
Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Piaski „D” w 2025 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Piaski „D” powstała w wyniku podziału Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej. Podstawą podziału była uchwała nr 2/2001 Zebrania Przedstawicieli Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej z dnia 01.12.2001 r., zmieniona w par. 18 uchwałą nr 9/2003 w dniu 28.06.2003 r. Spółdzielnia została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego 07 sierpnia 2003 r. pod nr 0000169630.

I. Zasoby i członkowie

Spółdzielnia zarządza 248 lokalami mieszkalnymi spółdzielczymi o powierzchni 18844,97 m² i 72 lokalami stanowiącymi odrębną własność o powierzchni 5727,73m².

W dniu 31.12.2023r Spółdzielnia liczyła 445 członków .

Powierzchnia miejsc postojowych objętych własnościowym prawem do lokalu wynosi 2945,3 m², miejsca postojowe objęte prawem odrębnej własności stanowią 718,10 m², 6 miejsc postojowych należy do Spółdzielni, do 176 pozostałych miejsc członkowie posiadają własnościowe prawo do lokalu ,a prawo odrębnej własności posiada 40 osób.

Adekwatnie do powierzchni mieszkalnej uległa zmniejszeniu powierzchnia gruntów należących do Spółdzielni, obecnie wynosi 26 933,08 m², z czego 8611 m² to grunty w użytkowaniu wieczystym, a 18 322,08 m² jest własnością Spółdzielni.

W 2025 roku majątek Spółdzielni ubezpieczony był w Compensie TU.

II. Skład Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Teresa Kamińska

Prezes Zarządu

Jerzy Brzozowski

Zastępca Prezesa Zarządu ds. technicznych

III. Zatrudnienie

1. Usługi księgowe prowadziła firma zewnętrzna AUDIT Service Sp.o.o.
2. Usługi prawne świadczyła Kancelaria Prawna Rafał Wielgosz.
3. W Spółdzielni oprócz dwu osobowego Zarządu zatrudnieni byli także:
 - 1) specjalista ds. rozliczeń i eksploatacji na umowę o pracę
 - 2) pracownik zajmujący się sprawami samorządowymi na umowę zlecenie
 - 3) konserwator w ramach umowy cywilno – prawnej.
 - 4) inspektor nadzoru budowlanego na umowę zlecenie.

IV. Organy Spółdzielni

Walne Zgromadzenie

W 2025 Walne Zgromadzenie członków odbyło się w dniu 24.06. W ramach tego spotkania zatwierdzono dokumenty bilansowe, sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za rok 2024. Zatwierdzone dokumenty zostały złożone w KRS w obowiązującym terminie.

Rada Nadzorcza

Po wyborach w roku 2025 Rada Nadzorcza działała w składzie: Dorota Cedrońska, Dariusz Krześniak, Paulina Marcinkiewicz, Marek Murawskii, Krzysztof Sadkowski, Anna Wiench, Krzysztof Wiśniewski Janusz Wojtal. Przewodniczącym Rady został wybrany Dariusz Krześniak.

Zarząd

W niezmienionym składzie okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 11 protokołowanych posiedzeń, na których omawiane były sprawy dotyczące działalności Spółdzielni, nie przekraczające kompetencji zwykłego Zarządu oraz podejmowane stosowne uchwały głównie dotyczące przyjęcia i wykreślenia członków.

V. Sprawy związane z technicznym utrzymaniem zasobów Spółdzielni

Współpraca Spółdzielni ze służbami komunalnymi

W roku 2023 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- Miejskim Przedsiębiorstwem Oczyszczania oraz firmą „Byś” w zakresie wywozu nieczystości – firmy wybrane przez M. st. Warszawa.
- Miejskim Przedsiębiorstwem Wodno-Kanalizacyjnym w zakresie dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków
- VEOLIA w zakresie dostawy energii cieplnej
- PGE i STOEN w zakresie dostawy energii elektrycznej.

Współpraca z firmami komunalnymi w roku 2025 odbywała się bez zakłóceń. Nadal, po zmianach wprowadzonych przez ustawodawcę nie mamy wpływu ani na terminy, ani na częstotliwość odbioru śmieci, ani na koszt tej operacji i rola Spółdzielni ogranicza się w zasadzie do zbierania i przekazywania do Urzędu Miasta opłat wg taryf ustalonych w

ustawach sejmowych. Opłaty te zarówno w kwestii sposobu naliczania jak i kwot nie są zależne ani od ilości odpadów ani od kosztu ich wywozu i utylizacji. Jest to w istocie podatek nałożony przez ustawodawcę na mieszkańców, z obowiązkiem organizacji wywozu poprzez Urząd Miasta.

