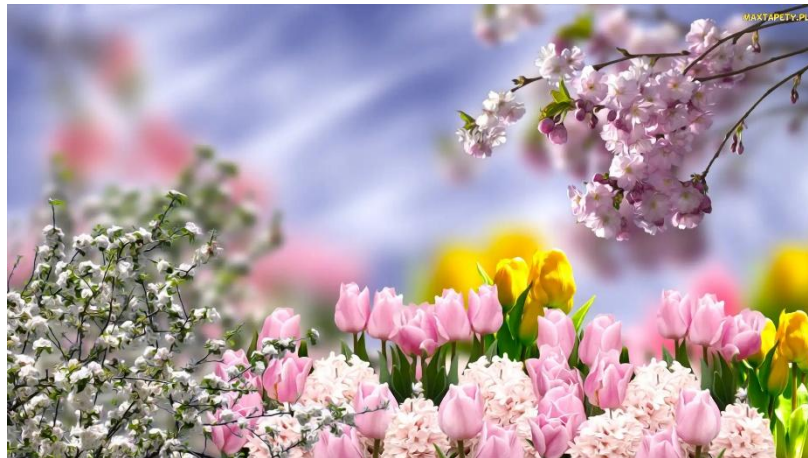


Z ŻYCIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

YANA, Jana Kazimierza 35

I KWARTAŁ 2025



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 pierwszego kwartału roku 2025.

BĄDŹ 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.

ZEBRANIE ROCZNE WSPÓLNOTY

Mając na względzie ustawowy obowiązek, zebranie roczne odbyło się w dniu 27 lutego 2025 r. na którym Zarząd i Administracja omówili szczegółowo sprawy Wspólnoty oraz przedstawili sprawozdanie finansowe. Najważniejsze dla Mieszkańców tematy były poddane pod dyskusję na forum i dotyczyły:

- sprawozdania finansowego za 2024 rok;
- przyjęcia planu gospodarczego na 2025 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.

Zgodnie z decyzją podjętą na zebraniu Wspólnoty rozpoczynamy również proces zbierania ofert na wykonanie kosztorysu wad i usterek na częściach wspólnych. Ich skosztorysowanie umożliwi Wspólnocie złożenie pozwu przeciwko deweloperowi.

Dziękujemy Państwu za zaangażowanie i obecność na zebraniu.

W tym numerze:

- ⇒ Zebranie roczne wspólnoty
- ⇒ Głosowanie uchwał
- ⇒ Rozliczenie zużycie mediów – spis liczników lokalowych i w częściach wspólnych nieruchomości.
- ⇒ Wymiana samozamykacza w furtce przy klatce VII
- ⇒ Drzwi do śmietnika przy klatce III
- ⇒ Budowa chodnika przy lokalu usługowym UH01
- ⇒ Wykonanie naprawy dachu nad klatką V
- ⇒ Naprawa elewacji w klatce I
- ⇒ Wykonanie instalacji fotowoltaicznej
- ⇒ Obowiązek prawidłowej segregacji odpadów
- ⇒ Składowanie rzeczy na korytarzu
- ⇒ Mapa punktów zbiórki tekstyliów
- ⇒ Kontakt do administracji

GŁOSOWANIE UCHWAŁ

W ślad za przyjętymi w dniu 27.02.2025 r. na zebraniu rocznym Wspólnoty, 6 uchwałami oraz dalszym ich przekazaniu do głosowania w trybie indywidualnym, przypominamy o konieczności i obowiązku oddania pod nimi swojego głosu, zgodnie ze swoją wolą.

Głosy pod uchwałami można przekazywać:

- 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;
- 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 w zakładce Dokumenty.

Poniżej przedstawimy obecny status głosowania:



UCHWAŁA	W SPRAWIE	ZA	PRZECIW	FREKWENCJA
1/2025	udzielenia absolutorium Zarządowi Wspólnoty pełniony przez zarząd właścicielski za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.	27,36%	0,00%	27,36%
2/2025	przyjęcia sprawozdania finansowego i merytorycznego za rok 2024 oraz sposobu rozliczenie wyniku finansowego	26,15%	0,00%	26,15%
3/2025	przyjęcia Planu Gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na rok 2025	25,78%	0,77%	26,55%
4/2025	przyjęcia nabycia przez Wspólnotę Mieszkaniową od Właścicieli lokali roszczeń wobec dewelopera PROJECT DEVELOPMENT 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie z tytułu wystąpienia wad fizycznych nieruchomości, wyrażenia zgody na sądowe lub pozasądowe wyegzekwowanie roszczeń, wybór kancelarii prawniczej i udzielenie pełnomocnictwa	26,18%	0,41%	26,59%
5/2025	pokrycia kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej budynku przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie	26,48%	0,31%	26,79%
6/2025	ustalenia wydatków z funduszu remontowo modernizacyjno inwestycyjnego w 2025 roku	27,40%	0,57%	27,97%

Obecnie w głosowaniu oprócz powyższych uchwał z 2025 roku jest w dalszym ciągu uchwała 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 wytoczenia 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.

