



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



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:

Nadzór nad pracami Zarządu sprawowała Rada Nadzorcza w następującym składzie:

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
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
Marcin Dietrich	Przedstawiciel osiedla	Tarchomin IIIB Tarchomin IIB bis





**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



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 biegłej rewident 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:



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



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



ZADŁUŻENIE W OSIEDLU JAGIELLOŃSKA IIA

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA II A		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 28.02.2025 r.					
Targowa 33/35/37					
	I	14 407,44 zł	- zł	9 344,70 zł	23 752,14 zł
	II	10,71 zł	7,46 zł	- zł	18,17 zł
	III	3 039,22 zł	20,67 zł	- zł	3 059,89 zł
	IV	47 095,98 zł	7 614,13 zł	11 185,87 zł	65 895,98 zł
	V	16 341,32 zł	284,75 zł	- zł	16 626,07 zł
lokale użytkowe		5 947,89 zł	- zł	3 469,79 zł	9 417,68 zł
RAZEM		86 842,56 zł	7 927,01 zł	24 000,36 zł	118 769,93 zł

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA II A		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 28.02.2025 r.					
Targowa 37A					
klatka	I	1 557,74 zł	5,53 zł	- zł	1 563,27 zł
	II	- zł	- zł	- zł	0,00 zł
lokale użytkowe		1 519,88 zł	- zł	1 029,13 zł	2 549,01 zł
RAZEM		3 077,62 zł	5,53 zł	1 029,13 zł	4 112,28 zł



INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA



OSIEDLE JAGIELLOŃSKA IIA		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 28.02.2025 r.					
TARGOWA 33B					
I		7 083,30 zł	25,13 zł	- zł	7 108,43 zł
II		6 816,03 zł	26,61 zł	- zł	6 842,64 zł
III		61 861,39 zł	9 781,69 zł	23 217,00 zł	94 860,08 zł
garaże		3 093,00 zł	88,43 zł	490,68 zł	3 672,11 zł
RAZEM		78 853,72 zł	9 921,86 zł	23 707,68 zł	112 483,26 zł

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA IIA		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 28.02.2025 r.					
Targowa 33a					
lokale użytkowe		14 366,77 zł	196,91 zł	2 337,99 zł	16 901,67 zł
miejsca postojowe		783,82 zł	- zł	- zł	783,82 zł
RAZEM		15 150,59 zł	196,91 zł	2 337,99 zł	17 685,49 zł
Parking Jagiellońska					
lokale użytkowe		- zł	- zł	1 500,00 zł	1 500,00 zł
miejsca postojowe		965,70 zł	- zł	441,05 zł	1 406,75 zł
RAZEM		965,70 zł	0,00 zł	1 941,05 zł	2 906,75 zł



INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA



OSIEDLE JAGIELLOŃSKA IIA	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 28.02.2025 r.				
Targowa 39A				
I	2 331,03 zł	772,21 zł	- zł	3 103,24 zł
lokale użytkowe	0,00 zł	- zł	36,00 zł	36,00 zł
RAZEM	2 331,03 zł	772,21 zł	36,00 zł	3 139,24 zł

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA IIA	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 28.02.2025 r.				
Jagiellońska 6A				
I klatka	1,86 zł	0,00 zł	- zł	1,86 zł
II	1 646,76 zł	12,20 zł	522,72 zł	2 181,68 zł
garaże	0,00 zł	- zł	- zł	0,00 zł
lokale użytkowe	301,28 zł	- zł	3 075,00 zł	3 376,28 zł
RAZEM	1 949,90 zł	12,20 zł	3 597,72 zł	5 559,82 zł

OSIEDLE JAGIELLOŃSKA IIA	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 28.02.2025 r.				
Marcinkowskiego 11				
I klatka	2,64 zł	- zł	- zł	2,64 zł
II	5 378,95 zł	29,01 zł	- zł	5 407,96 zł
lokale użytkowe	7 688,65 zł	- zł	- zł	7 688,65 zł
RAZEM	13 070,24 zł	29,01 zł	0,00 zł	13 099,25 zł



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



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**.

WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO DLA OSIEDLA JAGIELLOŃSKA IIA

Lp.	JAGIELLOŃSKA IIA	Plan funduszu na rok 2024	Wykonanie od I do VI 2024	Wykonanie od VII do XII 2024	Łącznie
TARGOWA 39A					
1.	Remont komory śmietnikowej na gabaryty	1 135,66			-
2.	Remont pomieszczenia ochrony	545,12			-
3.	Modernizacja monitoringu	1 453,64		559,38	559,38
4.	Remont oznakowania poziomego parkingów z wykonaniem numeracji	908,53			-
5.	Wymiana płotków na osiedlu kolejny etap	227,13	451,69		451,69
6.	Wykonanie projektu wymiany przyłącza wodociągowego od ul. Targowej	545,12			-



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



7.	Miejscowy remont drogi osiedlowej od ul. Targowej do budynku Targowa 37A	908,53			-
8.	Wykonanie brakujących lamperii klatek schodowych	2 725,58			-
9.	Malowanie elewacji w poziomie parteru od ul. Targowej	5 000,00			-
10.	Drobne prace sanitarne	10 000,00	-	3 526,34	3 526,34
	wymiana skorodowanego naczynia przeponowego w węźle cieplnym			3 526,34	3 526,34
11.	Nasadzenia zieleni	454,26	244,01	-	244,01
12.	Roboty nieprzewidziane	5 000,00	3 435,77	16 591,70	20 027,47
12.1	naprawa bram i szlabanów		109,41	94,97	204,38
12.2	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		147,03		147,03
12.3	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do klatek schodowych i w śmietnikach		69,47		69,47
12.4	prace budowlane zw. z uszczelnieniem kanału wentylacyjnego oraz przejścia pionów przez strop		1 500,00		1 500,00
12.5	demontaż starej instalacji oświetleniowej i montaż nowej w pomieszczeniu rowerowni		1 045,50		1 045,50
12.6	remont pomieszczenia przeznaczonego na rowerownię			8 100,00	8 100,00
12.7	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozor, naprawa kamer			235,03	235,03
12.8	częściowy remont elewacji – prześwit			7 458,00	7 458,00
12.9	pozostałe		564,36	703,70	1 268,06

TARGOWA 33/35/37

13.	Remont komory śmietnikowej na gabaryty	8 590,88			-
14.	Remont pomieszczenia ochrony	4 123,62			-
15.	Modernizacja monitoringu	10 996,33		4 259,01	4 259,01
16.	Remont oznakowania poziomego parkingów z wykonaniem numeracji	6 872,71			-
17.	Wymiana płotków na osiedlu kolejny etap	1 718,18	3 439,64		3 439,64
18.	Wykonanie projektu wymiany przyłącza wodociągowego od ul. Targowej	4 123,62			-
19.	Miejscowy remont drogi osiedlowej od ul. Targowej do budynku Targowa 37A	6 872,71			-
20.	Wykonanie brakujących lamperii klatek schodowych	20 618,12			-
21.	Naprawa posadzek w wejściach do klatek schodowych od podwórka	10 000,00	8 032,11	3 075,00	11 107,11
	remont posadzki klatki schodowej IV		8 032,11		8 032,11
	doczyszczanie maszynowe klatki schodowej II			3 075,00	3 075,00
22.	Wykonanie projektu wymiany odcinka poziomego kanalizacyjnego w piwnicach	12 000,00	4 218,07		4 218,07
23.	Przebudowa wejść do klatki III i IV	120 000,00	34 703,72	40 639,20	75 342,92

