

## PROTOKÓŁ

z dnia 20.06.2024 r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (55 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 drzwiach wejściowych do czterech klatek schodowych.

Zebranie w dniu **19.06.2024** r. (środa) o godz. 17<sup>00</sup> 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 wraz z Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych udzielili 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 majątku w Spółdzielni na dzień ogłoszenia upadłości; braku własnego biura Spółdzielni, konieczności pod względem finansowym zmiany siedziby Spółdzielni, zakupu sprzętu biurowego, serwera, wyposażenia biura; obecnym zarządzaniu Spółdzielnią zgodnie z Prawem upadłościowym przez Syndyka – Pana Marcina Gałązkę; finansowaniu pracy Syndyka z przychodów pochodzących z pożytków z najmu, sprzedaży pozostałego majątku Spółdzielni. Poinformowano, że kalkulacja opłat za lokale nie uwzględnia kosztów procesu upadłości, w tym kosztów pracy Syndyka, kalkulacja opłat uwzględnia tylko koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości, a także o tym, że działania Syndyka podlegają weryfikacji sądu;
- braku przeciwwskazań do wyodrębnienia się budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 w odrębną wspólnotę, 70% lokali w budynku ma odrębną własność (zgodnie z informacjami uzyskanymi z działu członkowskiego 51,70% udziałów), nieruchomość ma uregulowany grunt, nie ma wpisanej hipoteki do księgi wieczystej;
- planowanego okresu 2-3 lat prowadzenia upadłości Spółdzielni, 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 wyroku Sądu w sprawie Spółdzielni Mieszkaniowej Ostoja.

Obaj Dyrektorzy omówili 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 2,10 zł/m<sup>2</sup> na 2,00 zł/m<sup>2</sup>, stawki – winda z 9,00 zł/os. na 5,88 zł/os., stawki – konserwacja bieżąca z 0,65 zł/m<sup>2</sup> na 0,37 zł/m<sup>2</sup>, oraz poinformowali o podpisaniu umowy na stałą do końca 2025 r. cenę energii elektrycznej i nowych stawkach opłat za śmieci (opłata od gospodarstwa domowego w zabudowie wielolokalowej wyniesie 60,00 zł, obniżka o 30 proc. z 85,00 zł, zawiadomienia o zmianie opłat eksploatacyjnych za lokale z uwagi na przedmiotową opłatę będą dystrybuowane do właścicieli lokali mailowo, pocztą oraz do skrzynek pocztowych we wrześniu br.).



Następnie udzielili informacji odnośnie funduszu remontowego – wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Bitwy 18 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła około 11.000,00 zł, saldo na dzień 19.06.2024 r. jest dodatnie i wynosi około 76.000,00 zł, saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało niedopłatę w kwocie około -268.000,00 zł.

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

- lokale mieszkalne – około 75.000,00 zł, w tym jeden lokal ze sprawą w sądzie,
- lokal użytkowy – 6.200,00 zł,

oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych (w pierwszej kolejności zadłużenia bliskie przedawnieniu), o możliwości korzystania z zakładki EBOK umożliwiającej bieżące sprawdzenia 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).

Zebrani zostali poinformowani, że 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 dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni – [www.pax.com.pl](http://www.pax.com.pl).

Odnośnie planu remontowo-finansowego na lata 2024 – 2026 wyjaśniono zebranym zakres planowanych prac i ich kosztów: wymiana wodomierzy z radiowym odczytem, remont instalacji kanalizacji, kumulacja na remont elewacji, rezerwa na nieplanowane awarie.

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

1. Różnice dla budynku pomiędzy byciem w Spółdzielni a byciem odrębną wspólnotą.  
*Najważniejsze jest dobre zarządzanie budynkiem, wybór dobrego zarządcy / zarządu nieruchomości.*
2. Przedstawienia wpływów i wydatków z konta funduszu remontowego budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18.

*Na dzień 31.12.2019 r. saldo funduszu remontowego (FR) ewidencjonowanego dla budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 wynosiło 362.123,29 zł, w tym:*

- *naliczenia (odpisy): 139.312,20 zł,*
- *wydatki (koszty): 83.138,64 zł (m.in. wymiana drzwi do komór śmietnikowych - 17 tys., wymiana uszkodzonych elementów bram - 9 tys., wykonanie instalacji odgromowej zgodnie z zaleceniami z przeglądu stanu technicznego instalacji elektrycznej - 33 tys., usunięcie przecieków wody opadowej - 10 tys.). Kumulacja środków prowadzona była wówczas m.in. na wymianę pionów ciepłej i zimnej wody, odświeżenie elewacji budynku, malowanie klatek schodowych.*

*Na dzień 31.12.2020 r. saldo funduszu remontowego (FR) ewidencjonowanego dla budynku wynosiło 246.022,99 zł, w tym:*

- *naliczenia (odpisy): 138.586,20 zł,*
- *wydatki (koszty): 254.686,50 zł (m.in. wymiana pionów ciepłej i zimnej wody - 220 tys., wymiana wodomierzy - 17 tys., usunięcie awarii - 15 tys.).*

