

1. Wprowadzenie

W 2024 r. Spółdzielnia funkcjonowała w oparciu o:

- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Prawo Spółdzielcze,
- Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie PSM „Sobieski” w dniu 20 czerwca 2018 r. , zatwierdzony przez K RS,
- Ustawę o rachunkowości,
- Ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz ustawę o VAT.

Zarząd podkreśla że ewidencja księgowa i bilans PSM „Sobieski” za 2024 r. został opracowany wg wytycznych Komitetu Standardów Rachunkowości dla spółdzielni mieszkaniowych. (Uchwała Komitetu Standardów z 20.10.2015 r).

Zarząd Spółdzielni pracował:

- w okresie od 01.01.2024 do 30.06.2024 r.
 - Wanda Malinowska – Prezes Zarządu,
 - Anna Juszczyk – Wiceprezes Zarządu,
 - Maria Stachurka – Geller - członek Zarządu.
- w okresie od 01.07.2024 r. do 31.12.2025 r. w składzie:
 - Anna Juszczyk – Prezes Zarządu
 - Maria Stachurka Geller - Wiceprezes Zarządu

2. Działalność Zarządu

Obowiązki Zarządu wynikające z §18 Statutu Spółdzielni oraz Regulaminu Pracy Zarządu były wykonywane na bieżąco.

Zarząd przygotował organizacyjnie i obsłużył Walne Zgromadzenie oraz odbył 52 protokołowane formalne posiedzenia w gronie własnym.

Niezależnie od formalnych spotkań w gronie Zarządu odbyło się szereg spotkań z mieszkańcami budynków pozostających w zasobach Spółdzielni.

W 2024 roku w Spółdzielni nie działały Rady Domów – przewidziane jako organ doradczy w Statucie PSM „Sobieski”.

Zgodnie z § 20 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Rady Domów mogą być wybierane, na wniosek 10 członków Spółdzielni, na trzyletnią kadencję.

Na zaproszenie Rady Nadzorczej, w 2024 r. Zarząd wziął udział w 5 posiedzeniach tego organu.

Na każde z tych posiedzeń Zarząd przygotował komplet dokumentów sprawozdawczych oraz informacyjno – finansowych o stanie i działalności Spółdzielni.

Działalność Zarządu w 2024 r. koncentrowała się w szczególności na:

- 1) administrowaniu Osiedlem Mieszkaniowym „Sobieski” (budynki przy ul. Sobieskiego 104, 102A, 100A oraz Powierzchnie wspólne segmentów przy ul. Sobieszyńskiej),
- 2) wyborze wykonawców placu zabaw przy ulicy Sobieszyńskiej i terenu rekreacyjnego przy budynku 102 A ora nadzoru prac wykonawczych i ich odbioru,
- 3) nadzorowaniu bieżących prac konserwacyjno-remontowych prowadzonych w budynkach, a także na terenie Osiedla PSM „Sobieski”.

Etatowa obsada administracyjno - finansowa Spółdzielni to nadal tylko dwie osoby (księgowa i administrator osiedla).

Z uwagi na to, że Zarząd Spółdzielni nie zatrudnia pracowników biurowych, członkowie Zarządu przygotowują i prowadzą obsługę organizacyjno - prawną oraz analityczno - finansową Spółdzielni.

3. Sprawy Członkowskie

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni zarejestrowanych jest 240 członków.

W 2024 roku Spółdzielnia administrowała 166 lokalami mieszkalnymi i 18 lokalami użytkowymi o łącznej powierzchni 20 923,80 m² oraz 292 miejscami postojowymi w garażach podziemnych o powierzchni 6 764,17 m², a także 25 pomieszczeniami gospodarczymi (komórkami). Ponadto Spółdzielnia zarządza terenem, na którym usytuowane są budynki, w tym ulicą Sobieszyńską, przy której znajduje się 30 segmentów.

4. Gospodarka finansowa zasobami Spółdzielni

Syntetycznym obrazem działalności finansowej Spółdzielni i jej wyników jest:

- Bilans za 2024 r.
- Rachunek zysków i strat za 2024 r.
- Informacja dodatkowa.

które zostały opublikowane na stronie internetowej PSM „Sobieski” od 29.04.2025 r., atakze wyłożone do wglądu w biurze Spółdzielni.

