



INFORMATOR OSIEDLOWY Maj 2025 rok MILENIUM



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

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).

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

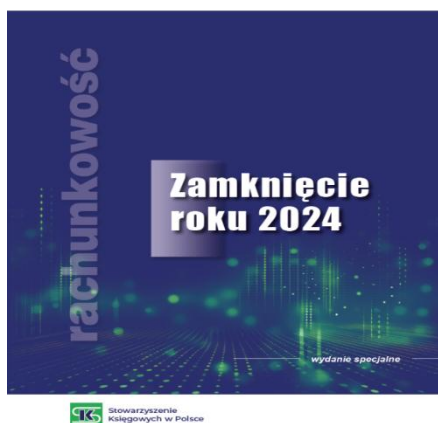


INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2025 rok
MILENIUM



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 Spółdzielnią 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,
- 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

ZADŁUŻENIE - OSIEDLE MILENIUM

Na dzień 31.03.2025 roku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych osiedla MILENIUM wynoszą 75 783,27 zł, bieżące odsetki stanowią kwotę 991,56 zł, zaś inne zobowiązania 4 721,13 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem 81 495,96 zł.



OSIEDLE MILENIUM		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 31.03.2025 r.					
Ceramiczna 29					
klatka	I	2 326,09 zł	4,75 zł	- zł	2 330,84 zł
	II	- zł	- zł	- zł	0,00 zł
	III	981,21 zł	10,12 zł	- zł	991,33 zł
	IV	- zł	- zł	- zł	0,00 zł
	V	2 115,63 zł	5,80 zł	- zł	2 121,43 zł
	VI	3 197,62 zł	8,95 zł	- zł	3 206,57 zł
	VII	2 797,89 zł	14,94 zł	300,00 zł	3 112,83 zł
lokale użytkowe		474,23 zł	- zł	202,95 zł	677,18 zł
miejsca postojowe		1 757,07 zł	- zł	- zł	1 757,07 zł
RAZEM		13 649,74 zł	44,56 zł	502,95 zł	14 197,25 zł

OSIEDLE MILENIUM		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 31.03.2025 r.					
Ceramiczna 29A					
klatka	I	3 918,54 zł	21,17 zł	- zł	3 939,71 zł
	II	3 340,58 zł	12,80 zł	- zł	3 353,38 zł
	III	14 975,35 zł	611,28 zł	- zł	15 586,63 zł
	IV	7 134,75 zł	44,87 zł	- zł	7 179,62 zł
	V	280,42 zł	1,48 zł	- zł	281,90 zł
	VI	840,85 zł	- zł	- zł	840,85 zł
	VII	4 264,05 zł	23,36 zł	- zł	4 287,41 zł
miejsca postojowe		7 346,31 zł	213,40 zł	1 375,94 zł	8 935,65 zł
RAZEM		42 100,85 zł	928,36 zł	1 375,94 zł	44 405,15 zł



OSIEDLE MILENIUM		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 31.03.2025 r.					
Ceramiczna 31					
klatka	I	5 412,46 zł	12,82 zł	- zł	5 425,28 zł
	II	770,98 zł	- zł	- zł	770,98 zł
	III	7 928,90 zł	- zł	2 320,07 zł	10 248,97 zł
	IV	1 842,73 zł	5,82 zł	- zł	1 848,55 zł
miejsca postojowe		4 077,61 zł	- zł	522,17 zł	4 599,78 zł
RAZEM		20 032,68 zł	18,64 zł	2 842,24 zł	22 893,56 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**.



