

Z ŻYCIA WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ

YANA, Jana Kazimierza 35

III KWARTAŁ 2026



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.

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.jk31B.admus.pl w zakładce „RODO”.



ZBIERANIE CESJI

Przypominamy, iż nadal zbieramy indywidualne cesje roszczeń od Właścicieli lokali, które dotyczą tylko i wyłącznie wad z tytułu rękojmi w zakresie części wspólnej nieruchomości. Każdy z Państwa otrzymał spersonalizowaną treść cesji na swoją skrzynkę e-mail. Podpisaną prosimy o dostarczenie w oryginale do administracji. Przed jej podpisaniem prosimy również o sprawdzenie danych w niej zawartych, a w szczególności danych osobowych i danych dotyczących posiadanych przez Państwa lokali, miejsc parkingowych oraz boksów i komórek lokatorskich. Umowę prosimy wydrukować w 3 egz., uzupełnić datę i podpisać przez wszystkich współwłaścicieli. W przypadku problemów z wydrukowaniem umów prosimy o kontakt z Administracją. Umowę można również podpisać elektronicznie. Warunek jest tylko taki, że obie strony muszą ją wtedy podpisać w ten sam sposób. Jeżeli jedna strona podpisuje elektronicznie to druga musi również dokonać podpisu elektronicznego. Sąd nie akceptuje umów podpisanych różnymi podpisami np. podpis elektroniczny i podpis odręczny.

W tym numerze:

- ⇒ **Zbieranie cesji**
- ⇒ **Ubezpieczenie nieruchomości**
- ⇒ **Spotkanie Zarządu i dewelopera**
- ⇒ **Wilgotność na poziomie -2**
- ⇒ **Kalibracja detektorów**
- ⇒ **Prace modernizacyjne na nieruchomości**
- ⇒ **Pozyskane nowe przychody dla wspólnoty**
- ⇒ **Rozpoczęcie sezonu grzewczego**
- ⇒ **Bezpieczeństwo pożarowe**
- ⇒ **Obowiązek prawidłowej segregacji odpadów komunalnych**
- ⇒ **Mapa punktów zbiórki tekstyliów**
- ⇒ **Odbiór odpadów gabarytowych**
- ⇒ **Kontakt do administracji**

Gotowe dokumenty prosimy: wrzucić do skrzynki "Administracja", która znajduje się przy skrzynkach pocztowych w każdej klatce w budynku, lub przekazać osobiście administracji po uprzednim umówieniu się na konkretny termin spotkania, lub wysłać listem poleconym na adres korespondencyjny: Wspólnota Mieszkaniowa YANA, 03-687 Warszawa; ul. Lewinowska 8.

Z uwagi na pozorne ruchy dewelopera w zakresie zgłoszonych wad w nieruchomości oraz kończący się termin na złożenie pozwu sądowego, prosimy o jak najszybszy zwrot podpisanych umów cesji.

Im więcej Wspólnota uzyska cesji, tym więcej deweloper wypłaci Wspólnocie finalnie zasądzzonego odszkodowania z tytułu wycenionych i nieusuniętych wad, co pozwoli na ich usunięcie bez dodatkowych kosztów dla Właścicieli.

UBEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI

W związku ze zbliżającym się końcem obowiązującej polisy ubezpieczeniowej nieruchomości oraz infrastruktury Wspólnoty, zebrane zostały oferty na następny okres. W oparciu o aktualizację wartości odtworzeniowej nieruchomości, w drodze przeprowadzonego konkursu ofert, Zarząd podjął decyzję o kontynuowaniu ubezpieczenia nieruchomości w firmie Inter Risk. Suma odtworzeniowa, zgodnie z danymi zawartymi w obwieszczeniu wojewody mazowieckiego określającej wartość odtworzeniową nieruchomości, opiewa na kwotę 267 078 792,00 zł. Łączna suma rocznej składki ubezpieczenia wyniosła 32 262,00 zł.

Przypominamy, że wykazane ubezpieczenie dotyczy tylko i wyłącznie części wspólnej nieruchomości, a ubezpieczenie lokali jest w zakresie indywidualnym każdego z Właścicieli.

