

**SPRAWOZDANIE  
ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WYŻYNY”  
ZA 2025 ROK**

**WARSZAWA, MARZEC 2026 R.**

## WSTĘP

### 1. Zarys

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” powstała na skutek wydzielenia się z zasobów SBM „Natolin” wyrokiem Sądu Wojewódzkiego Wydział III Cywilny z dnia 08.03.1993r.

W dniu 23.10.1993r. na pierwszym Zebraniu Przedstawicieli wybrano Radę Nadzorczą Spółdzielni i przyjęto Statut. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” została zarejestrowana w dniu 09.02.1994r. w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy XVI Wydział Gospodarczy pod numerem ARS 3177. Obecnie zgodnie z nowymi przepisami SM „Wyżyny” zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr KRS 74918.

Podstawowym dokumentem regulującym zasady działalności Spółdzielni jest jej Statut, będący załącznikiem do Uchwały Nr 1 Zebrania Przedstawicieli SM „Wyżyny” wpisany do Rejestru w Dziale ARS 3177 Sądu Gospodarczego Wydział XVI dla m. st. Warszawy w dniu 20.08.1996r. Ostatnie zmiany uchwalone zostały przez Walne Zgromadzenie odbyte w 15 częściach od 04.06.2018r. do 29.06.2018r. uchwałą Nr 9, natomiast postanowienia Sądu o wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego zmian statutu nastąpiło 02.08.2018r.

### 2. Obszar działania i zasoby Spółdzielni na dzień 31.12.2025r.

Obszar jakim zarządza Spółdzielnia to 552 702,00 m<sup>2</sup> w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntu 225 284,60 m<sup>2</sup>,
- prawo własności gruntu 194 084,15 m<sup>2</sup>,
- dzierżawy terenu 4 239,00 m<sup>2</sup>,
- grunt wyodrębniony na rzecz mieszkańców 129 094,25 m<sup>2</sup>.

Nieruchomości jakimi zarządza Spółdzielnia to:

- 121 budynków mieszkalnych
- 5 budynków niemieszkalnych (użytkowych)
- 2 garaże wolnostojące halowe.

Aktywa trwałe wynosiły na dzień 31.12.2025r. – 250 611 736,25 zł.

Ilość członków na dzień 31.12.2025r. – 8 863.

### 3. Kontakt

Spółdzielnia: [www.wyzyny.pl](http://www.wyzyny.pl); [sekretariat@wyzyny.pl](mailto:sekretariat@wyzyny.pl)

Natoliński Ośrodek Kultury: [www.nok.art.pl](http://www.nok.art.pl); [nok@nok.art.pl](mailto:nok@nok.art.pl)

## ORGANIZACJA PRACY ZARZĄDU I SŁUŻB SPÓŁDZIELNI

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w następującym składzie:

**Krzysztof Gosławski – Prezes Zarządu**

**Mariusz Wildner – Zastępca Prezesa Zarządu**

**Andrzej Grad – Zastępca Prezesa Zarządu**

**Prezes Zarządu Krzysztof Gosławski** – organizował i koordynował pracę służb Spółdzielni jednocześnie sprawując bezpośredni nadzór nad działaniami:

- organizacyjno-prawnym – zajmującym się obsługą prawną Spółdzielni, pracą sekretariatu, organizacją obsługi działalności samorządowej oraz BHP,
- finansowo-księgowym – czuwającym nad stanem finansów Spółdzielni i realizującym obsługę finansową na rzecz podmiotów zewnętrznych,
- rozliczeń z członkami – obsługującym mieszkańców w zakresie płatności czynszowych oraz najemców lokali użytkowych, miejsc postojowych, reklam, dzierżawy itp., w zakresie wnoszenia opłat z tytułu najmu,
- ekonomicznym i rachubą płac – analizującym na bieżąco sytuację finansową, sporządzającym plany ekonomiczno-finansowe oraz prognozującym działalność Spółdzielni.

**Zastępca Prezesa Zarządu Mariusz Wildner** – organizował i nadzorował pracę działów:

- technicznym – zajmującym się nadzorem nad stanem technicznym nieruchomości, konserwacją i przeprowadzaniem remontów, a także kontaktami z mieszkańcami w zakresach technicznych.
- obsługi osiedla – zajmującego się konserwacją zasobów, bieżącym usuwaniem usterek oraz nadzorem nad pracą dozorców i firm sprzątających, a także codziennymi kontaktami z mieszkańcami w zakresie sprawności wind, instalacji RTV, czystości, zieleni osiedlowej itp.

**Zastępca Prezesa Zarządu Andrzej Grad** – zajmował się nadzorem i koordynacją pracy działów oraz procedurą przygotowania uchwał dotyczących wyodrębnienia lokali zgodnie z u.s.m.:

- członkowsko-mieszkaniowym – zajmującym się obsługą mieszkańców w zakresie kupna i sprzedaży lokali, spraw spadkowych, przekształceniem praw do lokali,
- windykacji – zajmującym się analizowaniem i windykacją zaległości w opłatach lokali mieszkalnych i użytkowych,
- lokali użytkowych i archiwum – zajmującym się całokształtem problematyki związanej z wynajmem lokali, dzierżawy terenów, reklamami itp.  
Ponadto odpowiadał za komunikację z członkami spółdzielni, organizację zebrań statutowych i spotkań z mieszkańcami spółdzielni, nadzorował realizację uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej, organizował posiedzenia Komisji Rady Nadzorczej. Współpracował z Policją i Strażą Miejską. Odpowiadał za wprowadzenie przepisów RODO w Spółdzielni,
- koordynował pracę Natolińskiego Ośrodka Kultury – realizującego działalność kulturalno-oświatową i integrującego mieszkańców spółdzielni i dzielnicy.

W 2025 roku zatrudnienie w S.M. „Wyżyny” wynosiło 70,75 etatu w tym:

- pracownicy umysłowi – ..... 57,25 etatu,
- pracownicy fizyczni – ..... 13,50 etatu.

## **SPRAWY PRAWNE I SAMORZĄDOWE**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wyżyny” w roku 2025 prowadziła ogółem 151 spraw sądowych, z czego 62 sprawy wszczęto w roku 2025:

A. Sprawy wytoczone przez SM „Wyżyny” ogółem:

- 134 sprawy o zapłatę,
- 1 sprawa o eksmisję,
- 1 sprawa o ustalenie opłaty za wieczyste użytkowanie,
- 2 sprawy w postępowaniu upadłościowym,
- 1 sprawa o restrukturyzację,
- 1 sprawa o podpalenie instalacji elektrycznej,
- 2 sprawy o wydanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu,
- 1 sprawa o zajęcie w Samorządowym Kolegium Odwoławczym,
- 1 sprawa o zasiedzenie (parking POW).

B. Sprawy wytoczone przeciwko SM „Wyżyny” ogółem:

- 7 spraw o zapłatę.

W roku sprawozdawczym 2025 orzeczeniami prawomocnymi zakończono 37 spraw, w tym w:

- 25 sprawach o zapłatę - wydano orzeczenia zasądzające zgodnie z powództwem – wydano klauzulę wykonalności,
- 7 sprawach postępowanie umorzone wobec cofnięcia powództwa z powodu spłaty zadłużenia przez Pozwanego,

- 1 sprawie o podwyższenie opłaty, uwzględniono wniosek SM Wyżyny o zmniejszenie opłaty,
- 1 sprawie wydano postanowienie umarzające, z uwagi na śmierć osoby Pozwanej,
- 1 sprawie dokonano eksmisji,
- 1 sprawie o restrukturyzację – układ przyjęto.

Zespół Radców Prawnych na bieżąco prowadził obsługę pracy Spółdzielni (Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia), wydawał opinie prawne dotyczące umów, uchwał, pism lokatorów itp.

W 2025 roku odbyły się 52 posiedzenia Zarządu, na których podejmowano uchwały i decyzje dotyczące członków Spółdzielni oraz spraw bieżących Spółdzielni. Obsługę organizacyjną łącznie z przygotowywaniem niezbędnych dokumentów i projektów uchwał oraz protokołowanie zapewniał zespół ds. organizacyjnych. Zarząd, organizował spotkania z mieszkańcami poszczególnych nieruchomości w sprawie planowanych robót remontowych w roku 2026. W spotkaniach brali udział członkowie Zarządu i Rady Nadzorczej.

Ponadto zgodnie ze statutem w dniach od 14.05.2025r. do 05.06.2025r. odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 15 częściach.

Z uchwałami i protokołami Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni, dostępnej dla członków.

## **GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### **REALIZACJA ZADAŃ EKSPLOATACYJNYCH.**

W 2025 roku Dział Obsługi Osiedla realizował zadania wynikające z zakresu przydzielonych obowiązków i kompetencji, które zostały wymienione w dalszej części niniejszego sprawozdania. Działania te obejmowały w szczególności prowadzenie bieżącej eksploatacji zasobów mieszkaniowych, nadzór nad stanem porządkowym oraz estetycznym budynków, terenów zewnętrznych oraz nadzór nad stanem technicznym części urządzeń i infrastruktury osiedlowej, a także organizację i koordynację prac konserwacyjnych / naprawczych i remontowych.

W ramach prowadzonej działalności podejmowano szereg czynności mających na celu utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyłym stanie technicznym, funkcjonalnym i estetycznym. Realizacja bieżących prac eksploatacyjnych oraz systematyczny nadzór nad infrastrukturą osiedlową przyczyniły się do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania budynków mieszkalnych, urządzeń technicznych oraz terenów wspólnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Istotnym elementem działalności Działu była również koordynacja prac realizowanych przez podmioty zewnętrzne, którym powierzano wykonanie specjalistycznych robót konserwacyjnych, remontowych oraz usług technicznych. Dział prowadził bieżący nadzór nad realizacją zleconych prac, w tym kontrolę ich zakresu, jakości wykonania oraz terminowości.

Równolegle prowadzona była bieżąca obsługa mieszkańców osiedla, obejmująca przyjmowanie zgłoszeń dotyczących usterek i problemów eksploatacyjnych, udzielanie informacji oraz podejmowanie działań zmierzających do ich rozwiązania. Dział Obsługi Osiedla pełnił również funkcję organizacyjną i informacyjną, stanowiąc bezpośrednie ogniwo kontaktu pomiędzy mieszkańcami a Spółdzielnią.

