



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 roku 2024.

BADŹ NA BIEŻĄCO

Jeśli chcą Państwo otrzymywać wiadomości i korespondencję drogą elektroniczną wystarczy przekazać adres email na przygotowanym przez nas druku. Wzór do pobrania na platformie e-kartoteka.pl w zakładce „Tablica ogłoszeń” lub stronie osiedla www.jk35.admus.pl w zakładce „RODO”.

Życzymy przyjemnej lektury.

W tym numerze:

- ✓ Głosowanie uchwały
- ✓ Zebranie sprawozdawcze wspólnoty za 2024
- ✓ Wolne wnioski
- ✓ Spis liczników lokalowych i w częściach wspólnych nieruchomości
- ✓ Przeglądy wymagane prawem
- ✓ Podatek od garażu. Zmiany od 2025 roku
- ✓ Świąteczne ozdoby
- ✓ Drzwi do śmietnika klatka III
- ✓ Budowa chodnika przy lokalu usługowym
- ✓ Obowiązek prawidłowej segregacji odpadów
- ✓ Składowanie rzeczy na korytarzu
- ✓ Kontakt do administracji

GŁOSOWANIE UCHWAŁY

Obecnie w głosowaniu jest uchwała o nr **9/2024** w sprawie: wyrażenia zgody na przymusową sprzedaż lokalu nr 131 położonego w nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie (01-248 Warszawa) oraz upoważniająca Zarząd do wytoczenie przez Wspólnotę Mieszkaniową powództwa o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu nr 131 położonego w nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie (01-248 Warszawa) w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości oraz umocowania Zarządu do podejmowania wszelkich kroków prawnych w celu ochrony praw właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości położonej przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie poprzez wytaczanie wszelkich uzasadnionych prawnie powództw, składanie zawiadomień i doniesień oraz przekazywanie informacji o naruszeniach dokonywanych przez właścicieli i mieszkańców lokalu nr 131 do odpowiednich organów, instytucji i urzędów oraz zobowiązania Zarządu do reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej w tych postępowaniach, jak również udzielenia Zarządowi pełnomocnictwa do ustanawiania, według jego wyboru, pełnomocników procesowych oraz materialnych w zakresie przedmiotowych postępowań i działań.

Głosujemy poprzez jeden z poniżej wybranych sposobów:

- ✓ e-kartotekę, logując się na swoje konto;
- ✓ przekazanie wypełnionej karty do jednej z siedmiu skrzynek pocztowych z napisem **Administracja** usytuowanej na parterze każdej klatki;
- ✓ zeskanowanie wypełnionej karty do głosowania i wysłanie jej na adres: jk35@admus.pl;
- ✓ korespondencyjnie na adres: ADMUS sp. z o.o. ul. Lewinowska 8, 03-684 Warszawa (z dopiskiem WM YANA).

Pełna treść uchwały oraz karta do głosowania dostępne są również w serwisie www.e-kartoteka.pl w zakładce Dokumenty.

Aktualny stan głosowanej uchwały:

UCHWAŁA NR	W SPRAWIE	ZA	PRZECIW	FREKWENCJA
9/2024	wyrażenia zgody na przymusową sprzedaż lokalu nr 131 położonego w nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie (01-248 Warszawa) oraz upoważniająca Zarząd do wytoczenie przez Wspólnotę Mieszkaniową powództwa o orzeczenie przymusowej sprzedaży lokalu nr 131 położonego w nieruchomości przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie (01-248 Warszawa) w drodze licytacji na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości oraz umocowania Zarządu do podejmowania wszelkich kroków prawnych w celu ochrony praw właścicieli lokali znajdujących się w nieruchomości położonej przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie poprzez wytaczanie wszelkich uzasadnionych prawnie powództw, składanie zawiadomień i doniesień oraz przekazywanie informacji o naruszeniach dokonywanych przez właścicieli i mieszkańców lokalu nr 131 do odpowiednich organów, instytucji i urzędów oraz zobowiązania Zarządu do reprezentacji Wspólnoty Mieszkaniowej w tych postępowaniach, jak również udzielenia Zarządowi pełnomocnictwa do ustanawiania, według jego wyboru, pełnomocników procesowych oraz materialnych w zakresie przedmiotowych postępowań i działań.	43,66%	1,66%	45,32%

