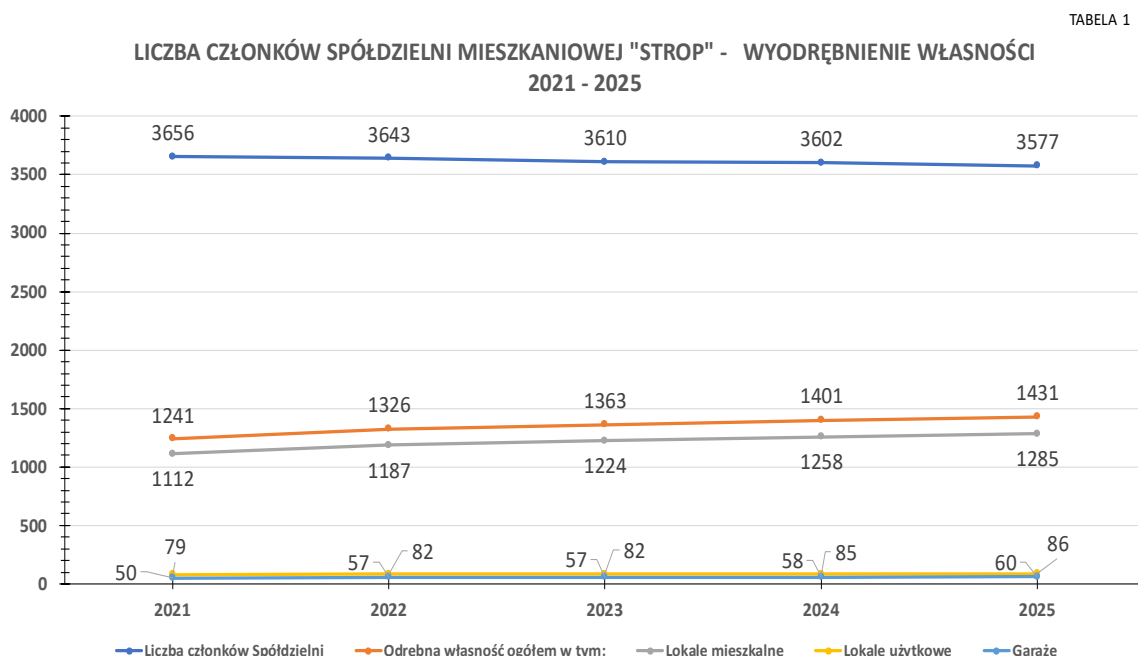


Pełna treść Sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2025 udostępniona była na stronie internetowej i wyłożona do wglądu w biurze Spółdzielni dlatego ograniczę swoją wypowiedź do jego streszczenia i podkreślenia najistotniejszych dla mnie spraw:

- Na dzień 31.12.2025 Spółdzielnia zarządzała niezmiennie 27 nieruchomościami o łącznej powierzchni użytkowej blisko 280 tys pum w 49 budynkach stanowiących nasz zasób mieszkaniowy oraz Wspólnotami mieszkaniowymi Bellottiego 5 i Kaliskiego 37;
- Na dzień 31.12.2025 Spółdzielnia zrzeszała 3577 członków (w stosunku do roku ubiegłego liczba ta zmalała o 25 osób);
- Na wniosek uprawnionych członków Spółdzielni na dzień 31.12.2025 Spółdzielnia ustanowiła (narastająco) 1431 odrębnych własności – przyrost w stosunku do 2024 r. o 2%

Odrębną własność wśród lokali mieszkalnych posiada już ponad 44% mieszkańców, ponad 38,% właścicieli lokali użytkowych i 70% posiadaczy indywidualnych garaży;



Wykres pokazuje stały trend i niską dynamikę zarówno w zmniejszającej się liczbie członków jak i w wyodrębnianiu własności