SPOTKANIE ZARZĄDU I DEWELOPERA

Po wielu staraniach Zarządu, administracji i kancelarii prawnej reprezentującej interesy Wspólnoty, ustalono termin spotkania z przedstawicielami dewelopera w sprawie usunięcia zgłoszonych wad i usterek w części nieruchomości wspólnej i wypracowaniu harmonogramu ich skutecznego usuwania. Spotkanie negocjacyjne, które zaplanowane jest na początek października określi dalszą strategię Wspólnoty w stosunku do dewelopera, dlatego tak ważne jest zebranie jak największej ilości indywidualnych cesji.

Im więcej Wspólnota uzyska cesji, tym więcej deweloper wypłaci Wspólnocie finalnie zasądzzonego odszkodowania z tytułu wycenionych i nieusuniętych wad, co pozwoli na ich usunięcie bez dodatkowych kosztów dla Właścicieli.

O wynikach spotkania zostaniecie Państwo poinformowani w oddzielnej korespondencji.

WILGOTNOŚĆ NA POZIOMIE -2

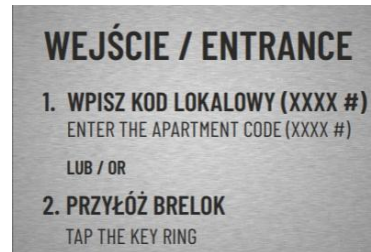
W sierpniu wstawiony został do jednego z zespołów komórki osuszacz elektryczny. Mimo ciągłej pracy nie zaobserwowaliśmy znaczącego spadku wilgotności powietrza. Najprawdopodobniej zasadnym byłoby wstawienie w istniejący system wentylacji osuszaczy kanałowych. Przy ciągłej pracy możliwe jest, że doprowadzilibyśmy do obniżenia wilgotności i poprawy sytuacji w pomieszczeniach. W chwili obecnej poszukujemy możliwości zakupu i montażu osuszaczy kanałowych w istniejącym systemie wentylacji bez jego gruntownej modernizacji. O wynikach i dalszych decyzjach będzie Państwo informowani na bieżąco.

KALIBRACJA DETEKTORÓW

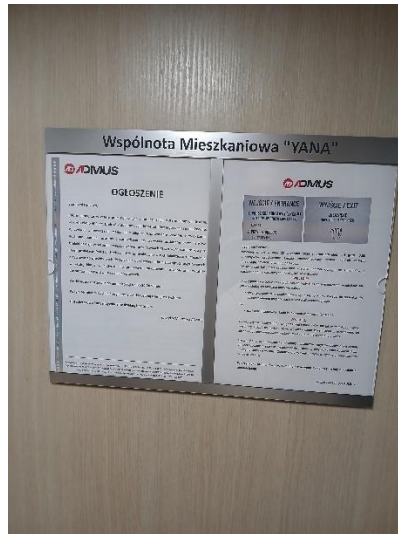
W związku ze zbliżającym się upływem terminu ważności kalibracji czujników gazu i spalin w halach garażowych, które zgodnie z obowiązującym prawem należy wykonywać co 3 lata, przeprowadzony został konkurs ofert, który wyłonił najkorzystniejszą złożoną przez spółkę Afseco. Zlecona kalibracja ma na celu zapewnienie właściwej pracy systemu oddymiania i ppoż. w budynku. Prace zostaną przeprowadzone w październiku 2020 r. i nie będą miały wpływu na dostępność do hal garażowych.

PRACE MODERNIZACYJNE NA NIERUCHOMOŚCI

- W oparciu o realizację przyjętych uchwał jak też obserwując potrzebę modernizacji niszczonych elementów nieruchomości, Zarząd zlecił wykonanie systemu kontroli dostępu w hali garażowej jak też w drzwiach śmietnikowych. System ten pozwoli na kontrolowane wejście przy pomocy obecnego kodu lokalowego lub breloka. Przy okazji modernizacji systemu, zmienione zostały indywidualne kody, które administracja rozdystrybuowała elektronicznie do Właścicieli na indywidualne skrzynki e-mail. Pozostałe ustawienia pozostaną bez zmian. System został uruchomiony w dniu 29 września 2020 r.



- W wyniku naturalnego zużycia, pofalowaniu uległy podłogi w windach w klatkach 2 i 5. Łączny koszt ich wymiany wyniósł 14 740,49 zł i został pokryty ze środków funduszu remontowego.
- W celu poprawienia estetyki w windach oraz umożliwienia lepszego kontaktu z Państwem zostały zamówione i zamontowane w windach spersonalizowane tablice ogłoszeń, które wykorzystywane są do bieżącego kontaktu z Państwem.