Podejmowane działania miały na celu zapewnienie sprawnej i efektywnej eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz utrzymanie odpowiedniego standardu funkcjonowania osiedla. W dalszej części sprawozdania przedstawiono zestawienie wykonanych prac i działań zrealizowanych w 2025 roku, wynikających z podstawowych obowiązków Działu Obsługi Osiedla.

## W 2025 ROKU W RAMACH POWIERZONYCH OBOWIĄZKÓW WYKONANO:

1. Prowadzenie i analizowanie korespondencji z mieszkańcami, instytucjami i usługodawcami (ok. 431 pism przychodzących) - podejmowanie działań w celu wyeliminowania problemów zawartych w korespondencji.
2. Dokonywanie okresowych przeglądów zasobów i wnioskowanie o niezbędne naprawy i remonty.
3. Dwukrotny w ciągu miesiąca odczyt 634 szt. głównych (budynkowych) urządzeń pomiarowych w poniższym rozbiciu na:
  - liczniki energii elektrycznej – 269 szt.,
  - liczniki wody – 122 szt.,
  - liczniki gazu – 243 szt.
4. Comiesięczna, merytoryczna weryfikacja i analiza faktur za dostarczane usługi i media (energia elektryczna, woda i kanalizacja, gaz) na podstawie dokonywanych odczytów.
5. Kolportaż korespondencji (pisma, czynsze, faktury, ogłoszenia, itp.) do skrzynek listowych mieszkańców wraz z dostarczeniem zwrotów potwierdzających odbiór korespondencji do działów: technicznego, rozliczeń, windyacji, lokali użytkowych, członkowsko – mieszkaniowego.
6. Rozwieszanie ogłoszeń informacyjnych na klatkach schodowych, dot. prowadzonych prac remontowych, konserwacyjnych, spraw organizacyjnych, zwołania zebrań z mieszkańcami itp.
7. Prowadzenie nadzoru nad konserwacją oraz koordynowanie i nadzorowanie prac zleconych pracownikom Spółdzielni lub podmiotom zewnętrznym świadczących usługi na rzecz Spółdzielni (324 zleceń i 8 umów) w zakresie konserwacji zieleni, usuwania różnych usterek: instalacji domofonowych, dźwigów, drzwi aluminiowych, placów zabaw, drobnych prac remontowych, itp.
8. Uczestniczenie w okresowych przeglądach, kontrolach przewidzianych w Prawie Budowlanym.
9. Kontrola ogródków przydomowych użytkowanych przez mieszkańców, interweniowanie w przypadkach naruszeń regulaminu użytkowania ogródków.
10. Przygotowywanie umów o użytkowanie ogródków przydomowych.
11. Najem schowków, dodatkowych pomieszczeń.
12. Nadzór i kontrola bezpieczeństwa p.poż. budynków. Interweniowanie w sprawie przedmiotów stanowiących zagrożenie pożarowe, blokujących drogę ewakuacji, zalegających na klatkach schodowych, korytarzach piwnicznych, pomieszczeniach wspólnego użytku.
13. Przeglądy systemów i sprzętu ppoż., konserwacja, naprawa, uzupełnianie ubytków.
14. Przeglądy, konserwacja i naprawy systemów CCTV.
15. Przeglądy, konserwacja i naprawy szlabanów ograniczających wjazd na teren osiedla przy ul. Kazury wraz z bieżącą obsługą usuwania skutków wandalizmu, zgłoszeń do ubezpieczeń, udostępnianiem nagrań CCTV na wniosek Policji,
16. Bieżący nadzór (podejmowanie stosownych interwencji) nad dozorcami i firmami sprzątającymi w zakresie sprzątania:
  - klatek schodowych,
  - pomieszczeń wspólnych,
  - maszynowego mycia posadzek garażowych,
  - alpinistycznego mycia okien, daszków,
  - dróg, chodników i terenów zielonych przyległych do budynków,
  - odśnieżania w okresie zimowym,
  - prowadzenie dezynfekcji i deratyzacji powierzchni wspólnych:
    - karmniki deratyzacyjne (montaż, monitorowanie): 19 szt.
    - deratyzacja: 39 zabiegów, w tym utylizacja padłych gryzoni,
    - dezynsekcja: 16 zabiegów,
    - usunięcie gniazd os / szerszeni: 34 zabiegi,
    - dezodoryzacja: 5 zabiegów,

- zamgławianie ULV – 1 zabieg,
- 17. Przygotowywanie i opracowywanie danych do planów rzeczowo – finansowych w zakresie konserwacji i remontów.
- 18. Prowadzenie magazynu Spółdzielni i obsługa dozorców w zakresie zakupu sprzętu, materiałów oraz środków do utrzymania czystości.
- 19. Współpraca wynikająca z sąsiedztwa terenów miejskich z Urzędem Dzielnicy Ursynów, Zarządem Dróg Miejskich.
- 20. Weryfikacja i uzupełnianie danych w wnioskach o dodatek mieszkaniowy mieszkańców,
- 21. Współdziałanie w zakresie bezpieczeństwa i porządku ze Strażą Miejską, Policją i Służbami Sanitarnymi.
- 22. Współpraca z dostawcami sygnałów TV i internetu w zakresie wykonania podłączeń sieci do lokali mieszkańców / użytkowników.
- 23. Nadzór nad przestrzeganiem Regulaminu używania lokali oraz zasad porządku domowego oraz podejmowanie interwencji w przypadkach naruszających postanowienia regulaminu.
- 24. Nadzór nad prawidłowością i terminowością wywozu odpadów z terenu osiedla prowadzonym przez firmę Pre Zero / MPO na zlecenie Urzędu M. St. Warszawy. Podejmowanie niezwłocznych interwencji w przypadku braku wywozu, niepełnego odbioru pojemników. Prowadzenie monitoringu obłożenia pojemników i wnioskowanie o zmiany ilości pojemników oraz interwencje o częstsze wywozy odpadów z terenu osiedla.
- 25. Organizacja zbiórki oraz wywozu z 56 szt. altan śmietnikowych odpadów nieodbieranych przez „Miasto” – 29 kontenerów KP7: (odpady poremontowe, gruz, stare okna, drzwi, elektroprzęt, opony, itp.). Prowadzenie „kampanii” informacyjnej w ww. sprawie wśród mieszkańców za pomocą strony internetowej Spółdzielni, ulotek, ogłoszeń.
- 26. Ustalanie warunków wejścia w teren, niezbędne uzgodnienia oraz nadzór nad prowadzonymi pracami w zakresie doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego z: VEOLIA, MPWiK, E.On, itp.
- 27. Uczestnictwo w odbiorze budynku Meander 2 C oraz organizacja procesu przekazania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- 28. Prowadzenie bieżącej konserwacji:

a) konserwacja zieleni, tereny:

koszenie trawy wraz z grabieniem i usunięciem urobku – 3 krotne,
wykonanie 5 000 szt. zabiegów pielęgnacyjnych krzewów oraz 7 874 mb żywopłotów
Cięcia pielęgnacyjne drzew – 864 szt.
wykonanie 17 szt. nasadzeń zastępczych w zamian za wycięte drzewa
usunięcie drzew zagrażających bezpieczeństwu 35 szt., usuwanie wiatrolomów (11 szt.) (sporządzenie wniosków do WOS, RDOŚ, opinie ornitologiczne, komisje), w tym dokumentacja dotycząca wiatrolomów, udział w komisjach WOS
Usunięcie jemioli z drzew – 142 szt.
Usunięcie bluszczu – 124 m2
Usunięcie karp – 35 szt.
zakładanie i pielęgnacja rabat kwiatowych – 3 szt.
punktowa renowacja trawników 70 m2
Konserwacja rabat kwiatowych (nawóz, kora, żwir, pielenie dosadzenia), 1 364 m2, oraz konserwacja nasadzeń w donicach betonowych (230 szt.) - uzupełnienie ziemi, bylin, kory / żwiru, nawożenie. Wykonano łącznie: 389 szt. nasadzeń liściastych i iglastych.
Nasadzenia uzupełniające – żywopłotów i krzewów – 79 szt.,
Konserwacja i nadzór zieleni w nieruchomościach Na Uboczu 28, Braci Wagów 20, Meander 22, Pasaż przy ul. Belgradzkiej, wykonywanie zabiegów pielęgnacyjnych oraz nowych nasadzeń,

ekspertyzy ornitologiczne – 1 szt.,
inne prace drobne prace ogrodniczo – porządkowe,
przeegląd i naprawa systemów nawadniania

b) nadzór nad sprawnością oświetlenia zewnętrznego  
(729 punktów świetlnych):

Bieżąca konserwacja i usuwanie awarii, lokalizacja i naprawa przepalonych i uszkodzonych kabli zasilających i zabezpieczeń.