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



	przebudowa wejścia do klatki schodowej IV		34 703,72		34 703,72
	stolarka drzwiowa – przebudowa wejścia do klatki schodowej III			40 639,20	40 639,20
24.	Remont rozdzielni głównej kl. V i rozdzielni klatkowej kl. II	50 000,00	3 000,00		3 000,00
	dokumentacja projektowa - remont rozdzielni głównych		3 000,00		3 000,00
25.	Nasadzenia zieleni	3 436,35	1 846,77	-	1 846,77
26.	Drobne roboty sanitarne	10 000,00	6 153,19	3 260,15	9 413,34
	awaryjne udrożnienie odpływu z pionu kanalizacyjnego		1 285,63		1 285,63
	wymiana zaworów pod pionowych na instalacji wodnej		4 867,56		4 867,56
	wymiana zaworów kulowych			1 740,96	1 740,96
	wymiana odcinka rury na instalacji c.o.			1 519,19	1 519,19
27.	Roboty nieprzewidziane		37 977,18	8 869,89	46 847,07
27.1	naprawy i remonty dźwigów		432,00	1 458,00	1 890,00
27.2	naprawa bram i szlabanów		2 815,91	723,21	3 539,12
27.3	malowanie lamperii w klatce schodowej V		10 692,00		10 692,00
27.4	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		1 119,64		1 119,64
27.5	awaryjne odśnieżanie dachu, udrożnienie rynien, usunięcie sopli i nawisów śnieżnych		6 535,30		6 535,30
27.6	modernizacja oświetlenia		6 912,10		6 912,10
27.7	powiększenie ekranu w łazience celem dostępu do wodomierzy		1 200,00		1 200,00
27.8	usunięcie graffiti z elewacji		2 145,19		2 145,19
27.9	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do klatek schodowych i w śmietnikach		2 160,07		2 160,07
27.10	uszczelnienie przewodu kominowego rękawem alufol			2 592,00	2 592,00
27.11	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozor, naprawa kamer			1 789,75	1 789,75
27.12	pozostałe		3 964,97	2 306,93	6 271,90

TARGOWA 33A

28.	Remont komory śmietnikowej na gabaryty	7 445,89			-
29.	Remont pomieszczenia ochrony	3 574,03			-
30.	Modernizacja monitoringu	9 530,74		3 062,96	3 062,96
31.	Remont oznakowania poziomego parkingów z wykonaniem numeracji	5 956,71			-
32.	Wymiana płotków na osiedlu kolejny etap	1 489,18	2 473,70		2 473,70
33.	Wykonanie projektu wymiany przyłącza wodociągowego od ul. Targowej	3 574,03			-
34.	Miejscowy remont drogi osiedlowej od ul. Targowej do budynku Targowa 37A	5 956,71			-
35.	Wykonanie brakujących lamperii klatek schodowych	17 870,14			-
36.	Prace dekarские - renowacja obróbek na dachu	30 000,00			-

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



37.	Wymiana hydrantów	18 000,00			-
38.	Wymiana opraw oświetlenia	45 000,00		48 883,03	48 883,03
39.	Modernizacja oświetlenia awaryjnego	34 000,00		49 257,15	49 257,15
40.	Malowanie klatek schodowych technicznych z wymianą okien – etap I	15 000,00	1 250,00		1 250,00
41.	Naprawa uszkodzonych płytek gresowych	5 000,00	3 700,00	-	3 700,00
42.	Zakup i montaż gablot informacyjnych	12 000,00			-
43.	Nasadzenia zieleni	2 978,36	1 581,49	-	1 581,49
44.	Drobne roboty sanitarne	5 000,00	2 200,00	-	2 200,00
	wymiana zaworu regulacyjnego na instalacji CT w węźle cieplnym		2 200,00		2 200,00
45.	Roboty nieprzewidziane		6 141,46	20 177,47	26 318,93
45.1	naprawa bram i szlabanów		599,18	520,10	1 119,28
45.2	naprawy i remonty dźwigów				-
45.3	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		805,21		805,21
45.4	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do klatek schodowych i w śmietnikach		1 340,34		1 340,34
45.5	przegląd techniczny budynku		335,00		335,00
45.6	wykonanie opinii p.poż.			2 000,00	2 000,00
45.7	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozór, naprawa kamer			1 424,14	1 424,14
45.8	montaż rozdzielni oświetlenia i zasileń oraz zasilania monitoringu			13 235,81	13 235,81
45.9	naprawa ściany i górnego glifu po zalaniu			2 067,47	2 067,47
45.10	pozostałe		3 061,73	929,95	3 991,68

TARGOWA 37A

46.	Remont komory śmietnikowej na gabaryty	3 356,83			-
47.	Remont pomieszczenia ochrony	1 611,28			-
48.	Modernizacja monitoringu	4 296,74		1 698,47	1 698,47
49.	Remont oznakowania poziomego parkingów z wykonaniem numeracji	2 685,46			-
50.	Wymiana płotków na osiedlu kolejny etap	671,37	1 371,72		1 371,72
51.	Wykonanie projektu wymiany przyłącza wodociągowego od ul. Targowej	1 611,28	4 674,00		4 674,00
52.	Miejscowy remont drogi osiedlowej od ul. Targowej do budynku Targowa 37A	2 685,46			-
53.	Wykonanie brakujących lamperii klatek schodowych	8 056,38		7 408,80	7 408,80
	malowanie lamperii na klatki schodowej I			7 408,80	7 408,80
54.	Remont elewacji prześwitu	15 000,00			-
55.	Remont windy kl. II	140 000,00	95 582,59		95 582,59
56.	Remont balustrad na murkach ogródków	3 000,00			-

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



57.	Nasadenia zieleni	1 342,73	722,66	-	722,66
58.	Drobne roboty sanitarne	10 000,00	-	5 594,40	5 594,40
	<i>montaż filtra skośnego w węźle cieplnym</i>			5 594,40	5 594,40
59.	Roboty nieprzewidziane	10 000,00	7 890,71	2 131,38	10 022,09
59.1	naprawy i remonty dźwigów		5 378,40	324,00	5 702,40
	<i>wymiana ogranicznika prędkości dźwigu i linki kl. 1</i>		2 700,00		2 700,00
	<i>montaż oświetlenia w szybie dźwigu i wymiana lampy w kabinie kl. 2</i>		2 678,40		2 678,40
	<i>wymiana amortyzatora drzwi szybowych kl. 2 p. 4</i>			324,00	324,00
59.2	naprawa bram i szlabanów		332,26	288,42	620,68
59.3	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		446,51		446,51
59.4	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do klatek schodowych i w śmietnikach		207,52		207,52
59.5	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozor, naprawa kamer			713,75	713,75
59.6	pozostałe		1 526,02	805,21	2331,23

