



WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI

Ustawa *prawo spółdzielcze* zobowiązuje zarząd spółdzielni do zwołania Walnego Zgromadzenia Członków, w ciągu sześciu miesięcy od zakończenia roku obrotowego. Ustawa z 31 marca 2020 roku zwana potocznie „tarczą antykryzysową”, wydłużyła ten termin do sześciu tygodni po zakończeniu okresu obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii. W związku z tym, że stan epidemiczny nie został prawnie zniesiony Walne Zgromadzenie odbędzie się po odwołaniu stanu epidemii. Sprawozdania z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej oraz sprawozdanie finansowe za rok 2020 zostały przygotowane i będzie można się z nimi zapoznać na stronie internetowej spółdzielni i w biurze spółdzielni.



Spotkania Osiedlowe

Szanowni Państwo,

w związku z potrzebą spotkania się z Państwem w celu omówienia spraw osiedlowych, planujemy organizację spotkań na wszystkich naszych Osiedlach w miesiącu październiku b.r. Termin i miejsce spotkania zostanie Państwu odpowiednio wcześniej przekazany.

PRZEKSZTAŁCENIE UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

GRUNT TO WŁASNOŚĆ

Grunty pod budynkami Znanieckiego 16, Znanieckiego 16A, Znanieckiego 16B, Znanieckiego 16C mają status własności. Został złożony wniosek do Sądu wieczystoksięgowego o wykreślenie roszczenia o zapłatę kwoty z tytułu opłaty przekształceniowej. Opłata przekształceniowa została przez Spółdzielnię wniesiona w całości. Obecnie dział finansowy Spółdzielni przygotowuje rozliczenie wnoszonych przez Państwa zaliczek tytułem wieczystego użytkowania. W najbliższym czasie otrzymacie Państwo indywidualne rozliczenia .

GOSPODARKA ODPADAMI KOMUNALNYMI NA TERENIE M.ST. WARSZAWY

Od dnia 1 kwietnia 2021 roku zmianie uległa wysokość opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych (śmieci). Szczegółowe informacje w tym zakresie otrzymaliście Państwo w dokumencie „*U Z A S A D N I E N I E do zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych w zakresie opłaty za wywóz nieczystości stałych (opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - śmieci)*”.

Warszawscy Radni przyjęli **metodę ustalenia opłaty za wywóz odpadami komunalnymi) według ilości zużytej wody w nieruchomości budynkowej.**

Nowa stawka opłaty miesięcznej dla właścicieli nieruchomości jednorodzinnych i budynków wielolokalowych wyposażonych w wodomierz główny obliczana jest **wg. wzoru: 12,73 zł x 1 m³ wody według wskazań wodomierza głównego budynku. Opłata jest liczona na podstawie średniego zużycia wody z 6 kolejnych miesięcy z okresu ostatniego roku.** Zarówno w przypadku nieruchomości wielorodzinnych, jak i jednorodzinnych, mieszkańcy nie zapłacą za wodę bezpowrotnie zużytą, czyli np. wykorzystywaną do podlewania zieleni, pod warunkiem, że będzie ona opomiarowana. Zostanie ona odliczona i nie będzie miała wpływu na wysokość opłaty za odpady. W opłacie za odpady uwzględnia się natomiast ilość zużytej wody technicznej – ogólnej używanej np. do mycia klatek schodowych, w tym także ubytki wody utracone w wyniku awarii instalacji. **Podkreślenia wymaga fakt, że w przyjętych uchwałach przez Radnych m.st. Warszawy nie ma mowy o wodomierzach indywidualnych, do wyliczenia opłaty za wywóz nieczystości stałych z danego budynku Miasto bierze pod uwagę wskazania wodomierza głównego z danego budynku.**

Mając na względzie wprowadzone przepisy wyższego rzędu, Rada Nadzorcza MSM „Nowy Dom 82” na posiedzeniu w dniu 3 marca 2021 roku przyjęła zmiany do *Regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali MSM „Nowy Dom 82”* dostosowujące ww. Regulamin wewnętrzny Spółdzielni do zmian wprowadzonych uchwałami Rady m.st. Warszawy.



