

Z ŻYCIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

YANA, Jana Kazimierza 35

LISTOPAD 2021



Szanowni Państwo,

w Państwa ręce oddajemy pierwszy numer biuletynu „Z ŻYCIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ YANA, JANA KAZIMIERZA 35”. Niniejszy biuletyn jest zbiorem najważniejszych informacji oraz wydarzeń, które miały miejsce na Państwa nieruchomości na przestrzeni ostatniego miesiąca.

Życzymy przyjemnej lektury.

W tym numerze:

- ⇒ **Zawiadomienie o podjętych uchwałach Wspólnoty**
- ⇒ **Zabezpieczenie chodnika dla ruchu pieszego od ul. Worcella**
- ⇒ **Renegocjacja umowy serwisowej na windy**
- ⇒ **Wprowadzenie innowacji w działaniu dźwigów**
- ⇒ **Demontaż obudowy wind**
- ⇒ **Ankieta w sprawie przyjmowania paczek przez Ochronę i jej rezultat**
- ⇒ **Przegląd wentylacji strumieniowej i detekcji w garażu**
- ⇒ **Przegląd kominiarski**
- ⇒ **Przegląd placu zabaw i słowni plenerowej**
- ⇒ **Bezpieczeństwo p.pożarowe w budynku**
- ⇒ **Montaż samozamykaczy do furtek**
- ⇒ **Ramki informacyjne w hali garażowej**
- ⇒ **Przorganizowanie komór śmietnikowych**
- ⇒ **Kontakt do administracji**

ZAWIADOMIENIE O PODJĘTYCH UCHWAŁACH WSPÓLNOTY

Jeszcze we wrześniu 2021r, w okresie kiedy Integrum Management pełniło obowiązki Zarządu i administracji we WM Yana, zostało wysłane do mieszkańców zawiadomienie o podjętych dwóch uchwałach o nr 2/2021 w sprawie przyjęcia planu gospodarczego Wspólnoty Mieszkaniowej Yana na rok 2021 oraz zatwierdzenia wysokości zaliczek wnoszonych przez Właścicieli lokali na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dostawy mediów, jak i drugiej uchwały o nr 3/2021 w sprawie utworzenia funduszu remontowo inwestycyjnego. Po analizie formalno prawnej treści powyższych uchwał oraz uzyskanej opinii prawnej świadczącej o retroaktywności uchwały nr 2/2021, Zarząd WM mając na względzie błędy formalno prawne, wstrzymał realizację obu uchwał.



ZABEZPIECZENIE CHODNIKA DLA RUCHU PIESZEGO OD STRONY UL. WOCELLA



Obserwując permanentny wjazd aut na drogę pożarową i zastawienie chodnika na wysokości ul. Worcella, który jest przeznaczony tylko i wyłącznie dla ruchu pieszego oraz mając na względzie zachowanie poczucia bezpieczeństwa osób poruszających się po nim, zostało zlecone wykonanie organizacji ruchu dla tego odcinka, przy jednoczesnym uzgodnieniu z Właścicielem drogi wszelkich wprowadzonych zakazów oraz zabezpieczeń przed wjazdem na chodnik i drogę pożarową. Koszt organizacji ruchu będzie dotyczył całej ulicy, dlatego też koszt ten będzie współdzielony z sąsiednią Wspólnotą Skylife, natomiast wykonanie zabezpieczeń w terenie po indywidualnej stronie ulicy Worcella będzie już kosztem, który zobowiązana będzie ponieść każda wspólnota oddzielnie. Czas realizacji wykonania dokumentacji i koniecznych uzgodnień wynosi ok 2 miesiące.

RENEGOCJACJA UMOWY SERWISOWEJ NA WINDY

Jedną z pierwszych czynności, po przejęciu Wspólnoty w Zarząd i administrowanie nieruchomości była analiza zawartych umów, w tym umowa na serwis i konserwację dźwigów przez producenta urządzeń tj. spółkę Schindler. Korzystając z efektu skali administracji Admus, uzyskany został stały rabat na części zamienne, w wysokości 5%. Dodatkowo zostały przeprowadzone rozmowy i spotkania renegocjacje, które zakończyły się uzyskaniem dla Wspólnoty obniżenia kontraktu o 20% oraz wprowadzenia rozwiązań o charakterze innowacyjnym co przekłada się na bezpieczeństwo i wygodę dla wszystkich użytkowników nieruchomości.



Schindler

WPROWADZENIE INNOWACJI W DZIAŁANIU DŹWIGÓW

Wprowadzenie rozwiązań innowacyjnych w dźwigach jest ściśle związane z ich dostosowaniem technicznym oraz zdjęciem obudowy dźwigów. Wynegocjowany system będzie wprowadzony jeszcze w grudniu i będzie miał za zadanie wprowadzenia obsługi windy z poziomu smartfonu. W oddzielnej korespondencji otrzymają Państwo szczegółowe wytyczne i instrukcję obsługi smart systemu. Najważniejszymi walorami tego systemu będzie „zamawianie” windy na czas oraz przywoływanie jej z funkcją bez dotykową.