DZIĘKUJEMY WSZYSTKIM KTÓRZY ODDALI SWÓJ GŁOS, POZOSTAŁYM WŁAŚCICIELOM SIĘ RÓWNIEŻ O WYRAŻENIE SWOJEGO ZDANIA W POWYŻSZEJ SPRAWIE W FORMIE GŁOSOWANIA. W PRZYPADKU PYTAŃ ZAPRASZAMY DO KONTAKTU BEZPOŚREDNIO DO ADMINISTRACJI OSIEDLA

ZEBRANIE SPRAWOZDAWCZE WSPÓLNOTY ZA 2024

Zgodnie z ustawą o własności lokali, w I kwartale roku 2025 zostanie przeprowadzone sprawozdawcze zebranie Wspólnoty podsumowujące działalność Zarządu i administracji za rok 2024. O dokładnym terminie zostaną Państwo poinformowani z wyprzedzeniem wynikającym z zapisów ustawy o własności lokali. Wraz z terminem zebrania otrzymają Państwo również szczegółowy opis działań oraz sprawozdanie finansowe za mijający rok. W materiałach, jak co roku znajdują się też propozycje kolejnych uchwał i planów Wspólnoty na kolejny rok. Już dziś zapraszamy do wzięcia udziału w zebraniu. Dodatkowo po wcześniejszym umówieniu terminu, jednak nie wcześniej niż w lutym 2025 będzie możliwość, na indywidualny wniosek Właściciela złożony do administracji osiedla, okazania wszelkich dokumentów Wspólnoty, w tym również księgowych.

WOLNE WNIOSKI

Licząc na Państwa współpracę w zakresie uwzględnienia modernizacji oraz poprawy jakości życia na osiedlu, Zarząd przy udziale administracji, stworzy interaktywną ankietę i wystąpi do Właścicieli z prośbą o składanie na nim wolnych wniosków.

Zebrane wolne wnioski, pod warunkiem zgodności z obowiązującym prawem, będą przedstawione i omówione na zebraniu Wspólnoty.



SPIS LICZNIKÓW LOKALOWYCH I W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI



Zbliża się koniec roku, w związku z tym w ostatnim tygodniu grudnia odbędzie się spis liczników lokalowych. Pozwoli on dokonać rozliczeń indywidualnych wpłacanych przez Państwa zaliczek na media. Rozliczenie będzie mogło być zrealizowane po otrzymaniu od operatorów mediów kompletu faktur kosztowych za pełen rok 2024 r. o korespondencji zostaną Państwo poinformowani odrębnie. Ponadto, informujemy, iż zgłoszona do dewelopera wada baterii w ciepłomierzach staraniem Zarządu i administracji została usunięta bez kosztowo bezpośrednio przez producenta urządzeń. Obecnie urządzenia działają poprawnie.

PRZEGLĄDY WYMAGANE PRAWEM

Przeglądy budynku mieszkalnego są regulowane przepisami prawa, przede wszystkim **ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane** oraz rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy. Zgodnie z przepisami, Zarząd w imieniu Właścicieli lub zarządcy budynków są zobowiązani do przeprowadzania określonych przeglądów technicznych w celu zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania budynku oraz przestrzegania norm dotyczących ochrony zdrowia, środowiska i oszczędności energii.

W ostatnim czasie zostały przeprowadzone przeglądy, gdzie najkorzystniejszą ofertę dla członków wspólnoty wybrał Zarząd w drodze konkursu ofert.

- ✓ Przegląd półroczny budowlany
- ✓ Czyszczenie separatora
- ✓ Przegląd półroczny wentylacji oddymiającej garaż
- ✓ Przegląd wentylacyjny w lokalach i w częściach wspólnych - o terminie przeglądu zostaną Państwo poinformowani osobną korespondencją, który z racji konieczności zakupu i wymiany wadliwych wentylatorów oraz zbliżających się Świąt planujemy wykonać już po 06.01.2025 r.

PODATEK OD GARAŻU OD 2025 ROKU



Od 1 stycznia 2025 roku wchodzi w życie nowe przepisy dotyczące opodatkowania garaży i miejsc postojowych. Zmiany te są wynikiem nowelizacji ustaw podatkowych, a ich celem jest wyeliminowanie dotychczasowych różnic w opodatkowaniu. Dla właścicieli garaży oznacza to nowe zasady, które mogą znacząco wpłynąć na wysokość płaconych podatków.

WAŻNE: Początkowa wersja ustawy zakładała konieczność złożenia deklaracji IN-1 dla właścicieli garaży, jednak ostatecznie zrezygnowano z tego obowiązku. Organ podatkowy będzie samodzielnie dostosowywał stawki podatkowe do nowych przepisów. Jeżeli urząd nie zmieni stawki, podatnik ma prawo odwołać się od decyzji, zgodnie z przepisami Ordynacji podatkowej.

