

PROTOKÓŁ
z dnia 22.05.2024 r.
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Pięknej 16B w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (23 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 w tablicy informacyjnej w hollu głównym.

Zebranie w dniu **22.05.2024 r.** (środa) o godz. 18⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych i zapoznał zebranych z obecnymi na zebraniu innymi przedstawicielami S.M. "PAX" w upadłości:

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

Udzielił zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie: co oznacza upadłość Spółdzielni dla budynku i Właścicieli lokali, że Właściciele lokali nie odpowiadają za długi Spółdzielni, źródła finansowania kosztów Syndyka, kierunki w jakich może iść upadłość Spółdzielni (np. sprzedaż do innej spółdzielni, powstanie wspólnoty), spisywaniu majątku Spółdzielni, braku środków trwałych po upadłości, konieczności zmiany siedziby Spółdzielni z uwagi na minimalizację kosztów, podpisaniu umowy na stałą do końca 2025 r. cenę energii elektrycznej, aktualnego wyroku Sądu w sprawie Spółdzielni Ostoja oraz zachęcili do sprawdzania bieżących informacji na stronie internetowej Spółdzielni m.in. zapoznania się z informacjami zawartymi w Zarządzeniu Syndyka nr 1/05/2024, wprowadzenia systemu UNISOFT do rozszerzenia EBOK oraz pracy działu administracji, wyrażania zgody na przesyłanie korespondencji drogą mailową, co ułatwi i usprawni kontakt.

Następnie przystąpił do omówienia wysłanych do Właścicieli lokali zmian w opłatach eksploatacyjnych od dnia 01.06.2024 r. i 01.09.2024 r.

Wyjaśnił:

- 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 3,05 zł/m² na 3,52 zł/m²), ciepła woda (wzrost stawki z 48,00 zł/os. na 83,26 zł/m²), zimna woda (wzrost stawki z 26,00 zł/os. na 26,23 zł/os.), zimna woda na CW (wzrost stawki z 17,00 zł/os. na 18,63 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 2,11 zł/m² na 2,01 zł/m²), eksploatacja sprzętanie (zmniejszenie stawki z 2,70 zł/m² na 1,37 zł/m²), energia elektryczna (zmniejszenie stawki z 0,33 zł/m² na 0,21 zł/m²), winda (zmniejszenie stawki z 15,00 zł/os. na 5,90 zł/os.), konserwacja bieżąca (zmniejszenie stawki z 1,20 zł/m² na 0,67 zł/m²).

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 remontowego z 3,80 zł/m² na 4,04 zł/m².

Informacji o zaplanowanych do wykonywania remontów w latach 2024 – 2026 udzieliła Pani Aneta Przybylska – administrator budynku: wymiana węzła centralnego ogrzewania – koszt około 350.000,00 zł brutto zgodnie z przeprowadzonym w 2023 r. konkursem ofert, wymiana wodomierzy zgodnie z przepisami Ustawy Prawo o miarach – koszt około 35.200,00 zł brutto, rezerwa na nieplanowane remonty – 60.000,00 zł brutto.

- Wysokość salda funduszu remontowego na dzień 01.01.2024 r. (11.267,50 zł).
- Zaległościach Właścicieli lokali w budynku przy ul. Pięknej 16B (około 20.000,00 zł).

Udzielone zostały zebrany także wyjaśnienia odnośnie możliwości umieszczenia reklamy na elewacji budynku od strony ulicy Mokotowskiej lub na dachu budynku oraz możliwych do uzyskania z tego tytułu korzyści.

Od zebranych padły uwagi oraz zapytania odnośnie:

- Działaniach sanacyjnych.
- Podstawach, powodach skierowania Spółdzielni do upadłości, konieczności zawiadomienia prokuratury.
- Jakich były podstawy do wszczęcia procesu upadłości.
- Od jak dawna Spółdzielnia miała problemy finansowe i czym były spowodowane.
- Jaki był stan kont opłat bieżących Spółdzielni oraz funduszu remontowego.
- Na co i gdzie idą obecnie wpłaty opłat eksploatacyjnych za lokale.
- Wysokości salda funduszu remontowego przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni.
- Wysokości salda funduszu remontowego na dzień dzisiejszy.
- Konieczności zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
- Hipoteki wpisanej w księgę wieczystą budynku.
- Możliwości korzystania z EBOOK.

Oraz:

- Prośba o sporządzenie protokołu z niniejszego zebrania i doręczenia do skrzynek pocztowych.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 15 osób.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Stwierczyński

Jakub Żółtowski
Pełnomocnik

SPECJALISTA DS. ADMINISTRACJI
A. Przybylska
Aneta Przybylska