

## Z ŻYCIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

**YANA, Jana Kazimierza 35**

**I KWARTAŁ 2023**



**Szanowni Państwo,**

w Państwa ręce oddajemy kolejny 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 kwartału.

**Życzymy przyjemnej lektury.**

### **W tym numerze:**

- ⇒ Zebranie roczne WM YANA
- ⇒ Głosowanie Uchwał
- ⇒ Prace naprawcze dewelopera
- ⇒ Wady wentylatorów
- ⇒ Spisanie liczników lokalowych
- ⇒ Montaż kamer w windach
- ⇒ Udział Admusa w akcji społecznej „Petycja do Ministerstwa Klimatu i Środowiska”
- ⇒ Kontakt do administracji

### **ZEBRANIE ROCZNE WM YANA**

Podczas zebrania Zarząd i Administracja omówili szczegółowo sprawy Wspólnoty, przedstawili sprawozdanie finansowe. Najważniejsze dla Mieszkańców tematy były poddane pod dyskusję na forum i dotyczyły:

- sprawozdania finansowego za 2022 rok;
- przyjęcia planu gospodarczego na 2023 rok;
- zgłoszonych wniosków właścicieli.

W trakcie zebrania ustalona została ostateczna treść Uchwał, które obecnie są głosowane w trybie indywidualnego zbierania głosów.

Z zebrania został przygotowany protokół, którego treść znajdziecie Państwo w serwisie e-kartoteka w zakładce Dokumenty.

Dziękujemy Państwu za zaangażowanie i obecność na zebraniu

## GŁOSOWANIE UCHWAŁ

W głosowaniu są uchwały wprowadzone podczas zebrania rocznego Wspólnoty. Prosimy o głosowanie:

- elektronicznie przez e-kartotekę;
- przekazywanie wypełnionych kart do skrzynek **Administracja** w każdej klatce;
- poprzez zeskanowanie wypełnionej karty do głosowania i wysłanie jej na adres: [jk35@admus.pl](mailto:jk35@admus.pl);
- korespondencyjnie na adres: ADMUS sp. z o.o. ul. Lewinowska 8, 03-684 Warszawa (z dopiskiem WM YANA).



Treść uchwał oraz karta do głosowania dostępne są również w serwisie [www.e-kartoteka.pl](http://www.e-kartoteka.pl) w zakładce Dokumenty.

Zbierane są głosy pod Uchwałami:

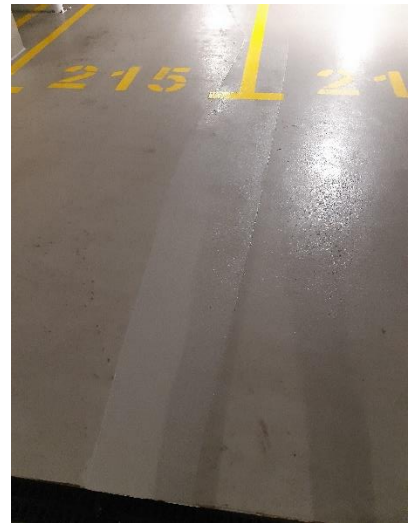
| UCHWAŁA | W SPRAWIE                                                                                                                                        | ZA     | PRZECIW | FREKWENCJA |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|------------|
| 1       | udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty pełniony przez zarząd właścicielski za okres 01.01.2022r. – 31.12.2022r.                             | 10,55% | 0,00%   | 10,55%     |
| 2       | przyjęcia sprawozdania finansowego i merytorycznego za rok 2022                                                                                  | 10,87% | 0,00%   | 10,87%     |
| 3       | sposobu rozliczenia wyniku finansowego Wspólnoty Mieszkaniowej                                                                                   | 10,87% | 0,00%   | 10,87%     |
| 4       | przyjęcia Planu Gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2023                     | 10,00% | 0,37%   | 10,37%     |
| 5       | ustalenia wydatków z funduszu remontowo - inwestycyjnego w 2023 roku                                                                             | 8,51%  | 1,86%   | 10,37%     |
| 6       | aktualizacji stawki funduszu remontowo – inwestycyjnego na 2023 i w kolejnych latach                                                             | 10,96% | 0,57%   | 11,53%     |
| 7       | ustalenia zasad dynamicznej waloryzacji wysokości zaliczek na poczet utrzymania części wspólnych i dostawy mediów do lokali                      | 11,66% | 0,37%   | 12,03%     |
| 8       | dostosowania obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej zasad rozliczania mediów do wymogów ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne | 12,03% | 0,00%   | 12,03%     |
| 9       | zmiany sposobu zapewnienia usługi ochrony nieruchomości i związanym z tym koniecznym przystosowaniem budynku do monitoringu wizyjnego (24 h).    | 9,26%  | 2,30%   | 11,56%     |
| 10      | wyrażenia zgody na odpłatny wynajem części nieruchomości przez lokal usługowy UH 09 z przeznaczeniem na ogródek                                  | 11,68% | 0,44%   | 12,12%     |

Serdecznie prosimy o oddanie głosów nad ww. Uchwałami.

## PRACE NAPRAWCZE DEWELOPERA

W związku ze zgłoszonymi wadami w częściach wspólnych, deweloper rozpoczął prace w hali garażowej nad ich usunięciem. Od początku lutego w garażu prowadzone są prace mające na celu usunięcie przecieków ze ścian oraz posadzki. Deweloper dokończył również wymiany lamp w podcieniach od strony ul. Jana Kazimierza i naprawił lampy w podcieniach od strony ul. Worcella. Prace są kontynuowane i sukcesywnie odbierane przez Administrację przy współudziale inspektora nadzoru budowlanego.

