie kształtować się następująco:

- ✓ w pierwszym roku obowiązywania łącznie 13,72 zł/m³ brutto (5,43 zł/m³ woda, 8,29 zł/m³ ścieki) – w okresie od 12.07.2024 r. do 11.07.2025 r.
- ✓ **w drugim roku obowiązywania łącznie 14,90 zł/m³ brutto (5,90 zł/m³ woda, 9,00 zł/m³ ścieki) – w okresie od 12.07.2025 r. do 11.07.2026 r.**
- ✓ w trzecim roku obowiązywania łącznie 16,03 zł/m³ brutto (6,35 zł/m³ woda, 9,68 zł/m³ ścieki) – w okresie od 12.07.2026 r. do 11.07.2027 r.

Powyższe spowoduje kolejny wzrost kosztów zużycia zimnej wody w Państwa lokalach. W skutek zmiany cen wystąpi konieczność dostosowania zaliczek od 1 sierpnia 2025 roku do nowej wysokości.

ŚMIECI

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest to opłata na rzecz m. st. Warszawy. Podmiotem odpowiedzialnym za gospodarkę odpadami jest m.st. Warszawa. Decyzje o wysokości opłaty podejmowane są na posiedzeniach Rady m. st. Warszawy.

Aktualnie opłaty naliczane są dla lokali mieszkalnych od lokalu, dla lokali użytkowych od ilości pojemników. Stawki opłat naliczane są w oparciu o uchwałę Rady Miasta st. Warszawy Nr LVI/1749/2021 z dnia 18 listopada 2021 ze zm.

Spółdzielnia opłatę z tytułu gospodarowania opłatami komunalnymi w całości przekazuje do m. st. Warszawy. Obecna obniżona stawka w wysokości 60 zł/lokal **będzie obowiązywać do 30 września 2025 roku.**

Na chwilę obecną nie posiadamy informacji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami na terenie m.st. Warszawy od 1 października 2025 roku.

Stawka obowiązująca przed obniżką tj. do 30 września 2024 roku – 85 zł/loka.



INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA

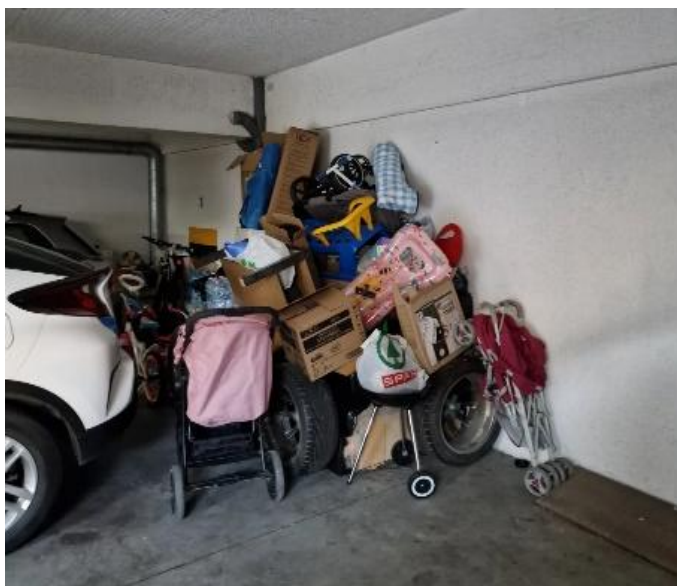


Zadbajmy o bezpieczeństwo Swoje i Sąsiadów – sprzątnijmy rzeczy z hali garażowej i klatki schodowej !

Szanowni Państwo,

przypominamy, iż w Polsce obowiązuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku, które dotyczy warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Według przepisów - za garaż rozumie się obiekt budowlany samodzielny lub stanowiący część innego obiektu, który służy do przechowywania i bieżącej obsługi samochodów osobowych.

