

**PROTOKÓŁ**  
z dnia 12.06.2024 r.  
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomościach  
przy ul. Salezego 6 i ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 i 21A w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (85 Właścicieli, którzy wyrazili zgodę na przesyłanie zawiadomień i korespondencji drogą mailową),
- umieszczone zostało na stronie internetowej Spółdzielni – [www.pax.com.pl](http://www.pax.com.pl),
- umieszczone zostało do wiadomości pozostałych Właścicieli lokali w formie ogłoszeń na parterach budynków (przy ul. Salezego 6 – pomiędzy windami, przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 – na drzwiach wejściowych do obu klatek schodowych).

Zebranie w dniu **11.06.2024** r. (wtorek) o godz. 17<sup>00</sup> 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.

Poinformował zebranych, że Dyrektorzy dostępni są dla Właścicieli lokali pod telefonem i mailem oraz osobiście w siedzibie Spółdzielni, dostępny jest także w siedzibie Spółdzielni Pan Syndyk – Pan Marcin Gałązka (spotkania odbywają się w każdą środę w godz. 9<sup>00</sup> – 15<sup>00</sup>, na spotkania można umawiać się telefonicznie przez sekretariat – tel. 22 100-13-80).

Udzielił zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie: co oznacza ogłoszona w dniu 03.10.2023 r. upadłość Spółdzielni dla budynków i Właścicieli lokali, że na dzień upadłości nie było pozostawionego majątku w Spółdzielni, urządzenia biurowe (komputery, serwer) i materiały biurowe były wypożyczane od ówczesnego administratora CEE Property Administrator Sp. z o.o.

Następnie przystąpił do omówienia wysłanych do Właścicieli lokali zmian w opłatach eksploatacyjnych od dnia 01.06.2024 r. (niezależnych od Spółdzielni kosztów mediów, tj. energia elektryczna, ciepła) i 01.09.2024 r. (po przeliczeniu kosztów na 2024 r. i nadwyżek lub niedoborów za 2023 r.).

Informacji o zaplanowanych do wykonywania remontów w latach 2024 – 2026 udzieliła Pani Aneta Przybylska – administrator budynku:

- Salezego 6 – wymiana wodomierzy z radiowym odczytem (133.000,00 zł brutto), remont ścian i sufitów klatki schodowej - 13/14 p. (8.424,00 zł brutto), miejscowe naprawy elewacji, balustrad (100.000,00 zł brutto), rezerwa na nieplanowane remonty (210.000,00 zł brutto),
- Wybrzeże Kościuszkowskie 21 - wymiana wodomierzy z radiowym odczytem (20.500,00 zł brutto), wymiana odcinka instalacji ciepłej wody i cyrkulacji w węźle C.O. (9.544,35 zł brutto), rezerwa na nieplanowane remonty (50.000,00 zł brutto).

Plan remontowo-finansowy na lata 2024 - 2026 dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni – [www.pax.com.pl](http://www.pax.com.pl).

Wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Salezego 6 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła 15.377,20 zł. Saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało niedobór w kwocie -115.583,64 zł.

Wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła 4.854,44 zł. Saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało niedobór w kwocie -13.808,89 zł.

  
str. 1 z 4

Zebrani Właściciele lokali zostali poinformowani o możliwości wglądu w dokumenty Spółdzielni po wcześniejszym umówieniu się na spotkanie, w tym w umowy podpisywane przez Pana Syndyka.

Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych udzielił informacji, że kalkulacja opłat za lokale nie uwzględnia kosztów procesu upadłości, w tym kosztów pracy Syndyka, Syndyk jest opłacany z pozostałego majątku Spółdzielni oraz z przychodów poza opłatami za lokale.

Obaj Panowie Dyrektorzy udzielili informacji na zapytania Właścicieli lokali, o kierunkach w jakich może iść upadłość Spółdzielni (np. sprzedaż do innej spółdzielni, powstanie wspólnoty), aktualnego wyroku Sądu w sprawie Spółdzielni Mieszkaniowej Ostoja, o prowadzonej wycenie majątku Spółdzielni, o prognozowanym okresie upadłości około 3 lat, ilości pracowników, którzy pozostali w Spółdzielni.