Wykonanie funduszu remontowego dla Osiedla MILENIUM

Lp.	MILENIUM	Plan funduszu na rok 2024	Wykonanie od I do VI 2024	Wykonanie od VII do XII 2024	Łącznie
1.	Remont balkonów 6 pionów	200 000,00	-	246 258,58	246 258,58
2.	Remont opasek budynków od strony wejść do klatek schodowych - etap I	50 000,00	-	20 910,00	20 910,00
	<i>remont opaski wokół budynku Ceramiczna 31</i>			20 910,00	20 910,00
3.	Modernizacja oświetlenia na LED – oświetlenie nocne przed klatkami z czujnikiem ruchu	7 500,00	11 443,31		11 443,31
	<i>wymiana opraw oświetleniowych Ceramiczna 29 kl. I</i>		5 872,91		5 872,91
	<i>wymiana opraw oświetleniowych Ceramiczna 29 kl. V</i>		5 570,40		5 570,40
4.	Wykonanie brakujących lamperii klatek schodowych – etap I	40 000,00	41 461,20	-	41 461,20
	<i>malowanie lamperii na kl. schodowej Ceramiczna 29 kl. 7</i>		9 666,00		9 666,00
	<i>malowanie lamperii na kl. schodowej Ceramiczna 29A kl. 3</i>		9 936,00		9 936,00
	<i>malowanie lamperii na kl. schodowej Ceramiczna 29A kl. 2</i>		6 912,00		6 912,00
	<i>malowanie lamperii na kl. schodowej Ceramiczna 29A kl. 6</i>		6 134,40		6 134,40
	<i>malowanie lamperii na kl. schodowej Ceramiczna 29 kl. 5</i>		1 404,00		1 404,00
	<i>malowanie lamperii na kl. schodowej Ceramiczna 29A kl. 5</i>		7 408,80		7 408,80
5.	Modernizacja systemu Gazex	35 000,00			-
6.	Modernizacja monitoringu	25 000,00		3 689,26	3 689,26
7.	Wymiana poziomów z.w., ccw, i cyrkulacji w garażach i węzłach co - etap I	100 000,00			-
8.	Prace dekarские	10 000,00	16 845,90	77 485,54	94 331,44
	<i>prace remontowo-budowlane i dekarские – naprawa czapek kominowych Ceramiczna 31</i>			17 172,00	17 172,00
	<i>prace remontowo-budowlane i dekarские – naprawa czapek kominowych Ceramiczna 29A</i>			33 804,00	33 804,00
	<i>prace remontowo-budowlane i dekarские – naprawa czapek kominowych Ceramiczna 29</i>		16 845,90	26 509,54	43 355,44
9.	Drobne prace sanitarne	5 000,00	5 473,01	10 634,50	16 107,51
	<i>wykonanie modernizacji instalacji hydraulicznej w pomieszczeniu firmy sprzątającej</i>		5 473,01		5 473,01
	<i>wymiana skorodowanego grzejnika z montażem głowicy termostatycznej Ceramiczna 29</i>			3 619,08	3 619,08
	<i>wymiana odcinka skorodowanej rury z montażem kolana i złączki gebo</i>			3 342,34	3 342,34
	<i>wymiana grzejników i zaworów grzejnikowych</i>			3 673,08	3 673,08
10.	Roboty nieprzewidziane	10 000,00	30 762,97	33 599,24	64 362,21
10.1	naprawa bram i szlabanów		1 635,58	29 087,38	30 722,96
	<i>naprawa centrali szlabanu 1P, wymiana linek w bramie garażowej A, naprawa kamer</i>		1 635,58		1 635,58
	<i>naprawa bramy G i F, naprawa kamery</i>			5 445,33	5 445,33



INFORMATOR OSIEDLOWY
Maj 2025 rok
MILENIUM



	wymiana szlabanów wraz z osprzętem			20 641,44	20 641,44
	naprawa bramy E			2 791,53	2 791,53
	naprawa fotokomórek w szlabanie			209,08	209,08
10.2	naprawy i remonty dźwigów		-	-	-
10.3	Nasadzenia zieleni		2 547,94	-	2 547,94
10.4	opinia w zakresie ochrony p.poż.		8 608,28		8 608,28
10.5	opracowanie dot. współczynników korygujących		1 844,74		1 844,74
10.6	prace remontowe pomieszczenia socjalnego		9 719,23		9 719,23
10.7	wykonanie instalacji elektrycznej altany śmietnikowej		1 276,26		1 276,26
10.8	naprawa i uszczelnienie dylatacji Ceramiczna 29A			1 728,00	1 728,00
10.9	pozostałe		5 130,94	2 783,86	7 914,80
R A Z E M		482 500,00	105 986,39	392 577,12	498 563,51