Dotychczas stawki podatkowe różniły się w zależności od tego, czy garaż posiadał odrębną księgę wieczystą, czy był integralną częścią lokalu mieszkalnego. W 2024 roku garaże z wyodrębnioną księgą wieczystą opodatkowane były stawką 11,17 zł za m², natomiast te bez księgi wieczystej – tylko 1,15 zł za m². Trybunał Konstytucyjny w wyroku z października 2023 roku uznał, że takie różnicowanie narusza zasadę równości wobec prawa i nakazał ich ujednolicenie.

ŚWIĄTECZNE OZDOBY

Jak co roku, mając na względzie estetykę osiedla oraz zbliżający się świąteczny czas, administracja osiedla przyozdobiła girlandami wejścia do każdej klatki.

Mamy nadzieję, że umili to Państwu i gościom czas rodzinnych spotkań.



DRZWI DO ŚMIETNIKA KŁATKA III

Na skutek kolizyjnej strony otwierania drzwi do śmietnika obok klatki III, a co za tym idzie permanentnie uszkodzanej przy tym nawierzchni trawnika przez pracowników MPO, została podjęta decyzja o ich wymianie. W grudniu drzwi zostały dostarczone, ale były niezgodnie z zamówieniem (pomyłony kolor), dlatego kolejny termin realizacji montażu został ustalony na dzień 10.01.2025r.

Za utrudnienia przepraszamy.

BUDOWA CHODNIKA PRZY LOKALU USŁUGOWYM UH01

W związku z podjęciem uchwały nr 8/2024 w sprawie: zmiany przeznaczenia terenu wspólnego i wykonania chodnika, Zarząd Wspólnoty przy udziale administracji zlecił realizację inwestycji podwykonawcy firmy Strabag, który złożył najkorzystniejszą ofertę.

Przypominamy, iż zgodnie z uchwałą, chodnik powstanie przy lokalu usługowym UH01 wzdłuż ogrodzenia Miejskiego Placu Zabaw, od linii zabudowy w stronę chodnika miejskiego. Łączny koszt inwestycji nie przekroczy kwoty 5000 zł i zostanie pokryty z funduszu remontowo-modernizacyjno-inwestycyjnego.

Realizacja tej inwestycji pozwoli na likwidację „dzikiego” przedseptu i ułatwi mieszkańcom swobodne przemieszczanie się.



OBOWIĄZEK PRAWIDŁOWEJ SEGREGACJI ODPADÓW KOMUNALNYCH

Przypominamy o obowiązku prawidłowej segregacji odpadów we Wspólnocie Yana. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz regulaminem dotyczącym gospodarki odpadami w Warszawie, każdy mieszkaniec zobowiązany jest do segregowania śmieci na odpowiednie frakcje.

Od 1 stycznia 2025 roku w Polsce wchodzi w życie nowe rozporządzenie dotyczące gospodarowania odpadami. Zgodnie z nim, odzież, obuwie oraz tekstylia nie będą mogły trafiać do pojemników na odpady zmieszane (czarny pojemnik). Zamiast tego, przedmioty te muszą być odpowiednio segregowane, gdyż większość z nich nadaje się do dalszego wykorzystania, odzysku lub recyklingu.

Każdy odpad poza segregacją czyli odpady nie gabarytowe oraz zużyta czy nieprzydatna odzież, ale także tekstylia domowe czyli zbędne lub zużyte buty, koce, pościel, zasłony, obrusy, dywany itp. muszą być segregowane jako odrębny odpad. Specjalny kontener na tego typu odpady znajduje się w Punkcie Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

Adres PSZOK – WOLA:

PSZOK przy ul. Tatarskiej 2/4 - Wola, obsługuje Miejskie Przedsiębiorstwo Oczyszczania w m.st. Warszawie Sp. z o.o., tel. 22 39 10 100, strona [www: mpo.com.pl](http://mpo.com.pl)

Informujemy, iż odbiór gabarytów na terenie m.st Warszawa jest bezpłatny. Odbiór następuje na zgłoszenie, a zatem posiadając do wyrzucenia gabaryt, należy wynieść go do pomieszczenia śmietnika. Jeśli gabaryt jest duży np. kanapa/szafa/materac – prosimy o wcześniejsze powiadomienie Administracji, aby mogła odpowiednio z odpowiednim wyprzedzeniem zamówić ich wywóz.