W dniu 8 lipca 2021 roku Sejm uchwalił nowelę tzw. ustawy śmieciowej, która m.in. ustanawia maksymalną opłatę śmieciową przy naliczaniu jej w oparciu o zużycie wody. Ma ona wynosić ok. 150 zł. Nowe przepisy mają też ograniczyć koszty funkcjonowania gospodarki odpadowej w gminach. Nowe przepisy przewidują ustalenie maksymalnej opłaty śmieciowej, jeśli gmina nalicza ją od zużytej wody. Opłata nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu

rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe. Jak tłumaczył resort klimatu i środowiska będzie to ok. 150 zł.

W dniu 6 sierpnia 2021 roku Senat na posiedzeniu plenarnym rozpatrzył uchwałoną przez Sejm 8 lipca 2021 roku ustawę. Zgodnie z programem obrad Sejmu, poprawki senackie, w dniu 11 sierpnia br. zaopiniowane zostaną przez sejmową Komisję Ochrony Środowiska i w tym samym dniu przegłosowane na posiedzeniu Sejmu. Przed Komisjami niełatwe zadanie pogodzenia sprzecznych propozycji przedsiębiorców i samorządowców. Kontrowersje budzi nowelizacja, która określa maksymalną stawkę za odpady, jaką gmina będzie mogła nałożyć na mieszkańców przy wyborze metody od zużytej wody. Zgodnie z nowelą opłata ta nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe; ma być to ok. 150 zł. Przedstawiciele samorządów, podobnie jak wcześniej w Sejmie, argumentują, że ustalenie odgórnej maksymalnej opłaty przy tej metodzie negatywnie wpłynie szczególnie na gminy turystyczne, które korzystają z tego sposobu naliczania opłaty śmieciowej. Zwracają ponadto uwagę na wynajem krótkoterminowy w miastach. Resort klimatu i środowiska nie krył, proponując ten przepis, że jest to

**SENAT**
RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ

konsekwencja tego, co stało się w Warszawie, kiedy po wprowadzeniu metody od "wody", rachunki za śmieci w stolicy poszły radykalnie w górę. Inny dyskusyjny przepis umożliwia gminom pokrywanie części kosztów gospodarowania odpadami z dochodów własnych, które nie pochodzą z opłat śmieciowych pobranych od mieszkańców. Strona samorządowa potwierdza w trakcie prac senackich, że nie wyklucza takiego rozwiązania, ale w przypadku zagwarantowania szczelności systemu, a tak obecnie nie jest. Na kolejnych posiedzeniach senackich

komisji przyjmowane będą poprawki do nowelizacji. Nowe przepisy - zdaniem MKiŚ - mają ograniczyć koszty funkcjonowania gospodarki odpadowej w gminach. Nowela przewiduje m.in. podniesienie maksymalnych opłat za odpady z nieruchomości niezamieszkałych, co ma spowodować, że gminy nie będą dopłacać do ich wywozu i zagospodarowania. Ustawa daje również możliwość Ministrowi Klimatu i Środowiska wydawania indywidualnych decyzji dla gmin ws. odstępstwa od pięciopojemnikowej zbiórki odpadów, co ma skutkować obniżeniem kosztów. Resort zapewnił, że ma to się dziać jedynie w wyjątkowych okolicznościach.



W środę 11 sierpnia b.r. Sejm rozpatrzył poprawki Senatu do noweli ustawy śmieciowej. Przepisy zakładają, że maksymalna opłata za śmieci przy metodzie od zużytej wody ma wynosić około 150 złotych miesięcznie. Ustawa trafi teraz do podpisu Prezydenta RP.

