

PROTOKÓŁ

z dnia 26.06.2024 r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Komorskiej 11/15 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (60 Właścicieli, którzy wyrazili zgodę na przesyłanie zawiadomień i korespondencji drogą mailową),
- umieszczone zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl,
- umieszczone zostało do wiadomości pozostałych Właścicieli lokali w formie ogłoszeń na drzwiach wejściowych do obu klatek schodowych.

Zebranie w dniu **25.06.2024** r. (wtorek) o godz. 17⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych i zapoznał zebranych z pozostałymi obecnymi na zebraniu przedstawicielami S.M. "PAX" w upadłości:

- Panią Anetą Przybylską – administratorem budynku,
- Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych.

Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych udzielił zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie:

- co oznacza ogłoszona w dniu 03.10.2023 r. upadłość Spółdzielni dla budynku i Właścicieli lokali, jaki jest status upadłości;
- braku własnego biura, wyposażenia biura oraz majątku Spółdzielni na dzień ogłoszenia upadłości; konieczności pod względem finansowym zmiany siedziby Spółdzielni, zakupu sprzętu biurowego, serwera, wyposażenia biura;
- analizowaniu dotychczasowych umów na pełnienie ochrony, utrzymanie czystości, prace konserwacyjne;
- wprowadzeniu branżowych Inspektorów (ds. budowlanych, elektrycznych i sanitarnych);
- planowanym okresie 2-3 lat prowadzenia upadłości.

Następnie omówione zostały wysłane do Właścicieli lokali zawiadomienia o zmianie opłat eksploatacyjnych od dnia 01.06.2024 r. (z powodu wzrostu niezależnych od Spółdzielni kosztów mediów, tj. energia elektryczna, ciepła) i od dnia 01.09.2024 r. (w wyniku przeprowadzonej kalkulacji planowanych kosztów na 2024 r. i nadwyżek lub niedoborów za 2023 r., co pozwoliło na zmniejszenie m.in. stawki opłat eksploatacja – bieżąca z 2,15 zł/m² na 1,84 zł/m²) oraz podpisana przez Spółdzielnię umowa na stałą do końca 2025 r. cenę energii elektrycznej.

Obaj Dyrektorzy udzielili informacji odnośnie:

- sytuacji po zakończonym procesie likwidacyjnym Spółdzielni (*nieruchomości, które nie zostaną wyodrębnione we wspólnoty, mogą zostać przedmiotem sprzedaży do innej spółdzielni, jeśli nie w całości to z podziałem na budynki*), aktualnym prawomocnym wyroku Sądu w sprawie Spółdzielni Mieszkaniowej Ostoja;
- strony internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl, na której zamieszczane są wszelkie rozporządzenia Syndyka, informacje o zebraniach, protokoły z zebrań, comiesięczne sprawozdania z pracy administracji wraz ze zdjęciami, plan remontowo-finansowy na lata 2024 – 2026, kontakty do poszczególnych działów Spółdzielni;
- możliwości korzystania z zakładki EBOK umożliwiającej bieżące sprawdzenie stanu konta opłat za lokal drogą elektroniczną (obecnie system EBOK działa, a chwilowe przerwy spowodowane są wdrażaniem kolejnych udogodnień z systemu księgowego UNISOFT, np. odnośnie sald opłat przed i po upadłości).
- funduszu remontowego – wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Komorskiej 11/15 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była ujemna i wynosiła około -20.100,00 zł,

saldo na dzień 25.06.2024 r. jest dodatnie i wynosi około 17.000,00 zł, saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało nadpłatę w kwocie około 57.000,00 zł.

Przekazane zostały Właścicielom lokali informacje o zadłużeniu lokali w opłatach eksploatacyjnych:

- lokale mieszkalne – około 33.400,00 zł, w tym około 3.000,00 zł jeden lokal ze sprawą w sądzie,
- lokale użytkowe – około 7.500,00 zł,

oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych (w pierwszej kolejności zadłużenia bliskie przedawnieniu).

Odnośnie planu remontowo-finansowego na lata 2024 – 2026 wyjaśniono zebrany zakres planowanych prac i ich kosztów: wymiana wodomierzy i ciepłomierzy z radiowym odczytem, rezerwa na nieplanowane awarie.