- Kolejnym działaniem było zlecenie wymiany potłuczonych lusterek w windach w klatce 2 i 6. Zbite lustra zostały zgłoszone do ubezpieczyciela i w chwili obecnej Wspólnota oczekuje na decyzję i wypłatę odszkodowania. Niestety mimo zainstalowanego monitoringu nie udało się jednoznacznie określić sprawcy uszkodzenia windy. Zamontowane lustra obejmują tylko połowę ściany ze względu na chęć uniknięcia podobnych przypadków w przyszłości.

Klatka 2



Przed naprawą



Po naprawie

Klatka 6



Przed naprawą

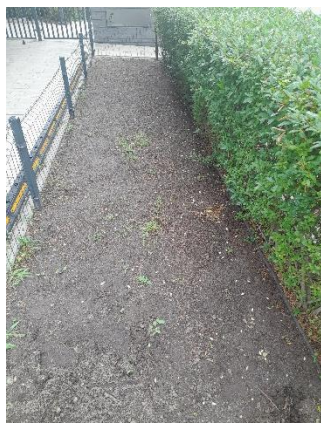


Po naprawie

- Dodatkowo obserwując, uszkodzenia mechaniczne części ścianki stanowiącej murek okalający magnolię, obok furtki przy kl. V, dział konserwacji we współpracy z administracją i aprobachie Zarządu, wykonał nową okładzinę murka z materiału odpornego na uszkodzenia i w spójnym z elewacją kolorze.



- W celu podniesienia estetyki terenu nieruchomości, wykonana została rekultywacja oraz zrealizowano nasadzenia kwitnących roślin na trawniku przy śmietniku obok furtki na patio przy klatce IV.



POZYSKANE NOWE PRZYCHODY DLA WSPÓLNOTY

W ostatnim czasie, zostały pozyskane i podpisane przez Zarząd Wspólnoty, wynegocjowane długoterminowe, dwie umowy na najem terenu. Jedna z nich to umowa na postawienie bankomatu, a druga na postawienie kwiatomatu. Oba urządzenia stanęły przy ścianie elewacyjnej, od strony ulicy Worcella, tuż przy witrynie Green Caffè Nero. Uzyskane pożytki zasilą konto bankowe Wspólnoty i pomniejszone o należny podatek, zostaną przedstawione w sprawozdaniu rocznym Wspólnoty. Kwiatomat został postawiony i uruchomiony w dniu 3 września 2026 r. a Kwiatomat w dniu 13 września 2026 r. od tych dat Wspólnota rozpoczęła naliczanie opłat za najem terenu i zużycie energii elektrycznej.



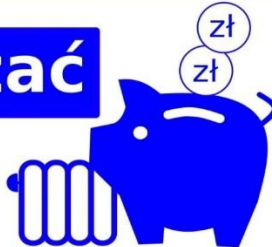
ROZPOCZĘCIE SEZONU GRZEWczego

Z uwagi na znaczne spadki temperatury, zwłaszcza nocą, pod koniec września uruchomione zostało centralne ogrzewanie. Osiedle Yana wyposażone jest w "pogodynkę" i ogrzewanie uruchamia się, gdy temperatura na zewnątrz spadnie poniżej 12 stopni Celsjusza. W okresie grzewczym ogrzewanie działa w oparciu o automatykę pogodową. Oznacza to, że:

- sterowanie odbywa się centralnie – regulator dostosowuje ilość ciepła do temperatury na zewnątrz;
- w ciągu dnia, gdy temperatura wynosi poniżej 12°C w punkcie pomiarowym dodatkowo temperaturę zewnętrzną podnosi słońce, ogrzewanie może być ograniczone lub wyłączone;
- grzejniki mogą być letnie lub zimne w cieplejszych godzinach – jest to zjawisko całkowicie normalne;
- zawory termostatyczne pozwalają regulować dopływ ciepła. Zawory w lokalach dopuszcza możliwość zakręcania ich na minimum.

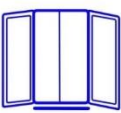
Jednocześnie przypominamy, że zabrania się w okresie grzewczym zamykania zaworów centralnego ogrzewania w szachcie na klatce schodowej. Jeżeli chcecie Państwo wyłączyć centralne ogrzewanie w lokalu prosimy skrócić maksymalnie głowicę termostatyczną na kaloryferach.

Jak oszczędzać ciepło ?

