



## AKTUALNOŚCI

- Z dniem 5 października 2018 r. weszła w życie ustawa, na mocy której z dniem 1 stycznia 2019 roku nieruchomości gruntowe zabudowane na cele mieszkaniowe, co do których zostało dotychczas ustanowione prawo użytkowania wieczystego, przekształcają się w prawo własności, na warunkach wskazanych w tej ustawie. W najbliższych dniach otrzymacie Państwo szczegółowe, pisemne informacje w tej sprawie.
- Spółdzielnia otrzymała wymagane prawem pozwolenia na przeprowadzenie prac remontowych polegających na przebudowie wejść do klatek schodowych nr I, II, III i IV budynku Targowej 33/35/37. W najbliższych dniach ogłoszona zostanie procedura przetargowa, która wyłoni Wykonawcę. Planowany termin realizacji prac to I połowa 2019 roku.

- Firma Totalizator Sportowy sp. z o.o. została wezwana do zmiany sposobu odprowadzania wód opadowych z terenu przyległego do Totalizatora Sportowego, znajdującego się w budynku usytuowanym



przy ul. Targowej 25 w Warszawie. Woda opadowa, poprzez odwodnienia w podmurówce ogrodzenia terenu przynależnego do firmy Totalizator Sportowy sp. z o.o., spływała na teren Spółdzielni, tworząc zastoiska wodne, powodując zazielenienie kostki oraz oblodzenie terenu w okresie zimowym. W chwili obecnej czekamy na informację od Zarządu

spółki.

**JAGIELLOŃSKA II A**

- W dniu 13 września 2018 roku zakończył się II etap prac polegających na rozbudowie i wymianie systemu sygnalizacji pożaru w Pasażu Handlowym usytuowanym w budynku przy ul. Targowej 33A. III etap prac zaplanowany został na III kwartał 2019 roku.
- W związku ze złym stanem technicznym trwa kompleksowy remont dźwigu osobowego znajdującego się w klatce schodowej nr I, w budynku usytuowanym przy ul. Marcinkowskiego 11.



- W ostatnich miesiącach przeprowadzone zostały okresowe przeglądy i sprzątanie dachów budynków usytuowanych na osiedlu Jagiellońska II A. Zakres w/w prac obejmował m.in. czyszczenie rynien, czyszczenie kratk osłonowych rur spustowych, usunięcie liści, mchu i innych odpadów z powierzchni połaci dachowej, kontrolę stanu oraz zamocowań pokrycia dachowego, sprawdzenie stanu wyłazów dachowych, itp. Wszystkie wpusty odpływowe zostały udrożnione. Usterki wskazywane w protokołach zostały usunięte. Prace naprawcze na dachach budynków polegały m.in. na naprawie skorodowanych obróbek blacharskich oraz elewacji przy tych obróbkach, wykonaniu obróbek blacharskich na czapkach kominowych z blachy stalowej powlekanej, naprawie elewacji kominów, zamontowaniu siatki stalowej na kratkach wentylacyjnych oraz przedłużeniu rur odpowietrzających kanalizację, aby wystawały powyżej czapek kominowych, co zapobiegnie niszczeniu kominów i pokrycia dachu w przyszłości. Do wykonania pozostały jeszcze prace na dachu Pasażu Handlowego. Prace będą prowadzone w najbliższych dniach.

- Zostały zakończone prace polegające na kompleksowym zagospodarowaniu terenu zielonego znajdującego się na osiedlu.
- We wrześniu został przeprowadzony remont malarski klatki schodowej nr I, znajdującej się w Pasażu Handlowym, przy ul. Targowej 33A w Warszawie.



- Naprawiona została zapadnięta nawierzchnia przy studziencie kanalizacyjnej, znajdującej się przy budynku usytuowanym przy ul. Targowej 37A oraz wykonany został remont cząstkowy nawierzchni drogowej na terenie osiedla Jagiellońska II A w Warszawie.

**JAGIELLOŃSKA II A**

- Spółdzielnia zleciła przygotowanie zmian do projektu budowlanego, polegających na wykonaniu zadaszeń nad wejściami do klatek schodowych nr I i II, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Marcinkowskiego 11. W chwili obecnej trwają prace projektowe.

