

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ
„SKARBOWIEC”
ZA ROK 2024**

Warszawa, 23 kwietnia 2025 r.

MP
[Signature]
[Signature]

Spis treści

1	Wstęp	3
1.1	Dane Spółdzielni	3
1.2	Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”	3
1.3	Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym	3
2	Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni	5
2.1	Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności	5
2.2	Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni	5
2.3	Kluczowe zasoby Spółdzielni	5
2.3.1	Budynki i grunty	5
2.3.2	Zasoby mieszkaniowe	6
2.3.3	Lokale niemieszkalne (użytkowe oraz biuro Spółdzielni)	6
2.3.4	Zasoby kadrowe	7
3	Sprawy organizacyjne	8
3.1	Zmiana administratora	8
3.2	Analiza techniczno-ekonomiczna zastosowania podzielników kosztów ciepła	8
3.3	Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali:	9
3.4	Wywóz śmieci z budynku Glogera 6	9
3.5	Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków	10
3.6	Stan techniczny budynków	11
3.7	Działania Zarządu w odpowiedzi na wnioski polustracyjne:	13
4	Wyniki działalności i sytuacja finansowa	15
4.1	Majątek trwały	15
4.2	Wyniki finansowe	16
4.3	Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)	19
4.3.1	Sytuacja Cenowa Mediów w 2024 i Prognozy na 2025 Rok	20
4.4	Wynik działalności gospodarczej	22
4.5	Wskaźniki zadłużenia lokali	22
5	Windykacja	26
6	Postępowania sądowe	28
7	Rozliczenie funduszu remontowego	29
8	Prace Zarządu na rok 2025	30

MP
y
AK

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” realizując obowiązek wynikający z zapisów §42 Statutu przedkłada doroczne sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w 2024 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej według stanu na dzień 31.12.2024 r.

1 Wstęp

1.1 Dane Spółdzielni

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „SKARBOWIEC”

Forma prawna: Spółdzielnia

Nr KRS: 0000410983

Sąd: Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS

NIP: 5250007046

REGON: 000490547

Siedziba: ul. Grójecka 41, 02-031 Warszawa

1.2 Członkowie Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

Na dzień 31.12.2024 Spółdzielnia liczyła **67** członków.

1.3 Skład organów Spółdzielni i ich zmiany w okresie sprawozdawczym

Walne Zgromadzenie Członków:

Najwyższy organ Spółdzielni zgodnie z art. 36 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 19 Statutu.

Rada Nadzorcza:

Na początek okresu sprawozdawczego (bazując na składzie z roku 2023) Rada Nadzorcza działała w składzie:

- Przewodniczący: Zdzisław Dobrowolski,
- Sekretarz: Ewa Pawlik,
- Członek Rady: Marek Czarkowski.

W maju 2024 roku wszyscy członkowie Rady Nadzorczej złożyli rezygnacje z pełnionych funkcji (pisma złożone Zarządowi 2 maja 2024 r.).

Walne Zgromadzenie w dniu 16 maja 2024 r. podjęło uchwały (WZ 9/2024, WZ 10/2024, WZ 11/2024) dotyczące powołania nowych członków Rady Nadzorczej. Uchwały te były obciążone wadami prawnymi i zostały podjęte niezgodnie ze Statutem SBM, ponieważ wybory członków Rady Nadzorczej nie zostały ujęte w porządku obrad Walnego Zgromadzenia, a samo głosowanie, zgodnie ze Statu-

tem, powinno odbyć się w trybie tajnym. W związku z tym, oraz wobec wcześniejszych rezygnacji dotychczasowych członków Rady, Zarząd zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie na dzień 24 września 2024 r., podczas którego:

- Uchylono wadliwe uchwały WZ 9/2024, WZ 10/2024 i WZ 11/2024 z dnia 16 maja 2024 r. (na mocy uchwały WZ 12/2024).
- Przeprowadzono wybory do Rady Nadzorczej w głosowaniu tajnym.

W wyniku wyborów, od dnia 24 września 2024 r., Rada Nadzorcza działa w nowym składzie:

- Marek Włodarczyk
- Iwona Spórna
- Marzena Paraskovich

Zarząd:

Kieruje działalnością Spółdzielni oraz reprezentuje ją na zewnątrz zgodnie z art. 48 Ustawy Prawo spółdzielcze oraz par. 38 Statutu. W roku 2024 Zarząd działał w składzie:

- Prezes: Marcin Pawlik,
- Wiceprezes: Olga Ostaszewska,
- Członek Zarządu: Jarosław Ługowski.
- Członek Zarządu: Marek Włodarczyk (od 15 czerwca 2023).

W dniu 16 maja 2024 r. Pan Marek Włodarczyk złożył rezygnację z funkcji Członka Zarządu. Po tej zmianie Zarząd kontynuował działalność w składzie:

- Prezes: Marcin Pawlik,
- Wiceprezes: Olga Ostaszewska,
- Członek Zarządu: Jarosław Ługowski.

2 Charakterystyka działalności i zasobów Spółdzielni

2.1 Opis Spółdzielni i prowadzonej przez nią działalności

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub nabyte na podstawie obowiązujących przepisów mienie jej członków. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą służącą bezpośrednio realizacji celu, określonego w ust. 1 Statutu.

2.2 Podstawowe przepisy prawa regulujące działalność Spółdzielni

- Ustawa Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 Dz.U. 1982 nr 30 poz. 210,
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000, Dz.U. nr 4 poz. 27,
- Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC” uchwalony dn. 11.05.2017 i zaktualizowany dn. 14.06.2018.

2.3 Kluczowe zasoby Spółdzielni

2.3.1 Budynki i grunty

Do zasobów Spółdzielni należą dwa budynki wielorodzinne położone przy:

- ul. Grójeckiej 41 na działce nr 91, obręb 2-02-05, księga wieczysta nr WA1M/00000131/1, status: własność,
- ul. Glogera 6, na działce nr 87, obręb 2-02-05, księga wieczysta nr WA1M/00000130/4, status: własność.

Strukturę powierzchni użytkowej w budynkach w podziale na typy lokali i powierzchni na podstawie inwentaryzacji z 2022 przedstawia tabela poniżej.

lp	rodzaj powierzchni	Glogera	Grójecka	łącznie:
1.	Lokale mieszkalne (w tym lokale mieszkalne pełniące funkcję biurową) ¹	1 502,38 m ² (lok. nr 2: 103,82 m ²)	3 939,97 m ² (lok. nr 1: 93,15 m ²)	5 442,35 m ²
2.	Lokale służbowe	28,43 m ²	48,54 m ²	76,97 m ²
3.	Lokale usługowo-handlowe	53,21 m ²	123,29 m ²	176,50 m ²
4.	Pomieszczenia przynależne	97,57 m ²	213,40 m ²	310,97 m ²
5.	Pomieszczenia techniczne i administracyjne	86,94 m ²	97,17 m ²	184,11 m ²
6.	Komunikacja	167,21 m ²	372,87 m ²	540,08 m ²
7.	Strychy	143,53 m ²	473,29 m ²	616,82 m ²
	łącznie:	2 079,28 m ²	5 268,53 m ²	7 347,80 m ²

2.3.2 Zasoby mieszkaniowe

W obu budynkach należących do Spółdzielni znajdują się lokale mieszkalne o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Szczegółowy status lokali mieszkalnych przedstawia tabela poniżej.

Status lokalu	Liczba lokali
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	62
- w tym na Glogera 6	(18)
- w tym na Grójeckiej 41	(44)
Odrębna własność	0
Umowa najmu (lokal służbowy)	1
Bezumowne korzystanie z lokalu (lokal służbowy)	1
razem:	64
- w tym lokali służbowych	(2)

Zarząd Spółdzielni podjął działania mające na celu zakończenie bezumownego korzystania z lokalu służbowego znajdującego się przy ul. Glogera 6. W styczniu 2023 zakończono mediację, niestety bez zawarcia ugody, w sprawie dotyczącej ustalenia stosunku najmu wobec jednego mieszkańca tego samego lokalu przy ul. Glogera 6. W związku z tym sprawa o eksmisję została zawieszona do czasu zakończenia sprawy dotyczącej stosunku najmu.