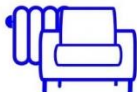




Dostosuj temperaturę w pomieszczeniach do aktualnych potrzeb



Wyłączaj ogrzewanie, jeżeli jest otwarte okno. Wietrz pomieszczenia krótko, ale intensywnie



Nie zasłaniaj kaloryferów. Odsuń meble i zasłony



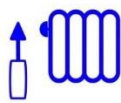
Zadbaj o szczelność okien



Obniżaj temperaturę, gdy jej nie potrzebujesz



Kontroluj temperaturę w pomieszczeniach



Odpowietrzaj grzejniki



Nie susz prania na kaloryferze

Optymalna temperatura w mieszkaniu 20°C

Oszczędność ciepła to niższe rachunki, korzyści dla zdrowia i środowiska

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 może mieć to duży wpływ likwidację szkody i wypłatę odszkodowania przez Towarzystwo Ubezpieczeniowe.

Prawidłowe użytkowanie garażu, to również przestrzeganie obowiązującego regulaminu porządku lokalu garażowego, który wskazuje, że parkowanie wszelkich pojazdów jest dozwolone tylko i wyłącznie na własnych miejscach postojowych. Zabronione jest parkowanie samochodów, motocykli, skuterów, rowerów itp. na drogach wewnętrznych, przejściach dla pieszych, ciągach komunikacyjnych oraz miejscach pomiędzy wyznaczonymi miejscami postojowymi. Niestosowanie się do powyższych zapisów Regulaminu może skutkować zgodnie z zapisami &4 pkt. 8 Regulaminu "(...) zleceniem odholowania pojazdu przez samych współwłaścicieli Garażu na koszt osoby, która pozostawiła pojazd w nieprawidłowym miejscu, w trybie samopomocy lub w stanie wyższej konieczności bądź innych przypadkach znajdujących uzasadnienie w przepisach prawa (...)"

RAZEM DBAJMY O WSPÓLNE BEZPIECZEŃSTWO!

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. Dla poprawienia możliwości wyrzucania odpadów na wniosek wspólnoty do śmietnika przy klatce 3 dostawiony został jeden kontener na odpady segregowane. Poprawiło to sytuację z przepełnionymi szczególnie po weekendzie pojemnikami na odpady segregowane. Na

bieżąco obserwujemy stan zapelnienia pojemników i staramy się reagować w przypadku zaobserwowania zmian w ich wypełnieniu.

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. 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.

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)

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: zatuszczzone 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, wannę, umywalki, grzejniki, muszle toaletowe, ramy okienne, duże kartony, opony samochodowe
Metale i tworzywa sztuczne Tak: puste i zgniecione butelki plastikowe, zaległki 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 farbach, 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 oienne, lustra, szyby, żarówki, świetlówki	Odpady zmieszane Tak: resztki mięsne oraz kości, mokry i zabrudzony papier, zużyte artykuły higieniczne, pieluchy jednorazowe, zwirek dla zwierząt, fapans, potłuczone szpary 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 MIESZKANIE CENTRUM KONTAKTU

MAPA PUNKTÓW ZBIÓRKI TEKSTYLÓW

Z uwagi na nowe przepisy dotyczące kolejnej segregacji frakcji odpadów tekstylnych, chcielibyśmy poinformować Państwa o pojawieniu się nowej strony internetowej rztuberetem.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.

Firma In Post uruchomiła darmową usługę EKOzwroty, w ramach której można bezpłatnie oddać niepotrzebne ubrania i inne tekstylia. Więcej szczegółów na stronie: <https://inpost.pl/ekozwroty>

DBAJMY WSPÓLNIE O ŚRODOWISKO I SEGREGUJMY ODPADY.

ODBIÓR ODPADÓW GABARYTOWYCH

Informujemy, iż odbiór gabarytów na terenie m. st. Warszawa jest bezpłatny. Odbiór następuje na zgłoszenie administracyjne, 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 w celu uzgodnienia terminu oraz miejsca wystawienia gabarytu oraz aby mogła z odpowiednim wyprzedzeniem zamówić ich wywóz.

Przypominamy o obowiązkowej segregacji opadów. Nieprawidłowości w segregacji mogą skończyć się zwiększeniem opłat dla wszystkich lokali we Wspólnocie Mieszkaniowej. W razie wątpliwości zachęcamy do korzystania z wyszukiwarki www.segregujna5.um.warszawa.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 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