Obowiązują także przepisy ustawy o *własności lokali* stanowiące, że miejsce postojowe w wielostanowiskowej hali garażowej może być użytkowane wyłącznie zgodnie jego przeznaczeniem, tj. w celu parkowania pojazdów. Inne wykorzystywanie miejsc postojowych jest niezgodne z obecnie obowiązującymi przepisami.



Obowiązują również przepisy przeciwpożarowe Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 roku. Określają one, że w garażach nie wolno trzymać rzeczy poza wyznaczonymi miejscami parkingowymi, nie można składować materiałów palnych.

**WOBEC POWYŻSZEGO, PROSIMY O USUNIĘCIE
WSZYSTKICH ŁATWOPALNYCH PRZEDMIOTÓW
SKŁADOWANYCH W OBRĘBIE MIEJSCA
POSTOJOWEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W HALI
GARAŻOWEJ BUDYNKU**



INFORMATOR OSIEDLOWY CZERWIEC 2025 rok ARABSKA



Jednocześnie informujemy, że ze względu na brak w hali instalacji do wykrywania mieszaniny gazów LPG sprzężonej z wentylacją, nie powinno się parkować pojazdów zasilanych tą mieszaniną.

Obecnie przedmiotowa hala garażowa nie spełnia wymagań dla parkowania także pojazdów z elektrycznym napędem alternatywnym i takich aut także nie należy parkować w naszych halach garażowych.



Nasza hala garażowa była zaprojektowana dla samochodów spalinalowych, a nie zasilanych paliwem gazowym i elektrycznym.



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 PRZYCYNĄ 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.

KLATKA SCHODOWA TO NIE GRACIARNIA

Pamiętaj!

Na klatce schodowej

nie wolno przechowywać

jakichkolwiek **materiałów palnych:**
szaf, stołów, krzeseł, dywanów, regałów,
kartonów, sprzętu AGD
czy wózków dziecięcych.

Zabronione jest składanie

przedmiotów gabarytowych

oraz innych np. rowerów, hulajnóg,
których usytuowanie powodowałoby
ograniczenie wymaganej szerokości
drogi ewakuacyjnej.





INFORMATOR OSIEDLOWY CZERWIEC 2025 rok ARABSKA



Szanowni Państwo,

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

SEDES TO NIE KOSZ NA ŚMIECI

Prosimy nie wrzucać do toalet: farb, fragmentów cegieł, resztek jedzenia, fusów po kawie lub herbacie, baterii i akumulatorów, igieł i strzykawek, przedmiotów higieny osobistej: nawilżane chusteczki, pieluchy, podpaski, tampony, waciki, patyczki, torebek foliowych, włosów i sierści zwierząt, gum do żucia, niedopałków, papierosów, tłuszczu i olejów, gazet i tektury, żwirku z kuwety kota.

Zapychanie rurażu resztkami jedzenia i śmieciami powoduje awarie instalacji kanalizacyjnej w budynkach, dlatego ponownie



apelujemy o korzystanie z toalet zgodnie z ich



choć nieodzowna, nie rozwiąże problemu w sposób definitywny.

NIE ZOSTAWIAMY WORKÓW ZE ŚMIECIAMI

przy śmietnikach i przy pojemnikach na śmieci!

Pomimo stosowania regularnej deratyzacji obserwujemy wzmożony problem ze szczurami. Nie oznacza to, że jest ona nieskuteczna. Niestety sami przyczyniamy się do rozprzestrzeniania populacji w budynkach, lokalach usługowych, piwnicach czy śmietnikach. Niezabezpieczone odpadki spożywcze pozostawiane przy kontenerach na śmieci to zaproszenie dla tych szkodników. Druga kwestia to nieprzemyślane dokarmianie ptaków i zwierząt, które powoduje obecność szczurów w pobliżu miejsc zamieszkałych przez ludzi. Złe pojmowana troska o ptaki czy wolnożyjące koty sprawia, że gryzonie będą tam pierwsze, a deratyzacja,

Naszym podstawowym działaniem, które może się przyczynić do zmniejszenia populacji szczurów to nie zostawianie jedzenia (w tym resztek jedzenia w workach na śmieci) w pobliżu miejsc takich jak: altany śmietnikowe czy trawniki.

