

PROTOKÓŁ
z dnia 26.06.2025 r.
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Narbutta 4 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało drogą mailową do Właścicieli lokali, którzy wyrazili zgodę na przysyłanie zawiadomień i korespondencji drogą mailową,
- umieszczone zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl,
- umieszczone zostało do wiadomości pozostałych Właścicieli lokali w formie ogłoszenia umieszczonego przy tablicy informacyjnej w hollu głównym na parterze budynku.

Zebranie w dniu **25.06.2025 r.** (środa) o godz. 17⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych. Na zebraniu obecni byli również przedstawiciele S.M. "PAX" w upadłości:

- Pani Aneta Przybylska – Administrator budynku,
- Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych.

Zebranie rozpoczęło się od zapytań Właścicieli lokali w następujących tematach (*poniżej umieszczono drukiem pochyłym wyjaśnienia*):

1. Planowane przez Właścicieli lokali powstanie odrębnej wspólnoty mieszkaniowej po przekształceniu ostatniego lokalu:
Zebrani zostali poinformowani, że nie odbędzie się to automatycznie po przekształceniu ostatniego lokalu, wymagane jest zgodnie z przepisami prawa zwołanie zebrania Właścicieli z udziałem notariusza. Dodatkowo zebrani zostali poinformowani, że nastąpiły zmiany numeracji w kartotekach lokali i budynków w m.st. Warszawie, konieczne jest uzyskiwanie przez Spółdzielnię nowych wypisów z kart lokali i budynków do aktów odrębnych własności oraz czy są wybrane osoby do zarządu przyszłej wspólnoty mieszkaniowej (jeśli tak zapraszamy do Spółdzielni na rozmowy w sprawie ewentualnego sprawnego przeprowadzenia procesu przejścia budynku w odrębną wspólnotę mieszkaniową).
2. Zadłużenia:
Lokale mieszkalne – bieżących zaległości nie ma, są sądowe na kwotę około 29.000,00 zł, lokale użytkowe – bieżące około 10.000,00 zł, sądowe około 47.000,00 zł.
3. Fundusz remontowy:
Saldo funduszu remontowego dla budynku przy ul. Narbutta 4 na dzień 31.05.2025 r. wynosiło 42.786,91 zł.
4. Sprzątanie:
Z uwagi na konieczność zmiany firmy sprzątającej (poprzednia firma złożyła wypowiedzenie) przeprowadzony został konkurs ofert oraz wybór firmy Perfect Cleaning Sp. z o.o.
5. Rowery na ciągach komunikacyjnych:
Z uwagi na przepisy p.poż. zostanie przygotowane ogłoszenie – wezwanie o konieczności usunięcia rowerów z części wspólnych nieruchomości.
6. Balkon lokalu mieszkalnego nr 28 – zalewanie lokalu mieszkalnego nr 22.
W bieżącym roku planowany jest remont czterech balkonów ostatnich dwóch pięter od stronu ulicy, w tym balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 28.
7. Balkon lokalu mieszkalnego nr 19 – zbyt duże oczka siatki zabezpieczającej balkony.
W bieżącym roku planowany jest remont czterech balkonów ostatnich dwóch pięter od stronu ulicy, w tym balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 19. Po wykonanym remoncie balkonów zdemontowana zostanie przedmiotowa siatka.
8. Zarządzenie Syndyka w sprawie balkonów.
Na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl dostępne jest Zarządzenie nr 2/03/2025 Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej "PAX" w upadłości w Warszawie z dnia 05.03.2025 r. w sprawie remontów i konserwacji balkonów, tarasów oraz loggii.

Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych udzielili zebranim wyjaśnień na zapytania m.in. w zakresie (*poniżej umieszczono drukiem pochyłym wyjaśnienia*):

1. Obecnej sytuacji upadłości Spółdzielni:

Trwa proces wyceny majątku Spółdzielni oraz inwentaryzacji budynków w zasobach Spółdzielni, pozostają jeszcze nieruchomości z nieuregulowanymi prawami do gruntów, dlatego trudno jest w dniu dzisiejszym określić termin zakończenia postępowania upadłościowego.

2. Finansowanie dużego remontu:

Przy upadłości nie ma możliwości wzięcia przez Spółdzielnię kredytu.

W przypadku budynku przy ul. Narbutta 4 brak jest także możliwości pozyskiwania pożyczek.

Dofinansowania z urzędów do remontów termomodernizacyjnych to ok. 36-41% kosztów.

