

Uchwała nr 12 /2025  
**Rady Nadzorczej Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny”**  
**z dnia 8 maja 2025 r.**  
**w sprawie zaopiniowania sprawozdania Zarządu**  
**z działalności Spółdzielni w roku 2024**

Na podstawie § 78 ust. 1 pkt 15 Statutu Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” uchwala się co następuje:

§1. Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2024 i rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w roku 2024 na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

§2. Uchwała wchodzi w życie z chwilą jej podjęcia.

W głosowaniu *jawnym/tajnym*<sup>1</sup> za przyjęciem uchwały głosowało 9 członków Rady Nadzorczej, przeciwko uchwale głosowało 0 członków Rady Nadzorczej, od głosu wstrzymało się 0 członków Rady Nadzorczej.

Uchwała została podjęta zwykłą większością głosów.

**Za Radę Nadzorczą**

Przewodniczący RN

Janusz Kubiśka

Wiceprzewodniczący RN

Sławo Kubiśka

Sekretarz RN

[Signature]

Podpisano przez/ Signed by:  
MAREK  
PARZYCH  
Data/ Date: 28.04.2025 18:06  
**mSzafir**

<sup>1</sup> § 9 ust. 1 Regulaminu Rady Nadzorczej: Głosowania odbywają się jawnie, z wyjątkiem wyboru i odwoływania członków Prezydium Rady oraz Zarządu. Na żądanie przynajmniej jednego z członków Rady Przewodniczący zarządza tajność głosowania również w innych sprawach.



Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zoliborz Centralny”

**Sprawozdanie Zarządu z działalności  
Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Zoliborz Centralny”  
za 2024 r.**

**Nazwa jednostki:** Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa "Zoliborz Centralny"

**Siedziba jednostki:** 01-585 Warszawa, ul. Próchnika 6

**Forma prawna:** spółdzielnia mieszkaniowa

**Regon:** 006912848

**NIP:** 525-001-27-74

**KRS:** 0000026051

Działając na podstawie §84 Statutu Spółdzielni Zarząd składa sprawozdanie z działalności Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zoliborz Centralny” za 2024 r.

**Podstawy prawne funkcjonowania jednostki**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 poz. 648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz.1208),
3. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25).
4. Statut Spółdzielni z dnia 30 września 2017 r.
5. Regulamin Rady Nadzorczej z dnia 30 września 2017 r.
6. Regulamin Zarządu z dnia 24.09.2018 r.

**Skład organów Spółdzielni**

**Skład Rady Nadzorczej w 2024 r.**

Janusz Udziela	-	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Sławomir Markuszewski	-	Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
Ewa Oranowska – Wróbel	-	Sekretarz Rady Nadzorczej
Agnieszka Chrzęszcz	-	Członek Rady Nadzorczej do 15.05.2024 r.
Zbigniew Guziuk	-	Członek Rady Nadzorczej
Sławomir Jagoliński	-	Członek Rady Nadzorczej
Zofia Konarska	-	Członek Rady Nadzorczej rezygnacja 02.12.2024
Agnieszka Kowalska-Parszutas	-	Członek Rady Nadzorczej
Małgorzata Kuźniewska	-	Członek Rady Nadzorczej
Renata Strycharska	-	Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Ślaska	-	Członek Rady Nadzorczej od 15.06.2024 r.

Waldemar Tararuj	-	Członek Rady Nadzorczej
Jakub Wysoczański	-	Członek Rady Nadzorczej
Magdalena Ziemak	-	Członek Rady Nadzorczej

## Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z § 82 ust. 1 Statutu Spółdzielni „Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz”.

W okresie sprawozdawczym tj. od 01 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. Zarząd Spółdzielni funkcjonował w następującym składzie:

Barbara Hruszowiec	- Prezes Zarządu
Sławomir Zielski	- Członek Zarządu

Zarząd prowadził bieżącą działalność Spółdzielni w ramach obowiązujących przepisów prawa, statutu Spółdzielni oraz przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 27 z dnia 06.11.2023 r. planu finansowo-gospodarczego. Zarząd podejmował kolegialnie decyzje wynikające z bieżących potrzeb i wniosków zgłaszanych przez członków i mieszkańców naszej Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając kwartalne informacje o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni.

W 2024 r. Zarząd odbył 52 protokołowanych posiedzeń podczas których podejmowane były uchwały i decyzje dotyczące m.in. spraw:

- finansowo – księgowych,
- windykacji należności
- członkowsko – mieszkaniowych,
- remontowych,
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- organizacyjnych i pracowniczych,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej.

Oprócz ww. zagadnień Zarząd na bieżąco omawiał i analizował problemy ponoszonych kosztów eksploatacyjnych i opłat z tym związanych, działalność finansowo-gospodarczą, w tym stan zaległości w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Dodatkowo analizowano sytuację finansową Spółdzielni pod kątem przeznaczenia nadwyżek na lokaty.

Prace Zarządu były w znacznej mierze kontynuacją zadań związanych z:

- realizacją corocznych planów gospodarczo-finansowych,
- dążeniem do uzyskania właściwych wskaźników ekonomicznych celem utrzymania stabilnej sytuacji finansowej,
- racjonalnym gospodarowaniem środkami mającymi wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych,
- prawidłową eksploatacją zasobów mieszkaniowych,
- realizowaniem prac remontowych na istniejących zasobach mieszkaniowych oraz towarzyszącej im infrastrukturze,
- bieżącym analizowaniem zakresu rzeczowego i finansowego zadań remontowych w zasobach Spółdzielni,

- czynnościami organizacyjnymi i prawnymi związanymi z prowadzeniem spraw członkowskich, szczególnie przy realizacji wniosków związanych z przekształceniem lokali spółdzielczych w odrębną własność,
- prowadzeniem skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za użytkowanie lokali.

W 2024 r. kontynuowano działania obniżające koszty poszczególnych nieruchomości. Pomimo tego, Zarząd Spółdzielni musiał się zmierzyć z trudnymi decyzjami dotyczącymi podwyżek stawek opłat czynszowych. Bezpośredni wpływ na zmianę stawek opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni miały uwarunkowania zewnętrzne tj. podwyżki cen energii, paliw, wzrost kosztów towarów i usług oraz wzrost płacy minimalnej.