Wśród 62 lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu znajdują się lokale, które zgodnie ze zgłoszeniem ich użytkowników mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, jednak zachowują one swój formalny status lokali mieszkalnych zgodnie z dokumentacją Spółdzielni.

2.3.3 Lokale niemieszkalne (użytkowe oraz biuro Spółdzielni)

W zasobach Spółdzielni znajdują się również 4 lokale o statusie formalnie niemieszkalnym. Obejmują one 3 lokale użytkowe wynajmowane na cele komercyjne (zlokalizowane w przyziemiu z dostępem od zewnątrz budynków) oraz 1 lokal wykorzystywany na potrzeby administracji Spółdzielni (siedziba SBM). Pożytki z najmu lokali użytkowych stanowią przychód Spółdzielni. Strukturę tych lokali przedstawia poniższa tabela:

Typ lokalu niemieszkalnego	Liczba lokali
Lokal biurowy (siedziba administracji SBM) - Grójecka 41	1
Lokale użytkowe	3
- w tym na Glogera 6 (lokale U3 i U4)	(2)
- w tym na Grójeckiej 41 (połączone lokale U1 + U2)	(1)
razem lokali niemieszkalnych:	4

Według stanu na 31.12.2024 r., wszystkie lokale żytkowe były wynajęte.

2.3.4 Zasoby kadrowe

Według stanu na koniec roku 2024, Spółdzielnia zatrudniała jedną osobę:

- gospodarza domu na umowę o pracę.

Obsługę prawną Spółdzielni zapewniali:

- radca Zbigniew Korsak (sprawy związane z egzekucjami, bieżąca obsługa prawna),
- adwokat Mateusz Bartkiewicz (Adw. Mateusz Bartkiewicz Kancelaria Adwokacka) – na podstawie umowy z dnia 29 lutego 2024 r., świadczący usługi w zakresie m.in. przygotowania uchwały zarządu dotyczącej określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, uzyskiwania zaświadczeń o samodzielności lokali usługowych oraz zakładania/aktualizacji kartotek lokali.

3 Sprawy organizacyjne

W roku 2024 Zarząd Spółdzielni utrzymywał aktywną komunikację i współpracę poprzez organizowanie zebrań roboczych. Spotkania odbywały się nieregularnie, jednak nie rzadziej niż raz na 2 tygodnie, dostosowując się do bieżących potrzeb i sytuacji.

Zarząd prowadzi stronę internetową Spółdzielni pod adresem: <https://skarbowiec.waw.pl>

3.1 Zmiana administratora

W roku 2024 nastąpiła zmiana firmy odpowiedzialnej za administrowanie nieruchomościami Spółdzielni. Zmiana ta była realizacją postulatów mieszkańców zgłoszonego w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia w 2023 r. Umowa z nowym administratorem, firmą PITERSON Sp. z o.o., została zawarta na czas nieokreślony i weszła w życie 1 czerwca 2024 r. Jednocześnie Spółdzielnia wypowiedziała umowę o administrowanie i obsługę księgową poprzedniemu administratorowi – firmie Firma Zarządzająca Nieruchomościami - PATRON Jerzy Lubomirski, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres od czerwca do sierpnia 2024 r. stanowił okres przejściowy, podczas którego następowało przekazywanie dokumentacji i obowiązków przy udziale obu firm. Od 1 września 2024 roku PITERSON Sp. z o.o. przejęła pełną odpowiedzialność za administrowanie nieruchomościami Spółdzielni.

Do kluczowych obowiązków nowego administratora (PITERSON Sp. z o.o.) należą m.in.:

- Administrowanie częściami wspólnymi nieruchomości przy ul. Grójeckiej 41 oraz ul. Glogera 6.
- Bieżące utrzymanie techniczne nieruchomości, w tym prowadzenie książki obiektu budowlanego i nadzór nad dokumentacją techniczną.
- Obsługa ekonomiczno-finansowa, w tym prowadzenie ksiąg rachunkowych, przygotowywanie projektów planów gospodarczych i sprawozdań finansowych, rozliczenia z właścicielami lokali, wsparcie w procesie windykacji należności.
- Obsługa kadrowo-płacowa.
- Komunikacja z właścicielami i użytkownikami lokali oraz reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz na podstawie udzielonych pełnomocnictw (z wyłączeniem zastępstwa procesowego bez zgody Zarządu).
- Przygotowywanie materiałów i obsługa organizacyjna Walnych Zgromadzeń.

3.2 Analiza techniczno-ekonomiczna zastosowania podzielników kosztów ciepła

Zgodnie z wymogami Prawa energetycznego oraz Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z 7 grudnia 2021 r. (Dz.U. 2021 poz. 2273), Zarząd zlecił w czerwcu 2024 roku wykonanie analizy techniczno-ekonomicznej możliwości zastosowania ciepłomierzy lub podzielników kosztów ciepła w budynkach Spółdzielni. Analiza wykazała, że montaż indywidualnych ciepłomierzy w lokalach jest technicznie niemożliwy (ze względu na pionowy system zasilania), natomiast montaż podzielników kosztów ciepła jest obecnie technicznie niemożliwy (z powodu braku sprawnych zaworów termostatycznych przy większości grzejników) i jednocześnie nieopłacalny ekonomicznie. W konkluzji, stwierdzono brak technicznych i ekonomicznych przesłanek do instalacji tych urządzeń w obecnym stanie budynków, co zgodnie z przywołanym rozporządzeniem zwalnia Spółdzielnię z tego obowiązku.

3.3 Uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali:

Nawiązując do prac zapowiedzianych w sprawozdaniu za rok 2023, po odstąpieniu od pierwotnego projektu uchwały i uwzględnieniu zgłoszonych uwag, Zarząd kontynuował prace nad określeniem przedmiotu odrębnej własności lokali w budynkach Spółdzielni. W dniu 21 sierpnia 2024 roku Zarząd, działając na podstawie art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podjął dwie kluczowe uchwały w tej sprawie:

- Uchwałę nr 3/2024 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Grójeckiej 41 w Warszawie.
- Uchwałę nr 4/2024 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Glogera 6 w Warszawie.

Uchwały te, wraz z załącznikami, określają m.in. powierzchnie użytkowe poszczególnych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych oraz przypadające na nie udziały w nieruchomości wspólnej, stanowiąc podstawę do przyszłego wyodrębniania lokali na własność.

Uchwała nr 4/2024 (dotycząca budynku przy ul. Glogera 6) nie została zaskarżona w ustawowym terminie. Natomiast Uchwała nr 3/2024 (dotycząca budynku przy ul. Grójeckiej 41) została zaskarżona do sądu przez jednego z członków Spółdzielni. Nieprawomocnym wyrokiem z dnia 20 grudnia 2024 r. Sąd Okręgowy w Warszawie stwierdził nieważność tej uchwały. Spółdzielnia, nie zgadzając się z argumentacją sądu pierwszej instancji, wniosła apelację od powyższego wyroku. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania wyrok jest nieprawomocny, a sprawa oczekuje na rozpatrzenie przez sąd drugiej instancji.

3.4 Wywóz śmieci z budynku Glogera 6

Nawiązując do informacji zawartych w sprawozdaniu za rok 2023, Zarząd kontynuował na początku 2024 roku rozmowy ze Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Bandera” w sprawie uregulowania zasad dostępu przez teren sąsiedniej spółdzielni w celu wywozu odpadów komunalnych z nieruchomości przy ul. Glogera 6.

Negocjacje zakończyły się pomyślnie podpisaniem w dniu 23 kwietnia 2024 roku nowej Umowy najmu pomiędzy SBM „Skarbowiec” (jako Najemcą) a SBM „Bandera” (jako Wynajmującym). Przedmiotem umowy jest najem części działki gruntu należącej do SBM „Bandera” (nr ew. 88), stanowiącej drogę dostępu do wiaty śmietnikowej zlokalizowanej na terenie SBM „Skarbowiec” (działka nr ew. 87), w celu umożliwienia dojazdu pojazdom firm wywozowych. Umowa została zawarta na okres 3 lat, tj. od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2026 r. Zgodnie z umową, SBM Skarbowiec zobowiązała się również do regularnego uczestnictwa w pracach porządkowych (sprzątanie chodnika w bramie) na wynajmowanym terenie.

