

**Sprawozdanie Zarządu PSM „Sobieski”
z działalności Spółdzielni za 2025 rok.
Warszawa 16 czerwiec 2026 r.**

1. Gospodarka finansowa zasobami Spółdzielni

Syntetycznym obrazem działalności finansowej Spółdzielni i jej wyników jest:

- Bilans za 2025 r.
- Rachunek zysków i strat za 2025 r.
- Informacja dodatkowa.

które zostały opublikowane na stronie internetowej PSM „Sobieski” od 18. 05.2026 r.

W 2025 r. przychody ogółem PSM „Sobieski” wyniosły	4 794 486,05 zł
Koszty ogółem.....	4 546 676,22 zł
Wynik bilansowy brutto	247 809,83 zł
Podatek dochodowy CIT	-37 749,00zł
Wynik bilansowy netto z działalności Spółdzielni to	210 060,83 zł

Wyniki finansowe Spółdzielni w 2025 r. na tle wyników z lat poprzednich przedstawiają się następująco:

	<u>2023 r</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Suma bilansowa	30 107 946,69	27 886 744,19	27 401 080,45
Nadwyżka/niedobór z eksploatacji nieruchomości	130 500,89	37 900,98	71 402,31
Zysk/ strata netto z działalności gospodarczej ogółem	15 461,63	243 441 09	138 658,52
Wynik bilansowy netto z działalności PSM „ Sobieski”	145 962,52	281 342,07	210 060,83

Jak wynika z powyższego zestawienia, sytuacja finansowa Spółdzielni na koniec roku 2025, ale także w ciągu całego roku była dobra. Wskazuje na to wygospodarowany zysk netto z działalności gospodarczej , operacyjnej i finansowej w kwocie 138 658,52 zł oraz nadwyżka przychodów z opłat eksploatacyjnych nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 71 402,31 zł

Zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni w kwocie 138 658,52 zł, to suma zysku netto uzyskanego z pożytków w kwocie 119 233,36 zł i zysku z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej w kwocie 19 425,16 zł.

Wyniki te dla poszczególnych nieruchomości przedstawiają się jak w poniższej tabeli.

Syntetyczne rozliczenie wyniku z działalności PSM "Sobieski" za 2025 r.

Lp	Wyszczególnienie	Sob. 104	Sob. 102 A	Sob. 100A	Segmenty	Razem PSM "Sobieski" 2025 r.	
I	Przychody ogółem PSM "Sobieski", z tego:	2 438 332,75	1 004 799,49	1 146 547,88	204 805,93	4 794 486,05	
1	Przychody z opłat eksploatacyjnych na koszty pomieszczeń wspólnych, miejsc postojowych	1 896 528,14	870 349,57	1 017 380,50	190 720,00	3 974 978,21	4 548 142,13
2	Przychody na fundusz remontowy	352 840,80	103 005,00	113 718,12	3 600,00	573 163,92	
3	Przychody z pożytków	108 700,50	18 032,64	750,00	3 542,22	131 025,36	
4	Przychody finansowe	5 791,02	62,16	637,13	498,57	6 988,88	
5	Pozostałe przychody operacyjne	74 472,30	13 350,12	14 062,13	6 445,14	108 329,68	
II	Koszty działalności ogółem z tego	2 233 014,59	1 015 908,61	1 110 972,56	186 780,46	4 546 676,22	
6	Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni wraz z mediami	1 812 116,00	903 532,59	984 488,53	182 660,78	3 882 797,90	4 455 961,82
7	Fundusz remontowy	352 840,80	103 005,00	113 718,12	3 600,00	573 163,92	
8	Koszty finansowe	31 254,47	4 728,04	5 122,07	6,55	41 111,13	
9	Pozostałe koszty operacyjne	36 803,32	4 642,98	7 643,84	513,13	49 603,27	
III	Nadwyżka/ niedobór przychodów z opłat nad kosztami eksploatacji zasobów PSM "Sobieski" (I.1 - II 6)	84 412,14	-33 183,02	32 891,97	8 059,22	92 180,31	
IV	Zysk brutto z działalności Spółdzielni (I-II)	205 318,16	-11 109,12	35 575,32	18 025,47	247 809,83	
V	Podatek dochodowy CIT	28 385,00	7 495,00	-1 704,00	3 573,00	37 749,00	
VI	Wynik bilansowy netto (IV-V) z tego:	176 933,16	-18 604,12	37 279,32	14 452,47	210 060,83	
11	Zysk - wynik netto na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej	9 400,52	3 524,26	787,35	5 713,03	19 425,16	na fundusz remontowy
12	Zysk netto z pożytków	98 917,50	16 409,64	683,00	3 223,22	119 233,36	na Fundusz remontowy
13	Nadwyżka/ niedobór przychodów nad kosztami z uwzględnieniem podatku dochodowego CIT dot. nieruchomości w których prowadzona jest działalność gospodarcza (II I-5)	68 615,14	-38 538,02	35 808,97	5 516,22	71 402,31	na Przychody przyszłych okresów