### Ogólna charakterystyka jednostki

W zasobach Spółdzielni znajdują się:

- |                          |                                                |
|--------------------------|------------------------------------------------|
| 1. Kolonia I             | – Krasińskiego 10, Tucholska 9, 11, 13         |
| 2. Kolonia II            | – Toeplitza 2,                                 |
| 3. Kolonia III           | – Krasińskiego 16,                             |
| 4. Kolonia IV            | – Krasińskiego 18,                             |
| 5. Kolonia V             | – Słowackiego 5/13,                            |
| 6. Kolonia VI            | – Filarecka 3,                                 |
| 7. Kolonia VII           | – Suzina 3,                                    |
| 8. Kolonia VIII          | – Słowackiego 15/19,                           |
| 9. Kolonia IX            | – Próchnika 8A,                                |
| 10. Kolonia X            | – Próchnika 8 B, C, D, E,                      |
| 11. Kolonia XI           | – Sarbiewskiego 2,                             |
| 12. Kolonia XII          | – Popiełuszki 14,                              |
| 13. Kolonia XIII         | – Popiełuszki 16,                              |
| 14. Kolonia Mickiewicza  | – Mickiewicza 33 B, C, D, Mickiewicza 35, 35A, |
| 15. Kolonia Kępa Potocka | – Promyka 1, 3, 5,                             |
| 16. Park im. Żywiciela   |                                                |

Spółdzielnia administruje 34 budynkami mieszkalnymi, tworzącymi 25 nieruchomości oraz 464 lokalami użytkowymi (wraz pożytkami). W zasobach Spółdzielni znajdują się 2717 lokali mieszkalnych.

Powierzchnia gruntów Spółdzielni wynosi 15,7342 ha.

**Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia liczyła 2832 członków.**

### Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i utrzymania wymaganego stanu technicznego budynków koncentrują się na wyborze rozwiązań prawnych, organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających prawidłowy stan techniczny, estetykę zasobów, bezpieczeństwo użytkowania oraz ciągłość i wymagane parametry dostaw mediów.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego budynków, przewodów kominowych, instalacji gazowej i elektrycznej.

### Wynik GZM za 2024 r.

Nieruchomość	Wynik eksploatacja	Wynik dźwigi	Wynik domofony	Wynik pod. nier.	Wynik wiecz. użytk.	Wynik CO	Wynik ZW	Wynik nieczystości	WYNIK 2024	Udział %
Krasińskiego 10	-69 871,51		1 502,88	418,69	-1 107,49	269 224,15	233,97	-50,32	<b>200 350,37</b>	7,25%
Tucholska 9	-3 574,01		370,88	-46,72	-259,07	55 109,65	-4 847,41	0,00	<b>46 753,32</b>	1,69%
Tucholska 11	-8 979,33		478,24	95,22	-373,11	72 911,20	4 082,15	0,00	<b>68 214,37</b>	2,47%
Tucholska 13	13 862,29		214,72	55,49	-149,91	37 573,25	1 919,94	0,00	<b>53 475,78</b>	1,93%
Toeplitza 2	-1 404,71	2 258,83	800,57	41,92	-645,99	157 875,12	6 850,62	106,29	<b>165 882,65</b>	6,00%
Krasińskiego 16	-32 173,72		1 375,66	163,60	-1 200,26	214 300,46	1 277,19	85,00	<b>183 827,93</b>	6,65%
Krasińskiego 18	-45 978,44		2 037,22	449,24	-1 701,36	354 661,72	6 724,65	-36,77	<b>316 156,26</b>	11,43%
Słowackiego 5/13	-48 303,51		1 727,52	129,67	-1 172,82	195 566,91	8 693,75	85,00	<b>156 726,52</b>	5,67%
Filarecka 3	67 599,63		403,02	124,65	-369,73	58 520,61	-110,75	46,29	<b>126 213,72</b>	4,56%
Suzina 3	-14 955,07		-16,61	232,43	-1 046,96	199 496,26	14 298,01	85,00	<b>198 093,06</b>	7,16%
Słowackiego 15/19	-16 190,25		1 560,98	224,87	-902,96	175 504,05	663,25	-170,00	<b>160 689,94</b>	5,81%
Próchnika 8A	-41 472,54		1 272,17	194,47	-692,24	135 616,73	-17 458,11	70,35	<b>77 530,83</b>	2,80%
Próchnika 8BE	-18 578,21		712,48	-39,10	-5 051,18	91 685,38	19 607,84	0,00	<b>88 337,21</b>	3,19%
Próchnika 8CD	-7 243,28		761,28	19,10	-32 786,93	79 194,34	13 914,97	85,00	<b>53 944,48</b>	1,95%
Sarbiewskiego 2	-31 645,15		390,50	413,09	-1 080,21	190 023,36	5 894,95	-85,00	<b>163 911,54</b>	5,93%
Popieluszki 14	-38 320,95		1 822,08	-185,87	-1 245,57	258 072,07	12 352,28	79,52	<b>232 573,56</b>	8,41%
Popieluszki 16	6 999,81	-13 168,45	1 248,47	-19,77	-166 438,33	98 966,67	5 575,41	-109,85	<b>-66 946,04</b>	-2,42%
Mickiewicza 33B	-3 587,81		154,56	-10,37	-94,25	24 137,65	831,42	0,00	<b>21 431,20</b>	0,78%
Mickiewicza 33C	-8 498,84		154,56	-11,66	-88,20	26 006,97	396,84	0,00	<b>17 959,67</b>	0,65%
Mickiewicza 33D	-3 728,17		154,56	18,18	-94,68	20 658,77	-1 828,08	0,00	<b>15 180,58</b>	0,55%
Mickiewicza 35	-4 378,61		154,56	-13,14	-94,39	25 201,82	-1 968,88	0,00	<b>18 901,36</b>	0,68%
Mickiewicza 35A	-5 021,79		154,56	11,17	-94,04	23 344,59	-2 498,19	0,00	<b>15 896,30</b>	0,57%
Promyka 1	-27 690,99	2 941,81	1 698,24	137,97	-5 394,21	181 291,94	9 836,31	60,00	<b>162 881,07</b>	5,89%
Promyka 3	-94 810,44	-1 641,89	1 673,62	163,27	-5 571,46	161 225,34	4 102,63	249,84	<b>65 390,91</b>	2,36%
Promyka 5	-23 718,18	11 520,61	1 901,91	752,24	-6 563,03	222 967,87	14 881,27	34,84	<b>221 777,53</b>	8,02%
<b>Razem</b>	<b>-461 663,78</b>	<b>1 910,91</b>	<b>22 708,63</b>	<b>3 318,64</b>	<b>-234 218,38</b>	<b>3 329 136,88</b>	<b>103 426,03</b>	<b>535,19</b>	<b>2 765 154,12</b>	