Dodali Właścicielom lokali informacje o zadłużeniu lokali w opłatach eksploatacyjnych:

- budynek przy ul. Salezkiego 6 – lokale mieszkalne – 116.000,00 zł, lokale użytkowe – 268.000,00 zł,
- budynek przy ul. Wybrzeże 21 – lokale mieszkalne – 75.000,00 zł, lokale użytkowe – 6.000,00 zł.

Udzielone zostały zebranim także wyjaśnienia odnośnie możliwości umieszczenia reklamy na elewacjach obu budynków oraz możliwych do uzyskania z tego tytułu pożytków. Ze strony zebranych osób były prośby, aby reklamy nie zasłaniały okien, a oświetlenie reklamy nie przeszkadzało pobliskim mieszkańcom.

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

1. Odpływów kanalizacyjnych - po czyjej stronie leży ich naprawa lub wymiana.

*Podejście kanalizacyjne to połączenie urządzeń sanitarnych z pionem kanalizacyjnym, to odcinek rury kanalizacyjnej, odprowadzający ścieki z urządzenia lub przyboru kanalizacyjnego do pionu. Zgodnie z zapisami Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, wszystko co nie służy do użytku przez indywidualnego właściciela, jest częścią wspólną. Według tej zasady wszystkie piony wodne i kanalizacyjne w budynku są częścią wspólną nieruchomości. Elementy poziome instalacji w lokalu to indywidualna własność i odpowiedzialność każdego właściciela. W przypadku instalacji kanalizacji część wspólną w obrębie lokalu indywidualnego właściciela stanowi pion kanalizacyjny wraz z trójnikiem na pionie. Wszystkie podejścia pod przybory, urządzenia i wszystkie odcinki poziome są własnością indywidualnego właściciela. Także treść pkt. 4 Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat za lokale Spółdzielni Mieszkaniowej "PAX" wskazuje jasno, że naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokalu. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności. Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.*

2. Firmy sprzątającej – uwagi do sprzątania korytarzy i pięt obu budynków, wiaty śmietnikowej, wysokości miesięcznego wynagrodzenia, okresu od kiedy są na obu budynkach, konieczności ogłoszenia konkursu ofert na nową firmą sprzątającą.

*Obecna firma sprzątająca – ARGUS Sp. z o.o. ma podpisaną umowę na utrzymanie czystości w częściach wspólnych obu budynków oraz na terenie zewnętrznym od dnia 02.07.2014 r. z wynagrodzeniem od dnia 01.01.2024 r. w kwocie 13.800,00 zł brutto.*

*Spółdzielnia przygotowuje konkurs ofert na wybór nowej firmy sprzątającej. Ogłoszenie o konkursie zostanie ogłoszone na stronie internetowej Spółdzielni oraz w formie ogłoszeń na klatkach schodowych obu budynków.*

3. Terminach przeglądu drzwi przeciwpożarowych na korytarzach budynku przy ul. Salezkiego 6. Audytów instalacji i urządzeń przeciwpożarowych.

*Audyt instalacji i urządzeń przeciwpożarowych w obu budynkach sporządzony został w styczniu br. Przeglądy instalacji i urządzeń prowadzone są raz w miesiącu, a dodatkowo z uruchomieniem instalacji oddymiania w budynku przy ul. Salezego 6 z końcem każdego kwartału.*

*Odnośnie konserwacji i przeglądu drzwi przeciwpożarowych wystąpimy do konserwatora.*

4. *Możliwości dostosowania schodów wejściowych do budynku Salezego 6 od strony ulicy Salezego dla osób niepełnosprawnych.*

*Wystąpimy do Inspektora ds. budowlanych o wydanie opinii odnośnie możliwości dostosowania wskazanych schodów do dostosowania dla osób niepełnosprawnych.*

5. *Zwisającego okablowania korytarzy budynku przy ul. Salezego 6.*

*W marcu 2021 r. przygotowany został projekt budowlano-wykonawczy instalacji teletechnicznej w budynku przy ul. Salezego 6. Zgodnie z kosztorysem inwestorskim koszt prac wyniesie około 400.000,00 zł.*

