

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP” ZA 2025 ROK

ZESTAWIENIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I UŻYTKOWYCH BĘDĄCYCH W ZARZĄDZANIU SM "STROP" według stanu na dzień 31.12.2025 r.								
L.p	Adres budynku	LOK. MIESZKALNE		LOKALE UŻYTKOWE		GARAŻE		
		Ilość	Łącznie powierzchnia	Ilość	Łącznie powierzchnia	Ilość m.p.	Ilość boksów	Łącznie powierzchnia
1	Żelazna	148	8.154,1	7	419,40			
2	Samolotowa	215	12.714,7					
3	Szeligowska	233	14.299,6	5	230,20	0	19	359,50
4	Bellottiego 1	79	4.811,6	14	1.886,60			
5	Bellottiego 3	25	1.598,4	1	364,9			
6	Bellottiego 3b	111	6.958,6	2	438,90			
7	Wolność 6	91	5.819,5				20	297,10
8	Dzielną 21	130	8.743,1	17	1.620,80	119		2.958,70
9	Deotymy 43a	93	5.467,3				38	581,60
10	Schroegeera 85	30	1.165,8					
11	Rozbrat 8	26	1.546,2	5	212,90			
12	Chmielna 104	51	3.013,1	2	128,80	18		374,60
13	Skierniewicka 21	185	11.752,4	21	4.549,80			
14	Skierniewicka 21 - garaż					148		2.780,50
14	Nasielska 30	19	1.261,5				6	157,10
15	Bryłowska 35	55	3.542,5	1	64,90	36		844,20
16	Ekologiczna 8	85	5.559,0	6	440,90	51		1.043,80
17	Agawy 8	28	2.385,9			33		783,70
18	Płocka 17	170	10.714,8	26	4.484,90	130		3.792,00
19	Płocka 15, 15a, 15b, 15c	281	16.757,1	8	805,10	275	4	8.215,20
20	Żytnia	262	19.340,7	34	7.055,00	411		15.364,00
21	Kacza I	246	18.091,9	31	4.646,20	177		5.989,00
22	Wolność 3a		.0,0	15	2.433,20	170		5790,70
23	Kacza II	147	10.952,4	28	3.015,60	129		4.468,00
24	Aleje Jerozolimskie 157	23	1.775,9			24		646,00
25	Narwik	168	9.831,2			183		4.509,50
26	Bellottiego 5a			1	.74,00	63		1.522,50
	O G Ó Ł E M	2901	186.257,3	224	32.872,10	1967	87	60.477,70

I. Działalność samorządowa i organizacyjna Spółdzielni.

1. W roku 2025 Zarząd Spółdzielni w ramach swoich statutowych uprawnień, zwołał Walne Zgromadzenie Spółdzielni, które odbyło się w dniu 12 czerwca 2025 r. w budynku Związku Nauczycielstwa Polskiego - Zarząd Główny w Warszawie, przy ulicy Wybrzeże Kościuszkowskie 35. Zgodnie z przyjętym porządkiem obrad, zebrani w głosowaniu zatwierdzili sprawozdanie Zarządu z działalności oraz sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024 oraz udzielili Członkom Zarządu absolutorium za rok 2024, a także zatwierdzili podział wyniku finansowego Spółdzielni za rok 2024.

W Walnym Zgromadzeniu SM „STROP” bezpośredni udział wzięło 126 na 3.577 uprawnionych członków. Ponadto 77 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na Walnym Zgromadzeniu.



2. W roku 2025 Zarząd Spółdzielni zwołał 23 zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Ponadto na dwóch nieruchomościach zostały zwołane dodatkowe zebrania, jedno na Bellottiego 3B i dwa na Wolność 6. Na zebraniach omawiane były bieżące sprawy związane z funkcjonowaniem osiedli/nieruchomości i planowane remonty. Uprawnionymi do uczestnictwa w zebraniu mieszkańców są członkowie posiadający tytuły prawne do lokali znajdujących się na nieruchomości.

W zebraniach udział wzięło łącznie 385 na 3.737 uprawnionych członków do udziału w jednym lub więcej zebrań, z uwagi na posiadane tytuły prawne do lokali w nieruchomościach objętych zwołanymi zebraniem mieszkańców.



3. W roku 2025 Walne Zgromadzenie Spółdzielni dokonało wyboru Rady Nadzorczej, w składzie 15-sto osobowym na kolejną trzyletnią kadencję. Informacja na temat działalności Rady Nadzorczej w okresie od czerwca 2025 r. do maja 2026 r. jest przedmiotem odrębnego sprawozdania.

4. Podstawowa działalność Spółdzielni.

W 2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „STROP” kontynuowała swoją działalność organizacyjno-gospodarczą na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 593)
2. Ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. 2024 r. poz. 558)
3. Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tj. Dz. U. 2026 r. poz. 522)

4. Ustawy o ochronie danych osobowych z dnia 10 maja 2018 r. (tj. Dz. U. 2019 r. poz. 1781)
5. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tj. Dz. U. 2021 r. poz. 1048)
6. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”
7. Wewnętrznych regulaminów
8. Planu gospodarczego na 2025 r., zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Działalność Spółdzielni prowadzona jest na terenach Dzielnic: Wola, Bemowo, Ochota, Śródmieście, Bielany, Ursynów i Praga Południe.

Głównym zadaniem Zarządu jest kierowanie działalnością Spółdzielni, reprezentowanie jej na zewnątrz oraz kompleksowy nadzór nad prawidłową realizacją planów gospodarczych i remontowych przyjętych przez Radę Nadzorczą. Wśród zadań ważne miejsce zajmuje stopień sprawności technicznej poszczególnych budynków, jego elementów i instalacji oraz infrastruktury osiedlowej. W ramach swojej działalności Zarząd podejmował decyzje niezastrzeżone w ustawie lub statucie innym organom.

Zarząd prowadzi racjonalną politykę kadrową. Zasoby kadrowe stanowi w pełni wykwalifikowany zespół pracowników.

Na dzień 31.12.2025 r. w Spółdzielni zatrudnionych było 50 pracowników na umowę o pracę, z czego: 25 pracowników biurowych (w tym jedna osoba na urlopie wychowawczym), 6 pracowników służb technicznych i 19 gospodarzy budynków (w tym jedna osoba na urlopie wychowawczym).

Zarząd Spółdzielni w roku 2025 działał w składzie:

Prezes Zarządu	-	Leszek Jedynak
Wiceprezes Zarządu - Główna Księgowa	-	Anna Kobus (do 30.04.2025)
Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych	-	Mariusz Bozio (od 03.03.2025)

W roku 2025 r. Zarząd działał w dwuosobowym składzie. Rada Nadzorcza zatwierdziła Uchwałą nr 4/2025 z dnia 24.02.2025 r. nową strukturę organizacyjną Spółdzielni wraz z Regulaminem organizacyjnym określającym podstawowe obowiązki i uprawnienia osób kierujących wykonywaniem zadań Spółdzielni jako zakładu pracy oraz podział zadań na poszczególne komórki organizacyjne (działy, zespoły) i samodzielne stanowiska pracy.

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni odbył 32 protokołowane posiedzenia, na których podjęto 53 uchwały. Przedmiotem obrad były sprawy związane z bieżącą działalnością Spółdzielni, w szczególności w zakresie spraw organizacyjno-prawnych, ekonomicznych, finansowo-księgowych, gospodarki zasobami mieszkaniowymi, remontową i techniczno-eksploatacyjną.

Ponadto Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, Prezydium i Komisji Rady, a także w Zebraniach mieszkańców i Rad Osiedli/Nieruchomości.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała działalność zgodnie z ustaleniami planu gospodarczego na 2025 rok, przyjętego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 20/2024 z dnia 16.12.2024 r. Plan ten określał szczegółowo poziom kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz działalnością remontową poszczególnych nieruchomości.

Działalność Zarządu ukierunkowana była przede wszystkim na: realizację zadań ujętych w rocznym planie gospodarczym, właściwe zarządzanie nieruchomościami, remonty budynków, utrzymanie w należytym stanie estetycznym terenów osiedlowych w ramach posiadanych środków finansowych, a także utrzymaniu na dobrym poziomie wskaźników ekonomicznych. Dążąc do poprawy jakości obsługi mieszkańców, Zarząd kontynuował prace związane z wdrożeniem nowego zintegrowanego oprogramowania komputerowego w Spółdzielni.

Spółdzielnia w 2025 r. złożyła do PGNiG oświadczenia dot. ochrony taryfowej dla odbiorców paliw gazowych.

Realizując zadania statutowe, w oparciu o przepisy prawne i wewnętrzne regulaminy, Spółdzielnia w roku 2025 kontynuowała działania windykacyjne należności z tytułu opłat eksploatacyjnych w ramach, których:

- / wystosowano 525 dokumentów windykacyjnych informujących o zadłużeniu, w tym: 391 wezwań do zapłaty i 134 ostatecznych wezwań do zapłaty;
- / zawarto z 20 członkami Spółdzielni ugody na ratalną spłatę zadłużenia na łączną kwotę 149.349,66 zł;
- / wobec 9 członków Spółdzielni złożyła w sądzie pozwą o zapłatę, na łączną kwotę zaległości 153.138,29 zł;
- / uzyskano 15 nakazów zapłaty na łączną kwotę 189.393,63 zł, w tym 8 nakazów z pozwów złożonych w 2024 r.;

- / złożono do Komornika wnioski o licytację spółdzielczych praw do miejsc postojowych wobec dwóch członków Spółdzielni;
- / skierowano do Rady Nadzorczej wnioski o wyrażenie zgody na przymusową sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze licytacji wobec członka Spółdzielni długotrwale i uporczywie zalegającego z tytułu opłat za użytkowanie lokalu.