Kazury 2E, 18, 26, Na Uboczu 20, Meander 20, Małej Łąki 19, 78, Żabińskiego 10 – wymiana 8 szt. szaf zasilania osiedlowego wraz z aparaturą łączeniową i zabezpieczającą
ul. Na Uboczu, Braci Wagów, Belgradzka, Meander, Żabińskiego – przeegląd / badanie linii kablowych oświetlenia osiedlowego – pomiar rezystancji izolacji kabli oraz impedancji pętli zwarcia.
Belgradzka 46A – wymiana zniszczonego słupa oświetlenia osiedlowego

c) naprawy / renowacja małej architektury - zagospodarowanie terenu:

Malowanie i renowacja pojedynczych donic betonowych – 11 szt.
Wykonanie i montaż ławek – 3 szt.
Wykonanie i montaż stojaków rowerowych: 45 szt.
Montaż kopulek na koszach ulicznych 4 szt. wraz z uzupełnieniem wkładów

d) eksploatacja dróg, chodników oraz nadzór nad organizacją ruchu:

Na Uboczu 28 - znaki drogowe zakazu zatrzymywania się (przy szlabanie)
Kazury 16 od str. POW - montaż blokady drogowej na dojeździe do komór zsypanych,
Meander 3 - mycie schodów zewnętrznych
Małej Łąki 2 - Tarcza znaku zakaz wjazdu wraz z uchwytami - 2 szt.
Kazury 1 - Słupki elastyczne, blokada drogowa wraz z montażem
Na Uboczu 26/28 – uzupełnienie znaków drogowych "strefa zamieszkania" (tablice)
Małcużyńskiego 11 - montaż 3 szt. słupków elastycznych
Meander 18/22 – zakup i dostawa - znaki drogowe "zakaz zatrzymywania się"
Kazury 2E, 18, 26, Na Uboczu 20, Meander 20, Małej Łąki 19, 72, Żabińskiego 10 - renowacja nawierzchni po wymianie skrzyń oświetlenia osiedlowego:
Zakup i dostawa skrzyń na piach - 13 szt. do zimowego zabezpieczenia dróg i chodników
Sól drogowa z transportem i rozładunkiem we wskazane miejsca – 3 tony,
Żabińskiego 20- naprawa i przestawienie znaku drogowego
Meander 2A, 2/1, 14 - montaż słupków elastycznych (10 szt.)
Kazury 20, 21, Pileckiego 116 - montaż słupków elastycznych (10 szt.)
Meander 6 / Meander 2 C – montaż progu podrzutowego
Na Uboczu 8 - montaż blokady (motylka) przed dojściem do klatki schodowej

Bieżący nadzór oraz konserwacja blokady tranzytu przez enklawę „Wyżyny Zachód” (4 szt.) szlabanów wraz z zdalnym nadzorem systemu kontroli wjazdu na osiedle, usunięcie 5 awarii.

e) plac zabaw:

W celu zapewnienia bezpieczeństwa na 26 placach zabaw prowadzony był bieżący monitoring stanu technicznego urządzeń zabawowych, nawierzchni oraz infrastruktury towarzyszącej, wykonano szereg niezbędnych prac polegających na:

Wykonanie przeglądu technicznego 26 szt. placów zabaw
Dostawa piachu do piaskownic - 53 tony na 26 szt. placów zabaw
Kazury 12 - naprawa karuzeli
Małej Łąki 10 - prace naprawcze urządzeń zabawowych
Na Uboczu 12 - konserwacja nawierzchni piaskowej
Kazury 2, 26, Braci Wagów 20 - wymiana wsporników w skrzyniach na zabawki
Małej Łąki 72/74 - naprawa karuzeli
Małej Łąki 10 - naprawa daszku w domku
Kazury 26 – montaż obręczy do koszykówki
Małej Łąki 10 - prace remontowe urządzeń zabawowych
Braci Wagów 1 - remont piaskownicy i zjeżdżalni
Żabińskiego 5 - wymiana huśtawki ważki
Meander 23 - malowanie ogrodzenia - (71 mb)
Meander 14 - malowanie ogrodzenia - (61 mb)
Meander 7 - malowanie ogrodzenia - (74 mb)
Kazury 2 - Wykonanie koryta piaskowego - nawierzchnia bezpieczna pod zabawkę
Kazury 2 – dostawa i montaż zabawki "centrum dowodzenia"
Braci Wagów 1 - malowanie ogrodzenia - (39 mb)
Kazury 26 - malowanie ogrodzenia - (85 mb)
Kazury 26 - prace remontowe urządzeń zabawowych
Na Uboczu 12 - remont huśtawki "ważka"

f) kontynuacja prac związanych z dostosowaniem altan śmietnikowych i ich najbliższego otoczenia do nowych zasad segregacji odpadów, wymiana starych, niefunkcyjnych altan oraz prowadzenie stałego nadzoru i konserwacji:

Braci Wagów 2 – wykonanie oraz montaż zadaszenia nad pojemnikami BIO oraz kraty na pnącza, wymiana desek, malowanie fartucha,
Meander 7 – wykonanie oraz montaż drzwi do zagrody na gabaryty
Meander 19 - wykonanie oraz montaż drzwi do zagrody na gabaryty
Meander 15 - wykonanie oraz montaż drzwi do zagrody na gabaryty
Na Uboczu 14/Braci Wagów 11 - wykonanie zadaszenia i kraty na pnącza w gabarytowni
Pileckiego 112 – wykonanie nawierzchni z kostki brukowej i powiększenie altany poprzez dodatkową zabudowę stalową
Pileckiego 112/116 – wykonanie nawierzchni oraz dodatkowego boksu na gabaryty
Kłódki wraz z kluczami - 25 szt. do altan śmietnikowych
Naprawa nawierzchni altany śmietnikowej - Kazury 4
Kazury 14, Na Uboczu 14 - naprawa drzwi od boksów na gabaryty
Małej Łąki 1- naprawa nawierzchni altany śmietnikowej
Meander 7 - przeniesienie i ponowny montaż altany na czas remontu nawierzchni parkingu
Meander 6 - naprawa urwanych drzwi w altanie śmietnikowej
Na Uboczu 20 - wykonanie otworów wrzutowych w drzwiach altany
Kazury 5 - wykonanie otworów wrzutowych w drzwiach altany
Kazury 16, Kazury 5 - montaż kolcy na obróbce dachu altany śmietnikowej
Meander 16 - naprawa drzwi w altanie śmietnikowej
Na Uboczu 20 - wykonanie oświetlenia altany
Pileckiego 112 - wykonanie zasilania i oświetlenia altany śmietnikowej
Kazury 28 - montaż bariery odgradzającej śmietnik od miejsc postojowych

Wykonanie 1 szt. nowej altany śmietnikowej:

g) konserwacja, nadzór i bieżące naprawy dźwigów w budynkach

nadzór nad funkcjonowaniem i konserwacją dźwigów – 144 szt.
prowadzenie bieżących prac naprawczych i remontowych – wymieniono łącznie 560 szt. materiałów i akcesoriów eksploatacyjnych / podzespołów, itp.
komisje Urzędu Dozoru Technicznego
Wykonanie resursów oraz przeglądów specjalnych

h) nadzór i bieżące naprawy instalacji, systemów, sprzętu p.poż:

(systemy wykrywania i sygnalizacji pożaru, systemy oddymiania, system instalacji tryskaczowej, gaśnice, hydranty, węże, prądownice, itp.),

przeglądy i konserwacja 136 sztuk gaśnic
przeglądy i konserwacja 134 sztuk hydrantów
przeglądy i konserwacja 79 sztuk węży
przeglądy i konserwacja 8 sztuk bram przeciwpożarowych
przeglądy i konserwacja 5 systemów oddymiania
przeglądy i konserwacja 377 sztuk drzwi p.poż.
przeglądy i konserwacja zestawu hydroforowego
przeglądy i konserwacja instalacji tryskaczowej
przeglądy i konserwacja 2 systemów wykrywania i sygnalizacji pożaru

Uzupełnienie brakującego sprzętu (gaśnice, węże, prądownice).

i) nadzór i bieżące naprawy instalacji TV dozorowej.

Prowadzenie bieżącego nadzoru nad sprawnością funkcjonowania systemu CCTV (147 kamer) w budynkach Braci Wagów 11, 20, Meander 22, Na Uboczu 28.

Dokonywanie niezbędnych napraw oraz wymian uszkodzonych / wyeksploatowanych podzespołów (akumulatory, centrale, zasilacze, kamery), w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania systemów. Zgrywanie nagrań na potrzeby Policji, firm ubezpieczeniowych.

j) bieżące naprawy instalacji domofonowych,

Nadzór nad konserwacją instalacji domofonowych: 5 409 szt. lokali, obsługa zgłoszeń mieszkańców i koordynowanie prac naprawczych. Wymiana 8 instalacji domofonowych w budynkach.

k) konserwacja i bieżące naprawy aluminiowej zabudowy wejściowej:

Prowadzenie bieżącego nadzoru i konserwacji 642 par drzwi aluminiowych oraz usuwanie awarii, skutków dewastacji (468 szt.) w zakresie: samozamykaczy, zawiasów, stopek, klamek, pochwyków, wymiany rozbitych szyb, zamków, itp.

l) konserwacja bram garażowych i szlabanów:

Prowadzenie bieżącego nadzoru oraz konserwacji bram garażowych w budynkach Braci Wagów 11, 20, Meander 22, Na Uboczu 28, Pileckiego 110, 112, 114, 116, Małej Łąki 10. Dokonywanie niezbędnych napraw oraz wymian uszkodzonych / wyeksploatowanych podzespołów w celu zapewnienia ciągłości funkcjonowania bram i szlabanów.

m) inne prace konserwacyjne:

Drobne prace ślusarskie, wymiana / naprawa zamków, wkładek (73 szt.), klódek (7 szt.), dorabianie kluczy, w tym kluczy systemowych dla mieszkańców.

