

**PROTOKÓŁ**  
z dnia 14.01.2025 r.

**z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Salezego 6  
oraz ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 i 21A w Warszawie**

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało do Właścicieli lokali drogą mailową (109 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 klatkach schodowych.

Zebranie w dniu **13.01.2025 r.** (poniedziałek) 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:

- Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych,
- Panią Moniką Ambroziak – administratorem budynku przy ul. Salezego 6,
- Panią Anetą Przybylską – administratorem budynków przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 i 21A,
- Panią Natalią Budnik (Biuro Projektowo-Budowlane Dream Project Natalia Budnik) – wykonawcą inwentaryzacji w wyżej wymienionych budynkach.

Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych udzielił zebranych wyjaśnień m.in. w zakresie: prowadzonej obecnie inwentaryzacji lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń przynależnych do lokali oraz miejsc postojowych w dwóch garażach wielostanowiskowych w budynku mieszkalnym przy ul. Salezego 6 oraz inwentaryzacji lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń przynależnych do lokali w budynku mieszkalnym przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 oraz inwentaryzacji lokalu użytkowego w budynku ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21A w Warszawie (Śródmieście), niezbędnej do wyliczenia udziałów w nieruchomości wspólnej, przygotowania uchwały uwłaszczającej, uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali, w tym o:

- wybraniu wykonawcy w konkursie ofert,
- podpisaniu umowy,
- ogłoszeniach,
- konieczności wykonania inwentaryzacji – konieczność pomiaru lokali, konieczność złożenia pomiarów i rzutów do Urzędu Dzielnicy do uzyskania kartotek lokali, przygotowania uchwały przewłaszczeniowej, konieczność przedkładania rzutów do aktów w kancelarii notarialnej,
- czasie trwania inwentaryzacji,
- posiadanych uprawnieniach firmy wykonawczej do prowadzenia inwentaryzacji,
- kosztach inwentaryzacji – ok. 0,53 zł/m<sup>2</sup> przez rok.

Pan Robert Skwierczyński zwrócił się również do zebranych o pomoc w informowaniu właścicieli sąsiednich lokali, aby inwentaryzacja została przeprowadzona sprawnie w jak największej ilości lokali.

Pana Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych uzupełnił informacje o procesie likwidacyjnym Spółdzielni – nieruchomości, które nie zostaną wyodrębnione we wspólnoty, mogą zostać przedmiotem sprzedaży do innej spółdzielni.

Ze strony zebranych Właścicieli lokali zadawane były pytania (odpowiedzi zostały zapisane kursywą):

- O ryzyku sprzedaży Spółdzielni lub budynku do innej spółdzielni.

*W przypadku nieruchomości przy ul. Salezego 6, ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 i 21A nie ma ryzyka konieczności sprzedaży nieruchomości do innej spółdzielni. Nieruchomość ma uregulowany grunt, prowadzona jest inwentaryzacja, na podstawie inwentaryzacji przygotowana zostanie uchwała przekształceniowa do ewentualnego przejścia nieruchomości w odrębną wspólnotę.*

- *Możliwości wglądu w dokumenty z inwentaryzacji.*

*Właściciele lokali w Spółdzielni zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych mają stały dostęp do wglądu w posiadaną w Spółdzielni dokumentację.*

- *Czy prowadzone są akty przekształceniowe.*

*Tak, najbliższe zaplanowane są na 21 stycznia br.*

- *Kto składa / złoży zmiany do ksiąg wieczystych w przypadku zmiany powierzchni lokalu.*

*Wnioski o zmiany w założonych już księgach wieczystych złoży bezpośrednio Spółdzielnia.*

- *Obecnych prawach do lokali w wyżej wymienionych budynkach.*

*Lokale mieszkalne, użytkowe oraz miejsca postojowe w nieruchomości przy ul. Salezego 6, ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21 i 21A na dzień 13.01.2025 r. posiadają spółdzielcze własnościowe prawa.*

- *Ile wykonanych zostało oszacowań budynków Spółdzielni.*

*Operat szacunkowy nieruchomości wykonany został dla 4 nieruchomości Spółdzielni.*

- *Co w przypadku wystąpienia różnic w powierzchniach lokali po inwentaryzacji.*

*Na podstawie dokumentacji poinwentaryzacyjnej decyzję podejmie Syndyk masy upadłości Spółdzielni.*

- *Czy po inwentaryzacji powierzchnie piwnic będą wchodzić do opłat eksploatacyjnych, udziałów.*

*Na podstawie dokumentacji poinwentaryzacyjnej decyzję na podstawie obowiązujących przepisów prawnych podejmie Syndyk masy upadłości Spółdzielni.*

- *Czy miejsca postojowe w garażu będą jako część wspólna czy odrębna.*

*Na podstawie dokumentacji poinwentaryzacyjnej decyzję na podstawie obowiązujących przepisów prawnych podejmie Syndyk masy upadłości Spółdzielni.*

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 40 osób.

Dyrektor Operacyjny

Jakub Zółtowski

Dyrektor  
ds. Administracyjnych

Robert Stawiecki