



## 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 informacje w tej sprawie.
- W dniu 21 czerwca 2018 roku zakończył się remont ostatniego pionu balkonów przyległych do lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku usytuowanym przy ul. Znanieckiego 4D.
- W ostatnich miesiącach przeprowadzony został remont malarski pomieszczenia altany śmietnikowej znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Znanieckiego 4BC w Warszawie.
- W związku z burzą, która miała miejsce 3 sierpnia 2018 roku zalaniu uległy piwnice znajdujące się w budynkach usytuowanych na terenie osiedli Nowa Ulga, Nowa Ulga Bis oraz Wilga XII. Intensywne opady spowodowały, że sieć kanalizacyjna nie była w stanie odprowadzić takiej ilości wody, w efekcie czego doszło do zalania. Wymiary sieci kanalizacyjnej zostały opracowane przez projektantów, którzy brali pod uwagę natężenie deszczu miarodajnego. W piwnicach budynków zostały umieszczone osuszacze kondensacyjne, mające na celu usunięcie wilgoci ze ścian i stropów. Osuszacze pracowały przez kilkanaście dni, aż zniknęło zagrożenie powstania pleśni i grzybów oraz nieprzyjemny zapach wilgoci.



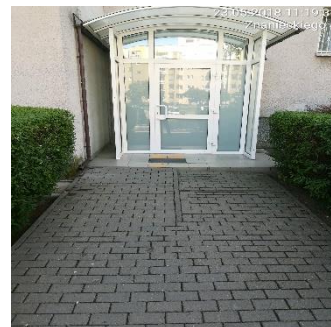
**NOWA ULGA**



➤ Spółdzielnia zleciła okresowy przegląd i sprzątanie dachów budynków usytuowanych na osiedlu Nowa Ulga. Zakres prac obejmował m.in. czyszczenie rynien i kanalików przy spadkach (z błota, liści, posypki papowej, itp.), czyszczenie krtek osłonowych rur spustowych, usunięcie gruzu (z sypiących się kominów), liści, mchu i innych odpadów z powierzchni połąci dachowej, kontrolę stanu oraz zamocowań pokrycia dachowego, kontrolę stanu pokrycia dachowego, zamontowanie brakujących koszyczków na spustach dachowych, sprawdzenie stanu wyłazów dachowych.

➤ Oględziny pokrycia dachów wykazały, że stan techniczny pokrycia dachu budynku Znanieckiego 4/4A kwalifikuje go do remontu. O dalszych działaniach w tej sprawie poinformujemy w kolejnej korespondencji. Dachy w pozostałych budynkach są w stanie dobrym.

➤ Wykonany został remont podejść do klatek schodowych nr 1 i 2 budynku 4,4a. Do wykonania pozostają prace w klatce 6.



➤ W odpowiedzi na postępowanie przetargowe dotyczące remontu piwnicy klatki schodowej nr VI (lewa strona), znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Znanieckiego 4BC w Warszawie do biura Spółdzielni wpłynęła tylko jedna oferta, na kwotę 115.164,17 zł brutto (106.633,49 zł netto). W związku z przekroczeniem założeń Inwestorskich (środki zgromadzone w ramach Funduszu Remontowego wynoszą ok. 60.000,00 zł netto) Komisja Przetargowa złożyła wniosek o unieważnienie przetargu i wybór Wykonawcy z wolnej ręki. Zarząd przychylił się do wniosku. Komisja przetargowa wystąpiła do kilku firm z prośbą o przedstawienie oferty na przedmiotowe prace, w odpowiedzi do biura Spółdzielni wpłynęły dwie oferty. Obie oferty znacznie przekroczyły założenia Inwestorskie, tj. opiewały na kwoty ponad 100.000,00 zł. W związku z powyższym remont piwnicy klatki schodowej nr VI (lewa strona), znajdującej się w budynku usytuowanym przy ul. Znanieckiego 4BC w Warszawie odbędzie się w 2019 roku, po zgromadzeniu środków koniecznych do realizacji zamówienia.

➤ 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 udostępnili lokali w pierwszych dwóch terminach prowadzenia przedmiotowych prac.