Sejm głosował poprawki Senatu do noweli ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz ustawy o odpadach. Ze zgłoszonych ponad 30 poprawek akceptację niższej izby parlamentu zyskało tylko kilka. Posłowie poparli jedną z poprawek, która stanowi, że urząd gminy będzie na stronie internetowej zamieszczał informację o zamiarze ogłoszenia postępowania na zamówienie dotyczące odbioru odpadów. Sejm poparł też poprawki doprecyzowujące definicję "powierzchni użytkowej", która będzie dotyczyła wszystkich typów nieruchomości. Jedna ze zmian, która nie uzyskała większości w Sejmie, dotyczyła wykreślenia z noweli przepisów ustanawiających maksymalną stawkę za odpady, jaką gmina będzie mogła nałożyć na mieszkańców przy wyborze metody od zużytej wody. Zgodnie z nowelą opłata śmieciowa przy metodzie "od wody" nie będzie mogła być wyższa niż 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za gospodarstwo domowe, czyli około 150 zł. Sejm nie zgodził się również z propozycją Senatu, aby z noweli wykreślić przepisy umożliwiające gminom pokrycie części kosztów systemu odpadowego z dochodów własnych, które nie pochodzą z opłat śmieciowych. Niższa izba parlamentu nie zgodziła się też na zwiększenie maksymalnego pułapu opłat śmieciowych pobieranych z nieruchomości niezamieszkałych, a gdzie powstają odpady komunalne. Senat chciał, by było to 2,6 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na jedną osobę ogółem za worek. Nowela stanowi z kolei, że ma być to 1,3 proc. Sejm nie poparł też poprawki Senatu, której celem było zmniejszenie warunków, po spełnieniu których minister właściwy ds. klimatu będzie mógł zezwolić gminie na częściowe odstępstwo od selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów.

SĄD UNIEWAŻNIŁ UCHWAŁY RADY M. ST. WARSZAWY WS. ŚMIECI

W dniu 8 lipca 2021 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie stwierdził nieważność uchwał Rady m. st. Warszawy nr XXXVIII/1200/2020 oraz XXXVIII/1201/2020 wprowadzające nowe zasady ustalania opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w Warszawie wyliczane na podstawie zużycia wody w nieruchomości, a tym samym wprowadzające drastyczne podwyżki obowiązujące od 1 kwietnia 2021 roku. Uchwały te zaskarżyła Prokuratura Okręgowa w Warszawie oraz kilka spółdzielni mieszkaniowych, w tym MSM „Nowy Dom 82”. Wojewódzki Sąd Administracyjny uznał słuszność zarzutów uznając za niezgodne z prawem następujące zapisy wprowadzające:

- wysokość stawki 12,73 zł/m³ będącą podstawą wyliczenia zużycia wody,
- różnice w opłatach pomiędzy lokalami mieszkalnymi i użytkowymi,
- mechanizm wyliczania opłat za zużycie wody z 6 kolejnych miesięcy,
- wyliczanie opłat dla nieruchomości nieposiadających wodomierza głównego, przyjmując z góry zużycie na poziomie 4 m³.

Orzeczenie Sądu nie jest prawomocne. Urząd m. st. Warszawy zapowiedział złożenie skargi kasacyjnej do Naczelnego Sądu Administracyjnego. Czekamy na dalszy rozwój sprawy.

GROMADZENIE ODPADÓW NA TERENIE OSIEDLA

Szanowni Państwo,

na terenie Państwa osiedla znajdują się dwie altany śmietnikowe (w nazewnictwie firmy odbierającej odpady: „punktów MGO” – miejsce gromadzenia odpadów). Te dwie altany służą do gromadzenia odpadów wytwarzanych przez 173 lokale (165 lokali mieszkalnych i 8 lokali usługowych).

Niestety, firma odpowiedzialna za odbiór odpadów z terenu osiedla Wilga XII, tj. firma P.P.H.U. LEKARO Jolanta Zagórska (dalej: Lekaro) nie zawsze realizuje tą usługę w terminach określonych harmonogramem, udostępnionym przez Urząd m.st. Warszawy na stronie internetowej <https://warszawa19115.pl/harmonogramy-wywozu-odpadow>.