- Obecnie wykonujemy drobne prace remontowe we wszystkich komorach śmietnikowych znajdujących się w Osiedlu. Oprócz prac malarskich w pomieszczeniu śmietnika przy klatce V budynku Targowa 33/35/37 do wykonania zaplanowano udrożnienie wentylacji tego pomieszczenia.



- W maju 2018 roku na terenie osiedla zostały przeprowadzone prace remontowe polegające na naprawie stopni chodnikowych przy schodach na dolny parking od strony ul. Marcinkowskiego.

- W dniu 5 października 2018 roku zostało rozstrzygnięte postępowanie przetargowe na przeprowadzenie przeglądu instalacji gazowej oraz przewodów kominowych, wentylacyjnych i spalinowych w budynkach należących do zasobów MSM „Nowy Dom 82” w Warszawie. Wykonawcą przedmiotowych prac jest firma *ZAKŁAD KOMINIARSKO – REMONTOWY KOSIAK Andrzej Kosiak*. Informacja na temat harmonogramu zostanie Państwu przekazana poprzez ogłoszenia znajdujące się na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni.



- We wrześniu został przeprowadzony III etap przeglądu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych i usługowych, znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni. Szczegółowa informacja na temat terminu i godziny przeprowadzenia przeglądu instalacji elektrycznej została przekazana mieszkańcom, którzy nie udostępniili lokali w pierwszych dwóch terminach prowadzenia przedmiotowych prac.
- Wiosną 2019 rozpocznie się ostatni etap prac polegający na remoncie zjazdu, murków i podciągu na terenie osiedla. Wykonawca zadeklarował możliwość przeprowadzenia przedmiotowych prac w 2019 roku. Firma, która w ubiegłych latach prowadziła remont na osiedlu, nie mogła podjąć się przedmiotowych prac, ze względu na opóźnienia w realizacji pozostałych inwestycji oraz okres jesienno-zimowy uniemożliwiający wykonanie prac remontowych. Niestety firmę dotknął problem z jakim boryka się obecnie branża budowlana tj. rosnące koszty, brak siły roboczej.
- W roku 2015 Spółdzielnia została pozwana przez Wspólnotę Mieszkaniową Targowa 35/37. Budynek Wspólnoty znajduje się przy wejściu na osiedle Jagiellońska IIa od strony ulicy Targowej. Początkowo Spółdzielnia prowadziła rozmowy z przedstawicielami Wspólnoty, które miały na celu uregulowanie

**JAGIELLOŃSKA II A**

kwestii korzystania przez mieszkańców tego budynku z terenu Spółdzielni, którzy korzystają z niego z jednej strony na potrzeby dojścia do budynku od strony ulicy Targowej, z drugiej strony na potrzeby wyprowadzania psów i odbywania spacerów po pozostałej części osiedla. Spółdzielnia zaproponowała Wspólnocie odpłatne ustanowienie służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przejścia. Niestety Wspólnota nie zgodziła na warunki finansowe Spółdzielni i skierowała sprawę do Sądu celem ustanowienia przez sąd odpowiednich służebności. W swoim wniosku Wspólnota zażądała we wniosku ustanowienia służebności przechodu ale i przejazdu, tak aby możliwe było parkowanie samochodów mieszkańców tego budynku na terenie Spółdzielni. Dotychczas udało się wyeliminować z postępowania żądanie Wspólnoty w zakresie parkowania pojazdów. Niestety zamiast tego wniosku Wspólnota zgłosiła wniosek o ustanowienie odpowiednich służebności celem posadowienia na terenie Spółdzielni śmietnika, twierdząc, że w swoim budynku brak jest miejsca na taki śmietnik. Sąd wniosek ten rozpoznaje. W ocenie Spółdzielni wniosek ten nie ma racji bytu. Poza ww. wnioskami Wspólnota zgłosiła i taki, aby umożliwić im montaż na elewacji budynku Targowa 35/37 kaset domofonowych, tak aby możliwy był dostęp do ich budynku bez korzystania z chipów, które wydaje Spółdzielnia. Oczekujemy obecnie na powołanie w sprawie biegłego elektryka, która ma wykonać opinię w tym zakresie. Stanowisko Spółdzielni w tym zakresie jest jednoznaczne- brak zgody na montaż dodatkowych domofonów. W ocenie Spółdzielni może się to przyczynić do pogorszenia bezpieczeństwa na osiedlu z uwagi na brak możliwości kontrolowania ruchu pieszego.