- W ramach swoich uprawnień Zarząd w dniu 12.06.2025 zwołał Walne Zgromadzenie Członków, w którym wzięło udział 203 członków i pełnomocników członków – frekwencja wyniosła 5,8% (w tym pełnomocnictwa 2,2%)
Zebrani na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzili:
 - Sprawozdanie Zarządu z działalności oraz Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024;
 - Podział wyniku finansowego za rok 2024;
 - Udzielili absolutorium członkom Zarządu;
 - Dokonali wyboru nowego składu Rady Nadzorczej;

- w roku 2025 Zarząd zwołał 23 zebrania mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Dla dwóch nieruchomości zwołano dodatkowe zebrania (jedno dla Bellottiego 3b i dwa dla Wolność 6). Frekwencja na zebraniach mieszkańców wyniosła 10,3%;
- W roku 2025 Zarząd działał w składzie:
 - Prezes Zarządu Leszek Jedynak
 - Wiceprezes Zarządu – Główna Księgowa p. Anna Kobus do 30.04.2025
 - Wiceprezes Zarządu ds. Technicznych p. Mariusz Bozio od 03.03.2025

W tym miejscu chciałbym podziękować p. Annie Kobus za jej wysiłek i nadmiarową pracę w 2024 roku i do 30.04.2025 łącząc obowiązki Głównej Księgowej i Wiceprezesa Zarządu do czasu zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą nowej struktury organizacyjnej i uzupełnienia składu Zarządu o wiceprezesa ds. Technicznych.

Mam również satysfakcję z wyboru Pana Mariusza Bozio na funkcję wiceprezesa ds. technicznych widząc, że od połowy 2025 roku Spółdzielnia w sposób znaczący poprawiła obsługę techniczną naszych zasobów;

- Zarząd w roku 2025 odbył 32 protokołowane posiedzenia podejmując 53 uchwały. Przedmiotem obrad były sprawy organizacyjno – prawne, finansowo – księgowe dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i remontów;
- Na dzień 31.12.2025 w Spółdzielni zatrudnionych było 50 pracowników (dwie osoby przebywały na urlopie wychowawczym), w tym:
 - 24 pracowników biurowych
 - 6 pracowników służb technicznych
 - 18 gospodarzy budynków

Od powołania do składu Zarządu Wiceprezesa ds. Technicznych oraz stopniowego odbudowywania zatrudnienia w dziale technicznym Spółdzielnia przyspieszyła realizację przedsięwzięć remontowych.

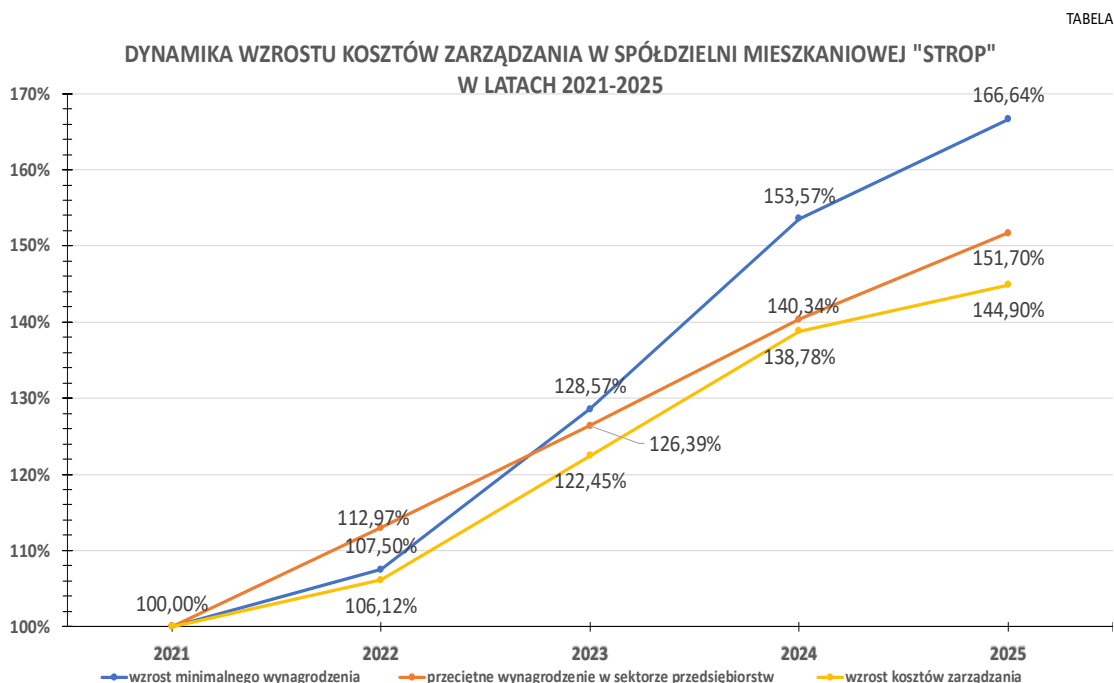
W szczególności chciałbym wskazać na:

- Wykonanie (bez angażowania środków finansowych mieszkańców) remontu ulicy Wolność, wewnętrznej drogi osiedlowej obsługującej komunikację do budynków Wolność 3a, 5, 6, 7, Dzielna 21, Kacza 6 oraz remont ciągów pieszo – jezdnych Osiedla Kercelak,
- Wykonanie z pomocą funduszu wsparcia remontów posadzki garażu Osiedla Górczewska – Narwik i instalacji gazowej Bellottiego 3b – oba remonty wymagały natychmiastowych działań,
- Rozpoczęcie prac przygotowawczych do przedsięwzięć termomodernizacji na Osiedlu Górczewska Narwik i budynku Nasielska w zakresie przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej,
- Prowadzone prace przygotowawcze i projektowe remontu i przebudowy budynku Dzielna 21,
- Rozpoczęcie wymiany wind na Osiedlu Żytnia,
- Rozpoczęcie remontu elewacji budynku Agawy,

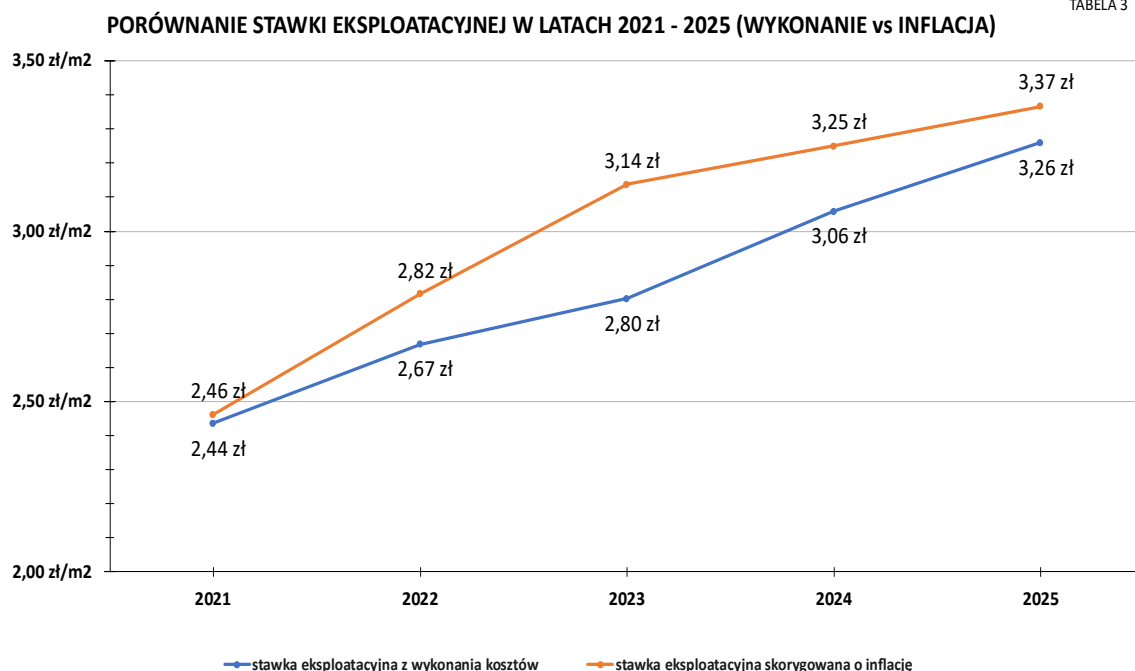
- Przygotowanie dokumentacji do konkursów ofert na wybór wykonawców remontów częściowych elewacji i balkonów budynków Wolność 3a, Kacza 6, Żytunia 16, Żytunia 15a,
- Rozpoczęliśmy również konsultacje z Radami Osiedli i mieszkańcami na Zebraniach Mieszkańców dotyczące planów remontów i potrzeby gromadzenia zwiększonych funduszy remontowych.