Prace planowane do wykonania w 2025 roku

Lp.	Prace do wykonania w 2024 r.	
1.	remont opaski budynku Ceramiczna 31	17 000,00 zł
2.	montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu etap I	36 362,52 zł
3.	remont czapek budynku Ceramiczna 31	15 900,00 zł
4.	częściowy remont klatki budynku Ceramiczna 31 po pożarze	5 000,00 zł
5.	wykonanie lamperii w klatce IV budynku Ceramiczna 31	8 000,00 zł
Razem		82 262,52 zł
Lp.	Plan Funduszu Remontowego na 2025 r.	
1.	wymiana wodomierzy - 496 szt.	89 280,00 zł
4.	wymiana poziomów c.o. - etap I	170 000,00 zł
5.	montaż przeciwpożarowych wyłączników prądu etap II	15 000,00 zł
6.	remont 3 pionów balkonów	125 000,00 zł
7.	modernizacja i rozbudowa systemu monitoringu	41 000,00 zł
8.	modernizacja systemu detekcji tlenu węgla Gazex	35 000,00 zł
9.	modernizacja oświetlenia na LED - oświetlenie nocne przed klatkami z czujnikiem ruchu 10/100%	8 000,00 zł
10.	drobne prace sanitarne	20 000,00 zł
11.	roboty nieprzewidziane	25 000,00 zł
Razem		528 280,00 zł



INFORMATOR OSIEDLOWY Maj 2025 rok MILENIUM



ELEWACJA

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. Ceramicznej 29, 29A, 31. 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 przy ul. Ceramicznej 29, 29A i 31 redukcja zużycia energii pierwotnej budynku po wykonaniu prac termomodernizacyjnych została określona na poziomie odpowiednio: 9,55%, 8,14%, 8,08%.

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.

INFORMACJE BIEŻĄCE

Pozwolenie na użytkowanie budynku Ceramiczna 29A

Prace wygłuszeniowe w ostatnim, podzielonym, lokalu zostały wykonane w czerwcu 2023 roku. Wszystkie formalności związane z pracami w lokalu zakończyły się w lipcu 2023 roku.

Następnie istniała konieczność kompletowania dokumentów potrzebnych do złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku Ceramiczna 29a, w tym m.in. wykonanie badań akustycznych, kontrole instalacji, kontrole budowlane. Wystosowane zostały zawiadomienia do Państwowej Straży Pożarnej i Państwowej Inspekcji Sanitarnej informujące zakończeniu prac budowlanych na inwestycji. Wniosek o wydania pozwolenia na użytkowanie został złożony do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w dniu 28 maja 2024 roku. W dniu 7



INFORMATOR OSIEDLOWY Maj 2025 rok MILENIUM



czerwca 2024 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wezwał Spółdzielnię do uzupełnienia wniosku o dokumenty wyszczególnione w piśmie. Spółdzielnia uzupełniła wniosek. W dniu 20 grudnia 2024 roku do biura Spółdzielni wpłynęła decyzja nr IIWT/692/U/2024 odmawiająca wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie. W dniu 3 stycznia 2025 roku Spółdzielnia złożyła odwołanie od ww. decyzji do Mazowieckiego Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Na dzień 26 maja 2025 roku nie wpłynęła odpowiedź na ww. odwołanie.

Sprawa dotycząca uchylenia uchwały Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji Milenium.

Uchwałą nr 10/2/2011 z dnia 11 kwietnia 2011 roku Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium. W skład osiedla Milenium wchodzi trzy budynki mieszkalne wielorodzinne, położone w Warszawie przy ul. Ceramicznej 29, 29A i 31.

W wyniku podjęcia uchwały w przedmiocie ostatecznego rozliczenia dokonano zatwierdzenia rozliczenia kosztów inwestycji, które ustalono na łączną kwotę 51.265.858,00 zł (słownie: pięćdziesiąt jeden milionów dwieście sześćdziesiąt pięć tysięcy osiemset pięćdziesiąt osiem złotych).

Dwa z trzech budynków wchodzących w skład osiedla Milenium, dysponują ostatecznymi decyzjami pozwolenie na użytkowanie:

- Ceramiczna 29: decyzja numer IIIOT/43/U/2008 z dnia 15 stycznia 2008 roku.
- Ceramiczna 31: decyzja numer IIIOT/222/U/2008 z dnia 19 czerwca 2008 roku.

Budynek Ceramiczna 29A pozwolenia na użytkowanie nie posiada. Spółdzielnia formalnie nadal prowadzi prace budowlane w tym obiekcie, co uniemożliwia uzyskanie takiej decyzji. Co istotne budynek ten pozwolenia na użytkowanie nie posiadał również w dacie podjęcia uchwały w sprawie ostatecznego rozliczenia inwestycji przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Powyższe oznacza, że zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wspomniana wyżej uchwała, została podjęta niezgodnie z powszechnie obowiązującym porządkiem prawnym:

Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

Rada Nadzorcza dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy osiedla Milenium, pomimo braku pozwolenia na użytkowanie wydanego dla budynku Ceramiczna 29A.