W 2024 r. przychody ogółem PSM „Sobieski” wyniosły	4 790 593,46 zł
Koszty ogółem.....	4 466 755,39 zł
Wynik bilansowy brutto	323 838,07 zł
Podatek dochodowy CIT	-42 496,00 zł
Wynik bilansowy netto z działalności Spółdzielni to	281 342,06 zł

Wyniki finansowe Spółdzielni w 2024 r. na tle wyników z lat poprzednich przedstawiają się następująco:

	<u>2022 r</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>
Suma bilansowa	31 173 462,78	30 107 946,69	27 886 744,19
Nadwyżka/niedobór z eksploatacji nieruchomości	301 452,64	130 500,89	37 900,98
Zysk/ strata netto z działalności gospodarczej ogółem	-49 581,92	15 461,63	243 441 09
Wynik bilansowy netto z działalności PSM „ Sobieski”	251 870,72	145 962,52	281 342,07

Jak wynika z powyższego zestawienia, sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec roku 2024, ale także w ciągu całego roku była dobra. Wskazuje na to wygospodarowany zysk netto z działalności gospodarczej , operacyjnej i finansowej w kwocie 243 441,09 zł oraz nadwyżka przychodów z opłat eksploatacyjnych nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 37 900,98 zł

Zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 243 441,09 zł, to suma zysku netto uzyskanego z pożytków w kwocie 114 341,83 zł i zysku z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w kwocie 129 099,26 zł.

O ile dla całej Spółdzielni są to wyniki dodatnie, to dla poszczególnych nieruchomości przedstawiają się jak w poniższej tabeli .

Syntetyczne rozliczenie wyniku z działalności PSM "Sobieski" za 2024 r.

Lp	Wyszczególnienie	Sob. 104	Sob. 102 A	Sob. 100A	Segmenty	Razem PSM "Sobieski" 2024 r.
1	Przychody ogółem PSM "Sobieski"	2 425 887,34	941 549,62	1 234 277,76	188 878,75	4 790 593,46
2	Koszty ogółem PSM "Sobieski"	2 231 834,02	953 346,33	1 098 794,10	182 780,95	4 466 755,39
3	Wynik bilansowy brutto	194 053,32	-11 796,72	135 483,66	6 097,80	323 838,07
4	Podatek dochodowy CIT	32 680,00	6 826,00	54,00	2936,00	42 496,00
5	Wynik netto na działalności ogółem PSM "Sobieski", z tego:	161 373,32	-18 622,72	135 429,66	3 161,80	281 342,06
5a	Nadwyżka netto przychodów nad kosztami na nieruchomościach po opodatkowaniu zasobów usługowych (lokali usługowych i miejsc postojowych usług)	91 823,43	-24 365,62	-28 094,71	-1 462,12	37 900,98

5b	Zysk netto na działalności gospodarczej (pożytki netto)	100 125,04	10 305,64	546,00	3 365,15	114 341,83
5c	Wynik netto na działalności finansowej i operacyjnej.	-30 575,14	-4 562,74	162 978,37	1 258,77	129 099,26

W 2024 r. przychody z opłat eksploatacyjnych przekroczyły koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tylko w budynku 104. W pozostałych nieruchomościach, koszty eksploatacji przekroczyły nominalne przychody z opłat eksploatacyjnych, ale wynika to z zaliczenia kosztów wymiany wodomierzy i ciepłomierzy w ciężar kosztów konserwacji. (w 2024 r. koszty te dla 3-ch budynków wyniosły 97 556,00 zł, z tego dla budynków 102A i 100A 44 973,31 zł). Ogólnie można stwierdzić, że opłaty eksploatacyjne w 2024 r. dla budynków 100A, 102A i segmentów zostały skalkulowane na poziomie rzeczywiście poniesionych kosztów (bez wymiany ciepłomierzy, są to niewielkie przekroczenia kosztów). Znaczna nadwyżka 91 823,43 zł powstała tylko na bud 104. Nadwyżka ta pozwoliła uniknąć podwyżki opłat eksploatacyjnych dla bud 104 w 2025 r.

W 2024 r. znaczny zysk na działalności finansowej i operacyjnej został uzyskany na budynku 100A, a to dzięki wpłacie zaległości czynszu w kwocie 155 994,27 zł przez Syndyka spółki Spectra Sp. z o.o. oraz odszkodowania za uszkodzoną bramę wjazdową do garażu przez jednego z mieszkańców tego budynku w kwocie 11 462,15 zł.

W skali całej spółdzielni wpłaty te przekroczyły zapłacone odsetki od zaciągniętych kredytów, które w 2024 r. wyniosły 52 400,70 zł.

W przedstawionej uchwale finansowej Zarząd proponuje by:

- zysk netto z działalności gospodarczej przeznaczyć na fundusz remontowy poszczególnych budynków,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami działalności na bud. 104 przeznaczyć na fundusz remontowy tego budynku, zaś niedobory przychodów dla pozostałych nieruchomości pokryć z przychodów przyszłych okresów.
- zysk/ stratę netto z działalności finansowej i operacyjnej poszczególnych nieruchomości przeznaczyć/ pokryć z przychodów przyszłych okresów.

