

PROTOKÓŁ
z dnia 28.10.2025 r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. Modzelewskiego 6, 8, 10, 12 w Warszawie

Informacja o zebraniu:

- umieszczona została na stronie internetowej Spółdzielni – www.pax.com.pl,
- przekazana została do wiadomości właścicieli lokali w części wspólnej na parterach w gablotach

Zebranie w dniu **28.10.2025 r.** (wtorek) o godz. 17⁰⁰ otworzył Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. administracyjnych Spółdzielni Mieszkaniowej „PAX” w upadłości. W ww. zebraniu uczestniczyła również Pani Monika Ambroziak – Administrator budynków, odpowiedzialna za administrowanie „Osiedlem Modzelewskiego”.

Po krótkim wstępie, podjęto następujące tematy:

1. Pan Robert Skwierczyński – Dyrektor ds. Administracji omówił ogólnie bieżące tematy dotyczące osiedla, w tym wyjaśniono kwestię zmiany w opłatach bieżących za lokale. Wyjaśniono zebranym, że opłaty są i będą aktualizowane corocznie, na podstawie wyniku roku poprzedniego oraz planu na rok następny, przeprowadzana jest kalkulacja stawek, która została wprowadzona od 1 czerwca 2025 roku w zakresie opłat niezależnych od spółdzielni i od 1 września 2025 roku, w zakresie opłat zależnych od spółdzielni. Do istotnych czynników związanych ze zmianą opłat, które wynikają z działań Spółdzielni było wprowadzenie nowej firmy sprzątającej (Perfect Cleaning), która jak wynika z opinii Mieszkańców wykonuje swoje zadania na bardzo satysfakcjonującym poziomie.
2. Zwrócono uwagę na naliczenia na fundusz remontowy, który został opracowany w wyniku zaleceń z przeglądów budowlanych, elektrycznych, kominiarskich oraz potrzeb na poszczególnych budynkach, które zauważono podczas standardowych obchodów nieruchomości. Ponadto omówiono prace prowadzone na Osiedlu i w poszczególnych budynkach.
3. Pan Robert Skwierczyński poinformował zebranych o statusie procesu upadłościowego spółdzielni. Zwrócono uwagę, że proces postępowania upadłościowego jest procesem złożonym. Na obecnym etapie upadłości, nie można jasno określić terminu zakończenia procesu upadłości spółdzielni, ponieważ wpływa na niego wiele niezależnych od Syndyka czynników, chociażby takich jak problemy z gruntami, czy zapisy hipoteczne w części budynków.
4. Pani Monika Ambroziak - Administrator Budynków poinformowała zebranych o wykonanych pracach remontowych, jakie zostały przeprowadzone w okresie ostatniego roku w poszczególnych budynkach ww. Osiedla. Ponadto Pani Administrator poinformowała zebranych o stanie technicznym nieruchomości oraz o konieczności wykonania napraw połączeń dachowych, co dotyczy każdego z czterech budynków osiedla. Ze względu na wielkość dachów 850-1000m² każdy co wiąże się z szacunkowymi kosztami na poziomie min. 100 tys. zł na budynek. Ponadto poinformowano zebranych na spotkaniu, o konieczności zabezpieczenia środków finansowych na dalszą konserwację ogrodzenia osiedla w tym celu, aby uniknąć potrzeby jego wymiany za kilka lat, ze względu na coraz większe ogniska korozji. Zwrócono także uwagę, że temat „dachów” jest rozpoczęty i remonty te są wykonywane w miejscach, gdzie dach w tym momencie tego wymaga, natomiast celem Działu Administracji

jest remont całości dachów, które należy w ciągu najbliższych lat wykonać. Podzielenie ww. prac na etapy, wiąże się z tym, iż środki zgromadzone na funduszu remontowym są niewystarczające, aby móc wykonać remont dachu w całości.

Podczas spotkania padło również zapytanie o możliwość odnowienia (umycia elewacji). Administracja zobowiązała się do pozyskania oferty na tego typu prace i na tej podstawie przygotowania planu remontowego na rok 2026, z uwzględnieniem zdania Mieszkańców (planowane zebranie dotyczące wysokości funduszu remontowego wiosną 2026 roku).

Na dzień 30 września 2025 roku, po odliczeniu wszystkich prac jakie zostały w poszczególnych budynkach wykonane, stan funduszu remontowego kształtuje się w następujący sposób:

- a. Modzelewskiego 8 - 55 317,54 zł (roczne naliczenia to ok. 63 000 zł),
- b. Modzelewskiego 10 – 13 407,86 zł (roczne naliczenia to ok. 75 700 zł),
- c. Modzelewskiego 6 – 14 152,78 zł (roczne naliczenia to ok. 62500 zł),
- d. Modzelewskiego 12 – 64 169,32 zł (roczne naliczenia to ok. 97000 zł).