*Dla przykładu: Zgodnie z harmonogramem, usługa odbioru odpadów gabarytowych powinna zostać zrealizowana w dniu 17 lipca 2021 r., o czym informowaliśmy Państwa poprzez ogłoszenia na tablicach ogłoszeń poszczególnych klatek schodowych. Firma Lekaro nie wywiązała się ze swoich obowiązków umownych, w związku z czym Administrator Osiedla skierowała wiadomość e-mail z prośbą o odbiór zalegających odpadów gabarytowych. W odpowiedzi zostaliśmy poinformowani, że usługa jest w trakcie realizacji. Mając na względzie fakt, że odpady gabarytowe nie zostały odebrane, skierowaliśmy do firmy Lekaro ponowne zapytanie o wiążący termin realizacji usługi, przekazując jego treść do m.st. Warszawy, tj. strony umowy na odbiór odpadów. Do zgłoszenia dołączyliśmy dokumentację fotograficzną, obrazującą skalę problemu. Zarówno firma Lekaro, jak również Urząd m.st. Warszawy w odpowiedzi zwrotnej poinformowały, że „odbiór gabarytów z powyższego adresu będzie realizowany zgodnie z harmonogramem w dniu 17.09.2021 r.”, **na co nie ma zgody Spółdzielni**. Dlatego też zwróciliśmy się do Biura Gospodarki Odpadami Komunalnymi m.st. Warszawy, którego zakres działania obejmuje m.in. nadzór nad systemem gospodarowania odpadami komunalnymi w m.st. Warszawie, z prośbą o interwencję w sprawie odbioru odpadów oraz zobowiązanie Wykonawcy do właściwej realizacji obowiązków umownych.*



W tym miejscu wskazujemy ponownie, że podmiotem odpowiedzialnym za nadzór nad odbiorem odpadów z terenu Państwa osiedla jest m. st. Warszawa, m.in. na podstawie Uchwały nr LXI/1632/2018 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie określenia szczegółowego sposobu i zakresu świadczenia usług w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w m.st. Warszawie i zagospodarowania tych odpadów. Odbiór odpadów realizowany jest na podstawie umowy podpisanej pomiędzy Urzędem m.st. Warszawy a firmami świadczącymi w/w usługę. Zarządcy nieruchomości nie są stroną umowy. Nasze możliwości negocjacyjne są znacznie ograniczone, niemniej Spółdzielnia w dalszym ciągu systematycznie monitoruje oba podmioty, aby wymóc na nich właściwe świadczenie usług, za które Państwo płacicie.

Zgodnie z treścią § 28 pkt. 4 Części V Opisu przedmiotu zamówienia, stanowiącego załącznik do umowy nr GO/B/III/1/8/U-8/19 z dnia 27 marca 2019 roku zawartej pomiędzy m.st. Warszawą a Panią Jolantą Zagórską, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą P.P.H.U. LEKARO Jolanta Zagórska określa minimalną częstotliwość odbioru i rodzaj frakcji odpadów komunalnych odbieranych przez przedsiębiorców, o których mowa w § 2 ust. 1, z terenu nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi:

- a) papier – co dwa tygodnie,
- b) metale i tworzywa sztuczne – co dwa tygodnie,
- c) szkło – co cztery tygodnie,
- d) odpady wielkogabarytowe – co cztery tygodnie,**
- e) bio – co tydzień,
- f) odpady zielone – w okresie od marca do listopada – co tydzień,
- g) odpady zmieszane – dwa razy w tygodniu.

Mając na względzie obowiązujące zapisy umowne pomiędzy m.st. Warszawą, a firmą Lekaro, brak odbioru odpadów gabarytowych w terminie 17 lipca 2021 roku był naruszeniem warunków umowy, natomiast deklaracja odbioru odpadów w terminie 17 września 2021 roku, czyli po dwóch miesiącach (!), bez uwzględnienia odbioru odpadów w miesiącu sierpniu, jest nieakceptowalne.