O ile WZ przegłosuje tę propozycję Zarządu, to na koncie „Przychody przyszłych okresów” pozostaną środki finansowe w wysokości 539 296,64 zł

Lp	Wyszczególnienie	Sob. 104	Sob. 102 A	Sob. 100A	Segmenty	Razem PSM "Sobieski" 2024 r.
1	Stan konta na 31.12.2024 r	220 547,77	162 254,72	20 225,08	61 092,26	464 119,83
2	Zasilenie konta. Uchwała WZ 20.05.2025 r. niedobór przychodów nad kosztami		-24 365,62	-28 094,71	-1 462,12	-53 922,45
3	Zasilenie konta . Uchwała WZ 20.05.2025 r. zysk/strata z pozostałej działalności finansowej i operacyjnej	-30 575,14	-4 562,74	162 978,37	1 258,77	129 099,26
4	Stan konta "Przychody przyszłych okresów na 30 maja 2025 r.	189 972,63	133 326,36	155 108,74	60 888,91	539 296,64

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

W 2024 r., normatywne **przychody** na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (przychody z opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy lokali i miejsc postojowych) wraz z mediami naliczone na lokale wyniosły **4 443 499,76 zł** i w stosunku do 2023 r. wzrosły o 10,8%. (w 2023 było to 4 010 470,42 zł)

Natomiast **koszty eksploatacji** i utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym i mediami rozliczonymi na lokale wyniosły **4 374 411,78 zł** i w stosunku do 2023 r. wzrosły o 13,4% (w 2022 r. koszty te wynosiły 3 857 451,53 zł).

Zatem przychody przekroczyły koszty o **69 087,98 zł** brutto, co po zapłaceniu podatku CIT od dochodu uzyskanego na lokalach mieszkalnych użytkowanych na cele działalności gospodarczej oraz usługowych, a także miejsc parkingowych lokali usługowych w kwocie 31 187,00 zł daje nadwyżkę netto **37 900,98 zł**.

Wzrost kosztów eksploatacji o 13,4% spowodowany był głównie wzrostem kosztów mediów, inflacją (3,6%), i przede wszystkim wzrostem kwoty minimalnego wynagrodzenia.

W 2024 r. w strukturze kosztów eksploatacji , największe pozycje kosztów stanowiły:

- koszty mediów, które stanowią 27,41% kosztów eksploatacji. W porównaniu z 2023, w 2024 r. był to wyraźny wzrost kosztów energii cieplnej i ceny poboru wody od lipca 2024 r. , które rozliczone są na poszczególne lokale,
- wynagrodzenia 15,47% kosztów eksploatacji, wzrost o 2,91%. Mimo, że od lipca 2024 r. (wskutek odejścia dotychczasowej p. Prezes) funkcjonuje Zarząd dwuosobowy, poziom wzrostu minimalnego wynagrodzenia i odprawa dla p. Prezes) spowodowały pozostawienie tej pozycji kosztów na dotychczasowym poziomie,

- koszty ochrony osiedla 12,69% kosztów eksploatacji. W 2024 r. wzrosły o 10,16% w porównaniu z 2023 r.
- usługi konserwacyjne 11,59% kosztów eksploatacji. W porównaniu z 2023 r. wzrosły o 12,49%. Gdyby jednak pomniejszyć je o koszt wymiany wodomierzy i ciepłomierzy zapłacony w 2024 r. w kwocie 97 556,00 zł, to koszty usług konserwacyjnych stanowiłyby 90,85% kosztów usług z 2023 r. W usługach konserwatorskich najwyższy koszt stanowią: koszty konserwacja wind, wod-kan, niskich prądów, bram garażowych i szlabanów,
- Energia elektryczna 6,22% wzrost o 56,58%.