Konserwacja mini traktorków do zimowego utrzymania dróg i chodników – wymiana podzespołów i akcesoriów eksploatacyjnych, wymiana oleju, paliwo,

Na realizację prac konserwacyjnych i obsługę dot. czystości zasobów Spółdzielni zaplanowano i wykorzystano środki w wielkościach przedstawionych w poniższej tabeli:

Lp.	RODZAJ WYKONANYCH PRAC	PLAN 2025	WYKONANIE
1.	Konserwacja stolarki – drewno i ślusarki pozostałej	281 430,00 zł	290 842,92 zł
2.	Konserwacja i bieżące naprawy dźwigów,	976 680,00 zł	879 488,54 zł
3.	Konserwacja i naprawy bram garażowych, szlabanów	40 570,00 zł	4 075,15 zł
4.	Konserwacja aluminiowych zabudów wejściowych wewnętrznych i zewnętrznych, modernizacja	228 600,00 zł	221 683,40 zł
5.	Konserwacja dachów	146 570,00 zł	167 944,16 zł
6.	Konserwacja instalacji co., cw., zw., gazowej, wentylacji	1 726 480,00 zł	1 844 671,50 zł
7.	Przeгляд instalacji elektrycznej pozostałość z 2024r.	0,00 zł	111.781,09 zł
8.	Konserwacja wewnętrznej instalacji elektrycznej	397 460,00 zł	306 811,75 zł
9.	Inne wydatki konserwacyjne	87 620,00 zł	84 320,66 zł
10.	Konserwacje systemowe instalacji sygnalizacyjnej, p.poż., oddymiania klatek	127 430,00 zł	123 394,40 zł
11.	Konserwacja zieleni, tereny wspólne	900 000,00 zł	846 251,68 zł
12.	Eksploatacja dróg i chodników	55 350,00 zł	59 332,35 zł
13.	Konserwacja placów zabaw	66 000,00 zł	35 738,24 zł
14.	Konserwacja altan śmietnikowych	30 000,00 zł	12 706,62 zł
15.	Konserwacja zewnętrznej instalacji elektrycznej	76 950,00 zł	60 620,70 zł
16.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (firmy zewnętrzne)	3 948 980,00 zł	3 915 163,35 zł
17.	Obsługa dot. czystości budynków, dróg i terenów zielonych (dozorcy)	982 910,00 zł	940 285,43 zł
18.	Przeglądy i regulacja wentylacji mechanicznej	76 900,00 zł	81 291,73 zł
19.	Przeгляд techniczny budynków wynikających z prawa budowlanego	110 210,00 zł	108 816,12 zł
20.	Szlabany – Kazury i Pileckiego	85 710,00 zł	68 699,48 zł

Wszystkie prace w zakresie Działu Obsługi Osiedla zostały wykonane z należytą starannością i w odpowiednim terminie co pozwoliło utrzymać osiedle w należytym stanie techniczno – sanitarnym oraz estetycznym.

### **ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE.**

Dział członkowsko-mieszkaniowy na bieżąco zajmował się sprawami związanymi z członkostwem osób które nabyły tytuł prawny do lokalu w drodze umowy kupna, dziedziczenia, umowy darowizny, umowy o podział majątku oraz aktualizacją prowadzonej ewidencji osób posiadających tytuł prawny oraz ich następców prawnych.

Rok 2025 był kolejnym rokiem, w którym trwał proces przekształceń spółdzielczych statusów lokali, lokali użytkowych i miejsc postojowych w odrębną własność. Wnioski składane o przekształcenie w odrębną własność realizowane były na bieżąco.

Dział członkowsko-mieszkaniowy kompletował materiały do złożonych wniosków, wzywał do uzupełnienia dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu przed Notariuszem. W Kancelarii Notarialnej rezerwował terminy i umawiał członków do zawarcia umowy przeniesienia własności.

W 2025 r. wpłynęło do Spółdzielni 68 wniosków o przekształcenie statusu lokalu w odrębną własność, co na koniec roku sprawozdawczego stanowiło ogólną liczbę 107 wniosków do realizacji. Zrealizowano 87 wniosków. Pozostało 20 nie zrealizowanych wniosków, wymagających uzupełnienia strony formalnej (tj. sprawy rozwodowe, spadkowe, zadłużenia czynszowe bądź realizacja wniosku prolongowana na prośbę członka Spółdzielni).

Na 31.12.2025 r. stan zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

- 3299 lokali mieszkalnych wyodrębnionych (na 6591 lokali)
- 120 lokali użytkowych wyodrębnionych (na 169 lokali użytkowych)
- 30 garaży wyodrębnionych (na 46 garaży)
- 533 miejsc postojowych wyodrębnionych (na 838 miejsca post.)

Dział członkowsko-mieszkaniowy zajmował się prowadzeniem niezbędnych rejestrów tj.:

- rejestru członków,
- rejestru ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
- rejestru ksiąg wieczystych dla odrębnych własności lokali.

Wg stanu na 31.12.2025 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 8863 członków, którzy posiadali tytuł prawny do mieszkania, lokalu użytkowego, garażu i miejsca postojowego.

### **ZAGADNIENIA LOKALI UŻYTKOWYCH.**

W 2025 roku jak i w latach poprzednich podstawowym zadaniem działu lokali użytkowych było utrzymanie na trudnym rynku nieruchomości wysokiego wskaźnika wynajmu lokali. Jest to bardzo ważne, bowiem stanowi główny sposób pozyskiwania dodatkowych środków finansowych dla Spółdzielni. Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zarządzała następującymi nieruchomościami w zakresie najmu lokali użytkowych, pomieszczeń technicznych, pomieszczeń gospodarczych, schowków, miejsc postojowych, dzierżawy terenu i reklam:

Lokale użytkowe w najmie	Powierzchnia 11.062,08 m <sup>2</sup>	Ogółem 151 w tym nie wynajętych 3
Pomieszczenia techniczne	Powierzchnia 952,29 m <sup>2</sup>	Ogółem 36 umów
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	Powierzchnia 1.107,04 m <sup>2</sup>	Ogółem 71 w tym nie wynajętych 0
Miejsca postojowe w garażach w najmie	Powierzchnia 8.762,85 m <sup>2</sup> w tym 32 miejsca na motocykle	Ogółem 507 w tym nie wynajętych 15
Dzierżawa terenu	Powierzchnia 277,20 m <sup>2</sup>	Ogółem 9 umów
Miejsca pod dużą reklamę Miejsca pod małą reklamę	Powierzchnia 222,00 m <sup>2</sup> Powierzchnia 716,00 m <sup>2</sup>	

Poprzez prawidłową politykę gospodarowania lokalami użytkowymi prowadzoną przez Spółdzielnię oraz bieżącą analizę wysokości czynszu, wskaźnik wynajmu na koniec roku

sprawozdawczego wyniół:

- w lokalach użytkowych 98,01 %
- w miejscach postojowych 97,04 %

Przychody z działalności gospodarczej w zakresie najmu dot. Spółdzielni i nieruchomości:

Lokale użytkowe	3.925.693,04 zł
Miejsca postojowe	816.470,23 zł
Dzierżawa terenu łącznie z handlem sezonowym	175.034,57 zł
Reklama	296.712,00 zł
Pomieszczenia gospodarcze, schowki	107.206,12 zł
Pomieszczenia techniczne	179.183,72 zł
Razem	5.500.299,68 zł

W 2025 r. podpisano dodatkowo 19 umów na czas określony na kwotę 36.773,82 zł.

W celu podwyższenia wskaźnika wynajmu lokali użytkowych kontynuowano współpracę z biurem nieruchomości, w zakresie bezpłatnego pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.

Dział lokali użytkowych współpracuje również z komornikiem sądowym w zakresie przeprowadzania, po uzyskaniu prawomocnego wyroku, eksmisji byłych najemców z lokali użytkowych. W 2025 roku odbyła się jedna eksmisja.

W zakresie obowiązków działu jest także prowadzenie negocjacji z najemcami i przygotowanie, w celu podpisania przez Zarząd, projektu ugody w sprawie spłaty istniejącego zadłużenia. W ubiegłym roku takie ugody zastały zawarte z siedmioma najemcami.

W 2025 r. tak jak w latach ubiegłych, dział lokali użytkowych zajmował się wydawaniem i wymianą kart dostępu do szlabanów przy ul. Kazury dla mieszkańców i właścicieli lokali użytkowych ulic: Małej Łąki, Małcużyńskiego, Żabińskiego, Meander, Na Uboczu, Braci Wagów i Belgradzka.

Ponadto dział prowadzi archiwum zakładowe Spółdzielni, którego praca polega między innymi na przyjmowaniu na podstawie spisu zdawczo-odbiorczego dokumentów, oznaczaniu ich swoją sygnaturą, prowadzeniu ewidencji i utrzymywaniu w należyтым porządku przyjętych akt, zabezpieczeniu dokumentów przed dostępem osób nieupoważnionych oraz udostępnianiu osobom upoważnionym, wnioskowaniu o powołanie i udziale w komisji mającej na celu wydzielenie dokumentacji przeznaczonej do zniszczenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Do obowiązków działu należy również prowadzenie ksiąg inwentarzowych wyposażenia, zgodnie z ewidencją pozabilansową przedmiotów małowartościowych w podziale na działy oraz księgi inwentarzowej środków trwałych oraz nadawanie numerów inwentarzowych ujętych w księgach pozabilansowych przedmiotów i opisywanie inwentarzowe przedmiotów w miejscach użytkowania. Prowadzone jest kwartalne uzgadnianie ksiąg przedmiotów małowartościowych i środków trwałych z ewidencją w dziale księgowości i nanoszenie stosownych zmian w księgach inwentarzowych na podstawie protokołów likwidacyjnych.

### **ZAGADNIENIA EKONOMICZNE.**

Do zakresu działań Spółdzielni dotyczących zagadnień ekonomicznych należy całokształt prac związanych z planowaniem i sprawozdawczością działalności Spółdzielni, naliczaniem i analizowaniem kosztów dostarczanego ciepła i gazu przekazywanego na cele grzewcze oraz sprawy związane z naliczaniem wynagrodzeń pracowników wraz z rozliczeniami

z Urzędem Skarbowym, ZUS i PPK.

Uchwałą nr 7 Rady Nadzorczej z dnia 16 września 2024 roku zostały przyjęte stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości, odpisów na fundusz remontowy nieruchomości oraz mienia Spółdzielni na 2025 rok.

Stawki opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni:

- eksploatacja podstawowa,
- odpisy na fundusz remontowy, (nieruchomości i mienia),
- odpis na fundusz celowy urzędzeń dźwigowych,
- odpis na fundusz celowy legalizacji ciepłomierzy,
- ochrona nieruchomości,
- konserwacja domofonów i videofonów,
- eksploatacja urzędzeń dźwigowych,
- odczyt wodomierzy i ciepłomierzy

obowiązywały przez cały rok.

W ślad za ogłoszeniem wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla m.st. Warszawy została wyliczona i wprowadzona od 1 lutego 2025 roku stawka najmu dla lokali mieszkalnych (zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 48 z 27 października 2014 roku).

Przyjęte w 2021 roku Uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z dnia 17 grudnia 2020 roku i uchwałą nr 13 Rady Nadzorczej z dnia 16 września 2021r. stawki funduszu celowego na remont urzędzeń dźwigowych w nieruchomościach Pileckiego 110, 112, 114, Braci Wagów 11 oraz Meander 13 i Na Uboczu 16 obowiązywały przez cały 2025 rok.