Pani Monika Ambroziak Administrator budynków oraz Pan Robert Skwierczyński przyjmowali wolne wnioski / uwagi i pytania od Mieszkańców osiedla, które dotyczyły poniżej podjętych tematów:

- Zgłoszono, aby firma sprzątająca, nie korzystała z dmuchaw na terenie osiedla, gdyż przeszkadza to Mieszkańcom – Pani Monika Ambroziak zobligowała się do przeprowadzenia rozmowy z Koordynatorem firmy sprzątającej, co miało miejsce w dniu 29 października 2025 roku.
- Sprawdzenia pracy kamer i domofonów na osiedlu. Mieszkańcy poprosili o wykonanie przeglądu instalacji domofonowej w budynkach.
- Przerobienia montażu furtek zlokalizowanych na terenie zewnętrznym osiedla w taki sposób, aby otwierały się „na zewnątrz”.
- Wniosek o przekazanie Mieszkańcom na kolejnym spotkaniu informacyjnym wyceny mycia elewacji budynków od strony północnej. Ponadto mycie elewacji zostanie uwzględnione w planowanym funduszu remontowym na kolejne lata.
- Wpłynął wniosek o wprowadzeniu przepustek parkingowych dla użytkowników miejsc postojowych w Osiedlu Modzelewskiego. Przepustka będzie posiadała znak -hologram wraz z nr. miejsca parkingowego.
- Mieszkańcy osiedla poprosili o dokonanie montażu lamp solarnych na terenie zielonym przed budynkiem Modzelewskiego 12,8,10.
- Mieszkańcy poprosili, aby sąsiedzi nie dokarmiali ptaków z balkonów oraz pamiętali o zamykaniu okien w częściach wspólnych i nie pozostawiali ich długo otwartych, z uwagi na straty ciepła w budynku.
- Wpłynął wniosek o dosianiu trawy przed wejściem do kl. Nr 5 w budynku Modzelewskiego 10.
- Wpłynął wniosek o rozważenie możliwości postawienia wiaty na gabaryty oraz wiaty na rowery na terenie Oś. Modzelewskiego. Należy zaproponować miejsce i ustalić koszty.
- Wpłynął wniosek o przycięcie gałęzi drzewa przy reklamie od strony Modzelewskiego 12.
- Wpłynął wniosek o ponowienie akcji oczyszczania części wspólnych piwnic z pozostawionych ruchomości przez mieszkańców. Ustalono, że Spółdzielnia zamówi kontener na gabaryty dla Mieszkańców celem uporządkowania części wspólnych w nieruchomościach.

- Na prośbę Mieszkańców osiedla dokonany zostanie montaż koszy na ulotki w klatkach na parterach na potrzeby mieszkańców
- W odpowiedzi na pytania Mieszkańców osiedla Pani Monika Ambroziak informuje, że woda ogólna w rozliczeniu dotyczy: nawodnienia instalacji w sezonie grzewczym, woda użyta do podlewania i sprzątania.
- Na wniosek Mieszkańców, Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej Pax w upadłości złoży wniosek do Miasta St. Warszawy dotyczący, możliwości usunięcia z terenu Miasta St. Warszawy pawilonu zlokalizowanego bezpośrednio przy ogrodzeniu osiedla od strony Modzelewskiego 10 oraz ustawienia przez Miasto St. Warszawa dodatkowego kosza na odpady na odcinku między ul. Modzelewskiego a ul. Paluta.
- Na wniosek Mieszkańców zostanie zgłoszone do Inspektor WOD-KAN problem z drożnością pionów w lokalach mieszkalnych nr 2 ul. Modzelewskiego 6, nr2,10,18 ul. Modzelewskiego 10.
- Ustalenie kosztu montażu kamer w każdej z klatek schodowych.
- Administracja informuje, że zgodnie z zapytaniem dotyczącym obciążania za centralne ogrzewanie lokali użytkowych w budynkach wielorodzinnych z usługami przy ul. Modzelewskiego 6 i 8, w/w lokale obciążane są wg współczynnika wyliczonego wg kubatury lokalu. Szczegóły rozliczenia ciepła w lokalach użytkowych udzieli Państwu telefonicznie lub drogą email Pan Paweł Osuch /tel. 22-100-13-80 wew.26/ odpowiedzialny za rozliczenia c.o. i wody w Spółdzielni.

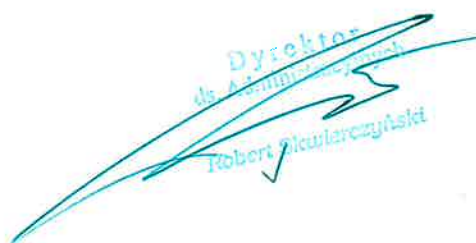
W odpowiedzi na liczne zapytania Mieszkańców dotyczące zamontowanego paczkomatu przy ogrodzeniu Osiedla Modzelewskiego informuję, że posiada on podlicznik energii elektrycznej w budynku przy ul. Modzelewskiego 10 kl. 4.

Poniżej załączamy informację z Działu Windykacji obrazującą stan bieżących zadłużeń na dzień 21 października 2025 roku w poszczególnych budynkach, z tytułu opłat eksploatacyjnych:

- a. Modzelewskiego 8:
 - a. Lokale mieszkalne – zadłużenie wynosi 25 131,18 zł,
- b. Modzelewskiego 10:
 - a. Lokale mieszkalne – zadłużenie wynosi 137 045,80 zł
- c. Modzelewskiego 6:
 - a. Lokale mieszkalne – zadłużenie wynosi 21 102,84 zł,
- d. Modzelewskiego 12:
 - a. Lokale mieszkalne – zadłużenie wynosi 21 956,09 zł

Łącznie zadłużenie wszystkich budynków Osiedla Modzelewskiego wynosi 205 235,91 zł.

W zebraniu ze strony Właścicieli lokali udział wzięło około 50 osób. Zebranie zakończyło się przed godziną 19.00.


 Dyrektor
 ds. Administracyjnych
 Robert Kwiatkiewicz


 ADMINISTRATOR