- W dniu 02.08.2018r. Spółdzielnia podpisała porozumienie z ZGN dla Pragi-Północ w Warszawie w sprawie korzystania przez mieszkańców budynku Marcinkowskiego 13 z nieruchomości Spółdzielni. Porozumienie to zawarte zostało do dnia 30.11.2018r. i zakłada, że za każdym miesiącem korzystania z terenu Spółdzielni ZGN zapłaci Spółdzielni kwotę 1000,00 zł. Dodatkowo informujemy, że do sądu trafiła sprawa o zapłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości Spółdzielni przez mieszkańców tego budynku za okres 3 lat wstecz. Obecnie oczekujemy na wyznaczenie terminu rozprawy.
- W ostatnich miesiącach na terenie osiedla Jagiellońska II A pojawiło się kilka wolno biegających kotów i małych kociąt. We wrześniu zwróciliśmy się do Eko Patrołu Straży Miejskiej z prośbą o pomoc w kwestii umieszczenia zwierząt w miejscach do tego przeznaczonych, np. schroniskach, przed nastaniem zimy. W odpowiedzi otrzymaliśmy informację, że w myśl obowiązujących przepisów, m.in. ustawy o ochronie zwierząt (Dz.U.2017.1840) oraz Stanowiska nr 54 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 5 listopada 2009 r. „dzikie koty nie są zwierzętami bezdomnymi, dlatego też nie można ich wylapać ani gdziekolwiek wywozić, lecz stwarzać im warunki bytowania w miejscach ich dotychczasowego schronienia”. Funkcjonariusze z Referatu ds. Ekologicznych oraz służby wyznaczone przez Wydziały Ochrony Środowiska dla Dzielnic m.st. Warszawy mogą służyć przewiezieniem kotów z odłowionego miejsca do lecznicy weterynaryjnej i poddania go odpowiedniej opiece weterynaryjnej, a po zakończonym leczeniu wypuszczają kota w miejscu odłowienia. Za szkody wyrządzone przez koty wolnożyjące nikt nie odpowiada.



## INFORMACJE FINANSOWE

- Na koniec września 2018 roku otrzymaliście Państwo nowe naliczenia stawek opat eksploatacyjnych, które będą obowiązywały od 1 stycznia 2019 roku. Stawki zostały przygotowane na podstawie Planu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, który obejmuje całokształt działalności Spółdzielni. Istotą Planu GZM jest zbliżone do rzeczywistości zaplanowanie kosztów i przychodów na rok 2019, przy uwzględnieniu wykonania kosztów w roku poprzednim oraz **ewentualne prognozy kosztów na rok kolejny**. Zadaniem Zarządu jest ograniczenie kosztów utrzymania nieruchomości jednak przy zachowaniu racjonalnej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również mając na względzie utrzymanie równowagi ekonomiczno-finansowej Spółdzielni. Najistotniejsze znaczenie na wysokość kosztów w roku 2019 będzie miało rozporządzenie określające **minimalne wynagrodzenie za pracę w 2019 r. oraz minimalną stawkę godzinową w przypadku umów zleceń** - od 1 stycznia 2019 r. minimalne wynagrodzenie za pracę wynosić będzie 2.20 zł brutto miesięcznie – dla porównania w 2018 roku jest to 2.10 zł brutto miesięcznie, natomiast minimalna stawka godzinowa — 14,50 zł brutto za każdą godzinę świadczenia usług na podstawie umowy zlecenia – w roku 2018 jest to 13,70 zł brutto miesięcznie. Decyzje o podniesieniu stawek na 2019 rok nie były dla nas łatwe. Niestety, nie możemy dopuścić do sytuacji, w której Spółdzielnia straci płynność finansową. Uwzględniając sytuację na rynku i niedobory GZM nie mogliśmy pozostawić stawek na dotychczasowym poziomie.
- Otrzymaliście Państwo oddzielne naliczenia na lokal mieszkalny i miejsce postojowe. Wydzielenie opłat za lokal mieszkalny i za miejsce postojowe wynika z kwestii podatkowych (opłaty opodatkowane i zwolnione) oraz podyktowane zostało większą przejrzystością wpłat wnoszonych na poszczególne zasoby. Poza tym, regulowanie tych opłat łącznie, w ramach jednego konta, powodowało problemy w przypadku pojawiających się zaległości, np. sprzedaż samego miejsca postojowego nastroczała problemy w harmonizacji ciągłości wnoszonych na ten cel opłat i dostosowaniu takiego subkonta do pozostałych.
- Na dzień 30.09.2018 roku zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych osiedla Jagiellońska II A wynoszą 211.036,16 zł, odsetki stanowią kwotę 11.119,69 zł, zaś inne zobowiązania 20.756,19 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem 242,911.98 zł.