Mimo, że w roku 2025r kontynuowano naliczanie kosztów za wywóz w jednakowej wysokości dla każdego lokalu, bez względu na ilość mieszkańców to jednak opłata ta została zmniejszona od kwietnia 2025 i stan ten obowiązywał do marca 2026. Od kwietnia 2026 powróciliśmy do poprzedniej wysokości opłat. W 2025r wprowadzono również obowiązek własnej utylizacji odpadów tekstylnych co zaowocowało wycofaniem się firm ze zbierania odzieży nadającej się do użycia. W tej sytuacji Spółdzielnia przygotowywała się do odbioru tych odpadów we własnym zakresie, jednak udało się znaleźć firmę, która przejęła pojemniki po poprzednikach i opróżnia je.

W roku 2025 nie było większych problemów z miejscami postojowymi na parkingach. Generalnie jest rotacja w tym najmie, co sprawia że mimo nowych zgłoszeń czas oczekiwania na miejsce nie był długi. Zmieniło się to w roku 2026 po zamknięciu ulicy Zgrupowania Żyrafa gdzie parkowali również nasi mieszkańcy, a w związku z tym kolejka wydłużyła się. W najbliższym czasie podejmiemy weryfikację użytkowników naszych miejsc, pod kątem ich wykorzystania aby zapewnić miejsca jak największej grupie potrzebujących.

Współpraca Spółdzielni z firmami obsługującymi zasoby

W roku 2025 Spółdzielnia współpracowała z nw. firmami:

- *Instalacje Elektryczne A. Kotarski* w zakresie konserwacji instalacji elektrycznych.
- W zakresie konserwacji instalacji sanitarnych usługi konserwacji instalacji wewnętrznej centralnego ogrzewania wraz z dwoma węzłami cieplnymi, instalacji wodno-kanalizacyjnej wraz z czterema hydroforniami oraz drobne prace remontowo-budowlane świadczyła firma *Robert Zdanowicz Usługi Ogólno-budowlane*
- *LIFT-POL* w zakresie konserwacji dźwigów.
- *Krystyna Zdanowicz Usługi Porządkowe* w zakresie sprzątnięcia i konserwacji zieleni.
- *GLOK Security Srwis Sp. z o.o.* w zakresie ochrony obiektu.
- *F.H.U „Bramet”* – Naprawa bram garażowych w zakresie naprawy bram garażowych.
- W zakresie konserwacji domofonów firma *PROEL* w okresie gwarancji obejmującej okres do lutego 2021r.
- *„Balbex L. Bednarski”* w zakresie konserwacji i nadzoru nad antywłamaniowym systemem komputerowym sterowania bram garażowych.
- *PHU „UNPO” Wiesław Micuła* – systemy wykrywania pożaru i tlenku węgla w garażach.

VI. Remonty

Wykonanie planu remontów za 2025 rok

W okresie od stycznia do grudnia 2025r wykonano prace remontowe na łączną kwotę **142 090,00 zł** przy planowanej kwocie wydatków **w wysokości 160 800** . Planowane wpływy 635 344zł ,**faktyczne wpływy z wpłat członków 634 864 zł.**

Wykaz prac przedstawia się następująco:

Remonty budynki	Plan	Wykonanie
Remont tarasów		
Wynagrodzenie konserwatora	88 800	95 520
Remont kominków wentylacyjnych		
Naprawa kominów	38 000	33 048
Wymiana balustrad przy zjazdach na wózki		
Drobne prace naprawcze w osiedlu	17 000	1 122,05
Obowiązkowe przeglądy	17 000	12 400
RAZEM	160 800	140 090,05

Plan remontów na rok 2026

Plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów Spółdzielni na rok 2026 zamyka się kwotą **880 300 zł brutto przy planie wpływów 635 344 zł.** W kwocie wydatków zawarta jest pozycja wymiany liczników która zostanie podlega zwrotowi przez mieszkańców w czynszu roku 2027.

Remonty budynki	Obroty Wn
Koszt usług remontowych bieżących	100 300
Remont tarasów w lokalach 77 i 120 42m ² metoda wentylowana	136 000
Wymiana latarni	86 000
Wymiana wodomierzy i ciepłomierzy	238 000
Remont kominków wentylacyjnych	150 000
Zabezpieczenie czap kominów papa	39 000
Przeгляд jednoroczny ogólnobudowlany	9 000
Wymiana pochwytów na klatkach schodowych	20 000
Przeгляд dachów	8 000
Drobne naprawy	18 000
Wymiana ogrodzenia, wymiana balustrad	76 300
RAZEM	880 300

W roku 2025 stawki funduszu remontowego dla lokali mieszkalnych nie uległa zmianie. Fundusz zanotował oszczędności wynikające z korekty planu remontów. Stało się tak w wyniku konieczności sporządzenia przez spółdzielnię kosztorysu na roboty remontowe na tarasach, których cena wzbudziła sprzeciw członka Rady Nadzorczej w 2025 roku. Nowa Rada podjęła decyzje o konieczności sporządzenia takiego kosztorysu, co zostało wykonane i co stanie się podstawą do negocjacji cenowych w roku 2026. Różnica cenowa w kosztorysie w stosunku do ceny zapłaconej przez Spółdzielnię jest znikoma i wyniosła 89 zł/m².