TARGOWA 33B

60.	Remont komory śmietnikowej na gabaryty	4 470,74			-
61.	Remont pomieszczenia ochrony	2 145,96			-
62.	Modernizacja monitoringu	5 722,55		2 262,09	2 262,09
63.	Remont oznakowania poziomego parkingów z wykonaniem numeracji	3 576,59			
64.	Wymiana płotków na osiedlu kolejny etap	894,15	1 826,90		1 826,90
65.	Wykonanie projektu wymiany przyłącza wodociągowego od ul. Targowej	2 145,96			-
66.	Miejscowy remont drogi osiedlowej od ul. Targowej do budynku Targowa 37A	3 576,59			-
67.	Wykonanie brakujących lamperii klatek schodowych	10 729,78			-
68.	Remont windy kl. III	140 000,00			
69.	Remont balustrad na murkach ogródków	3 000,00			-
70.	Nasadenia zieleni	1 788,30	962,44	-	962,44
71.	Drobne roboty sanitarne	10 000,00	7 339,78	-	7 339,78
	<i>wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych</i>		6 223,58		6 223,58
	<i>wymiana dopustu do inst. co wraz z zaworem w węźle cieplnym</i>		1 116,20		1 116,20
72.	Roboty nieprzewidziane		4 508,69	3 342,86	7 851,55
72.1	naprawa bram i szlabanów		442,51	384,12	826,63
72.2	naprawy i remonty dźwigów		-	-	-
72.3	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		594,68		594,68



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



72.4	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do klatek schodowych i w śmietnikach		1 378,66		1 378,66
72.5	przyklejenie płyt chodnikowych na schodach wejściowych do klatek II i III			984,00	984,00
72.6	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozór, naprawa kamer			950,59	950,59
72.7	pozostałe		2 092,84	1 024,15	3 116,99
R A Z E M		913 000,00	245 728,29	224 599,28	470 327,57

Lp.	JAGIELLOŃSKA 6A	Plan funduszu na rok 2024	Wykonanie od I do VI 2024	Wykonanie od VII do XII 2024	Łącznie
1.	Remont balustrad na murkach ogródków	3 000,00			-
2.	Wykonanie nawadniania terenu zielonego	10 000,00	-		-
3.	Modernizacja monitoringu	3 000,00		1 187,93	1 187,93
4.	Remont studzienek przyokiennych	12 000,00			-
5.	Drobne roboty sanitarne	10 000,00	-	-	-
6.	Roboty nieprzewidziane	15 000,00	4 460,02	1 806,39	6 266,41
6.1	naprawy i remonty dźwigów			129,60	129,60
6.2	usługi ogrodnicze (nasadzenia, sadzonki, malowanie donic, itp.)		505,43	-	505,43
6.3	naprawa bram i szlabanów		232,39	201,72	434,11
6.4.	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		312,29		312,29
6.5.	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do klatek schodowych i w śmietnikach		1 152,00		1 152,00
6.6.	materiały do ogrodzenia terenu zielonego		959,40		959,40
6.7.	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozór, naprawa kamer			499,20	499,20
6.8.	pozostałe		1 298,51	975,87	2 274,38
R A Z E M		53 000,00	4 460,02	2 994,32	7 454,34

Lp.	MARCINKOWSKIEGO 11	Plan funduszu na rok 2024	Wykonanie od I do VI 2024	Wykonanie od VII do XII 2024	Łącznie
1.	Remont cokołu od ul. Marcinkowskiego	20 000,00			-
2.	Remont wybranych balkonów	15 000,00			-
3.	Drobne roboty sanitarne	10 000,00	1 474,20	1 809,00	3 283,20
	wymiana skorodowanego grzejnika wraz z głowicami		1 474,20		1 474,20
	wymiana grzejników z zaworami			1 809,00	1 809,00
4.	Modernizacja monitoringu	3 000,00		1 470,36	1 470,36
5.	Remont klatek schodowych etap I	75 000,00			-
6.	Roboty nieprzewidziane		4 252,86	2 147,26	6 400,12
6.1.	naprawy i remonty dźwigów				-

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



6.2.	usługi ogrodnicze (nasadzenia, sadzonki, malowanie donic, itp.)		639,06	-	639,06
6.3.	naprawa bram i szlabanów		287,64	249,68	537,32
6.4.	wymiana rejestratora, naprawa kamery, naprawa komputera CCTV		386,55		386,55
6.5.	wymiana opraw oświetleniowych na LED przed wejściami do kl. schodowych i w śmietnikach		513,07		513,07
6.6.	materiały do ogrodzenia terenu zielonego		1 187,50		1 187,50
6.7.	naprawa i modernizacja systemu kontr dostępu, wymiana monitora w syst tel. dozór, naprawa kamer			617,89	617,89
6.8.	pozostałe		1 239,04	1 279,69	2 518,73
R A Z E M		123 000,00	5 727,06	5 426,62	11 153,68

**PLANOWANE PRACE REMONTOWE
W 2025 ROKU**

**Naliczenia funduszu remontowego na
poszczególnych nieruchomościach**

Budynek	Naliczenia roczne
Targowa 37A	69 801,60
Targowa 39A	20 895,24
Targowa 33/35/37	175 030,95
Targowa 33B	92 964,30
Targowa 33A	137 320,98
Razem:	496 013,07
Marcinkowskiego 11	54 933,72
Jagiellońska 6A	44 382,00

Prace do wykonania w 2025 roku w Osiedlu (teren, wszystkie budynki)	Szacunkowy koszt
remont pomieszczenia ochrony	12 000,00 zł
modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu (śmietniki)	71 800,00 zł
montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu	40 000,00 zł
wykonanie projektów wymiany rozdzielni głównych i pionów klatkowych wraz z ZELP i WLZ	12 000,00 zł



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



czyszczenie kanalizacji	10 000,00 zł
remont oznakowania poziomego parkingów z wykonaniem numeracji	20 000,00 zł
remont komory śmietnikowej na gabaryty	25 000,00 zł
modernizacja oświetlenia na LED (ośw. nocne przed klatkami 10/100%)	15 000,00 zł

Prace do wykonania w budynku TARGOWA 33/35/37

przebudowa wejść do klatek schodowych - etap II	60 000,00 zł
przebudowa wejść do klatek schodowych - etap III	60 000,00 zł
mycie elewacji od strony ul. Targowej	50 000,00 zł
wymiana wodomierzy - 202 szt.	36 360,00 zł
malowanie brakujących lamperii - kl. V	12 000,00 zł
drobne roboty sanitarne	10 000,00 zł
remont rozdzielni głównej kl. V	50 000,00 zł

Prace do wykonania w budynku TARGOWA 33b

remont windy kl. III	150 000,00 zł
malowanie brakujących lamperii - kl. I, II i III	35 000,00 zł
wymiana wodomierzy - 148 szt.	26 640,00 zł
drobne roboty sanitarne	10 000,00 zł
roboty nieprzewidziane	5 000,00 zł
remont balustrad na murkach ogródków	3 000,00 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
JAGIELLOŃSKA IIA**