W 2023 r. Spółdzielnia „Sobieski” korzystała jeszcze z bardzo niskiej ceny energii elektrycznej. Dostawcą energii elektrycznej był "Tauron". Koszt zakupu energii czynnej w dzień wynosił 361 zł/ MWh, a w nocy 316 zł /MWh. Obowiązująca wówczas tj. od 01 października 2023 r. do 31 grudnia 2023 r. cena z tarczą solidarnościową wynosiła 693,00 zł/MWh. Od stycznia 2024 r. Tauron podwyższył cenę energii do 698,00 zł/MWh. Uznaliśmy za wielki sukces, że w kwietniu 2024 r. udało nam się zmienić dostawcę energii na PGE za cenę 511 zł/MWh. Zmiana dostawcy związana była z zapłaceniem kary za zerwanie umowy, to mimo to, wg prognozowanego zużycia w okresie maj-grudzień 2024 zmiana dostawcy energii na nową cenę generowała sporą oszczędność. Niespodziewanie, od lipca 2024 r. Rząd zakwalifikował spółdzielnie mieszkaniowe do gospodarstw domowych wprowadzając cenę 505,00 zł/MWh netto, która to obowiązuje do 30 września 2025 r. W międzyczasie Spółdzielnia podpisała umowę z PGE na dostawę energii w 2025 r. po cenie 589,00 zł/ MWh. Zatem cena 589,00 zł/ MWh obowiązywać będzie Spółdzielnię "Sobieski" tylko w IV kwartale 2025 r.

Wynegocjowana stawka godzinowa za ochronę osiedla wynosiła w I-szym półroczu 2024 r. 28,00 zł, a w II-gim półroczu 29,00 zł brutto za godz. pracy pana ochroniarza, podczas gdy w 2023 r. wynosiła 27,50 zł.

Ochrona fizyczna sprawowana jest całodobowo w portierniach budynku 104 i 100A oraz dodatkowo, przez 12 godz. w dni robocze jako obsługa segmentów i budynku 104. Budynek 102A jest monitorowany zdalnie z portierni budynku 100A, a furtka pomiędzy budynkiem 102A i 104 z portierni budynku 104.

Rozpatrując tylko koszty eksploatacji i utrzymania zasobów wspólnych Spółdzielni (bez funduszu remontowego i mediów) to w 2024 r. wyniosły one 2 602 095,12 zł, a gdyby nie uwzględniać w nich kosztów wymiany ciepłomierzy i wodomierzy, byłyby to koszty rzędu 2 504 539,12 zł podczas gdy w 2023 r. 2 292 517,28 zł. Zatem nastąpił wzrost o 9,25%.

W 2024 r. zakończył się w Polsce okres wysokiej inflacji. I tak rozpatrując w Spółdzielni przychody z opłat eksploatacyjnych i wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania powierzchni wspólnych bez funduszu remontowego i mediów, to na przestrzeni ostatnich 5-ciu lat przedstawiały się one następująco:

Przychody i koszty eksploatacji zasobów PSM "Sobieski" względem inflacji

Rok	Inflacja wg GUS rok do roku w %	Wzrost inflacji narastająco w %	Przychody z opłat eksploatacyjnych na pow. wspólne i miejsca postojowe bez fund. rem. i mediów	Wzrost przychodów rok/rok w %	Wzrost przychodów narastająco w %	Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów bez fund. rem. i mediów	Wzrost/spadek kosztów rok do roku w %	Wzrost kosztów narastająco w %
2020	100,00	100,00	2 124 752,24	100,00	100,00	2 142 799,34	100,00	100,00
2021	105,10	105,10	2 189 563,71	103,05	103,50	2 282 224,91	106,51	106,51
2022	114,40	120,23	2 406 236,23	109,90	113,25	2 088 929,45	91,53	97,49
2023	111,40	133,94	2 394 382,64	99,51	112,69	2 292 517,28	109,75	106,99
2024	103,60	138,76	2 600 687,73	108,62	122,40	2 504 539,12	109,25	116,88

6. Opłaty eksploatacyjne

Od 01 stycznia 2024 r. Uchwałą Rady Nadzorczej podwyższono opłaty eksploatacyjne dla lokali mieszkalnych i usługowych, które to pozostawały bez zmian począwszy od 01 stycznia 2022 r. W 2024 r. wynosiły one:

- w budynku 104 **6,95 zł/m²** pow. (poprzednio 6,50 zł/m²)
- w budynku 102A **8,33 zł/m²** pow. (poprzednio 7,30 zł/m²)
- w budynku 100A **8,73 zł/m²** pow. (poprzednio 7,80 zł/m²)
- dla segmentów miesięczna opłata za utrzymanie powierzchni wspólnych osiedla wynosiła **460,00 zł** za segment, (poprzednio 440,00 zł)

Także w 2024 r. wzrosły opłaty eksploatacyjne dla lokali użytkowych we wszystkich budynkach do kwoty **9,50 zł/m²** (poprzednio wynosiły 8,60 zł/m² powierzchni.)

Opłaty za miejsca postojowe mieszkańców we wszystkich budynkach wynosiły 70,00 zł brutto (poprzednio 60,00 zł brutto), zaś za miejsce postojowe w budynku Sobieskiego 104 na poziomie „ -1” wynosiły **90,00 zł netto** .