### Finanse Spółdzielni

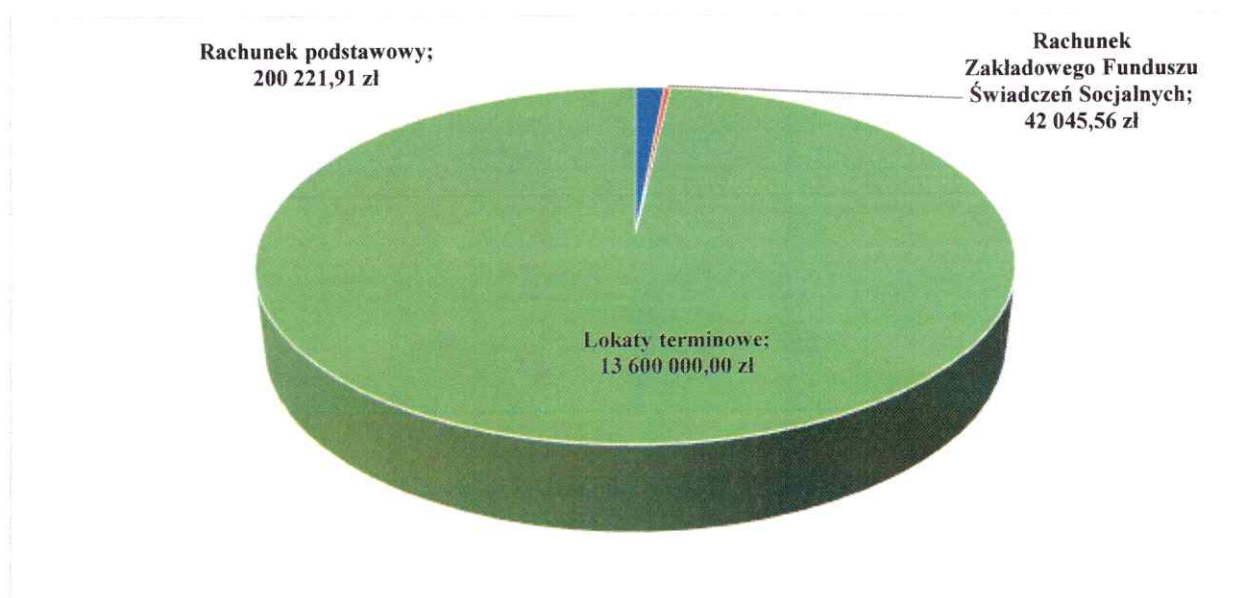
Działalność Spółdzielni w 2024 roku stanowiła kontynuację realizacji postawionych celów w zakresie finansów, podobnie jak w latach ubiegłych, Zarząd WSM „Żoliborz Centralny” realizował postawione sobie cele:

- utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni,
- terminowa realizacja zobowiązań,
- podejmowanie działań w celu redukcji kosztów,
- bieżąca analiza kosztów.

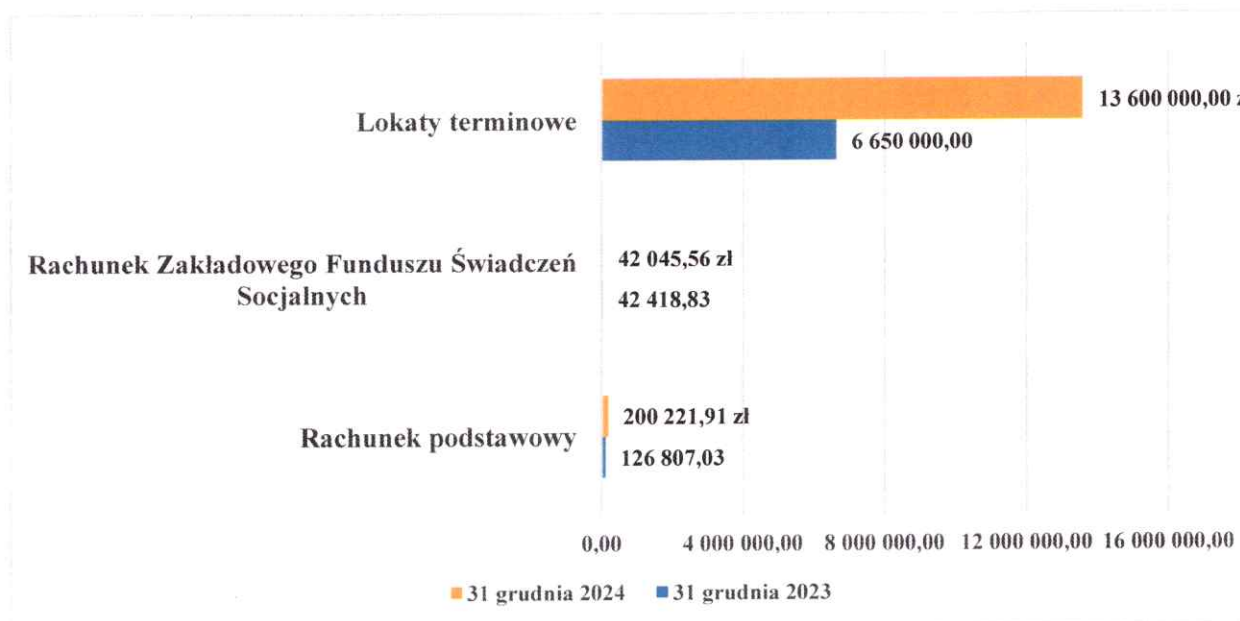
Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty potwierdzają utrzymującą się dobrą kondycję finansową Spółdzielni, a tym samym brak zagrożeń dla realizacji kolejnych planów.

Szczegółowe dane zostały zawarte w Sprawozdaniu finansowym Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żoliborz Centralny” za 2024 r.

### Stan środków finansowych Spółdzielni na 31.12.2024 r .



Poniżej przedstawiono zestawienie środków finansowych Spółdzielni na koniec 2023 i 2024 r.



Cykliczne działania Zarządu w zakresie lokowania wolnych środków na lokatach bankowy zaowocowały ponad dwukrotnym zwiększeniem ich stanu.