Oceniając sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2025 należy mieć na uwadze uwarunkowania zewnętrzne w jakich przyszło nam prowadzić zarządzanie i obsługę naszych zasobów – mam na myśli:

- Utrzymujący się wzrost kosztów w obszarze obsługi nieruchomości i usług ogólnobudowlanych, inflację, wzrost minimalnego wynagrodzenia (co ma ogromny wpływ na koszty ochrony, utrzymania czystości). Czynniki te tworzyły presję na wzrost stawki eksploatacyjnej,



Dynamika wzrostu kosztów zarządzania Spółdzielni na tle dynamiki wzrostu minimalnego i przeciętnego wynagrodzenia



Wykres pokazuje jak mogłaby wzrastać stawka eksploatacyjna o wysokość stopy inflacji przy nieoszczędnym zarządzaniu

- Niepewność co do prognozowania kosztów dostawy mediów (tu w szczególności koszty dostawy ciepła), ale również kosztów wywozu nieczystości (pojawiają się nowe koszty np. wywóz tekstyliów),
- Problemy z utrzymaniem / pozyskaniem nowych pracowników przy obowiązującym w Spółdzielni poziomie wynagrodzeń (w sposób ciągły poszukiwaliśmy pracowników na stanowiska administratora nieruchomości, pracowników działu technicznego),
- Niestabilność przepisów podatkowych – pojawiające się rozbieżne interpretacje,
- Przygotowanie do wprowadzenia systemu KSEF – bardzo kosztowne rozszerzenie wymogów Urzędów Skarbowych powodujące zwielokrotnienie pracy i kosztów pośrednich Działu Księgowości,
- Brak na rynku firm budowlanych świadczących usługi budowlane w oczekiwanym przez nas zakresie i cenie.

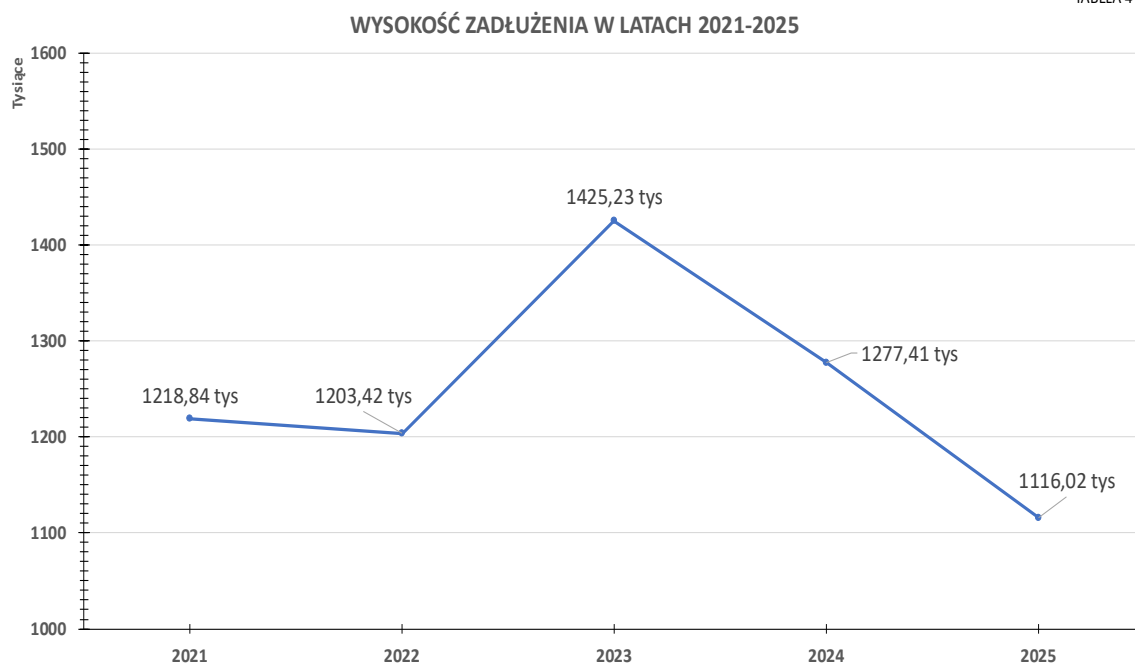
Na ogłoszonych 21 konkursów 7 zostało unieważnionych;