*Na dzień 31.12.2021 r. saldo funduszu remontowego (FR) ewidencjonowanego dla budynku wynosiło 221.117,85 zł, w tym:*

- *naliczenia (odpisy): 138.586,20 zł,*
- *wydatki (koszty): 163.491,34 zł (m.in. wymiana pionów ciepłej i zimnej wody - 28 tys., prace sanitarne, usunięcie awarii na instalacji wodnej, wymiana pionu kanalizacyjnego, wymiana odcinka instalacji C.O. - 59 tys., wymiana wentylatorów dachowych, - 43 tys., usunięcie awarii - 30 tys.).*

Na dzień 31.12.2022 r. saldo funduszu remontowego (FR) ewidencjonowanego dla budynku wynosiło -327.851,62 zł, w tym:

- naliczenia (odpisy): 221.339,40 zł,
- wydatki (koszty): 770.308,87 zł (m.in. wymiana pionów ciepłej i zimnej wody - 662 tys., wymiana wodomierzy i ciepłomierzy - 26 tys., wymiana wentylatorów dachowych - 7 tys., usunięcie awarii dot. uszkodzonych elementów bram, dźwigów, instalacji C.O., wodnych, modernizacja instalacji kontroli dostępu - 28 tys.).

Na dzień 03.10.2023 r. saldo funduszu remontowego (FR) ewidencjonowanego dla budynku wynosiło -268.296,60 zł, w tym:

- naliczenia (odpisy): 184.449,50 zł,
- wydatki (koszty): 124.894,48 zł (m.in. prace naprawcze bram, ogrodzenia, furtek, drzwi wejściowych - 2 tys., prace naprawcze dźwigów osobowych - 7 tys., naprawa nawierzchni wjazdu - 44 tys., usunięcie skutków pożaru - 40 tys., usunięcie awarii dot. instalacji C.O., wodno-kanalizacyjnych - 29 tys.).

3. Pożytki z reklam, najmów.

Przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni pożytki z reklam umieszczonych na nieruchomości powinny zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych obniżyć koszty eksploatacyjne za lokale w tejże nieruchomości. Po ogłoszeniu upadłości przychody pochodzące z pożytków z najmu, sprzedaży pozostałego majątku Spółdzielni przeznaczane są na postępowanie upadłościowe (kalkulacja opłat za lokale nie uwzględnia kosztów procesu upadłości, w tym kosztów pracy Syndyka).

Na dzień 20.06.2024 r. pożytki dla budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 to przede wszystkim najem części wspólnych pod reklamę (AMS Sp. z o.o., 1.525,20 zł/m-cznie brutto), najem miejsc postojowych zewnętrznych (obecnie 25 miejsc jest wynajmowanych, 100,74 zł/szt./m-cznie brutto, Spółdzielnia jest w trakcie weryfikacji wolnych miejsc do wynajmu).

Po wyodrębnieniu się budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 w odrębną wspólnotę mieszkaniową, umowy najmu części wspólnych zostaną przepisane na wspólnotę.

4. Do kogo należy komora śmietnikowa przy II klatce schodowej.

Komora śmietnikowa przy II klatce schodowej jest częścią wspólną nieruchomości. Udostępniona jest do korzystania dla lokalu użytkowego, stoją w niej wyłącznie pojemniki na odpady lokalu użytkowego. Dbanie o utrzymanie czystości w tej komorze śmietnikowej należy do obowiązków lokalu użytkowego.

5. Czy lokal użytkowy płaci za garaż, fundusz remontowy i fundusz konserwacyjny.

Lokal użytkowy płaci opłaty eksploatacyjne za części wspólne zgodnie z posiadanym metrażem i udziałami, w tym także fundusz remontowy i fundusz konserwacyjny.

6. Czy lokale mieszkalne o statusie spółdzielczym mogą starać się o odrębną własność, jaki jest termin przekształceń.

Należy złożyć do Spółdzielni wnioski o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (wnioski do pobrania ze strony internetowej Spółdzielni – [www.pax.com.pl](http://www.pax.com.pl)). Termin zależy od terminu złożenia wniosku o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zebrania dokumentów, uregulowania opłaty za przygotowanie dokumentacji do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.

7. Remont – budowa linii tramwajowej wzdłuż ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r.:

- budowa furtki do Parku Pięciu Sióstr,  
Wystąpiliśmy w dniu 20.06.2024 r. drogą mailową do Inwestora budowy linii tramwajowej z prośbą o wykonanie furtki pomiędzy tylnym ogrodzeniem nieruchomości a Parkiem Pięciu Sióstr. Otrzymaaliśmy odpowiedź mailową, że cyt. „Przekazałem prośbę do Wykonawcy, niebawem udzielimy odpowiedzi. Proszę być dobrej myśli postaramy się pomóc”.
- otwarcie bramy na teren sąsiedniej szkoły,

