

Z ŻYCIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

YANA, Jana Kazimierza 35

II 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 ostatniego kwartału.

Życzymy przyjemnej lektury.

GŁOSOWANIE UCHWAŁ

W dniu 16.06.2025 r. zostało zakończone głosowanie Uchwał 2025 r. Zgodnie z treścią Uchwał weszły one w życie z dniem przegłosowania lub od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu, kiedy zostały przegłosowane, czyli od 01-07-2025 r.

Podjęty pakiet uchwał, w tym w sprawie planu gospodarczego na 2025 rok. spowodował naliczenie i dystrybucję do Właścicieli nowych zawiadomień o wysokości zaliczek obowiązujących od lipca 2025 roku. Wyniki głosowania przyjętych uchwał, przedstawiają się następująco:

W tym numerze:

- ⇒ Głosowanie Uchwał
- ⇒ Zbieranie umów cesji
- ⇒ Wymiana liczników lokalowych
- ⇒ Zmiana wysokości opłat za wodę i odprowadzenie ścieków.
- ⇒ Opłaty za wywóz odpadów komunalnych
- ⇒ Dzień Dziecka
- ⇒ Bezpieczeństwo pożarowe
- ⇒ Prace ogrodnicze od strony ulicy Jana Kazimierza
- ⇒ Prace naprawcze wykonywane przez dewelopera
- ⇒ Wakacje – zabezpieczenie lokalu
- ⇒ Wentylacja w komórkach, boksach i halach garażowych
- ⇒ Kontakt do administracji

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.	53,86%	0,00%	53,86%
2/2025	przyjęcia sprawozdania finansowego i merytorycznego za rok 2024 oraz sposobu rozliczenia wyniku finansowego	52,38%	0,00%	52,38%
3/2023	przyjęcia Planu Gospodarczego i ustalenia wysokości zaliczki na poczet kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej na rok	51,06%	1,89%	52,95%

	2025.			
4/2025	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, upoważnienia do wyboru kancelarii prawniczej i udzielenie pełnomocnictwa	53,86%	0,41%	54,27%
5/2025	pokrycia kosztów usunięcia wad nieruchomości wspólnej budynku przy ul. Jana Kazimierza 35 w Warszawie	52,60%	1,34%	53,94%
6/2025	ustalenia wydatków z funduszu remontowo – modernizacyjno – inwestycyjnego w 2025 roku	51,43%	2,40%	53,82%

Ponadto w trybie indywidualnego zbierania głosów, wprowadzona jako dodatkowa Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej Yana w dniu 10.09.2024 r. podjęta została Uchwała 9/2024 r. z poniższymi wynikami:

UCHWAŁA	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 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 pełnomocnictw	56,82%	3,70%	60,53%

Dziękujemy wszystkim za oddane głosy i zaangażowanie w sprawę Wspólnoty Mieszkaniowej Yana.

ZBIERANIE UMÓW CESJI



W związku z podjętą uchwałą nr 4/2025 w sprawie 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, upoważnienia do wyboru kancelarii prawniczej i udzielenie pełnomocnictwa, Wspólnota rozpocznie proces

dystrybuowania oraz zbierania od właścicieli lokali umów cesji roszczeń. Wszyscy Właściciele, którzy nabyli swoją nieruchomość od dewelopera otrzymają spersonalizowany dokument na podaną administracji skrzynkę e-mail lub w przypadku jej braku adres korespondencyjny.

Dokument będzie konieczny z uwagi na przygotowanie Wspólnoty do procesu sądowego i pokazanie deweloperowi Państwa determinację w zakresie dochodzenia do usunięcia bardzo kosztownych i zgłoszonych wad nieruchomości, a są to w szczególności:

- nieuszczelności i przecieki w hali garażowej oraz komórkach lokatorskich na poziomach podziemnych,
- nieuszczelności, przecieki i brak zgodności wykonania połączeń dachowej z dokumentacją powykonawczą,
- pęknięcia i rysy elewacji,
- i inne.

