

PROTOKÓŁ
z dnia 08.10.2024 r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomościach Oś Skaryszewska – Lubelska w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- umieszczone zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl,
- umieszczone zostało do wiadomości Właścicieli lokali w formie ogłoszenia na drzwiach wejściowych do klatek schodowych budynków.

Zebranie w dniu **08.10.2024 r.** (wtorek) o godz. 17⁰⁰ 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,
- Panem Robertem Skwierczyńskim – Dyrektorem Administracyjnym
- Panią Moniką Ambroziak – administratorem budynku.

Udzielił ogólnych informacji dotyczących zmniejszenia kosztów zarządzania, wypowiedzeniu starych niekorzystnych umów w tym m.in. z CEE Property Administrator Sp. z o.o., oraz podpisaniu w to miejsce nowych umów, korzystniejszych pod względem zakresu prac oraz ich kosztów.

Pan Robert Skwierczyński i Pan Jakub Żółtowski udzielili zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie:

- co oznacza upadłość Spółdzielni dla budynków i właścicieli lokali
- poinformowali, że właściciele lokali nie odpowiadają za długi Spółdzielni, a koszty prowadzenia postępowania upadłościowego, w tym koszty Syndyka finansowane są z przychodów pozyskiwanych m. in. z najmów (paczkomaty, części wspólne, reklamy itp.)
- Określono zebranych, że kierunki w jakich może toczyć się postępowanie upadłościowe Spółdzielni to sprzedaż nieruchomości do innej Spółdzielni mieszkaniowej bądź pomoc w powstaniu wspólnot mieszkaniowych .

Omówiono wysokość salda funduszu remontowego na dzień ogłoszenia upadłości jak również na chwilę obecną na poszczególnych budynkach. Mieszkańcy osiedla podczas wywiązanej dyskusji wskazali, że w związku z tak niskim stanem funduszu remontowego zachodzi podejrzenie, że stary Zarząd Spółdzielni dopuścił się nadużyć finansowych. Poddali pod rozagę możliwość zgłoszenia przez Syndyka w/w nadużyć do prokuratury.

Ponadto udzielono zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie aktualnego wyroku Sądu w wydanego w przedmiocie oferty zakupu majątku SM PAX przez Spółdzielnię Ostoja oraz zachęcili do sprawdzania bieżących informacji na stronie internetowej Spółdzielni

Od zebranych padły zapytania odnośnie:

1. Jak odzyskać pieniądze z funduszu remontowego?

Każdy lokator, w dalszym ciągu, może składać w postępowaniu upadłościowym indywidualne zgłoszenia wierzytelności przysługującej mu z tego tytułu.

2. Kiedy nastąpi koniec upadłości?

Ze względu na stopień skomplikowania sytuacji prawnej części budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni, wymagającej przeprowadzenia czynności zmierzających do umożliwienia lokatorom tych budynków przekształcenie spółdzielczego prawa własności we własność, postępowanie upadłościowe będzie trwało kilka lat.

3. Czy można spodziewać się przez Spółdzielnię zawiadomienia do prokuratury dotyczącego wyprowadzenia funduszu remontowego?

Na dzień dzisiejszy Syndyk nie posiada dostatecznych dowodów na nielegalne działanie w tym zakresie, które uprawdopodobniłyby by podstawę złożenia zawiadomienia do Prokuratury. Nie wyklucza się możliwości podjęcia takich kroków na późniejszym etapie postępowania upadłościowego.

4. Czy budynek przy ul. Zamoyskiego 45 stoi legalnie

Budynek przy ul. Zamoyskiego 45 posiada zezwolenie na użytkowanie z dnia 03.02.2017r i jest częścią Oś Skaryszewska – Lubelska.

5. Czy w KW budynku Targowa 4 jest obciążona i czy przewiduje się podpisywanie aktów odrębnych własności w budynkach w Oś. Skaryszewska-Lubelska?

W zakresie 4 hipotek Banku PKO BP S.A. wpisanych w księdze wieczystej numer WA6M/00137830/5, informujemy że w dniu 25 marca 2024 roku Syndyk Masy Upadłości SM PAX w upadłości złożył do Sądu Rejonowego w Warszawie wniosek o ich wykreślenie na podstawie prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie o sygn.. XX GC 1077/12. Powyższy wniosek do dnia dzisiejszego nie został jeszcze rozpoznany. W związku z tym, odnosząc się do podniesionego przez mieszkańców na spotkaniu w dniu 08.10.2024 roku zagadnienia dotyczącego przekształcenia spółdzielczego prawa własności do lokalu we własność, Syndyk rekomenduje aby proces ten inicjować po prawomocnym postanowieniu o wykreśleniu opisanych hipotek celem uniknięcia przeniesienia wpisów hipotecznych do księgi wyodrębnianego lokalu co w późniejszym czasie może wiązać się z koniecznością ponoszenia przez Państwa dodatkowych kosztów.

6. Ile wynosi zadłużenie Spółdzielni?

Dotychczas w toku postępowania upadłościowego zgłoszono wierzytelności o łącznej wartości 11.821.807,17 zł. Proces ten jednak nie jest jeszcze zakończony, a ostateczna wartość wierzytelności Spółdzielni zostanie wskazana na zatwierdzonej przez Syndyka liście wierzytelności powstałej po zweryfikowaniu wszystkich dokonanych zgłoszeń.

7. Czy ochrona osiedla obsługuje bramę od strony Pallotynów?

Informujemy, że ochrona osiedla nie obsługuje bramy od strony wjazdu do Pallotynów.

⁽¹⁾ Poprzedni Zarząd Spółdzielni wydał zgodę dla Zakonu Pallotynów na przejazd przez nieruchomości od wjazdu przez bramę od ul. Lubelskiej do wjazdu na teren Klasztoru.

8. Dlaczego korytarze schodowe w budynku Zamoyskiego 49 są pozamykane ?

Korytarze zostały pozamykane na wniosek mieszkańców budynku i decyzją poprzedniego Zarządu Spółdzielni. Na dzień dzisiejszy sprawa ta została zgłoszona do Inspektora P-POŻ i oczekujemy na opinię , celem jej wdrożenia.

9. Dlaczego do opłaty za parking doliczony jest podatek VAT ?

W związku z poruszoną kwestią opodatkowania podatkiem VAT wjazdu na parking na osiedlu informujemy, że zgodnie z art. 43 ust 11 ustawy o podatku od towarów i usług z podatku VAT zwolnione są czynności wykonywane na rzecz członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych, członków spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych lub na rzecz właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni, za które są pobierane opłaty, zgodnie z art. 4 ust 1,2,4, 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Opłata za wjazd na parking nie jest objęta katalogiem przewidzianym w powołanych przepisach dlatego stosuje się do niej przepisy ogólne o podatku od towarów i usług.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 85 osób.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Sikwerczyński