Prace do wykonania w budynku TARGOWA 37a

remont elewacji prześwitu	7 000,00 zł
wymiana wodomierzy - 128 szt.	23 040,00 zł
malowanie brakujących lamperii - kl. I i II	22 000,00 zł
drobne roboty sanitarne	10 000,00 zł
roboty nieprzewidziane	5 000,00 zł
remont balustrad na murkach ogródków	3 000,00 zł

Prace do wykonania w budynku TARGOWA 33a

wymiana wodomierzy - 34 szt.	6 120,00 zł
prace dekarские - renowacja obróbek na dachu	30 000,00 zł
wymiana hydrantów	30 000,00 zł
drobne roboty sanitarne	15 000,00 zł
malowanie klatek schodowych technicznych - etap I	15 000,00 zł
zakup i montaż gablot informacyjnych	15 000,00 zł

Prace do wykonania w budynku TARGOWA 39A

roboty nieprzewidziane	5 000,00 zł
wymiana wodomierzy - 28 szt.	5 040,00 zł
drobne roboty sanitarne	5 000,00 zł



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



Prace do wykonania w budynku JAGIELLOŃSKA 6A

drobne roboty sanitarne	10 000,00 zł
roboty nieprzewidziane	15 000,00 zł
modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu	10 000,00 zł
remont balustrad na murkach ogródków	3 000,00 zł
montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu	3 000,00 zł
remont studzienek przyokiennych	12 000,00 zł
modernizacja oświetlenia na LED - patio, oświetlenie nocne przed klatkami z czujnikiem ruchu 10/100%	3 000,00 zł

Prace do wykonania w budynku Marcinkowskiego 11

remont cokołu od ul. Marcinkowskiego	20 000,00 zł
wymiana wodomierzy - 78 szt.	14 040,00 zł
montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu	4 000,00 zł
remont wybranych balkonów	25 000,00 zł
drobne roboty sanitarne	10 000,00 zł
remont klatki schodowej	35 000,00 zł
modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu	10 000,00 zł



INFORMATOR OSIEDLOWY CZERWIEC 2025 rok JAGIELLOŃSKA IIA



ELEWACJA - BUDYNKI

Szanowni Państwo,

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 w Osiedlu Jagiellońska II A w celu określenia zakresu prac przedsięwzięcia termomodernizacyjnego wraz z planowanymi kosztami.

Zgodnie ze Szczegółowym Opiskiem 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.

Zgodnie z audytem ex-ante sporządzonym dla budynków z Osiedla Jagiellońska II A redukcja zużycia energii pierwotnej budynku po wykonaniu prac termomodernizacyjnych została określona na poziomie odpowiednio: Jagiellońska 6A – 26,62%, Targowa 37A – 29,46%, Targowa 33/35/37 – 21,12, Targowa 39A – 21,95%, Targowa 33B – 26,80%.

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.

Planowane jest wykonanie próby mycia elewacji budynku Targowa 33/35/37.

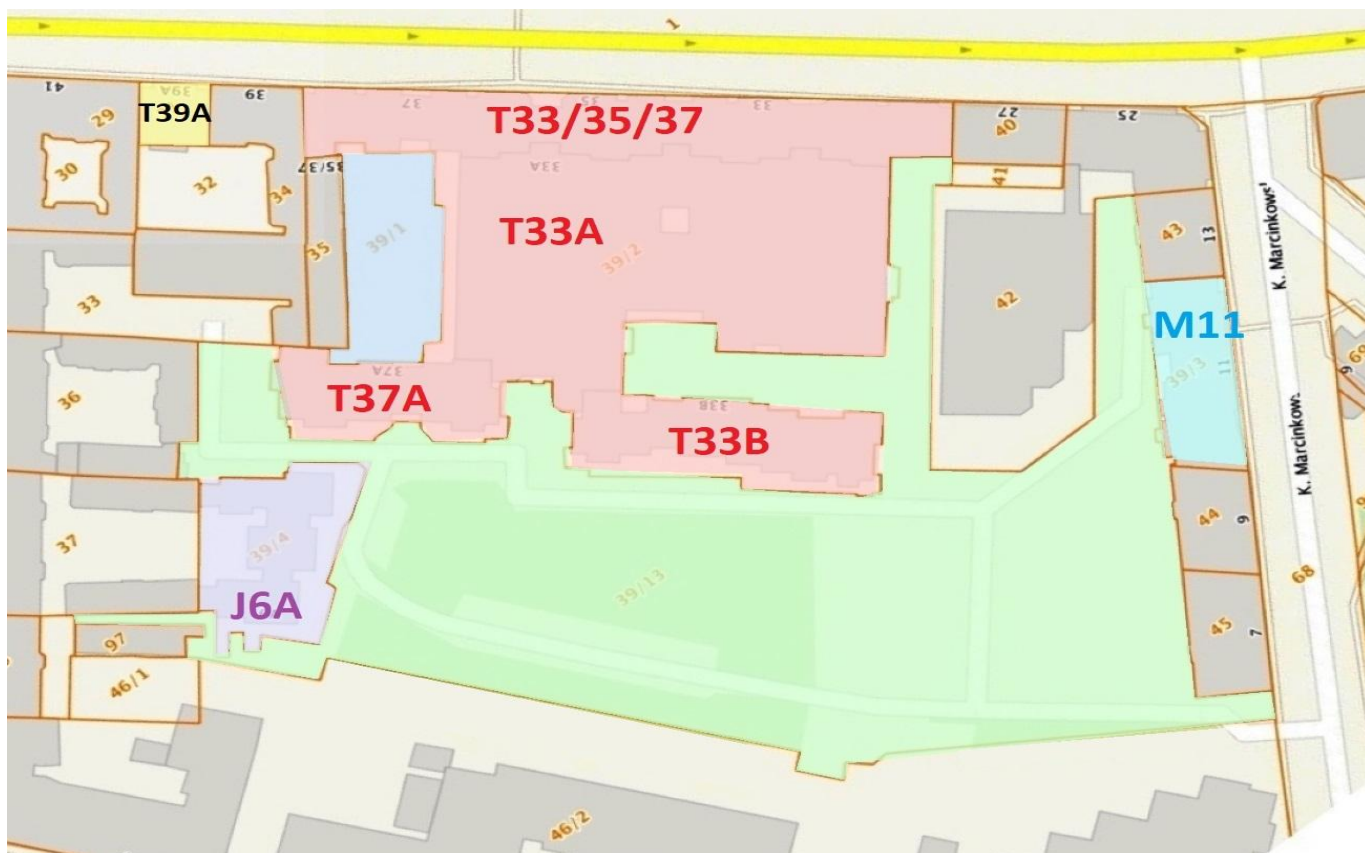
Obecnie sprawdzamy informacje czy spółdzielnie mieszkaniowe mogą ubiegać się o dofinansowanie do termomodernizacji budynków mieszkalnych, wielorodzinnych w programie OA-P1, który został ogłoszony przez Wojewódzki Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.



