

PROTOKÓŁ

z dnia 25.03.2026r.

z zebrania Właścicieli lokali w nieruchomości przy ul. św. F. Salezego 6,
Wybrzeże Kościuszkowskie 21, Wybrzeże Kościuszkowskie 21A
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 tablicach informacyjnych w budynkach.

Zebranie w dniu 25.06.2026 (środa) o godzinie 18:00 otworzył Pan Robert Skwierczyński
Dyrektor ds. administracyjnych.

Zapoznał zebranych z obecnymi na zebraniu innymi przedstawicielami S.M. „PAX” w upadłości:

- Panią Katarzyną Kocór – Administratorem budynku.

W trakcie spotkania, w którym uczestniczyło około 40 osób, omówiono szereg kwestii dotyczących bieżących spraw i planowanych działań.

Pan Robert Skwierczyński przedstawił zebranych informacje dotyczące przeprowadzonej w ubiegłym roku inwentaryzacji. Poinformował, że dokumentacja powykonawcza zostanie wyłożona w siedzibie Spółdzielni, o czym mieszkańcy budynku zostaną powiadomieni listami poleconymi. Dokumentacja będzie dostępna do wglądu w siedzibie Spółdzielni, co umożliwi mieszkańcom szczegółowe zapoznanie się z jej treścią oraz zgłoszenie ewentualnych uwag.

Dyrektor przedstawił obecny stan zadłużenia nieruchomości dotyczący lokali mieszkalnych i użytkowych.

- Salezego 6

Lokale mieszkalne: 95 762,56 zł

Lokale użytkowe: 363 591,09 zł



dku

- Wybrzeże Kościuszkowskie 21

Lokale mieszkalne 66 411,65 zł

Poinformowano, że spółdzielnia podejmuje działania mające na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych z tytułu różnego rodzaju nośników reklamowych. Na ten moment prowadzone są rozmowy z firmą Koleo- Astarium sp. z o.o. w sprawie posadowienia neonu na dachu budynku św. F. Salezego 6. Dyrektor ds. administracyjnych wyjaśnił, że na obecnym etapie środki pozyskane z reklam przeznaczone są na pokrycie kosztów postępowania upadłościowego. W kolejnych latach, w przypadku ewentualnego wydzielenia się budynków np. do wspólnoty mieszkaniowej, środki te będą mogły być w całości przeznaczone na potrzeby remontowe nieruchomości.

Mieszkańcy zgłosili potrzebę interwencji w sprawie montażu ekranów dźwiękochłonnych od strony mostu średnicowego, wskazując na uciążliwości związane z hałasem. Administrator poinformowała, że w najbliższym czasie zostanie przygotowane i skierowane pismo do właściwych instytucji w celu podjęcia dalszych działań w tym zakresie.

Poruszono temat możliwości montażu wind zewnętrznych w budynku przy ul. Wybrzeże Kościuszkowskie 21. Wskazano, że na obecnym etapie sprawa wymaga dalszej analizy pod kątem technicznym, formalnym oraz finansowym. Spółdzielnia podejmie działania mające na celu weryfikację możliwości realizacji takiego rozwiązania.

Dyrektor Robert Skwierczyński w związku z poruszoną kwestią kałuż na podwórzu pomiędzy nieruchomościami przekazał, że w najbliższych latach planowane jest zagospodarowanie tego terenu. Wśród propozycji znalazły się działania zmierzające do poprawy estetyki- posadowienie ławek, wykonanie chodników, itp. Poinformowano mieszkańców, że na ternie podwórka będą przeprowadzone próby szczelności z wykorzystaniem barwnika, mające na celu wykrycie nieszczelności w konstrukcji garażu. Działania te pozwolą na dokładną identyfikację miejsc wymagających naprawy. Na obecnym etapie planowany jest montaż rynien w wybranych boksach garażowych jako rozwiązanie tymczasowe ograniczające skutki przecieków.

Rozliczenie mediów

Kwestie rozliczeń zostały przekazane do dalszego procedowania Panu Pawłowi Osuchowi, który udzieli szczegółowych wyjaśnień oraz odpowie na Państwa pytania w tym zakresie.



Zgłoszono konieczność weryfikacji oświetlenia przy wiacie śmietnikowej oraz ubytki słupków drogowych od strony Wisłostrady – kwestia oświetlenia została przekazana Konserwatorowi elektrycznemu, w temacie słupków zostanie wystosowane pismo do zarządcy drogi, który odpowiada za infrastrukturę od strony Wybrzeża Kościuszkowskiego 21.

Administrator poinformowała o koniecznych pracach remontowych w bieżącym roku oraz w najbliższych latach.

W planie funduszu remontowego na 2026 rok zostaną ujęte:

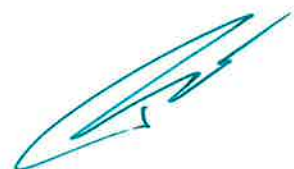
Budynek św. F. Salezego 6:

- montaż systemu otwierania drzwi „na pestkę” do piwnicy,
- wymiana wodomierzy z radiowym odczytem,
- wymiana niesprawnych zaworów podpionowych,
- wymiana systemu sterowania dźwigów osobowych,
- wymiana pionów kanalizacji sanitarnej,
- naprawa sufitu w węźle na poziomie -2,
- modernizacja monitoringu,
- montaż kanałów kablowych dla potrzeb instalacji teletechnicznej- 3 piętra,
- punktowe naprawy tynku w piwnicy,
- naprawa uszkodzonej rury spustowej/ montaż przewodu grzewczego dla potrzeb odladzania,
- zagospodarowanie podwórza,
- remont korytarzy wraz z klatkami schodowymi, wykonanie zabudowy na 5 i 6 piętrze.

Ze względu na duże koszty planowanych remontów - wymiana pionów kanalizacyjnych będzie podzielona w funduszu remontowym na etapy w bieżącym roku oraz kolejnych latach.

Koszt wymiany takiego pionu na wszystkich kondygnacjach to kwota ok 53 000 zł netto.

Do wymiany jest ok. 24 pionów.



Budynek Wybrzeże Kościuszkowskie 21:

- wymiana wodomierzy z radiowym odczytem,
- wymiana niesprawnych zaworów podpionowych,
- remont części dachu i kominów,
- usunięcie ubytków tynku w piwnicy,
- remont elewacji (I-klatka graffiti),
- mycie mechaniczne murku wokół komory śmietnikowej- altany na gabaryty,
- montaż monitoringu,
- odświeżenie klatek schodowych- kolejne lata.

Budynek Wybrzeże Kościuszkowskie 21A:

- remont elewacji (graffiti),
- wymiana wodomierzy z radiowym odczytem.

Ponadto wskazano, że zakres oraz harmonogram powyższych prac mogą ulegać zmianom w zależności od bieżącej sytuacji i nieprzewidzianych awarii.

Poruszono również temat planowanej podwyżki funduszu remontowego.

Obecna kwota funduszu remontowego za m²:

- Salezego 6- 2,62 zł za m²
- Wybrzeże Kościuszkowskie 21A/21- 2,50 zł m²

Ostateczna wysokość funduszu zostanie przekazana mieszkańcom w odrębnej wiadomości po przeliczeniu wszystkich potrzeb i przeprowadzeniu kalkulacji.

Ze strony Spółdzielni, dziękujemy Państwu za udział w zebraniu.

Katarzyna Kocór
ADMINISTRATOR

Dyrektor
ds. Administracyjnych
Robert Skarżyski

ds.