

PROTOKÓŁ

z dnia 19.06.2024 r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Rzymowskiego 19 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (25 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 ogłoszeń na drzwiach wejściowych do obu klatek schodowych.

Zebranie w dniu **18.06.2024** r. (wtorek) o godz. 17⁰⁰ 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 udzielił zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie: pozostawania dotychczasowego Zarządu Spółdzielni w strukturze Spółdzielni (bez wynagrodzenia), wyroku sądu w zakresie wysokości wynagrodzenia oraz odpraw Zarządu; obecnym zarządzaniu Spółdzielnią przez Syndyka – Pana Marcina Gałązkę (jej majątkiem, finansami), rozwiązaniu wszystkich dotychczasowych umów z CEE Property Administrator Sp. z o.o. (na administrowanie, dzierżawę biura, sprzętu biurowego, sprzętu sprząającego); aktualnego wyroku Sądu w sprawie Spółdzielni Mieszkaniowej Ostoja; co oznacza ogłoszona w dniu 03.10.2023 r. upadłość Spółdzielni dla budynków i Właścicieli lokali, jaki jest status upadłości; braku majątku w Spółdzielni na dzień ogłoszenia upadłości; konieczności pod względem finansowym zmiany siedziby Spółdzielni, zakupu sprzętu biurowego, serwera, wyposażenia biura; planowanym okresie 2-3 lat prowadzenia upadłości.

Obaj Dyrektorzy udzieliли informacji odnośnie funduszu remontowego – wysokość salda funduszu remontowego budynku przy ul. Rzymowskiego 19 na dzień 01.01.2024 r. (począwszy od listopada 2023 r.) była dodatnia i wynosiła około 13.000,00 zł, saldo na dzień 18.06.2024 r. jest dodatnie i wynosi około 47.000,00 zł, saldo funduszu remontowego na dzień 03.10.2023 r. (na dzień ogłoszenia upadłości) wskazywało nadpłatę w kwocie około 485.000,00 zł.

Następnie 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 2,12 zł/m² na 1,84 zł/m² 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.).

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

- lokale mieszkalne – około 78.000,00 zł, w tym około 23.000,00 zł jeden lokal ze sprawą w sądzie,
 - lokale użytkowe – 29.000,00 zł, w tym około 3.600,00 zł jedno miejsce postojowe ze sprawą w sądzie,
- oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych (w pierwszej kolejności zadłużenia bliskie przedawnieniu), a także 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 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 (w przypadku braku jakichkolwiek informacji, prosimy o kontakt ze Spółdzielnią).

Odnośnie planu remontowo-finansowego na lata 2024 – 2026 wyjaśniono zebranym zakres planowanych prac i ich kosztów: wymiana wodomierzy i ciepłomierzy z radiowym odczytem, remont posadzki garażu, rezerwa na nieplanowane awarie oraz udzielono odpowiedzi w zakresie braku możliwości rozpoczęcia realizacji danych prac bez posiadanych środków finansowych na ich realizację.