SPRAWY TERENOWO-PRAWNE

1/ UCHWAŁA W SPRAWIE OKREŚLENIA PRZEDMIOTU ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI

- Budynki: Targowa 33/35/37, Targowa 33B, Targowa 33A, Targowa 37A są posadowione na działce o numerze 39/2 - własność od 2019 roku.
- Teren zielony, parking zewnętrzny, plac zabaw, ciągi piesze – działka nr 39/13 – **wieczyste użytkowanie**.
- Parking przy wjeździe na osiedle od ul. Targowej (przy ochronie) od podcienia budynku Targowa 33/35/37 do podcienia budynku Targowa 37A - działka nr 39/1 – **wieczyste użytkowanie**.
- Budynek Jagiellońska 6a – działka nr 39/4 – własność
- Budynek Marcinkowskiego 11 – działka nr 39/3 – własność



Dokumenty wymagane przez notariusza przy podpisywaniu aktów notarialnych ustanowienia odrębnych własności:
- **Zaświadczenie o samodzielności lokali** wydawane przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga Północ;



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



- **Kartoteka lokali** wydawana przez Wydział Geodezji i Katastru Urzędu m.st. Warszawy

Spółdzielnia cały czas prowadzi czynności zmierzające do podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali znajdujących się w ww. budynkach. Jak dotychczas informowaliśmy w kierowanej do Państwa korespondencji procedura ta została wstrzymana z uwagi na problemy, jakie pojawiły się z uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokali dla dwóch budynków tj. Targowej 33A oraz Targowej 33/35/37. Urząd realizujący nasz wniosek zobowiązał Spółdzielnię do zaktualizowania formatek zawierających rzut lokali, jako że te którymi dysponujemy i które zostały złożone przy wniosku, zostały wykonane na początku lat 2000. Wobec powyższego Spółdzielnia zleci wykonanie pomiarów lokali z tzw. natury. Na dzień dzisiejszy otrzymaliśmy 2 oferty firm zajmujących się pomiarami lokali. Liczymy, że jeszcze w czerwcu podpiszemy umowę z taką firmą, która będzie mogła niezwłocznie rozpocząć prace. Po sporządzeniu formatek te zostaną złożone do urzędu, który najpewniej wyda zaświadczenie o samodzielności lokali dla ww. budynków. W następstwie tego złożymy wniosek o założenie kartotek lokalowych. Po sfinalizowaniu ww. czynności Zarząd Spółdzielni podejmie uchwałę w przedmiocie odrębnej własności, co umożliwi Państwu dokonywanie przekształceń przysługujących praw do lokali. Liczymy we wrześniu br. będzie to możliwe.

Projekt uchwały został już przygotowany dla wszystkich budynków.

2/ WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA NIERUCHOMOŚCI MARCINKOWSKIEGO 7 PRZECIWKO MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DOM 82” O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZEJŚCIA, PRZEPROWADZENIA MEDIÓW, KORZYSTANIA, WYKONYWANIA REMONTU ELEWACJI (SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI – PÓŁNOC W WARSZAWIE, II WYDZIAŁ CYWILNY, SYGN. AKT: II NS 332/18).



Wnioskiem z dnia 30 maja 2018 roku, doręczonym do biura Spółdzielni w dniu 6 lutego 2019 roku, Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Marcinkowskiego 7 wystąpiła na drogę sądową o ustanowienie służebności drogi koniecznej przejścia, przeprowadzenia mediów, korzystania, w tym wykonywania remontu w pasie gruntu o szerokości 4 m liczonego od północnej i zachodniej ściany budynku.

Sąd przed merytorycznym rozpoznaniem wniosku, postanowieniem z dnia 11 stycznia 2019 roku udzielił Wnioskodawcy zabezpieczenia zgłoszonego roszczenia w zakresie możliwości wejścia na teren Spółdzielni celem posadowienia na nim rusztowań, na potrzeby wykonania remontu elewacji budynku. W dniu 12 lutego 2019 roku Spółdzielnia złożyła zażalenie na postanowienie o zabezpieczeniu. Zażalenie zostało oddalone w całości. Sąd nie przychylił się do przedstawionej argumentacji uznając, że WM powinna uzyskać zabezpieczenie celem umożliwienia wykonania jej prac remontowych północnej elewacji budynku, która według sądu, jest w stanie zagrażającym życiu lub zdrowiu. Pomimo, że postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia uzyskało status prawomocnego w lutym 2020 roku. WM nie wykonała remontu tej części elewacji, co sugeruje, że stan zagrożenia, na którym powoływała się w swoim wniosku o udzielenie zabezpieczenia, nie występuje.

Kancelaria przygotowała również odpowiedź na wniosek wraz ze zgłoszeniem zarzutów i podaniem dowodów.

Brak jest racjonalnego wytłumaczenia dla wniosku Wspólnoty o ustanowienie służebności we wnioskowanym zakresie, gdyż posiada ona wejścia do budynku w prześwicie bramowym swojej nieruchomości i nie musi korzystać w tym zakresie z działki Spółdzielni.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



Odnosić należy, że Zarząd Spółdzielni próbował przedmiotową sprawę zakończyć polubownie, na drodze pozasądowej, proponując Wspólnocie ustanowienie służebności przechodu, w węższym zakresie niż przez nich oczekiwana, za odpowiednią odpłatnością. Propozycja ta została odrzucona przez Zarząd Wspólnoty, który nie zgodził się z proponowaną stawką wynagrodzenia, która finalnie wyniosła 500,00 zł (słownie: pięćset złotych) netto/miesiąc. Wspólnota oczekuje ustanowienia służebności we wnioskowanym zakresie za jednorazową opłatą wynoszącą 7.000,00 zł (słownie: siedem tysięcy złotych) netto miesięcznie.

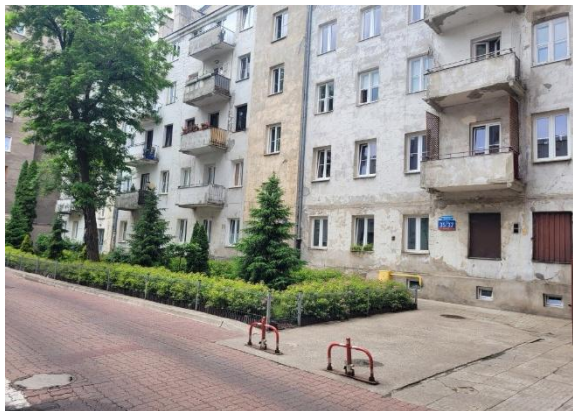
W dniu 3 września 2020 roku na terenie WM odbyła się wizja lokalna z udziałem sądu rozpoznającego sprawę. Sąd zapoznał się ze stanem faktycznym, w szczególności usytuowaniem budynku WM i miejscem rozmieszczenia wejść do tego budynku. Wykonał dokumentację fotograficzną. Oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.

Dnia 20 listopada 2020 roku odbyła się rozprawa w przedmiotowej sprawie. Sąd przesłuchał stronę wnioskującą w osobie członka zarządu. Sąd skierował sprawę na posiedzenie niejawne celem rozpoznania złożonych wniosków dowodowych w szczególności w zakresie biegłego geodety i rzeczoznawcy, mając na uwadze stanowisko Spółdzielni. Mapa geodezyjna przebiegu służebności została wykonana.