Z ŻYCIA OSIEDLA

➤ Sprzątanie i pielęgnacja terenu zielonego Osiedla

Szanowni Państwo,

z dniem 31 sierpnia 2021 roku upływa termin zawarcia umowy na sprzątanie Osiedla Wilga XII z firmą LUCAS sp.z.o.o., wobec powyższego zwróciliśmy się z prośbą o przesłanie Państwa opinii w zakresie świadczenia usługi sprzątania na Osiedlu Wilga XII. Jednocześnie zwróciliśmy się do Państwa z prośbą o wyrażenie zdania na temat koszenia trawy w Osiedlu. Obecnie koszenie trawy odbywa się przy pomocy kosiarek i podkaszarek spalinowych. Wpłynął wniosek o zastąpienie sprzętu spalinowego sprzętem elektrycznym. Poniżej przedstawiamy wyniki zwróconych do biura Ankiety:

1. Usługa utrzymania czystości jest wykonywana:
 - **właściwie - 29 osób**
 - **niewłaściwie – 6 osób**
2. Przedłużenie umowy z firmą LUCAS sp.z.o.o.,
 - **za – 29 osób**
 - **przeciw – 6 osób**
3. Pielęgnacja terenów zielonych powinna być wykonywana przy użyciu urządzeń:
 - **spalinowych – 31 osób**
 - **elektrycznych – 1 osoba**

Firma LUCAS sp.z.o.o., zadeklarowała chęć dalszej pracy na naszym Osiedlu na niezmiennych warunkach finansowych. Mając na względzie powyższe (Państwa opinię i niezmienione warunki finansowe) Zarząd postanowił wystąpić do Rady Nadzorczej MSM „Nowy Dom 82” o odstąpienie od procedury przetargowej i wyrażenie zgody na zawarcie z firmą LUCAS sp.z.o.o., umowy na kolejny rok świadczenia usługi sprzątanania na Osiedlu.

Szanowni Państwo,

mając na względzie Państwa sugestie o obsadzenie niewielkich „skrawków” terenów zielonych na Osiedlu roślinami, tym samym zmniejszając powierzchnię do koszenia wewnątrz Osiedla, postaramy się prace te wykonać do końca września tego roku. Wystąpiliśmy także do specjalistycznej firmy zajmującej się zagospodarowaniem terenów zielonych z prośbą o ofertę na zagospodarowanie m.in. terenu skarpy przy budynku Znanińskiego 16A. Jest to teren na którym rosną m.in. wieloletnie drzewa iglaste, które swymi korzeniami przeniknęły w zasadzie całą skarpe. Podejmowane próby utrzymania tam roślin płożących i innych, niestety, przynoszą słabe efekty.



➤ **Prace remontowe w lokalach**

Na terenie Osiedla, od kilku miesięcy prowadzona jest duża ilość remontów w lokalach mieszkalnych. Wobec powyższego, w załączeniu, ponownie przekazujemy Państwu Poradnik Remontowy- są to najważniejsze zasady prowadzenia prac remontowych, które chcielibyśmy aby były przestrzegane w naszych zasobach.

Jednocześnie przypominamy!

ODPADY Z REMONTÓW nie są odpadami komunalnymi, NIE WOLNO ich umieszczać w kontenerach, znajdujących się w pomieszczeniach śmietników i altan śmietnikowych!

Firmy świadczące usługę odbioru odpadów komunalnych odmawiają odbioru tego typu odpadów, ze względu na brak możliwości ich utylizacji w ramach świadczonej usługi.

Mieszkańcy realizujący prace remontowe powinni we własnym zakresie zapewnić kontener na odpady budowlane (lub tzw. „big bag”), a po zakończeniu prac zlecić ich wywiezienie.