W 2025 r. przychody z opłat eksploatacyjnych we wszystkich budynkach (poza budynkiem 102A) przekroczyły koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Przekroczenie kosztów w budynku 102A jest skutkiem awarii windy, w rezultacie której konieczne była wymiana falownika, którego koszt 41 658,00 zł zaliczony został w koszty konserwacji wind. Uzyskane nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji pozwoliły, iż w 2026 r. podwyżki opłat eksploatacyjnych są minimalne.

Zysk netto na działalności operacyjnej i finansowej wynikł przede wszystkim z rozliczenia przedawnionych nie odebranych udziałów byłych członków Spółdzielni (65 095,00 zł), które to po opodatkowaniu stanowią przychody operacyjne Spółdzielni. oraz z uzyskanych odszkodowań za naprawę uszkodzonej bramy i pomalowanych graffiti. Przychody te przekroczyły odsetki bankowe od pobranych kredytów, które w 2025 r. wyniosły 41 045,00 zł

W przedstawionej uchwale finansowej Zarząd proponuje by:

- zysk netto z działalności gospodarczej (pożytków) przeznaczyć na fundusz remontowy poszczególnych budynków,
- zysk netto z działalności finansowej i operacyjnej poszczególnych nieruchomości przeznaczyć na fundusz remontowy tych budynków,
- nadwyżkę przychodów nad kosztami działalności budynków 104, 100A i segmentów przeznaczyć na przychody przyszłych okresów poszczególnych budynków, zaś niedobory przychodów dla budynku Sobieskiego 100A pokryć z przychodów przyszłych okresów tego budynku.

O ile WZ przegłosuje tę propozycję Zarządu, to na koncie „Przychody przyszłych okresów” pozostaną środki finansowe w wysokości 610 699,34 zł

Lp	Wyszczególnienie	Sob. 104	Sob. 102 A	Sob. 100A	Segmenty	Razem PSM "Sobieski" 2025 r.
1	Stan konta na 31.12.2025 r	189 972,63	133 326,36	155 108,74	60 888,91	539 296,64
2	Uchwała WZ .06.2026 r. nadwyżka/ niedobór przychodów nad kosztami	68 615,14	-38 538,02	35 808,97	5 516,22	71 402,31
4	Stan konta "Przychody przyszłych okresów na 30 maja 2025 r.	258 587,77	94 788,34	190 917,71	66 405,13	610 698,95

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

W 2025 r., normatywne **przychody** na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (przychody z opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy wraz z mediami naliczone na lokale i miejsca postojowe wyniosły **4 548 142,13 zł** i w stosunku do 2024 r. wzrosły o 2,36%. (w 2024 było to 4 443 499,76 zł)

Natomiast **koszty eksploatacji** i utrzymania nieruchomości wraz z funduszem remontowym i mediami rozliczonymi na lokale wyniosły **4 455 961,82 zł** i w stosunku do 2024 r. wzrosły o 1,86% (w 2024 r. koszty te wynosiły 4 374 411,78 zł).