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

1. Ile budynków wyodrębniło się ze Spółdzielni w odrębne wspólnoty po ogłoszeniu upadłości.
Tylko jeden – w dniu 21.03.2024 r. doszło do wydzielenia ze Spółdzielni budynku przy ul. Fałęckiej 5/7 w odrębną wspólnotę mieszkaniową.
2. Jak długo trwał proces wyodrębnienia się budynku przy ul. Fałęckiej 5/7 w odrębną wspólnotę, jaka jest wysokość opłat.
Z uwagi na przekształcenie większości lokali w budynku przy ul. Fałęckiej 5/7 w lokale o statusie z odrębną własnością, uregulowaną kwestią gruntu, nie było przeciwwskazań do wyodrębnienia się budynku. Wysokość opłat w nowopowstałej Wspólnocie Mieszkaniowej Fałęcka 5/7 nie jest jeszcze znana Spółdzielni (w większości przypadków wspólnoty utrzymują wysokość opłat w tej samej wysokości). Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia jest w trakcie podpisywania porozumienia ze Wspólnotą w sprawie przepisania umów na media, przekazywania dokumentacji nieruchomości, kluczy do części wspólnych nieruchomości.
3. Jakie problemy ma nieruchomość przy ul. Rzymowskiego 19, aby przejść w odrębną wspólnotę.
W przypadku nieruchomości przy ul. Rzymowskiego 19 wymagane jest przeprowadzenie inwentaryzacji lokali mieszkalnych, użytkowych, miejsc postojowych oraz pomieszczeń technicznych i gospodarczych będących częściami wspólnymi nieruchomości, zgłoszenie do Urzędu Dzielnicy, przygotowanie uchwały przewłaszczeniowej. O wyborze firmy do przeprowadzenia inwentaryzacji, terminach i dalszych krokach Spółdzielnia będzie informowała na bieżąco Właścicieli lokali.
4. Pożytki z reklam, koszty energii elektrycznej do reklam.
Przed ogłoszeniem upadłości Spółdzielni pożytki z reklam umieszczonych na nieruchomości powinny zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych obniżać koszty eksploatacyjne za lokale w tejże nieruchomości. Po ogłoszeniu upadłości z przychodów i pożytków z najmu, sprzedaży pozostałego majątku Spółdzielni opłacana jest praca Syndyka (kalkulacja opłat za lokale nie uwzględnia kosztów procesu upadłości, w tym kosztów pracy Syndyka).
5. Co po zakończeniu procesu likwidacyjnego Spółdzielni.
Nieruchomości, które nie zostaną wyodrębnione we wspólnoty, mogą zostać przedmiotem sprzedaży do innej spółdzielni.
6. Ile osób do zarządu wspólnoty.
Ustawa o własności lokali wskazuje, że zarząd wspólnoty może być jednoosobowy lub wieloosobowy. Nie ma regulacji odnośnie ilości osób.
7. Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność, bonifikata. Podatek od nieruchomości.
Wyjaśnień o powyższym Spółdzielnia udzieli Właścicielom lokali odrębną informacją.
8. Remont balustrad z powodu licznych oznak rdzy.
Sprawa sprawdzenia balustrad zostanie przekazana do Inspektora ds. budowlanych z prośbą o wydanie opinii i zaleceń.

Wyjaśnień o powyższym Spółdzielnia udzieli Właścicielom lokali odrębną informacją.

9. Prośba o przygotowanie harmonogramu sprzątanía dla firmy sprzątającej.
Zostanie przygotowany harmonogram prac do umowy na utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku przy ul. Rzymowskiego 19 oraz na terenie zewnętrznym z obecną firmą sprzątającą – ARGUS Sp. z o.o. Harmonogram zostanie wywieszony do wiadomości Właścicieli lokali.
10. Prośba, aby właściciele nadzorowali remonty prowadzone w lokalach.
Zgodnie z regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni remonty w lokalach powinny być zgłaszane do Spółdzielni. Spółdzielnia udziela zgód wraz z informacją o konieczności utrzymania porządku w miejscu prowadzenia prac (klatka schodowa, winda), wywozu gruzu i odpadów pobudowlanych we własnym zakresie i na własny koszt. Wobec osób, które nie będą usuwać zanieczyszczeń w częściach wspólnych spowodowanych remontem w lokalu wysuwane będą sankcje, tj. pokrycie kosztów uprzątnięcia klatki schodowej.
11. Nadpłaty z tytułu opłat za lokale przed ogłoszeniem upadłości.
Zgodnie z prawem upadłościowym nadpłaty weszły do masy upadłości.
12. Status składanych wniosków do KRZ z informacją o posiadanych lokalach.
Wyjaśnień o powyższym po uzgodnieniu z mecenasami, Spółdzielnia udzieli Właścicielom lokali odrębną informacją.

Oraz zgłoszenia:

1. Kontakt do konserwatora instalacji domofonowej.
Przygotowane zostanie ogłoszenie z danymi konserwatora i wywieszone do wiadomości mieszkańców w gablotach informacyjnych obu klatek schodowych.
2. Głośna praca dźwigu osobowego w II klatce schodowej, III piętro.
Zgłoszono do konserwatora (Elektromoc Sp. z o.o.) w dniu 19.06.2024 r.
3. Ogłoszenie o ciszy nocnej.
Przygotowane zostanie ogłoszenie o godzinach ciszy nocnej i wywieszone do wiadomości mieszkańców w gablotach informacyjnych obu klatek schodowych.
4. Przeprowadzenia ponownego kodowania kodów do szlabanu wjazdowego na teren parkingu.
Przygotowane zostanie ogłoszenie o konieczności zgłaszania numerów kodów pilotów do szlabanu, wywieszone do wiadomości mieszkańców w gablotach informacyjnych obu klatek schodowych, wysłane drogą mailową do właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na korespondencję mailową. Uzyskane kody zostaną wprowadzone do systemu, a nie zgłoszone wykodowane (nie będzie możliwości otwarcia szlabanu za ich pomocą).

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięły 22 osoby.

*Dyrektor
ds. Administracyjnych*
Robert Głowaczowski

Jakub Żółtowski
Pełnomocnik