Powołany w sprawie biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy sporządził na polecenie sądu operat szacunkowy określający wartość wnioskowanej służebności drogi koniecznej. I tak, wartość ta została określona na kwotę 123.000,- zł. Wnioskująca Wspólnota kwestionuje wyliczoną wartość wynagrodzenia. Powołany w sprawie biegły sądowy podtrzymał swoją wycenę, która pozostaje aktualna na dzień 21.03.2025 r. Pełnomocnik Wspólnoty zwrócił się z propozycją ugodowego zakończenia sporu, proponując rozłożenie płatności na raty. Sprawa ewentualnej ugody jest procedowana.

WM Marcinkowskiego 7 rozpoczęła rozmowy ugodowe z pełnomocnikiem Spółdzielni, które nie zostały jeszcze zakończone.

3/ WSPÓLNOTA MIESZKANIOWA 35/37 PRZECIWKO MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NOWY DOM 82” O USTANOWIENIE SŁUŻEBNOŚCI DROGI KONIECZNEJ POLEGAJĄCEJ NA PRAWIE PRZECHODU PRZEZ NIERUCHOMOŚCI SPÓŁDZIELNI – DOSTĘP DO BUDYNKU WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ TARGOWA 35/37 OD STRONY ULICY TARGOWEJ (SĄD REJONOWY DLA WARSZAWY PRAGI – PÓŁNOC W WARSZAWIE, I WYDZIAŁ CYWILNY, SYGN. AKT: I NS 613/18).



Wspólnota Mieszkaniowa Targowa 35/37 złożyła wniosek o sądowe ustanowienie na jej rzecz służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość (drogę) znajdującą się na terenie osiedla Jagiellońska IIA (od strony ulicy Targowej).

W sprawie przeprowadzono dotychczas trzy rozprawy. Odbyła się również wizja lokalna z udziałem sądu. Sąd powołał w sprawie biegłego geodetę, który wytyczył przebieg służebności przechodu.

Spółdzielnia wniosła o oddalenie wniosku o ustanowienie służebności przejazdu. Propozycja Wspólnoty w zakresie kwoty za ustanowienie służebności to 15.000,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy

złotych). Strony nie doszły do porozumienia. Sprawa nie zakończyła się ugodą.

Obecnie oprócz dochodzonego roszczenia związanego z ustanowieniem służebności drogi koniecznej mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 wnioskują o umożliwienie im zamontowania na elewacji budynku



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



Spółdzielni (od strony ulicy Targowej) dodatkowych domofonów. W sprawie został powołany kolejny biegły, którego zadaniem jest ustalenie czy domofony takie da się zamontować i jaki będzie koszt takiej operacji. Wizja lokalna z udziałem biegłego odbyła się w dniu 28 sierpnia 2019 roku. Wniesiono zarzuty do opinii. Rozprawa odbyła się w dniu 25.03.2025 r. Pełnomocnik Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 35/37 podjął rozmowy ugodowe, które obecnie są procedowane.

4/ SPRAWA DOTYCZĄCA PODZIAŁU DZ. EW. NR 32 NA POTRZEBY WYDZIELENIA Z NIEJ DZIAŁKI ZABUDOWANEJ CZĘŚCIĄ BUDYNKU TARGOWA 39A.

W dniu 21 lutego 2008 roku Spółdzielnia złożyła wniosek o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do fragmentu dz. ew. nr 32 z obrębem 4-15-06, zabudowanego klatką schodową budynku Targowa 39A. Budynek Spółdzielni posadowiony jest na działce ewidencyjnej nr 31 o powierzchni 157 m². Właścicielem działki ewidencyjnej nr 32 jest miasto stołeczne Warszawa. Sprawę prowadzi Urząd m. st. Warszawy, Biuro Gospodarki Nieruchomościami w Dzielnicy Praga – Północ. Procedura działania w niniejszej sprawie wymusza przeprowadzenie podziału administracyjnego dz. ew. nr 32 w taki sposób, aby uzyskać nową działkę, która docelowo zostanie scalona z działką numer 31, co z kolei umożliwi przystąpienie do procedury przekształceń praw do lokali.

Spółdzielnia złożyła wniosek o wykup części ww. nieruchomości w trybie art. 35 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami (tryb bezprzetargowy).

Projektowany sposób podziału został pozytywnie zaopiniowany przez Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga – Północ. Stwierdzono, że podział taki przyczyni się do poprawy warunków zagospodarowania działki nr 31 (projektowana działka nr 32/ o powierzchni 0,0064 ha).

Urząd cały czas prowadzi postępowanie celem wykonania map podziałowych, szacowania wartości nieruchomości, badania stanu roszczeń do gruntu i jego ewentualnych obciążeń. Pismem z dnia 16 lipca 2018 roku Burmistrz Dzielnicy Praga – Północ informował, że postępowanie jest na etapie końcowym. Wystąpiono do Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa o zgodę właścicielską na dokonanie podziału. Obecnie, wbrew twierdzeniom z roku 2017, gdy ustalono, że projektowany podział poprawi warunki zagospodarowania działki ewidencyjnej nr 31, sporządzono tzw. informację urbanistyczną, której autorem jest Wydział Architektury i Budownictwa dla Dzielnicy Praga – Północ, według której zbycie projektowanej działki koliduje z zamierzeniami planistycznymi miasta, które zakłada tworzenie wspólnych przestrzeni ogólnie – dostępowych, a także, że wydzielona działka nie może zostać zagospodarowana jako osobna nieruchomość. Kancelaria zgłosiła zastrzeżenia do tej informacji.

Złożono monit o przyspieszenie rozpoznania sprawy. Oczekujemy na dalsze ruchy ze strony organu.

Sprawa ustanowienia drogi koniecznej.

Budynek Targowa 39A został przekazany do użytkowania około roku 1995. W tym też roku dokonano jego zasiedlenia (zgodnie z danymi wynikającymi z przydziałów lokali). Budynek ten posadowiony jest na działce ewidencyjnej o numerze 31 z obrębem 4-15-06, objętej KW nr WA3M/00447767/7. Przylega on bezpośrednio od strony południowej, całą powierzchnią ściany, do budynku Targowa 39 zlokalizowanego na dz. ew. nr 34. Układ architektoniczny tego budynku powoduje, że jedyne wejście do niego znajduje się od strony wewnętrznej osiedla, nie zaś od ściany frontowej, z poziomu ulicy Targowej. Do wejścia prowadzi przejście- prześwit bramowy, będący częścią budynku Targowa 39. Każdorazowe wejście i wyjście z budynku Spółdzielni z i w kierunku ulicy Targowej wiąże się z przejściem przez nieruchomość sąsiednią (należącą do Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 39).

Pierwotny projekt budynku Targowa 39A zakładał, że wejścia do niego zostaną zlokalizowane bezpośrednio od strony ulicy Targowej. Jednak w wyniku decyzji ówczesnego Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni dokonano zmian



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



projektowych zmieniających układ pomieszczeń na parterze budynku, i powodujących usytuowanie klatki schodowej z tyłu budynku. To spowodowało konieczność korzystania przez mieszkańców budynku z terenu sąsiedniego na potrzeby zapewnienia komunikacji do i z klatki schodowej.

Spółdzielnia od początku istnienia budynku Targowa 39A знаła dokładny przebieg granic swojej działki. Dokonując zmiany lokalizacji wejścia do budynku ówczesny Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni działały ze świadomością konieczności wykorzystania nieruchomości sąsiedniej w celu zapewnienia mieszkańcom komunikacji do budynku, jak również konieczności sformalizowania tego korzystania tj. uzyskania tytułu prawnego.