3.5 Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków

W dniu 24 września 2024 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków SBM „SKARBOWIEC”, zwołane przez Zarząd w celu rozwiązania sytuacji związanej z wakatem w Radzie Nadzorczej. Przypomnijmy, że wakąt powstał w wyniku rezygnacji poprzednich członków Rady oraz stwierdzenia nieważności uchwał WZ 9/2024, WZ 10/2024 i WZ 11/2024 z dnia 16 maja 2024 r., które dotyczyły powołania nowych członków, a zostały podjęte z naruszeniem prawa i statutu (brak w porządku obrad, brak tajności głosowania).

Głównym celem NWZ było przeprowadzenie prawidłowych wyborów do Rady Nadzorczej. Porządek obrad obejmował również głosowanie nad zmianami w statucie (wynikającymi m.in. z zaleceń lustracyjnych) oraz nad uchwałą określającą najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć (punkt ten został zdjęty z porządku obrad na wniosek członków podczas Zgromadzenia).

Najważniejsze decyzje podjęte na NWZ w dniu 24 września 2024 r.:

- **Uchylono uchwały** WZ 9/2024, WZ 10/2024 i WZ 11/2024 z dnia 16 maja 2024 r. jako nieważne (Uchwała nr WZ 12/2024 została przyjęta).
- **Nie przyjęto uchwały** w sprawie zmian w statucie SBM Skarbowiec (uchwała nie uzyskała wymaganej większości 2/3 głosów obecnych).
- **Wybrano nową Radę Nadzorczą** w głosowaniu tajnym w składzie: Marek Włodarczyk, Iwona Spórna, Marzena Paraskovich (powołani odpowiednio uchwałami WZ 13/2024, WZ 14/2024, WZ 15/2024).

W części dotyczącej wolnych wniosków m.in. zobowiązano Zarząd do przedstawienia członkom informacji dotyczących audytu budowlanego i planów remontowych oraz zgłoszono potrzebę usprawnienia komunikacji mailowej z członkami.

3.6 Stan techniczny budynków

W celu dokładnej oceny stanu technicznego nieruchomości i zaplanowania niezbędnych prac remontowo-modernizacyjnych, Zarząd zlecił w 2024 roku wykonanie szczegółowych opinii technicznych dla obu budynków Spółdzielni. Opracowania, obejmujące kompleksową ocenę stanu konstrukcji, elementów wykończeniowych oraz instalacji w budynkach przy ul. Grójeckiej 41 i ul. Glogera 6, zostały sporządzone w listopadzie 2024 roku. Zastępują one i znacząco rozszerzają zakres informacji z przeglądu 5-letniego wspomnianego w raporcie za rok 2023.

Szczegółowa opinia techniczna budynku przy ul. Grójeckiej 41, sporządzona w listopadzie 2024 roku, wskazała na szereg elementów wymagających interwencji remontowej, klasyfikując je według priorytetów. Do najpilniejszych zadań (priorytet najwyższy lub wysoki) należą:

- **Remont Tarasów:** Stan techniczny tarasów oceniono jako wadliwy z powodu błędów w wykonaniu izolacji, wykończenia i montażu balustrad podczas poprzedniego remontu (2010 r.). Zalecono pilne sporządzenie projektu kompleksowej naprawy, obejmującej usunięcie wszystkich warstw, ocenę stanu płyt stropowych i wykonanie nowych warstw wraz z poprawnym montażem balustrad. Prace wymagają uzgodnień konserwatorskich i organizacji ruchu. Ocena stanu balkonów również wykazała wady (np. montaż poręczy do podłoża, zawilgocenia), jednak tarasy wymagają najpilniejszej interwencji.
- **Naprawy Dachy:** Zidentyfikowano liczne usterki: korozję śrub mocujących ławy i stopnie kominiarskie, brak lub wadliwy montaż nasad wentylacyjnych (powodujący zalewanie kanałów), skorodowane wkręty, spękanie i odspojone tynki kominów oraz degradację uszczelnień połączeń blacharskich. Konieczna jest wymiana skorodowanych elementów, montaż prawidłowych nasad, naprawa tynków kominów, uszczelnienie połączeń oraz kompleksowy przegląd i uszczelnienie rynien.
- **Instalacja Odgromowa:** Stwierdzono całkowity brak instalacji odgromowej budynku. Zalecono jej niezwłoczne zaprojektowanie i wykonanie. Naprawa Pękniętego Kominu: W konstrukcji jednego z kominów na poddaszu (klatka 3) zidentyfikowano znaczące spękanie wymagające naprawy metodą szycia konstrukcyjnego.
- **Zabezpieczenie Stropów Piwnic:** Widoczne, skorodowane stalowe belki stropów ceramicznych w piwnicach wymagają zabezpieczenia antykorozyjnego i uzupełnienia ubytków betonu.
- **Modernizacja Instalacji Sanitarnych:** Konieczne jest zaprojektowanie i wykonanie centralnej instalacji ciepłej wody użytkowej (wraz z przebudową węzła cieplnego i likwidacją indywidualnych piecyków gazowych) oraz modernizacja przestarzałej instalacji centralnego ogrzewania (brak regulacji, izolacji, stare grzejniki).

Ponadto, opinia wskazała na inne istotne problemy wymagające działań w dalszej kolejności (priorytet średni lub niski), takie jak: konieczność zbadania przyczyn zawilgocenia

i zagrzybienia w piwnicach i na klatkach schodowych, naprawa odspojonych tynków i renowacja powłok malarskich na klatkach schodowych, naprawa cokołu budynku, korekta obróbek blacharskich balkonów, wymiana skorodowanych poziomów kanalizacyjnych czy poprawa wentylacji grawitacyjnej. Pełna opinia techniczna z listopada 2024 r., wraz z planem naprawczym i inwentaryzacją balkonów/tarasów, zawiera szczegółową dokumentację fotograficzną, opis wszystkich zidentyfikowanych usterek oraz szczegółowe zalecenia remontowe dla budynku przy ul. Grójeckiej 41.

Podobnie kompleksowa opinia techniczna z listopada 2024 r. została sporządzona dla budynku przy ul. Glogera 6. Również w tym przypadku zidentyfikowano szereg obszarów wymagających interwencji, z których najpilniejsze (priorytet najwyższy lub wysoki) to:

- **Remont Tarasów i Balkonów:** Analogicznie do budynku przy Grójeckiej, stan tarasów oceniono jako zły z powodu wadliwego wykonania poprzedniego remontu (2010 r.), w tym nieprawidłowego montażu balustrad i problemów z izolacją. Stwierdzono również znaczną degradację jednego z balkonów od strony ul. Glogera (nr 1 wg inwentaryzacji). Zalecono pilne sporządzenie projektu kompleksowej naprawy tarasów i wskazanych balkonów.
- **Naprawy Dachy:** Choć budynek posiada instalację odgromową, stwierdzono korozję śrub mocujących ławy kominiarskie oraz łączniki tej instalacji. Podobnie jak przy Grójeckiej, konieczna jest naprawa spękanych tynków kominów oraz wymiana i uzupełnienie uszczelnień połączeń blacharskich.
- **Usunięcie Przecieku przy Rurze Spustowej:** Zidentyfikowano nieszczelność kosza zlewowego przy rurze spustowej od strony ul. Glogera, co powoduje zalewanie elewacji i skutkuje zawilgoceniem oraz zagrzybieniem w lokalu nr 14. Zalecono pilne uszczelnienie lub wymianę kosza i naprawę tynku elewacji w tym rejonie.
- **Modernizacja Instalacji Sanitarnych:** Zalecenia dotyczące konieczności zaprojektowania i wykonania centralnej instalacji ciepłej wody użytkowej (z likwidacją piecyków gazowych) oraz modernizacji instalacji centralnego ogrzewania są wspólne dla obu budynków i mają wysoki priorytet.