W przypadku wykrycia kolejnych wad i usterek są one systematycznie zgłaszane do developera. Przypominamy Państwu, że w dalszym ciągu możecie Państwo zgłaszać wszystkie zauważone usterki i wady w swoich lokalach do developera. Prosimy nie odkładać tego na ostatnią chwilę i zgłaszać je na bieżąco. Usterki i wady możecie Państwo zgłaszać drogą mailową na adres: [techniczny@yana.com.pl](mailto:techniczny@yana.com.pl) lub listownie na adres: Project Development 2 Sp. z o. o. ul. Opolska 110; 31-323 Kraków



### WADY WENTYLATORÓW

W związku ze zgłoszonymi nieprawidłowościami w działaniu wentylacji lokalowej zgłosiliśmy jej nieprawidłowe działanie do dewelopera. Po weryfikacji przez producenta urządzeń okazało się, że przyczyną uszkodzeń było zanieczyszczenie łożysk przez pył budowlany. Pył dostał się do szybów wentylacji w czasie remontów lokali i braku odpowiedniego zabezpieczenia kanałów wentylacyjnych. Na tej podstawie deweloper odrzucił nasze zgłoszenie gwarancyjne. W związku z powyższym przy wykorzystaniu pomocy kancelarii prawnej wystosowaliśmy ponowne pismo zgłaszające wadę i zobowiązujące dewelopera do jej usunięcia. W przypadku kolejnej odmowy będziemy naprawiać łożyska w ramach wykonawstwa zastępczego, a kosztami obciążać dewelopera.



### SPIS LICZNIKÓW LOKALOWYCH



Na przełomie grudnia 2022r. i stycznia 2023r. dokonany został spis liczników zimnej i ciepłej wody oraz ciepłomierzy w lokalach. Na podstawie spisu firma administrująca dokonała rozliczenia zużycia mediów za II półrocze 2022r. w lokalach. W związku ze zmianami cen otrzymaliście Państwo również zaktualizowane naliczenia zaliczek na media. Uwzględniają Państwa rzeczywiste zużycie mediów jak również nowe stawki za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzenie ścieków.

### MONTAŻ KAMER W WINDACH

W I kwartale 2023r. został wykonany montaż kamer w windach. System zostanie uruchomiony po zakończeniu niezbędnych prac montażowych i podniesie bezpieczeństwa na terenie nieruchomości.



## PETYCJA DO MINISTERSTWA KLIMATU I ŚRODOWISKA

Informujemy, że spółka ADMUS w imieniu administrowanych Wspólnot, podjęła działania w zakresie ograniczenia kosztów Centralnego Ogrzewania podpisując i tym samym przyłączając się do społecznej petycji kierowanej do Ministerstwa Rozwoju i Klimatu.

Poniżej przedstawiamy główne założenia petycji:

„Na podstawie art.63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r., w związku z zatwierdzonym ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw oraz niektórych innych ustaw pułapem rekompensowanych cen ciepła sieciowego dla odbiorców mieszkaniowych na tak wysokim poziomie, że zamierzony efekt „ulgi” w kosztach ogrzewania jest fikcją, domagamy się:

1. Rekompensaty za bieżący sezon grzewczy (dalej: rekompensata) w wysokości jednego tysiąca złotych na lokal mieszkalny, w postaci dofinansowania kosztów ciepła ponoszonych przez mieszkańców budynków wielolokalowych. Rekompensata zostanie przekazana na rachunek wskazany przez zarządcę nieruchomości (spółdzielnię mieszkaniową, wspólnotę mieszkaniową) odbiorców ciepła sieciowego na podstawie jego wniosku o ilości uprawnionych lokali mieszkalnych, złożonego do 31 maja 2023r. Rekompensata zostanie przekazana przez organ uprawniony do wypłaty rekompensat w terminie 21 dni od daty złożenia wniosku przez zarządcę nieruchomości odbiorców ciepła sieciowego. Rekompensata otrzymana przez zarządcę nieruchomości odbiorców ciepła sieciowego zostanie uwzględniona w rocznym rozliczeniu zaliczek kosztów centralnego ogrzewania użytkowników uprawnionych lokali mieszkalnych.
2. Określenia wysokości przyszłych rekompensat na podstawie dotychczasowych waloryzowanych inflacją wartości lub ustanowionej powierzchni kwalifikowanej lokali mieszkalnych.”

„Aktualny sposób obciążania kosztami centralnego ogrzewania odbiorców ciepła sieciowego jest nie do zaakceptowania, szczególnie w sytuacji, gdy nie otrzymują oni żadnych bezpośrednich rekompensat w przeciwieństwie do użytkowników kotłowni gazowych korzystających z preferencyjnych cen gazu ziemnego na potrzeby mieszkaniowe, a pułap rekompensowanych cen ustawowych jest tak wysoki, że zamierzony efekt „ulgi” w kosztach ogrzewania jest fikcją - co należy powtórzyć.”

Więcej szczegółów w linku poniżej:

[Petycja do Ministerstwa Klimatu i Środowiska – Instytut Gospodarki Nieruchomościami \(ign.org.pl\).](https://ign.org.pl/)

## 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](mailto:jk35@admus.pl)

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

W celu utrzymania sprawnej komunikacji z Mieszkańcami uruchomiliśmy dedykowany serwis informacyjny pod adresem [www.jk35.admus.pl](http://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 wrzucić do uruchomionych pocztowych skrzynek administracyjnych usytuowanych w każdej klatce w budynku lub przesłać scan na adres [jk35@admus.pl](mailto:jk35@admus.pl)

**ZARZĄD WSPÓLNOTY I ZESPÓŁ ADMUS**