

PROTOKÓŁ
z dnia 09.09.2025

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Pięknej 16B w Warszawie.

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało drogą mailową do Właścicieli lokali(31 Właścicieli, 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 ogłoszenia umieszczonego na tablicy informacyjnej na parterze budynku.

Zebranie w dniu 09.09.2025 (wtorek) o godzinie 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
- Panią Katarzyną Kocór – Administratorem budynku.

Dyrektor Robert Skwierczyński poinformował zebranych, że od dnia 01.09.2025r. obowiązki Pani Anety Przybylskiej przejęła Pani Katarzyna Kocór.

Dyrektor Jakub Żółtowski przekazał Właścicielom, że na dzień 31.08.2025r. łączne zadłużenie 16 lokali w budynku wynosi 14892,38zł, z czego kwota ulegnie zmniejszeniu w związku z rozliczeniem kosztów mediów za I półrocze 2025. Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31.08.2025 wynosiło 4809,40zł.

Wyjaśnił różnice pomiędzy stawkami opłat od czerwca br. oraz nowymi od września br., które dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, tj. wzrost stawki centralnego ogrzewania (z 3,52 za m² na 3,65 za m²), wzrost stawki zimnej wody (z 26,23 zł/os. na 34,31 zł/os), wzrost stawki zimnej wody na C.W. (z 18,63 zł/os na 22,87 zł/os), zmniejszenie stawki ciepłej wody - podgrzew (z 83,26 zł/os na 81,56/os;) oraz z tytułu opłat zależnych od Spółdzielni, dotyczących zmniejszenia należności z tytułu eksploatacji bieżącej, sprzątnia, wind (konserwacja, eksploatacja) oraz konserwacji bieżącej.

Poinformował, że na dzień zebrania (09.09.2025) odrębną własność posiada 39 lokali, 4 mieszkania i 3 lokale użytkowe posiadają spółdzielcze własnościowe prawa.

Podczas zebrania zostały poruszone następujące zagadnienia:

- Ściana sąsiedniego budynku pod adresem Piękna 16

Mieszkańcy pytali o możliwości poprawy aspektów wizualnych ściany bezpośrednio sąsiadującego z budynkiem Piękna 16B budynku Piękna 16, pozostającego w zasobach Mieszkaniowej Spółdzielni Własnościowej "Nowy Dom". W chwili obecnej na ścianie widoczne są odpryski farby i spękania. Zgodnie z ustaleniami z poprzedniego spotkania, wykonany został wstępny kosztorys, opiewający na kwotę 3000 zł. Ze względu na fakt, że ściana nie należy do budynków z zasobów SM "Pax" w upadłości – nie jest możliwe sfinansowanie naprawy ze środków własnych Spółdzielni. Dyrektor Robert Skwierczyński poinformował zebranych, że w ub. roku podjęto rozmowy w tej sprawie z Prezesem M.S.W. „Nowy Dom”, pomimo zapewnień o ujęciu tej naprawy w planie remontowym na rok 2025, ze względu na nieprzewidziane wydatki w roku bieżącym, naprawa ta nie zostanie wykonana. Ustalono, że w chwili obecnej ściana jest w stanie technicznym nie stwarzającym zagrożenia dla bezpieczeństwa Mieszkańców budynku, jednak podejmiemy drugą próbę rozmów ze Spółdzielnią "Nowy Dom".

- Modernizacja węzła ciepłego w budynku

Dyrektor Skwierczyński udzielił Mieszkańcom odpowiedzi w temacie kosztu wykonania kompleksowej modernizacji węzła ciepłego. Pierwszy projekt powstał 11.01.2021r., termin ważności takiego projektu upłynął 11.01.2023r (przed ogłoszeniem upadłości SM "Pax". W 2023 r. i kolejnych latach (ostatnia aktualizacja 04.2025) ze strony VEOLIA Energia Warszawa S.A. nastąpiła zmiana wymagań technicznych przy tego typu modernizacjach. Pani Katarzyna Kocór – Administrator budynku, poinformowała zebranych o kontakcie z autorami projektu z 2021r, firmą San-Pro Paweł Popielarski ul. Dzieci Warszawy 17C/15 02-495 Warszawa, która potwierdziła konieczność wykonania całkowicie nowego projektu. Ze względu na zmianę wymagań VEOLIA Energia Warszawa S.A., nie jest możliwa aktualizacja projektu z 2021r. W 2023r. otrzymano ofertę na realizację usługi wg. posiadanego projektu, opiewającą na kwotę 350 000zł. Obecnie saldo funduszu remontowego budynku wynosi 222 000zł na dzień 31.07.2025r. Należy założyć, że oferty na wykonanie modernizacji wg nowych wytycznych będą przewyższały możliwości finansowania z funduszu remontowego i w bieżącym roku nie uda się zrealizować tego celu. W związku z czym Pani Inspektor wodno-kanalizacyjna zweryfikuje, czy jest możliwość finansowania lub uzyskania innych form dofinansowań od firmy Veolia Energia Warszawa S.A. na taką modernizację.