W grudniu 2024 roku sporządzono Plan gospodarczo – finansowy na 2025 rok, przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 14 z dnia 12 grudnia 2024 roku.

W ramach planu przygotowano kalkulacje stawek opłat niezależnych od spółdzielni dla każdej nieruchomości:

- gazu bytowego,
- energii elektrycznej,
- podatku od nieruchomości (nieruchomości i mienia),
- dzierżawy terenu dla budynków przy ul. Kazury 1, 5,
- wieczystego użytkowania gruntu mienia Spółdzielni
- opłaty przekształceniowej w nieruchomościach - tylko dla lokali użytkowych, które zostały skalkulowane na podstawie planowanych kosztów na 2025 rok i obowiązywały przez cały rok.

Opłaty na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.

Opłaty za podgrzanie wody i centralne ogrzewanie uległy zmianie w ciągu roku ze względu na rozliczenie kosztów, zużycia wody i zużycia ciepła oraz zmiany ceny GJ dostawcy ciepła (Veolia) taryfa obowiązująca od 1.01.2025r. i od 01.07.2025r.

Po rozliczeniu kosztów wody i kanalizacji, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania za rok ubiegły w nieruchomościach wprowadzono nowe zaliczki na poczet dostawy zimnej i ciepłej wody, wyliczone na podstawie zużycia z indywidualnych wodomierzy z okresu rozliczeniowego (średnie zużycie wody i cena podgrzania wody) oraz nowe zaliczki na centralne ogrzewanie w nieruchomościach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze (średnie zużycie ciepła GJ i cena GJ).

Od 01.01.2025r. uległa zmianie taryfy PGNiG dla gazu bytowego, z uwagi na nieznaczącą podwyżkę Zarząd nie zdecydował o podniesieniu stawek opłat za gaz bytowy obowiązujących od 01.01.2025r.

W związku z rozpoczęciem w 2024 roku wymiany wodomierzy w zasobach spółdzielni na okres 3 lat (2024-2026) zgodnie z uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2010 przez cały 2025 rok obowiązywały stawki na wymianę wodomierzy:

- lokale mieszkalne 7,68 zł/wodomierz/m-c
- lokale użytkowe 8,75 zł/wodomierz/m-c

W 2025 roku w nieruchomościach wyposażonych w indywidualne ciepłomierze wykonano legalizacje urządzeń pomiarowych.

Na pokrycie kosztów legalizacji ciepłomierzy i wodomierzy - (w garażach indywidualnych) zostały wprowadzone stawki na okres 1 roku od 01.VIII.2025r. do 31.VII. 2026 r.:

- lokale mieszkalne 31,14 zł/ciepłomierz/m-c brutto,
- lokale użytkowe 28,83 zł/ciepłomierz/m-c netto,
- lokale garażowe 19,25 zł/wodomierz/m-c netto.

W 2025 roku uległa zmianie opłata za wodę i kanalizację. Od 12 lipca 2024 roku została wprowadzona przez MPWiK nowa taryfa za wodę i kanalizację w wysokości 14,90zł/m<sup>3</sup> (wzrost o 8,6%), która będzie obowiązywać do 12 lipca 2026 roku.

W 2025 roku Spółdzielnia wносиła opłaty za wywóz nieczystości zgodnie z uchwałą nr V/101/2024 z dn. 14 czerwca 2024 r. Lokale mieszkalne 60 zł/m-c od gospodarstwa domowego a lokale użytkowe za pojemnik o określonej pojemności zgodnie ze zgłoszeniem.

Wszystkie opłaty skalkulowano zgodnie z *Regulaminem określającym zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale w Spółdzielni*, który został przyjęty przez Radę Nadzorczą SM „Wyżyny” Uchwałą nr 19 z dnia 30 września 2023 roku z późniejszymi zmianami (Uch. RN nr 3 z dn.26.02.2024).

W 2025 roku na Walnym Zgromadzeniu zatwierdzone zostały wyniki nieruchomości oraz wynik z działalności Spółdzielni za 2024 rok. Zgodnie z Uchwałą nr 4 Walnego Zgromadzenia 2025 r., zysk netto w wysokości 2 306 981,82 zł przeznaczono na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali.

Zysk netto w wysokości 1 200 000 zł przeznaczono na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni. Wyniki nieruchomości i zysk netto za 2024 rok uwzględniono przy kalkulacji stawek od 01.01.2026 r.

W nieruchomości przy ul. St. Kazury 14, w której w maju 2025 roku wyodrębniono lokale na własność (nieruchomość wspólna) stawki opłat zostały ustalone proporcjonalnie do powierzchni lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych (udział).

Mieszkańcy, którzy wyodrębnili swoje lokale do końca 2024 roku wnosili w 2025 roku do Spółdzielni opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości tylko z tytułu mienia spółdzielni, pozostałą część dotyczącą nieruchomości wnosili do Urzędu Miasta.

Zgodnie z art. 4. pkt. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd Spółdzielni prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości.

W 2025 roku fundusz remontowy nieruchomości wyniósł:	12 395 733,84 zł
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego nieruchomości wynosiło	- 4 543 003,44 zł
- saldo początkowe funduszu przeznaczony na remont dźwigów wynosiło	149 938,06 zł
- z tytułu odpisów podstawowych i zwrotu środków za prace wykonane w latach 2007-2011 na fundusz remontowy nieruchomości od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomości	6 879 433,66 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2017 roku	1 329,41 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2018 roku	84 109,12zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2019 roku	410 313,26 zł

- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2020 roku	703 964,18zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2021 roku	1 261 098,20 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2022 roku	553 447,65 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2023 roku	873 068,21 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2024 roku	1 241 744,96 zł
- z tytułu odpisów na roboty główne w nieruchomości prace wykonane w 2025 roku	3 367 947,84 zł
- z tytułu odpisów na remont urządzeń dźwigowych w zasobach wybudowanych po 1995 roku	109 941,53 zł
- odszkodowania	7 496,58 zł
- dotacje do fotowoltaiki	1 294 904,62 zł
Na remonty w nieruchomościach w 2025 roku wydano	17 861 352,93 zł
Stan funduszu <u>nieruchomości</u> na koniec okresu sprawozdawczego wyniósł:	-5 465 619,09 zł
W 2025 roku fundusz remontowy mienia Spółdzielni wyniósł:	8 998 371,53 zł
z tego:	
- saldo początkowe funduszu remontowego mienia Spółdzielni wynosiło	5 875 909,91 zł
- tytułu odpisów od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na mienie Spółdzielni	1 835 000,03 zł
- z tytułu wpłat na mienie spółdzielni od nieruchomości nie będących w zasobach Spółdzielni	19 587,51 zł
- zysk netto za 2025 przeznaczony na fundusz remontowy mienia Spółdzielni uchwała Walnego Zgromadzenia	1 200 000,00 zł
- odszkodowania	67 874,08 zł
Na remonty w mieniu Spółdzielni wydano	1 822 780,45 zł
Stan fundusz <u>remontowego mienia</u> Spółdzielni na koniec okresu sprawozdawczego wynosi	7 175 591,08 zł
Ogółem stan funduszu remontowego na koniec 2025 roku wyniósł	1 709 971,99 zł

Dział Ekonomiczny zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wykonuje kalkulacje dla wszystkich nieruchomości oraz sporządza sprawozdania finansowe z wykonania planu, które stanowią podstawę do monitorowania kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Na bieżąco przeprowadzane analizy, które były podstawą do podejmowania decyzji przez Zarząd i Radę Nadzorczą. Sporządza sprawozdania do GUS.

## **ZADŁUŻENIA.**

### **Sprawozdanie windykacyjne 2025r. – lokale mieszkalne**

W okresie od 01 stycznia do 31 grudnia 2025 r. zaobserwowano wzrost zadłużenia pod względem wartościowym w stosunku do 31 grudnia roku 2024 o kwotę 346.759 zł i wzrost liczby dłużników o 627 osób, co przekłada się na to, że wskaźnik zadłużenia na dzień 31 grudnia 2025 r. w kwocie 1.701.294,82 zł do rocznego obciążenia – 86.303.355 zł wynosi 1,97% - wzrost o 0,28% w stosunku do 2024r., pomimo inflacji i wzrostu obciążenia rocznego o 1,08%.

W roku 2025 r. czynsz globalny w styczniu wynosił 6.917.941 zł, zwiększył się w stosunku do stycznia 2024 r. /6.755.296 zł/ o kwotę 162.645 zł i związany był m.in. ze

zmianą wysokości stawki eksploatacyjnej, opłat na fundusz remontowy, zmianą wysokości zaliczek dotyczących energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, gazu i podgrzania wody. W miesiącu maju 2025r. zostały rozliczone media za 2024r., gdzie zaobserwowano indywidualne dopłaty z tytułu zużycia gazu, „co”, „zw”, „cw”.

Wysokość zadłużenia na dzień 31.XII.2025 r. wynosi - 1 701 294,82 zł

Zestawienie zadłużenia lokali mieszkalnych na 31.XII.25 r.

M-c	zadłużenie ogółem	obciążenie 31.XII.25r	zadłużenie na czynszu	sporne sporne /pozwy/	sprawy zasądzone
XII.25r.	1 701 294,82	7 445 981,19	991 548,87	69 781,82	639 964,13

Nadpłaty czynszu na 31 grudnia 2025 r. wynoszą – 2 357 462,97 zł

Zestawienie zadłużeń i obciążeń na lokalach mieszkalnych  
za okres od 31 XII 2012r. do 31 XII 2025 r.

Rok	Zadłużenie na 31.XII. danego roku	Obciążenie rocznym czynszem globalnym	Wskaźnik zadłużenia do rocznego obciążenia
2012 r.	2.031.149	48.339.170	4,20 %
2013 r.	1.899.537	48.724.890	3,89 %
2014 r.	1.935.834	50.052.650	3,86 %
2015 r.	1.718.875	52.494.005	3,27 %
2016 r.	1.419.832	52.320.261	2,71 %
2017 r.	1.470.644	52.916.184	2,78 %
2018 r.	1.319.827	53.103.190	2,49 %
2019 r.	1.172.627	54.303.456	2,16 %
2020 r.	1.021.221	54.482.272	1,87 %
2021 r.	1.226.187	58.840.760	2,08 %
2022 r.	1.296.313	61.882.611	2,09 %
2023 r.	1.574.248	76.129.820	2,07 %
2024 r.	1.354.536	80.211.006	1,69 %
2025 r.	1.701.295	86.303.355	1,97 %

W roku 2025 r. odbyło się 5 spotkań Zarządu i Rady Nadzorczej z dłużnikami, w wyniku których odzyskano należności od 72 osób na kwotę 103.352,52 zł.

