

BIULETYN INFORMACYJNY WSPÓLNOTY MIESZKANIOWEJ „TWÓJ PARZNIEW MIASTO OGRÓD”



*Szanowni Państwo,
przygotowaliśmy dla Państwa biuletyn informacyjny, który jest zbiorem
najważniejszych informacji i wydarzeń w Państwa Wspólnocie.
Życzymy przyjemnej lektury.*

ADMINISTRACJA:

Skład zespołu obsługującego nieruchomości z ramienia firmy LemmonHouse Sp. z o.o.:

Administrator – Katarzyna Pasek, 508 382 460, k.pasek@lemmonhouse.pl

Administrator – Jan Kuźma, 503 510 054, j.kuzma@lemmonhouse.pl

Księgowa – Katarzyna Łysik, 22 885 30 20 wew. 104, k.lysik@lemmonhouse.pl

Główna siedziba firmy – 22 885 30 20, biuro@lemmonhouse.pl

SPRAWY BIEŻĄCE OSIEDLA

UCHWAŁY:

Uprzejmie informujemy, że wszystkich uchwały z tegorocznego zebrania zostały podjęte.

Bardzo dziękujemy właścicielom za aktywne oddawanie swoich głosów.

OPLĄTY ZA ŚMIECI:

W związku z nowelizacją ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, zgodnie z którą maksymalna opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wyliczona na podstawie ilości zużytej wody z nieruchomości zamieszkałej nie może przekroczyć 7,8 proc. przeciętnego miesięcznego dochodu rozporządzalnego na 1 osobę ogółem za gospodarstwo domowe, czyli w roku 2023 nie może być wyższa niż 175,48 zł. Zarząd Wspólnoty wystąpił do Gminy Brwinów o korektę opłat z tego tytułu. Wobec powyższego właściciele, którzy mają naliczoną wyższą opłatę niż kwota 175,48 zł, w najbliższym czasie otrzymają korekty oraz nowe naliczenia.

Przypominamy, że w Gminie Brwinów, opłaty za wywóz odpadów liczone są od zużycia wody.

REMONT BALKONÓW:

W związku z przegłosowaniem Uchwały nr 4/2022 w ubiegłym roku rozpoczął się remont balkonów w budynku 85. W tym roku remont był kontynuowany i został także wykonany gruntowny remont w budynku 87. Na tych dwóch budynkach łącznie przeprowadzono remont 13 balkonów. W najbliższym czasie rozpocznie się remont balkonów w budynku 45.

Z uwagi na zły stan techniczny balkonów, a szczególnie ze względu na błędy wykonawcze została zmieniona technologia naprawy zgodnie z poniższą specyfikacją:

- Usunięcie istniejących warstw wraz z hydroizolacją i termoizolacją
- Wycięcie elewacji na styku z lokalem
- Wycięcie elewacji na styku z murkiem
- Wykonanie szlichty spadkowej w kierunku orywnowania
- Wykonanie bitumicznej hydroizolacji powłokowej z wywinięciem na ścianę, przygotowaniem podłoża, wykonaniem fasety i próbą wodną
- Wykonanie termoizolacji ze styroduru XPS (grubość w zależności od odkrytych warstw termoizolacji)
- Odtworzenie elewacji wraz z tynkiem mozaikowym
- Wykonanie systemowego maskowania czoła balkonu
- Ułożenie na podkładkach systemowych płyt ceramicznych do systemów wentylowanych
- Wykonanie koniecznych napraw w obrębie obróbek blacharskich oraz orywnowania w obrębie remontowanego balkonu

Do modernizacji zakwalifikowano łącznie 73 balkony. Ze względu na ograniczone środki finansowe funduszu remontowego Wspólnoty, remont balkonów będzie rozłożony w czasie i kontynuowany w następnych latach.

REMONT KLATEK SCHODOWYCH:

W związku z przegłosowaniem Uchwały nr 4/2022, dającej Zarządowi Wspólnoty pełnomocnictwo do przeprowadzania remontów klatek schodowych, w tym roku przeprowadzony został gruntowny remont klatek schodowych w budynkach 39, 47, 65, 69, 77, 81, 89, 91, 99, 101, 103.

Ze względu na ograniczone środki finansowe funduszu remontowego Wspólnoty, remont pozostałych klatek schodowych będzie kontynuowany w następnych latach.

MODERNIZACJA PLACÓW ZABAW:

W ślad za ustaleniami z ostatniego zebrania ogółu Właścicieli Wspólnoty Mieszkaniowej i wycofania z głosowania uchwały w sprawie gruntownej modernizacji placu zabaw, Zarząd Wspólnoty zobowiązał się do przeprowadzenia ankiety w sprawie modernizacji placów zabaw w wersji z mniejszą liczbą urządzeń do zabaw, które pozwolą obniżyć koszty modernizacji.