Z powodu braku oferentów - 4 lub zbyt wysokiej ceny – 3. Pomimo to w 2025 roku wykonaliśmy prace remontowe na kwotę 8 869 tys. zł.

Niekorzystne uwarunkowania zewnętrzne występujące w 2025 roku nie przeszkodziły nam wypracować określonych korzyści dla Spółdzielni i naszych mieszkańców:

- Zwiększyliśmy kwotę pożytków, które pomniejszają stawki eksploatacyjne poszczególnych nieruchomości do poziomu 1 234 tys. zł (wzrost 5,7%),
- Uzyskaliśmy zysk netto na pozostałej działalności w wysokości 2 521 tys. zł (wzrost 76%),
- Pomimo przewlekłych postępowań sądowych i bardzo niekorzystnych dla Spółdzielni zmian przepisów prawnych w zakresie windykacji należności zmniejszyliśmy poziom zadłużenia do 2,47% należnych opłat rocznych.

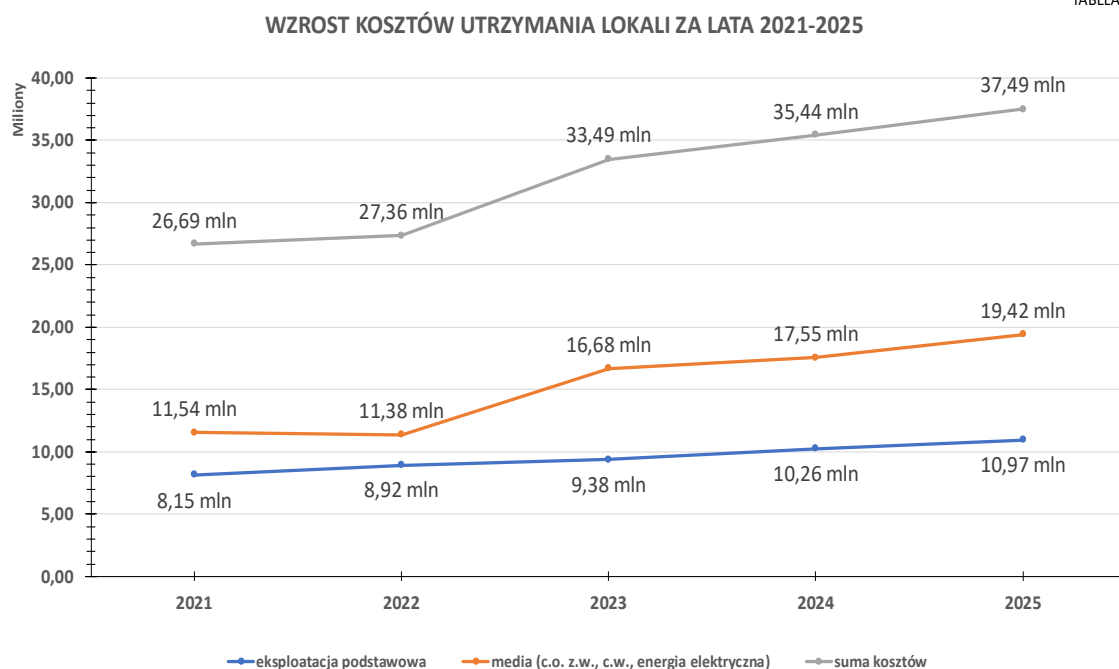
TABELA 4



Zadłużenie na 31.12.2025 r. poniżej zadłużenia na 31.12.2021 r. Dynamiczny przyrost 2022/2023 towarzyszy wzrostowi kosztów mediów

- Kolejny rok z rzędu, poprzez skuteczne kontrole wydatków utrzymujemy na stabilnym poziomie opłaty eksploatacyjne (w 2025 z 27 nieruchomości zmuszeni byliśmy podnieść opłaty w 5 przypadkach, jednocześnie obniżając w 2)

TABELA 5



Wzrost kosztów utrzymania lokali w tym: opłaty od Spółdzielni zależne (eksploatacja podstawowa) i niezależne (media, wywóz nieczystości, podatki)

A co nam się nie udało?

- Nie udało nam się zakończyć wielu przewlekłe trwających spraw sądowych o odzyskanie zaległych opłat;
- Nie udało się nam uzyskać postępu w regulacji prawnej dwóch nieruchomości:
 1. Parking Skierniewicka 21 – uczestniczymy w dwóch postępowaniach Sądowych przeciwko m.st. Warszawa – o oddanie terenu w użytkowanie wieczyste (2020 r.) oraz o zasiedzenie (2023 r.),
 2. Płocka 15 – uczestniczymy w postępowaniu Sądowym przeciwko m.st. Warszawa o uzyskanie prawa do gruntu o powierzchni 651 m² zabudowanego budynkiem Płocka 15.