Z posiadanych przez Spółdzielnię dokumentów wynika, że umowa o korzystanie z prześwitu bramowego, czy umowa o ustanowienie służebności nigdy wcześniej nie była zawierana. Korzystanie z nieruchomości sąsiedniej odbywało się w sposób nieformalny i nieodpłatny. Mieszkańcy Wspólnoty Mieszkaniowej Targowa 39 wielokrotnie manifestowali swoją niechęć do korzystania z ich terenu przez mieszkańców budynku Targowa 39A. Ich manifesty przybierały postać blokowania możliwości wejścia przez furtkę od strony ulicy Targowej i tak samo wyjścia na ulicę. Pierwsze tego rodzaju sytuacje miały miejsce w roku 2010. Każdorazowo na miejsce wzywana była Policja, po której interwencjach przejście przez nieruchomość sąsiadów było przywracane. Wobec stale pojawiających się problemów z korzystaniem z prześwitu bramowego w roku 2014 Zarząd Spółdzielni skierował do Zarządu Wspólnoty Targowa 39 propozycję zawarcia porozumienia określającego zasady korzystania z tego przejścia. Niestety nie udało się wypracować jednolitego stanowiska, dlatego jeszcze w roku 2015, po szczegółowej analizie sytuacji formalno-prawnej gruntu z punktu widzenia ewentualnej możliwości zgłoszenia zarzutu zasiedzenia służebności drogi koniecznej, został złożony do sądu wniosek o ustanowienie takiej służebności.

W dniu 21 października 2022 r. Kancelaria złożyła ponowny wniosek o ustanowienie drogi koniecznej, umożliwiającej przechód przez prześwit bramowy budynku Targowa 39, umożliwiający dojście do klatki schodowej budynku Targowa 39A. W dniu 10 listopada 2022 r. Sąd udzielił zabezpieczenia wniosku na czas toczącej się sprawy poprzez zezwolenie wnioskodawcy i mieszkańcom budynku Targowa 39A korzystania z prześwitu bramowego w sposób nieskrępowany. Postępowanie było długotrwałe i podobnie, jak w przypadku wniosku z roku 2015, zostało zablokowane koniecznością doręczenia odpisów wniosku wszystkim właścicielom lokali we Wspólnocie Targowa 39. Z uwagi na fakt, że wielu właścicieli zmarło, a prawo do lokali nabyli spadkobiercy, zaistniała konieczność dotarcia do tych osób, lub przeprowadzenia w ich imieniu (w sytuacji braku inicjatywy z ich strony) postępowania spadkowego (tylko wobec osób żyjących, uprawnionych do spadku po zmarłym może toczyć się postępowanie sądowe).

W roku 2024 do Zarządu Spółdzielni zwrócił się nowy Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej „Targowa 39” z propozycją zawarcia porozumienia w zakresie korzystania z prześwitu bramowego. Porozumienie takie zostało wypracowane i podpisane. Opłata roczna za korzystanie z przejścia została ustalona na kwotę 6 tys. zł. brutto (500 zł miesięcznie), co wobec aktualnych cen rynkowych, jest wartością bardzo korzystną dla mieszkańców (tu zwracamy uwagę, że dla nieruchomości sąsiedniej położonej przy ulicy Marcinkowskiego 7, biegły wyliczył służebność drogi koniecznej przechodu wyliczając wartość m² tego prawa na kwotę prawie 1200 zł brutto). Porozumienie zostało zawarte w sposób prawidłowy. Wszelkie zarzuty, że Wspólnota nie była prawidłowo reprezentowana, są chybione. Po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej do wyrażenia zgody na zawarcie takiego porozumienia zgodę winna wyrazić większość właścicieli, a nie wszyscy jednomyślnie. Zgodę wyrazili współwłaściciele reprezentujący łącznie 68% całego udziału, co zostało potwierdzone uchwałą Nr 4/2024 z 15 maja 2024 r. podjętej w sprawie wyrażenia zgody na korzystanie z części wspólnych nieruchomości przez mieszkańców budynku Targowa 39A.

W sprawie niniejszej nie można mówić o zasiedzeniu służebności przechodu. Nie zostały spełnione ustawowe przesłanki warunkujące powstanie takiej służebności w tym trybie tj. nie upłynął wymagany ustawą termin 30 lat. Jak wskazano wyżej, Spółdzielnia miała wiedzę na temat przebiegu granic jej działki. Wiedziała, że prześwit bramowy należy do sąsiedniej Wspólnoty, nie zaś Spółdzielni. To powoduje, że do biegu zasiedzenia należy przyjąć termin jak



INFORMATOR OSIEDLOWY CZERWIEC 2025 rok JAGIELLOŃSKA IIA



dla posiadania w złej wierze tj. 30 lat. Wobec tego, przy założeniu nieprzerwanego posiadania, termin zasiedzenia służebności przechodu upłynąłby dopiero w roku 2025. Kwestia ta była analizowana zarówno przez Kancelarię Waraksa i Partnerzy, jak również obecną obsługującą Spółdzielnię. Nie stwierdzono występowania podstaw do zasiedzenia. Termin zasiedzenia został przerwany jeszcze w roku 2015 r. złożonym do sądu wnioskiem o ustanowienie służebności.

JAKIE ZMIANY W ZAKRESIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI NASTĄPIĄ W 2025 ROKU?

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.

OPŁATY 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

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.

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



- ✓ **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/lokal.



PRAWIDŁOWE OZNACZENIE NUMERYCZNE DRZWI MOŻE URATOWAĆ ŻYCIE!

Coraz częściej wchodząc na piętra budynków trudno zlokalizować poszczególne mieszkania z powodu braku numeru na drzwiach wejściowych do lokali. Utrudnia to pracę listonosza, administracji, firm przeprowadzających przeglądy, a co gorsza czasami uniemożliwia znalezienie konkretnego mieszkania w nagłych wypadkach przez pogotowie ratunkowe, policję czy inne służby porządkowe. Przypominamy, że zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego, oznaczenie mieszkania numerem porządkowym należy

do obowiązków użytkownika lokalu. Prawidłowe oznaczenie numeryczne mieszkania zdecydowanie pomaga służbom ratunkowym i porządkowym w szybszym dotarciu do poszkodowanego. W przypadku zagrożenia życia może się przecież okazać, że nawet 1-2 minuty zwłoki w przyjeździe karetki czy radiowozu, może zdecydować o życiu. Numerem mieszkania należy oznaczać również drzwi do komórki piwnicznej stanowiącej pomieszczenie przynależne do lokalu mieszkalnego. Zachęcamy Państwa do oznaczenia drzwi lokalu oraz pomieszczenia piwnicznego numerem lokalu.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



Szanowni Państwo,

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



**SEGREGACJA ODPADÓW
OBOWIĄZKOWA**

W przypadku nieruchomości wielolokalowych – bloków-
obowiązuje odpowiedzialność zbiorowa. Nawet jeśli jeden
mieszkaniec nie będzie segregować odpadów i zostanie to
stwierdzone przez firmę odbierającą odpady i zgłoszone do Urzędu,
ukarani zostaną wszyscy lokatorzy z danego budynku.