Na tę okoliczność została przygotowana ankieta wraz z propozycjami zabawek, które będą mogli Państwo wybrać. Zachęcamy do podzielenia się swoimi opiniami. Wyniki ankiety pozwolą Zarządowi Wspólnoty do poznania Państwa opinii w tej sprawie, zebrania ofert, przygotowania nowej wyceny modernizacji i skierowania do głosowania uchwały w tej sprawie. Zachęcamy do wypełnienia ankiety. W ankiecie pytamy również o urządzenie placu sportowego (siłowni plenerowej).

EKSPERTYZA DOTYCZĄCA OKREŚLENIA DZIAŁANIA WENTYLACJI:

W związku z wieloma zgłoszeniami mieszkańców w sprawie nieprawidłowego działania wentylacji grawitacyjnej w lokalach, Zarząd Wspólnoty zlecił wykonanie ekspertyzy technicznej. W najbliższym czasie zostaną przesłane Państwu wnioski i zalecenia z ekspertyzy, które będą określały jakie działania należy podjąć w celu poprawy działania wentylacji, w tym uwzględniające proponowany podział prac koniecznych do wykonania po stronie właścicieli i po stronie wspólnoty.

WYMIANA LUB LEGALIZACJA URZĄDZEŃ POMIAROWYCH:

W tym roku kończy się termin legalizacji urządzeń pomiarowych, tj. liczników zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania. W najbliższym czasie zostaną wymienione wszystkie liczniki zimnej i ciepłej wody oraz część liczników centralnego ogrzewania. Liczniki centralnego ogrzewania, które były wymieniane 5 lat temu i nadają się do legalizacji zostaną jej poddane. Zebrano 5 ofert obejmujących różne warianty rozwiązań w celu dokonania optymalnego wyboru.

PSY NA OSIEDLU:

Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców, Zarząd Wspólnoty zakupił torebki na psie odchody, które zostały rozdystrybuowane na klatki schodowe i pozostawione na skrzynkach na listy.

Każdy właściciel pupila mógł pobrać torebkę, za pomocą, której należy usunąć nieczystości.

Niestety, torebki w wielu przypadkach zostały zniszczone lub całe pliki torebek były wyrzucane do pobliskich koszy na śmieci.

W związku z tym, Zarząd podjął decyzję o zaniechaniu tego pomysłu i torebki więcej nie zostaną zakupione.

W tym miejscu przypominamy Państwu o konieczności sprzątnięcia po swoich pupilach, w celu zachowania estetycznego wyglądu osiedla.

POZOSTAWIONE RZECZY W CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI:

Ponownie zwracamy się do Państwa z prośbą o nieskładowanie rzeczy na korytarzach klatek schodowych, tj. wózki, rowery, doniczki z kwiatami, meble, drewniane elementy, kartony, itp.

Przypominamy, że klatki schodowe stanowią drogę ewakuacyjną i w przypadku wystąpienia pożaru są podstawową drogą ewakuacji i ucieczki. Pozostawione przedmioty mogą utrudnić skuteczną ewakuację i przyczynić się do szybszego rozprzestrzenienia pożaru. Zapalone elementy materiałowe, gumowe czy plastikowe wydzielają toksyczne substancje oraz powodują duże zadymienie. Dodatkowo, ubezpieczyciel może odmówić wypłaty odszkodowania na skutek rażącego naruszenia ogólnych warunków ubezpieczenia.

Podstawą prawną do zachowania niezastawionych korytarzy i garaży jest Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z dnia 11 maja 2006 r.) które brzmi: **„Materiały niebezpieczne pożarowo nie powinny być przechowywane w pomieszczeniach piwnicznych, na poddaszach i strychach, w obrębie klatek**

schodowych i korytarzy oraz w innych pomieszczeniach ogólnie dostępnych, jak również na tarasach, balkonach i loggiach”.

Ponadto, jak wspomnieliśmy powyżej 11 klatek zostało wyremontowanych. Pozostawianie wszelkich rzeczy na korytarzach spowoduje ponowne zabrudzenia i zniszczenia powłok malarskich.

WYMIANA SZAF STEROWNICZYCH W PRZEPOMPOWNIACH:

Z uwagi na stan instalacji głównej przepompowni kanalizacji bytowej obsługującej Państwa budynki, zgodnie z założeniami planu wydatków w ramach funduszu remontowo – inwestycyjnego wspólnoty została wykonana modernizacja urządzeń przepompowni.