Osiedle Jagiellońska IIA	OPL. EKSPLOATACYJNE	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA	RAZEM BUDYNEK
<b>Targowa 33/35/37</b>	<b>73 802,89</b>	<b>4 249,37</b>	<b>11 549,13</b>	<b>89 601,39</b>
• klatka I	43 349,88	3 525,99	8 401,42	55 277,29
• klatka II	2 604,93	26,65	0,00	2 631,58
• klatka III	4 562,54	287,88	0,00	4 850,42
• klatka IV	4 214,50	7,90	0,00	4 222,40
• klatka V	8 189,29	112,23	0,00	8 301,52
• miejsca post. - lok. użyt.	10 881,75	288,72	3 147,71	14 318,18
<b>Targowa 33B</b>	<b>30 640,71</b>	<b>1 508,12</b>	<b>300,00</b>	<b>32 448,83</b>
• klatka I	12 802,68	1 312,58	0,00	14 115,26

**INFORMATOR OSIEDLOWY**  
**-październik, listopad 2018-**

**JAGIELLOŃSKA III A**

• klatka II	7 316,29	49,54	0,00	7 365,83
• klatka III	9 673,40	146,00	300,00	10 119,40
• miejsca post. - lok. użyt.	848,34	0,00	0,00	848,34
<b>Targowa 37A</b>	<b>20 303,44</b>	<b>12,56</b>	<b>1 876,66</b>	<b>22 192,66</b>
• klatka I	4 447,52	10,69	0,00	4 458,21
• klatka II	919,33	1,87	0,00	921,20
• miejsca post. - lok. użyt.	14 936,59	0,00	1 876,66	16 813,25
<b>Targowa 39A</b>	<b>2 010,45</b>	<b>2 418,38</b>	<b>216,55</b>	<b>4 645,38</b>
• klatka I	1 803,40	2 418,38	27,55	4 249,33
• miejsca post. - lok. użyt.	207,05	0,00	189,00	396,05
<b>Targowa 33a</b>	<b>47 206,56</b>	<b>2 059,07</b>	<b>627,93</b>	<b>49 893,56</b>
• miejsca post. - lok. użyt.	47 206,56	2 059,07	627,93	49 893,56
<b>Parking Jagiellońska</b>	<b>5 432,84</b>	<b>0,00</b>	<b>1 987,00</b>	<b>7 419,84</b>
• miejsca post. - lok. użyt.	5 432,84	0,00	1 987,00	7 419,84
<b>ul. Jagiellońska 6A</b>	<b>20 104,13</b>	<b>537,65</b>	<b>3 617,89</b>	<b>24 259,67</b>
• klatka I	1 915,93	0,00	0,00	1 915,93
• klatka II	18 072,49	537,65	3 617,89	22 228,03
• miejsca post. - lok. użyt.	115,71	0,00	0,00	115,71
<b>ul. Marcinkowskiego 11</b>	<b>11 535,14</b>	<b>334,54</b>	<b>581,03</b>	<b>12 450,71</b>
• klatka I i II	2 144,10	319,88	341,03	2 805,01
• klatka III	3 083,20	14,66	0,00	3 097,86
• miejsca post. - lok. użyt.	6 307,84	0,00	240,00	6 547,84
<b>razem osiedle</b>	<b>211 036,16</b>	<b>11 119,69</b>	<b>20 756,19</b>	<b>242 912,04</b>