Fakt ten powoduje, że uchwała ta została podjęta wbrew powszechnie obowiązującym przepisom ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dotknięta jest sankcją nieważności bezwzględnej (ex lege), o której mowa w art. 42 § 2 ustawy prawo spółdzielcze, który stanowi: uchwała sprzeczna z ustawą jest nieważna.

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.



INFORMATOR OSIEDLOWY Maj 2025 rok MILENIUM



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.
- ✓ 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.



INFORMATOR OSIEDLOWY Maj 2025 rok MILENIUM



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.



Uwaga! Centralne ogrzewanie wyłączone.

Szanowni Państwo,

uprzejmie informujemy, że od dnia 20 maja 2025 roku wyłączone zostało centralne ogrzewanie w budynkach.

Powyższe wynika z zakończenia sezonu grzewczego oraz potrzeby wykonania prac konserwacyjnych na instalacjach wewnętrznych centralnego ogrzewania.

Szanowni Państwo,

Nie trzeba od razu upychać „pralki” do sedesu, by zapchać rury. Wystarczy włożyć do zlewozmywaka albo wrzucić do toalety substancje i przedmioty, które bezwzględnie powinny trafiać 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
Maj 2025 rok
MILENIUM**



**ZADBAJMY O BEZPIECZEŃSTWO SVOJE
I SĄSIADÓW**

SPRZĄTNIJMY RZECZY Z HALI GARAŻOWEJ I KLATKI SCHODOWEJ !

Szanowni Państwo,

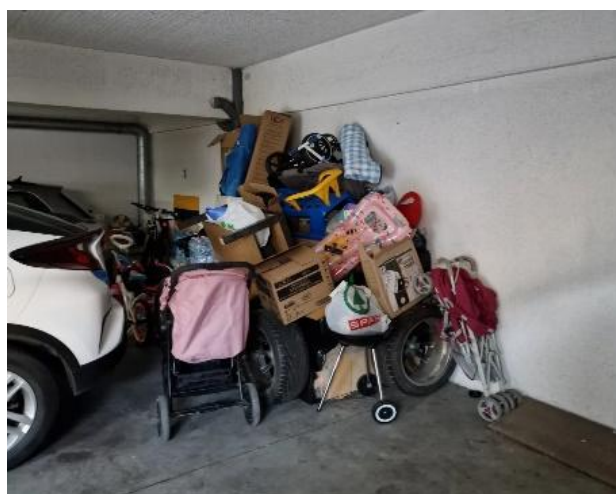
przypominamy, iż w Polsce obowiązuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 roku, które dotyczy warunków technicznych, jakim muszą odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Według przepisów - za garaż rozumie się obiekt budowlany samodzielny lub stanowiący część innego obiektu, który służy 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
Van Gogha 3B**



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

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

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





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 PRZYCZYNĄ TRAGEDII zarówno dla osób pozostawiających przedmioty zawężające drogę ewakuacyjną, jak i innych korzystających z ciągów komunikacyjnych. Warto pamiętać, że w sytuacji zagrożenia zmienia się sposób myślenia i reagowania ludzi, dodatkowo korytarz może być silnie zadymiony uniemożliwiając dostrzeżenie przeszkód. Brak drożności drogi ucieczki może stać się bezpośrednią przyczyną tragedii.

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 Maj 2025 rok MILENIUM



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.



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 Maj 2025 rok MILENIUM



Przypominamy o konieczności uzyskania zgody Spółdzielni na montaż jednostki zewnętrznej klimatyzacji. Zgodnie z §14 Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82” *„Montowanie jakichkolwiek klimatyzatorów oraz urządzeń wentylacyjnych na dachach oraz elewacjach budynków, a także rozprowadzanie rur (przewodów) po elewacjach budynków lub po ścianach części wspólnych budynku dopuszczalne jest wyłącznie po uzyskaniu zezwolenia Spółdzielni.”*

Mieszkańcy, którzy zamontowali jednostki zewnętrzne klimatyzacji na elewacji budynku bez uzyskania niezbędnych zgód zostaną wezwani do natychmiastowego demontażu urządzenia. W przypadku niezdemontowania klimatyzatora, urządzenie zostanie zdemontowane na koszt i ryzyko właściciela lokalu.



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.



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..





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 uciążliwości 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 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 werdowała 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 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 uciążliwości, przeproś. Po prostu.

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