➤ **REMONTY**

Szanowni Państwo,

w ostatnim czasie sytuacja pandemiczna w kraju doprowadziła m.in. do znacznego wzrostu kosztu usług świadczonych m.in. przez firmy remontowe, jak również kosztu samych materiałów, co bezpośrednio wpływa na oczekiwania finansowe Wykonawców. Prace remontowe prowadzone na terenie Państwa osiedla finansowane są ze zgromadzonych środków Funduszu Remontowego. Niestety nie ma możliwości jednoczesnego wykonania wszystkich prac związanych ze stanem technicznym i estetyką Państwa osiedla, muszą one być dzielone na etapy, aby zachować płynność finansową. Wzrost opłat niezależnych od Spółdzielni (m.in. cena wody i ścieków, prądu, odbioru odpadów, itp.) uniemożliwia nam zmianę stawki, którą uiszczacie Państwo w ramach Funduszu Remontowego, aby dostosować ją do obecnych oczekiwań Wykonawców. Podejmując decyzję o zleceniu prac

remontowych, staramy się skierować zapytania ofertowe do kilku firm, aby wybrać najbardziej atrakcyjną cenowo, w miarę możliwości negocjujemy ceny, powołując się na dotychczasową współpracę z firmami. Plany remontów opracowywane są pod kątem najpilniejszych potrzeb na Osiedlu, przede wszystkim kierując się bezpieczeństwem jego mieszkańców.

Mimo trudnej sytuacji na rynku budowlanym, w pierwszej połowie 2021 roku udało nam się przeprowadzić następujące prace remontowe:



- wymiana stolarki okiennej w hali garażowej, znajdującej się na terenie osiedla
- udrożnienie instalacji kanalizacyjnej, znajdującej się na terenie zewnętrznym osiedla
- remont klatek schodowych: Znanieckiego 16A, kl. IV oraz Znanieckiego 16C, kl. III, wraz z wymianą przycisków i opraw oświetleniowych
- remont malarski pomieszczeń węzłów ciepłych, znajdujących się w budynkach: Znanieckiego 16A i Znanieckiego 16;



– wymiana zaworów podpionowych.

W najbliższym czasie planujemy wykonanie następujących prac remontowych:

- wykonanie termomodernizacji budynków wraz z remontem balkonów i tarasów przyległych do lokali mieszkalnych

Nad projektem termomodernizacji budynków usytuowanych na terenie osiedla Wilga XII cały czas pracuje biuro projektowe ATJ ARCHITEKCI SP. Z O.O., któremu przysługują prawa autorskie do dokumentacji projektowej osiedla Wilga XII. W dniu 3 sierpnia 2021 roku, biuro to przekazało Spółdzielni rysunki finalne (rzuty, elewacje, przekroje, detale) dla wszystkich budynków usytuowanych na terenie osiedla Wilga XII, wchodzących w skład zasobów MSM „Nowy Dom 82”. Podczas spotkania Strony szczegółowo omówiły dokumentację dla jednej z nieruchomości, aby uwagi zostały wprowadzone do projektów termomodernizacji pozostałych budynków, poprzez analogię. Projekt wykonawczy dla każdego z budynków indywidualnie powinien obejmować: część opisową projektu (dane nieruchomości, założenia projektowe, itp.), część graficzną (rzuty, elewacje, przekroje, detale), materiały/dokumenty niezbędne do wystąpienia o uzyskanie pozwolenia na budowę, rysunki przestrzenne bryły osiedla na potrzeby planowanej inwestycji, a także niezbędne kosztorysy, specyfikacje i przedmiary. Po otrzymaniu kompletnej dokumentacji projektowej dla każdej z nieruchomości, Spółdzielnia przygotowuje dokumenty do wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę, a po uzyskaniu stosownego dokumentu przystąpimy do pierwszego etapu prac remontowych.

Szczegóły prac związanych z termomodernizacją budynków, w tym również ustalenie harmonogramu prac, prześlemy Państwu odrębną korespondencją.

- remont malarski hali garażowej (II etap), po uprzednim uszczelnieniu czerpni powietrza, przez które dostaje się woda do hali garażowej podczas opadów deszczu,
- prze czyszczenie poziomej kanalizacji w hali garażowej budynku usytuowanego przy ul. Znanieckiego 16, wraz z wymianą korka kanalizacyjnego,
- oświetlenie – teren zewnętrzny Osiedla (dokończenie prac) ,
- remont kolejnych klatek schodowych.