*Przeprowadzona została rozmowa z Kierownikiem Centrum Kształcenia Ustawicznego nr 2 przy ulicy Szczęśliwickiej, jednak nie wyrażą zgody na przejazdy mieszkańców przez ich teren. Problemem są płytki ułożone na wjeździe, które zostały położone na nieprawidłowym podkładzie i te płytki cały czas pracują i pękają, stąd decyzja ww. szkoły o zminimalizowaniu przejazdów. Aktualnie zgodnie z decyzją ww. szkoły pozwolenie mają na przejazd jedynie nauczyciele natomiast dostęp jest zablokowany również dla uczniów ww. szkoły.*

- ewentualnych zadośćuczynień z uwagi na niedogodności podczas prowadzenia budowy linii tramwajowej (hałas, korki, utrudnienia z dojściem i dojazdem do budynku, niższa wartość lokali),

*Wystąpimy z oficjalnym pismem do Inwestora budowy linii tramwajowej w przedmiotowej sprawie.*

8. Sprawdzenie terminu wymiany wodomierzy.

*Część wodomierzy w lokalach została wymieniona w 2020 r., część w 2022 r. wraz z wymianą instalacji wodnej. Zostały zamontowane wodomierze z datą produkcji 2019 r., 2020 r., 2021 r. Kolejną wymianę planujemy zatem na lata 2025 i 2026.*

9. Remont elewacji.

*W czerwcu br. przystąpimy do analizy możliwości wykonania projektu remontu elewacji wraz z kosztorysem. W pierwszej kolejności sprawdzimy możliwość pozyskania dofinansowania.*

10. Remont klatek.

*W pierwszej kolejności Spółdzielnia przystępuje do wykonania prac awaryjnych. W szczególności z powodu braku środków na funduszu remontowym budynku. W przypadku budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 była to konieczność wymiany uszkodzonych odcinków trasy kanalizacyjnej, obecnie jest konieczność ustalenia przecieku przez strop do jednego z lokali, naprawy kominów, wykonania zaleceń z protokołu z kontroli przewodów kominowych.*

11. Wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych.

*Zwróciliśmy się do Inspektora ds. elektrycznych o opinię w sprawie możliwości i prognozowanych kosztów montażu czujek lub wymiany opraw na energooszczędne.*

12. Zarządu Spółdzielni, wynagrodzeń.

*Nie ma możliwości odwołania dotychczasowego Zarządu Spółdzielni, pozostaje on 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.*

13. Czy są wolne pomieszczenia do wynajmu na terenie nieruchomości przy ul. Bitwy 18.

*Nie ma.*

14. Zgody na mural na garażu wolnostojącym.

*Wniosek o możliwość umieszczenia muralu wpłynął do Spółdzielni od Urzędu Dzielnicy – pismo w załączeniu. Zgodę na umieszczenie muralu wyraził ówczesny członek Rady Osiedla budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 oraz ówczesny Zarząd Spółdzielni.*

15. Sprzedaż przez Spółdzielnię do CEE Property Administrator Sp. z o.o. kilku miejsc postojowych w garażu za niską wartość.

*W 2018 r. zostały sprzedane przez Spółdzielnię do CEE Property Administrator Sp. z o.o. cztery miejsca postojowe po 18.000,00 zł brutto każde.*

16. Antena na dachu – czy działa, czy są z niej korzyści.

*Duża antena na dachu to nieczynna antena zbiorcza. Zwróciliśmy się do Inspektora ds. budowlanych o wydanie opinii w sprawie demontażu anteny oraz zabezpieczenia miejsca po jej demontażu.*

17. Status lokali na półpiętrze w I i IV klatce schodowej.

*Obydwa lokale mieszkalne (nr 9 i 107) są lokalami własnościowymi.*

18. Czy można sprzedać powierzchnię dachu garażu wolnostojącego pod zabudowę.



Zwróciliśmy się do Inspektora ds. budowlanych o wydanie opinii w przedmiotowej sprawie. Informacji zwrotnej udzielimy Państwu odrębnym pismem.

Oraz zgłoszenia:

1. Piwnica nr 50 – dziura w ścianie.  
Zgłoszono w dniu 20.06.2024 r. do Inspektora ds. budowlanych z prośbą o wydanie zaleceń do wykonania.
2. Piwnica nr 48 – pleśń na ścianie.  
Zgłoszono w dniu 20.06.2024 r. do Inspektora ds. budowlanych z prośbą o ustalenie miejsca i przyczyny wilgoci oraz wydanie zaleceń do wykonania.
3. Lokal mieszkalny nr 49 – zły stan balkonu.  
Zgłoszono w dniu 20.06.2024 r. do Inspektora ds. budowlanych z prośbą o ustalenie miejsca i przyczyny pogarszania się stanu technicznego płyty balkonu i wydanie zaleceń do wykonania.
4. Lokal mieszkalny nr 110 – przecieka grzejnik.  
Zgłoszono w dniu 20.06.2024 r. do konserwatora hydraulicznego z prośbą o wydanie zaleceń do wykonania.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 37 osób.

Dyrektor  
ds. Administracyjnych  
Robert Skwierczyński

Jakub Żółtowski  
Pełnomocnik