

PROTOKÓŁ
z dnia 28.05.2024 r.
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Narbutta 4 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (11 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 ogłoszenia umieszczonego przy tablicy informacyjnej w hollu głównym.

Zebranie w dniu **28.05.2024 r.** (wtorek) o godz. 18⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych i zapoznał zebranych z obecnym także na zebraniu innym przedstawicielem S.M. "PAX" w upadłości Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych.

Wraz z Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych udzielili zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie: co oznacza upadłość Spółdzielni dla budynku i Właścicieli lokali, braku odpowiedzialności Właścicieli lokali za długi Spółdzielni, źródła finansowania kosztów Syndyka, kierunków w jakich może toczyć się upadłość Spółdzielni (np. sprzedaż do innej spółdzielni, powstanie wspólnoty), spisowania majątku Spółdzielni, aktualnego wyroku Sądu w sprawie Spółdzielni Ostoja, sytuacji prawnej budynku obejmującej wpis hipoteczny na rzecz Pana Macieja Henryka Wójcickiego. Jednocześnie przedstawiciele SM PAX w upadłości zachęcili do sprawdzania bieżących informacji na stronie internetowej Spółdzielni m.in. zapoznania się z informacjami zawartymi w Zarządzeniu Syndyka nr 1/05/2024, wyrażania zgody na przesyłanie korespondencji drogą mailową celem ułatwienia i usprawnienia kontaktu.

Następnie omówione zostały zmiany w opłatach eksploatacyjnych od dnia 01.06.2024 r. i od dnia 01.09.2024 r. wysłane do Właścicieli lokali drogą mailową oraz pocztą:

- Różnice pomiędzy stawkami opłat za bieżący miesiąc maj oraz nowymi od czerwca br. w zakresie wzrostu cen mediów, niezależnych od Spółdzielni, tj. centralne ogrzewanie (wzrost stawki z 4,64 zł/m² na 5,90 zł/m²), ciepła woda (wzrost stawki z 59,00 zł/os. na 74,58 zł/m²), zimna woda (wzrost stawki z 24,00 zł/os. na 25,94 zł/os.), zimna woda na CW (wzrost stawki z 15,00 zł/os. na 15,34 zł/os.).
- Różnice pomiędzy stawkami opłat za bieżący miesiąc maj oraz nowymi od września br. w zakresie zmniejszenia kosztów, tj. eksploatacja bieżąca (zmniejszenie stawki z 2,28 zł/m² na 1,59 zł/m²), eksploatacja sprzątnięcie (zmniejszenie stawki z 1,30 zł/m² na 0,82 zł/m²), energia elektryczna (zmniejszenie stawki z 0,37 zł/m² na 0,33 zł/m²), winda (zmniejszenie stawki z 6,70 zł/os. na 4,49 zł/os.).

Udzielił dodatkowych informacji o zmniejszeniu kosztów zarządzania, wypowiedzeniu starych, niekorzystnych umów z CEE Property Administrator Sp. z o.o. i konserwatorami, podpisaniu nowych umów korzystnych pod względem zakresu prac konserwacyjnych oraz kosztów.

- Różnice pomiędzy stawkami opłat za bieżący miesiąc maj oraz nowymi od września br. w zakresie konieczności zwiększenia stawki funduszu konserwacyjnego z 1,07 zł/m² na 1,73 zł/m², z uwagi na konieczność rozliczenia niedoboru z 2023 r.

Udzielone zostały informacje o zaplanowanych do wykonywania remontów w latach 2024 – 2026: naprawa balkonów ostatniego piętra – koszt około 21.600,00 zł brutto, wymiana wodomierzy zgodnie z przepisami Ustawy Prawo o miarach – koszt około 25.700,00 zł brutto, rezerwa na nieplanowane remonty – 60.000,00 zł brutto.

- Wysokość salda funduszu remontowego na dzień 01.01.2024 r. (7.283,59 zł).
- Zaległościach Właścicieli lokali w budynku przy ul. Narbutta 4 (około 52.700,00 zł).



Od zebranych padły uwagi oraz zapytania odnośnie:

- Na co idą obecnie wpłaty.
- Hipoteki wpisanej w księgę wieczystą budynku.
- Możliwości korzystania z EBOK.
- Nierzetelnego wykonywania prac przez firmę sprzątającą w zakresie porządkowania klatki schodowej od 1 do 6 pietra.
- Statusu podwórka należącego do budynku oraz jego wykorzystywania przez spółkę kurierską DPD ze szczególnym uwzględnieniem możliwości ewentualnego obciążenia DPD za korzystanie z przejazdu.
- Możliwości demontażu siatek zabezpieczających balkony od strony ulicy Narbutta.

Oraz:

- Prośby o umieszczenie grafiku dotyczącego sprzątania wraz z informacją o obowiązkach i zakresie prac wykonywanych przez firmę sprzątającą.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 8 osób.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Sikwerczyński

Jakub Żółtowski
Pełnomocnik