## Plan gospodarczo - finansowy 2024 rok

koszty i przychody wg rodzaju				
Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2024	Wykonanie 2024 r.	
			kwota	%
<b>A</b>	<b>Koszty w tym:</b>	<b>31 785 250,00</b>	<b>26 793 488,64</b>	<b>84,30%</b>
1	Materiały	425 810,00	510 244,00	119,83%
2	Usługi obce	3 964 670,00	3 651 262,02	92,09%
3	Energia cieplna	14 630 000,00	9 675 463,45	66,13%
4	Woda i kanalizacja	2 200 000,00	2 036 120,25	92,55%
5	Wywóz nieczystości	2 876 000,00	2 587 249,02	89,96%
6	Podatki i opłaty	1 118 870,00	1 538 010,10	137,46%
7	Wynagrodzenia	3 650 000,00	3 314 419,71	90,81%
8	Inne świadczenia na rzecz pracowników	72 200,00	112 734,85	156,14%
9	Amortyzacja	25 500,00	16 757,52	65,72%
10	Pozostałe koszty	112 200,00	119 546,24	106,55%
11	Koszty finansowe	10 000,00	201,95	2,02%
12	Odpis na fundusz remontowy	2 600 000,00	2 696 712,34	103,72%
13	Pozostałe koszty operacyjne	100 000,00	534 767,19	534,77%
<b>B</b>	<b>Wpływy w tym:</b>	<b>35 132 100,00</b>	<b>33 942 780,26</b>	<b>96,61%</b>
1	Eksplatacja lokale mieszkalne	8 329 960,00	8 499 350,10	102,03%
2	Usługi komunalne lokale mieszkalne	18 074 000,00	16 637 992,74	92,05%
3	Eksplatacja lokale użytkowe	6 856 140,00	6 933 921,73	101,13%
4	Usługi komunalne lokale użytkowe	1 632 000,00	1 341 521,12	82,20%
5	Pozostałe przychody operacyjne	140 000,00	172 814,82	123,44%
6	Przychody finansowe	100 000,00	357 179,75	357,18%
<b>C</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	<b>681 300,00</b>	<b>783 573,00</b>	<b>115,01%</b>
<b>D</b>	<b>Wynik (B-C-A)</b>	<b>2 665 550,00</b>	<b>6 365 718,62</b>	<b>238,81%</b>

Regulowane systematycznie przez zdecydowaną większość mieszkańców opłaty czynszowe oraz skuteczne działania windykacyjne mają wpływ na prowadzenie prawidłowej gospodarki finansowej Spółdzielni.

Przypominamy, że Spółdzielnia ma jedynie wpływ na pozycję eksploatację bieżącą i fundusz remontowy i tylko te składniki z wpłacanych przez mieszkańców opłat pozostają do dyspozycji Spółdzielni. Pozostałą część czynszu Spółdzielnia przekazuje innym podmiotom za świadczone usługi i dostawę mediów i są to m.in.: dostawa ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawa zimnej wody i odprowadzenie ścieków, zobowiązania za wywóz nieczystości, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie.

## Windykacja

Dzięki podjętym wielorakim czynnościom windykacyjnym, Spółdzielnia może na bieżąco regulować zobowiązania finansowe m.in. za dostarczane media i świadczone usługi bez płacenia odsetek za zwłokę. Powstające na poszczególnych nieruchomościach zaległości wynikają z nierealizowanego a spoczywającego na każdym użytkowniku lokalu statutowego obowiązku wnoszenia comiesięcznych opłat. Dochodzenie należności na drodze postępowania sądowego i komorniczego traktujemy jako ostateczność. W tym miejscu Zarząd chciałby podziękować wszystkim mieszkańcom, którzy terminowo wnoszą opłaty na rzecz Spółdzielni. Pomimo występujących zadłużeń, sytuacja finansowa Spółdzielni jest zadowalająca.

Zarząd na bieżąco monitorował zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych. O wynikach zadłużenia w poszczególnych nieruchomościach informował Radę Nadzorczą podczas jej obrad.

Zarząd podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci:

- przeprowadzania rozmów z dłużnikami,
- wysyłania upomnień i wezwań do zapłaty,
- zawierania porozumień w sprawie spłaty zadłużenia w ratach,
- zawiadamiania o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu,
- wypowiedzania umów najmu w przypadku przedłużającego się stanu zadłużenia.

W sytuacji, kiedy wymienione powyżej formy działania nie przynosiły spodziewanych efektów, Zarząd występował na drogę sądową celem uzyskania nakazu zapłaty. W następstwie uzyskanych prawomocnych nakazów zapłaty egzekwował zasądzone należności w drodze postępowania komorniczego.

Intensywne działania windykacyjne prowadzone były i nadal są wobec osób, które trwale zaprzestały płacenia własnych zobowiązań. Zarząd i pracownicy Spółdzielni dbają, aby zadłużenie za opłaty eksploatacyjne nie stało się najprostszą i najtańszą formą kredytu dla użytkowników lokali.

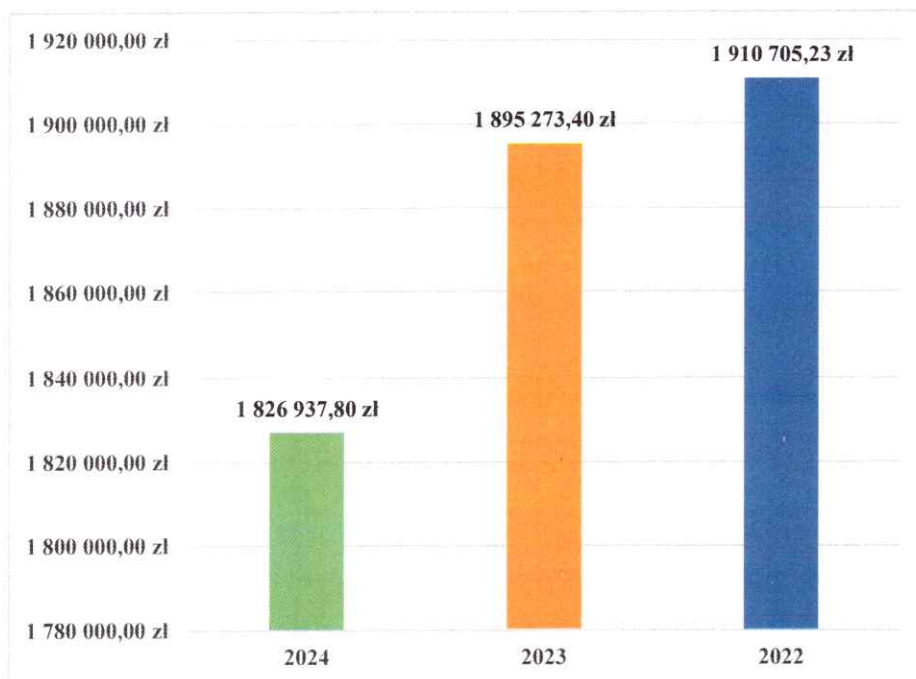
W 2024 r. kontynuowano współpracę z Krajowym Rejestrem Długów. Za jego pośrednictwem, w oparciu o dane przedstawione przez Spółdzielnię, kierowane są do dłużników zawiadomienia o zamiarze wpisania do KRD lub dokonywane są wpisy do KRD. Aktualnie zostało wpisanych do KRD 8 dłużników. W 2024 r. zawarto 13 porozumień o spłatę zadłużenia w ratach.