Do gabarytów nie zaliczamy:

Gruzu budowlanego, palet, drzwi, płyt karton-gips, wełny mineralnej, farb i opakowaniach po nich, paneli podłogowych, tapet, linoleum, styropianu, grzejników, części maszyn i pojazdów, kabin prysznicowych, wanien, umywalek, sedesów, opon, płotów, itd.

Prosimy o dokładne przestrzeganie zasad segregacji, w tym o umieszczanie odpadów w odpowiednich pojemnikach.

Masz wątpliwości jak segregować kliknij w poniższy link:

<https://segregujna5.um.warszawa.pl/>

**Warszawa**

Jak segregować odpady komunalne w Warszawie

 Papier Tak: czyste i suche opakowania z papieru i tektury, gazety, czasopisma, ulotki, zgniecione kartony, zeszyty, papier biurowy Nie: zatłuszczone opakowania z papieru, zużyte ręczniki papierowe i chusteczki	 Odpady wielkogabarytowe Tak: zniszczone meble, fotele, wersalki, materace, duże zabawki (bez zabawek elektrycznych i elektronicznych), krzesła, stoły, lustra, dywany, wózki dziecięce, rowery, drzwi bez ościeżnic Nie: zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny (np.: pralki, lodówki), materiały i odpady budowlane oraz remontowe, wanny, umywalki, grzejniki, muszle toaletowe, ramy okienne, duże kartony, opony samochodowe
 Metale i tworzywa sztuczne Tak: puste i zgniecione butelki plastikowe, zakrętki od butelek i słoików, plastikowe opakowania, worki foliowe, kartony typu tetrapak, puszki po napojach i żywności, puste pojemniki pod ciśnieniem, czyste opakowania styropianowe Nie: zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, puszki i pojemniki po farbách, butelki po olejach samochodowych, opakowania po olejach silnikowych, zabrudzone opakowania styropianowe	 Zielone Tak: liście, skoszona trawa, rozdrobnione gałęzie, żywe choinki świąteczne Nie: kamienie, popiół, ziemia
 Szkło Tak: tylko opakowania szklane, w szczególności puste butelki, słoiki, opakowania po kosmetykach, puste szklane opakowania po lekach Nie: szkło stołowe, ceramika, wyroby ze szkła żaroodpornego, szkło okienne, lustra, szyby, żarówki, świetlówki	 Odpady zmieszane Tak: resztki mięsne oraz kości, mokry i zabrudzony papier, zużyte artykuły higieniczne, pieluchy jednorazowe, zwirek dla zwierząt, fajans, potłuczone szyby i lustra Nie: zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, baterie i akumulatory, odpady budowlane i remontowe, odpady zielone, przeterminowane leki oraz chemikalia
 Bio Tak: odpadki warzywne i owocowe, skorupki jaj, fusy po kawie i herbacie, zwędzone kwiaty i rośliny doniczkowe, resztki jedzenia bez mięsa, bez kości, bez tłuszczów zwierzęcych Nie: resztki mięsne, kości oraz tłuszcze zwierzęce, oleje jadalne, ziemia i kamienie, odchody zwierząt	Więcej informacji: 19115 MIEJSKIE CENTRUM KONTAKTU

SKŁADOWANIE RZECZY NA KORYTARZACH

Zwracamy się z prośbą o nieumieszczanie żadnych przedmiotów, mebli ani innych rzeczy na klatkach schodowych. Zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi oraz regulaminem wspólnoty, klatki schodowe muszą pozostać wolne od wszelkich przeszkód, aby zapewnić bezpieczeństwo i swobodny dostęp w przypadku ewakuacji.

Składowanie rzeczy na klatkach schodowych stwarza nie tylko zagrożenie pożarowe, ale także utrudnia poruszanie się mieszkańcom, szczególnie osobom starszym, dzieciom czy osobom z niepełnosprawnościami. Dodatkowo może prowadzić do uszkodzeń mienia wspólnoty.

Prosimy o usunięcie wszystkich przedmiotów z klatek schodowych i przypominamy, że ich składowanie jest zabronione.

Dziękujemy za zrozumienie i współpracę w dbaniu o bezpieczeństwo oraz estetykę naszego budynku.



KONTAKT DO ADMINISTRACJI



Zespół Administracyjny pełni stałe dyżury dla Mieszkańców, w pomieszczeniu ochrony, w klatce 1 **w poniedziałki 08.00-11.00 oraz w czwartek 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 wrzucić do uruchomionych pocztowych skrzynek administracyjnych usytuowanych w każdej klatce w budynku lub przesłać scan na adres jk35@admus.pl

ZARZĄD WSPÓLNOTY I ZESPÓŁ ADMUS