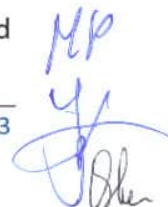
Wśród innych zidentyfikowanych problemów w budynku Glogera 6 znajdują się m.in.: zawilgocenie i odspojone tynki w pomieszczeniu węzła cieplnego w piwnicy oraz brak tam wymaganych powierzchni zmywalnych, zły stan tynków na klatce schodowej i potrzeba poprawy jej wentylacji, konieczność napraw w obrębie poddasza (skorodowane zbrojenie belek, nieuszczelnione przejścia kominowe, a także zalecenia dotyczące wymiany starej instalacji kanalizacyjnej i poprawy wentylacji piwnic, które są wspólne dla obu nieruchomości.

Pełna opinia techniczna z listopada 2024 r., wraz z planem naprawczym i inwentaryzacją balkonów/tarasów, zawiera szczegółowe informacje na temat stanu technicznego budynków przy ul. Glogera 6 i Grójeckiej 41.

3.7 Działania Zarządu w odpowiedzi na wnioski polustracyjne:

Zarząd Spółdzielni obecnej kadencji, w odniesieniu do 9 wniosków sformułowanych w liście polustracyjnym z 4 maja 2023 r. (dotyczącym lat 2019-2021), przedstawia następujący stan ich realizacji:

1. **Dot. obowiązków związanych z lustracją (Art. 93 i 38 Prawa Spółdzielczego):**
 - a. a) Przedstawienie wyników lustracji Walnemu Zgromadzeniu: **Zrealizowano**. Wyniki lustracji za lata 2019-2021 zostały przedstawione na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24 września 2024 roku.
 - b. b) Podjęcie przez WZ uchwały ws. wniosków: Uchwała w tej sprawie została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu w 24 września 2024, jednak **została odrzucona** w głosowaniu przez Członków Spółdzielni.
 - c. c) Coroczne informowanie o realizacji wniosków: **Zrealizowane / Stosowane na bieżąco**. Niniejsze sprawozdanie stanowi realizację tego obowiązku za rok poprzedni. Zarząd będzie kontynuował coroczne raportowanie do WZ i Związku Rewizyjnego.
2. **Dot. wyeliminowania mankamentów Statutu:** Wniosek powiązany z pkt 1b. Ewentualne propozycje zmian Statutu wynikające z wniosków lustracyjnych wymagałyby zgody Walnego Zgromadzenia, która nie została wyrażona w 2024 r. Status: **Odrzucone przez WZ**.
3. **Dot. zatwierdzania polityki rachunkowości przez Zarząd:** Wniosek dotyczący zapewnienia, aby formalną decyzję o przyjęciu i aktualizacji zasad rachunkowości podejmował Zarząd (zgodnie z Ustawą o rachunkowości), a nie Rada Nadzorcza. Status na 31.12.2024: ****Nie zrealizowane** (działania naprawcze w tym zakresie zostały zaplanowane przez Zarząd na 2025 r.).
4. **Dot. przestrzegania procedur Walnego Zgromadzenia:** Zarząd dokłada starań, aby organizacja i przebieg Walnych Zgromadzeń były zgodne z przepisami prawa i Statutem, usuwając wskazane w lustracji drobne uchybienia proceduralne z 2019 r. Status: **Zrealizowane / Stosowane na bieżąco**.
5. **Dot. kompletności dokumentacji Rady Nadzorczej:** Wniosek **dotyczy bezpośrednio Rady Nadzorczej** i jej wewnętrznej organizacji pracy. Zarząd ze swojej strony zapewnia Radzie dostęp do informacji i dokumentów Spółdzielni.
6. **Dot. wypełniania obowiązków przez Radę Nadzorczą (uchwalanie planów, badanie sprawozdań):** Wniosek **dotyczy bezpośrednio Rady Nadzorczej** i realizacji jej statutowych kompetencji. Zarząd współpracuje z Radą w tym zakresie.
7. **Dot. zasad rozliczania wyniku GZM (Art. 6 ust. 1 UoSM):** Zasady rozliczania nadwyżek i niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zostały dostosowane do wymogów ustawowych (tj. rozliczanie w przychodach/kosztach roku następnego). Status: **Zrealizowane**.
8. **Dot. wdrożenia skutecznych działań windykacyjnych:** Działania windykacyjne są prowadzone w sposób ciągły, we współpracy z obsługą prawną i administracyjną. Zarząd



monitoruje ich skuteczność i podejmuje kroki w celu jej zwiększenia, co jest procesem stałym. Status: **Realizowane / Działania ciągłe.**

9. **Dot. skrupulatnego prowadzenia dokumentacji prac remontowych:** Zarząd dąży do zapewnienia kompletności i rzetelności dokumentacji technicznej, w tym dotyczącej prac remontowych. Planowane zaangażowanie Inspektora Nadzoru Inwestorskiego dla przyszłych, większych zadań ma na celu dalszą poprawę w tym obszarze. Status: **Wdrażane / W trakcie realizacji.**

4 Wyniki działalności i sytuacja finansowa

4.1 Majątek trwały

Wartość bilansowa (księgowa netto) aktywów trwałych Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 7 154 835,88 zł. Główne składniki aktywów trwałych to:

- Rzeczowe aktywa trwałe o wartości netto 6 548 832,64 zł, na które składają się:
 - grunty (wartość według wyceny): 6 082 246,00 zł
 - budynki, lokale i prawa do lokali: 466 586,64 zł
- Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 606 003,24 zł. Jest to związana z kredytem remontowym kwota, która będzie pokrywana z przyszłych wpłat członków Spółdzielni na fundusz remontowy.

4.2 Wyniki finansowe

W tabelach poniżej przedstawiono bilans (aktywa i pasywa) Spółdzielni za rok 2024.

Opis		Stan na koniec roku okresu obrotowego	
AKTYWA		31.12.2023	31.12.2024
A.	AKTYWA TRWAŁE	7 277 164,27	7 154 835,88
I.	Wartości niematerialne i prawne - inne	-	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 617 043,33	6 548 832,64
	1. Środki trwałe	6 617 043,33	6 548 832,64
	a) grunty	6 082 246,00	6 082 246,00
	b) budynki, lokale, prawa do lokali	534 797,33	466 586,64
	c) urządzenia techniczne i maszyny	-	-
	d) inne środki trwałe	-	-
III.	Należności długoterminowe	-	-
IV.	Inwestycje długoterminowe - aktywa finansowe	-	-
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	660 120,94	606 003,24
	1. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-	-
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe długoterminowe	-	-
	3. Saldo Wn funduszu remontowego nieruchomości - długoterminowa spłata	660 120,94	606 003,24
B.	AKTYWA OBROTOWE	1 002 174,94	1 244 095,43
I.	Zapasy	-	-
II.	Należności krótkoterminowe	217 027,66	240 973,47
	1. Należności od jednostek powiązanych	-	-
	2. Należności od pozostałych jednostek	217 027,66	240 973,47
	a) z tytułu opłat za lokale mieszkalne	49 880,28	44 871,63
	b) z tytułu opłat za lokale usługowe	4 502,39	3 459,72
	c) z tytułu dostaw i usług pozostałych w okresie spłaty:	3 771,25	3 707,34
	d) z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	2,00	5,00
	e) należności wewnątrzzakładowe	-	-
	f) inne	-	-
	g) dochodzone na sprawie sądowej	158 873,74	188 929,78
III.	Inwestycje krótkoterminowe	785 147,28	1 001 324,58
	1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	785 147,28	1 001 324,58
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	-	1 797,38
	1. Nadwyżka kosztów nad przychodami nieruchomości dotycząca GZM	-	1 797,38
	2. Inne (nierozliczone media)	-	-
C	Należne wpłaty na fundusz własny	-	-
D	Udziały akcje własne	-	-
AKTYWA RAZEM:		8 279 339,21	8 398 931,31