Na uwagę zasługuje fakt zmniejszenia się o 68 335,60 zł zadłużenia lokali mieszkalnych (aktywnych) na 31.12.2024 r. w stosunku do roku poprzedniego. Niestety wzrosło zadłużenie lokali użytkowych o 209 936,83 z w stosunku do 2023 r.

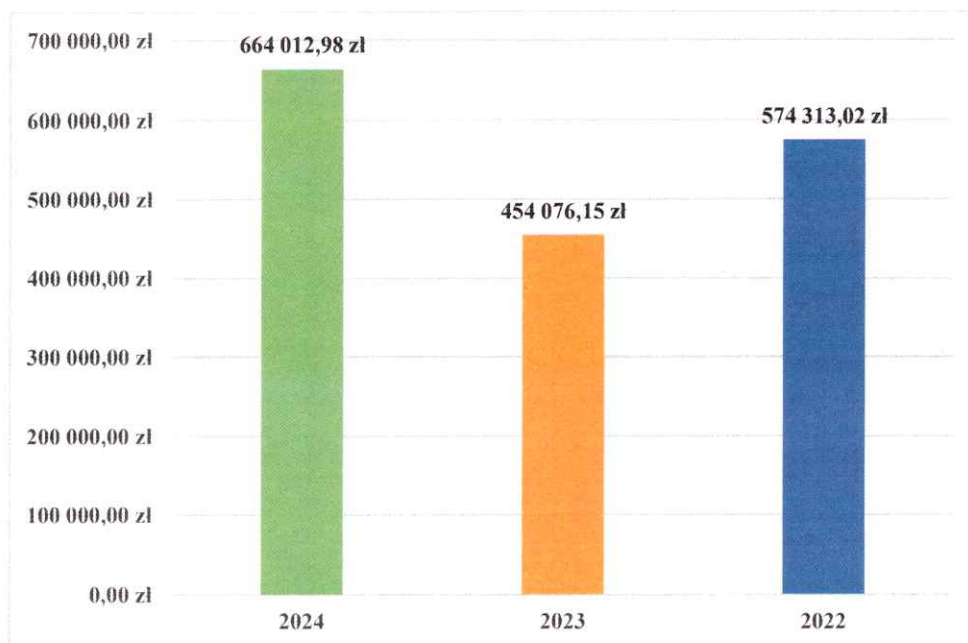
Gospodarka lokalami użytkowymi jest ważnym obszarem działalności Spółdzielni zapewniającym zasilenie działalności Spółdzielni w dodatkowe środki finansowe, które przeznaczone są na eksploatację i utrzymanie zasobów mieszkaniowych, a także inwestycje w infrastrukturę Spółdzielni. Zarząd dokłada wszelkich starań, aby maksymalizować zyski Spółdzielni oraz osiągać dodatni wynik na działalności gospodarczej. Dzięki skutecznym działaniom większość lokali użytkowych jest wynajmowanych.

Poniżej prezentujemy wykresy przedstawiające zadłużenie lokali mieszkalnych oraz użytkowych (aktywnych) na dzień 31.12.2024 r.

