

Spółdzielnia Mieszkaniowa PAX w upadłości
04-158 Warszawa
ul. Zamieniecka 80 lok. 2.01
NIP 525 000 6319 REGON 000491067
(ADM)

PROTOKÓŁ
z dnia 03.06.2025 r.

z zebrania Właścicieli praw do lokali w nieruchomości przy ul. Cegielnianej 15 i Lipowej 38

Zawiadomienie o zebraniu:

- Wywieszono w gablotach informacyjnych na każdej klatce schodowej w dniu 22.05.2025 przez Administratora obiektu.

Zebranie w dniu **04.06.2025 r.** (środa) o godz. 18⁰⁰ 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 Mirosławem Powierzą – administratorem budynku.

Następnie przystąpił do omówienia spraw bieżących i odpowiedzi na pytania mieszkańców:

Na zebraniu podjęto następujące tematy:

1. Padło pytanie o naliczenia za wodę i jej zużycie i prośba o wyjaśnienie wysokości stawek.

- Zgodnie z odczytami liczników wody za rok 2024, roczne zużycie wody dla budynku Lipowa 38 wynosi 617,40m³ wody.
- Dla budynku przy ulicy Cegielnianej 15 w Pruszkowie, zużycie wody za rok 2024 wynosi 2676,02m³ (zimna woda 1841,26m³ + zimna woda na ciepłą 834,76m³).
- Cena m³ wody do 31 lipca 2025 roku wynosi 13,72 zł za m³, od sierpnia 2025 roku będzie to koszt 14,90 zł za m³. Dla Państwa informacji do lipca 2024 roku cena m³ wody wynosiła 10,88 zł, natomiast od sierpnia 2024 roku 11,46 zł za m³.


Powierzą

 str. 1 z 5

- Ilość osób zamieszkujących lokale wynosi 11 dla budynku przy ulicy Lipowej 38 i 68 osób przy ulicy Cegielnianej 15 (są to dane zadeklarowane przez Mieszkańców).
- Przyjmując poziom kosztów za zużycie wody na rok 2025, uwzględniono zużycie wody za rok 2024. Kalkulacja wygląda następująco:

Lipowa 38

- 617,40m³ (zużycie za rok 2024) / 12 miesięcy to daje zużycie miesięczne 51,45m³.
- Następnie to zużycie mnożymy przez 6 miesięcy co daje nam zużycie za pierwsze półrocze 308,70m³.
- Zużycie półroczne, czyli 308,70m³ mnożymy przez stawkę za pierwsze półrocze, czyli 13,72 zł co daje nam kwotę 4235,36 zł.
- Za drugie półrocze również przyjmujemy zużycie 308,70m³ i mnożymy przez cenę z II półrocza, czyli 14,90 zł za m³ co daje nam kwotę 4599,63 zł.

Łączna szacowana kwota za zużycie wody w 2025 roku wynosi 8834,99 zł.

- Kwotę roczną zużycia wody dzielimy na ilość Mieszkańców, czyli przez 11 osób co nam daje kwotę roczną na Mieszkańca 803,18 zł, a następnie dzielimy na 12 miesięcy co nam daje kwotę miesięczną na osobę, czyli 66,93 zł.

Cegielniana 15

- 2676,02 m³ (zużycie za rok 2024) / 12 miesięcy to daje zużycie miesięczne 223,00 m³.
- Następnie to zużycie mnożymy przez 6 miesięcy co daje nam zużycie za pierwsze półrocze 1338,01 m³.
- Zużycie półroczne, czyli 1338,01 m³ mnożymy przez stawkę za pierwsze półrocze, czyli 13,72 zł co daje nam kwotę 18357,49 zł.
- Za drugie półrocze również przyjmujemy zużycie 1338,01m³ i mnożymy przez cenę z II półrocza, czyli 14,90 zł za m³ co daje nam kwotę 19936,34 zł.
- Łączna szacowana kwota za zużycie wody w 2025 roku wynosi 38293,83 zł.
- Kwotę roczną zużycia wody dzielimy na ilość Mieszkańców, czyli przez 68 osób co nam daje kwotę roczną na Mieszkańca 563,14 zł, a następnie dzielimy na 12 miesięcy co nam daje kwotę miesięczną na osobę, czyli 46,92 zł.

