

PROTOKÓŁ
z dnia 08.10.2025
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Rzymowskiego 19
w Warszawie.

Zawiadomienie o zebraniu:

- 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 08.10.2025 (środa) 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 Żóttowskim – 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 Żóttowski przekazał Właścicielom, że na dzień 30.09.2025r. łączne zadłużenie 32 lokali mieszkalnych w budynku wynosi 88 932,40 zł, lokali użytkowych 203,04 zł i właścicieli miejsc postojowych w garażu wynosi 42 569,49 zł. Co daje łącznie 131 704,93 zł zadłużenia

Dyrektor Robert Skwierczyński wyjaśnił różnice pomiędzy stawkami opłat od maja br. oraz nowymi od września br., które dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, tj. wzrost stawki centralnego ogrzewania (z 4,04 za m² na 4,31 za m²), wzrost stawki zimnej wody (z 34,88 zł/os. na 41,75 zł/os), wzrost stawki zimnej wody na C.W. (z 20,07 zł/os na 22,95 zł/os), zmniejszenie stawki ciepłej wody - podgrzew (z 98,06 zł/os na 91,63 zł/os); oraz z tytułu opłat zależnych od Spółdzielni, dotyczących zwiększenia należności z tytułu eksploatacji bieżącej (z 1,84 zł za m² na 1,92 zł za m²), sprzątnia (z 2,38 za m² na 2,39 za m²), wind (konserwacja, eksploatacja z 22,48 zł za m² na 26,31 zł za m²) konserwacji bieżącej (z 0,97 zł za m² na 0,77 zł za m²) oraz funduszu remontowego (z 2,02 zł za m² na 2,50 zł za m²)

Podczas zebrania zostały poruszone następujące zagadnienia:

- Ile będzie trwało postępowanie upadłościowe?

Podczas spotkania Dyrektor Jakub Żółtowski 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

- Inwentaryzacja

Zakończono proces inwentaryzacji budynku dla celów uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali.

Dokumentacja powykonawcza zostanie wyłożona w siedzibie Spółdzielni, o czym mieszkańcy budynku zostaną powiadomieni listami poleconymi.

- Reklamy/Paczkomaty

Administrator budynku poinformowała mieszkańców, że rocznie pożytki z tytułu reklam wynoszą ok 54 000 zł. Obecna kwota zasila koszty postępowania upadłościowego.

Zostało wystosowane zapytanie co do zmiany posadowienia automatów paczkowych. (DHL, Orlen Paczka)

- Windy

Skierowano prośbę do konserwatora firmy Elektromoc o zweryfikowanie działania czujników otwierających/ zamykających drzwi.

Konserwator na dzień 10.10.2025r przekazał, że fotokomórki działają poprawnie, zgodnie z przepisami UDT.

W najbliższym czasie Konserwator firma Elektromoc przedstawi ofertę na wymianę fotokomórek na nowsze technologicznie. Koszt wymiany na taką kurtynę świetłą plasuje się w granicy ok. 2500 zł netto za jedną windę. Powyższy koszt zostanie ujęty w planie remontowym na następny rok.

Zgłoszenia od mieszkańców przekazane w trakcie zebrania odnośnie poprawności działania wind oraz zapachu technicznego zostały przekazane do konserwatora firmy Elektromoc.

-Mycie Garażu

Zobligowano właścicielkę firmy sprzątajacej Elrem Max do poprawy jakości sprzątania i mycia garażu

-Centralne ogrzewanie

Zlecono zweryfikowanie tematu Konserwatorowi Hydraulicznemu, dlaczego kaloryfery na klatkach schodowych są wyłączone na wszystkich kondygnacjach powyżej parteru.

- Instalacja ppoż.

System sygnalizacji pożaru- system sygnalizacji pożaru SCHARK sprawny technicznie – protokół 4/09/2025 – system działa prawidłowo

- System detekcji wykrywania tlenu węgla oraz sterowania wentylacją garażową działa prawidłowo (dla wyjaśnienia detektory NGs są sygnałem dźwiękowy, a NG są bez sygnału).

- Protokół z przeglądu podręcznego sprzętu gaśniczego – sprawny (po przeglądzie dwie gaśnice zostały wymienione na nowe GP4X).

- Brak możliwości otwarcia drzwi do budynku w wyniku zaniku prądu

Konserwator instalacji domofonowej firma Keltrom w najbliższym czasie wymieni zamki w drzwiach na takie, które podczas awarii prądu nie będą się blokowały i będzie można swobodnie je otworzyć.

-Jak rozliczane są koszty za prąd w garażu.

Koszty rozliczenia energii za prąd są rozliczane według powierzchni.

- Słup elektryczny

Administrator budynku przekazała zapytanie Inspektorowi ds. elektrycznych odnośnie słupa energetycznego zlokalizowanego na terenie nieruchomości.

-Rowerownia

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia nie posiada pomieszczenia, które mogłaby przeznaczyć na rowerownię.

Pojawił się pomysł posadowienia stojaków rowerowych na miejscu należącym do Spółdzielni. Co do tego pomysłu pojawi się informacja na budynku z prośbą o wyrażeniu opinii mieszkańców.

- Plan Remontowy

Administrator poinformowała o koniecznych pracach remontowych w budynku tj. remont dachu nad lokalem użytkowym, remont dwóch tarasów zielonych, wymiana wodomierzy i ciepłomierzy.

W najbliższym roku w planie funduszu remontowego zostanie umieszczony koszt renowacji bramy garażowej, posadowienia altany na gabaryty.

W latach kolejnych zostanie ujęty koszt renowacji balustrad (cały budynek), remont garażu.

Na prośbę mieszkańców wystosowano zapytanie na pozyskanie oferty dotyczącej remontu schodków przy zejściu z parkingu na ulicę Rzymowskiego.

W najbliższym czasie zostaną naprawione dwie czerpnie powietrza zlokalizowane na terenie zielonym nieopodal altany śmietnikowej.

- Wentylatornia, separatornia

Administrator poinformowała zebranych, że w najbliższym czasie planowane są prace porządkowe mające na celu usunięcie mebli, sprzętu AGD, RTV, ruchomości itp. znajdujących się w obydwu pomieszczeniach. Poprosiła zebranych o zabranie ww. rzeczy należących do mieszkańców.

W najbliższym czasie zostanie umieszczona informacja dotycząca terminu uporządkowania powyższych pomieszczeń z pozostałych zalegających rzeczy nie zabranych przez mieszkańców.

W zebraniu po stronie Właścicieli lokalu udział wzięło ok.22 osób.

Ze strony Spółdzielni, dziękujemy Państwu za udział w zebraniu.

Katarzyna Kocór
ADMINISTRATOR

Dyrektor
Robert Szafraniecki

Dyrektor Operacyjny
Jakub Żółtowski