W zakresie prac uwzględniono m.in.: wymianę szafy rozdzielniczej wraz ze sterowaniem, modernizację instalacji zasilającej, montaż systemów zabezpieczających oraz dołączeniu systemu zdalnego monitorowania pracy przepompowni GSM.

APLIKACJA DO ZGŁASZANIA USTEREK:

Przypominamy, że na Państwa osiedlu uruchomiliśmy aplikację do zgłaszania usterek za pomocą kodu QR.

Zapraszamy do korzystania z aplikacji do zgłaszania problemów oraz usterek **QRmaint**. Jest to wygodny sposób zgłaszania zauważonych usterek, problemów i obserwacji, bez konieczności wysyłania maili czy wykonywania telefonów. Naklejki z kodami są rozklejone w różnych częściach osiedla, w szczególności przy drzwiach wejściowych i furtkach.

Poniżej najważniejsze informacje na temat aplikacji a także opis procesu zgłaszania usterek:

- Sercem rozwiązania są spersonalizowane QRcody, dzięki którym w szybki sposób możemy zidentyfikować miejsce wystąpienia problemu lub awarii. Na wybranych elementach osiedla rozmieszczone są naklejki informujące o możliwości zgłoszenia do nas problemu lub usterki., min. wejścia do klatek czy furtki.

Poniżej przykładowa naklejka



Naklejki są powiązane z systemem zgłoszeniowym służącym do ewidencji zdarzeń.

- Jeżeli chcą Państwo zgłosić jakiś problem lub usterkę wystarczy skierować aparat swojego smartfonu lub program służący do czytania kodów na QRcode widoczny na naklejce. Zostaną Państwo przekierowani do formularza kontaktowego.



The screenshot shows a web form titled "Zgłoś problem lub usterkę" (Report a problem or defect). The form includes several input fields: "Numer mieszkania?" (Apartment number?), "Miejscowość" (Location), "Adres" (Address), "Telefon kontaktowy" (Contact phone), "E-mail" (Email), and "Numer telefonu" (Phone number). There is a "Zgłoszenie" (Report) button at the bottom. A small disclaimer is visible at the bottom of the form.

W formularzu obligatoryjnie należy opisać problem lub usterkę (w miarę możliwości dodać zdjęcie), wpisać numer kontaktowy oraz zaznaczyć zgodę na przetwarzanie danych osobowych. Można dodatkowo uzupełnić swoje imię i nazwisko oraz adres mailowy.

Jeżeli uzupełnią Państwo formularz o swój adres mailowy będą Państwo otrzymywać powiadomienia mailowe o każdorazowej zmianie statusu Państwa zgłoszenia oraz o zamknięciu zadania. Będą mogli Państwo również dodawać swoje komentarze.

- Po zweryfikowaniu zgłoszenia nastąpi proces realizacji usterki. Jeżeli w trakcie realizacji usunięcia usterki zajdzie potrzeba doprecyzowania lub pojawią się dodatkowe pytania ze strony np. konserwatora możemy kontaktować się z Państwem na podane w zgłoszeniu dane kontaktowe.
- Po zakończeniu realizacji zadania (jeżeli w zgłoszeniu zostanie podany adres mailowy) zostaną Państwo poinformowani mailowo.

Alternatywnie jeżeli ktoś z Państwa zdecyduje się na zainstalowanie darmowej aplikacji QRmaint (oraz zgłosi do nas mailowo chęć korzystania z tej aplikacji), będzie mógł śledzić swoją sprawę bezpośrednio w aplikacji na telefonie.

Aplikację można pobrać ze sklepów Google Play oraz App store

Nazwa aplikacji - QR MAINT



WINDYKACJA:

Na 30 czerwca 2023 roku zaległości właścicieli w opłatach kształtują się na poziomie 200.000,00 zł. Od początku roku skierowano na drogę sądową 10 spraw odnośnie zaległości na kwotę ponad 90.000,00 zł. Do dnia dzisiejszego bez prawomocnych nakazów, spłaty dokonano na kwotę 36.500,00 zł.

W lipcu kolejni dłużnicy będą kierowani do dalszej windykacji drogą sądową i komorniczą.

W tym miesiącu uruchomiliśmy nową usługę, czyli wysyłkę smsów do właścicieli z informacją o aktualnym saldzie. Niestety sporo właścicieli nie przekazało formularzy danych kontaktowych, dlatego też informacja o saldzie nie trafia do wszystkich.

Przypominamy Państwu o konieczności regularnych i terminowych wpłat, aby Wspólnota nie straciła płynności finansowej, ponieważ ma precyzyjnie zaplanowane wydatki bieżące.

Jesteśmy do Państwa dyspozycji.