Spółdzielnia starając się przeciwdziałać powstawaniu długów 2-3 miesięcznych, utrzymując kontakt z użytkownikami lokali telefonicznie i drogą elektroniczną, przesłała łącznie 6.075 powiadomień o stanie salda opłat, z czego 5.371 drogą mailową i 704 telefonicznych wiadomości (SMS). W tym trybie korespondencji przesyłana była dodatkowa informacja, przypominająca o zbliżającym się terminie wnoszenia opłat, z których skorzystało w 2025 roku 901 osób. Osoby, które nie złożyły oświadczeń o wyborze sposobu korespondencji, otrzymywały informacje w formie papierowej.

Mając na uwadze, że członkowie Spółdzielni korzystają z dostępu do portalu lokatorskiego, który umożliwia śledzenie na bieżąco kont lokalowych i ułatwia prawidłowe i terminowe regulowanie opłat niezależnie od bezpośrednich kontaktów z pracownikami Spółdzielni, Zarząd planuje w roku 2026 dodatkowo uruchomić portal w formie aplikacji mobilnej na telefony komórkowe.

W roku sprawozdawczym nadal odczuwalny był wzrost wysokości opłat z tytułu użytkowania lokali związany ze wzrostem cen energii elektrycznej i ciepłej, a także wzrostem płacy minimalnej, który przełożył się na wzrost cen usług. Mimo to wysokość zaległości w Spółdzielni w stosunku do należnych opłat rocznych w roku w 2025 r. pozostaje nadal na stosunkowo niskim poziomie i wynosi 2,47%, dla porównania w 2024 r. wynosił 2,93%.

W okresie sprawozdawczym kontynuowano działania związane z regulacją prawną nieruchomości Spółdzielni, stosownie do zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.XII.2000 r.

W zakresie uzyskania prawa do terenu zabudowanego obiektem Spółdzielni (dwupoziomowy parking na Skierniewickiej 21), Spółdzielnia uczestniczy w postępowaniu sądowym z powództwa wniesionego w 2020 r. przeciwko m.st. Warszawa o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu - zabudowanego parkingiem. Po oddaleniu w 2024 r. przez Sąd roszczenia Spółdzielni, została złożona apelacja i sprawa toczy się w II instancji.

Niezależnie od powyższego postępowania, toczy się postępowanie wszczęte przez Spółdzielnię wnioskiem o zasiedzenie tego terenu. Powołany przez Sąd biegły geodeta wydał opinię, w której dokładnie określił granice terenu objętego dochodzonym zasiedzeniem, zabudowanego dwupoziomowym parkingiem Spółdzielni. Sprawa pozostaje w toku.

Nadal w I instancji toczy się postępowanie sądowe z powództwa Spółdzielni wniesionego w 2022 r. przeciwko m.st. Warszawa o zobowiązanie do przeniesienia na rzecz SM „STROP” własności nieruchomości zajętej przez część budynku osiedla Płocka 15, o powierzchni 651 m². Powództwo zostało złożone w trybie art. 231 § 1 k.c., celem przyłączenia tego gruntu do terenu osiedla i ostatecznego uregulowania stanu prawnego nieruchomości Płocka 15, 15a, 15b i 15c, umożliwiające podjęcie uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

II. Działalność ekonomiczno - finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025 zbadane zostało przez Biegłego Rewidenta reprezentującego firmę WM Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Chrzanowie i zostało pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą SM „STROP” Uchwałą nr 6/2026 podjętą na posiedzeniu w dniu 18 maja 2026r. oraz rekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni składa się z:

- / bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r., który wykazuje sumę bilansową po stronie aktywów i pasywów w wysokości 236.399.776,82 złotych,
- / rachunku zysków i strat za rok 2025 wykazującego zysk netto na kwotę 3.755.620,62 złotych,
- / zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy 2025 wykazującego zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 5.284.131,07 złotych,
- / rachunku przepływów pieniężnych za rok 2025 wykazującego zwiększenie środków pieniężnych o kwotę 2.837.585,58 złotych,
- / dodatkowe informacje i objaśnienia.

- Wykazane w bilansie aktywa trwałe stanowią 84,63% w strukturze majątku ogółem i w stosunku do roku ubiegłego zmalały o 6.537.447,22

złotych. Spadek ten spowodowany jest procesem wyodrębnienia własności lokali, dokonywanym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- Rzeczowe aktywa trwałe są w 91,00% pokryte kapitałem podstawowym Spółdzielni.
- Udział kapitału (funduszu) własnego, w roku 2025 stanowił 78,69% sumy pasywów.
- Aktywa obrotowe wynoszą 36.295.577,55 zł i stanowią 15,35% wielkości aktywów, a w porównaniu do roku ubiegłego zwiększyły się o 3,63 % (1.272.685,91zł). Należności krótkoterminowe w stosunku do roku ubiegłego zmniejszyły się o 153.071,37 zł
- Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, na dzień 31.12.2025 r. wynosiło **1.116.024,7 zł**, co stanowi **2,47%** przychodów z tytułu opłat za lokale.

Wskaźniki płynności finansowej za rok 2025 potwierdzają brak ryzyka utraty płynności finansowej Spółdzielni.

I tak:

- wskaźnik płynności bieżącej wynosi 1,58 (zakres bezpieczny 1,2-2), co oznacza, że SM „STROP” zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi;
- wskaźnik płynności szybkiej oscyluje w okolicach 1,38, co stanowi bezpieczną wartość. Do tego na przestrzeni ostatnich 3 lat wskaźnik jest na stabilnym poziomie;
- wskaźnik wypłacalności gotówkowej w okolicach 1,31 - wysokość powyżej wartości optymalnych, wykazuje wysoką zdolność do regulowania swoich zobowiązań, nawet w krótkim okresie;
- szybkość obrotu należnościami - wskaźnik na bezpiecznym poziomie, poniżej średniej w innych branżach;
- wskaźnik ogólnego zadłużenia - wartość wskaźnika 0,21 wskazuje na niski poziom zadłużenia SM „STROP”.

Analiza wskaźników wskazuje na dobrą sytuację finansową Spółdzielni w zakresie posiadanych środków pieniężnych i możliwości regulowania zobowiązań Spółdzielni z tytułu dostaw mediów, świadczonych usług.

Zobowiązania długoterminowe Spółdzielni na koniec 2025 r. stanowią 9,22% w strukturze źródeł finansowania i wynoszą 21.819.082,60 zł, a dotyczą

kredytów termomodernizacyjnych Bellottiego 3B oraz kredytów remontowych Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Osiedle Samolotowa, Wolność 6.

Zobowiązania krótkoterminowe stanowią 9,73% w strukturze pasywów w roku 2025 i wynoszą 23.018.145,18 zł.

W powyższej kwocie ujęto m.in.:

- wysokość kredytów do spłaty w roku 2025 z tytułu: kredytu termomodernizacyjnego Bellottiego 3B oraz kredytu remontowego Skierniewicka 21, Ekologiczna 8, Wolność 6, Osiedla Samolotowa na łączną kwotę 563.561,16 zł
- zobowiązanie z tytułu dostaw i usług na kwotę 8.349.013,55 zł
- fundusze specjalne na kwotę 12.492.808,21 zł

W roku 2025 wykazane przychody netto w rachunku zysków i strat wynoszą 47.597.641,10 zł, z czego przypada na:

- eksploatację i utrzymanie nieruchomości 23.294.223,41 zł
- media (centralne ogrzewanie, zimna woda, podgrzanie wody, wywóz nieczystości) 21.578.318,35 zł
- administrowanie zasobami obcymi i inne 1.165.132,39 zł
- pożytki i przychody z nieruchomości 1.533.903,25 zł
- sprzedaż pozostała 26.063,70 zł

Zmiana produktów w kwocie 70.059,36 zł dotyczy rozliczeń międzyokresowych.

- Koszty działalności operacyjnej Spółdzielni w roku 2025 wyniosły 47.209.395,13 zł i w stosunku do roku ubiegłego zwiększyły się o kwotę 2.445.550,14 zł, co stanowi 5,46 %.
- Koszt zużycia materiałów i energii w stosunku do roku ubiegłego zwiększył się o 1.706.435,82 zł i wyniósł 19.942.179,86 zł, co stanowi 9,35 %, w tym:
 - **centralne ogrzewanie i ciepła woda wzrost o 12,59 %**
 - **energia elektryczna spadek o 11,56 %**
- Koszt usług obcych wynosi 10.808.900,76 zł, wzrost w stosunku do roku ubiegłego o 220.460,39 zł, co stanowi 2,08 %.
- Wynagrodzenia osobowe w roku 2025 wyniosły 4.698.774,69 zł i wzrosły w stosunku do roku 2024 o 6,26 %.
- Podatki i opłaty w stosunku do roku 2024 spadły o 11,58%.