- Na początku listopada br. otrzymacie Państwo potwierdzenia sald według stanu na dzień 31 października. Prosimy o weryfikację sald Państwa lokali, o ich potwierdzenie na dolnym odcinku pisma i przekazanie go do biura Spółdzielni. W przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości bardzo prosimy o kontakt w tej sprawie drogą pisemną, tradycyjną lub mailową na adres: [nowydom@nowydom82.pl](mailto:nowydom@nowydom82.pl). Z uwagi na znowelizowane przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, informacje telefoniczne nie będą udzielane.
- Przypominamy przy tym, że mogą Państwo na bieżąco, uzyskiwać informacje o indywidualnym stanie należności z tytułu opłat oraz weryfikować dokonywane przez Państwa wpłaty za pośrednictwem systemu ADA NET. Nadawanie uprawnień do logowania odbywa się na podstawie złożonego przez właściciela lokalu lub miejsca postojowego formularza aktualizacji danych ze wskazaniem adresu e-mail, na który zostanie wysłany identyfikator i hasło.



**INFORMACJE OGÓLNE**

- Zwracamy się z prośbą do właścicieli psów, aby wyprowadzali swoich pupili na smyczy.  
Psy biegające „wolno” stwarzają zagrożenie dla bezpieczeństwa innych ludzi (Państwa sąsiadów) i zwierząt. Państwa psy nie powinny wchodzić w kontakt z innymi ludźmi i zwierzętami, jeśli sobie tego nie życzą. Psy „ras agresywnych” należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu.
- Prosimy również o każdorazowe sprzątnięcie po swoich czworonogach oraz pilnowanie, aby nie oddawały moczu na elewację budynku. Pozwoli to ochronić teren wspólny osiedla przed zanieczyszczeniami i nieprzyjemnym zapachem. Dbajmy o bezpieczeństwo swoje i swoich pupili oraz dobre stosunki międzysąsiedzkie.
- Przypominamy również, że zgodnie z instrukcją eksploatacji lokalu, niedopuszczalne jest wykonywanie robót naruszających elementy konstrukcyjne budynku (ściany, wieńce, stropy). Zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego, obowiązującego mieszkańców Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, wszelkie prace remontowe polegające m.in. na demontażu lub zmianą usytuowania ścian działowych, wymianie okien lub drzwi, montowaniu jakichkolwiek anten na dachach lub elewacji budynków, montowaniu klimatyzatorów, przerabianiu instalacji (w szczególności: gazowej, elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania) wymagają zgody Spółdzielni.
- Zabrania się dokonywania samowolnych zmian w ustawieniu nastaw wstępnych zaworów termostatycznych grzejników c.o. w lokalach mieszkalnych i użytkowych jak również w pomieszczeniach ogólnodostępnych.
- W godzinach 22:00 – 6:00 obowiązuje cisza nocna. Wszelkie głośne prace remontowe i instalacyjne w lokalach, mogą być przeprowadzane od poniedziałku do piątku w godzinach 9:00 – 18:00 oraz w soboty w godzinach 10:00 – 14:00. W niedzielę oraz dni świąteczne ww. prace są zabronione.
- Usuwanie gruzu powstałego w efekcie remontu lokalu, jak też usuwanie śmieci wielkokubaturowych odbywa się na koszt Właściciela tego lokalu i w sposób uzgodniony z administracją.
- W związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego, prosimy o zgłaszanie do biura Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania, np. ciekące lub zapowietrzone kaloryfery, niedziałające zawory termostatyczne, itp.
- Przypominamy także, że istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które dostępne jest na stronie internetowej [www.nowydom82.pl](http://www.nowydom82.pl) lub w biurze Spółdzielni.



*Zarząd MSM „Nowy Dom 82”*