17

Opis		Stan na koniec roku okresu obrotowego	
PASYWA		31.12.2023	31.12.2024
A.	FUNDUSZE WŁASNE	6 730 065,52	6 704 154,51
I.	Fundusze podstawowe w tym	6 623 757,64	6 555 546,95
	1. Fundusz udziałowy	6 714,31	6 714,31
	2. Fundusz podstawowy z tytułu wyceny wartości gruntów	6 082 246,00	6 082 246,00
	3. Fundusz wkładów budowlanych	534 797,33	466 586,64
II.	Fundusz zasobowy	95 430,80	106 307,88
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	-	-
IV.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto z lat ubiegłych	-	-
V.	Zysk (strata - ze znakiem minus "-") netto za rok obrotowy	10 877,08	42 299,68
VI.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	-	-
B.	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	1 549 273,69	1 694 776,80
I.	Rezerwy na zobowiązania	57 915,00	57 915,00
II.	Zobowiązania długoterminowe	660 120,49	606 003,24
	1. Wobec jednostek powiązanych	-	-
	2. Wobec pozostałych jednostek	660 120,49	606 003,24
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	757 517,53	841 236,27
	1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	-	-
	2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	125 721,97	109 141,86
	a) kredyty i pożyczki	-	-
	b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	-	-
	c) inne zobowiązania finansowe	-	-
	d) z tytułu dostaw mediów	-	-
	e) pozostałe zobowiązania z tytułu dostaw i usług	80 499,69	64 331,50
	f) zobowiązania wobec lokali mieszkalnych	32 615,05	30 051,13
	g) zobowiązania wobec lokali użytkowych	16,34	16,34
	h) zaliczki na otrzymane dostawy	-	-
	i) zobowiązania wekslowe	-	-
	j) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	4 952,89	6 364,89
	k) z tytułu wynagrodzeń	-	-
	l) inne	7 368,00	8 378,00
	3. Fundusze specjalne	631 795,56	732 094,41
	a) fundusz remontowy	631 795,56	732 094,41
	b) ZFŚS	-	-
	c) inne fundusze	-	-
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	73 720,22	189 622,29
	1. Ujemna wartość firmy	-	-
	2. Inne rozliczenia międzyokresowe	73 720,22	189 622,29
	a) długoterminowe	-	-
	b) krótkoterminowe	26 162,60	26 162,60

c) nadwyżka przychodów nad kosztami dotycząca GZM	47 557,62	159 168,50
d) rozliczenia międzyokresowe przychodów (odsetki)	-	4 291,19
PASYWA RAZEM:	8 279 339,21	8 398 931,31

W zobowiązaniach długoterminowych ujęte są dwa kredyty inwestycyjne zaciągnięte w banku PKO BP SA na remont elewacji, na kwotę łączną 1 450 000 zł z terminem spłaty do sierpnia 2032 r. Kwota kredytu przypadająca na poszczególne budynki:

Budynek	Wysokość kredytu:	Pozostało do spłaty:
Glogera 6	408 148 zł	167 731,23 zł
Grójecka 41	1 041 852 zł	438 272,01 zł
razem:	1 450 000 zł	606 003,24 zł

Oprocentowanie kredytu oparte jest stawce WIBOR 1M powiększonej o marżę 2,50%. Na koniec grudnia 2024 roku oprocentowanie kredytu wynosiło 8,32% w skali roku.

4.3 Wynik Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM)

W 2024 roku Spółdzielnia osiągnęła wynik GZM w wysokości +192 390,77 zł, co stanowi znaczącą poprawę w porównaniu do dodatniego wyniku z roku 2023 (+47 557,62 zł) i bardzo dużą poprawę w stosunku do ujemnego wyniku z roku 2022 (-138 327,45 zł). Poprawa ta jest efektem dodatnich wyników zarówno w obszarze rozliczenia mediów, jak i eksploatacji.

- Media: ogółem +58 981,32 zł (wzrost w stosunku do +10 770,59 zł w 2023 r.),
- Eksploatacja: +133 409,45 zł (wzrost w stosunku do +36 787,03 zł w 2023 r.). Szczególnie istotny wpływ na ten wynik miała poprawa salda przychodów i kosztów finansowo-operacyjnych, które w 2024 roku wyniosło +57 885,87 zł (wobec -22 471,26 zł w roku 2023).
- łączny wynik wynosi 192 390,77 zł



Rozliczenie kosztów mediów w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	329 052,29	277 721,40	51 330,89
Zimna woda i ścieki	52 336,90	46 462,52	5 874,38
Wywóz nieczystości	42 525,00	42 525,00	0,00 zł
RAZEM	423 914,19	366 708,92	57 205,27

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	113 344,07	114 397,78	-1 053,71
Zimna woda i ścieki	14 926,50	12 096,74	2 829,76
Wywóz nieczystości	16 533,72	16 533,72	0,00 zł
RAZEM	144 804,29	143 028,24	1 776,05

Rozliczenie kosztów mediów łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Centralne ogrzewanie	442 396,36	392 119,18	50 277,18
Zimna woda i ścieki	67 263,40	58 559,26	8 704,14
Wywóz nieczystości	59 058,72	59 058,72	0,00 zł
RAZEM	568 718,48	509 737,16	58 981,32

Szczegółowe rozliczenie kosztów eksploatacji w podziale na nieruchomości należące do Spółdzielni:

Grójecka 41	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	446 164,58	386 055,52	60 109,06
Przych/kosz.fin-operac	43 257,72	1 417,81	41 839,91
RAZEM	489 422,30	387 473,33	101 948,97

Glogera 6	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	163 470,12	148 055,60	15 414,52
Przych/kosz.fin-operac	16 589,70	543,74	16 045,96
RAZEM	180 059,82	148 599,34	31 460,48

Rozliczenie kosztów eksploatacji łącznie dla Spółdzielni:

Specyfikacja	Przychody	Koszty	Wynik
Eksploatacja	609 634,70	534 111,12	75 523,58
Przych/kosz.fin-operac	59 847,42	1 961,55	57 885,87
RAZEM	669 482,12	536 072,67	133 409,45

4.3.1 Sytuacja Cenowa Mediów w 2024 i Prognozy na 2025 Rok

Rok 2024 przyniósł dalsze zmiany w otoczeniu regulacyjnym i cenowym mediów, co miało bezpośredni wpływ na koszty Spółdzielni. Poniżej przedstawiono analizę sytuacji

dla kluczowych mediów w 2024 roku oraz prognozy na rok 2025, opierając się na dostępnych danych rynkowych i regulacjach (stan na marzec 2025).

- **Energia Ciepła (Dostawca: VEOLIA Energia Warszawa S.A.):**
 - **Rok 2024:** Ceny ciepła nadal podlegały interwencji państwa. W drugiej połowie 2024 roku (od 1 lipca do 31 grudnia) obowiązywała maksymalna cena netto ciepła na poziomie 119,39 zł/GJ. Veolia stosowała taryfy zgodne z tymi regulacjami. Mimo utrzymujących się wysokich cen jednostkowych, **łączny koszt centralnego ogrzewania dla Spółdzielni w 2024 roku wyniósł 392 119,18 zł i był zauważalnie niższy niż w roku 2023 (503 661,56 zł)**. Potwierdzają to dane o zużyciu ciepła, które w 2024 roku było niższe niż w roku poprzednim i wyniosło łącznie 2 834,10 GJ (2061,70 GJ dla Grójeckiej 41 oraz 772,40 GJ dla Glogera 6), w porównaniu do 3 056,70 GJ w 2023 roku. Spadek kosztów wynika zatem zarówno ze zmniejszonego zużycia energii cieplnej, jak i z efektu stabilizującego wprowadzone regulacje cenowe.
 - **Prognoza na 2025:** Rządowe regulacje cen maksymalnych zostały przedłużone na pierwszą połowę roku. Od 1 stycznia do 30 czerwca 2025 roku maksymalna cena netto ciepła wynosi 134,97 zł/GJ. Veolia wprowadziła nową taryfę od 6 stycznia 2025, ze średnim wzrostem obciążenia o 1,45%. **Kluczowa jest niepewność dotycząca cen po 30 czerwca 2025 roku**, kiedy wygasają obecne mechanizmy osłonowe. Niektóre prognozy rynkowe wskazują na możliwość znaczących podwyżek w drugiej połowie roku.
- **Woda i Ścieki (Dostawca: MPWiK Warszawa, Taryfa zatwierdzona przez Wody Polskie):**
 - **Rok 2024:** Do 11 lipca 2024 obowiązywała cena 11,46 zł/m³. Od **12 lipca 2024 roku weszła w życie nowa, trzyletnia taryfa, która podniosła łączną cenę do 13,72 zł/m³** (5,43 zł/m³ za wodę i 8,29 zł/m³ za ścieki). Spowodowało to wzrost całkowitego kosztu wody i ścieków dla Spółdzielni w 2024 roku do 58 559,26 zł (z 54 470,70 zł w 2023 r.). Analiza zużycia wody w budynkach Spółdzielni pokazuje jednocześnie nieznaczny wzrost w porównaniu do roku 2023. Łączne zużycie w 2024 wyniosło 5 566,00 m³ (4358,00 m³ dla Grójeckiej 41 i 1208,00 m³ dla Glogera 6), wobec 5 301,24 m³ w roku 2023.
 - **Prognoza na 2025:** Zgodnie z zatwierdzoną taryfą, **od 12 lipca 2025 roku nastąpi kolejny wzrost ceny do 14,90 zł/m³** (5,90 zł/m³ za wodę i 9,00 zł/m³ za ścieki).