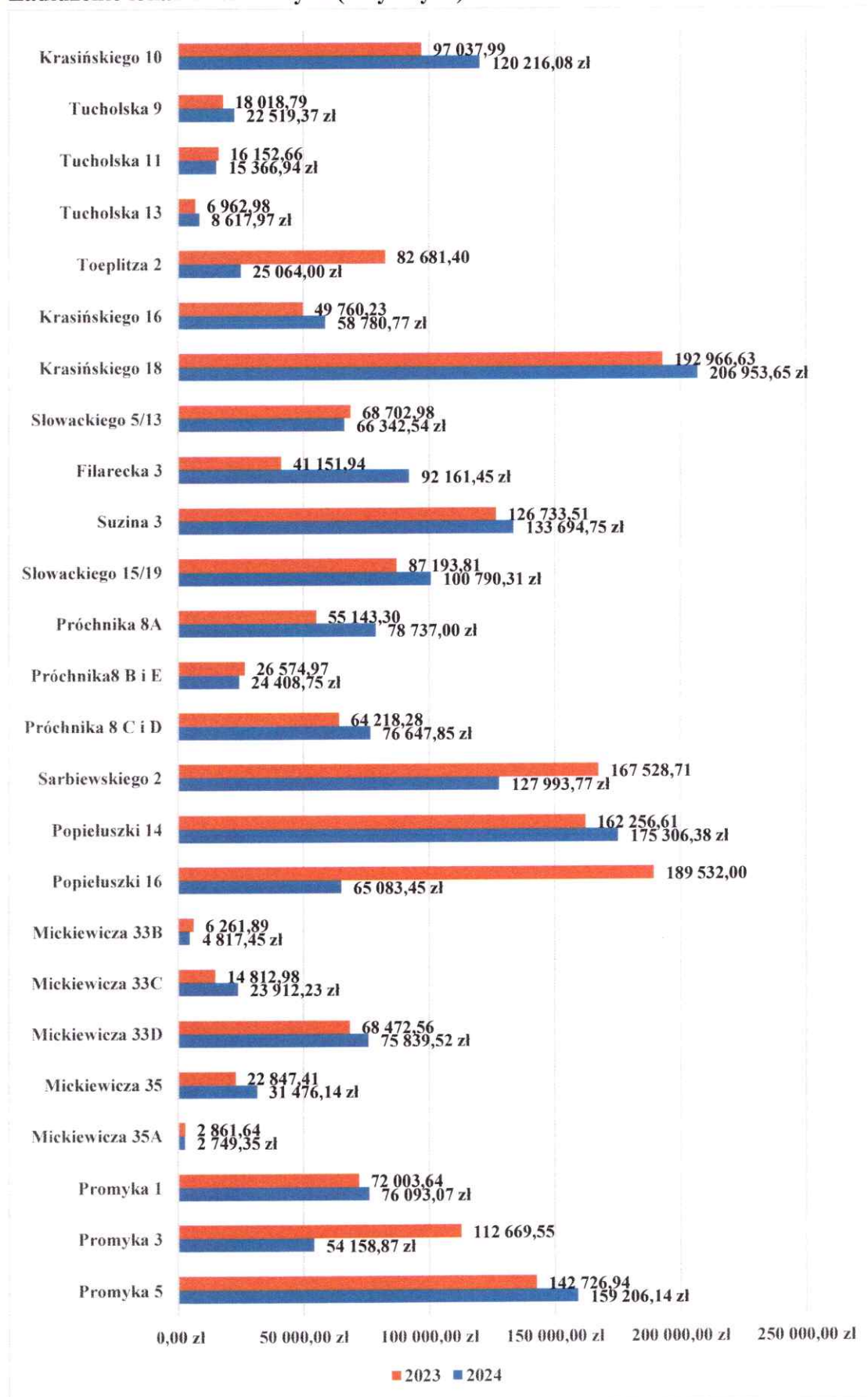
### Lokale mieszkalne



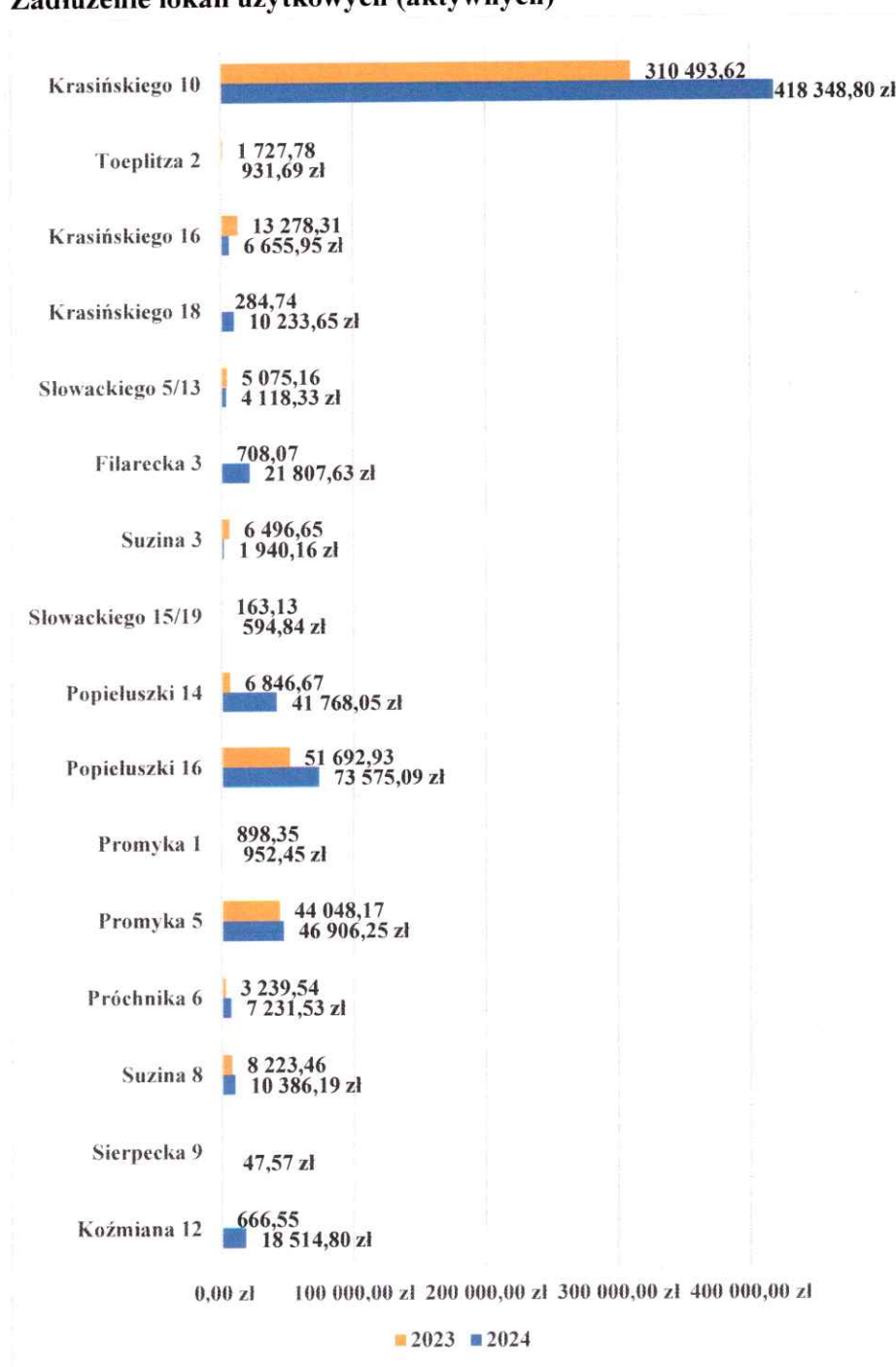
### Lokale użytkowe



## Zadłużenie lokali mieszkalnych (aktywnych)



## Zadłużenie lokali użytkowych (aktywnych)



**Zarząd Spółdzielni zwraca uwagę, że na dzień podpisania sprawozdania część zadłużeń została już spłacona.**

Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze oraz ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Zgodnie z powołanymi przepisami, różnica między kosztami a przychodami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości danego roku obrotowego zwiększa odpowiednio koszty i przychody roku następnego. Od 01.01.2007 r. w oparciu o art. 17 ust.1 pkt 44 ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. W związku z powyższym, każda inna działalność prowadzona przez spółdzielnię mieszkaniową niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, podlega opodatkowaniu. W przypadku WSM „Żoliborz Centralny” jest to wynajem lokali usługowych, pomieszczeń gospodarczych i dochody z tytułu uzyskanych odsetek bankowych.

W 2024 r. Spółdzielnia zawarła kompleksową umowę na dostawę prądu, która gwarantuje stawki na najbliższe cztery lata z wyłączeniem podwyżek (gwarancja stałej ceny w poszczególnych latach).

### Gospodarka remontowa:

Potrzeby Spółdzielni w zakresie remontów, napraw i konserwacji są duże w związku z wiekiem i stanem infrastruktury technicznej będącej w zasobach Spółdzielni oraz z postępującym procesem starzenia się substancji budynkowej i towarzyszącej, dlatego gospodarka remontowa Spółdzielni ma na celu w szczególności:

1. zapewnienie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię,
2. zmniejszenie kosztów utrzymania budynków poprzez stosowanie najnowszych technologii, racjonalizację zużycia ciepła, energii i wody,
3. podniesienie walorów użytkowych i estetycznych zamieszkiwania,
4. zwiększenie bezpieczeństwa zamieszkiwania zarówno pod względem technicznym jak i bezpieczeństwa użytkowego – np. oświetlenie, dojścia, dojazdy, ciągi ewakuacyjne itp.

