

PROTOKÓŁ

z dnia 15.10.2025 r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 w Warszawie

Zawiadomienie o zebraniu:

- wysłane zostało drogą mailową do Właścicieli lokali, 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 ogłoszeń na drzwiach wejściowych do czterech klatek schodowych.

Zebranie w dniu **14.10.2025** 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 2,00 zł/m² na 1,87 zł/m², stawki opłat eksploatacja – sprzątanie z 1,80 zł/m² na 1,29 zł/m², stawki – winda z 5,88 zł/os. na 5,72 zł/os.
2. Odrębnej własności lokali, terminów przekształceń.

Termin przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zależy jest od terminu złożenia w Spółdzielni wniosku o przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, zebrania dokumentów, uregulowania opłaty za przygotowanie dokumentacji do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.

W przypadku nieruchomości przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 proces ustanawiania odrębnych własności został przesunięty w czasie z uwagi na konieczność uregulowania kwestii gruntu niezbędnego do funkcjonowania nieruchomości (droga dojazdowa).

Zebrani zostali poinformowani, że nastąpiły zmiany numeracji w kartotekach lokali i budynków w m.st. Warszawie, konieczne jest uzyskiwanie przez Spółdzielnię nowych wypisów z kart lokali i budynków do aktów odrębnych własności.

3. Windykacji.

Zadłużenie lokali w opłatach eksploatacyjnych:

- lokale mieszkalne – około 204.000,00 zł, w tym jeden lokal ze sprawą o ustalenie spadkobierców, jeden lokal z ugodą, która została wypowiedziana przez Spółdzielnię z uwagi na brak jej realizacji ze strony dłużnika, jeden lokal z postępowaniem upadłościowym wobec właściciela,
 - lokale użytkowe, w tym miejsca postojowe – około 30.000,00 zł, w tym jedno miejsce postojowe z postępowaniem upadłościowym wobec właściciela,
- oraz informacje o podjętych działaniach windykacyjnych.

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



- wysokość salda funduszu remontowego ewidencjonowanego dla nieruchomości przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 na dzień 31.08.2025 r. (począwszy od listopada 2023 r.) jest dodatnia i wynosi około 264.000,00 zł,
- z funduszu remontowego wykonane zostały prace tj., wymiana uszkodzonych, niedrożnych pionów i poziomów kanalizacyjnych, wymiana lin, falownika, koła linowego w dźwigach osobowych, naprawy miejscowe elewacji, dachu, obróbkę blacharskich, wymiana niesprawnej instalacji elektrycznej na patio wraz z wymianą opraw oświetleniowych, wymiana tablic domofonowych.
- konieczne prace do wykonania w bieżącym roku: wymiana izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 35 (nakaz PINB, z uwagi na zalewanie lokalu mieszkalnego poniżej), wymiana izolacji tarasu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 109 (z uwagi na zalewanie dwóch lokali mieszkalnych poniżej), wymiana izolacji dachu garażu wolnostojącego, wymiana izolacji balkonów przynależnych do lokali mieszkalnych nr 36, 38, 49, 72.
- konieczne prace do wykonania w 2026 r.: legalizacyjna wymiana wodomierzy, naprawy / remonty dźwigów osobowych,
- konieczne prace do wykonania w najbliższych latach: remont elewacji (udzielono zebranych informacji o koszcie prac, koniecznych do wykonania dokumentów tj. projekt, audyt energetyczny, możliwości zwrotu środków finansowych, kredycie).

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

1. Możliwość wyodrębnienia się budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 w odrębną wspólnotę.
Zgodnie z informacjami uzyskanymi z działu członkowskiego 51,70 % udziałów ma odrębną własność, nieruchomość ma uregulowany grunt, nie ma wpisanej hipoteki do księgi wieczystej.
2. Planowanego okresu prowadzenia upadłości Spółdzielni.
Po zakończonym procesie likwidacyjnym Spółdzielni (około 2 - 3 lat) nieruchomości, które nie zostaną wyodrębnione we wspólnotę, mogą zostać przedmiotem sprzedaży do innej spółdzielni, jeśli nie w całości to z podziałem na budynki. Proces ten prowadzić będzie sąd upadłościowy, właściciele lokali są i będą na bieżąco informowani o procesach upadłości.
3. Ankiet wrzuconych 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 lub przekazywać do Spółdzielni osobiście lub drogą mailową.
4. Wykonania furtki do Parku Pięciu Sióstr.
*Inwestor budowy linii tramwajowej wzdłuż ulicy Bitwy Warszawskiej 1920 r. przekazał sprawę do Urzędu Dzielnicy, który wydał bardzo wysokie wytyczne odnośnie dzierżawy, prac budowlanych – przygotowanie chodnika, zakończenia dzierżawy – demontaż chodnika, przywrócenie trawnika.
Drugim problemem byłoby pokrycie kosztów wykonania chodnika, jego demontażu po zakończeniu umowy dzierżawy oraz przywrócenia trawnika. Ponieważ przedmiotowe prace wykonywane byłyby nie na terenie będącym własnością Spółdzielni, wymagana byłaby zgoda właścicieli lokali w budynku przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r. nr 18 na zebranie dodatkowego funduszu na pokrycie takich kosztów.*

oraz zgłoszenia:

1. Lokal mieszkalny nr 68 – uciążliwy zapach z wentylacji z lokalu mieszkalnego nr 66.
Sprawdzono zalecenia z Protokołu nr 2315412/2025 z dnia 24.06.2025 r. z okresowej kontroli przewodów kominowych. Wystosowane zostanie ogłoszenie dla mieszkańców o konieczności zdemontowania urządzeń wspomagających ciąg powietrza, w tym dla lokalu mieszkalnego nr 66.
2. Lokal mieszkalny nr 100 – konieczność zabudowy ściany po wykonanych pracach sprawdzających szczelność instalacji odpływowych z tarasu lokalu powyżej.




Wystosowano w dniu 15.10.2025 r. zapytania ofertowe do wykonawców tego typu prac budowlanych.

3. Lokal użytkowy – poklejona szyba w elewacji lokalu.

Wystosowano w dniu 15.10.2025 r. zgłoszenie do właściciela lokalu użytkowego.

4. Lokal mieszkalny nr 6 – zły stan sufitu balkonu.

Dokonana zostanie wizja balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr 11 (położonego nad lokalem nr 6), balkon zostanie wpisany do konkursu ofert na wymianę izolacji.

5. Możliwość montażu systemu kontroli dostępu do furtek oraz drzwi wejściowych do klatek schodowych.

Wystosowano w dniu 15.10.2025 r. zapytanie do konserwatora instalacji domofonowych.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięły 43 osoby.

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

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Kwiecień

Dyrektor Operacyjny
Jakub Żółtowski