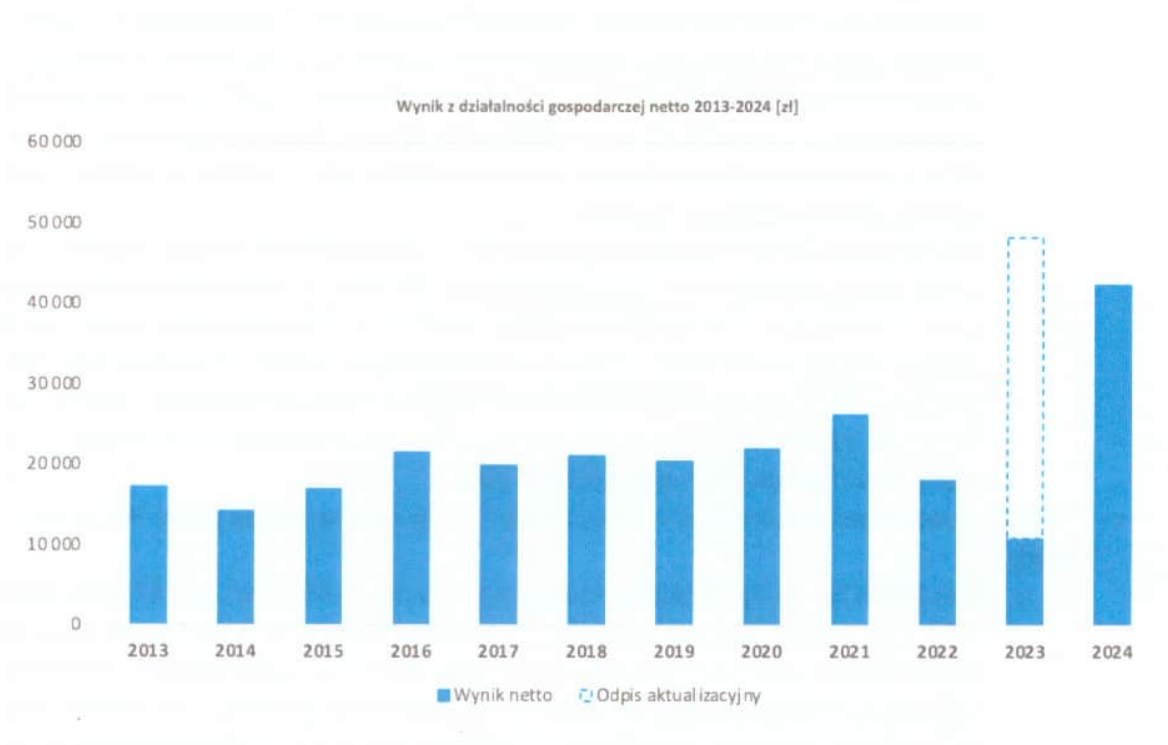
Implikacje dla Spółdzielni

Przedstawione prognozy, szczególnie dotyczące potencjalnego wzrostu cen energii cieplnej po czerwcu 2025 oraz pewnego wzrostu cen energii elektrycznej dla Spółdzielni od kwietnia 2025, a także zaplanowanego wzrostu cen wody od lipca 2025, muszą zostać uwzględnione w planowaniu finansowym. Konieczne będzie precyzyjne skalkulowanie zaliczek pobieranych od mieszkańców na pokrycie kosztów mediów w 2025 roku, aby uniknąć niedopłat na koniec okresu rozliczeniowego. Zarząd będzie monitorował sytuację regulacyjną i rynkową, zwłaszcza w kontekście cen ciepła i energii elektrycznej w drugiej połowie 2025 roku.

4.4 Wynik działalności gospodarczej

W roku 2024 Spółdzielnia osiągnęła zysk netto w wysokości 42 299,68 zł. Jest to wynik znacząco lepszy niż w roku poprzednim, kiedy zysk netto wyniósł 10 877,08 zł.

Osiągnięty zysk netto (42 299,68 zł) jest wynikiem działalności Spółdzielni prowadzonej poza Gospodarką Zasobami Mieszkaniowymi (GZM), głównie z tytułu wynajmu lokali użytkowych oraz uzyskanych innych przychodów operacyjnych.



4.5 Wskaźniki zadłużenia lokali

Na dzień 31.12.2024 r. łączne zadłużenie członków i użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych, mediów, funduszu remontowego oraz naliczonych odsetek wynosiło 237 261,13 zł. W podziale na nieruchomości (ustalonym na podstawie analizy sald poszczególnych lokali) przedstawiało się to następująco:

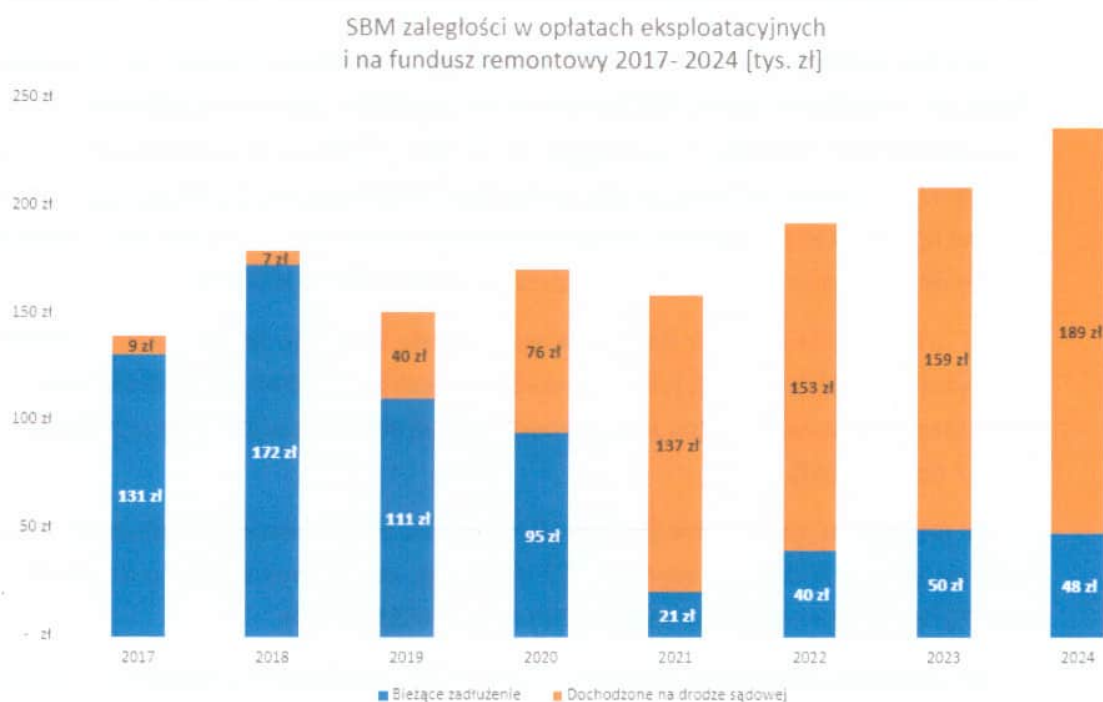
- Glogera 6: 160 233,31 zł
- Grójecka 41: 77 026,46 zł

W roku 2024, w porównaniu do roku 2023, zaobserwowano dalszy wzrost łącznego zadłużenia mieszkańców. W 2023 roku łączne zaległości wynosiły 208 754,02 zł, podczas gdy na koniec 2024 roku wzrosły do 237 261,13 zł, co stanowi wzrost o 28 507,11 zł, czyli o około 13,7%.