Bez zmian pozostawały także obowiązujące od wielu lat miesięczne opłaty na fundusz remontowy lokali mieszkalnych, które to wynosiły od lokali:

w budynku 104 **2,50 zł/m²** powierzchni lokalu

w budynku 102A i 100A **1,80 zł/m²** powierzchni lokalu.

W 2024 r. takie też opłaty na fundusz remontowy obowiązywały od lokali użytkowych.

Od wszystkich przychodów opłacanych przez właścicieli lokali usługowych oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza opłacany jest podatek Vat 23% oraz podatek dochodowy CIT.

7. Ściągalność opłat eksploatacyjnych

Na koniec 2024 r. zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz użytkowych wyniosły łącznie **237,622,79 zł**, z czego 18 247,84 zł to należności spisane na odpisy aktualizacyjne dochodzone przez Komornika od jednego ze starych właścicieli bud.100A. W 2024 r. Syndyk Masy upadłościowej spółki „Spectra” spłacił zaległość 155 994,27 zł (spisaną już na odpisy aktualizacyjne). Obecnie Firma „Spectra” regularnie płaci bieżące opłaty od tego mieszkania.

Na dzień 31.12.2024 r. zaległości od lokali wynoszą 219 374,95zł, co stanowi 4,93% przychodów z opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy. Z powyższej kwoty 94 843,32 zł stanowią zaległości od lokali mieszkalnych (w 2023 r. 113 234,84 zł), a 124 531,63 zł od lokali usługowych. (w 2023 r. 89 301,52 zł). Głównym zalegającym jest Firma Platinum Towers Menagement Sp. z o.o.. Jest ona trudnym płatnikiem, niemniej jednak z dużym opóźnieniem spłaca swoje zaległości.

Odnosnie spłaty należności od lokali mieszkalnych, to są one przejściowe. Część właścicieli mieszkań nie regulowała terminowo opłat eksploatacyjnych, licząc na zwroty nadpłaconych zaliczek z rozliczenia mediów za 2024 r. Jest też jednak pewna grupa właścicieli mieszkań, którzy regularnie zalegają z opłatami i reagują dopiero na pozwy przedsądowe.

8. Przychody przyszłych okresów

W 2024 r. Spółdzielnia przez cały czas posiadała płynność finansową. Właśnie środki finansowe zgromadzone na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przyszłych okresów”, które po rozliczeniu 2023 r. wynosiły **464 757,69 zł**, pozwalają na bieżąco pokryć między innymi należności opłat eksploatacyjnych, czy też niedobory funduszu remontowego.

Po uwzględnieniu proponowanej przez Zarząd uchwały finansowej i przekazaniu na to konto nadwyżek środków z opłat eksploatacji zasobów nad kosztami ich eksploatacji i utrzymania zasobów, stan tych środków, na 31 maja 2025 r. wyniesie **539 296,64 zł**

Stan środków finansowych ogółem zgromadzonych na rachunkach bankowych na koniec 2024 r. wynosił **1 725 071,28 zł**.

9. Zobowiązania PSM „Sobieski”

W 2024 r. spłacono należne, zgodnie z harmonogramami raty kapitałów od pobranych 2-ch kredytów w wysokości **69 458,92 zł** + dodatkowo **195 429,95 zł kapitału** kredytu zaciągniętego na budynek 104. Odsetki bankowe od tych kredytów wyniosły **52 400,70 zł**.

Na koniec 2024 r. zadłużenie długoterminowe PSM „Sobieski” z tyt. zaciągniętych 2-ch kredytów na remonty budynków wyniosło **556 357,33 zł**, z czego do spłacenia pozostało:

- **415 990,15 zł** kapitału kredytu zaciągniętego na modernizację budynku 104 z terminem spłaty do 28 marca 2036 r.
- **140 367,18 zł** kapitału kredytu zaciągniętego na wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach 102A i 100A z terminem spłaty do 28 marca 2029 r.

Pozostające do spłacenia w 2025 r. zadłużenia krótkoterminowe stanowią:

- zobowiązanie wobec firmy OTIS za wymianę 4-ch wind w budynku Sobieskiego 104 w kwocie **84 645,00 zł** z terminem spłaty do 31 maja 2025 r.
- pozostające na stanie spółdzielni kaucje z tyt. 5-cio letniej gwarancji wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody w budynku 102A i 100A , w wysokości 29 550,31 zł, której wypłata przypada na 2025 r.
- bieżące zobowiązania podatkowe, ZUS i Vat za grudzień 2024 r. w wysokości 46 274,05 zł,
- zobowiązania bieżące z tyt. usług wykonanych w grudniu 2024 r. wysokości 272 327,68 zł
- inne zobowiązania wobec pracowników w kwocie 5 503,41 zł.