W najbliższym czasie ogłoszony zostanie konkurs ofert na projekt i wykonanie modernizacji węzła ciepłego w budynku mieszkalnym ul. Piękna 16B, wraz z wykonaniem projektu technicznego węzła ciepłego w zakresie automatyki i technologii oraz instalacji elektrycznych.

- Nośniki reklamowe (reklamy)

Pod dyskusję poddano możliwość pozyskania dodatkowych środków finansowych z tytułu umieszczenia nośników reklamy wielkoformatowej na elewacji budynku. Dyrektor Skwierczyński oraz Dyrektor Żóttowski poinformowali, że w chwili obecnej pożyczki z reklam są przeznaczane na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego. Minimalny przychód z tytułu najmu mógłby wynieść ok. 6000zł netto miesięcznie. Ze względu na rozbieżne stanowiska mieszkańców w tej sprawie, wśród Właścicieli zostanie przeprowadzona ankieta. Właściciele, którzy wyrazili zgodę na otrzymywanie korespondencji drogą elektroniczną, otrzymają ją mailowo a z pozostałymi Administrator telefonicznie ustali sposób dostarczenia. Na marginesie chcemy zaznaczyć, że Spółdzielnia zamierza prowadzić negocjacje w celu uzyskania większej kwoty niż ta wskazana powyżej, o czym będą Państwo informowani.

- Ile będzie trwało postępowanie upadłościowe?

Podczas spotkania Dyrektor Jakub Żóttowski poinformował, że proces postępowania upadłościowego jest procesem złożonym. Wskazał możliwe kierunki przebiegu procesu upadłościowego, np. sprzedaż zasobów do innych Spółdzielni lub utworzenie Wspólnot Mieszkaniowych. Na tym etapie nie można jasno określić czasu zakończenia upadłości, ponieważ wpływa na to wiele niezależnych od Syndyka czynników.

- Plan Remontowy

Pani Katarzyna Kocór opowiedziała o pracach remontowych wykonanych na budynku w bieżącym roku, które dotyczyły m.in. usunięcia aktów wandalizmu z elewacji budynku, bramy garażowej oraz drzwi komory śmietnikowej (graffiti). W czerwcu br. zostały wykonane punktowe naprawy dachu zgodnie z Protokołem z przeglądu okresowego obiektu budowlanego (przegląd budowlany roczny) z dnia 10.10.2024r.

Właściciele zostali również poinformowani o planach realizowanych z funduszu remontowego na następne lata, tj. zabezpieczenie środków na wymianę wodomierzy (ok.40000zł); remonty, naprawy i modernizacje dźwigów. Podkreślając oczywiście, że priorytetem jest wykonanie modernizacji węzła ciepłego.

Administrator przekazała, że balustrady na wszystkich kondygnacjach budynku nie spełniają obecnych wymogów i wedle zaleceń z Przeglądów Budowlanych powinny zostać podniesione do wysokości 110cm, a ich prześwity pomiędzy tralkami powinny zostać zmniejszone do 12 cm.

W najbliższym czasie zostanie ogłoszony Konkurs na pozyskanie ofert na ww. prace. Uzyskane oferty pozwolą ocenić jakie środki (kwotę) Spółdzielnia powinna ująć w funduszu remontowym na kolejne lata.(2026-2027)



Zgodnie z zapytaniem właścicieli co do remontu klatek schodowych na wszystkich kondygnacjach, Administrator budynku pozyska oferty z rynku, co pozwoli na ujęcie ewentualnych kosztów w planie remontowym na lata następne. (2026-2027)

Poruszony został temat uzyskania dofinansowań do remontów w budynku. Niestety na ten moment, kiedy Spółdzielnia pozostaje w stanie upadłości zamykają się możliwości pozyskania jakichkolwiek refinansowań.

- Winda, maszynownia windy (dach)

Mieszkańcy wyrazili niepokój co do stanu wizualnego i technicznego jednej z wind w budynku. Informacje przekazane przez Mieszkańców zostały przekazane firmie konserwującej dźwigi, posiadającej umowę z S.M. „PAX” tj. Elektromoc, którą zobligowano do sprawdzenia dźwigu i wydania opinii w zakresie napraw.

Zwrócono uwagę na aspekt wizualny maszynowni znajdującej się na dachu budynku (odstaje estetyką od reszty elewacji budynku). Administrator budynku rozeźnia się co do kosztów takiego remontu. Koszt ten zostanie ujęty w funduszu remontowym na kolejne lata.(2026-2027)

Podczas zebrania jedna z właścicieli lokalu w budynku zgłosiła problem kanalizacyjny w mieszkaniu. Po wstępnych rozmowach i uzyskanej zgodzie, w dniu 12.09.2025 odbyła się wizja w lokalu z Administratorem budynku, Inspektorem wodno-kanalizacyjnym oraz Konserwatorem hydraulicznym.

W zebraniu po stronie Właścicieli lokalu udział wzięło ok.18 osób.

Ze strony Spółdzielni, dziękujemy Państwu za udział w zebraniu i bardzo merytorycznej dyskusji w zakresie spraw bieżących, dotyczących budynku Piękna 16b.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Skawarczyński

Katarzyna Koć
ADMINISTRATOR