Szczury rozmnażają się w bardzo szybkim tempie, łatwo się przemieszczają, wiedzą gdzie dokarmiane są ptaki i wyrzucane resztki jedzenia. Potrafią prześliznąć się rurami kanalizacyjnymi bezpośrednio do mieszkań, piwnic i sklepów. Są roznosicielami wielu chorób, z których największym problemem jest wścieklizna.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



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.



na



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



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

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



Istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej lokalu. W tym celu należy

wypełnić stosowne oświadczenie, które jest dostępne na stronie internetowej www.nowydom82.pl w zakładce „Dokumenty – Wnioski” lub w biurze Spółdzielni.

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





INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA



DOBRE PRAKTYKI SĄSIEDZKIE PODCZAS PROWADZONEGO REMONTU MIESZKANIA



1. **Powiadomić administrację.** W przypadku większego remontu, o planowanych pracach należy powiadomić administrację spółdzielni. W przypadku jakichkolwiek nieoczekiwanych sytuacji czy awarii, pracownicy administracji będą mieli ułatwiony kontakt z Tobą. Zwłaszcza, jeśli od niedawna jesteś właścicielem remontowanego mieszkania.

2. **Tablica na klatce.** Powieś informację o planowanym remoncie w klatce schodowej. Możesz napisać, kiedy planujesz rozpocząć i zakończyć prace, przeprosić za uciążliwości i zostawić numer telefonu do siebie.

2. **Materiały ochronne.** Zaoszczędź sobie uwagę na temat stanu klatki oraz czasu na jej sprzątnięcie i nie oszczędzaj na materiałach zabezpieczających. Przede wszystkim na folii i taśmie ochronnej. Pozwoli to zabezpieczyć przestrzeń wspólną np. klatkę schodową przed zakurzeniem podczas kucia ścian lub szlifowania gładzi.

3. **Balkon.** Zwróć uwagę na balkon. Docinanie tam glazury, może

skończyć się awanturą z sąsiadką, która chwilę wcześniej wywiesiła pranie albo akurat werandowała w wózku malutkie dziecko.

4. **Pilnuj ekipy.** Można trafić na różnych budowlańców. Są tacy, od których można się uczyć utrzymania porządku, lecz zdarzają się i tacy, którzy wydeptują ścieżkę z gipsu między mieszkaniem, a osiedlowym sklepikiem.
5. **Posprzątaj.** Jeśli jest brudno, a ekipa nic sobie z tego nie robi, posprzątaj to. Przypominam, że klatka schodowa to także Twój dom.
6. **Śmieci.** Nie wyrzucaj odpadów budowlanych do śmietnika ogólnodostępnego. Stare meble, pozostałości po zabudowie gipsowo kartonowej albo gruz, nie powinny trafiać do śmieci komunalnych. Jeśli to nowe osiedle – administracja zapewni odpowiednie kontenery. Jeśli remontujesz mieszkanie z rynku wtórnego, zamów taki kontener, worek typu „big bag” lub wezwij firmę, która odbierze tego typu odpady.
7. **Hałas.** Niemal każdy remont oznacza hałas, a najbardziej uciążliwe w blokach są wiertarki udarowe. Pamiętaj o ciszy nocnej! Bezwarunkowo należy jej przestrzegać.
8. **Odłączenie wody i ogrzewania.** Jeśli prace wymuszają odłączenie od mediów innych mieszkań, robi się to w uzgodnieniu z administracją, lecz postaraj się, aby prace odbyły się możliwie jak najszybciej i w godzinach, gdy większość sąsiadów jest poza domem. Zakręcenie wody o godzinie 6:00 rano może zostać okrzyknięte zbrodnią!
9. **Pierwsze wrażenie.** Jeśli mimo wszystko, sąsiedzi poskarżą się na uciążliwości, przeproś. Po prostu.