- Pozostałe koszty rodzajowe wzrosły o 5,05 % w stosunku do kosztów z roku ubiegłego.
- Koszty utrzymania nieruchomości wraz z mediami (bez funduszu remontowego) w roku 2025 wyniosły 37.536.609,48 i stanowią 79,51% ogółu kosztów operacyjnych Spółdzielni. W stosunku do roku ubiegłego wzrosły o 5,79%.
- Udział poszczególnych składników kosztów w kosztach eksploatacji za lata 2024 - 2025 przedstawiono w **Tabeli nr 1.**
- Zmiany w wysokości wnoszonych przez użytkowników lokali opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej za rok 2024 i 2025 poszczególnych nieruchomości prezentuje **Tabela nr 2.**

Analiza danych zawartych w Tabeli nr 2 pokazuje, że dla większości nieruchomości opłata eksploatacyjna pozostała na tym samym poziomie, bądź nieznacznie wzrosła.

W roku 2024, Zarząd Spółdzielni przeanalizował koszty wpływające na wysokość opłat eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach. Na podstawie tej analizy, przygotowano indywidualne plany finansowo-rzeczowe dla każdego Osiedla w zasobach Spółdzielni. Średnia stawka opłaty eksploatacyjnej zaplanowana na podstawie planu kosztów na rok 2025 wyniosła 3,46 zł/m² dla zasobów Spółdzielni. Po uwzględnieniu wyniku roku poprzedniego, średnią stawkę opłaty eksploatacyjnej obniżono do poziomu 3,34 zł/m² miesięcznie. Wynik roku 2025 oparty na poniesionych kosztach wykazał, że średnia stawka opłaty eksploatacyjnej wynikającej z poniesionych kosztów na Osiedlach dla roku 2025 wyniosła 3,26 zł/m². Wynika to z efektywnego i optymalnego zarządzania kosztami, co pozwoliło na zredukowanie planowanych wydatków.

- Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości za rok 2025, po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych (narastająco) i uzyskanych pożytków od nieruchomości za rok 2024 wykazuje nadwyżkę na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości w kwocie **2.852.912,10 zł**, co prezentuje **Tabela nr 3.**
- Koszty utrzymania biura Spółdzielni oraz koszty osobowe ponoszone z tytułu prowadzonej działalności w 2025 roku wyniosły 6.422.183,42 zł i stanowiły 13,60% ogółu kosztów działalności operacyjnej. Zostały one wykonane w 93,71% kosztów planowanych.

Tabela 1

Procentowy udział kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów w kosztach operacyjnych Spółdzielni w roku 2024 i 2025

Lp.	Wyszczególnienie	2024 rok	2025 rok	zmiana do roku 2024
1	Koszty eksploatacji, w tym:	30,47%	30,98%	0,51%
-	Zarządzanie i obsługa nieruchomości	12,84%	12,69%	-0,14%
-	Utrzymanie czystości	7,17%	7,25%	0,09%
-	Materiały, konserwacje i obligatoryjne przeglądy	5,42%	6,03%	0,61%
-	Ubezpieczenie, pozostałe koszty i opłata stała c.w.	5,04%	5,00%	-0,04%
2	Dozór - ochrona	7,77%	7,99%	0,22%
3	Centralna ogrzewanie	23,65%	25,23%	1,58%
4	Woda - ciepła i zimna	19,64%	20,91%	1,27%
5	Opłaty na rzecz Urzędu Miasta	3,43%	2,76%	-0,67%
6	Inne usługi	0,83%	0,87%	0,05%
7	Wywóz nieczystości	8,47%	6,27%	-2,19%
8	Winda	1,03%	1,05%	0,02%
9	Energia elektryczna	4,72%	3,94%	-0,77%

Ujęcie graficzne Tabeli nr 1

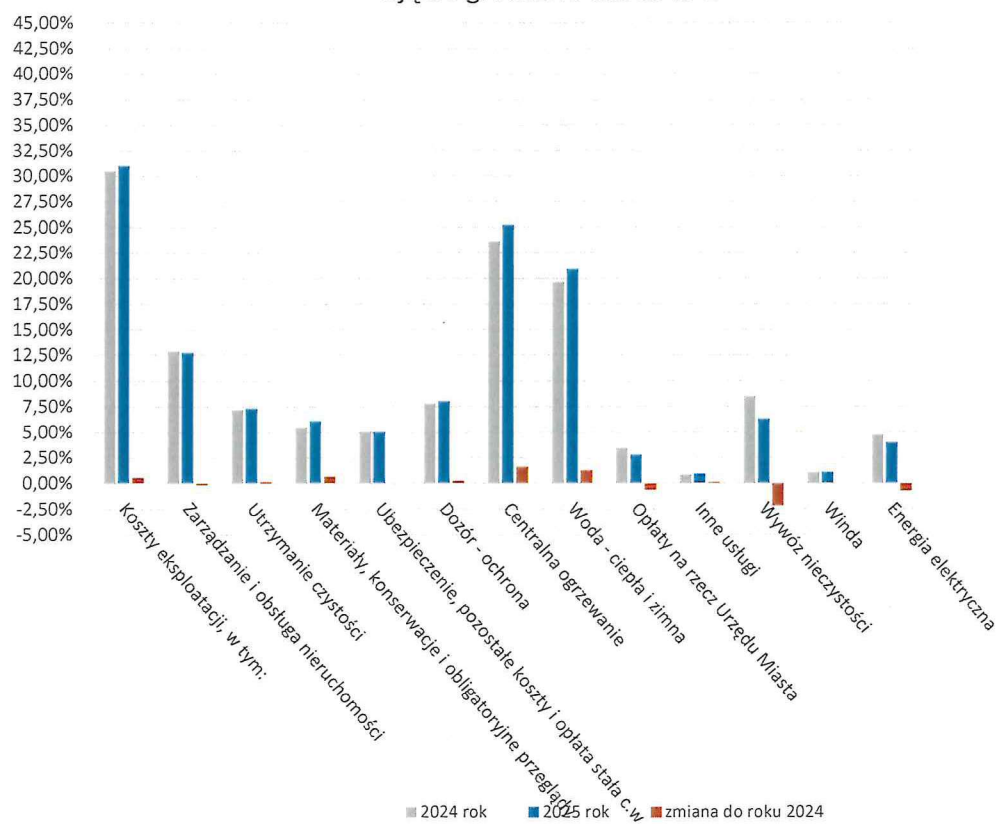


Tabela 2

Zmiany stawek opłaty eksploatacyjnej w okresie od 01.04.2024r. do 31.12.2025r.

Lp.	Nieruchomości	Opłata eksploatacyjna			
		od 01.04.2024	od 01.10.2024	od 01.04.2025	od 01.10.2025
		zł/m2			
1	Żelazna	3,40	3,40	3,40	3,40
2	Deotymy	3,43	3,43	3,43	3,43
3	Samolotowa	3,55	3,55	3,65	3,65
4	Schroegeera	4,86	4,86	4,86	4,86
5	Szeligowska	3,23	3,23	3,23	3,23
6	Rozbrat	3,59	3,59	4,08	4,08
7	Bellottiego 1	3,28	3,28	2,90	2,90
8	Bellottiego 3	3,40	3,40	3,40	3,40
9	Bellottiego 3b	3,57	3,57	3,57	3,57
10	Wolność 6	3,51	3,51	3,51	3,51
11	Dzielna 21	2,55	2,55	2,55	2,55
12	Chmlelna	3,99	3,99	3,99	3,99
13	Nasielska	4,47	4,47	4,17	4,17
14	Skierniewicka	2,98	2,98	2,98	2,98
15	Bryłowska	3,61	3,61	3,61	3,61
16	Ekologiczna	5,09	5,09	5,15	5,15
17	Agawy	3,57	3,57	3,57	3,57
18	Płocka 15	2,58	2,58	2,58	2,58
19	Płocka 17	2,03	2,03	2,14	2,14
20	Żytnia	2,72	2,72	2,72	2,72
21	Kacza I	3,37	3,37	3,30	3,30
22	Kacza II	3,06	3,06	3,06	3,06
23	Al. Jerozolimskie	3,52	3,52	3,82	3,82
24	Narwik	3,03	3,03	3,03	3,03
25	Wolność 3a	3,28	3,28	3,28	3,28
26	Bellottiego 5A	2,16	2,16	2,16	2,16
27	Skierniewicka - parking	1,98	1,98	1,98	1,98

Wysokość opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali w okresie
od 01.04.2024 do 31.12.2025