Od zebranych padły uwagi oraz zapytania odnośnie (*poniżej umieszczono drukiem pochyłym wyjaśnienia*):

1. Zebrania tzw. Walnego Zgromadzenia.

Syndyk nie ma w kompetencjach zwołania Walnego Zgromadzenia. Walne Zgromadzenie w Spółdzielni może zwołać Zarząd Spółdzielni. Zarząd pozostaje w strukturze jako organ Spółdzielni bez wynagrodzenia, nie ma prawa głosu w sprawach zarządzania Spółdzielnią, umowy o pracę z Zarządem zostały wypowiedziane, w sądzie pozostaje sprawa o ograniczenie wysokości wypłaconego już wynagrodzenia oraz odprawy dla Zarządu.

Członkowie Spółdzielni także mogą zwołać Walne Zgromadzenie.

2. Kto decydował będzie o sprzedaży nieruchomości do innej spółdzielni.

Syndyk (na bieżąco będzie informował właścicieli lokali o podejmowanych działaniach w tym zakresie).

3. Wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości przy ul. Komorskiej 11/15.

Hipoteka w księdze wieczystej garażu została wykreślona. Wniosek o wykreślenie hipoteki w księdze wieczystej budynku został złożony przez Syndyka do sądu w styczniu br.

4. Braku kasy do wpłat gotówkowych w Spółdzielni.

Wykonana analiza wpłat opłat eksploatacyjnych do Spółdzielni w 2023 r. wykazała, że poniżej 5% wpłat było dokonywane do kasy Spółdzielni. W uwagi na minimalizację kosztów, nie kontynuowano prowadzenia kasy do wpłat gotówkowych (konieczność wynagrodzenia dla kasjera oraz poniesienia kosztów zabezpieczeń pomieszczenia kasy).

5. Wysokości obecnych wynagrodzeń w Spółdzielni, w tym dla Rady Nadzorczej.

Umowy o pracę z Zarządem zostały wypowiedziane. Także z Radą Nadzorczą.

6. Sprzedaży przez Spółdzielnię do CEE Property Administrator Sp. z o.o. kilkudziesięciu miejsc postojowych.

Sprawa jest w trakcie sprawdzania i analizy.

7. Kont do wpłat za lokale.

Numery rachunków do wpłat nie uległy zmianie. Każdy z lokali ma własny indywidualny numer rachunku do wpłat opłat eksploatacyjnych.

8. Ciepłomierze.

W dniach 26-27.06.2024 r. wymienione zostaną baterie w 41 niedziałających ciepłomierzach w ramach gwarancji oraz odczytane zostaną historyczne odczyty.

9. Ubezpieczyciel budynku, czy polisa obejmuje zalania lokali z dachu.

GENERALI TU S.A. Tak, polisa obejmuje pokrycie szkód w przypadku zalania lokalu z dachu.

10. Wymiana zewnętrznych koszy na estetyczniejsze.

Dział administracji zbierze oferty na wymianę koszy.

11. Dokumentacja architektoniczna budynku.

Dokumentacja architektoniczna budynku znajduje się w archiwum Spółdzielni.

Oraz zgłoszenia:

1. Lokal mieszkalny nr 5 – wybijanie częste pionu kanalizacyjnego.

Wystosowano w dniu 26.06.2024 r. prośbę do Inspektora ds. sanitarnych oraz konserwatora hydraulicznego o wizję i wydanie zaleceń odnośnie np. przebudowy pionu kanalizacyjnego, aby wyeliminować wybijanie nieczystości.

2. Wymiana okładzin ścian w dźwigach osobowych.

Wystosowano w dniu 26.06.2024 r. prośbę do konserwatora dźwigów osobowych (Elektromoc Sp. z o.o.) o przesłanie oferty na modernizację okładzin ścian dźwigów.

3. Lokal mieszkalny nr 19 – prośba o wrzucenie do skrzynki zawiadomień o zmianie wysokości opłat od 06/2024 i 09/2024.

Zostaną wrzucone do skrzynki pocztowej lokalu nr 19 w dniu 27.06.2024 r.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 38 osób.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Klub Sportowy
Skiwoczyński