Mamy nadzieję, że procedowana aktualnie w Sejmie Ustawa- w której aktywnie bierzemy udział poprzez uczestnictwo w pracach Komisji Sejmowej - w sprawie regulacji gruntów Spółdzielni Mieszkaniowych, umożliwi nam uzyskać prawa do tych terenów, szybciej niż z rozstrzygnięcia sądowego

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025 zbadane zostało przez Biegłego Rewidenta i pozytywnie ocenione przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 18 maja br. Oraz rekomendowane do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.

Informacje dotyczące bilansu przekaze Państwu Pani Anna Kobus nasza Główna Księgowa.

Ja chciałbym podkreślić, że sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby w jakikolwiek sposób zagrażać działalności gospodarczej Spółdzielni.

Wskaźniki płynności finansowej są od kilku lat na dobrym poziomie co oznacza, że Spółdzielnia zachowuje zdolność do regulowania swoich zobowiązań środkami obrotowymi i prawidłowo gospodaruje swoim majątkiem.

Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania bieżące w stosunku do Skarbu Państwa, Samorządu Terytorialnego, dostawców mediów, usługodawców oraz pracowników.

Co chcielibyśmy osiągnąć w 2026 roku?

Chcielibyśmy:

- by plany remontowe tworzone były przez Spółdzielnię przy czynnym udziale Rad Osiedli, a następnie omawiane na Zebraniach Mieszkańców w obecności większej ilości mieszkańców,

- by Państwa niejednokrotnie słuszne uwagi dotyczące naszej strony internetowej nie miały już uzasadnienia, by terminowo pojawiały się informacje, ogłoszenia, protokoły Organów Samorządowych,
- chcemy wprowadzić wersję mobilną na portalu lokatorskim,
- życzylibyśmy sobie by udało się dostosować system informatyczny do wciąż zmieniających się wymogów Urzędu Skarbowego,
- musimy wprowadzić zmiany organizacyjne mające na celu zwiększenie skuteczności zarządzania i wydajności pracy.