Dział Windykacji prowadzi pełną procedurę windykacyjną dla osób we wszystkich grupach mieszkańców zalegających z opłatami od 1-go miesiąca zadłużenia. Na wysokość zadłużenia ma wpływ bieżąca analiza zaległości, systematyczne wysyłanie wezwań do zapłaty i prowadzenie spraw u komorników. Zarząd i Rada Nadzorcza zwrócili uwagę na problemy związane z utratą pracy lub części wynagrodzenia mieszkańców oraz wysoką inflacją, co spowodowało zwiększenie liczby dłużników, którzy zobowiązali się uregulować zaległości w ratach wraz z dopłatami z tyt. rozliczenia mediów za 2024r, a którzy również współpracują z O.P.S. i Urzędem Miasta, celem otrzymania dofinansowania. W 2025 r. odzyskano należności od 52 dłużników, którzy spłacili zadłużenie w ratach, na łączną kwotę 140.220,20 zł oraz z tytułu dofinansowania przez Urząd m.st. Warszawy od 22 osób w wysokości 103.760,83 zł.

W roku 2024 została przeprowadzona licytacja z uwagi na zgłoszenie upadłości konsumenckiej przez dłużnika, którego zadłużenie z tyt. czynszu wynosiło 109.426,25 zł. Na chwilę obecną nie zostało rozliczone przez sąd i komornika zadłużenie od 2 lokali mieszkalnych, dla których przeprowadzono egzekucję z ograniczonego prawa rzeczowego w łącznej wysokości 94.768,52 zł.

Ponadto dla 1 dłużnika prowadzona jest egzekucja z prawa rzeczowego oraz wobec 1 dłużnika została zawieszona przez sąd egzekucja z uwagi na zgon w roku 2025, a których zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025r. stanowi łącznie kwotę 173.324,33 zł.

Osoby zalegające do 1 miesiąca nie podlegają windykacji /1400 osób – zadłużenie na kwotę 379.883,64 zł/, gdzie zaobserwowano wzrost liczby o 624 osoby w stosunku do 2024r. Główną przyczyną jest dokonywanie wpłat ostatniego dnia m-ca kalendarzowego za pośrednictwem banku, brakiem zmiany dyspozycji w bankach na nowe stawki opłat czynszowych, są to także lokatorzy, którzy mają zgodę na spłaty w systematycznych ratach oraz 10 lokali mieszkalnych, gdzie właściciele zmarli i toczą się w sądzie sprawy spadkowe. Ponadto na zadłużenie w grudniu 2025r. miała wpływ sprawa braku wymiany liczników dla 89 lokali i z tego powodu obciążenie według ryczału wprowadzono od liczby zamieszkałych osób, co spowodowało wysokie obciążenia czynszowe i wzrost zadłużenia.

Zestawienie ilościowo – wartościowe zadłużeń na 31 grudnia 2025 r.  
lokale mieszkalne wg podziału:

Przedział zadłużenia	Ilość osób zadłużonych	Kwota zadłużenia
0 – 1 m-ca	1400	379 883,64 zł.
1 – 3 m-cy	297	418 467,76 zł.
3 – 6 m-cy	33	84 273,53 zł.
6 – 12 m-cy	12	89 899,42 zł.
powyżej 12 m-cy	20	571 937,19 zł.
nieczynne	4	156 833,28 zł.
Razem	1766	1 701 294,82 zł.

**Zadłużenie dla lokali mieszkalnych w latach 2019 - 2025.**



### **Sprawozdanie windykacyjne za 2025 r. – lokale użytkowe.**

Dział Windykacji prowadzi bieżącą kontrolę wpływu środków finansowych z wynajmu lokali użytkowych i lokali własnościowych użytkowych. Systematycznie wysyła wezwania do zapłaty, analizuje wpływy i zobowiązania użytkowników. Zadłużenie na koniec roku 2025 w stosunku do roku ubiegłego zwiększyło się o 63.375,94 zł. Obciążenie roczne lokali użytkowych za cały okres rozliczeniowy 2025r. w stosunku do roku 2024 zwiększyło się o kwotę 372.292,23 zł i związane było z nowymi stawkami najmu i wzrostem kosztów

eksploatacyjnych. Zadłużenie wraz z obciążeniem na 31 grudnia 2025 r. lokali użytkowych łącznie ze sprawami, które zostały skierowane do sądu lub komornika wyniosło 791.055,13 zł, przy obciążeniu rocznym 14.327.100,90 zł, co daje wskaźnik zadłużenia w wysokości 5,52% i jest wyższy o 0,07% w stosunku do 2024 r.

Lokale użytkowe w najmie, reklamy, dzierżawy terenu i garaże w najmie wchodzi w obciążenie i zadłużenie na 31 grudnia 2025 r., zaś ich termin płatności zgodnie z podpisaną umową między wynajmującym, a Spółdzielnią wpływa do 10 stycznia 2026 r. co stanowi kwotę 778.484,41 zł.

#### Zestawienie zadłużeń i obciążeń na 31.XII.2025 r. lokale użytkowe

M-c	Zadłużenie ogółem po odliczeniu faktur płatnych do 10.I.26r	zadłużenie na czynszu	sporne	zasądzone	należności w restrukturyzacji
XII.25 r.	791.055,13	746.432,56	17.279,14	796.944,55	8.883,29

Rok	Zadłużenie ogółem, po odliczeniu faktur płatnych do stycznia danego roku	Obciążenie rocznym czynszem globalnym	Wskaźnik zadłużenia do rocznego obciążenia
2022 r.	758.556	10.550.207	7,19 %
2023 r.	742.264	12.532.848	5,92 %
2024 r.	760.653	13.954.809	5,45 %
2025 r.	791.055	14.327.101	5,52 %

W wyżej wymienionych zestawieniach są 2 lokale w najmie jednego użytkownika, gdzie pierwsza eksmisja została wykonana przez komornika w 2025r., zaś druga zostanie przeprowadzona w 2026r., gdzie zaległość obliczona na 31 grudnia 2025r. wynosi łącznie – 91.563,96 zł. Również została wykonana eksmisja z lokalu użytkowego w najmie, którego zadłużenie na 31 grudnia 2025r. wynosi - 159.357,18 zł.

Ponadto są 3 sprawy, gdzie przeprowadzono eksmisje z lokali użytkowych w najmie w latach ubiegłych Zarząd nie przyjął zadłużeń w koszty Spółdzielni i są one umorzone lub prowadzone przez komorników, gdzie pozostało zadłużenie na grudzień 2025r w łącznej kwocie 490.196,10 zł oraz 20 aktualnych sprawy u komornika: 11 nakazów zapłaty za zdane lokale użytkowe w najmie i 9 nakazów za lokal własnościowy na kwotę łączną – 123.866,62 zł, a także bieżące sprawy znajdujące się w sądzie o wydanie prawomocnych nakazów zapłaty za lokale użytkowe własnościowe, garaże własnościowe i w najmie, lokale użytkowe zdane i reklamy.

#### UTRZYMANIE I POPRAWA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW

W 2025 r. zrealizowano remontów w nieruchomościach na łączną kwotę 17 861 352,93 zł z czego 17 783 380,96 zł to prace wykonane przez firmy zewnętrzne, a 77 971,97 zł to wartość materiałów zużytych do robót wykonywanych przez pracowników Spółdzielni oraz zrealizowano remonty mienia Spółdzielni na łączną kwotę 1 822 780,45 zł.

(wykonanie planu środkami funduszu remontowego za 2025 rok)

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	PLAN	WYKONANIE PLANU
1.	RENOWACJA ELEWACJI BUDYNKÓW I BALKONÓW	2.040.000,00 zł	2.046.085,85 zł
2.	REMONT BALKONÓW	4 535 000,00 zł	4.526.983,79 zł
3.	REMONT DACHÓW I NAPRAWA DACHÓW	1.265.000,00 zł	1.404.837,44 zł
4.	REMONT KLATEK SCHODOWYCH	2.016.000,00 zł	2.631.125,34 zł

5.	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	1.686.600,00 zł	1.523.597,14 zł
6.	REMONT SCHODÓW I WEJŚĆ DO KLATEK SCHODOWYCH	580.000,00 zł	280.216,16 zł
7.	REMONT INSTALACJI SANITARNEJ	2.245.600,00 zł	1.970.550,45 zł
8.	REMONT DŹWIGÓW	78.000,00 zł	126.119,19 zł
	REMONT DŹWIGÓW stare zasoby	145.800,00 zł	187.619,32 zł
9.	REMONT IZOLACJI USZCZELNIENIA, DYLATACJA, NAPRAWA OPASEK	400.000,00 zł	322.403,50 zł
10.	MATERIAŁY DO ROBÓT REMONTOWYCH WYKONANYCH SIŁAMI WŁASNYMI	100.000,00 zł	77.971,97 zł
11.	REMONT PLACÓW ZABAW W NIERUCHOM.: Meander 22 i Braci Wagów 20	7.600,00 zł	---
12.	INSTALACJA FOTOWOLTAIKI NA NIERUCHOMOŚCIACH	3.300.000,00 zł	2.705.421,69 zł
13.	PILECKIEGO 116 – remont/wymiana drzwi pożarowych w garażu	200.000,00 zł	20.932,89 zł
14.	INNE ROBOTY REMONTOWE – poza planem	---	37.488,20 zł
I	ROBOTY REMONTOWE NIERUCHOMOŚCI	18.599.600,00 zł	17.861.352,9 zł
1.	REMONT POMIESZCZEŃ ADM lokale własne, w najmie, lokale użytkowe +NOK	100.000,00 zł	272.137,64 zł
2.	REMONT DRÓG, PARKINGÓW SCHODÓW OSIEDLOWYCH,	1.000.000,00 zł	1.140.874,29 zł
3.	UDRAŻNIANIE KANALIZACJI DESZCZOWEJ I ROBOTY SANITARNE	50.000,00 zł	69.318,67 zł
4.	REMONT OŚWIETLENIA ZEWNĘTRZNEGO	90.000,00 zł	112.777,19 zł
5.	REMONT ALTAN ŚMIETNIKOWYCH	100.000,00 zł	100.748,96 zł
6.	REMONT PLACÓW ZABAW	132.000,00 zł	126.923,70 zł
II	ROBOTY REMONTOWE MIENIA SPÓŁDZIELNI	1.472.000,00 zł	1.822.780,45 zł
III	OGÓŁEM:	20.071.600,00 zł	19.684.133,38 zł