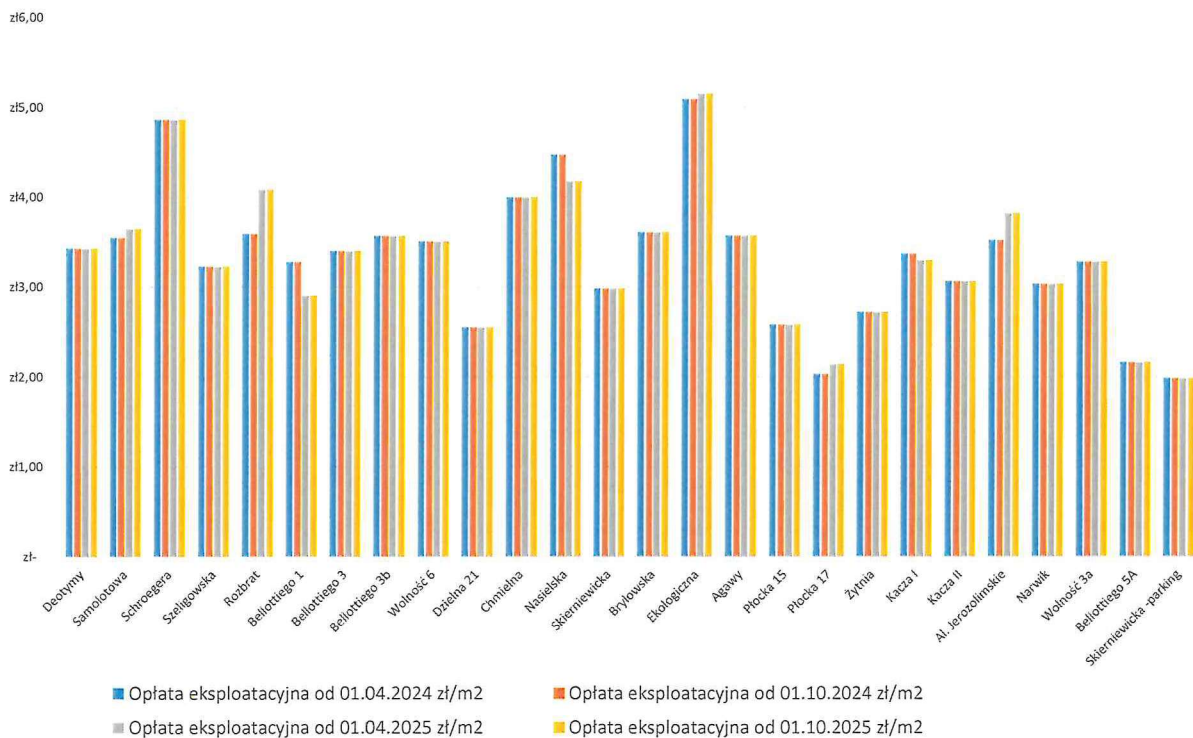


Tabela 3

**Ogółem wynik na kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości na dzień
31.12.2025r., po uwzględnieniu wyniku z lat ubiegłych z pożytkami 2024r.**

Lp	Nieruchomość	Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	
		ujemny	dodatni
1	AGAWY	- zł	52 813,13 zł
2	ALEJE JEROZOLIMSKIE	- zł	59 290,60 zł
3	BELLOTTIEGO 1	- zł	65 180,73 zł
4	BELLOTTIEGO 3	- zł	26 209,50 zł
5	BELLOTTIEGO 3B	- zł	74 841,43 zł
6	BELLOTTIEGO 5	- zł	71 410,16 zł
7	BELLOTTIEGO 5A	- zł	19 906,60 zł
8	BRYŁOWSKA	- zł	40 291,78 zł
9	CHMIELNA	- zł	50 835,04 zł
10	DEOTYMY	- zł	61 954,72 zł
11	DZIELNA	- zł	69 849,88 zł
12	EKOLOGICZNA	- zł	90 185,84 zł
13	KACZA I	- zł	219 871,18 zł
14	KACZA II	- zł	130 136,34 zł
15	NARWIK - GÓRCZEWSKA	- zł	44 461,87 zł
16	NASIELSKA	- zł	45 203,52 zł
17	PŁOCKA 15	- zł	672 270,96 zł
18	PŁOCKA 17	- zł	168 122,20 zł
19	ROZBRAT	- 9 958,88 zł	- zł
20	SAMOLOTOWA	- zł	173 785,47 zł
21	SCHROEGERA	- zł	23 958,12 zł
22	SKIERNIEWICKA 21	- zł	206 029,57 zł
23	SKIERNIEWICKA - PARKING	- 22 537,45 zł	- zł
24	SZELIGOWSKA	- zł	146 024,15 zł
25	WOLNOŚĆ 3A	- zł	77 294,07 zł
26	WOLNOŚĆ 6	- zł	79 427,96 zł
27	ŻELAZNA	- zł	63 852,96 zł
28	ŻYTANIA	- zł	152 200,65 zł
	Razem	- 32 496,33 zł	2 885 408,43 zł

W roku 2025 odpis na fundusz remontowy w zasobach całej Spółdzielni wyniósł 8.466.665,93 zł.

Wysokość rocznego odpisu na fundusz remontowy oraz wartość prac remontowych wykonanych w roku 2025 przedstawia **Tabela nr 4.**

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy zamyka się zyskiem netto w wysokości 3.755.620,62 zł. Zysk wynikający z pozostałej działalności operacyjnej, działalności gospodarczej, administrowania zasobami obcymi, oraz z przychodów i pożytków z nieruchomości zatwierdzi Walne Zgromadzenie, rozpatrując następującą propozycję:

-/ kwota w wysokości 1.234.630,06 zł/netto z tytułu pożytków poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zostaje przeznaczona na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach, według zestawienia w **Tabeli nr 5.**;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 665.361,65 zł z tytułu sprzedaży lokalu funkcyjnego na Osiedlu Samolotowa przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego Osiedla Samolotowa w proporcji do pum każdego z budynków wchodzących w skład Osiedla;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 637.409,70 zł z tytułu sprzedaży lokalu funkcyjnego w budynku przy ul. Dzielnej 21 przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie (zwiększenie) funduszu remontowego nieruchomości Dzielna 21 kwotę 407.942,21 zł, nieruchomości Wolność 6 kwotę 229.467,49 zł.;

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 373.839,09 zł z tytułu sprzedaży działki gruntu położonej przy ul Płockiej 15 przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego Osiedla Płocka 15;

- kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 81.000 zł uzyskaną od podmiotu zewnętrznego z przeznaczeniem na remonty Osiedla Płocka 17 przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości Płocka 17;

**PLAN REMONTÓW
NA 2025r.**
(brutto w zł)

L.p.	OSIEDLE	Bilans otwarcia 01.01.2025	Wpływy	Wydatki	Wynik 31.12.2025r. (środki finansowe do dyspozycji)	Zadłużenie z tytułu kredytu bankowego - stan na dzień 31.12.2025r.	Wynik księgowy 31.12.2025
1	2	3	4	5			
1	Agawy	509 076,00	130 270,14	573 991,80	65 354,34		65 354,34
2	Aleje Jerozolimskie	123 929,14	79 273,95	167 828,02	35 375,07		35 375,07
3	Bryłowska *)	84 954,56	109 329,32	167 938,35	26 345,53		26 345,53
4	Chmielna	295 351,45	69 751,44	303 901,79	61 201,10		61 201,10
5	Deotymy	693 498,20	172 743,84	469 541,32	396 700,72		396 700,72
6	Ekologiczna *)	158 334,93	417 918,23	357 896,71	218 356,45	1 352 699,60	-1 134 343,15
7	Bellottiego 1	522 295,80	156 550,68	118 935,24	559 911,24		559 911,24
8	Bellottiego 3	360 246,85	47 119,20	37 224,50	370 141,55		370 141,55
9	Bellottiego 3B *)	242 729,65	381 925,00	544 358,25	80 296,40	37 881,49	42 414,91
10	Dzielna	1 577 054,98	460 806,80	74 532,31	1 963 329,47		1 963 329,47
11	Wolność 6 *)	-38 219,04	452 275,24	426 426,11	-12 369,91	1 275 406,49	-1 287 776,40
12	Kacza I	344 912,52	683 541,72	383 016,55	645 437,69		645 437,69
13	Wolność 3a	594 377,57	204 614,88	24 963,82	774 028,63		774 028,63
14	Kacza II	673 972,16	419 040,00	75 525,61	1 017 486,55		1 017 486,55
15	Żytnia	733 850,27	965 248,28	261 236,73	1 437 861,82		1 437 861,82
16	Narwik Górczewska **)	-3 490,86	565 718,00	555 714,93	6 512,21	504 151,11	-497 638,90
17	Nasielska	226 054,79	59 900,22	32 509,77	253 445,24		253 445,24
18	Płocka 17	1 331 078,44	387 712,50	176 126,02	1 542 664,92		1 542 664,92
19	Płocka 15	-32 111,83	634 665,60	431 389,68	171 164,09		171 164,09
20	Rozbrat	170 905,36	62 150,40	3 327,16	229 728,60		229 728,60
21	Samolotowa 1 *)	52 706,53	280 283,60	266 789,94	66 200,19	123 449,50	-57 249,31
22	Jugosłowiańska 8 *)	36 568,20	378 851,50	325 068,34	90 351,36	278 458,74	-188 107,38
23	Jugosłowiańska 10 *)	44 643,67	517 871,20	451 466,97	111 047,90	243 468,13	-132 420,23
24	Schroegera	94 872,34	47 214,90	15 253,14	126 834,10		126 834,10
25	Skierniewicka *)	-94 991,96	1 612 808,97	1 306 548,99	211 268,02	421 365,09	-210 097,07
26	Skierniewicka PARKING	101 385,36	0,00	0,00	101 385,36		101 385,36
27	Szeligowska	656 779,79	543 369,68	299 196,47	900 953,00		900 953,00
28	Żelazna	52 856,41	411 528,00	95 934,83	368 449,58		368 449,58
29	Bellottiego 5A	34 126,99	38 314,20	31 479,86	40 961,33		40 961,33
30	Mienie Spółdzielni i Osiedla Kercelak	1 363 847,58	0,00	890 895,02	472 952,56		472 952,56
	Razem	10 911 595,85	10 290 797,49	8 869 018,23	12 333 375,11	4 236 880,15	8 096 494,96

Opis:

*) Wydatki funduszu remontowego zabezpieczone kredytem bankowym.