Brak usunięcia tych wad przez dewelopera będzie jednoznaczne z przeniesieniem ich kosztów usuwania na Wspólnotę, czyli na każdego z Państwa, dlatego tak ważne jest, aby to deweloper je usunął w ramach rękojmi lub wypłacił stosowny ekwiwalent na konto Wspólnoty, a do tego konieczna jest jak największa liczba cesji, czyli Państwa ułamkowego prawa w nieruchomości wspólnej. Ewentualny ekwiwalent na ich usunięcie będzie wypłacony Wspólnocie w oparciu o procent zebranych cesji. W przypadku roszczenia na przykładową kwotę 1 000 000,00 zł przy zebranych cesjach w wysokości 100 % udziałów, deweloper wypłaci Wspólnocie całą sumę, jeśli jednak będzie ich np. 80 % wówczas kwotę pomniejszy o brakujące 20 % czyli do wypłaty dla Wspólnoty będzie 800 000,00 zł co będzie dla wszystkich Państwa bardzo niekorzystne.

Kwota główna roszczenia zostanie obliczona przez kosztorysanta w oparciu o zgłoszone wady i na podstawie rynkowych cen budowlanych i wykazana w cesji roszczeń.

Im więcej umów cesji Wspólnota przedstawi Sądowi do pozwu, tym silniejszą pozycję posiada w sprawie.

WYMIANA LICZNIKÓW LOKALOWYCH



W dniach 23 – 24.06.2025 r. w związku z koniecznością legalizacyjnej wymiany liczników zimnej i ciepłej wody oraz ciepłomierzy, Wspólnota na podstawie zebranych ofert oraz wyłonieniu najkorzystniejszej, którą złożyła firma Delta Term zleciła wymianę urządzeń na nowe. Firma wykonująca prace protokolarnie spisała również stany zdemontowanych liczników, które posłużą do rozliczenia zużycia mediów za I połowę 2025 r.

ZMIANA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zatwierdziło wniosek MPWIK o nową taryfę dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie miasta stołecznego Warszawy, gmin: Michałowice, Nieporęt, Raszyn, Serock, Wieliszew oraz miast Piastów i Pruszków na okres 3 lat. Nowa taryfa będzie obowiązywać od 12 lipca 2025 r. Zgodnie z obowiązującym dokumentem kolejna zmiana opłaty, wejdzie w życie od 12 lipca 2026 roku.

Mając na względzie powyższe, nowe stawki opłat, w tym roku będą wynosiły:

- 14,90 zł/m³ od 12-07-2025r.

a w kolejnym:

- 16,03 zł/m³ od 12-07-2026r.

Nowe wysokości zaliczek związane z podwyżką za wodę i ścieki, zostaną Państwu przekazane łącznie z rozliczeniem mediów za I półrocze 2025 r.

OPŁATY ZA WYWÓZ ODPADÓW KOMUNALNYCH

Od dnia 1 października 2024r. Rada m.st Warszawy obniżyła wysokość opłaty za wywóz odpadów komunalnych. Stawka z obowiązujących 85 zł od lokalu została zmniejszona do 60 zł. Powyższa obniżka miała obowiązywać przez 12 miesięcy jednak Rada Warszawy w dniu 13 marca 2025 roku, jednomyślnie poparła uchwałę przedłużającą okres obniżonych stawek do końca marca 2026 roku.



DZIEŃ DZIECKA

W dniu 5 czerwca 2025 r. na terenie patio, odbył się festyn z okazji Dnia Dziecka. Sponsorami zabawy, pozyskanymi przez administrację Admus, były firmy pracujące na rzecz Wspólnoty:

- Moosen sp. z o.o.;
- Schindler Polska sp. z o.o.;
- Eco Alfa;

Admus, jak co roku zapewnił dla mieszkańców, popcorn oraz chłodną lemoniadę, dodatkowo zapewnił wszystkim chętnym, możliwość wyprzedaży garażowej.

O dobrą zabawę zadbali animatorzy. Było głośno, wesoło, kolorowo oraz smacznie.

Mamy nadzieję, że Państwu i najmłodszym event spodobał się i będziecie czekać na następny w przyszłym roku, na który już serdecznie zapraszamy.



BEZPIECZEŃSTWO POŻAROWE

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, co stanowi zagrożenie dla całego budynku. Z związku z tym, że może mieć to duży wpływ na wypłatę odszkodowania przez Towarzystwo

RAZEM DBAJMY O WSPÓLNE BEZPIECZEŃSTWO!