Paniera

2. Omówiono opłaty za sprzątanie nieruchomości, konserwację, eksploatację bieżącą i fundusz remontowy.
3. Podjęto temat ubezpieczenia wszystkich nieruchomości z zasobów spółdzielni. Zwrócono uwagę przy tym temacie na obecną wartość odtworzeniową majątku spółdzielni vs wartość majątku spółdzielni, jaka widniała na polisach z przed okresu ogłoszenia upadłości. Wyjaśniono Mieszkańcom, że odpowiednia wartość ubezpieczenia (eliminującą ryzyko niedoubezpieczenia) daje gwarancję prawidłowego naliczenia i wypłaty odszkodowania, gdyby była taka konieczność.
4. Mieszkańcy zapytali Ile dni w tygodni według umowy sprzątała poprzednia firma sprzątająca Janitor. Podczas zebrania sprawę tą wyjaśnił Administrator budynku Pan Mirosław Powierza.
5. Mieszkańcy zasugerowali że przedyskutują w swoim gronie możliwość rezygnacji z obecnej firmy sprzątającej żeby sami zorganizować sobie sprzątanie na swojej nieruchomości. Ustalono, że jeśli Mieszkańcy przygotują taką propozycję, przedstawia ją Syndykowi na piśmie.
6. Poinformowano mieszkańców że w otrzymanych rozliczeniach jest już zawarta podwyżka od MPWiK.
7. Sprzątanie piwnic przez firmę sprzątającą - Mieszkańcy mieli uwagi co do jakości sprzątania piwnic, Administrator budynku zadeklarował zajęcie się ww. tematem.
8. W odpowiedzi przekazałem mieszkańcom jako Administrator że przekaze w ciągu kilku dni od zebrania klucze do piwnic firmie sprzątającej aby miała dostęp, ponieważ każde drzwi do piwnic są zamknięte na klucz.
9. Mieszkańcy na zebraniu zasugerowali aby po ukończonej budowie płot oddzielający Cegielnianą i Lipową od Nowej inwestycji (budowa) był pełny i zasłaniał całą tą przestrzeń.
Rozmowy na temat ogrodzenia zostały rozpoczęte z Inwestorem Novalipova sp. z o.o., który zobowiązał się sprawdzić zapisy na planach i po tym, zadeklarował, że wróci z odpowiedzią. Nie mniej jednak w rozmowie stwierdził, że raczej nie widzi problemu w tym aby powstał płot oddzielający obie nieruchomości.
10. Zadano pytanie czy „Hydrant „ na nieruchomości Cegielniana 15 ma aktualny przegląd. Sprawa została przekazana do firmy WA-POSZ. Po uzyskaniu odpowiedzi zwrotnej, Mieszkańcy zostaną poinformowani.
11. Zapytano czy na klatkach schodowych powinny być gaśnice . Wyjaśniono Mieszkańcom, że tego typu działania zostały zaplanowane na miesiąc czerwiec 2025 roku.
12. Rozmawialiśmy o dacie złożenia czujników drgań na naszej nieruchomości przez głównego wykonawcę nowej inwestycji. Jedne z Mieszkańców potwierdził obecność urządzenia mierzącego drgania na swoim balkonie, jednak nie ustalono od którego dnia dokładnie ww. urządzenie się tam znajdowało.

Powierza

13. Padło pytanie co do oświetlenia osiedla, czy będziemy montować nowe latarnie . W odpowiedzi poinformowano Mieszkańców, że docelowo tak natomiast na chwilę obecną zostało zamontowane oświetlenie techniczne, które docelowo zostanie zamienione na latarnie.
14. Zadano pytanie Mieszkańcom o działające w obu budynkach Stowarzyszenie Właścicieli Cegielniana Lipowa w aspekcie tego, czy stowarzyszenie reprezentuje interesy wszystkich Mieszkańców obu nieruchomości. Jest to temat o tyle istotny, że Spółdzielnia kontaktuje się z Przedstawicielami ww. Stowarzyszenia uznając, że reprezentuje ono interes wszystkich Mieszkańców.
15. Poruszono również kwestię służebności przechodu i przejazdu do budynku Lipowa 38. Poinformowano Mieszkańców, że trwają rozmowy z właścicielem działki – paska pomiędzy nieruchomościami Cegielniana 15 i Lipowa 38 a ulicą Cegielnianą w zakresie ustanowienia służebności (bezkosztowo) w zamian za koszenie trawy na tym obszarze.
16. Poinformowano również Mieszkańców, że z informacji jakie dotarły do spółdzielni, w II tygodniu czerwca 2025 roku mogą zostać zamontowane pierwsze paczkomaty na działce 255/2 (pasek przed ogrodzeniem).

Na zebraniu tym mieszkańcy poprosili o :

- Poproszono o zamontowanie stojaka metalowego na rower na nieruchomości Cegielniana 15.
 - Temat jest w trakcie załatwiania oferty.
- Wskazano nam aby przywrócić oświetlenie wiat śmietnikowych ,ponieważ po przerwaniu głównego kabla przez głównego wykonawcę budowy przestało działać oświetlenie na naszym osiedlu.
 - Energoglobal – konserwator elektryczny oraz inspektor ds. elektrycznych dostali wytyczne w zakresie potrzeby załatwienia tego tematu.
- Na nieruchomości Lipowa 38 poproszono o poprawienie kostki na parkingu zewnętrznym z powodu zapadnięcia się .
 - Temat zostanie zgłoszony do firmy brukarskiej.
- Przypomniano nam o zakupie dwóch pojemników na plastik i metal do wiaty śmietnikowej na nieruchomości Lipowa 38.
 - Administrator zakupi takie pojemniki.
- Poproszono o naprawę – i sprawdzenie rynien na budynku Lipowa 38 .
 - Temat zostanie zgłoszony do naprawy.
- Poproszono aby poprawić tymczasowe oświetlenie na klatkach schodowych tak aby po zapaleniu się tymczasowego oświetlenia na wejściu do klatki nie paliły się 3 pozostałe lampy wewnątrz budynku.
 - Sprawę zgłoszono do firmy Energoglobal.


LOWIBAG



- Poproszono o przycięcie drzew na nieruchomości Lipowa 38 (teren miasta za płotem ,zwrócimy się do miasta aby przycięło gałęzie od drzew należących do Miasta Pruszków)
- Zwrócono się o poprawienie-złagodzenie podjazdu na miejsca parkingowe koło wiaty śmietnikowej na nieruchomości Cegielniana 15.
 - Temat zostanie zaplanowany i wykonany, natomiast musimy zwrócić uwagę na stan funduszu remontowego.
- Poproszono o zakup i montaż znaku „ZAKAZ PARKOWANIA „, Parking wyłącznie dla mieszkańców tego osiedla .

Zebranie rozpoczęło się ok. godziny 18.00 i zakończyło się o godz. 20.00

Miroslaw Powierza
TONI 8/20
ADMINISTRATOR

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Sikularczyński