Wszystkie zobowiązania płacone są terminowo.

10.Przekształcenie lokali o statusie spółdzielczego prawa własności w prawo własności, wartość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Spółdzielnia ma uregulowane prawo własności do wszystkich gruntów będących w jej użytkowaniu. Zobowiązania na rzecz Skarbu Państwa z tytułu opłat przekształceniowych zostały uregulowane.

Jest możliwość dokonywania przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo własności. Brak jest jednak większego zainteresowania. W 2024 r. zaledwie 3 mieszkania i 7 miejsc parkingowych zostało wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni.

Wg stanu na 31 grudnia 2024 r. z zasobów Spółdzielni wyodrębnionych zostało 51,58% powierzchni lokali użytkowych i mieszkalnych oraz 167 z pośród 292 miejsc postojowych w garażach podziemnych, co stanowi współdział w wysokości 57,19% powierzchni garaży, z czego :

- w budynku 104 wyodrębniono wszystkie 10 lokali usługowych , o pow. 3873 m² oraz 26 lokali mieszkalnych o pow. 2 282,90 m², co stanowi **55,19% pow. użytkowej** budynku,
- w budynku 102A wyodrębniono 3 z pośród 7 lokali usługowych o pow. 932,0 m² oraz 20 lokali mieszkalnych o pow. 1 566,00 m² co stanowi **54,67% pow. użytkowej** budynku.
- w budynku 100A wyodrębniono istniejący jeden lokal usługowy o pow.27,31 m² oraz 19 lokali mieszkalnych o pow. 1 983,29 m² co stanowi **44,00% pow. użytkowej** budynku

a także wyodrębniono:

- w budynku 104, 107 mp. z pośród 168 miejsc postojowych w garażu podziemnym na poziomach „-1” i „-2”,
- w budynku 102A , 19 mp. z pośród 46 miejsc postojowych na poziomie „-1”,

- W budynku 100A, 41 mp. z pośród 78 miejsc postojowych na poziomie „0” i „-1”.

Wartość zasobów mieszkaniowych PSM „Sobieski” na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła **23 856 799,82 zł**, plus wartość gruntów będących własnością Spółdzielni **1 654 838,92 zł**.

11. Lustracja działalności Spółdzielni „Sobieski”

W okresie od 07 maja 2024 r. w Spółdzielni „Sobieski” przeprowadzona została lustracja całokształtu działalności za okres 2021r., 2022r., 2023 r.

Lustrację przeprowadził p. mgr. Zygmunt Kotkowski na zlecenie Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14, 00-850 Warszawa (REGON 010016329, NIP 525-000-98-61, KRS 0000124131).

Lustrator stwierdził iż działalność spółdzielni prowadzona jest zgodnie z Ustawą o spółdzielczości mieszkaniowej i Ustawą o rachunkowości.

W wyniku lustracji zalecono rozpatrzenie przez Walne Zgromadzenie następujących wniosków:

- a) przestrzegać obowiązków dotyczących wykonywania obligatoryjnych badań lekarskich przez pracowników Spółdzielni (zalecenie natychmiast zrealizowano),
- b) rozważyć unormowanie stosowanym regulaminem funkcjonowanie organów pomocniczych Rady Domów i Rady Zespołu Domów Jednorodzinnych

12. Realizacja prac remontowych i innych działań.

W 2024 r. skupiono się przede wszystkim na spłacie ciążących na Spółdzielni zobowiązań kredytowych z tytułu zaciągniętych kredytów wraz z odsetkami oraz zobowiązań wobec firmy OTIS, o czym poinformowano w pkt. 6 sprawozdania.

Zrealizowano dwa remonty, a raczej modernizacje, tj.

- placu zabaw przy ul. Sobieszyńskiej na którym zainstalowano nowe urządzenia dla zabawy dzieci za kwotę 88 003,63 zł,
- w miejsce dotychczasowego placu zabaw znajdującego się na tyłach budynku 102 A, wykonano nasadzenia roślin tworząc tzw. „strefę relaksu”. Urządzenie tej strefy wymagało rozbicia istniejącej tam częściowo nawierzchni gumowej, wywiezienia gruzu, nawiezienia nowej ziemi, wykonania instalacji nawadniającej oraz nasadzeń roślin. Koszt tego przedsięwzięcia to 40 561,64 zł.