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.	52,04%	1,96%	54,00%
--------	---	--------	-------	--------

DZIĘKUJEMY WSZYSTKIM KTÓRZY ODDALI SWÓJ GŁOS, POZOSTAŁYCH WŁAŚCICIELI ROSIMY O WYRAŻENIE SWOJEGO ZDANIA W POWYŻSZEJ SPRAWIE W FORMIE GŁOSOWANIA. W PRZYPADKU PYTAŃ ZAPRASZAMY DO KONTAKTU BEZPOŚREDNIO DO ADMINISTRACJI OSIEDLA

ROZLICZENIE ZUŻYCIA MEDIÓW – SPIS LICZNIKÓW LOKALOWYCH I W CZĘŚCIACH WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI



Na koniec roku firma konserwująca dokonała spisu liczników lokalowych. Pozwoliło to na dokonanie rozliczeń indywidualnych wpłacanych przez Państwa zaliczek na media. Rozliczenie nastąpiło po otrzymaniu od operatorów mediów kompletu faktur kosztowych.

Kolejne rozliczenie indywidualne, zgodnie z Regulaminem rozliczania mediów, odbędzie się na koniec czerwca 2025r.

WYMIANA SAMOZAMYKACZA W FURTCE PRZY KLATCE VII

W zawiązku z licznymi zgłoszeniami nieprawidłowości w działaniu samozamykacza furtki przy klatce VII, Zarząd podjął decyzję o jego wymianie. Urządzenie zostało wymienione dokładnie na takie samo, które od kilku miesięcy z powodzeniem działa w furtce przy klatce V. Nowy samozamykacz usprawnił zamykanie furtki bez względu na zmieniające się warunki atmosferyczne.

DRZWI DO ŚMIETNIKA KLATKA 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. Grudniowy termin wymiany drzwi został przełożony ze względu na dostarczenie drzwi innego niż zamówiony koloru.

W dniu 10.01.2025r. drzwi zostały wymienione.



BUDOWA CHODNIKA PRZY LOKALU USŁUGOWYM UH01



Zgodnie z uchwałą 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.

Realizacja tej inwestycji pozwoliła na likwidację „dzikiego” przejścia pomiędzy chodnikiem w ciągu ul. Jana Kazimierza, a chodnikiem zlokalizowanym wzdłuż budynku. Wykonane prace ułatwiają mieszkańcom swobodne przemieszczanie się i zachowanie terenów zielonych Wspólnoty w dobrej kondycji.

ODTWORZENIE DROGI POŻAROWEJ

W związku z prowadzonym kompleksowym remontem ul. Jana Kazimierza, firma Strabag usunęła drogę pożarową Wspólnoty, która zapewniała bezkolizyjny dojazd do budynku służb miejskich m.in. wozów straży pożarnej od strony ul. Jana Kazimierza. Pomimo licznych interwencji Administracji oraz pism kierowanych do generalnego wykonawcy remontu i Zarządu Dróg Miejskich otrzymywaliśmy informację, że nie ma możliwości odtworzenia drogi pożarowej. Zarząd WM Yana zlecił sporządzenie pisma ze skargą na opieszałość urzędniczą do Prezydenta M. St. Warszawy. W wyniku tego wykonawca odtworzył istniejącą przed remontem drogę pożarową.

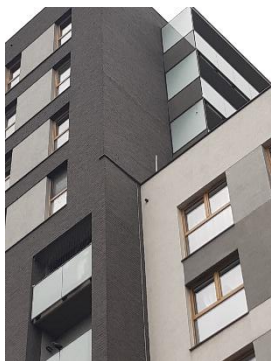


WYKONANIE NAPRAWY DACHU NAD KLATKĄ V

Zgodnie z przekazywanymi Państwu informacjami w lutym i marcu prowadzone były prace na dachu nad klatką V. Prace prowadzone były przez wybraną przez Wspólnotę firmę pod nadzorem inspektora nadzoru budowlanego. Zlokalizowane zostały miejsca przecieków, które zostały zabezpieczone. Wykonano również zabezpieczenie tarasów przed ingerencją ptaków, które zakładały pod nimi gniazda. Prace nadzorował inspektor, który sporządzi szczegółowy raport, który będzie podstawą do dochodzenia zwrotu poniesionych kosztów naprawa od dewelopera.

NAPRAWA ELWACJI W KLATCE I

Na przełomie marca i kwietnia na zlecenie dewelopera zostały wykonane prace naprawcze spękań i odparzeń elewacji na wysokości 9 piętra na ścianie pomiędzy 1 i 2 klatką. Ze strony Wspólnoty prace nadzorował inspektor nadzoru budowlanego, który kontrolował poprawności wykonanej naprawy.



WYKONANIE INSTALACJI FOTOWOLTAICZNEJ

Zgodnie z treścią Uchwały nr 5/2024 Wspólnota rozpoczęła proces zbierania ofert na wykonanie prac projektowych i montażowych instalacji fotowoltaicznej.

Prosimy wszystkich właścicieli, którzy mogą polecić godną polecenia firmę wykonującą fotowoltaikę o przekazanie kontaktu do nich.

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 weszło 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

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: odpady warzywne i owocowe, skorupki jaj, fusy po kawie i herbacie, zwiędłe 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 WARSZAWA 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.



MAPA PUNKTÓW ZBIÓRKI TEKSTYLÓW

Z uwagi na nowe przepisy dotyczące kolejnej segregacji frakcji odpadów tekstylnych, chcielibyśmy poinformować Państwa o pojawieniu się nowej strony internetowej rzutberetem.eco, która ułatwia odpowiedzialne pozbywanie się niepotrzebnych ubrań i tekstyliów. Dzięki tej interaktywnej mapie można szybko znaleźć najbliższy punkt zbiórki odzieży, co stanowi ekologiczną alternatywę dla wyrzucania ich do odpadów zmieszanych.

DBAJMY WSPÓLNIE O ŚRODOWISKO I SEGREGUJMY ODPADY.

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