Szanowni Państwo,

na bieżąco wykonywane są prace konserwacyjne, w szczególności na instalacjach wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania. Niestety, wszystkie nasze nieruchomości budynkowe są coraz starsze i należy liczyć się z tym, że coraz częściej będziemy się mierzyć z występującymi awariami. Staramy się sukcesywnie przy pomocy naszych konserwatorów i pod kontrolą inspektorów zapobiegać awariom poprzez wymiany skorodowanych odcinków instalacji, wymianę zużytych części, naprawy na budynkach. Wysyłamy także prośby o dokonywanie napraw czy wymianę urządzeń do firm które są odpowiedzialne i które są właścicielami urządzeń, instalacji w naszych zasobach np. węzłów cieplnych (VEOLIA), instalacji wodnej (MPWiK). Niemniej jednak nie zawsze udaje się zapobiec sytuacjom awaryjnym. Dlatego prosimy o wyrozumiałość i zgłaszanie do biura Spółdzielni wszystkich zauważonych przez Państwa nieprawidłowości. Będzie to dla nas znacząca pomoc i na pewno przyspieszy podjęcie odpowiednich działań ze strony odpowiedzialnych służb.

Szanowni Państwo,

zapewniamy, że pracownicy Spółdzielni dokładają wszelkiej staranności w pracę wykonywaną na Państwa rzecz. Swoje obowiązki traktujemy bardzo poważnie, pracownicy Spółdzielni są do Państwa dyspozycji niemal całą dobę. Zwracamy Państwa uwagę na fakt, że jest nas tylko kilka osób (dwóch terenowych pracowników administracji, trzech terenowych pracowników Działu Technicznego), a pracę wykonujemy na terenie 8 osiedli wielobudynkowych, gdzie zamieszkuje ponad 3222 osoby. Nie mamy rozbudowanych komórek w poszczególnych działach Spółdzielni, kadra pracownicza została zredukowana do minimum, mając na względzie koszty, które Państwo ponosicie. Warto podkreślić, że pomimo pandemii biuro MSM „Nowy Dom 82” nie zostało wyłączone z funkcjonowania na choćby jeden dzień. Dlatego też prosimy o wyrozumiałość. Wszelkie zgłoszenia staramy się realizować bez zbędnej zwłoki.

RELACJE MIĘDZYSĄSIEDZKIESzanowni Państwo,

od dłuższego czasu odnotowujemy pogarszanie się stosunków międzysąsiedzkich w budynkach wchodzących w skład zasobów naszej Spółdzielni. Zgłoszenia i skargi kierowane do Spółdzielni dotyczą m.in. zakłócania ciszy nocnej, hałasujących zwierząt, stukania obuwem na obcasie, nieprzyjemnych zapachów podczas gotowania, głośnych rozmów na balkonach, hałasujących dzieci, remontów. Znaczna część mieszkańców naszych nieruchomości musi pracować „zdalnie”, przez większość miesięcy młodzież uczy się w domach, a osoby zajmujące się domem i osoby starsze po prostu powtarzają codzienne czynności, w postaci m.in. odkurzania czy prania. Niektórzy postanowili również podnieść jakość swojego życia i przeprowadzić remont w lokalu, po raz pierwszy od „-nastu” lat.

Decydując się na mieszkanie w bloku, musimy się liczyć z tym, że mogą do nas docierać odgłosy z sąsiednich mieszkań. Mimo woli słuchamy odgłosów prywatnego życia sąsiadów. Z drugiej strony każdy z nas powinien być świadomy tego, że są granice hałasów. Życie w budynkach wielolokalowych zmusza do kompromisu, każdy musi pójść na jakieś ustępstwa.