Poza powyższym w 2024 r. kontynuowano wymianę wodomierzy i ciepłomierzy we wszystkich budynkach. Zgodnie z wykładnią instytucji finansowych wypłacone wynagrodzenie za tę usługę w kwocie 97 566,00 zł zaliczono na koszty bieżącej działalności spółdzielni, (o czym informowano w pkt 1. Sprawozdania), z uwagi na fakt, że jest to przedsięwzięcie obowiązkowe dokonywane cyklicznie co 5 lat.

W 2025 r. Firma Artbor wykonująca tę wymianę, dokona jeszcze sprawdzenia i poprawy działania niektórych z zamontowanych liczników oraz zamontuje jeszcze kilka z brakujących ciepłomierzy, których nie zainstalowano z uwagi na brak dostępu

do niektórych lokali przed sezonem zimowym tj. przed włączeniem ogrzewania. Końcowa płatność za tę wymianę nastąpi w 2025 r. , po sprawdzeniu poprawności działania wszystkich liczników w kwocie 58 174,00 zł.

Na 01 stycznia 2025 r. rozporządzalny stan środków finansowych pozostających do dyspozycji wynosi:

• dla budynku Sobieskiego 104	13 355, 52 zł
• dla budynku Sobieskiego 102 A	257 562, 69 zł
• dla budynku Sobieskiego 100A	-5 019,59 zł
• dla pow. wspólnych Segmentów	-15 597,11 zł
Razem	250 301,51 zł

13.Realizacja uchwał podjętych na WZ w 2024 r.

Na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 7/2024 przyjęto do realizacji 12 wniosków, zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 24 czerwca 2024 r.

Zebrani członkowie Spółdzielni przyjęli następujące wnioski:

- 1) w związku z rezygnacją z funkcji Prezesa Zarządu PSM „Sobieski” przez Panią Wandę Malinowską rekomenduje się powołanie do pełnienia tej funkcji dotychczasową Wiceprezes Zarządu Panią Anną Juszcuk.

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 25 czerwca 2025 r. w trybie głosowania tajnego dokonała wyboru p. Anny Juszcuk do pełnienia funkcji Prezesa Zarządu w PSM „Sobieski”.

- 2) uzyskanie ekspertyzy dot. możliwości parkowania aut z napędem elektrycznym lub hybrydowym w garażach podziemnych.

W ustawie o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U.2023 poz. 875) nie ma przepisów zabraniających parkowania w garażach podziemnych samochodów z napędem elektrycznym czy hybrydowym.

Niemniej jednak, aby można było parkować takie samochody należy spełnić określone wymagania w zakresie instalacji elektrycznej i bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Kluczowe jest zastosowanie systemów detekcji dymu i gazów oraz automatycznych systemów gaśniczych, które mogą szybko reagować na zagrożenia.

Garaże w Spółdzielni nie spełniają wymagań w zakresie odpowiedniej instalacji elektrycznej, odpowiedniego systemu wentylacji oraz wymaganych standardów ppoż. Lustracji w tym zakresie dokonał elektryk konserwujący urządzenia elektryczne w budynkach Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zwrócił się także do Naczelnej Organizacji Technicznej (NOT) o wskazanie właściwego specjalisty do dokonania ekspertyzy, który wycenił jej koszt na 10 000,00 zł netto, ale także wskazał, że jego opinia nie będzie odbiegała od opinii elektryka Spółdzielni.

Z uwagi na wysokie koszty, związane z wykonaniem ekspertyzy Zarząd w uzgodnieniu z RN nie zdecydował się na zlecenie jej wykonania.

Kierując się działaniami podejmowanymi przez inne podmioty zarządzające nieruchomościami, Zarząd zdecydował o zamieszczeniu przed wjazdem do garaży znaku zakazu wjazdu samochodów elektrycznych analogicznie jak samochodów na gaz.

- 3) przeprowadzić ankietę wśród mieszkańców budynku 104 dot. sposobu finansowania remontu elewacji tego budynku,

Zarząd odstąpił od przeprowadzenia ankiety dotyczącej sposobu finansowania remontu budynku. Zarząd posiada pełen obraz stanowiska mieszkańców w tym zakresie. Otrzymane pisma kierowane do Zarządu, jak również przeprowadzone rozmowy z mieszkańcami, pozwoliły nam na zrozumienie oczekiwań i preferencji dotyczących kwestii remontowych. W związku z tym, uznano, że przeprowadzenie dodatkowej ankiety jest zbędne. Decyzja ta została podjęta z myślą o optymalizacji działań oraz uniknięciu powielania już zebranych informacji.

- 4) zapewnić dwa, trzy progi zwalniające w garażu budynku 104 na poziomie „-2”.