Dlatego, podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.

**Poniżej przedstawiamy zestawienie zakończonych prac wynikających z planu remontów na 2024 r.**

Kolonia	Budynek	Rodzaj prac	status zadania (planowane, w toku, zakończone)
III	Krasińskiego 16A	remont cokołów	zakończone
V	Słowackiego 5/13A	remont cokołów	zakończone
VIII	Słowackiego 15/19	projekt remontu instalacji CO	zakończone
KP	Promyka 3	remont windy towarowej	zakończone
KP	Promyka 5	remont elewacji I kl. sch. - kontynuacja	zakończone
	WSM ŻC	awarie - prace nieprzewidziane	zakończone

Wszystkie prace przewidziane w planie remontów na 2024 r. zostały zrealizowane.

### Wyniki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości w 2024 r.

	Nieruchomość	Stan na 31.12.2023	Wpływy	Wydatki	Stan na 31.12.2024
01	Krasińskiego 10	1 546 696,59	257 109,04	2 387,88	1 801 417,75
02	Tucholska 9	-105 137,18	60 220,00	1 518,31	-46 435,49
03	Tucholska 11	-73 897,46	88 448,93	805,04	13 746,43
04	Tucholska 13	-166 957,98	31 137,95	323,22	-136 143,25
05	Toeplitza 2	665 590,06	144 378,62	10 849,65	799 119,03
06	Krasińskiego 16	539 381,84	278 116,57	124 350,85	693 147,56
07	Krasińskiego 18	261 627,00	396 219,50	3 649,00	654 197,50
08	Słowackiego 5/13	127 747,88	273 384,06	76 192,58	324 939,36
09	Filarecka 3	566 347,83	71 481,86	680,52	637 149,17
10	Suzina 3	-815 810,02	241 356,70	2 239,96	-576 693,28
11	Słowackiego 15/19	837 392,55	209 105,63	22 879,45	1 023 618,73
12	Próchnika 8A	758 007,59	160 748,15	49 019,46	869 736,28
13	Próchnika 8BE	-407 325,89	82 755,14	3 468,65	-328 039,40
14	Próchnika 8CD	-334 030,26	87 857,45	813,55	-246 986,36
15	Sarbiewskiego 2	-1 290 608,03	232 590,52	2 155,30	-1 060 172,81
16	Popieluszki 14	1 244 461,90	289 387,46	2 687,42	1 531 161,94
17	Popieluszki 16	-449 355,56	88 245,03	24 144,61	-385 255,14
18	Mickiewicza 33B	-264 225,02	28 317,44	262,96	-236 170,54
19	Mickiewicza 33C	-258 709,18	29 402,18	3 405,03	-232 712,03
20	Mickiewicza 33D	-151 389,72	28 269,05	262,62	-123 383,29
21	Mickiewicza 35	-97 298,72	28 307,92	262,96	-69 253,76
22	Mickiewicza 35A	-132 149,09	28 335,61	263,13	-104 076,61
23	Promyka 1	-1 814 127,56	230 063,65	147 128,53	-1 731 192,44
24	Promyka 3	-457 221,01	232 839,93	490 995,61	-715 376,69
25	Promyka 5	-4 889 468,99	279 404,95	1 116 342,85	-5 726 406,89
	<b>Razem nieruch.</b>	<b>-5 160 458,43</b>	<b>3 877 483,34</b>	<b>2 087 089,14</b>	<b>-3 370 064,23</b>

#### Walne Zgromadzenie:

15 czerwca 2024 r. odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni, na którym zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni, sprawozdanie Rady Nadzorczej, sprawozdania Zarządu za rok 2024. Członkowie Zarządu otrzymali absolutoria za 2024. Dokonano podziału nadwyżki bilansowej oraz uzupełniono skład Rady Nadzorczej. Do składu RN dołączyła Pani Magdalena Ślaska.

#### Sprawy gruntów:

##### Sarbiewskiego 2

Po długotrwałej procedurze, Decyzją Prezydenta m.st. Warszawy zatwierdzono podział działki 29/7 z obrębu 7-01-06 na dwie działki o numerach 29/22 i 29/23. W księdze wieczystej WA1M/00477421/5 uwidocznione zostały ww. działki, jednakże nie została jeszcze założona księga wieczysta dla działki 29/23. Dopiero po rozpatrzeniu sprawy przez Sąd wieczysto-księgowy (założenie nowej księgi wieczystej) będzie możliwe przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności. Dokładamy wszelkich starań, aby jak najszybciej zakończyć ww. proces. Niestety nie mamy wpływu na terminy rozpatrywania wniosków przez Sąd wieczysto-księgowy.

### Popiełuszki 16

W 2024 r. Spółdzielnia kontynuowała postępowanie mające na celu podział geodezyjny działki oznaczonej w ewidencji numerem 29/10, na której znajdują się oba budynki (mieszkalny i usługowy) i po dokonaniu prawomocnym podziale dokona prawem przewidzianych czynności mających na celu wyłączenie z istniejącej księgi wieczystej nowo wydzielonej działki gruntu, zabudowanej budynkiem niemieszkalnym. Komplet dokumentacji został złożony w Biurze Geodezji i Katastru. Pomimo przedstawienia przez Spółdzielnię wszelkich posiadanych dokumentów BGiK oczekuje przedstawienia dodatkowej dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Spółdzielnia wielokrotnie informowała urząd o braku przedmiotowej dokumentacji zarówno w archiwum Spółdzielni, jak i archiwach państwowych.

Odrębną kwestię stanowi brak właściwych zaświadczeń o samodzielności lokali, których metraż nie przekracza 25 m<sup>2</sup>. Urząd Dzielnicy Żoliborz stoi na stanowisku, że „małe” lokale w nieruchomości Popiełuszki 16 nie są lokalami mieszkalnymi. W związku z odmowami wydania zaświadczeń o samodzielności lokali, Spółdzielnia zaskarżyła te decyzje do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Z uwagi na utrzymanie w mocy decyzji Urzędu Dzielnicy, Zarząd Spółdzielni złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. W tym miejscu należy podkreślić, że Zarząd będzie dokładał wszelkich starań, aby unormować kwestie statusu „małych” lokali przy ul. Popiełuszki 16.

