

PROTOKÓŁ
z dnia 22.10.2025 r.
z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 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 ogłoszeń na drzwiach wejściowych do czterech klatek schodowych.

Zebranie w dniu **21.10.2025 r.** (wtorek) o godz. 17⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych.

Ze strony S.M. "PAX" w upadłości obecni na zebraniu byli również:

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

Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych wraz z Panem Jakubem Żółtowskim – Dyrektorem ds. operacyjnych udzielili zebranym wyjaśnień m.in. w zakresie:

1. Zmian opłat eksploatacyjnych od dnia 01.06.2025 r. (z powodu wzrostu niezależnych od Spółdzielni kosztów mediów, tj. energia cieplna, zimna woda) oraz od dnia 01.09.2025 r. (w wyniku przeprowadzonej kalkulacji planowanych kosztów na 2025 r. i rozliczenia nadwyżek lub niedoborów za 2024 r.), co pozwoliło na zmniejszenie m.in. stawki opłat eksploatacja – bieżąca z 1,93 zł/m² na 1,53 zł/m².
2. Zmian firm obsługujących budynek przy Al. Stanów Zjednoczonych 72:
 - zmiana firmy sprzątającej część mieszkalną nieruchomości (z uwagi na jakość sprzątania),
 - zmiana firmy ochroniarskiej (z uwagi na minimalizację kosztów).
3. Ochrony budynku.
 - koszty roczne za 2025 r. – 908.236,80 zł netto,
 - dwukrotnie wysłana ankieta do właścicieli lokali (wyniki drugiej ankiety z czerwca br.: oddano 52 ankiety, w tym: 52% głosów za pozostawieniem 3 pracowników 24h, 46% głosów za zmianą na 2 pracowników 24h, 12% głosów za zmianą na 2,5 etatu 24h,
 - przekazane na zebraniu skargi odnośnie pracowników ochrony (palenie, brak reakcji w przypadku osób postronnych w wiatrołapach) zostaną przekazane do koordynatora firmy POLNAG COMMANDO Sp. z o.o.
4. Rozważanej zmiany ochrony stacjonarnej w monitorowanie hybrydowe:
 - nadzór elektroniczny przez operatora, konieczność uzbrojenia budynku, grupa interwencyjna,
 - możliwość zmniejszenia comiesięcznych kosztów,
 - temat możliwy do realizacji w kolejnych latach, obecnie w formie projektu).
5. Elewacji.
 - wykonane próbne mycie ciśnieniowe elewacji w obrębie klatki schodowej B,
 - koszty mycia i malowania elewacji (ok. 15,00 – 16,00 zł/m² brutto).
 - możliwość powstania muralu w obrębie elewacji pomiędzy klatkami schodowymi A i B (do decyzji Mieszkańców).
6. Odrębnej własności lokali, terminów przekształceń, zakończeniu procesu likwidacji Spółdzielni.

Termin przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przede wszystkim uzależniony jest pozytywnego rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Warszawie Wydział Ksiąg Wieczystych wniosku o wykreślenie hipoteki wpisanej na rzecz Macieja Wójcickiego celem uniknięcia sytuacji przepisania wskazanej hipoteki do ksiąg wieczystych przekształcanych lokali mieszkalnych. W tym zakresie ponowny wniosek o do Sądu został złożony w dniu 08.08.2025 roku.

Zamknięta została lista wierzytelności Spółdzielni i jest w toku przygotowań do Sądu.

W Spółdzielni występuje problem nieuporządkowanych sytuacji z gruntami, co wpływa na czas prowadzenia upadłości. Poinformowano zebranych o możliwych scenariuszach zakończenia upadłości.

Po zakończonym procesie likwidacyjnym Spółdzielni nieruchomości, które nie zostaną wyodrębnione we wspólnoty, mogą zostać przedmiotem sprzedaży do innej spółdzielni, jeśli nie w całości to z podziałem na

budynki. Proces ten prowadzony będzie pod nadzorem sądu upadłościowego – właściciele lokali są i będą na bieżąco informowani o procesach upadłości.

7. Windykacja.

Zadłużenie lokali w opłatach eksploatacyjnych:

- lokale mieszkalne – około 663.000,00 zł,
 - lokale użytkowe, uwzględniając lokale należące do Centrum Handlowego Wiatraczna Sp. z o.o. w upadłości oraz miejsca postojowe – około 4.000.000,00 zł,
- oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych.

8. Sprawozdania comiesięczne z działań Działu administracji na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl.

9. Możliwości montażu ładowarek do pojazdów elektrycznych, ankiety wrzucone do skrzynek pocztowych.

Do skrzynek pocztowych wrzucone zostały ankiety dotyczące opinii właścicieli w nieruchomości odnośnie możliwości montażu zewnętrznych ładowarek do pojazdów elektrycznych. Wypełnione ankiety można zostawiać w pomieszczeniu ochrony, w skrzynce Administrator budynku przy klatce schodowej L lub przekazywać do Spółdzielni osobiście lub drogą mailową.