Zatem przychody przekroczyły koszty o **92 180,31 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 20 777,61 zł daje nadwyżkę netto **71 402,31 zł**

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

W 2025 r. w strukturze kosztów eksploatacji (bez funduszu remontowego), które wynosiły 3 882 797,90 zł, największe pozycje kosztów stanowiły:

- koszty mediów 33,19% tych kosztów. W 2025 r., wynosiły 1 288 804,90 zł. W porównaniu z 2024 r. był to wzrost o 89 652,16 zł tj. 7,48%. Przede wszystkim nastąpił wzrost kosztu energii cieplnej i ceny poboru wody.
- wynagrodzenia wraz ze składkami ZUS 17,82%. W 2025 r. wyniosły 691 720,82 zł. Był to spadek o 71 076,52 zł tj. 9,32%.
- koszty ochrony osiedla 17,69%. W 2025 r. wyniosły 687 031,73 zł. W porównaniu z 2024 r. wzrosły o 131 865,19 zł tj. 23,75%.
- usługi konserwacyjne 14,58%. W 2025 r. wyniosły 566 146,07 zł, W porównaniu z 2024 r. wzrosły o 59 066,68 zł tj. o 11,65%. W usługach konserwatorskich najwyższy koszt stanowią: usługi ogólnobudowlane (drobne naprawy budowlane), koszty konserwacji wind, wod-kan, urządzeń wentylacyjnych, niskich prądów, bram garażowych i szlabanów.
- Energia elektryczna 5,77% W 2025 r. to koszt 233 909,01 zł r. i jest to spadek o 17,72% w porównaniu z 2024 r. który wynosił 272 140,84 zł.

Odnosnie energii elektrycznej to prowadzimy bardzo aktywną politykę dot. zmian dostawców energii czynnej. W 2025 mieliśmy podpisaną umowę z PGE na dostawę energii elektrycznej po cenie 589,00 zł netto za MWh. Dla porównania poprzedni dostawca Tauron wprowadził wówczas cenę 698,00 zł/MWh. Jednakże spadek kosztów energii elektrycznej, to rezultat zakwalifikowania spółdzielni mieszkaniowych przez Rząd do gospodarstw domowych i wprowadzenia w 2025 r. ceny rządowej 505,00 zł/MWh netto. W 2025 r. podpisaliśmy z kolei umowę z ENEA na 2026 r. i 2027 r. za 540,00 zł/MWh netto.

W 2025 r. wynegocjowana stawka godzinowa za ochronę osiedla wynosiła 35,00 zł za godz. pracy ochroniarza i była to stawka bez Vat.

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

Niestety w 2026 r., chcąc utrzymać dotychczasowy poziom ochrony, tylko w I-szym kwartale płacimy stawkę godzinową w wysokości 39,49 zł rbg (bez Vat), zaś począwszy od II-go kwartału stawkę 36,16 zł netto + Vat, co stanowi koszt dla Spółdzielni w wysokości 41,65 zł/rbg. Powyższy koszt ochrony stanowi obciążenie lokali miesięcznie w wysokości 2.91 zł/m² powierzchni, a segmentów w wysokości 343,93 zł miesięcznie.

W 2025 r. koszty eksploatacji i utrzymania zasobów wspólnych Spółdzielni (bez funduszu remontowego i mediów). wyniosły 2 593 993,00 zł, podczas gdy w 2024 r. 2 602 095,12 zł (spadek o 0,31%). Zatem koszty eksploatacji zależne od Spółdzielni, pozostały praktycznie na tym samym poziomie.

Rozpatrując przychody z opłat eksploatacyjnych oraz koszty eksploatacji i utrzymania powierzchni wspólnych bez funduszu remontowego i mediów, to na przestrzeni ostatnich 6-ciu lat, zarówno wzrost przychodów zależnych od Spółdzielni jak i kosztów eksploatacji pozostawał daleko niższy od oficjalnej inflacji prezentowanej przez GUS. Przedstawia to poniższa tabela.