### PODSTAWOWE REMONTY

1.	Roboty elewacyjne	kompleksowy remont balkonów wraz z wymianą balustrad i remontem elewacji w nieruchomościach	Na Uboczu 26 – 22 sztuki Meander 16 - 21 sztuk.
		naprawy otworów wentylacyjnych stropodachu i montaż budek lęgowych dla ptaków	Małcużyńskiego 5, Małej Łąki 7, Kazury 6, Małej Łąki 5
		Częściowy remont elewacji, czyszczenie elewacji	Kazury 14, Pileckiego 114, Braci Wagów 11, Małej Łąki 6, Belgradzka 46
		montaż budek lęgowych i opinie ornitologiczne	Małcużyńskiego 5,
		drobne naprawy elewacji ścian zewnętrznych	Belgradzka 44, Kaury 2E, 4,6,28 Meander 1,12,10,9 Pileckiego 112, 110 Na Uboczu 28, 14,16,20,22,10 Żabińskiego 5,7,8,10
2.	Remonty dachów	remont dachu budynków	Żabińskiego 8, Kazury 20, Małej Łąki 76

		wymiana obróbek blacharskich oraz pokryć daszków balkonów ostatnich kondygnacji na terenie Spółdzielni	Meander 16, Kazury 24, Żabińskiego 10, Żabińskiego 8, Kazury 20, Małej Łąki 76
3.	Roboty malarskie	remont / malowanie klatek schodowych wraz z pomieszczeniami wspólnymi	Meander 8 Małej Łąki 3, 23
		remont / malowanie przedsionków wejściowych i wymianą drzwi	Małej Łąki 13, Żabińskiego 6 Kazury 7, Na Uboczu 10
		Wymiana PCV na gres	Żabińskiego 16 Małcużyńskiego 11
4.	Wymiana instalacji elektrycznej, tablic głównych i tablic piętrowych w budynkach	Kazury 5, Kazury 6	
5.	Wymiana opraw oświetleniowych i modernizacja oświetlenia (wymieniono oprawy oświetlenia nocnego + daszki, przedsionki, partery na oprawy LED w nieruchomościach osiedla Wyżyny)	Meander 2A, 20, Żabińskiego 12, Małej Łąki 2	
6.	Remont instalacji odgromowej	Na Uboczu 8,10,16,20, Belgradzka 50, 52 Braci Wagów 1, 11	
7.	Remonty balkonów	kapitałny remont balkonów wraz z wymianą balustrad	Na Uboczu 2 – 28 sztuk Na Uboczu 8 – 22 sztuki Meander 14 – 16 sztuk Kazury 24 – 20 sztuk Żabińskiego 9 – 24 sztuki Żabińskiego 10 – 14 sztuk
		remonty częściowe balkonów/tarasów /sama szlichta/	Meander 22
		Remont czół balkonowych	Małcużyńskiego 9, 11 Żabińskiego 6 Meander 1A, 1, Kazury 14,6,22,18,2C Na Uboczu 6
7.	wymiana pionów z.w. c.w. + cyrk. c.w. , pionów łazienkowych c.o. oraz uszczelnienie pionów gazowych (w trakcie robót w szachtach wykonanie przeglądu pionów kanalizacji).		Małej Łąki 7, Żabińskiego 18, Kazury 16, Na Uboczu 14, Meander 10,
	wymiana poziomu z.w		Pileckiego 112
8.	Wykonanie uszczelnienia instalacji gazowej metodą polimeryzacji		Meander 10
9.	Wykonanie instalacji fotowoltaicznej		Belgradzka 46, Kazury 2C,2D,2F,12,13,21,22,24,26 Meander 1,2A,3,7,8,11,14,16,23 Małej Łąki 4,5,9,11,17,78,80,76 Małcużyńskiego 11 Żabińskiego 2,6,8,9 Na Uboczu 22,8,20 Pileckiego 112,
10.	Remont hydroforni osiedlowej		Belgradzka 48
10.	Udrożnienie i przekładanie tras kanalizacji deszczowej z monitoringiem przy budynkach		Żabińskiego 10, 12, Kazury 6, Belgradzka 46a, Meander 22, Żabińskiego 5, Meander 8, Żabińskiego 9m Meander 10, Braci Wagów 11
11.	Remont schodów terenowych wraz z wykonaniem dróg, chodników i asfaltów – wykonanie ażurów najazdowych		Żabińskiego 16, Małej Łąki 72, Małej Łąki 8 i 10 Żabińskiego 10, Kazury 2C, Małej Łąki 74

12.	Remont schodów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach	Na Uboczu 24, 18 Małej Łąki 72 Braci Wagów 1
13.	Remont podestów wejściowych do klatek schodowych oraz lokali użytkowych w budynkach	Meander 11
14.	Remont lokali użytkowych	Żabińskiego 10, Kazury 5, Na Uboczu 28, Kazury 17, Meander 14, Kazury 10 Meander 11 Małej Łąki 4 Kazury 28 Braci Wagów 1
15.	Remont izolacji, uszczelnienia dylatacji i naprawy opasek w budynkach	Kazury 4, Belgradzka 50, Pileckiego 112, Braci Wagów 20, Braci Wagów 11 Na Uboczu 28, Meander 22, Pileckiego 114,

Pracownicy Działu Technicznego w swych działaniach skupiali się głównie na utrzymywaniu należytego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych oraz na wykonywaniu codziennych czynności wynikających z powierzonych zadań, podzielonych na przedstawione poniżej zakresy:

- zapewnienie stałej obsługi administracyjnej mieszkańców budynków, osób posiadających prawo do lokali i najemców lokali wraz z załatwianiem na bieżąco zgłoszeń i wniosków dotyczących usterek i awarii występujących w użytkowanych lokalach i w budynkach,
- wykonanie przeglądów technicznych budynków i instalacji wymaganych przez Prawo Budowlane oraz ustalenie pilności i konieczności wykonania robót remontowo – naprawczych,
- przygotowanie specyfikacji robót, opisów i założeń do projektów stanowiących podstawy do poszczególnych zleceń na roboty remontowe i konserwacyjne na terenie Spółdzielni,
- przeprowadzanie kontroli zgodności zleceń i zamówień na usługi i dostawy z realizacją przez zleceniobiorców pod względem terminowego i ilościowego wykonania oraz zagwarantowania odpowiedniej jakości,
- kompletowanie i przechowywanie oraz bieżące prowadzenie i uzupełnianie dokumentacji budynków i książek obiektów budowlanych,
- organizowanie komisji problemowych, przewodniczenie tym komisjom wraz z udziałem ich pracach mających na celu rozpatrzenie spraw i rozstrzygnięcie problemów zgłaszanych przez użytkowników lokali, a w tym między innymi ustalenie przyczyn powstawania szkód w lokalach i określenie sposobu ich usunięcia lub pokrycia kosztów naprawy wraz z szacowaniem wartości do celów odszkodowawczych,
- opiniowanie przedkładanych projektów modernizacji, przeróbek i adaptacji lokali oraz przygotowanie warunków zgody na roboty modernizacyjne i remontowe na terenie należącym do Spółdzielni,
- wykonywanie pomiarów lokali mieszkalnych i usługowych oraz części wspólnych budynków,
- organizowanie i uczestniczenie w komisjach oceniających stan techniczny lokali użytkowych, będących własnością Spółdzielni, przejmowanych od najemców,
- dokonywanie zakupu drobnych materiałów eksploatacyjnych oraz uzupełnienie na bieżąco narzędzi i sprzętu oraz wyposażenia stanowisk pracy,
- udzielenie na bieżąco odpowiedzi na pisma wpływające do Spółdzielni oraz prowadzenie korespondencji i kompletowanie dokumentacji w sprawach administracyjnych, technicznych i eksploatacyjnych oraz dotyczącej problemów związanych z zamieszkiwaniem w budynkach wielorodzinnych i korzystaniem ze wspólnego wyposażenia i urządzeń na nieruchomościach,
- prowadzenie w zakresie rzeczowym i finansowym ewidencji prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach i przygotowywanie ich do corocznej prezentacji na zebraniach z mieszkańcami.

## **DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNO – OŚWIATOWA NATOLIŃSKI OŚRODEK KULTURY**

NOK w 2025 roku prowadził działalność programową we wszystkie dni tygodnia, od poniedziałku do piątku w godz. 7.30 – 22.00, w soboty oraz w niedziele w zależności od potrzeb.

W związku z przeniesieniem Urzędu Poczтового do NOK od jesieni 2023r. zostały zmienione podstawowe kierunki działalności NOK, a szczególnie działalność kulturalna, Pomniejszona została liczba etatów w NOK do 4 i 1/4 etatu w 2025r.

### 1. Działalność społeczna:

- spotkania Zarządu z mieszkańcami Spółdzielni.
- Walne Zgromadzenie członków SM „Wyżyny”.
- spotkania Przedstawiciela Zarządu z Policją i Strażą Miejską raz na kwartał.
- posiedzenia Komisji Kultury w NOK.