Analizując strukturę zadłużenia:

- Zaległości bieżące (nieobjęte postępowaniem sądowym, obejmujące rozliczenia z właścicielami, odsetki i zadłużenie byłych właścicieli) na koniec 2024 roku wyniosły 48 331,35 zł. Oznacza to nieznaczny spadek w porównaniu do końca 2023 roku (49 880,00 zł) o 1 548,65 zł (czyli o ok. 3,1%).
- Kwoty dochodzone na drodze sądowej (konto 260) znacząco wzrosły, osiągając na koniec 2024 roku poziom 188 929,78 zł, w porównaniu do 158 870,00 zł na koniec 2023 roku. Stanowi to wzrost o 30 059,78 zł, czyli o około 18,9%.

Poziom zaległości w latach 2017-2024 przedstawia poniższy wykres:



Zaległości w ujęciu strukturalnym:

Przedział	Liczba lokali	Suma
0 – 1 000 zł	21	4 461,69 zł
1 001 – 3 000 zł	5	9 142,45 zł
3 001 – 6 000 zł	3	11 190,13 zł
> 6 000 zł	4	212 466,85 zł
Razem:	29	236 483,02 zł

Analiza rozkładu zadłużenia lokali na koniec 2024 roku pokazuje, że znaczącą część łącznego zadłużenia (około 89,5%) stanowią zaległości czterech lokatorów, przekraczające indywidualnie 6 000 zł, sumujące się do 212 466,85 zł. W porównaniu do roku poprzedniego wzrosła zarówno liczba lokali z zadłużeniem powyżej 6 tys. zł (z 2 do 4), jak i łączna liczba lokali z jakimkolwiek zadłużeniem (z 14 do 29), przy czym największy wzrost liczby dłużników odnotowano w najniższym przedziale (0-1000 zł).

W porównaniu do roku poprzedniego wzrosła zarówno liczba lokali z zadłużeniem powyżej 6 tys. zł (z 2 do 4), jak i łączna liczba lokali z jakimkolwiek zadłużeniem (z 14 do 33). Szczególnie zauważalny jest wzrost liczby drobnych zadłużeń w przedziale 0-1000 zł (z 7 do 21 lokali).

W przypadku nieruchomości przy ulicy Grójeckiej 41 całkowite zadłużenie mieszkańców na koniec 2024 roku wyniosło 77 026,46 zł, co stanowi wzrost o 6 493,48 zł (tj. o ok. 9,2%) w porównaniu do końca 2023 roku (70 532,98 zł).

W przypadku nieruchomości przy ulicy Glogera 6 całkowite zadłużenie mieszkańców osiągnęło poziom 160 233,31 zł, co oznacza wzrost o 22 012,27 zł (tj. o ok. 15,9%) w stosunku do końca 2023 roku (138 221,04 zł).

Wysoka kwota zadłużenia dochodzonego na drodze sądowej (łącznie 188 929,78 zł) świadczy o tym, że Spółdzielnia aktywnie podejmuje kroki prawne w celu odzyskania należności, szczególnie w przypadkach największych i długotrwałych zaległości, które nadal koncentrują się głównie w budynku przy ul. Glogera 6. Na koniec 2024 roku odnotowano również niewielkie zaległości od najemców lokali użytkowych. Należy zaznaczyć, że w łącznej kwocie zadłużenia (237 261,13 zł) ujęte są również zaległości dwóch najemców lokali użytkowych (łącznie ok. 4,1 tys. zł) oraz dwóch byłych właścicieli (łącznie ok. 0,5 tys. zł).

HP
Bku

5 Windykacja

W roku 2024 Spółdzielnia kontynuowała działania windykacyjne wobec dwóch głównych grup dłużników: członków Spółdzielni posiadających zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych, mediów i funduszu remontowego (tzw. długi „czynszowe”) oraz dłużników zewnętrznych (głównie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń). Proces windykacji obejmował bieżące monitorowanie zadłużenia, wysyłanie wezwań do zapłaty, kierowanie spraw na drogę sądową w celu uzyskania tytułów wykonawczych, a następnie prowadzenie postępowań egzekucyjnych przez komorników. Egzekucja kierowana była do różnych składników majątku dłużników, w tym rachunków bankowych, ruchomości oraz nieruchomości (w tym spółdzielczych własnościowych praw do lokali). Spółdzielnia korzystała również z wniosków o wyjawienie majątku.

Na koniec 2024 roku, na podstawie uzyskanych prawomocnych tytułów wykonawczych, Spółdzielnia prowadziła aktywne postępowania egzekucyjne wobec 4 dłużników (dwóch członków Spółdzielni i dwóch osób spoza Spółdzielni).

Stan najważniejszych prowadzonych postępowań windykacyjnych i egzekucyjnych w 2024 roku:

1. Członek Spółdzielni z lokalu przy ul. Glogera 6 (największy dłużnik): Zadłużenie tej osoby narasta od 2014 roku (aktualna kwota zadłużenia: 150 558,41 zł). W ramach prowadzonej egzekucji z nieruchomości (spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu), kluczowym wydarzeniem w 2024 roku było postanowienie Sądu z 12 kwietnia 2024 r. o przysądzeniu własności tego prawa na rzecz nabywcy licytacyjnego (który wygrał licytację w grudniu 2022 r.). Postanowienie to stało się prawomocne, a Sąd oddalił również zażalenie dłużnika na to postanowienie. Komornik sporządził następnie plan podziału sumy uzyskanej z licytacji (1 225 840,25 zł). Po podziale środków pomiędzy pięciu wierzycieli, z uwzględnieniem pierwszeństwa wierzyciela alimentacyjnego i banku zabezpieczonego hipoteką, Spółdzielnia uzyskała jedynie ok. 7 200 zł, stanowiące głównie zwrot kosztów postępowania. W konsekwencji prawomocnego przysądzenia własności, Spółdzielnia ma w tym lokalu nowego właściciela prawa spółdzielczego, który nabył je w drodze licytacji komorniczej. Mimo zakończenia egzekucji z prawa do lokalu, Spółdzielnia kontynuuje dochodzenie pozostałych, niespłaconych należności od pierwotnego dłużnika – w listopadzie 2024 r. uzyskano prawomocny nakaz zapłaty za zadłużenie z 2023 r., a w marcu 2025 r. kolejny prawomocny nakaz za okres styczeń-wrzesień 2024 r. Działania egzekucyjne skierowane do pozostałego majątku dłużnika są kontynuowane, jednak dotychczas nie doprowadziły do odzyskania dalszych należności.
2. Członek Spółdzielni z lokalu przy ul. Grójeckiej 41 (nieregularne płatności): Osoba ta posiada zadłużenie historyczne (aktualna kwota zadłużenia: 42 350,30 zł), jednak bieżące opłaty reguluje terminowo. Prowadzone w przeszłości próby egzekucji

z rachunków bankowych były nieskuteczne, a egzekucja z ruchomości w lokalu została przez Spółdzielnię umorzona ze względu na ryzyko sporu z osobami trzecimi roszczącymi sobie prawo własności do zajętych rzeczy (dwa postępowania sądowe o zwolnienie rzeczy spod egzekucji wytoczone przez te osoby zakończyły się bez kosztów dla Spółdzielni). Przeprowadzone sądowe wyjawienie majątku nie wykazało innego majątku dłużnika poza prawem do lokalu, którego wartość uniemożliwia licytację dla pokrycia relatywnie niskiego zadłużenia. W marcu 2025 r. uzyskano nieprawomocny wyrok zasądzający pozostałe należności za lata 2016-2017.