Odstąpiono od realizacji zalecenia z uwagi na wysokość garażu. Montaż progów spowoduje dodatkowe zmniejszenie wysokości garażu, które spowodować może utrudnienia przejazdu w garażu. W garażu obowiązuje prędkość 10 km/godz.

- 5) wykonać podwójny próg zwalniający na ul. Sobieszyńskiej na wysokości segmentów nr 11, 13 i 15.

odstąpiono od realizacji tego zalecenia. We wskazanym miejscu znajdują się progi zwalniające. Progi znajdują się przed i za zakrętem.

- 6) zwoływać Walne Zgromadzenie Spółdzielni do 15 maja.

Walne Zgromadzenie zwołane zostanie w kolejnym roku zgodnie z zaleceniem WZ.

- 7) ustalić podmiot odpowiedzialny za zabrudzenia elewacji budynków Spółdzielni w związku z realizacją inwestycji „Tramwaj do Wilanowa” i wystąpić z odpowiednim roszczeniem,

Podmiotem odpowiedzialnym za realizację prac związanych z budową trasy „Tramwaj do Wilanowa” jest firma Budimex S.A. Zarząd zwrócił się do kancelarii prawnej z prośbą o wskazanie możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń w tym zakresie. Dokonano zestawienia dodatkowych kosztów związanych z zużyciem środków czyszczących wykorzystywanych w garażach. Wyniosły one ok. 6 000,00 zł. Ponadto kancelaria wskazała, że Spółdzielnia może się domagać kosztów ewentualnych napraw. Takie koszty powinny wynikać jednak przynajmniej z protokołu przeglądu budowlanego, w którym wskazane będą usterki. Spółdzielnia, w tym zakresie nie poniosła kosztów, które można byłoby powiązać z prowadzonymi pracami związanymi z budową „Tramwaju do Wilanowa”.

- 8) zapewnić uporządkowanie śmietników 104/102 A lub zwiększyć częstotliwość odbioru śmieci.

Zalecenie zrealizowano. Uruchomiono dodatkową komorę śmietnikową na papier dla usług.

- 9) ograniczyć wjazd i parkowanie aut dostawczych obsługujących lokale usługowe.

Ograniczenie wjazdu i parkowania aut dostawczych będzie możliwe po zapewnieniu miejsc do parkowania tych samochodów w pasie do skrętu z ul. Sobieskiego w prawo w ul. Sobieszyńską. W tej sprawie Spółdzielnia otrzymała pozytywne stanowisko Prezydenta m. st. Warszawy.

- 10) zamieścić na stronie internetowej Spółdzielni treść ekspertyzy dot. oddziaływania anten zamieszczonych na dachu budynku 104 na zdrowie.

Dokumenty (tym ekspertyzy) dotyczące wymiany istniejących anten telekomunikacyjnych na zmodernizowane z określeniem wpływu obciążeń od nich na nośność stropu poddasza w budynku przy ul. Sobieskiego 104 dostępne są na stronie internetowej Spółdzielni w części wymagającej logowania..

Na stronie www. Spółdzielni zamieszczone są niektóre artykuły z internetu (linki) dot. zalet i zagrożeń w tym wpływu na zdrowie człowieka sieci 5G.

- 11) egzekwować godziny wykonywania głośnych prac budowlanych zgodnie z Regulaminem Porządku w PSM 'Sobieski'.

W związku z remontami wykonywanymi w lokalach usługowych w budynku przy ul. 104 zorganizowano spotkanie mieszkańców z inwestorem i wykonawcą remontu. Podczas spotkania wezwano Inwestora i Wykonawcę do zaprzestania wykonywania głośnych, uciążliwych prac remontowych w godzinach nocnych. Zobowiązano ich do bezwzględnego stosowania się do wymagań wskazanych Regulaminie Porządku Domowego. Aktualnie nie stwierdza się problemów związanych z głośnymi pracami remontowymi. Regulamin Porządku Domowego zamieszczony jest na stronie internetowej Spółdzielni. Zobowiązano Administratora Osiedla do zwracania uwagi właścicielom lokali, w których wykonywane są remonty o konieczności stosowania się do postanowień Regulaminu Porządku Domowego.

- 12) Konsultować remonty i prace budowlane z mieszkańcami.

Plany remontowe i budowlane będą przedstawiane mieszkańcom.

WICEPREZES ZARZĄDU

M. Stachurka-Geller
Maria Stachurka-Geller

PREZES ZARZĄDU

Anna Juszczuk
Anna Juszczuk

Warszawa, dnia 09 kwietnia 2025 r.

Pracownicza Spółdzielni Mieszkaniowa

"SOBIESKI"

ul. Sobieskiego 104
00-764 Warszawa
NIP: 521 11 11 331