

**PROTOKÓŁ**  
**z dnia 13.06.2024 r.**  
**z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomościach**  
**przy ul. Jadźwingów 1, 3 oraz ul. Rzymowskiego 33 w Warszawie**

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (52 Właściciele, 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 drzwiach wejściowych do klatek schodowych wyżej wymienionych trzech budynków.

Zebranie w dniu **12.06.2024 r.** (środa) o godz. 17<sup>00</sup> otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych.

W zebraniu uczestniczyli przedstawiciele S.M. "PAX" w upadłości:

- Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych,
- Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych,
- Pani Aneta Przybylska – administrator budynku.

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 budynków i Właścicieli lokali, jaki jest status upadłości, przedstawił osobę Syndyka – Pana Marcina Gałązkę, poinformował, że na dzień upadłości nie było pozostawionego majątku w Spółdzielni oprócz dwóch lokali mieszkalnych, lokalu użytkowego, schowków, że biuro, urządzenia biurowe (komputery, serwer) i materiały biurowe były dzierżawione od ówczesnego administratora Spółdzielni – CEE Property Administrator Sp. z o.o.

Powiadomił 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 (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), oraz, że wszelkie informacje o zebraniach, protokoły z zebrań, comiesięczne sprawozdania z pracy administracji wraz ze zdjęciami, plan remontowo-finansowy na lata 2024 – 2026, dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni – [www.pax.com.pl](http://www.pax.com.pl).

Obaj Dyrektorzy udzieliли 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, pożytków z najmu oraz o podjętych działaniach tj. odcięcie Spółdzielni od CEE Property Administrator Sp. z o.o., wypowiedzenie umów m.in. na administrowanie, dzierżawę sprzętu biurowego, sprzątającego, prace remontowe, konserwacyjne sanitarne. Obecnie prace konserwacyjne i remontowe wykonywane są na podstawie zebranych ofert z uwzględnieniem cen rynkowych.

Następnie omówili wysłane do Właścicieli lokali zmiany w opłatach 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.), oraz informacje o funduszu remontowym:

- wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Jadźwingów 1 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła 8.807,38 zł, saldo na dzień 12.06.2024 r. jest dodatnie i wynosi około 32.000,00 zł, saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało niedopłatę w kwocie -42.764,65 zł,

- wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Jadźwingów 3 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła 8.333,46 zł, saldo na dzień 12.06.2024 r. jest dodatnie i wynosi około 34.000,00 zł, saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało nadpłatę w kwocie 370.668,29 zł,
- wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Rzymowskiego 33 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła 15.761,89 zł, saldo na dzień 12.06.2024 r. jest dodatnie i wynosi około 48.000,00 zł, saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało nadpłatę w kwocie 140.982,67 zł.

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

- budynek przy ul. Jadźwingów 1 – 213.000,00 zł,
- budynek przy ul. Jadźwingów 3 – 112.000,00 zł,
- budynek przy ul. Rzymowskiego 33 – 123.000,00 zł,

oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych, tj. wprowadzenie działu windykacji, w pierwszej kolejności rozpoczętej windykacji dla zadłużeń bliskich przedawnieniu, na dzień dzisiejszy nie ma prowadzonych eksmisji, prowadzone są egzekucje.

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

1. Sprawy sądowej z 2002 r. odnośnie funduszu remontowego.
2. Ceny mediów – czy można negocjować z dostawcami?  
*Niestety cen mediów tj. energia cieplna, woda nie ma możliwości negocjacji, dostawcy tj. VEOLIA, MPWiK są monopolistami na rynku. Natomiast podpisana została przez Spółdzielnię umowa na stałą do końca 2025 r. cenę energii elektrycznej.*
3. Stan prawny gruntu pod osiedlem Jadźwingów 1, 3 – Rzymowskiego 33.  
*Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych umówiony jest na spotkanie z Dyrektorem m.st. Warszawa na rozmowę w przyszłym tygodniu. Informacje ze spotkania zostaną umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.*
4. Nadpłaty z tytułu opłat za lokale przed ogłoszeniem upadłości.  
*Zgodnie z prawem upadłościowym nadpłaty weszły w masę upadłości.*
5. Ocieplenie budynków z uwagi na zwiększone koszty ogrzewania lokali.  
*Z uwagi na brak znacznych środków na funduszu remontowym w pierwszej kolejności wykonywane są prace awaryjne, konserwacyjne. Po zebraniu znacznych środków temat ocieplenia zostanie rozpatrzony pod względem projektu oraz kosztorysu inwestorskiego.*
6. Monitoring osiedla.  
*Monitoring zainstalowany w dwóch budynkach – Jadźwingów 1 i 3 działa.*
7. Opomiarowanie wody zużywanej na ogródki.  
*Woda doprowadzana do ogródków jest opomiarowana i była zgłaszana do MPWiK do naliczania kosztów wody bez kosztów odprowadzania ścieków.*
8. Możliwość zamontowania podzielników ciepła na grzejniki w lokalach.  
*Obecny układ i rozprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania w budynkach przy ul. Jadźwingów 1 i 3 oraz przy ul. Rzymowskiego 33, nie są dostosowane do montażu indywidualnych liczników zużytego ciepła (ciepłomierzy) oraz podzielników. Węzły w tych trzech budynkach wyposażone są w układ automatyki pogodowej. Automatyka w zależności od temperatury zewnętrznej załącza lub wyłącza pracę węzła C.O. Ponadto, mieszkańcy mają możliwość w przypadku zamontowanych na grzejnikach zaworach z termostatem, wyboru temperatury w mieszkaniu wedle własnego uznania poprzez regulację zaworu termostatycznego.*
9. Kawki w kominach w budynku przy ul. Jadźwingów 1.