3. Dłużnicy zewnętrzni (bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. Glogera 6): Kontynuowano egzekucję zasądzoną prawomocnie wyrokiem odszkodowania (pierwotna kwota 10 323,50 zł plus odsetki i koszty). Egzekucja z rachunków bankowych i wynagrodzeń dłużników jest prowadzona i przyniosła w 2024 roku dalsze, częściowe odzyskanie należności (kontynuacja wpłat z 2023 r.).

6 Postępowania sądowe

W 2024 roku, oprócz spraw związanych bezpośrednio z windykacją i egzekucją, toczyły się lub zakończyły następujące postępowania sądowe z udziałem Spółdzielni:

1. Zaskarżenie uchwały Zarządu ws. przedmiotu odrębnej własności (dot. Grójeckiej 41): Sprawa wszczęta przez członka Spółdzielni przeciwko Uchwale Zarządu nr 3/2024 z 21 sierpnia 2024 r. W dniu 20 grudnia 2024 r. zapadł nieprawomocny wyrok Sądu Okręgowego stwierdzający nieważność uchwały. Spółdzielnia wniosła apelację. Sprawa jest w toku.
2. Sprawa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ws. wydzielenia własności lokalu: Postępowanie wszczęte we wrześniu 2022 r. przez innego członka Spółdzielni jest obecnie zawieszone do czasu prawomocnego zakończenia sprawy opisanej w punkcie 1.
3. Sprawa o zapłatę należności na GZM: Postępowanie wszczęte przez Spółdzielnię w grudniu 2023 r. przeciwko jednemu z członków (o zapłatę 1 961,55 zł) zakończyło się niekorzystnie dla Spółdzielni – wyrokiem z 28 sierpnia 2024 r. Sąd oddalił powództwo.
4. Sprawa o przyjęcie w poczet członków Spółdzielni: Postępowanie wszczęte we wrześniu 2023 r. przez osobę zamieszkującą lokal o nieuregulowanym stanie prawnym jest w toku. W 2024 r. odbyły się dwa posiedzenia sądowe, przesłuchano świadka.
5. Sprawa o eksmisję (lokal przy ul. Glogera 6): Postępowanie wszczęte w październiku 2019 r. wobec dwóch ostatnich osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego jest zawieszone w oczekiwaniu na rozstrzygnięcie sprawy o ustalenie stosunku najmu (pkt 6).
6. Sprawa o ustalenie stosunku najmu (lokal przy ul. Glogera 6): Postępowanie wszczęte przez osoby zagrożone eksmisją (po nieudanej mediacji w 2023 r.) jest zawieszone z uwagi na śmierć jednego z powodów.
7. Sprawy o zwolnienie rzeczy spod egzekucji: Dwa postępowania wytoczone przeciwko Spółdzielni przez osoby trzecie w związku z zajęciem ruchomości w lokalu dłużnika przy ul. Grójeckiej 41 zakończyły się w 2024 r. bez kosztów dla Spółdzielni.

7 Rozliczenie funduszu remontowego

Wartość środków zgromadzonych na funduszu remontowym na koniec 2024 roku wynosiły:

	Grójecka 41	Glogera 6	Razem
Stan FR na 01.01.2024 r.	521 649,68 zł	110 145,88 zł	631 795,56 zł
Wpływy w 2024 r.	165 480,11 zł	64 240,92 zł	229 721,03 zł
Suma środków (BO + Wpływy)	687 129,79 zł	174 386,80 zł	861 516,59 zł

Koszty poniesione z FR w 2024 r.:

Koszty kredytu (spłata kapitału)	38 819,90 zł	14 856,78 zł	53 676,68 zł
Koszty odsetek	38 768,43 zł	14 837,07 zł	53 605,50 zł
Wydatki sfinansowane z FR (inne)	11 070,00 zł	11 070,00 zł	22 140,00 zł
Łączne koszty w 2024 r.	88 658,33 zł	40 763,85 zł	129 422,18 zł

Stan FR na 31.12.2024 r.	598 471,46 zł	133 622,95 zł	732 094,41
Środki FR stanowiące zabezpieczenie kredytu	65 000,00 zł	65 000,00 zł	130 000,00 zł
Środki dostępne na inwestycje:	533 471,46 zł	79 692,95 zł	613 164,41 zł

Analiza finansowa dotycząca obsługi kredytów:

Analiza przepływów na Funduszu Remontowym w 2024 roku wskazuje na poprawę sytuacji w zakresie obciążenia wpływami bieżącymi kosztów obsługi kredytu w porównaniu do roku poprzedniego. W 2024 roku łączne koszty obsługi kredytów (spłata kapitału + odsetki) wyniosły 107 282,18 zł, co stanowiło około 46,7% łącznych wpływów na fundusz w tym roku (229 721,03 zł). Jest to znaczący spadek w porównaniu do około 70% w roku 2023.

W podziale na budynki:

- Grójecka 41: Obsługa kredytu (77 588,33 zł) pochłonęła około 46,9% wpływów (165 480,11 zł) – spadek z 68% w 2023 r.
- Glogera 6: Obsługa kredytu (29 693,85 zł) pochłonęła około 46,2% wpływów (64 240,92 zł) – spadek z 72% w 2023 r.

Pomimo tej poprawy, koszty obsługi zadłużenia nadal stanowią istotną część wydatków funduszu. Dodatkowo, w 2024 roku z funduszu sfinansowano inne wydatki na kwotę 22 140,00 zł. Zgromadzone dostępne środki (ok. 602 tys. zł) stanowią bazę do rozpoczęcia planowanych na kolejne lata, niezbędnych prac remontowych, jednak skala potrzeb remontowych (wynikająca z opinii technicznych) będzie prawdopodobnie wymagała dalszego gromadzenia środków i/lub poszukiwania dodatkowych źródeł finansowania w przyszłości.

8 Prace Zarządu na rok 2025

W oparciu o ocenę stanu technicznego budynków (szczegółowe opinie techniczne z listopada 2024 r.), bieżące potrzeby Spółdzielni oraz prowadzone analizy, Zarząd planuje na rok 2025 realizację następujących głównych zadań:

1. Przygotowanie i rozpoczęcie kluczowych prac remontowo-modernizacyjnych:

- a. Przeprowadzenie postępowań ofertowych mających na celu wybór wykonawców projektów, ekspertyz i analiz technicznych (w tym szczegółowej analizy instalacji centralnego ogrzewania) dla prac remontowych wskazanych jako niezbędne w opiniach technicznych z końca 2024 roku. Głównym celem na tym etapie jest uzyskanie rzetelnych wycen i propozycji rozwiązań technicznych.
- b. Rozpoczęcie pierwszych, najpilniejszych prac remontowych będzie możliwe po uzyskaniu wyników postępowań, zapewnieniu finansowania i zatwierdzeniu odpowiednich planów przez organy Spółdzielni.

2. Opracowanie Planu Gospodarczego i Wieloletniego Planu Remontów:

- a. Przygotowanie projektu Planu Gospodarczego Spółdzielni oraz aktualizacja Wieloletniego Planu Remontów. Realizacja tego zadania jest bezpośrednio uzależniona od uzyskania wyników analiz i kosztorysów z postępowań ofertowych opisanych w punkcie 1. Plany te określą szczegółowy harmonogram, zakres rzeczowy oraz źródła finansowania niezbędnych prac remontowych na najbliższe lata.

3. Wybór nowego konserwatora:

- a. Sfinalizowanie procesu wyboru firmy świadczącej usługi bieżącej konserwacji technicznej budynków i podpisanie stosownej umowy.

4. Przeprowadzenie obowiązkowej lustracji Spółdzielni

- a. Zgodnie z wymogiem art. 91 Prawa Spółdzielczego, w 2025 roku musi zostać przeprowadzona lustracja działalności Spółdzielni za lata 2022-2024 (okres kadencji obecnego Zarządu).

5. Kontynuacja działań windykacyjnych

6. Rozstrzygnięcie spraw sądowych

7. Bieżące zarządzanie Spółdzielnią

Warszawa, 23 kwietnia 2025r.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „SKARBOWIEC”

Zarząd Spółdzielni
Budowlano-Mieszkaniowej
„SKARBOWIEC” w Warszawie
ul. Grójecka 41/02-031 Warszawa

Jarostaw Kępcowski

Alga Staszewska

Maciej Szwed