Przychody i koszty eksploatacji zasobów PSM "Sobieski" względem inflacji

Rok	Inflacja wg GUS w %	Wzrost inflacji narastająco w %	Przychody z opłat eksploatacyjnych na pow. wspólne i miejsca postojowe bez mediów i fund. remont.	Wzrost przychodów rok/rok w %	Wzrost przychodów narastająco w %	Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów bez mediów i fund. remont.	Wzrost/spadek kosztów rok do roku w %	Wzrost kosztów narastająco w %
2020	100,00	100,00	1 969 550,62	100,00	100,00	2 099 327,38	100,00	100,00
2021	105,10	105,10	2 015 105,66	102,31	102,31	2 249 793,68	107,17	107,17
2022	114,40	120,23	2 249 021,03	111,61	114,19	2 088 929,45	92,85	99,50
2023	111,40	133,94	2 327 786,46	103,50	118,19	2 292 517,28	109,75	109,20
2024	103,60	138,76	2 574 263,52	110,59	130,70	2 602 095,12	113,50	123,95
2025	103,60	143,76	2 602 072,72	101,08	132,12	2 593 993,00	99,69	123,56

3. Opłaty eksploatacyjne

Uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 15 października 2024 r., od 01 lutego 2025 r. do 30 kwietnia 2026 r. obowiązywały poniższe opłaty dot. eksploatacji i utrzymania nieruchomości:

- w budynku 104 **6,95 zł/m²** pow. (poprzednio 6,50 zł/m²)
- w budynku 102A **8,98 zł/m²** pow. (poprzednio 8,33 zł/m²)
- w budynku 100A **9,39 zł/m²** pow. (poprzednio 8,73 zł/m²)
- dla segmentów miesięczna opłata za utrzymanie powierzchni wspólnych osiedla wynosiła **500,00 zł** za segment, (poprzednio 460,00 zł)

Opłaty eksploatacyjne dla lokali usługowych we wszystkich budynkach wynosiły **9,50 zł/m²** (pozostawały bez zmian od 2024 r.)

Także bez zmian pozostawały opłaty za miejsca postojowe mieszkańców we wszystkich budynkach, które wynosiły **70,00 zł brutto**, zaś za miejsca 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.

Takie same opłaty na fundusz remontowy obowiązywały też od lokali usługowych.

Od wszystkich miejsc postojowych mieszkańców i lokali użytkowych oraz od opłat wpłacanych przez właścicieli lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, opłacany jest podatek Vat 23%. Od lokali użytkowych i mieszkalnych w których prowadzona jest działalność gospodarcza dodatkowo podatek CIT.

4. Ściągalność opłat eksploatacyjnych

Na koniec 2025 r. zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych oraz użytkowych wyniosły łącznie **245 468,17 zł**, z czego 92 746,47 zł to należności od lokali mieszkalnych, a 152 721,70 zł od lokali użytkowych.

Na dzień 31.12.2025 r. łączne zaległości od lokali wynoszące 245 468,17 zł stanowią 5,40 % normatywnych przychodów od lokali mieszkalnych i usługowych, z czego zaległości od lokali mieszkalnych stanowią zaledwie 2,76% przychodów od lokali mieszkalnych.

Faktycznym zalegającym w opłatach od lokali użytkowych jest Firma Platinum Towers Menagement Sp. z o.o., która wykazuje ciągłe trzy miesięczne zaległości. Jest ona trudnym płatnikiem, niemniej jednak z dużym opóźnieniem spłaca swoje zaległości.

Odnośnie 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 2025 r.

5. Przychody przyszłych okresów

W 2025 r. Spółdzielnia przez cały czas posiadała płynność finansową. Właśnie środki finansowe zgromadzone na koncie „Rozliczenia międzyokresowe przyszłych okresów”, (które pochodzą z nadwyżek przychodów z opłat eksploatacyjnych nad kosztami eksploatacji w latach poprzednich), które po rozliczeniu 2024 r. wynosiły **539 296,64 zł**, pozwalają pokryć na bieżąco między innymi należności opłat eksploatacyjnych.

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 30 czerwca 2026 r. wyniesie **610 698,95 zł**

Stan środków finansowych ogółem zgromadzonych na rachunkach bankowych na koniec 2025 r. wynosił **1 854 537,68 zł**.

6. Zobowiązania PSM „Sobieski”

W 2025 r. spłacono całkowicie zobowiązanie wobec firmy OTIS za wymianę 4-ch wind w kwocie **84 645,00 zł** oraz należne (zgodnie z harmonogramami) kapitały od pobranych 2-ch kredytów w wysokości **68 181, 60 zł**. Odsetki bankowe od tych kredytów wyniosły **41 045,01 zł**.

