

PROTOKÓŁ

**z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomościach Jadźwingów, Jadźwingów 3 i Rzymowskiego 33
w Warszawie z dnia 16.09.2025 r.**

Zawiadomienie o zebraniu:

- umieszczone zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl,
- umieszczone zostało do wiadomości Właścicieli lokali w formie ogłoszenia na drzwiach wejściowych do klatek schodowych budynków.

Zebranie w dniu **16.09.2025 r.** (wtorek) o godz. 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,
- Panem Robertem Skwierczyńskim – Dyrektorem Administracyjnym
- Panią Teresą Pustołą – Administratorem Budynku.

Następnie omówiono poniżej wskazane kwestie:

1. **Pan Jakub Żółtowski udzielił zebranych wyjaśnień m.in. dzierżawy gruntu.** W zakresie uregulowania sytuacji prawnej gruntu pod budynkami Jadźwingów 1, Jadźwingów 3 oraz Rzymowskiego 33 odbyło się w październiku 2024 roku spotkanie z Dyrektorem Departamentu Dekretu Urzędu m. st. Warszawy. Na spotkaniu uzyskano informacje, że Departament zlecił już przekazanie dokumentów związanych z tą nieruchomością od Urzędu Dzielnicy Mokotów. Wskazano również, że podstawą do dalszego procedowania sprawy jest zawarcie umowy dzierżawy gruntu przez SM PAX w upadłości. W kwietniu 2025 roku w rozmowie telefonicznej uzyskano informację, że ze względu na sytuację geopolityczną w pierwszej kolejności rozpatrywane są sprawy obejmujące grunty pod infrastrukturą energetyczną. Kolejne spotkanie z Biurem Dekretu zaplanowane jest na miesiąc październik 2025 roku.
2. **Opłaty za ogródki przydomowe dla lokali znajdujących się na parterze** ustalono, iż korzystający z ogródków będą uiszczali opłatę miesięczną w kwocie 100 zł netto + VAT. Opłata ta będzie zasilać

fundusz remontowy poszczególnych budynków. Zdania co do ww. pomysłu były podzielone jednak finalnie propozycja ta, została zaakceptowana przez ogół zebranych Mieszkańców.

3. **Omówiono stan funduszu remontowego**, działania jakie zostały podjęte w 2025 roku i te, które są planowane w dalszej perspektywie.

Kwoty na poszczególnych budynkach na koniec miesiąca lipca br. wynoszą:

1. Budynek Jadźwingów 1 55666,55 zł.
2. Budynek Jadźwingów 3 61650,65 zł.
3. Rzymowskiego 33 107221,90 zł.

4. **Pan Jakub Żółtowski i Pan Robert Skwierczyński odpowiadali na pytania mieszkańców.**

- Jadźwingów 1 klatka II- popękana posadzka w piwnicy. Firma konserwująca instalację wodno-kanalizacyjną otrzymała zlecenie na sprawdzenie kanalizacji kuchennej w pionie mieszkania nr 30.

Po ustaleniu przyczyny nastąpi pozyskanie ofert na wymianę poziomej kanalizacji kuchennej i naprawy posadzki w piwnicy.

- Jadźwingów 1 klatka I i II – nieprawidłowa praca dźwigów osobowych.

W dniu 17.09.2025r. przeprowadzono rozmowę z konserwatorem dźwigów w temacie sprawdzenia stanu wind i ustalenie przyczyny nieprawidłowego działania dźwigów, które podczas zebrania Mieszkańcy zgłosili. Na dzień 19 września 2025 roku otrzymano informację od firmy serwisującej ww. dźwigi osobowe, że wskazane przez Mieszkańców uwagi zostały wykonane.

5. **Instalacje elektryczne i teletechniczna** do wymiany w budynkach przy ul. Jadźwingów 3 klatka I i II, Rzymowskiego 33 klatka I, II, VI. W dniu dzisiejszym skontaktowano się z firmą Energogloba w celu ustalenia szacunkowych kosztów wymiany instalacji elektrycznych i teletechnicznych.

Zgodnie z uzyskanymi danymi, szacunkowy koszt wymiany instalacji za jedną klatkę wynosi około 200.000,00 zł. netto.

W związku z powyższym, fundusz remontowy nie pozwala na wykonanie remontu instalacji elektrycznej na chwilę obecną. Docelowo działanie to zostanie uwzględnione w planie funduszu remontowego na lata następne lub jeśli będzie taka wola Mieszkańców, co zamierzamy skonsultować z Przedstawicielami Mieszkańców podczas tworzenia planu funduszu, Spółdzielnia może otworzyć fundusz celowy na w/w wymianę instalacji.

W miesiącu wrześniu 2025 będzie przeprowadzono kontrolę wentylacji grawitacyjnej w lokalach budynków Jadźwingów 1 i 3, w których stwierdzono nieprawidłowości podczas rocznego przeglądu.

Pani Teresa Pustoła udzieliła informacji jakie prace zostały wykonane w poszczególnych budynkach.

Spotkanie zakończyło się przed godziną 19.00.

W spotkaniu uczestniczyło około 70 osób.


Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Skwarczyński


Dyrektor Operacyjny
Jakub Żółtowski