**) Pozostała kwota do zapłaty dla kontrahenta wykonującego remont hali garażowej

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 49.934,31 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przy ul. Deotymy 43A przez STOEN Operator (wygrana sprawa sądowa) przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości Deotymy 43A;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 51.150 zł z tytułu uzyskania odsetek z lokat bankowych środków Funduszu Wsparcia przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Uchwały nr 7/2023 Walnego Zgromadzenia, na zasilenie Funduszu Wsparcia;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 75.000 zł przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na rozwój systemu informatycznego oraz platformy do kontaktów z mieszkańcami oraz dostosowanie stanowisk pracy do wymogów BHP;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności spółdzielni w wysokości 25.000 zł przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 52.295,81 zł przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie Fundusz Wsparcia;

-/ kwotę zysku netto na pozostałej działalności Spółdzielni w wysokości 510.000 zł przeznaczyć, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na zasilenie/zwiększenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości (Osiedli) w zasobach Spółdzielni (wg pum).

III. Działalność remontowa i konserwacyjna zasobów SM „STROP”

Prowadzona działalność remontowa i konserwacyjna ukierunkowana jest na utrzymanie zasobów Spółdzielni w niepogorszonym stanie technicznym i utrzymaniu komfortu użytkowania lokali.

Nad utrzymaniem zasobów Spółdzielni we właściwym stanie technicznym czuwają pracownicy Działu Technicznego w skład, którego wchodzi inspektorzy nadzoru robót z uprawnieniami w branży budowlanej, sanitarnej i elektrycznej. Inspektorzy odpowiednio w swojej specjalności nadzorują przebieg robót remontowych, dokonują odbiorów robót remontowych oraz

Tabela 5**Pożytki poszczególnych nieruchomości za rok 2025**

Lp.	Nieruchomość	Zysk netto [zł]
1	Bellottiego 1	42 994,30
2	Bellottiego 3	3 193,14
3	Bellottiego 3B	28 759,62
4	Bellottiego 5A	34 562,62
5	Bryłowska 35	628,41
6	Chmielna 104	2 707,87
7	Deotymy 43A	9 164,07
8	Dzielna 21	128 687,59
9	Ekologiczna 8	3 684,69
10	Kacza I	106 987,73
11	Kacza II	52 177,87
12	Narwik/Górczewska	37 959,19
13	Płocka 15 A,B,C	66 691,08
14	Płocka 17	205 290,47
15	Rozbrat 8	11 178,27
16	Samolotowa	29 553,78
17	Schroegera 85	478,77
18	Skierniewicka 21	133 762,46
19	Skierniewicka - Parking	72 834,05
20	Szeligowska	110 700,82
21	Wolność 3A	10 011,57
22	Wolność 6	5 971,23
23	Żelazna 76/76A	14 371,70
24	Żytnia 13/15	122 278,76
25	Razem	1 234 630,06

prowadzą nadzór techniczny nad firmami konserwacyjnymi. Na każdy wniosek mieszkańców w sprawie planowanych remontów w lokalach mieszkalnych, przygotowują warunki wykonania robót w zakresie objętym wnioskiem. Pracownicy działu technicznego wykonują również coroczne kontrole techniczne obiektów wynikające z prawa budowlanego.

W roku 2025 realizacja prac remontowych i konserwacyjnych wykonywana była na podstawie zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej SM „STROP” nr 20/2024 z dnia 16.12.2024 r. planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” oraz potrzeb wynikających z przeprowadzonych kontroli stanu technicznego budynków.

Zgodnie z zasadami obowiązującymi w Spółdzielni wybór firm w zakresie robót remontowo - modernizacyjnych, konserwacji, przeglądów, sprzątania terenu, ochrony obiektów, pielęgnacji zieleni, itp. odbywa się w oparciu o *„Regulamin wyboru Firm świadczących usługi na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”*.

Konkursy ofert przeprowadzane są przez Komisję Konkursową w osobach: przewodniczącego, zastępcy przewodniczącego i sekretarza, wybieraną przez Zarząd spośród pracowników różnych działów. Członkiem Komisji Konkursowej jest również pracownik działu merytorycznie odpowiedzialnego za wykonanie usługi, będącej przedmiotem prac Komisji, wskazany przez Zarząd Spółdzielni.

W przypadku usług dotyczących jednego osiedla/nieruchomości Komisja obraduje przy udziale Członka Rady Osiedla/Nieruchomości wyznaczonego przez Radę Osiedla/Nieruchomości. Członek Rady Nadzorczej uczestniczy w pracach Komisji Konkursowej w przypadku usług dotyczących więcej niż jednego osiedla/nieruchomości lub usług o wartości przekraczającej 200.000 zł netto.

W roku 2025 przeprowadzono 21 konkursów, których zestawienie zawiera **Tabela nr 6.**

Spośród przeprowadzonych konkursów ofert wyłoniono wykonawców na:

- > roboty w zakresie przebudowy poziomów instalacji wody zimnej ciepłej i cyrkulacji oraz instalacji ppoż. w budynku przy Al. Jerozolimskich 157;

WYKAZ KONKURSÓW OFERT PRZEPROWADZONYCH W 2025 ROKU

L.p.	Przedmiot konkursu	Udział	Termin składania ofert	Termin otwarcia ofert	Termin zakończenia prac Komisji Konkursowej	Decyzja Zarządu	Wybór firmy
1	Konkurs ofert na wykonanie przyłącza sieci ciepłej i wężła ciepłego do budynku przy ul. Nasielskiej 30 w Warszawie, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 01/2025	R.N.	14.02.2025	17.02.2025	17.02.2025	28.02.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu z dnia 28.02.2025 - brak odpowiednich środków na FR
2	Konkurs ofert na remont instalacji ZW, CW i cyrkulacji oraz instalacji ppoż. w budynku przy Al. Jerozolimskich 157 w Warszawie, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 02/2025	R.N.	14.02.2025	17.02.2025	24.02.2025	26.02.2025	INSTALACJE SANITARNE I OGRZEWECZE FURCZAK spółka jawna, 02-784 Warszawa, ul. Pasaż Ursynowski 11/U-15
3	Konkurs ofert na wykonanie koncepcji „zieleni” wraz z aranżacją na terenie obejmującym działki 16/9 obręb 60206, 57/5, 68/5 z obrębu 60204 na nieruchomości przy ul. Bellottiego 3B w Warszawie, na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 03/2025	R.N. R.O.	28.02.2025	28.02.2025	20.02.2026	25.02.2026	VESTI Sławomir Żemojć, 05-077 Warszawa, ul. Mazowiecka 18/B23
4	Konkurs ofert na wykonanie wymiany 16 szt. drzwi do boksów garażowych w budynku przy ulicy Deotymy 43A w Warszawie, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 04/2025	R.N. R.O.	17.03.2025	18.03.2025	15.04.2025	17.04.2025	STALMET Jacek Adameczek, 21-413 Serokomla, ul. Warszawska 58
5	Konkurs ofert dotyczący opracowania wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu i przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie (01-029), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 05/2025		12.02.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 09.04.2025 r. z uwagi na brak ofert.			
5.1.	Konkurs ofert dotyczący opracowania wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu i przebudowy budynku mieszkalnego przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie (01-029), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 05/2025	R.N.	14.04.2025	14.05.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 20.05.2025 r. z uwagi na brak odpowiednich środków na funduszu remontowym nieruchomości przeznaczonych na ten cel.		
6	Konkurs ofert na wykonanie remontu elewacji wraz z balkonami w budynku mieszkalnym przy ulicy Agawy 8 w Warszawie, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 06/2025	R.N. R.O.	21.03.2025	26.03.2025	23.05.2026	28.05.2026	BUDPOL NOWAK I WSPÓLNICY SP.J Warszawa -Wesoła (05-075) ul. Podleśna 18
7	Konkurs ofert na wykonanie wymiany poziomów instalacji centralnego ogrzewania z uwzględnieniem wymiany grzejników w garażu w budynku przy ul. Deotymy 43a w Warszawie będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 07/2025	R.N. R.O.	4.04.2025	14.04.2025	7.05.2026	14.05.2025	INSTALACJE SANITARNE I OGRZEWECZE FURCZAK spółka jawna, 02-784 Warszawa, ul. Pasaż Ursynowski 11/U-15
8	Konkurs ofert na wykonanie remontu posadzki w garażu na poziomie "-1" pod budynkami Narwik 17 / Górczewska 242 w Warszawie, znajdującymi się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 08/2025	R.N. R.O.	4.04.2025	14.04.2025	20.05.2025	20.05.2025	Disztung Sp. z o.o. Sp. k., ul. Solidarności 9, 39-120 Sędziszów Małopolski
9	Konkurs ofert na wykonanie remontu pokrycia dachu nad garażem w budynku mieszkalnym przy ulicy Chmielnej 104 w Warszawie, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 09/2025	R.N. R.O.	5.05.2025	14.05.2025	3.07.2025	10.07.2025	GARDEX Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Adam Żero, ul. Gryczana 6A, 05-200 Wołomin
10	Konkurs ofert na konserwację i pogotowie instalacji WOD-KAN i C.O. oraz GAZOWYCH w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”. nr 10/2025	R.N.	27.06.2025	3.07.2025	24.07.2025	30.07.2025	1. Pan Kranik, ul. Graniczna 41a/2, 05-091, Żąbki 2. Instalacje Sanitarne i Gazowe, Marek Krysiński, ul. Księcia Janusza 42, 01-452 Warszawa