Z poważaniem

Administracja Osiedla

Wspólnota Mieszkaniowa "Twój Parzniew - Miasto Ogród" - WAŻNE TELEFONY:

Zarząd Wspólnoty:		email: wspolnotaparniew@gmail.com
Dyżury Zarządu	w pierwszy czwartek miesiąca w godz. 19:00 - 20:00	
Administrator:	Katarzyna Pasek	tel. 508 382 460 email: k.pasek@lemmonhouse.pl
Administrator:	Jan Kuźma	tel: 503 510 054 , email: j.kuzma@lemmonhouse.pl
Obsługa finansowa:	Katarzyna Łysik	tel: 22 885 30 20 email: k.lysik@lemmonhouse.pl
Obsługa techniczna:	Pogotowie 24H	tel: + 48 885 324 008
Konservator obiektu: w godz: 7:00 - 15:00	Bogusław Piwowarowicz	tel: + 48 605 554 599
	Roman Tunowski	tel: + 48 885 324 008
Konserwacja domofonów	Sylwester Wolszczak	tel. + 48 728 387 413
Ochrona:	Best Security	tel: +48 519 010 118 (posterunek)
Koordynator Ochrony	Rafał Kłociński	tel: +48 786 183 904
Firma sprzątająca:	Anna Herman	tel: +48 606 183 431

TELEFONY ALARMOWE

POGOTOWIE RATUNKOWE:	999	POGOTOWIE GAZOWE:	992
POLICJA:	997	POGOTOWIE WOD. - KAN.:	22 729 59 81
STRAŻ POŻARNA:	998	POGOTOWIE ENERGET.:	991
STRAŻ MIEJSKA:	986	DZIELNICOWY POLICJI	600 997 529

DOBRE PRAKTYKI W TWOJEJ WSPÓLNOTIE

Imprezy. Jeżeli chcesz zorganizować imprezę, która może zakłócić spokój Twoich sąsiadów, to pamiętaj żeby z wyprzedzeniem ich o tym poinformować (wywieszka na drzwiach wejściowych). Pamiętaj także, że zakłócanie ciszy nocnej może zakończyć się wezwaniem Policji.

Remonty. Jeżeli prowadzisz remont, zadbaj o to aby Twoi sąsiedzi nie byli z tego tytułu poszkodowani. Dbaj o porządek i czystość przed mieszkaniem i na klatkę schodowej. Staraj się uszanować to, że Twoi sąsiedzi po powrocie z pracy chcą odpocząć i nie wierć im nad głową do 22.00.

Palenie tytoniu. Nie pal tytoniu na klatkach schodowych, na terenie patio i przy placu zabaw. Pamiętaj że wiatr wdmuchuje zapachy do sąsiadów także gdy palisz na balkonie.

Zwierzęta. Pamiętaj, aby posprzątać po swoim psie, wyprowadzaj go na smyczy i nie wchodź z nim na teren placu zabaw i tereny zielone. Plac zabaw jest dla dzieci.

Klatki schodowe. Nie wystawiaj śmieci, rowerów, butów ani innych przedmiotów na klatkę schodową. W razie pożaru lub innej sytuacji utrudni to ewakuację, a na co dzień utrudnia sprzątanie, wpływa niekorzystnie na estetykę nieruchomości i na pewno nie poprawia samopoczucia Twoich sąsiadów.

Anteny satelitarne i klimatyzatory. Pamiętaj, że montaż jakichkolwiek urządzeń do elewacji lub na dachu budynku wymaga zgody Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej. Uszkodzenia elewacji mogą spowodować straty finansowe dla Twojej Wspólnoty.

Balkony i tarasy. „Jak nas widzą, tak nas piszą”. Zadbaj o wygląd swojego balkonu lub tarasu, ale zachowaj przy tym zdrowy rozsądek i poczucie estetyki i pamiętaj, że prace wykonywane poza lokalem wymagają wcześniejszych zgód ze strony Zarządu.

Awarie, usterki, problemy. W przypadku stwierdzenia jakiegokolwiek nieprawidłowości czy usterek, skontaktuj się z konserwatorem lub administratorem. Pamiętaj, że koszty napraw części wspólnych są po stronie Wspólnoty Mieszkaniowej, a koszty napraw w Twoim lokalu należą do Ciebie i do Ciebie należy decyzja, kto je wykona.

Kontakt z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej. Jeżeli chcesz się skontaktować z Zarządem Wspólnoty Mieszkaniowej, możesz to zrobić za pośrednictwem administratora lub mailowo wspolnotaparzniew@gmail.com.

Masz pomysł na zmianę? Jeżeli masz pomysł, chciałbyś coś poprawić lub zmienić, zgłoś to administratorowi. Zajmie się tym najlepiej jak potrafi ©