Na koniec 2025 r. zadłużenie długoterminowe PSM „Sobieski” z tyt. zaciągniętych 2-ch kredytów na remonty budynków wyniosło **488 175,72 zł**, z czego do spłacenia pozostało:

- **380 836,03 zł** kapitału kredytu zaciągniętego na modernizację budynku 104 z terminem spłaty do 28 marca 2036 r. Kredyt ten w całości zostanie spłacony w 2026 r. Na dzień WZ pozostało jeszcze do spłaty 200 000,00 zł
- **107 339,70 zł** kapitału kredytu zaciągniętego na wymianę instalacji zimnej i ciepłej wody w budynkach 102A i 100A z terminem spłaty do 28 marca 2029 r. Kredyt ten został już w całości spłacony w 2026 r.

Pozostające do spłacenia w 2025 r. zadłużenia krótkoterminowe wynoszą 995 503,97 zł. Są to: bieżące płatności za dostawy materiałów i usług w kwocie 323 521,63 zł, pobrane kaucje w kwocie 29 850,31 zł, zobowiązania wobec Urzędu Skarbowego 41 198,45 zł oraz saldo rachunku funduszu remontowego. Zobowiązania te są na bieżąco terminowo spłacane.

7. 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 2025 r. nie wyodrębniono żadnych lokali z zasobów Spółdzielni.

Wg stanu na 31 grudnia 2025 r. z zasobów Spółdzielni wyodrębnionych zostało 51,58% powierzchni użytkowej lokali usługowych i mieszkań oraz 167 z pośród 292 miejsc postojowych w garażach podziemnych, co stanowi współdział w wysokości 57,19% wszystkich 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:

- 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 2025 r. wynosiła **23 342 445,91 zł**, plus wartość gruntów będących własnością Spółdzielni **1 654 838,92 zł**.

8. Realizacja prac remontowych i innych działań.

W 2025 r. skupiono się przede wszystkim na spłacie zobowiązań wobec firmy OTIS oraz ciążących na Spółdzielni zobowiązań kredytowych z tytułu zaciągniętych kredytów (patrz pt.6 sprawozdania).

Budynek Sobieskiego 104

W zakresie realizowanych przedsięwzięć remontowych to uwaga Zarządu skupiła się na opracowaniu założeń do przygotowywanego remontu w budynku 104 pn: „Wymiana drewnianej przeszklonej elewacji budynku przy ul. Jana III Sobieskiego 104 w Warszawie na przeszkloną elewację o konstrukcji aluminiowej w części mieszkalnej i usługowej tego budynku” oraz wyłonieniu Projektanta dokumentacji projektowej. Opracowano ocenę stanu technicznego obudów balkonów (koszt 16 061,00 zł) oraz ekspertyzę dot. efektu energetycznego za 2 000,00 zł.

Przeprowadzono dwa podejścia do wyboru projektanta/realizatora przedsięwzięcia (styczeń 2025 zapytania ofertowe i rozmowy z 17 firmami) oraz w maju zapytania ofertowe do 5-ciu firm projektowych. W rezultacie zgłosiły się trzy firmy projektowe, których oferty były niejednorodne. Wybrano firmę Studio Projekt Sp. z o.o. z Warszawy wraz z firmą ARKUS ARCHITEKTURA Agnieszka Koziół z Krakowa. Firmy te złożyły ofertę opracowania całościowej dokumentacji projektowej wraz z wykazem operatów i ekspertyz, które w określonych warunkach powinny być wykonane (opcjonalnie) na kwotę min. od 262 600 zł netto do maks. 351 200 zł netto.

W 2025 r. Firma Studio Projekt opracowała trzy wariantową koncepcję realizacji przedsięwzięcia za kwotę 26 780 zł. Koncepcja ta była przedmiotem burzliwej dyskusji mieszkańców budynku Sobieskiego 104 na jej prezentacji w listopadzie 2025 r.

W styczniu 2026 r. Zarząd uzyskał zgodę Rady Nadzorczej na zawarcie dalszej umowy z tą firmą na wykonanie całościowej dokumentacji projektowej. Jednakże z uwagi na krytyczne uwagi niektórych mieszkańców budynku 104, Zarząd Spółdzielni wstrzymał się z podpisaniem z nią umowy. Aktualnie prowadzi rozmowy z inną firmą projektową z woj. Wielkopolskiego.