### 2. W salach, które pozostały w zasobach NOK znajdujących się na piętrze, czyli w sali baletowej i w wybranych salach lekcyjnych trwa kontynuacja większości zajęć:

- zajęcia szachowe dla dzieci i młodzieży
- Seniorfit 60+ (gimnastyka dla seniorów) – 4 grupy.
- zajęcia sportowe Tai Chi – 2 grupy
- zajęcia sportowe Aikido – 2 grupy.
- zajęcia z nauki gry na instrumentach klawiszowych – pianino + indywidualne zajęcia wokalne.
- studio taneczne „Akcent” - zajęcia taneczne dla dzieci i młodzieży - 2 grupy .
- Akademia Cheer Angels - taniec z elementami gimnastyki i podstawami akrobatyki dla dzieci – 2 grupy.
- zajęcia taneczne dla kobiet ( latino) – 2 grupy.
- zajęcia dla seniorów ruchowo- relaksacyjne (raz w tygodniu) - 2 grupy.
- zajęcia aktywizujące pamięć dla seniorów ( raz w tygodniu) - 2 grupy.
- zajęcia z eksperymentami wszechświata - Klub Młodych Odkrywców, 1 grupa (w salach Klubu Seniora w budynku Belgradzka 52).

### 3. Działalność Klubu Seniora „Wrzos” pod nadzorem Kierownika NOK:

- w maju i październiku seniorzy skorzystali z dwóch jednodniowych wycieczek autokarowych,
- cotygodniowe, regularne spotkania towarzyskie Klubu, od września członkowie Klubu Seniora „Wrzos” spotykają się 2 razy w tygodniu,
- spotkania klubu dyskusyjnego „ERRATA” o książkach i rzeczywistości prowadzone przez kierownika NOK,
- wydawnictwo miesięcznika „Życie Seniora” - redagowane przez pracownika NOK i grupę zaangażowanych seniorów,
- brydżowe spotkania 4 razy w tygodniu – dwie grupy,
- spotkania świąteczne seniorów - wielkanocne i gwiazdkowe w nowej siedzibie klubu,
- zajęcia plastyczne dla seniorów i młodzieży (raz w tygodniu),
- cotygodniowe warsztaty dla seniorów z tworzenia biżuterii z koralików,
- spotkania Policji z seniorami poświęcone bezpieczeństwu seniorów w sieci i w życiu codziennym oraz uświadomienie osób starszych jakimi metodami posługują się przestępcy i jak ustrzec się przed oszustwem i kradzieżą,
- jubileusz 95 lécia p. Heni - najstarszej seniorki w Klubie „Wrzos”.

## **PODSUMOWANIE**

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni realizował powierzone przez Radę Nadzorczą czynności i obowiązki stawiane przed zarządcą nieruchomości.

### 1. Na Walnym Zgromadzeniu w 2025r. podjęto uchwały w sprawach:

- Nr 1 – zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności w 2024 roku – 275 głosami za, 4 przeciw, przy 9 wstrzymujących się,

- Nr 2 – zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok – 283 głosami za, 4 przeciw, przy 9 wstrzymujących się,
  - Nr 3 – zatwierdzenia sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za 2024 rok – 284 głosami za, 2 przeciw, przy 10 wstrzymujących się,
  - Nr 4 – podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2024 (zysk netto) – 278 głosami za, 4 przeciw, przy 16 wstrzymujących się,
  - Nr 5 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – K. Gosławskiemu – 271 głosami za, 4 przeciw, przy 17 wstrzymujących się,
  - Nr 6 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – A. Gradowi – 267 głosami za, 6 przeciw, przy 20 wstrzymujących się,
  - Nr 7 – udzielenia absolutorium członkowi Zarządu – M. Wildnerowi – 267 głosami za, 13 przeciw, przy 14 wstrzymujących się,
  - Nr 8 – zobowiązania Zarządu do likwidacji ogrodzeń parkingów na terenach wspólnych – 234 głosami za, 22 przeciw, przy 34 wstrzymujących się.
2. Kontynuowano procedury wyodrębnienia lokali w budynkach Spółdzielni. Wyodrębniono kolejnych 106 lokali.
3. Zarząd zrealizował plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Koszty utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 95,48 % i wynosiły 37 703 128,54 zł. Przychody w zakresie utrzymania i eksploatacji zostały wykonane w 97,00 % i wynosiły 41 212 508,58 zł.  
Koszty zarządzania zostały wykonane w 96,73 % i wynosiły 9 924 858,90 zł.  
Pożytki z działalności gospodarczej i inne dochody wykonano w 111,67 %, co stanowi kwotę 5 146 627,44 zł.  
Pożytki i inne dochody po pokryciu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej NOK-u w wysokości 705 143,44 zł i po opodatkowaniu w wysokości 730 146,00 zł wynosiły 3 711 338,00 zł i były wyższe niż w roku 2024.  
Pożytki zostaną przeznaczone do podziału dla członków spółdzielni na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, zmniejszając obciążenie członków.
4. Na remonty po korekcie zaplanowano kwotę 20 071 600 zł. Wydatkowano 19 684 133,38 zł co stanowi 98,07 % planu. Plan remontów w budynkach został zrealizowany w 96,03 %, a w mieniu spółdzielni 123,83 %.
5. Na utrzymanie czystości w nieruchomościach wydatkowano z planowanej kwoty 4 931 900 zł kwotę 4 855 448,78 zł.
6. Na konserwację zasobów Spółdzielni (wod.-kan., c.o., instalacji elektrycznej, dachów, stolarki, placów zabaw, dróg tp.) planowano wydać kwotę 5 328 250,00 zł a wydano 5 239 771,01 zł co stanowi 98,34 % planu.
7. Po zakończeniu roku obrachunkowego wynik mediów do rozliczenia z mieszkańcami wynosił 372 283,66 zł z czego:
- energia elektryczna: -3 160,87 zł,
  - gaz bytowy: 222 039,50 zł,
  - woda i kanalizacja: -2 559,92 zł,
  - gaz grzewczy: 13 236,16 zł,
  - ciepło: 142 728,79 zł.
- Pełne i szczegółowe dane dotyczące wykonania planu gospodarczo-finansowego znajdują się w „Wykonaniu planu gospodarczo-finansowego za rok 2025”. Wyniki poszczególnych nieruchomości w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, mediów, funduszu remontowego umieszczono w sprawozdaniu finansowym za rok 2025.
8. Z końcem 2025r. został oddany do użytkowania nowy budynek mieszkalny z 45 lokalami mieszkalnymi, 2 lokalami użytkowymi i garażem podziemnym na 52 miejsca postojowe. Został on sfinansowany w całości przez użytkowników tego Budynku.
9. Zarząd przygotował plan gospodarczo-finansowy na rok 2026, który po uwzględnieniu wniosków i poprawek Komisji: technicznej, eksploatacji i ekonomicznej, został uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Na dzień 31.12.2025 roku w wyniku sprzedaży i darowizn mieszkań w Spółdzielni ubyło 58 członków i ich stan wynosi 8 863.

11. Sytuacja finansowa spółdzielni jest dobra i stabilna. W terminie realizowane są wszelkie zobowiązania finansowe wobec budżetu (podatki, składki na ZUS, opłaty) jak i wobec dostawców mediów i usług.
12. Zostało przygotowane rozliczenie mediów dla poszczególnych lokali. Rozliczenie, to zostanie wysłane do mieszkańców po zbadaniu sprawozdania finansowego przez biegłego i uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
13. Spółdzielnia kontynuowała rozpoczęte w 2024r. prace związane z montażem fotowoltaiki na budynkach mieszkalnych Spółdzielni, w celu obniżenia kosztów zużycia energii elektrycznej. W roku 2025 zamontowano instalacje na kolejnych 63 budynkach. W ramach grantów OZE (Odnawialnych Źródeł Energii) uzyskaliśmy z Banku Gospodarstwa Krajowego zwrot 43,33% kosztów (netto 3 240 100,63 zł) poniesionych na realizację. Na koniec 2025r. zwrot ten wynosił 1 404 176,98 zł. Sumaryczna wartość energetyczna zamontowanych instalacji PV wynosi 517,17 KWp. W roku 2026 program OZE w zasobach spółdzielni zostanie zakończony.
14. Spółdzielnia kontynuowała prace związane z wymianą instalacji elektrycznej w budynkach. Wieloletnia realizacja dobiega końca. Na dzień 31.12.2025r. wymiana została wykonana w 99 budynkach. Zostały do wykonania prace w 10 budynkach.
15. Kontynuowano prace związane z wymianą instalacji c.w. i z.w. w budynkach. Na dzień 31.12.2025r. wymiana została wykonana w 46 budynkach. Pozostały do wykonania prace w 67 budynkach. Planowane zakończenie programu wymiany powinno nastąpić w ciągu 5 lat.
16. Zarząd na dzień 31.12.2025 roku nie widział zagrożeń dotyczących i mających wpływ na działalność Spółdzielni. Niemniej istnieją czynniki, które mogą stanowić zagrożenie i ryzyko prowadzonej działalności:
  - ryzyko prawne, administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych. Dlatego kładziemy duży nacisk na szkolenia pracowników w tym zakresie oraz korzystanie z pomocy specjalistów z zewnątrz,
  - ryzyko finansowe polegające na nieterminowych opłatach zobowiązań przez lokatorów i najemców lokali użytkowych. Spowodowane przede wszystkim sytuacją związaną z brakiem pracy, wstrzymaniem działalności gospodarcze itp. Powyższe aspekty muszą być brane pod uwagę w trakcie bieżącej analizy stanu zaległości i działań windykacyjnych.
17. Zarząd kontynuuje procedurę należytej staranności (tzw. proces „kontroli biznesowej”) polegającej przede wszystkim na potwierdzeniu statusu kontrahenta jako podatnika Vat, sprawdzając jednocześnie czy podatnik jest zarejestrowany jako podatnik Vat czynny lub zwolniony. Kontrolowane są również wpisy w KRS lub w CEIDG oraz weryfikowany w bazie REGON.
18. Zarząd stosuje obowiązujące przepisy RODO, chroniąc dane osobowe naszych członków i kontrahentów, wprowadzając odpowiednie procedury i zasady działania.

Ze sprawozdaniem finansowym za 2025r. (bilansem), wykonaniem planu gospodarczo-finansowego, wynikami finansowymi poszczególnych nieruchomości można zapoznać się na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.

Z A R Z Ą D