NOWA ULGA



- 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.
- Pismem z dnia 22 sierpnia 2018 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Goćław-Lotnisko” zwrócił się z prośbą o umożliwienie podłączenia się do rozdzielni elektrycznej zlokalizowanej w budynku Znanickiego 2 i przeprowadzenia kabla elektrycznego przez osiedle, celem zasilenia inwestycji realizowanej przez SM Goćław Lotnisko, na sąsiednich nieruchomościach, tj. budynku mieszkalnego wielorodzinnego. W odpowiedzi na zapytanie Zarząd poprosił o doprecyzowanie informacji technicznych związanych z planowanym podłączeniem prądu tj. na jaki okres, jakim kablem, czy będzie zamontowany podlicznik i inne. W ocenie Zarządu Spółdzielni zaistniała sytuacja stanowi dobrą okazję, aby ponowić rozmowy w sprawie ustanowienia służebności przejazdu prowadzącą przez drogę dojazdową do budynku Znanickiego 2, Znanickiego 44a, Znanickiego 4bc i Znanickiego 4d, która pozostaje aktualnie we władaniu SM Goćław Lotnisko. Z tego względu przygotowany został przez naszą Spółdzielnię projekt porozumienia regulującego kwestie podłączenia prądu zasilającego sąsiednią inwestycję oraz kwestię korzystania z drogi dojazdowej przez mieszkańców osiedli Nowa Ulga i Nowa Ulga Bis. Sprawa ta trafiła pod obrany Rady Nadzorczej SM Goćław Lotnisko. Obecnie oczekujemy na przekazanie informacji zwrotnej odnośnie naszej propozycji.
- Na terenie Osiedla zostały wykonane nowe nasadzenia.



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

**NOWA ULGA**

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 nastęrczała 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 Nowa Ulga wynoszą 40.770,50 zł, odsetki stanowią kwotę 870,75 zł, zaś inne zobowiązania 305,00 zł (tj. wpisy sądowe, koszty zastępstwa, odsetki od nakazów, kaucje). Zadłużenie razem 41.946,25 zł.

OSIEDLE - NOWA ULGA	OPL. EKSPLOATACYJNE (w tym roszczenia sporne)	ODSETKI	INNE ZOBOWIĄZANIA	RAZEM BUDYNEK
<b>Znanieckiego 4BC</b>	<b>17 784,24</b>	<b>533,04</b>	<b>276,00</b>	<b>18 593,28</b>
• klatka I	8 960,28	293,14	0,00	9 253,42
• klatka II	988,70	125,67	0,00	1 114,37
• klatka III	2 705,46	17,70	0,00	2 723,16
• klatka IV	1 980,13	4,66	0,00	1 984,79
• klatka V	258,04	1,87	0,00	259,91
• klatka VI	1 811,36	90,00	0,00	1 901,36
• miejsca post. - lok. użyt.	1 080,27	0,00	276,00	1 356,27
<b>Znanieckiego 4/4A</b>	<b>11 485,42</b>	<b>106,16</b>	<b>29,00</b>	<b>11 620,58</b>
• klatka I	1 327,44	0,00	0,00	1 327,44
• klatka II	853,31	0,00	0,00	853,31
• klatka III	973,12	84,63	0,00	1 057,75
• klatka IV	1 758,43	9,47	0,00	1 767,90
• klatka V	4 051,17	6,55	0,00	4 057,72
• klatka VI	2 314,89	5,51	0,00	2 320,40
• miejsca post. - lok. użyt.	207,06	0,00	29,00	236,06
<b>Znanieckiego 4D</b>	<b>10 848,87</b>	<b>231,55</b>	<b>0,00</b>	<b>11 080,42</b>
• klatka I	8 703,53	231,55	0,00	8 935,08
• miejsca post. - lok. użyt.	2 145,34	0,00	0,00	2 145,34
<b>Parking Nowa Ulga</b>	<b>651,97</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>651,97</b>
<b>razem osiedle</b>	<b>40 770,50</b>	<b>870,75</b>	<b>305,00</b>	<b>41 946,25</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

- Przypominamy, 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.
- Przypominamy o obowiązku dbania o drożność odpływów z tarasów i czyszczenie ich z zalegających liści. Zatkane odpływy tarasowe powodują tworzenie się zastoin wody, które są częstą przyczyną zalań.

- W związku z rozpoczęciem sezonu grzewczego, prosimy o zgłaszanie do biura Spółdzielni wszelkich nieprawidłowości w funkcjonowaniu centralnego ogrzewania, np. ciekące lub zapowietrzone kaloryfery, nie działające 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”