W budynku **Sobieskiego 100A**, W 2025 r. oczyszczono północną elewację budynku (koszt 36 956,45 zł). Dokonano w zasadzie naprawy wszystkich zaistniałych drobnych uszkodzeń w tym budynku tj.: oczyszczono skorodowane przejścia rur kanalizacyjnych przez strop w garażu, pomalowano pobrudzone ściany w garażach, przedsiionkach wind i holach, wymieniono szyby w balustradach, otynkowano kominy itp. Położono też glazurę na ścianach przy newralgicznych przejściach z holu do garażu, oczyszczono tarasy odwadniające wokół budynku. Koszt tych przedsięwzięć to 113 217,58 zł. Nie wykonano natomiast nasypiania otoczek na tarasie od strony południowej, z uwagi na brak dostępu od strony nieruchomości 100 A. Będzie to możliwe dopiero w trakcie planowanej budowy na terenie tej nieruchomości (dawna posesja Federacji Rosyjskiej).

Na 01 stycznia 2026 r. rozporządzalny stan środków finansowych pozostających do dyspozycji wynosi:

• dla budynku Sobieskiego 104	360 889,83 zł
• dla budynku Sobieskiego 102A	345 398,59 zł
• dla budynku Sobieskiego 100A	- 65 211,58 zł
• dla pow. wspólnych Segmentów	- 8 631,96 zł
Razem	632 444 88 zł

9. Realizacja uchwał podjętych na WZ w 2025 r.

Na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia z dnia 20.05.2025 r. przyjęto do realizacji 13 wniosków, zgłoszonych w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia.

- 1) powołanie ciała doradczego przy pracach związanych z wyborem Wykonawcy prac projektowych i realizacją wymiany szklanej zabudowy w budynku przy ul. Sobieskiego 104 (ustalenie ostatecznej wersji obudowy elewacji),
W związku z pracami nad wyborem Wykonawcy projektu „wymiany drewnianej przeszklonej elewacji budynku 104 na elewację przeszkloną aluminiową” Zarząd współpracował z przedstawicielami mieszkańców i Rady Nadzorczej oraz konsultował planowane działania i podejmowane kroki.
- 2) sprawdzenie możliwości pozyskania środków finansowych remontu elewacji w ramach projektu termomodernizacji,
Obudowane balkony tworzą tzw. „powierzchnie zimne”. Brak tu efektu energetycznego. Tworzy go jednakże wymiana ściany zewnętrznej powierzchni usługowych. Po wymianie tej ściany na przeszklenie trzyszybowe, zostanie uzyskany efekt energetyczny w wysokości 206,82 Gj, co przy łącznym zapotrzebowaniu energii końcowej na cały budynek wysokości 3 627,64 Gj/rok, daje oszczędność 5,7%.

Gdyby poza powyższym przedsięwzięciem wymienić jeszcze okna w całym budynku na trzyszybowe, to uzyskany łączny efekt energetyczny wyniesie 742 Gj/rok, co stanowi oszczędność 20,5%.

Dostępne programy dofinansowania przedsięwzięć proekologicznych warunkują ich uzyskanie przy uzyskaniu efektu energetycznego co najmniej 30%.

- 3) zlecenie wykonania wizualizacji elewacji przy zastosowaniu paneli fotowoltaicznych (realizacja przed podpisaniem umowy),

Na zebraniu informacyjnym właścicieli lokali budynku 104 w dniu 26 listopada 2025 r., spośród prezentowanych 3-ch koncepcji remontu przeszklonej elewacji budynku, przyjęto opcję odtworzenia wg stanu istniejącego w konstrukcji aluminiowej.

- 4) przedstawić z wyprzedzeniem koszty obciążenia związane z wymianą szklanych obudów balkonów, w tym wymiany stolarki okiennej na wszystkich elewacjach budynków. Przedstawienie jednostkowego kosztu przypadającego na jedno mieszkanie - wniosek dot. formy wpłaty (raty lub jednorazowo),

Podczas zebrania informacyjnego w dniu 26 listopada 2026 r. przedstawiono wstępny koszt realizacji inwestycji polegającej na „wymianie drewnianej przeszklonej elewacji budynku 104 na elewację przeszkloną aluminiową”. Szacunkowy koszt tego przedsięwzięcia wynosi 4 500 000 zł brutto.

