

PROTOKÓŁ
z dnia 10.06.2025 r.
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Komorskiej 11/15 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało drogą mailową do Właścicieli lokali, 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 **10.06.2025 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 – Administrator budynku,
- Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych.

Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych omówił zebranych:

- wysłane do Właścicieli lokali zawiadomienia o zmianie opłat eksploatacyjnych począwszy od dnia 01.06.2025 r. (z powodu wzrostu niezależnych od Spółdzielni kosztów mediów, tj. centralne ogrzewanie, zimna woda) i od dnia 01.09.2025 r. (w wyniku przeprowadzonej kalkulacji planowanych kosztów na 2025 r. i rozliczenia nadwyżek lub niedoborów za 2024 r.),
- powód podwyższenia funduszu remontowego z 1,00 zł/m² na 1,50 zł/m²,
- zakres zrealizowanych prac z funduszu remontowego w 2024 r. (wymiana legalizacyjna wodomierzy i ciepłomierzy, wymiana dwóch odcinków pionów kanalizacyjnych, wymiana uszkodzonych elementów bram, wymiana wyeksploatowanych elementów dźwigów osobowych).

Odnosnie planu remontowo-finansowego na lata 2025 – 2027 wyjaśnień udzieliła Pani Aneta Przybylska – Administrator budynku. Omówiła zebranych zakres planowanych prac i założonych kosztów na podstawie zaleceń z ostatniego przeglądu budowlanego budynku: naprawy budowlane (kostki, tynków, posadzek, obróbek blacharskich, pokrycia dachu) – 30.000,00 zł, naprawa / remont / modernizacja bram – 15.000,00 zł, wymiana uszkodzonych, skorodowanych odcinków instalacji wodnych – 10.000,00 zł, zestawu pomp naprawa / remont / modernizacja dźwigów – 52.272,00 zł, nieplanowane remonty – 5.000,00 zł. Oraz planowanych na następne lata: wykonanie hydroizolacji w garażu – około 48.000,00 zł, malowanie klatek schodowych.

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

- lokale mieszkalne – około 66.000,00 zł, w tym 3 lokale na kwotę 30.000,00 zł,
- miejsca postojowe – około 9.000,00 zł,

oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych.

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

1. Kosztów pracy Syndyka.

Koszty procesu likwidacji Spółdzielni pokrywane są z przychodów / pożytków uzyskiwanych z najmu części wspólnych np. pod reklamy, paczkomaty. Syndyk nie pobiera wynagrodzenia. Ze wskazanych przychodów finansowane są obecnie koszty pracowników i współpracowników biura Syndyka oddelegowanych do obsługi postępowania upadłościowego S.M. "PAX", archiwa. Wynagrodzenie Syndyka ustalone jest przez Sąd w momencie zamykania postępowania upadłościowego. Nie wzrosną opłaty eksploatacyjne z tytułu kosztów procesu likwidacji Spółdzielni.



2. Sytuacji po zakończonym procesie likwidacyjnym Spółdzielni i planowanego terminu.
Nieruchomości, które nie zostaną wyodrębnione do wspólnot, mogą zostać przedmiotem sprzedaży do innej spółdzielni pod nadzorem sądu. Właściciele lokali i miejsc postojowych będą na bieżąco informowani o procesie likwidacji Spółdzielni. Przewidywany okres likwidacji szacowany jest na około 3 lata z uwagi na nieruchomości z nieuregulowanymi prawami do gruntu oraz trwającym procesem przekształceń lokali.
3. Konieczności wymiany bramy ogrodzeniowej.
Spółdzielnia wystosowała na stronie internetowej konkurs ofert na wymianę bramy ogrodzeniowej z uwagi na liczne awarie bramy. Przyczynami awarii są m.in.: przerdzewienie podstaw słupów, zbyt słabe siłowniki do ciężaru skrzydeł bramy.
4. Zakresu prac dotyczących wymiany kostki.
W zakresie przełożenia i wymiany kostki będzie zagęszczenie terenu pod kostkę. Prace prowadzone będą pod nadzorem Inspektora ds. budowlanych.
5. Sposób działania Spółdzielni.
Wszelkie działania Spółdzielni prowadzone są w sposób transparenty, jawny. Działania Spółdzielni opisywane są na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl, na której zamieszczane są wszelkie rozporządzenia Syndyka, informacje o zebraniach, protokoły zebrań, comiesięczne sprawozdania z pracy administracji wraz ze zdjęciami, plany remontowo-finansowe, kontakty do poszczególnych działów Spółdzielni.
6. Możliwości uzyskiwania przychodów / pożytków przez budynek.
Jeśli przychody / pożytki uzyskiwane przez budynek będą większe niż koszty procesu prowadzenia likwidacji Spółdzielni, różnica wróci na budynek i np. zmniejszy koszty eksploatacji bieżącej.
7. Wykreślenia hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości przy ul. Komorskiej 11/15.
Hipoteka została wykreślona.
8. Podatek od nieruchomości dotyczący garaży.
Różnice – nadpłaty dokonane przez właścicieli miejsc postojowych zostaną zwrócone właścicielom.

Oraz zgłoszenia:

1. Brak terminowego odbioru odpadów zmieszanych przez m.st. Warszawa w szczególności w soboty.
Wystosowana zostanie w dniu 11.06.2025 r. ponowna prośba na portal www.warszawa19115.pl o nowe terminy odbioru odpadów segregowanych.
2. Naprawa i wymiana okładzin ścian / kabin w dźwigach osobowych.
W dniu 11.06.2025 r. umówiony zostanie termin wizji z konserwatorem dźwigów osobowych – Elektromoc Sp. z o.o. w celu ustalenia zakresu prac naprawczych i przesłania oferty.
3. Problemy ze sklepem Żabka.
Wystosowana zostanie w dniu 11.06.2025 r. ponowna prośba do właściciela lokalu o ustawienie koszy przed lokalem, uzupełnienie / wymianę uszkodzonych płytek gres na elewacji przy lokalu, konieczność segregowania odpadów, w tym składania kartonów przed ich wyrzuceniem do pojemnika.
9. Usunięcie dwóch zewnętrznych koszy znajdujących się przed wejściami do klatek schodowych.
Konserwator bieżący zdemontuje w dniu 11.06.2025 r. oba kosze i zdeponuje w pomieszczeniu gospodarczym na terenie budynku.
4. Konieczność montażu samozamykacza w drzwiach do komory śmietnikowej.
Wystosowane zostanie w dniu 11.06.2025 r. zgłoszenie do konserwatora ślusarki o montaż samozamykacza.
5. Możliwość pomalowania korytarzy i klatek schodowych.
Wystosowany zostanie konkurs ofert na stronie internetowej Spółdzielni w zakresie remontu i pomalowanie klatek schodowych od poziomu O do +2. Po uzyskaniu ofert Spółdzielnia poinformuje właścicieli o kosztach.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 30 osób.

*Dyrektor
do Administracyjnych
Robert Głuchowski*