PRACE OGRODNICZE OD STRONY UL. JANA KAZIMIERZA

Wiosną, przeprowadzone zostały prace związane z rekultywacją oraz wykonaniem nasadzeń na terenie Wspólnoty od strony Jana Kazimierza. Prace zostały wykonane po zakończeniu prac remontowych ulicy wykonywanych przez m.st Warszawa. Wspólnota w ramach tych prac wykonała wymiany podłoża oraz wymiany uschniętych krzaków jak również rekultywację trawnika.



PRACE NAPRAWCZE WYKONYWANE PRZEZ DEWELOPERA

W oparciu o trwający okres rękojmi, administracja zgłosiła do dewelopera wadę elewacji przy klatce 1, deweloper zlecił jej wykonanie. Na jego zlecenie jeden z wykonawców przeprowadził prace mające usunąć wadę polegającą na odspojeniu elewacji w klatce 1 na wysokości 8 i 9 piętra. Do wykonania prac niezbędne było postawienie rusztowania na chodniku, od strony ul. Jana Kazimierza. Prace zostały pozytywnie odebrane przez współpracującego ze wspólnotą inspektora nadzoru budowlanego, który potwierdził prawidłowe ich wykonanie. Inne wady i usterki są usuwane przez firmy wskazane przez dewelopera.



WAKACJE – ZEBEZPIECZENIE LOKALI

Rozpoczęły się wakacje i z tego powodu chcielibyśmy Państwu przypomnieć kilka zasad, o których warto pamiętać przed wyjazdem:

Wyjeżdżając, czy też wychodząc na dłużej z domu chcemy przede wszystkim odprężyć się i zapomnieć o wszystkich troskach. Niestety, lato to również okres największej aktywności złodziei i włamywaczy. Aby mieć pewność, że po powrocie nie zastaniemy w mieszkaniu przykłej niespodzianki, warto nasze lokum odpowiednio zabezpieczyć.

Co złodzieje kradną z mieszkań? Wbrew popularnemu przekonaniu, że włamywacze w pierwszej kolejności wynoszą z mieszkań sprzęt muzyczny czy telewizory, urządzenia te są kradzione stosunkowo rzadko – są dla złodzieja duże i nieporęczne. Według danych policyjnych włamywacze w pierwszej kolejności kradną: gotówkę (w tym obce waluty), biżuterię i wyroby jubilerskie, telefony komórkowe (zwłaszcza smartfony), tablety, aparaty fotograficzne i kamery wideo, laptopy, komputery stacjonarne i konsole do gier oraz sprzęt RTV i AGD z wyższej półki cenowej. Warto zwrócić uwagę, że łupem przestępców dużo częściej padają rzeczy, które można szybko schować w kieszeni lub w torbie. Włamywacze preferują rzeczy łatwe do znalezienia i zrabowania, a trudne do zidentyfikowania i odzyskania przez policję. Trzeba jednak pamiętać, że jeśli złodzieje wiedzą, jak cenne rzeczy znajdują w mieszkaniu, mogą się odpowiednio przygotować – a wówczas chętnie pokuszą się nawet o kradzież np. sprzętu sportowego czy innych cięższych obiektów. Złodzieje często nas obserwują. Powstrzymajmy się od publikowania w mediach społecznościowych zdjęć z wnętrza naszego mieszkania oraz informacji związanych z naszym wakacyjnym wyjazdem. Włamywacz w mieszkaniu spędza kilka minut, zabiera to co widać, a na szukanie pochowanych sprzętów nie ma czasu.

Wyjeżdżając przygotujmy zatem mieszkanie pochowajmy cenne rzeczy w mniej oczywiste miejsca. W przypadku dłuższej nieobecności warto poprosić zaprzyjaźnioną osobę, by usunęła ze skrzynki korespondencję czy wieczorem zaświeciła światło w mieszkaniu.

Życzymy Państwu pogodnych, udanych i wesołych wakacji. Jak najwięcej słońca i udanego wypoczynku.

WENTYLACJA W KOMÓRKACH, BOKSACH I HALACH GARAŻOWYCH

W związku z uwagami dotyczącymi poziomu wilgotności w komórkach lokatorskich, boksach i halach garażowych zwiększona została częstotliwość i długość przewietrzania hali garażowych na poziomie „-1” i „-2”. Częstsza wymiana powietrza powinna obniżyć poziom wilgotności, która związana jest z dużą różnicą temperatur pomiędzy częścią podziemną budynku a temperaturami powietrza na zewnątrz.

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