DEMONTAŻ OBUDOWY WIND

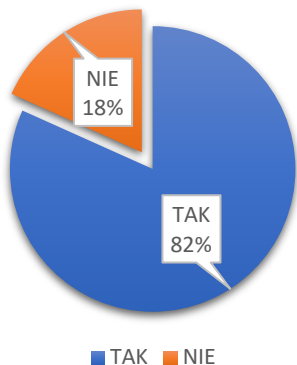


Mając na względzie dobiegające końca prace modernizacyjne w lokalach, zaplanowano na pierwszą połowę grudnia, demontaż obudowy we wszystkich windach w budynku. Prace te będą ściśle związane z uprzątnięciem dźwigów oraz pozostawieniem dwóch kompletów obudowy urządzeń w jednym z pomieszczeń

technicznych w części podziemnej, celem udostępnienia ich podczas planowanych indywidualnych remontów zainteresowanym Właścicielom. W tym zakresie prosimy o bezpośredni kontakt z administracją budynku.

ANKIETA W SPRAWIE ZASAD ODBIORU PRZESYŁEK KURIERSKICH NA OCHRONIE

Czy Pan/Pani wyraża zgodę na pozostawienie przesyłki w pomieszczeniu ochrony



W ostatnim miesiącu właściciele Wspólnoty Mieszkaniowej YANA zostali poproszeni o wyrażenia swojej opinii w sprawie ewentualnej zgody lub sprzeciwu na przyjęcie przesyłki kurierskiej przez pracowników ochrony. W ankiecie wzięło udział w sumie 82 osoby. Odpowiedzi pozytywnej udzieliło 67 osób, co stanowiło 82% wszystkich ankietowanych. Sprzeciw wyraziło 15 osób reprezentujących 18% ogółu respondentów.

Zgodnie z wyrażoną opinią większości mieszkańców, w celu usystematyzowania oraz wprowadzenia jasnych zasad regulujących możliwość przyjęcia przesyłki zgodnych z obowiązującymi przepisami RODO, Zarząd WM przyjął i przedstawił mieszkańcom regulamin zasad odbioru przesyłek, który również został rozdyskrebowany wśród Właścicieli i umieszczony na stronie WM. Wszystkim którzy zabrali głos w ankiecie dziękujemy za aktywność.

PRZEGLĄD WENTYLACJI STRUMIENIOWEJ I DETEKCIJ W GARAŻU

W związku z uzupełnianiem brakujących przeglądów w 2021 roku instalacji w nieruchomości, które nie zostały zrealizowane przez Integrum, w grudniu również zaplanowano obowiązkowy przegląd wentylacji strumieniowej i detekcji tlenku węgla, które są częścią instalacji p. pożarowej usytuowanej w hali garażowej. Przegląd, zgodnie z dokumentacją techniczną ruchową urządzeń dla podtrzymania pełnej gwarancji, musi wykonać autoryzowany przedstawiciel producenta urządzeń, w tym przypadku firma Afseco, co po wynegocjowanej ofercie cenowej zostało zlecone. Obecnie oczekujemy na podanie terminu realizacji przeglądu.



PRZEGLĄD KOMINIARSKI

Zgodnie z obowiązującą Ustawą Prawo Budowlane Wspólnota Mieszkaniowa ma obowiązek przeprowadzić roczny przegląd sprawności wentylacji wraz z pomiarem wydajności instalacji w lokalach mieszkalnych i usługowych. Pierwszy termin przeglądu został wyznaczony w dniach 07.12.2021 r. (lokale od 1 do 120) oraz 08.12.2021r. (lokale od 121 do 238) w godzinach 16⁰⁰ – 20⁰⁰. Mistrz kominiarski będzie prowadził kontrolę rozpoczynając przegląd od 1 klatki poczynając od górnych kondygnacji. Ci z Państwa którzy z różnych przyczyn nie będą mogli w tych dniach przyjąć kominiarza, zostanie wyznaczony drugi termin, który zostanie podany do wiadomości po zakończeniu pierwszego. Jeśli jednak z przyczyn nie zależnych od Państwa taki przegląd nie będzie możliwy w proponowanych terminach, konieczne będzie przeprowadzenie indywidualnego przeglądu, ale już we własnym zakresie. Mając powyższe na uwadze przypominamy iż obowiązek wykonania przeglądu jest konieczny m.in. ze względu na zawarte w indywidualnych polisach ubezpieczeniowych lokali warunkach, a jego brak może być równoznaczny z odmową wypłaty odszkodowania przez ubezpieczyciela. Poświadczeniem wykonania przeglądu jest protokół podpisany przez mistrza kominiarskiego posiadającego odpowiednie uprawnienia do kontroli przewodów wentylacji mechanicznej.



PRZEGLĄD PLACU ZABAW I SIŁOWNI PLENEROWEJ

Kolejnym przeglądem, który został zrealizowany jest przegląd placu zabaw i siłowni plenerowej, który również wynikał z dokumentacji techniczno ruchowej, a który nie został zrealizowany w terminie przez poprzedni Zarząd WM, tym samym naraził wspólnotę na brak gwarancji urządzeń zainstalowanych w siłowni. W związku z powyższym zostanie przygotowana i wysłana do Zarządu spółki Integrum jako podmiotu odpowiedzialnego za taki stan rzeczy, informacja o

roszczeniu jakie posiada Wspólnota na skutek zaniedbań i zaniechań w wykonywaniu czynności zarządu nieruchomością wspólną. Obecnie oczekujemy na protokół z wykonanych kontroli.