(źródło: „Kup sobie chatę”, <https://kupsobiechate.pl/>).



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
ARABSKA**



**JAK ZABEZPIECZYĆ MIESZKANIE WYJEŻDŻAJĄC
NA URLOP?**

w większości nasze osiedla są chronione przez pracowników firmy PERSONA, na większości osiedli zamontowany jest monitoring. Niestety, nawet szczególne środki ostrożności zawodzą, jeśli umożliwiamy osobom nieupoważnionym wstęp na teren osiedla. Dostęp do klatek schodowych na terenie każdej nieruchomości, oprócz pracowników administracji, firmy sprzątającej i ochrony, mają goście, kurierzy, listonosz, dostawcy, itp. Dlatego też zwracamy się do Państwa z prośbą o wzmożoną czujność, zwłaszcza w okresie urlopowym i zachęcamy, aby wszystkie niepokojące zdarzenia zgłaszać do odpowiednich organów.

Niezwykle ważne jest także odpowiednie przygotowanie mieszkania podczas naszej nieobecności poprzez:

zabezpieczenie okien - przeprowadzone niedawno badania dowodzą, że co piąte włamanie do mieszkania odbywa się właśnie przez okno. Szczególnie narażone na włamanie są mieszkania znajdujące się na parterze lub ostatnim piętrze budynku. Nie oznacza to jednak, że do pozostałych mieszkań złodziej się nie dostanie. Umożliwiają mu to m.in. zainstalowane w oknach domów kraty, które spełniają w tym przypadku funkcję drabinki. Przydatne mogą okazać się również klamki do okien zamykane na klucz.

zabezpieczenie drzwi - drzwi wejściowe powinny być solidne i zaopatrzone zarówno w odpowiednie zabezpieczenia, jak i w atesty stwierdzające ich funkcjonalność. Ważny jest nie tylko sam materiał, lecz także właściwie dobrany zamek oraz odpowiednio zamocowana ościeżnica, która, podobnie jak w przypadku okien, ma uniemożliwiać ich wyważenie. Wreszcie, choć uwaga ta może wydać się zbyteczna, warto wyzbyć się starych nawyków i nie zostawiać kluczy do mieszkania w doniczce lub pod wycieraczką. Dobrym pomysłem będzie natomiast pozostawienie ich u sąsiada, przyjaciela lub innej zaufanej osoby, która być może zgodzi się także, aby pod naszą nieobecność doglądać mieszkania. Podlewanie kwiatów, otwieranie i zamykanie okien, odbieranie poczty i uprzątnięcie ulotek nagromadzonych na wycieraczkę pod drzwiami to dość niezawodny sposób na symulowanie obecności mieszkańców. –

zakręcanie gazu w lokalach - dzięki temu unikniemy potencjalnego zagrożenia związanego z ulatnianiem się;

zakręcanie zaworów instalacji wodnej - co ochroni nas to przed zalaniem mieszkania swojego i sąsiadów pod naszą nieobecność. Poza tym pozwoli nam to uniknąć ubytku wody w przypadku kapiących kranów lub przeciekających spłuczek.

sprawdzenie przed wyjazdem stan tzw. wężyków - przyczyną większości zalań w domach i mieszkaniach jest pęknięcie lub uszkodzenie wężyków. To niewielkie przewody doprowadzające wodę do pralki, czy zmywarki. Przed dłuższą podróżą warto więc skontrolować ich kondycję i zweryfikować, czy nie są na granicy wytrzymałości. Czasem (choć niestety nie zawsze) ich kiepski stan jest widoczny już na pierwszy rzut oka.

wyciągnięcie wtyczki z gniazdek od wszelkich urządzeń RTV i AGD, jak np. telewizor, odtwarzacz DVD, komputer, zmywarka, suszarka, pralka, żelazko, mikrofalówka, czy ekspres do kawy. Podczas naszej nieobecności np. w wyniku uderzenia pioruna, mogą one nie tylko ulec zniszczeniu, lecz także wywołać pożar.