### Filarecka 3

Budynek przy ul. Filareckiej 3 położony jest na trzech działkach ewidencyjnych: Nr 32/4 (KW nr WA1M/00035897/2), Nr 43/2 (KW nr WA1M/00022293/4), Nr 48/2 (WA1M/00516459/6) przy czym działki ewidencyjne nr: 32/4 i 43/2 są w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni zaś działka ewidencyjna nr 48/2 stanowi własność Spółdzielni. W 2024 r, na wniosek Spółdzielni, odłączono z księgi wieczystej KW nr WA1M/00035897/2 działki o numerach nr 32/1, 33/1, 58/1, 58/2, 59/1, 59/2, 59/3, 60/1, 60/2 dla których została utworzona nowa księga wieczysta o nr WA1M/00568296/4.

W związku z powyższym Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem do Urzędu Dzielnicy Żoliborz o przekształcenie wieczystego użytkowania w prawo własności działek 32/4 i 43/2.

Do czasu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi przy ul. Filareckiej 3, Sarbiewskiego 2, Popiełuszki 16 na Spółdzielni (w konsekwencji również na mieszkańcach) ciąży obowiązek wnoszenia opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości.

W 2024 r. po wielu latach trudnych negocjacji zawarta została bez kosztowa ugoda sądowa w sprawie o ustalenie drogi koniecznej pomiędzy WSM „ŻC” a SM Mickiewicza. Ustalono zasady: przechodzenia przez furtkę od ul. Książna oraz drogę i chodnik położone na działce 246; wjazdu przez bramę od ul. Książna (pojazdów ratowniczych i innych pojazdów); przechodzenia przez wejście od strony Placu Wilsona oraz przez chodnik i schody prowadzące od tego wejścia. Przedmiotowa ugoda zawarta została na 30 lat.

### **Sprawy społeczno-kulturalne:**

W 2024 r. odbyły się coroczne spotkania Zarządu z mieszkańcami, Radami Kolonii i Członkami Rady Nadzorczej. Lokatorzy mieli okazję do zgłoszenia swoich uwag, problemów dotyczących

poszczególnych kolonii oraz spraw indywidualnych. Zarząd serdecznie dziękuje wszystkim osobom, które poświęciły swój czas i wzięły udział w zebraniach.

Z okazji Dnia Dziecka Zarząd Spółdzielni zorganizował w Parku „Żywiciela” dla dzieci imprezę plenerową. Natomiast z okazji Mikołajek przygotowano dla milusińskich upominki, wręczone przez Mikołaja.

Ponadto funkcjonowały Kluby pod Gruszą, Promyk oraz pracownia plastyczna. Z zajęć w pracowni plastycznej korzysta ok. 60 dzieci. Dodatkowo w 2024r. rozpoczęto zajęcia plastyczne dla Seniorów w Klubie Promyk.

### **Sprawy organizacyjne i kadrowe:**

Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26 z dnia 09.09.2024 r. uchwalony został nowy regulamin organizacyjny wraz ze strukturą organizacyjną Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni zatrudnionych było ogółem 33 osób (31,75 etatu). Pracowników umysłowych było 18 osób (16,75 etatu) oraz pracowników fizycznych – 15 osób (15 etatów).

### **Obsługa prawna:**

W 2024 r., podobnie jak latach ubiegłych, Spółdzielnia była reprezentowana przez Kancelarię Radcy Prawnego Marka Parzycha, która zajmowała się szeregiem spraw np.:

- sporządzanie opinii prawnych w sprawach wskazanych przez Zarząd,
- oceną formalno-prawną projektów uchwał Rady Nadzorczej, projektów umów, aneksów, wniosków i żądań członków Spółdzielni,
- reprezentowała Spółdzielnię przed sądami powszechnymi, sądami administracyjnymi, Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
- sporządzała pozwy i udzielała odpowiedzi na pozwy w przypadku spraw wniesionych przeciwko Spółdzielni,
- sporządzała projekty pism w sprawach związanych z przekształceniem użytkownika wieczystego w prawo własności,
- reprezentowała Spółdzielnię podczas rozpraw sądowych, w postępowaniach przed organami administracji publicznej, policją,
- brała udział w postępowaniach mediacyjnych i różnego rodzaju negocjacjach prowadzonych przez Spółdzielnię,
- uczestniczyła w posiedzeniach organów statutowych Spółdzielni.

### **Plany na 2025 r.**

Na dzień 31.12.2024 r. kondycja finansowa Spółdzielni pozostaje niezachwiana. Pomimo trudności zewnętrznych, zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i organów były realizowane terminowo. Specyfika działalności Spółdzielni wymusza systematyczne regulowanie cyklicznych zobowiązań, niezależnie od wpływów z opłat czynszowych. Wiadomym jest, że wielu naszych mieszkańców boryka się z problemami finansowymi, skutkującymi brakiem możliwości terminowego regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni. W tym miejscu warto podkreślić jak ważną rolę w funkcjonowaniu Spółdzielni odrywają lokale użytkowe. Wpływy z najmu tych lokali generują określone zyski, a to w

konsekwencji daje możliwość podziału nadwyżki bilansowej i udzielenie naszym członkom bonifikaty w opłatach.

Spółdzielnia nie jest narażona na istotne ryzyko zmiany stóp procentowych, ponieważ lokuje wolne środki pieniężne na rachunkach bankowych i nie korzysta obecnie z kredytów bankowych i pożyczek. Ponadto Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych i w związku z tym nie jest narażona na ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi. W ocenie Zarządu wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że obecnie nie występuje ryzyko utraty płynności.

W 2025 r. Zarząd zamierza:

- kontynuować prace remontowe wynikające z przeglądów budynków oraz bieżących potrzeb,
- intensyfikować działania mające na celu dalszą optymalizację ponoszonych kosztów eksploatacji,
- intensyfikować działania zmierzające do systematycznego obniżenia zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,
- dodatkowo, w związku z trwającymi działaniami wojennymi w Ukrainie, Zarząd zamierza dokonać przeglądu i oceny zasobów pod względem możliwości wykorzystania ich w celu zapewnienia miejsc czasowego schronienia.

Biorąc pod uwagę dynamicznie zmieniającą się sytuację gospodarczą w Polsce i na świecie oraz dostrzegając zagrożenia i ryzyka dla działalności Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni będzie nadal podejmował rozważne decyzje, gwarantujące jak najlepsze zabezpieczenie interesów Spółdzielni oraz jej Członków.

Warszawa, 28.04.2025 r.