BEZPIECZEŃSTWO P. POŻAROWE W BUDYNKU



W trosce o Państwa bezpieczeństwo przypominamy, że zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie §102. Garaż służy do przechowywania i bieżącej niezawodnej obsługi samochodów osobowych. Z uwagi na powyższe, składowanie w garażu podziemnym różnego rodzaju materiałów łatwopalnych (płyny samochodowe, kartony, brykiet do grilla, dodatkowy komplet opon itd.) stanowi nieuprawnioną zmianę funkcji tj. z funkcji garażowej na funkcję magazynową. Materiały łatwopalne mogą powodować lub ułatwiać rozprzestrzenianie się ognia w przypadku pożaru. Przy nieprawidłowym użytkowaniu garażu system p. pożarowy nie zadziała w optymalny sposób i stanowi to zagrożenie dla całego budynku. Dodatkowo może mieć to duży wpływ na wypłatę odszkodowania przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe. Mając na względzie powyższe w najbliższym czasie na terenie hali garażowej zostanie przeprowadzona inwentaryzacja pod kątem składowania materiałów łatwopalnych a Właściciele miejsc postojowych wezwani do ich pilnego usunięcia. W przypadku braku zastosowania się do przepisów p. pożarowych, po upływie wyznaczonego terminu w stosunku do Właściciela zostanie wszczęte dalsze postępowanie zakończone kontrolą i sankcjami, które posiada Straż Pożarna.

MONTAŻ SAMOZAMYKACZY DO FURTEK

Mając na względzie zamknięty charakter osiedla jak i utrzymanie bezpieczeństwa jego mieszkańców, zlecono doposażenie wszystkich trzech furtek od strony ulicy Worcella w nowe samozamykacze. Urządzenia zostały wskazane przez wykonawcę ogrodzenia jako gwaranta tej budowli, a furtki wraz z elektrozamkami wyregulowane.



RAMKI INFORMACYJNE W HALI GARAŻOWEJ

W celu zachowania ogólnej estetyki osiedla oraz dotarcia z informacją bezpośrednio do osób zainteresowanych, administracja zakupiła i bez inwazyjnie zamontowała na wszystkich drzwiach prowadzących z garażu na klatki schodowe (na każdym poziomie hali garażowej), w sumie 13 szt. ramek informacyjnych, w których będą umieszczane ogłoszenia dotyczące nieruchomości.



PRZEORGANIZOWANIE KOMÓR ŚMIETNIKOWYCH

W wyniku obserwacji komór śmietnikowych w budynku jak również wynikającego zapotrzebowania na zmianę pojemników na odpady segregowane, zlecono i zrealizowano wymianę w śmietniku kl 3, jednego pojemnika „żółtego” na „niebieski” oraz jednego pojemnika „zielonego” na „czarny”. Dodatkowo została również zgłoszona potrzeba zwiększenia częstotliwość odbioru odpadów zmieszanych do max. ilości 3 x w tygodniu. W drugim kroku administracja będzie dodatkowo oznaczać i wyjaśniać skład poszczególnych frakcji odpadów segregowanych oraz prowadzić kampanię informacyjną w zakresie prawidłowej segregacji.

KONTAKT DO ADMINISTRACJI



Zespół Administracyjny pełni stałe dyżury dla Mieszkańców, w pomieszczeniu ochrony, w klatce 1.

w poniedziałki 08.00-11.00 oraz w środy 16.00-19.00.

Zachęcamy Państwa do kontaktu bezpośredniego, telefonicznie (także poza godzinami dyżurów) pod numerem: 515 397 761 lub drogą e-mail pod adres jk35@admus.pl

Kontakt z Księgowością możliwy jest telefonicznie pod numerem 500 352 558 lub drogą mailową pod adresem: jk35.księgowosc@admus.pl

W celu utrzymania sprawnej komunikacji z Mieszkańcami uruchomiliśmy dedykowany serwis informacyjny pod adresem www.jk35.admus.pl w którym publikujemy najważniejsze informacje dotyczące Państwa Wspólnoty.

Zależy nam na sprawnej polityce informacyjnej z Właścicielami lokali, dlatego prosimy o przekazywanie nam danych wraz ze zgodą na ich przetwarzanie. Do Państwa skrzynek pocztowych dostarczyliśmy formularze RODO. Wypełnione formularze prosimy pozostawić w urnie w pomieszczeniu ochrony lub przesłać scan na adres jk35@admus.pl

Serwis e-kartoteka.pl jako narzędzie kontroli indywidualnej, dostęp do swoich kont otrzymają Państwo niezwłocznie po wprowadzeniu bazy do programu z informacją szczegółową w odrębnej korespondencji.

ZARZĄD WSPÓLNOTY I ZESPÓŁ ADMUS