*W dniu 07.06.2024 r. Spółdzielnia otrzymała protokoły z okresowej kontroli przewodów kominowych z zapisami o miejscowym braku krat / nasad zabezpieczających przewody kominowe przed ptactwem, braku podłączeń wentylacji grawitacyjnej, konieczności udroźnienia przewodów kominowych i wydłużenia przewodów kominowych, konieczności demontażu urządzeń mechanicznych (okapów, wiatraków) z otworów wentylacji.*

*Spółdzielnia wystąpiła do wykonawcy przeglądu oraz innych oferentów o przesłanie oferty na wykonanie prac zgodnie z zaleceniami, natomiast do właścicieli lokali wystąpi o demontaż urządzeń mechanicznych.*

10. Długi czas oczekiwania na rozliczanie zużycia mediów (woda, centralne ogrzewanie).

11. Koszt dystrybucji ostatnich zawiadomień o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych.

*Wysłanie zawiadomień do właścicieli lokali drogą mailową jest bezpłatne, koszt doręczania korespondencji za potwierdzeniem odbioru przez firmę sprzątającą wynosi 4,00 zł/szt., koszt wysłania pocztą listu wynosi 7,80 zł. Łączny koszt wysłania w maju br. zawiadomień o zmianie opłat wyniósł około 11.000,00 zł.*

12. Różnice w wysokościach stawek za sprzątanie.

*Każdy budynek rozliczany jest z kosztów sprzątania indywidualnie.*

*Zebrani zostali poproszeni o propozycję zmian w zakresie sprzątania (firma, koszty).*

13. Zmiana administratora nieruchomości. Wysokości wynagrodzeń pracowników Spółdzielni.

*Informacje o wysokościach wynagrodzeń zawarte są w Zarządzeniu Syndyka nr 1/05/2024 dostępnej na stronie internetowej Spółdzielni.*

14. Stawki opłat - fundusz społeczno-kulturalny.

*Z funduszu społeczno-kulturalnego finansowane były paczki oraz zapomogi dla Członków Spółdzielni. Obecnie o rozdysponowaniu funduszu decydować będzie Syndyk.*

15. Statusu sprawy stacji trafo w budynku przy ul. Jadźwingów 1.

*Ostatnia informacja od Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla m.st. Warszawy to zawiadomienie z dnia 02.01.2023 r. o oględzinach w dniu 13.02.2023 r. w sprawie sprawdzenia wykonania obowiązku nałożonego Decyzją PINB na Innogy Stoen Operator Sp. z o.o.*

16. Wysokość kar za bezumowne korzystanie z gruntu pod osiedlem.

17. Możliwości korzystania z EBOK.

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

Oraz zgłoszenia:

1. Jadźwingów 1 – I klatka – brak 2 klamek w oknach na klatce schodowej.

2. Jadźwingów 1/30 – częste wybijanie kanalizacji, klucze do piwnicy Jadźwingów 1/35.

3. Jadźwingów 3/23 – częste wybijanie kanalizacji.

4. Jadźwingów 3/38 – pleśń na ścianie.

5. Jadźwingów 3/21a – odpada tynk z elewacji.

6. Rzymowskiego 33 – I klatka schodowa – dwa pęknięcia poziome na elewacji budynku.

7. Rzymowskiego 33/7 – częste wybijanie kanalizacji.

8. Rzymowskiego 33/11 – naprawa pokrycia dachu nad lokalem.

9. Rzymowskiego 33 – II klatka – konieczność przeprowadzenia deratyzacji.

10. Rzymowskiego 33 – V klatka - usunięcie wolnozwisających kabli.

11. Rzymowskiego 33 – VI klatka – nieprawidłowa praca dźwigu osobowego.

12. Montaż stojaków na rowery.

13. Naprawa asfaltu wokół studzienki.

14. Przełożenie płyt pod furtką pomiędzy budynkami Jadźwingów 1 – Rzymowskiego 33.

*Zgłoszenia z poz. 1, 9, 10, 11, 12, 13, 14 – zostaną przekazane do konserwatorów do naprawy.*

Zgłoszenia z poz. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 – zostaną przekazane do branżowego inspektora do wydania zaleceń do naprawy, następnie zalecenia do oferentów oraz zlecone do wykonania.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 50 osób.

Dyrektor  
ds. Administracyjnych  
  
Robert Skwierczyński

Jakub Zóttowski  
  
Pełnomocnik