VII. Sprawy sądowe

Obsługa prawna SM Piaski D pozostaje w gestii Kancelarii Radcy prawnego pana Rafała Wielgosza.

Wykaz najważniejszych spraw sądowych prowadzonych przez w 2025r.

1. Prowadzono sprawę przeciwko MPWiK o zwrot kosztów naprawy ul. Zgrupowania Żmija po awariach, w roku 2025 odbyła się rozprawa gdzie powołano kolejnego biegłego. Rozprawa ma szansę zakończyć się w 2026 roku.
2. Prowadzono sprawy z firmą Multi-Tech o odszkodowanie i zwrot zaliczki w związku z niewykonaniem w ustalonym terminie schodów zewnętrznych.

VIII. Sytuacja finansowa Spółdzielni.

Przychody z działalności gospodarczej 99 792, 21,a przychody finansowe Spółdzielni w 2025 r z tytułu odsetek wynoszą 44 496,82 zł, koszt działalności GZM 3902 360,93.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 36 157 606,31 zł. Rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025 wykazuje kwotę zysków netto 58 595,45 zł. W roku 2025 zanotowaliśmy nadwyżkę kosztów nad przychodami na podstawowej działalności GZM na kwotę – 3055,14 zł. Po stronie wydatków zanotowaliśmy kwotę 4213 858,08 zł z czego 1515 032,47 stanowią koszty ciepła.

Aktywa finansowe Spółdzielni zamknęły się kwotą 3637 177,96 zł z czego na funduszu remontowym posiadamy 2571 904,94 zł. Koszty remontów wyniosły 140 090 zł, przy wpływach 635 864,16 zł. Nie zachodziła więc konieczność dofinansowania z funduszy Spółdzielni.

Zaległości czynszowe na 31.12.2025 r. wyniosły 29 169,80, traktując rozliczenie kosztu ciepła jako dług krótkoterwały, podlegający spłacie po rozliczeniu ciepła .

Rok 2025 przyniósł znaczący spadek zaległych należności z których jedno podlega egzekucji na drodze sądowej. Pozostałe zadłużenia to krótkoterminowe są na bieżąco egzekwowane.

Szczegółowe informacje nt. sytuacji finansowej Spółdzielni, z uwzględnieniem rozliczenia wszystkich funduszy zostały zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok 2025, które stanowi odrębny dokument.

Biorąc pod uwagę, że największe wydatki mamy zwykle na początku roku (ciepło, podatki, użytkowanie wieczyste) krótkoterminowo musieliśmy korzystać wolnych środków na rachunku. Koszt zużycia ciepła przekroczył plan i nadal stanowi ono największy koszt w naszych wydatkach. Opłaty za ciepło są więc nadal najwyższą pozycję w budżecie, stanowiąc 1/3 wszystkich kosztów . Wzrost płacy minimalnej miały znaczący wpływ na wzrost wszystkich kosztów usług i materiałów eksploatacyjnych.

Poszukując obniżki tych kosztów nadal monitorujemy opłacalność montażu instalacji fotowoltaicznej i zmianę przepisów w tym zakresie, licząc na poprawę opłacalności takiej inwestycji . Jednocześnie chcemy wykorzystać maksymalnie możliwości naszej instalacji grzewczej korzystając w większym zakresie z automatyki pozwalającej na ograniczenie kosztów obiegu ciepłej wody w instalacji w okresie nocnym oraz częstszą konserwację czujek temperaturowych.

Musimy więc niestety liczyć się z większymi trudnościami finansowymi niż dotychczas stąd też intensyfikowanie naszych działań w kierunku windykacji należności. Z doświadczenia wiemy, że nie możemy dopuszczać do dużych zadłużeń gdyż ich ściąganie w obecnym systemie prawnym jest bardzo trudne i długotrwałe, z uwagi na niewydolny system sądowy.

Wzrost opłat usług publicznych postępujący z roku na rok (gospodarka odpadami i cena kanalizacji i wody, podnoszenie płacy minimalnej, wzrost cen energii, inflacja) zmusza nas do ustawicznego podnoszenia opłat eksploatacyjnych.

Polityka obcinania stóp procentowych prowadzona przez ostatnie lata przyniosła nam także ogromne szkody, gdyż zasoby finansowe nie przynoszą zysku, który mógłby być pomocny w utrzymaniu płynności.

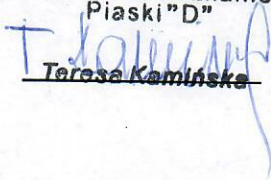
IX. Podsumowanie i wnioski

Najbliższe działania dla Zarządu:

- Utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni
- Windykacja należności.
- Stała analiza kosztów.

Prezes Zarządu: Teresa Kamińska

Z-ca Prezesa Zarządu: Jerzy Brzozowski

Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
Piaski "D"

Teresa Kamińska

Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej
Piaski "D"

inż. Jerzy Brzozowski

Warszawa, dnia 29 maja 2026r.