11	Konkurs ofert na wykonanie wymiany przyłącza wodociągowego do budynków przy ul. Szeligowskiej 2, 2A, 2B i 4A w Warszawie, znajdującymi się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” Nr 11/2025	R.N.	8.07.2025	27.07.2025	29.08.2025	3.09.2025	Natalia Romaniuk BINGO BUD ul. Poprzeczna 6/2 04-611 Warszawa
12	Konkurs ofert na wykonanie robót remontowych ogólnobudowlanych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Płockiej 17 w Warszawie, znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 12/2025	R.N. R.O.	25.07.2025	12.08.2025	28.08.2025	3.09.2025	GARDEX Przedsiębiorstwo Usługowo-Handlowe Adam Żero, ul. Gryczana 6A, 05-200 Wołomin
13	Konkurs ofert na wykonanie remontu części elewacji w budynkach przy ul. Kaczej 6 i ul. Wolność 3A w Warszawie, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 13/2025	R.N. R.O.	8.08.2025	12.08.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 20.08.2025 r. z uwagi na brak wystarczających środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości przeznaczonych na ten cel.		
14	Konkurs ofert na wymianę 3 dźwigów osobowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Żytniej 13 kl. III i V w Warszawie, znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 14/2025	R.N. R.O.	25.07.2025	1.09.2025	22.09.2025	23.09.2025	Winda-Warszawa Sp. z o.o. ul. Surowieckiego 12, 02-784 Warszawa
15	Konkurs ofert na remont wytypowanych balkonów i ścian elewacyjnej w budynku przy ul. Deotymy 43a w Warszawie, będącego w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 15/2025	R.N. R.O.	29.08.2025	1.09.2025	17.09.2025	23.09.2025	Greg Master, Grzegorz Skwiot ul. Ossowska 120/2, 05-220 Zielonka
16	Konkurs ofert na wykonanie robót remontowych na budynku przy ul. Kaczej 8 znajdującemu się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” Nr 16/2025	R.N.	29.08.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 03.09.2025 r. z uwagi na brak ofert.			
17	Konkurs ofert na wykonanie robót remontowych na dachu budynku przy ul. Szeligowskiej 2B w Warszawie, znajdującemu się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 17/2025	R.N.	26.09.2025	29.09.2025	5.11.2025	12.11.2025	Greg Master, Grzegorz Skwiot ul. Ossowska 120/2, 05-220 Zielonka
18	Konkurs ofert na wykonanie remontu elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Kaczej 6 w Warszawie, znajdującemu się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” Nr 18/2025	-	5.12.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 10.12.2025 r. z uwagi na brak wymaganej liczby ofert.			
19	Konkurs ofert na wykonanie remontu elewacji budynku garażowego przy ul. Wolność 3A (garaż wielopoziomowy), znajdującemu się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” Nr 19/2025	-	5.12.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 10.12.2025 r. z uwagi na brak wymaganej liczby ofert.			
20	Konkurs ofert na wykonanie robót remontowych na dachu budynku przy ul. Kaczej 8 w Warszawie, znajdującemu się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” nr 20/2025	-	5.12.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 10.12.2025 r. z uwagi na brak ofert.			
21	Konkurs ofert na konserwację dachów i pełnienie obowiązków pogotowia awaryjnego w budynkach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP” Nr 21/2025	R.N.	12.12.2025	15.12.2025	Konkurs został unieważniony decyzją Zarządu SM "STROP" z dnia 21.01.2026 r. z uwagi na brak wymaganych środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości przeznaczonych na ten cel.		

- > wykonanie koncepcji aranżacji „zieleni” wraz z realizacją prac na terenie nieruchomości Bellottiego 3B w Warszawie;
- > wymianę 16 szt. drzwi do boksów garażowych w budynku przy ulicy Deotymy 43A w Warszawie;
- > wykonanie remontu elewacji wraz z balkonami w budynku mieszkalnym przy ulicy Agawy 8 w Warszawie;
- > wymianę poziomów instalacji centralnego ogrzewania w budynku przy ulicy Deotymy 43A w Warszawie;
- > wykonanie remontu posadzki w garażu wielostanowiskowym na poziomie "-1" pod budynkami Narwik 17 / Górczewska 242 w Warszawie;
- > wykonanie remontu pokrycia dachu nad garażem w budynku mieszkalnym przy ulicy Chmielnej 104 w Warszawie;
- > wykonanie robót w ramach konserwacji i pogotowia instalacji wod-kan i c.o. oraz instalacji gazowych w latach 2025 – 2028, w nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”;
- > wymianę przyłącza wodociągowego od istniejącej hydroforni do budynków przy ul. Szeligowska 2, 2A, 2B i 4A w Warszawie;
- > wykonanie robót remontowych w zakresie likwidacji przecieków do garażu i robót uszczelniających konstrukcję oraz remont murków przed budynkiem przy ul. Płockiej 17;
- > wymianę 3 (trzech) dźwigów osobowych znajdujących się w kl. III (2 szt.) i kl. V (1 szt.) w budynku przy ul. Żytniej 13 w Warszawie;
- > remont wytypowanych balkonów i ściany elewacyjnej w budynku przy ul. Deotymy 43A w Warszawie;
- > remont dachu w budynku mieszkalnym przy ulicy Szeligowskiej 2B.

W ośmiu przypadkach tj. Nasielska 30, Kacza 6 i Kacza 8 oraz Dzielna 21 (konkursy ogłoszone dwukrotnie) i Wolność 3A, konkursy zostały unieważnione z powodu braku wystarczających środków na funduszu remontowym nieruchomości na realizację zadania lub braku wymaganej liczby ofert.

W kilku przypadkach, w wyniku analizy dokumentacji i przeprowadzonych rozmów z Radami Osiedla, odroczono roboty w czasie i zmieniono ich zakres.

Podobnie jak w ubiegłym roku, również w 2025 utrzymała się tendencja wysokich wzrostów cen towarów, produkcji budowlano-montażowej oraz usług konsumpcyjnych. Taka sytuacja gospodarcza, w celu realizacji postawionych

sobie zadań, wymagała od Zarządu zabezpieczenia odpowiednich środków finansowych gromadzonych przez kolejne lata eksploatacji.

Wysokość odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać potrzeby budynku oraz oczekiwania mieszkańców. Są to między innymi stan techniczny budynku, okres jego eksploatacji, degradacja elementów narażonych na działanie czynników środowiskowych, wymogi technologiczne i administracyjne, stan zamożności mieszkańców, jak również presja rynku nieruchomości wymuszającego utrzymanie na dobrym poziomie estetyki, funkcjonalności i termoizolacyjności budynków.

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy pozwalająca na właściwe i bezpieczne funkcjonowanie budynków w zasobach Spółdzielni szacowana jest na poziomie od 3,00 do 5,50 zł/m² pum przez cały okres użytkowania.

W 2025 roku w wyniku uzgodnień z Radami Osiedli/Nieruchomości bądź na wnioski Zebrań Mieszkańców nastąpiły zmiany wysokości odpisów, w efekcie których średnia stawka odpisu remontowego na koniec 2025 roku, w stosunku do roku ubiegłego, wzrosła o 4,19 % i wyniosła 3,23 zł/m² pum (powierzchnia użytkowa mieszkalna.)

Tabela nr 7. przedstawia wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy.