Następnie omówione zostały zmiany w opłatach eksploatacyjnych od dnia 01.06.2025 r. i od dnia 01.09.2025 r. wysłane do Właścicieli lokali drogą mailową oraz pocztą:

- Różnice pomiędzy stawkami opłat za miesiąc maj br. oraz nowymi od czerwca br. w zakresie wzrostu cen mediów, niezależnych od Spółdzielni, tj. centralne ogrzewanie (wzrost stawki z 5,90 zł/m² na 5,94 zł/m²), zimna woda (wzrost stawki z 25,94 zł/os. na 31,22 zł/os.), zimna woda na CW (wzrost stawki z 15,34 zł/os. na 18,13 zł/os.).
- Różnice pomiędzy stawkami opłat za miesiąc maj br. oraz nowymi od września br., tj. eksploatacja bieżąca (zwiększenie stawki z 1,59 zł/m² na 1,86 zł/m²), eksploatacja sprzątanie (zwiększenie stawki z 0,83 zł/m² na 2,36 zł/m²), centralne ogrzewanie (zwiększenie stawki z 5,90 zł/m² na 5,94 zł/m²), fundusz remontowy (zwiększenie stawki z 2,00 zł/m² na 2,50 zł/m²).

Udzielone zostały także informacje o zaplanowanych do wykonywania remontach w 2025 r.: naprawa czterech balkonów ostatnich dwóch pięter od strony ulicy – koszt około 56.000,00 zł brutto, roboty budowlane zgodnie z zaleceniami z Protokołu z przeglądu okresowego obiektu budowlanego – przegląd budowlanych roczny z dnia 10.10.2024 r. (usunięcie ognisk korozji blach ogniomurów, rynien, pokryć dachów) – koszt około 30.000,00 zł brutto, wymiana wodomierzy w 2026 r. zgodnie z przepisami Ustawy Prawo o miarach – koszt około 25.700,00 zł brutto, remont dźwigu osobowego – koszt około 7.500,00 zł brutto.

Oraz planowanych pracach konserwacyjnych: naprawa podestów i schodów wejściowych do budynku, oczyszczenie i pomalowanie

Z uwagi na pytanie Zebranych odnośnie sposobu wysyłania zawiadomień o zmianach w wysokości opłat eksploatacyjnych, przekazana została do zebranych prośba o wyrażanie zgód na przysyłanie zawiadomień i korespondencji drogą mailową (druk „OŚWIADCZENIE DLA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "PAX" w upadłości w związku z aktualizacją danych kontaktowych w celach komunikacyjnych” do pobrania ze strony internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl w zakładce Formularze):

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

1. Zaciek na suficie na korytarzu na 4 piętrze.
Prośba o ustalenie miejsca i przyczyny przecieku przekazana została w dniu 26.06.2025 r. do konserwatora hydraulicznego – firmy HYDRO-INVEST S.C.
2. Sprawdzenie lamp na korytarzu na 4 piętrze.
*Prośba o ustalenie przyczyny niegaśnięcia lamp na korytarzu 4 piętra została w dniu 26.06.2025 r. do konserwatora elektrycznego – firmy ENERGOGLOBAL-SERWIS Sp. z o.o.
W dniu 26.06.2025 r. wymieniony został czujnik ruchu.*
3. Zieleń – gazon, tereny zielone.
Wystosowany został w dniu 26.06.2025 r. wniosek do firmy sprzątającej – Perfect Cleaning Sp. z o.o. o przycięcie i uformowanie do dnia 04.07.2025 r. zieleni w gazonie zewnętrznym oraz na obu terenach zielonych na podwórzu.
4. Komora śmietnikowa – konieczność sprawdzania i porządkowania ewentualnych odpadów znajdujących się za pojemnikami.
Wystosowany został w dniu 26.06.2025 r. wniosek do firmy sprzątającej – Perfect Cleaning Sp. z o.o. o oczyszczenie nieczystości spod krat znajdujących się przed wejściem do budynku oraz przed wejściem do klatki schodowej w terminie do dnia 04.07.2025 r. oraz o każdorazowe nadzorowanie stanu komory śmietnikowej po odbiorze odpadów w zakresie znajdujących się odpadów za pojemnikami.
5. Drzwi wejściowe do budynku – ponowny montaż stopki.
Montaż stopki tzw. dużej w drzwiach wejściowych do budynku odbył się w dniu 26.06.2025 r.

6. Ciepła woda – kosztorys na wymianę, Inspektor ds. sanitarnych.

W dniu 26.06.2025 r. przekazana została do Pani Małgorzaty Gawrońskiej – Inspektor ds. sanitarnych oraz do konserwatora hydraulicznego – firmy HYDRO-INVEST S.C. prośba o sprawdzenie instalacji wodnej, wydanie opinii oraz ewentualne przygotowanie kosztorysu / oszacowanie kosztów.

7. Informowanie o pracach na budynku.

O planowanych pracach remontowych (terminy, zakresy, koszty, konkursy ofert) informowani będą wybrani przez mieszkańców przedstawiciele budynku oraz o informacjach podstawowych mieszkańcy w formie ogłoszeń (terminy, zakresy).

Dodatkowo Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych poinformował, że dla administratorów budynków wprowadzony został od czerwca br. raport z obchodów budynków.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło 6 osób.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Skwierczyński

Dyrektor Operacyjny
Jakub Żółtowski