6. *Blokowania drzwi wycieraczkami do pierwszej klatki schodowej budynku przy ul. Wybrzeże 21.*

*Wystosowane zostało do właściciela lokalu użytkowego na poziomie -1 pismo zakazujące z uwagi na bezpieczeństwo użytkowników lokalu oraz ich mienia wezwanie do zaprzestania blokowania przedmiotowych drzwi. Dodatkowo przygotowane zostaną tablice informacyjne do obu budynków o konieczności zamykania drzwi wejściowych do klatek schodowych.*

7. *Opłaty za śmieci.*

*Nowe stawki opłat za śmieci (opłata od gospodarstwa domowego w zabudowie wielolokalowej wyniesie 60 zł, obniżka o 30 proc. z 85 zł) zgodnie z decyzjami Rady m.st. Warszawy będą obowiązywały w Warszawie przez rok: od 1 października br. do 30 września 2025 r. Zawiadomienia o zmianie opłat eksploatacyjnych za lokale zgodnie z powyższym będą dystrybuowane do właścicieli lokali (mailowo, pocztą oraz do skrzynek pocztowych) we wrześniu br.*

8. *Hipoteki wpisanej w księgę wieczystą budynku.*

*Hipoteka w księdze wieczystej dla obu budynków została wykreślona na wniosek Syndyka Spółdzielni w kwietniu br.*

9. *Streszczenie z pracy Pana Syndyka – czy może być umieszczane na stronie internetowej Spółdzielni.*

*Streszczenia z pracy Syndyka przekazywane są do sądu i publikowane przez sąd na stronie Krajowego Rejestru Zadłużonych.*

10. *Procesie windykacji zaległości w opłatach eksploatacyjnych.*

*Zgodnie z decyzjami w Spółdzielni proces windykacji rozpoczynany jest dla trzymiesięcznych zaległości w opłatach eksploatacyjnych. Dużo jest zastanych zaległości, w pierwszej kolejności rozpoczynana jest windykacja dla zadłużeń bliskich przedawnieniu.*

11. *Możliwości zmiany opłaty za windę z obecnej za osobę, na od lokalu.*

*Winda obsługuje osoby, zużycie windy związane jest przewozem osób, zatem wiarygodny jest podział kosztów od ilości osób.*

12. *Wpisanego do KRS Spółdzielni składu starego zarządu. Kadencji Rady Nadzorczej.*

*Zarząd Spółdzielni zgodnie z prawem spółdzielczym nadal istnieje, może zostać odwołany na Walnym Zgromadzeniu, ale zwołanie Walnego Zgromadzenia leży w kompetencjach Zarządu lub Krajowej Izby Spółdzielczej.*

13. *Możliwości korzystania z EBOK.*

*System EBOK działa, chwilowe przerwy spowodowane są wdrażaniem kolejnych udogodnień z systemu księgowego UNISOFT.*

Oraz zgłoszenia:

1. *Nie zamykania się drzwi głównych do budynku Salezego 6 od strony ulicy Salezego.*

*Zgłoszono do konserwatora w dniu 12.06.2024 r.*

2. *Problemu otwierania się drzwi do budynku Salezego 6 od strony podwórza.*

Zgłoszono do konserwatora w dniu 12.06.2024 r.

3. Urwanego pochwyty w drzwiach wejściowych do drugiej klatki budynku przy ul. Salezego 6.

Zgłoszono do konserwatora w dniu 12.06.2024 r.

4. Nie działającego oświetlenia na parterze za drzwiami wejściowymi do drugiej klatki schodowej budynku przy ul. Salezego 6.

Zgłoszono do konserwatora w dniu 13.06.2024 r.

5. Usunięcia, zamalowanie graffiti na elewacji budynku przy ul. Salezego 6 od strony ulicy Salezego 6.

Zebrane zostaną oferty na usunięcie lub zamalowanie graffiti.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 30 osób.

Jakub Żółtowski  
  
Pełnomocnik

Dyrektor  
ds. Administracyjnych  
  
Robert Kawterczyński