Pani Aneta Przybylska – Administrator budynku udzieliła informacji odnośnie funduszu remontowego:

- wysokość salda funduszu remontowego ewidencjonowanego dla nieruchomości przy Al. Stanów Zjednoczonych 72 na dzień 30.09.2025 r. (począwszy od listopada 2023 r.) jest dodatnia i wynosi około 746.000,00 zł,
- z funduszu remontowego wykonane zostały prace tj. wymiana kabli zwisowych w dźwigu osobowym, naprawa ubytków ścian na podjeździe garażu, malowanie ścian i sufitu na podjeździe garażu, naprawa kostki na podjeździe garażu, wymiana bramy garażowej nr 3, wymiana izolacji koryta dachowego przy lokalu mieszkalnym nr 314, wymiana izolacji tarasu przy lokalu mieszkalnym nr 131, wymiana izolacji tarasu przy lokalu mieszkalnym nr 204, wymiana zaworów podpionowych, wykonanie iniekcji ciśnieniowych w garażu na poziomie -4, montaż kasetonów oświetleniowych nad bramami do garażu, konserwacja instalacji odgromowej,
- konieczne prace do wykonania w bieżącym roku: wykonanie iniekcji ciśnieniowych ścian na poziomie -4, wymiana wodomierzy i ciepłomierzy z radiowym odczytem, wymiana izolacji koryt dachowych przy lokalach mieszkalnych nr 279, 218, 316, remont opaski dolnej elewacji budynku, malowanie ścian podjazdu garażu przy bramie nr 3, malowanie przedsionków na poziomach -2, -3, -4, drobne prace remontowe ścian i gresu na klatkach schodowych, wymiana skorodowanych elementów na dachu budynku.
- konieczne prace do wykonania w najbliższych latach: remont elewacji, remont / wymiana dźwigów osobowych.

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

1. Sprzątanie części mieszkalnej budynku.

Przekazane na zebraniu skargi odnośnie firmy sprzątającej (doczyszczanie, godziny pracy) zostaną przekazane do właściciela firmy Usługi Sprzątające - Turystyczne, Szkolenia Martyna Przybysz.

2. Dźwigi.

Przekazane na zebraniu uwagi odnośnie pracy dźwigów (kl. A, L – wyświetlacz, pozostałe dźwigi – możliwość synchronizacji obu wind, kl. J, B – oświetlenie kabin) zostaną przekazane do firmy konserwującej – ELEKTROMOC Sp. z o.o.

3. Domofon.

Przekazane na zebraniu uwagi odnośnie osób postronnych w wiatrołapie w kl. G – Dział administracji wystąpił do firmy konserwującej – KELTROM Krzysztof Małecki o ofertę na montaż dodatkowego domofonu przed pierwszymi drzwiami do klatki schodowej.

4. Zacieki na ścianach w kl. G – 7, 8 piętro.

W dniu 22.10. 2025 r. sprawa została przekazana do Inspektor ds. sanitarnych oraz konserwatora hydraulicznego – HYDRO-INVEST S.C. Realizacja prac (ustalenie miejsca i przyczyny zalewania) ustalona została na dzień 27.10.2025 r.

5. Możliwość montażu zewnętrznych jednostek klimatyzatorów na elewacji w obrębie witryn aluminiowych w klatce schodowej A.

Wnioski o montaż jednostki klimatyzatora będą przekazywane do opinii Inspektora ds. budowlanych.

6. Problem z gołębiami w obrębie dachu klatki schodowej H.
Sprawdzony zostanie dach pod względem kolcy p.ptakom.
7. Lokale od strony patio – kurz i wyższa temperatura latem od keramzytu, którym wysypane jest patio.
Temat zostanie przekazany do opinii Inspektora ds. budowlanych.
8. Komora śmietnikowa – brak segregacji odpadów.
Po zleconej wymianie drzwi wejściowych do komory śmietnikowej, przygotowane zostaną i zamontowane tablice o konieczności segregacji odpadów.
9. Fundusz społeczno-kulturalny.
Fundusz społeczno-kulturalny Spółdzielni Mieszkaniowej "PAX" przeznaczony jest dla jej Członków, w celu świadczenia im pomocy. Fundusz ten, finansowany jest z wpłat Członków naszej Spółdzielni ujętych w wymiarze opłat eksploatacyjnych. Podstawy prawne powyższego zawarte są w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statucie S.M. "PAX".

oraz zgłoszenia:

1. Lokal mieszkalny nr 180 – rysa na elewacji.
Temat zostanie przekazany do opinii Inspektora ds. budowlanych.
2. Lokal mieszkalny nr 54 – uszkodzona szyba w witrynie aluminiowej.
Temat zostanie przekazany do konserwatora.
3. Ciepłomierz w lokalu mieszkalnym nr 223.
Sprawdzona zostanie praca ciepłomierza.
4. Deratyzacja części wspólnych.
Zostanie wykonane deratyzacji w częściach wspólnych, w szczególności w komorze śmietnikowej oraz garażu.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 100 osób.

Ze strony Spółdzielni, dziękujemy Państwu za poświęcony czas i udział w zebraniu.

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Stawiarz-piśki

Dyrektor Operacyjny
Jakub Zoltowski