**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.



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 przeznaczeniem.





**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



PRZYPOMINAMY PAŃSTWU:

- udostępnianie „pastylek” i pilotów wjazdowych na teren osiedla osobom, które nie są mieszkańcami budynków wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82” jest DZIAŁANIEM NA SZKODĘ Państwa i pozostałych MIESZKAŃCÓW PAŃSTWA OSIEDLA.



W ostatnim czasie ponownie dochodzi

do sytuacji, gdzie osoby, które nie są mieszkańcami osiedla Jagiellońska II A mają swobodny dostęp do terenu osiedla, m.in. parkują auta na miejscach przeznaczonych dla mieszkańców osiedla, dewastują wspólne mienie, itp. **Przez udostępnianie „pastylek”, pilotów wjazdowych, kluczy do śmietników działacie Państwo na swoją własną szkodę.** Miejsc parkingowych dla mieszkańców osiedla jest coraz mniej, ewentualnymi karami za niesegregowanie odpadów (nie mamy możliwości stwierdzenia czy osoby nie będące mieszkańcami Spółdzielni segregują odpady zgodnie z obowiązującymi normami) będą obciążeni mieszkańcy naszej Spółdzielni, wszelkie szkody naprawiane są z funduszu mieszkańców osiedla (osoby nie będące mieszkańcami Spółdzielni nie uszanują Państwa własności, bo nie ponoszą żadnych opłat z tytułu utrzymania osiedla).

Spółdzielnia od bardzo długiego czasu dokłada wszelkich starań, aby uregulować stan prawny nieruchomości sąsiadujących z osiedlem Jagiellońska II A, poprzez m.in. ustanowienie płatnej służebności przejścia przez osiedle, co pozwoli chociaż w części pokryć opłaty związane z utrzymaniem osiedla i usuwaniem skutków dewastacji (o czym pisaliśmy wyżej). Rozumiemy Państwa chęć niesienia pomocy mieszkańcom sąsiednich budynków, jednakże prosimy pamiętać, że dotychczas to Państwo płacicie za te osoby, a które to korzystają z części wspólnych w nieograniczonym zakresie bez ponoszenia żadnych kosztów.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



Ponownie więc apelujemy, aby nie udostępniać pilotów umożliwiających wjazd na teren wewnętrzny osiedla osobom nieupoważnionym.

Zajmowanie miejsc postojowych na strzeżonym osiedlu przez osoby niebędące Członkami naszej Spółdzielni (mieszkających w innych częściach Warszawy, a pracujących w okolicy – takie zgłoszenia otrzymywaliśmy!) jest szkodą na Państwa rzecz – brakuje miejsc postojowych dla Państwa aut.

WŁAŚCICIELI AUT USZKODZONYCH MECHANICZNIE PROSIMY O PILNE PRZEPARKOWANIE ICH Z TERENU OSIEDLA JAGIELLOŃSKA II A. MAJĄC NA WZGLĘDZIE PAŃSTWA BEZPIECZEŃSTWO, WSZYSTKIE POJAZDY MECHANICZNE STWARZAJĄCE BEZPOŚREDNIE ZAGROŻENIE BĘDĄ NA WNIOSEK SPÓŁDZIELNI USUWANE Z TERENU OSIEDLA JAGIELLOŃSKA II A PRZEZ STRAŻ MIEJSKĄ M.ST. WARSZAWY.

PROSIMY O PARKOWANIE AUT WYŁĄCZNIE W MIEJSCACH DO TEGO WYZNACZONYCH!

Przypominamy także, że **PODNAJMOWANIE** miejsc postojowych na terenie dolnego parkingu skutkuje wypowiedzeniem umowy najmu.



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. Źle pojmowana troska o ptaki czy wolnożyjące koty sprawia, że gryzonie będą tam pierwsze, a deratyzacja, choć nieodzowna, nie rozwiąże problemu w sposób definitywny.

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
JAGIELLOŃSKA IIA**



**DOSTĘP DO KONTA W SYSTEMIE KSIĘGOWYM ADA NET, OTRZYMYWANIE
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.



Informujemy, że istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej lokalu.

W tym celu skorzystania z tej formy doręczenia korespondencji należy wypełnić odpowiednie oświadczenie, dostępne na stronie internetowej Spółdzielni: www.nowydom82.pl w zakładce „Dokumenty – Wnioski” lub bezpośrednio w biurze Spółdzielni.

Takie oświadczenie należy również złożyć w przypadku aktualizacji danych kontaktowych znajdujących się w dokumentacji Spółdzielni..





INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA



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. Zazwyczaj przy wejściu do klatki znajduje się jakaś tablica ogłoszeń, na której możesz napisać, kiedy planujesz rozpocząć i zakończyć prace, przeprosić za uciążliwość i zostawić numer telefonu do siebie. Jeśli jesteś nowym właścicielem, możesz nawet poprosić o to, żeby skontaktowano się z Tobą, gdyby ktoś zauważył coś podejrzanego.

Podobnie, gdyby ekipa pozostawiona bez nadzoru sprawiała jakieś problemy mieszkańcom. W przypadku braku takiego kontaktu, sąsiedzi mogą chcieć zawiadomić policję lub straż miejską.

2. **Materiały ochronne.** Zaoszczędź sobie uwag 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 małe 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 kartonowo gipsowej 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 uciążliwość, przeproś. Po prostu.

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



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



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 zawiodą, jeśli umożliwimy 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.

Niezwyczajnie 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 wyzbyc 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.



**INFORMATOR OSIEDLOWY
CZERWIEC 2025 rok
JAGIELLOŃSKA IIA**



BIURO SPÓŁDZIELNI

Sekretariat ul. Targowa 35
Dział Finansowy ul. Targowa 33 B
Dział Członkowski ul. Targowa 33 B

tel. 22 619 78 61
tel. 22 670 21 18
tel. 22 618 05 74

ADMINISTRATOR Osiedla
DAWID GORCZYŃSKI
tel. 517 104 852



**TELEFONY
SŁUŻB TECHNICZNYCH I PORZĄDKOWYCH**

Konserwacja sanitarna	PIROS INSTALACJE Konrad Szwąder	tel. 501 150 398
Konserwacja elektryczna	Zakład Instalacji Elektrycznych Krzysztof Seliwiak w dni robocze 8 ⁰⁰ - 16 ⁰⁰ Dyżur 24h	tel. 606 381 881 tel. 602 215 036 tel. 600 460 567
Konserwacja ślusarska	„HART-MECH” Mirosław Świerczyński	tel. 502 280 495
Konserwacja ogólnobudowlana	Mariusz Seńczyk Profesjonalne Usługi Ogólno-budowlane PROF-BUD	Tel. 794 263 196
Konserwacja domofonowa	„ALLUX” Sławomir Rubka	tel. 604 288 678
Konserwacja bram i szlabanów	„AKSYS” Adam Kubicki	tel. 604 192 419 tel. 660 533 233
Firma Sprzątająca	DELFINEK” Wiesław Capiga	tel. 502 852 096
Ochrona	„PERSONA”	tel. 538 344 326