

PROTOKÓŁ

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości Stryjeńskich 19 w Warszawie z dnia 30.09.2025 r.

Zawiadomienie o zebraniu:

- umieszczone zostało na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl,
- umieszczone zostało do wiadomości Właścicieli lokali w formie ogłoszenia w gablotach na klatkach schodowych budynku Stryjeńskich 19 na Ursynowie.

Zebranie w dniu **30.09.2025 r.** (wtorek) o godz. 17⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwirczyński – 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 Skwirczyńskim – Dyrektorem Administracyjnym,
- Panem Mirosławem Powierzą – Administratorem Budynków.

Następnie omówiono poniżej wskazane

1. Pan Robert Skwirczyński – Dyrektor ds. Administracji otworzył spotkanie i omówił ogólnie bieżące tematy dotyczące osiedla i prac prowadzonych na nim. Został omówiony temat nowego właściciela miejsc parkingowych w garażu podziemnym.
2. Pan Jakub Żółtowski – Dyrektor ds. operacyjnych poinformował zebranych o procesie bieżącym upadłości. Poinformował, że proces postępowania upadłościowego jest procesem złożonym. Wskazał możliwe kierunki przebiegu procesu upadłościowego np. sprzedaży zasobów do innej Spółdzielni lub utworzenia Wspólnot Mieszkaniowych. Na tym etapie nie można jasno określić czasu zakończenia upadłości, ponieważ wpływa na to wiele niezależnych od Syndyka czynników.
3. Pan Jakub Żółtowski-Dyrektor ds. operacyjnych poinformował o bieżących zaległościach w opłatach eksploatacyjnych dotyczących całego osiedla.
4. Pan Mirosław Powierza – Administrator Osiedla omówił szczegółowo wykonane prace na budynku. Poinformował zebranych o stanie technicznym nieruchomości oraz o planowanych do wykonania niżej wymienionych prac w nieruchomościach w latach 2026 i 2027. Wskazano poniższe potrzeby:
 - naprawa dachu nad klatką D,
 - naprawa dachu nad klatką E,



- naprawa dachu nad klatką F,
- przycięcie drzew wokół nieruchomości,
- dylatacje na garażu podziemnym,
- sprawy bieżące i naprawy,
- malowanie balustrad balkonów,
- zaplanowanie renowacji elewacji i rozłożenie tej inwestycji na etapy,
- etapowe malowanie części wspólnych budynku oraz garaży podziemnych,

5. W dalszej części zebrania Panowie Jakub Żółtowski, Robert Skwierczyński i Mirosław Powierza odpowiadali na pytania mieszkańców osiedla oraz przyjmowali do wdrożenia wolne wnioski ze spotkania.

a. Poruszono sprawę składowania przez Mieszkańców różnych rzeczy na miejscach parkingowych w garażu podziemnym.

Poinformowano Mieszkańców, że Administrator budynku już dwukrotnie umieszczał kartki z informacją wzywającą Mieszkańców do opróżnienia miejsc parkingowych z ruchomości, które ze względów PPOŻ nie mogą być w tych miejscach składowane. Administracja zobowiązała się do ponownej akcji informacyjnej dotyczące usunięcia rzeczy niebezpiecznych z miejsc postojowych,

b. Odnowienie elewacji na budynku.

- podczas spotkania przekazano Mieszkańcom informacje, że szacunkowy koszt odmalowania elewacji, jej zabezpieczenia przy użyciu profesjonalnych środków wyniesie ok 1,5 mln zł netto natomiast zaproponowano rozwiązanie alternatywne, polegające na oczyszczeniu i umyciu całej elewacji, co wygeneruje koszty na poziomie ok. 350 tys. zł netto. Podczas dyskusji z Mieszkańcami, doszliśmy wspólnie do wniosku, że Mieszkańcy będą odkładać środki na funduszu remontowym w celu wykonania nowego tynku nawierzchniowego, co zostanie ujęte w planie remontów na rok 2026 i lata kolejne.

c. Mieszkańcy podnieśli temat remontu balkonów.

Jak poinformował zebranych Pan Mirosław Powierza, w roku 2025 wykonano 8 remontów balkonów, zgodnie ze zgłoszeniami Mieszkańców, które zostały zakwalifikowane przez Inspektora budowlanego do naprawy. Poinformowano również zebranych, że zgodnie z Zarządzeniem Syndyka w temacie remontu balkonów, spółdzielnia odpowiada za hydroizolację i elementy konstrukcyjne natomiast za powierzchnię warstwę odpowiadają właściciele lokali. Jednocześnie poinformowano Mieszkańców osiedla, że remonty balkonów zostały rozpoczęte i planowane są kolejne w najbliższych miesiącach. Ponadto poinformowano Mieszkańców, że spółdzielnia zajmie się również remontem balustrad i w

pierwszym etapie wytypowano 24 sztuki, które są w najgorszej kondycji (największe oznaki korozji). Prace związane z ich odnowieniem, rozpoczną się w pierwszych dniach października 2025 roku, o ile pozwoli na to pogoda.

d. Zgłaszane problemy z wentylacją w indywidualnych mieszkaniach.

- problemy te zostały zgłoszone do osoby odpowiedzialnej za wentylację w Spółdzielni.

Na koniec spotkania Pan Jakub Żółtowski poinformował zebranych o obecnym statusie spraw związanych z wpisami w dziale IV w księgach wieczystych nieruchomości przy ul. Stryjeńskich 19 w Warszawie (WA2M/00210163/6 i WA2M/00430635/4) gdzie ujawnione są dwie hipoteki na rzecz Macieja Wójcickiego – na kwoty 25.000.000 zł i 30.000.000 zł.

Jakub Żółtowski poinformował, że Spółdzielnia nie jest dłużnikiem Pana Wójcickiego. Na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, sygn. akt XX GC 1077/12 z dnia 19-11-2020 r., utrzymanego w mocy przez Sąd Apelacyjny w Warszawie, potwierdzono brak zobowiązań Spółdzielni.

Wyrok ten pozwolił na wykreślenie większości hipotek Pana Wójcickiego z innych nieruchomości Spółdzielni. Niemniej jednak sytuacja nieruchomości przy ul. Stryjeńskich 19 jest o tyle inna, że hipoteka na tej nieruchomości została wpisana na podstawie dawniejszych dokumentów które nie łączyły się wprost z w/w wyrokiem co spowodowało oddalenie wniosku Syndyka o ich wykreślenie. Syndyk zwrócił się o przekazanie przez archiwa hipoteczne, oryginałów dokumentów które wiążą treść hipotek w opisywanej nieruchomości z treścią wyroku uzasadniającego wykreślenie hipotek Pana Wójcickiego i po ich otrzymaniu w dniu 05 sierpnia 2025 roku ponownie złożył wniosek o ich wykreślenie.

Spotkanie zakończyło się przed godziną 19.00. i uczestniczyło w nim około 120 osób

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Skwierczyński

Dyrektor Operacyjny
Jakub Żółtowski