Realizacja zadań remontowych w 2025 roku:

1. Prace remontowo – budowlane:

- > wymiana poziomów instalacji wodociągowej zw, cw i cyrkulacji oraz instalacji ppoż. dla garaży w budynku przy ul. Al. Jerozolimskie 157;
- > wymiana instalacji gazowej w budynku przy ulicy Bellottiego 3B;
- > likwidacja przecieków do garażu wielostanowiskowego, naprawa nadproża w komorze zsypowej przy klatce nr II w budynku przy ul. Bryłowskiej 35 oraz malowanie ogrodzenia posesji;
- > likwidacja przecieków do garażu wielostanowiskowego w budynku przy ul. Agawy 8 i Dzielnej 21;
- > remont warstw wykończeniowych na stropie garażu wielostanowiskowego w budynku przy ul. Chmielnej 104;
- > wymiana poziomów c.o. w budynku przy ul. Deotymy 43A wraz z wykonaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej;
- > wymiana instalacji wody bytowej w hydroforni wraz z wykonaniem dokumentacji projektowo-kosztorysowej w budynku przy ul. Bellottiego 1 i Bellottiego 3;

Tabela nr 7

Stawki odpisu na fundusz remontowy w 2025 roku

Lp.	Nieruchomości	Odpis na fundusz remontowy				
		od 01.04.2024	od 01.10.2024	od 01.04.2025	od 01.10.2025	od 01.04.2026
		zł/m2 miesięcznie				
1	Żelazna	3,20	4,00	4,00	4,00	4,50
2	Deotymy	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
3	Samolotowa 1	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
	Jugosłowiańska 8	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
	Jugosłowiańska 10	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
4	Schroegera	3,00	3,00	3,50	3,50	3,50
5	Szeligowska	2,70	2,70	3,00	3,00	3,50
6	Rozbrat	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
7	Bellottiego 1	1,80	1,80	2,00	2,00	2,00
8	Bellottiego 3	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
9	Bellottiego 3B	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
10	Wolność 6	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
11	Dzielna 21	3,50	3,50	3,50	3,50	3,50
12	Chmielna	1,85	1,85	1,85	1,85	2,50
13	Nasielska	3,50	3,50	3,80	3,80	3,80
14	Skierniewicka 21	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
15	Bryłowska	2,50	2,50	2,50	2,50	3,00
16	Ekologiczna	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
17	Agawy	3,70	3,70	4,50	5,50	5,50
18	Płocka 15	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
19	Płocka 17	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
20	Żytnia	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
21	Kacza I	2,50	2,50	2,50	2,50	2,70
22	Kacza II	2,50	2,50	2,50	2,50	2,70
23	AL. Jerozolimskie	3,00	3,00	3,50	3,50	3,50
24	Narwik	4,00	4,00	4,00	4,00	4,50
25	Bellottiego 5	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
26	Wolność 3A	3,20	3,20	3,20	3,20	3,30
	ŚREDNIA STAWKA	3,07	3,10	3,19	3,23	3,34
27	Bellottiego 5A	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
28	Skierniewicka 21 - parking	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- > wymiana zestawu hydroforowego w budynku przy ul. Wolność 5A;
- > rozbudowa systemu sygnalizacji pożarowej w komorach zsypowych w budynku przy ul. Dzielnej 21;
- > montaż bramy z napędem w hali „B” oraz dodatkowych kamer monitoringu w hali garażowej w budynku Dzielna 21;
- > remont posadzki w garażu wielostanowiskowym na poz.”-1” na Osiedlu Górczewska-Narwik wraz z likwidacją przecieków do garażu;
- > awaryjna wymiana pionów wodno-kanalizacyjnych w budynku przy ul. Nasielskiej 30;
- > awaryjna wymiana uszkodzonego odcinka przyłącza wodociągowego do budynku przy ul. Samolotowej 1;
- > wymiana przyłącza wodociągowego od istniejącej hydroforni do budynków Szeligowska 2, 2A, 2B i 4A;
- > naprawa uszkodzonej opaski z płyt betonowych wraz z robotami towarzyszącymi przy budynku przy ul. Jugosławiańskiej 8;
- > remont wytypowanych balkonów w budynku przy ul. Żytnia 15A i 15B, Płocka 15A i 15C;
- > renowacja murków oraz naświetli do garaży, likwidacja przecieków do garażu na nieruchomości Płocka 17;
- > częściowy remont pokrycia dachowego na budynkach: Płocka 15, 15B i 15C, Al. Jerozolimskie 157, Kacza 6, Wolność 7, Żytnia 13, 15, 16 i 18, Szeligowska 4;
- > wykonanie III etapu remontu elewacji wraz z remontem wytypowanych balkonów w budynku przy ul. Skierniewickiej 21;
- > remont nawierzchni ulicy Wolność na Osiedlu Kercelak wraz z remontem chodników i miejsc postojowych, budowa dodatkowych miejsc postojowych;
- > montaż dodatkowych elementów systemu parkowania na osiedlu Kercelak;
- > wymiana skorodowanych krutek odwodnienia liniowego w hali garażowej w budynku przy ul. Wolność 7;
- > prace sanitarne polegające na czyszczeniu poziomów kanalizacji bytowej wraz z monitoringiem w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni;
- > wymiany ciepłomierzy oraz wodomierzy w zasobach w ramach legalizacji.

Ponadto usunięto skutki pożaru w piwnicy budynku przy ul. Ekologicznej 8 oraz wykonano szereg drobnych napraw usterek, które wynikły w czasie eksploatacji.

W celu przygotowania do realizacji planów remontowych w roku 2025 oraz na kolejne lata zlecono wykonanie następującej dokumentacji:

- > Przebudowy klatek schodowych wraz z wymianą okien klatek schodowych oraz dostosowanie klatek schodowych do wymogów ochrony przeciwpożarowej budynku Dzielna 21;
- > Audytów energetycznych budynku Agawy 8 oraz budynków na osiedlu Płocka 15;
- > Audytów termowizyjnych budynku Schroegera 85 oraz budynków na osiedlu Płocka 15;
- > Kompletniej dokumentacji projektowo-kosztorysowej przyłącza ciepłowniczego wraz z nowym węzłem cieplnym na nieruchomości Górczewska – Narwik;
- > Projektu stałej organizacji ruchu na osiedlu Ker celak.

2. Prace instalacyjne wodno – kanalizacyjne i gazowe:

Jednym z ważnych aspektów działalności działu technicznego jest dbanie o stan techniczny instalacji poprzez prawidłową jej konserwację. Usługi konserwacji realizowane są na podstawie umów zawartych z firmami zewnętrznymi.

- > Na uwagę zasługują działania prewencyjne polegające na cyklicznym, raz na 3 lata czyszczeniu kanalizacji. W roku 2025 realizowano zgodnie z harmonogramem czyszczenie kanalizacji w następujących osiedlach: Płocka 17, Agawy 8, Bellottiego 1, Deotymy 43A, Dzielna 21, Ekologiczna 8, Górczewska-Narwik, Nasielska 30, Szeligowska, Rozbrat 8 i Schroegera 85.
- > Wykonano niezbędne wymiany legalizacyjne ciepłomierzy oraz wodomierzy w budynkach: Narwik-Górczewska, Bellottiego 1, 3 i 3B.
- > Dokonano kontroli 1-rocznych instalacji gazowych oraz przewodów kominowych.

3. Prace elektryczne:

- > Wymiana wadliwie działającego zestawu automatyki SZR (samoczynne załączanie rezerwy) w budynkach: Kacza 8, Bryłowska 35 i Jugosłowska 10;

- > Przeprowadzono wymagane prawem kontrole 5-letnie instalacji elektrycznej oraz sprawdzenie stanu technicznego budynków.

4. Remonty dźwigów:

- > Wymiana pasów nośnych w dźwigach w budynku przy ul. Wolność 6 kl. I i IV;
- > Wykonanie napraw i modernizacji wytypowanych dźwigów m.in. na osiedlu Płocka 15, Kacza I i II oraz nieruchomości Al. Jerozolimskie 157;
- > Wykonanie szeregu drobnych napraw w dźwigach eksploatowanych w zasobach Spółdzielni oraz dokonano niezbędnych badań i przeglądów wynikających z przepisów prawa.

5. Ze względu na brak wystarczających środków finansowych na funduszu remontowym, brak wykonawców bądź zmianę zakresu robót, ujęte w planach remontowych 2025 r. prace poniżej wykazane zostały przeniesione na rok następny:

- > Modernizacja monitoringu w budynku Bellottiego 1;
- > Wymiana lin nośnych w wytypowanych dźwigach na osiedlu Kacza I;
- > Modernizacja sterowania wytypowanych dźwigów na osiedlu Kacza II;
- > Wymiana 5 dźwigów na osiedlu Żytia;
- > Remont elewacji wraz z balkonami na budynku Żytia 16 – Etap I;
- > Remont pokrycia na części dachu budynku Kacza 8;
- > Wykonanie remontu elewacji wschodniej wraz z balkonami w budynku mieszkalnym przy ulicy Kaczej 6;
- > Remont elewacji budynku Żelazna 76 – kontynuacja;
- > Remont dachu w budynku mieszkalnym przy ulicy Szeligowskiej 2B;
- > Remont elewacji budynku garażowego Wolność 3A (garaż wielopoziomowy);
- > Wykonanie przyłącza ciepłowniczego wraz z budową węzła w budynku Nasielska 30;
- > Naprawa belki nadproża nad wjazdem na parkingu przy ul. Skierniewickiej 21;
- > Wykonanie aranżacji zieleni na terenie osiedla Kercelak przy budynku Bellottiego 3B;
- > Wymianę 16 szt. drzwi do boksów garażowych w budynku przy ulicy Deotymy 43A w Warszawie;
- > Wykonanie obudowy pojemników na śmieci stojących na zewnątrz przy budynku Bryłowska 35.