Spółdzielnia realizuje wszystkie Państwa zgłoszenia, w tym również dotyczące sporów z sąsiadami. Niemniej musicie Państwo pamiętać, że Zarządca nieruchomości ma ograniczone możliwości wpływu na zachowanie Państwa sąsiadów. A w większości przypadków oczekiwania względem działań, które Spółdzielnia miałaby podjąć wykraczają poza prawne możliwości oraz kompetencje Zarządu Spółdzielni (tak jak np. zobowiązanie Członka Spółdzielni do ułożenia grubego dywanu na podłodze pomieszczenia salonu, ze względu na stukot domowego obuwia).

Szanowni Państwo,

pierwszym krokiem do zachowania właściwych stosunków dobrosąsiedzkich jest rozmowa. Czasami wystarczy porozumieć się z sąsiadem i przedstawić problem, każdy jest tylko człowiekiem i odgłosy uciążliwe dla jednego mogą być niesłyszalne dla drugiego. Zachęcamy Państwa do polubownego i ugodowego rozstrzygnięcia sporów, przy zachowaniu stosunków dobrosąsiedzkich. Szczególnie, że mimo sporu dalej będziecie Państwo zamieszkiwać tą samą nieruchomość. W przypadku nagminnego łamania zasad współżycia społecznego, przysługuje Państwu również prawo zgłoszenia sprawy do odpowiednich organów porządkowych, które w praktyce mają większe możliwości wyegzekwowania zmiany zachowania niż pracownicy Spółdzielni.

➤ **PROSIMY NIE WRZUCAĆ ŚMIECI DO ODPLYWÓW KANALIZACYJNYCH!**

Szanowni Państwo,

związku z powtarzającymi się awariami instalacji kanalizacyjnych w budynkach wchodzących w skład zasobów Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dom 82”, do których dochodzi przez **zapychanie rurażu resztkami jedzenia i śmieciami**, zwracamy się do Państwa z ponownym apelem o korzystanie z toalet zgodnie z ich przeznaczeniem. **Powstające zatory w instalacji kanalizacyjnej mogą sprawić, że ścieki cofną się i zaleją Państwa mieszkania.**



➤ **APELUJEMY O USUNIĘCIE WSZYSTKICH PRZEDMIOTÓW Z KLATEK SCHODOWYCH PAŃSTWA BUDYNKÓW ORAZ Z MIEJSC POSTOJOWYCH NA TERENIE HAL GARAŻOWYCH!**

Składowane przez Państwa na klatkach schodowych meble, odzież, itp. są materiałami **LATWOPALNYMI**, stwarzającymi bezpośrednie zagrożenie **POŻAREM**, niebezpiecznym dla życia Państwa, Państwa dzieci 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.

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

➤ **UWAGA, ZŁODZIEJ!**

w związku z ponownymi kradzieżami rowerów, odnotowanymi w ostatnich dniach na terenie m.st. Warszawy, szczególnie w dzielnicy Praga-Południe, bardzo prosimy o wzmoczoną czujność i ostrożność, a także dokładne zamykanie za sobą drzwi wejściowych, zarówno do klatek schodowych, jak również do Państwa lokali mieszkalnych. Pracownicy wyznaczeni do ochrony Państwa osiedla zostali zobowiązani do wykazywania się szczególną ostrożnością, właściwego reagowania na podejrzanе zachowania osób przemieszczających się po terenie osiedli, a w przypadku odnotowania jakichkolwiek niebezpiecznych sytuacji – niezwłocznego wzywania miejskich służb porządkowych.

Wszelkie niepokojące sytuacje prosimy zgłaszać do Ochrony osiedla, tel. 538-344-294 lub bezpośrednio na Policję, tel. 997.

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



- Istnieje możliwość otrzymywania wszelkiej korespondencji ze Spółdzielni drogą mailową lub poprzez wrzucenie do skrzynki pocztowej lokalu. W tym celu należy wypełnić stosowne oświadczenie, które jest dostępne na stronie internetowej www.nowydom82.pl lub w biurze Spółdzielni.

Zarząd MSM „Nowy Dom 82”