Jednocześnie w dniu 14 stycznia 2026 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o podwyższeniu składki na fundusz remontowy dla budynku 104 z poziomu 2,50 zł/m² do 4,50 zł/m². Zgromadzone środki finansowe na funduszu remontowym oraz bieżące wpływy z tego tytułu – zdaniem Zarządu – zapewniają zdolność kredytową umożliwiającą pozyskanie finansowania w wysokości do ok. 4 mln zł.

Dla porównania oferta na wymianę okien wyłącznie w części mieszkalnej budynku 104, sporządzona w dniu 29 marca 2025 r., opiewa na kwotę 1 760 210 zł. Realizacja obu wskazanych przedsięwzięć wiązałaby się z koniecznością zaciągnięcia kredytu w wysokości ok. 5,8 mln zł. Przy obecnej wysokości składki na fundusz remontowy (4,50 zł/m²), Spółdzielnia nie posiada zdolności kredytowej pozwalającej na uzyskanie finansowania w takiej wysokości.

Należy jednak podkreślić, że na obecnym etapie rozpatrywanie tego zakresu inwestycji ma charakter przedwczesny. Wiarygodne określenie rzeczywistych kosztów realizacji przedsięwzięcia oraz sposobu jego finansowania będzie możliwe dopiero po opracowaniu co najmniej kosztorysu inwestorskiego. Zarząd przewiduje, że dokument ten będzie dostępny pod koniec 2026 r.

- 5) zamontowanie lepszego mechanizmu otwierania furtki wejściowej na ul. Jazgarzewską,
Zrealizowano

- 6) zapewnić prawidłowe parkowanie na wyznaczonych miejscach w budynku 104 na poziomie -1,

Administrator Osiedla interweniuje w przypadkach parkowania samochodów na nie swoich miejscach postojowych. Jednakże większość miejsc parkingowych na poziomie „-1” jest usług. przeznaczona także dla gości, którzy często parkują dowolnie.

- 11) zamieścić półkę/szafkę służącą do wymiany książek między mieszkańcami Osiedla,
Zrealizowano. Biblioteczka osiedlowa znajduje się w pomieszczeniu byłego posterunku ochrony przy furtce wejściowej na osiedla pomiędzy budynkiem 102A i 104.
- 12) zamieścić pojemnik na tekstylia lub zapewnić inny sposób zbierania tekstyliów,
Obecnie nie ma możliwości odbioru odpadów tekstylnych bezpośrednio przez miasto. Odpady tekstylne, elektroniczne oraz niebezpieczne przyjmowane są w każdą środę w godzinach 11:00–12:30 w specjalnie przeznaczonym do tego samochodzie, zlokalizowanym pod pawilonem Best-Mal przy ul. Powsińskiej. Dodatkowo informujemy, że szczegółowe informacje dotyczące zasad oraz terminów przekazywania odpadów do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajdują się również w komorach śmietnikowych. Prosimy o zapoznanie się z powyższymi informacjami i stosowanie się do obowiązujących zasad gospodarowania odpadami.
- 13) zwrócić się do inwestora „Tramwaj do Wilanowa” o zwiększenie ilości nasadzonych drzew.
Zarząd informuje, że wielokrotnie zwracał się pisemnie do Urzędu Miasta z wnioskami o zwiększenie nasadzeń drzew oraz innych roślin na terenie objętym jego działalnością. Niestety, realizacja nasadzeń odbywa się wyłącznie zgodnie z wcześniej zatwierdzonym planem, co w praktyce ogranicza możliwość ich rozszerzenia. Wprawdzie Urząd Miasta skierował do Zarządu Terenów Zielonych wnioski o zwiększenie liczby nasadzeń w miarę posiadanych możliwości, jednakże do chwili obecnej działania te nie przyniosły oczekiwanych rezultatów.

WICEPREZES ZARZĄDU

M. Stachurka-Geller
Maria Stachurka-Geller

PREZES ZARZĄDU

A. Juszczyk
Anna Juszczyk

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa

"SOBIESKI"

ul. Sobieskiego 104

00-764 Warszawa

NIP: 521 11 11 331