6. Odstąpiono od realizacji:

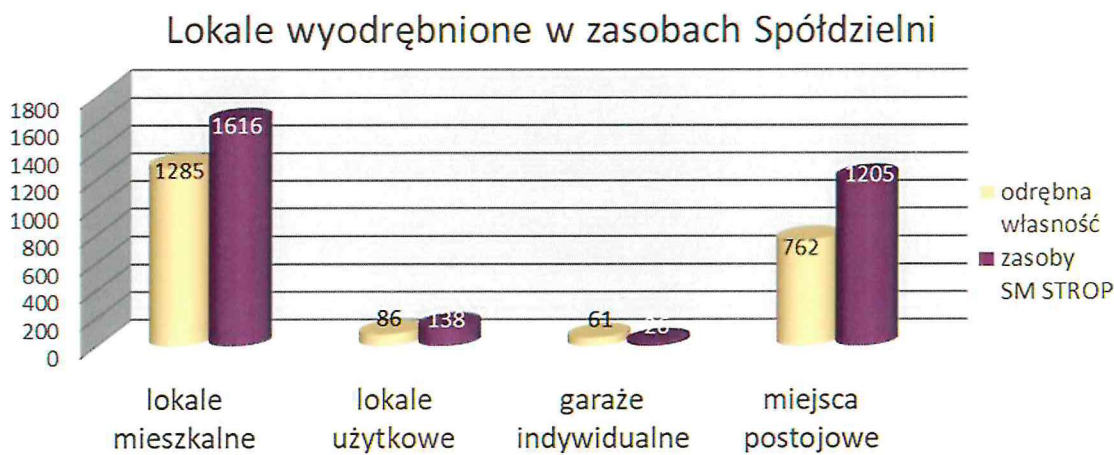
- > Remont dachu na budynku Nasielska 30;

- > Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Schroegera 85;
- > Opracowanie wielobranżowej dokumentacji projektowo-kosztorysowej remontu i przebudowy całego budynku mieszkalnego przy ul. Dzielnej 21 w Warszawie.

IV. Działalność członkowsko - mieszkaniowa.

Na dzień 31.12.2025 r.:

- / Spółdzielnia liczyła **3.577 członków**, w tym **41 członków - osób prawnych**;
- / na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, na wniosek zainteresowanych uprawnionych, do końca 2025 r. Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) **1.431** odrębnych własności dla lokali:
 - **1.285** lokali mieszkalnych, co stanowi **44,30 %** wszystkich lokali mieszkalnych,
 - **146** lokali o innym przeznaczeniu tj. **86** lokali użytkowych i **61** garaży, co stanowi odpowiednio **38,40%** lokali użytkowych i **70%** wszystkich garaży, w tym 762 miejsc postojowych, co stanowi 38,70% wszystkich miejsc postojowych usytuowanych w 25 wielostanowiskowych halach garażowych.



W roku 2025 Spółdzielnia ustanowiła odrębną własność 27 lokali mieszkalnych i 1 lokalu użytkowego. Wnioski w sprawie przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność, składane przez uprawnione osoby są realizowane na bieżąco.

W zakresie pozostałej działalności członkowsko-mieszkaniowej wykonywane były standardowe czynności związane z:

- prowadzeniem i przechowywaniem akt członkowskich
- wydawaniem, na wniosek zainteresowanych członków i osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających tytuł prawny do lokalu, zaświadczeń umożliwiających założenie indywidualnych ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
- wydawaniem zaświadczeń potwierdzających przysługujące prawo do lokalu, wymagane m.in. przy czynnościach meldunkowych, przy wnioskach kredytowych, w Urzędach Dzielnicowych, Urzędach Skarbowych itp.;
- przygotowywaniem dokumentów niezbędnych do złożenia w bankach lub do notarialnej sprzedaży, darowizny lokalu, podziału majątku i do spraw spadkowych wystawianych na prośbę członków Spółdzielni, osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu;
- prowadzeniem korespondencji i przygotowywaniem dokumentów niezbędnych do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności na rzecz członków Spółdzielni.
- współpracą z pracownikiem Spółdzielni ds. windykacji należności, w zakresie ustalania danych osobowych dłużników;
- prowadzeniem bazy danych członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających tytuł prawny do lokalu;
- korespondencją zbiorową, sprawozdawczością, itp.

W Dziale Członkowsko-Mieszkaniowym prowadzone były systematycznie rejestry:

- członków Spółdzielni,
- indywidualnych ksiąg wieczystych,
- wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali,
- wydawanych zaświadczeń do sprzedaży, darowizn,

V. Działalność eksploatacyjna.

Dział Administracji SM „STROP” zajmuje się bieżącą eksploatacją i konserwacją nieruchomości znajdujących się w zasobach Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność,

a także wykonuje zarząd powierzony w nieruchomościach stanowiących jej współwłasność.

W 2025 r. Spółdzielnia zarządzała łącznie 27 nieruchomościami, co stanowi 49 budynków zlokalizowanych w siedmiu dzielnicach m. st. Warszawy: Wola, Śródmieście, Ochota, Ursynów, Praga-Południe, Bemowo i Bielany.

Wszystkie nieruchomości w Spółdzielni są zorganizowane w jedno lub wielobudynkowe osiedla: Agawy 8; Aleje Jerozolimskie 157; Bellottiego 5A; Bryłowska 35; Chmielna 104; Deotymy 43A; Dzielna 21; Ekologiczna 8; Górczewska-Narwik; Kacza I; Kacza II; Wolność 3A; Bellottiego 1, Bellottiego 3, Bellottiego 3B, Wolność 6; Nasielska 30; Płocka 15; Płocka 17; Rozbrat 8; Samolotowa; Schroegera 85; Skierniewicka 21; Szeligowska; Żelazna 76/76A; Żytnia 13.

Ponadto, Spółdzielnia zarządza Wspólnotami Mieszkaniowymi przy ul. Kaliskiego 37 oraz ul. Bellottiego 5, w ramach zarządu powierzonego ustalonego w trybie art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Budynki pozostające w zasobach Spółdzielni, wybudowane w zróżnicowanym standardzie i w różnym okresie, wyposażone są w odpowiednie systemy i instalacje, które pozostają pod stałą opieką firm konserwacyjnych oraz pracowników Spółdzielni z działu technicznego i administracji. W większości nieruchomości usługę sprzątania pełnią gospodarze nieruchomości, w dużych osiedlach usługę tę prowadzą głównie firmy sprzątające lub działa system połączony – gospodarz + firma sprzątająca.

Bieżący nadzór nad placami zabaw na terenie nieruchomości sprawują gospodarze oraz administratorzy. Przynajmniej raz w roku przeprowadzane są przeglądy placów zabaw przez firmę specjalistyczną lub przez Inspektora Nadzoru Budowlanego. W miarę możliwości finansowych nieruchomości odnawiane lub wymieniane są zabawki i sprzęty.

W porozumieniu z Radami Osiedli/Nieruchomości, Administracja dokłada starań, aby w ramach zarezerwowanych środków finansowych, zapewnić na osiedlach coraz więcej zieleni.

Nawiązując do gospodarki odpadami stałymi z nieruchomości, Spółdzielnia na bieżąco monitoruje segregację odpadów oraz realizację harmonogramów wywozu. Za wywóz nieczystości stałych odpowiedzialny jest Urząd Miasta St. Warszawy. W związku z kolejną zmianą przepisów w zakresie segregacji odpadów, na części osiedli zostały ustawione pojemniki na używaną odzież i tekstylia.

Wszystkie budynki Spółdzielni są wyposażone i zabezpieczone w dostawę mediów, tj. ciepło dla potrzeb CO i CW (z wyjątkiem jednej indywidualnej kotłowni na osiedlu Górczewska-Narwik), zimną wodę i odprowadzanie ścieków, gaz, prąd, sygnał RTV, telefoniczny i internetowy – większość budynków jest wyposażona w światłowody do szerokopasmowego łącza internetowego. Spółdzielnia ma podpisane, aktualne umowy długoterminowe z dostawcami mediów.

Wszystkie nieruchomości i całe zasoby Spółdzielni są ubezpieczone w „Generali” Towarzystwo Ubezpieczeniowe S.A.

Działalność eksploatacyjna obejmuje wszystkie cykliczne czynności mające na celu zapewnienie optymalnych warunków mieszkaniowych użytkownikom, czym w głównej mierze zajmuje się Dział Administracji Spółdzielni.

Administratorzy na bieżąco współpracują z mieszkańcami, biorąc udział w posiedzeniach Rad Osiedli/Nieruchomości, dbając o realizację wniosków Zebrań mieszkańców. Wnioski z Zebrań Mieszkańców w roku 2025 były realizowane na bieżąco.

Administratorzy utrzymują również stały kontakt z przedstawicielami służb miejskich i państwowych.

VI. W roku 2025, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia prowadziła również:

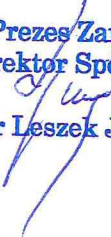
6.1. działalność gospodarczą polegającą na administrowaniu miejscami postojowymi, usytuowanymi w wielostanowiskowym garażu podziemnym w osiedlu Żytnia 13-15, na rzecz właścicieli budynku biurowego stanowiącego odrębną nieruchomość. W ramach tej działalności objęte były naszą konserwacją, znajdujące się w tym garażu, urządzenia dostarczające media, zapewniając tym samym prawidłowość funkcjonowania całego obiektu;

6.2. zarządzanie i administrowanie Wspólnotą Mieszkaniową Bellottiego 5 w Warszawie i Wspólnotą Mieszkaniową Kaliskiego 37 w Warszawie, w ramach zarządu powierzonego w trybie art. 18 ustawy o własności lokali;

6.3. obsługę gwarancyjną inwestycji pn. „Kaliskiego 37”.

Wiceprezes Zarządu
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
ds. Technicznych

mgr inż. Mariusz Bozio

Prezes Zarządu
Dyrektor Spółdzielni

mgr Leszek Jedynak