

**Spółdzielnia Mieszkaniowo – Budowlana
„ŻBIKOWSKA” w Piastowie
ul. Żbikowska 30
05-820 Piastów**

Piastów, dnia 24.03.2026r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU w okresie od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

W roku 2025 Zarząd działał w oparciu o:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1982 r. Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U z 2001r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 1994r., Nr 85, poz. 388 z późniejszymi zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie,
5. Regulamin Zarządu uchwalony przez Komisję Rewizyjną w dniu 19 sierpnia 2004r. uwzględniający zmiany wprowadzone w dniach 29 czerwca 2006r., 24 maja 2007r., 09 października 2008r., 26 kwietnia 2018r., 24 maja 2018r., 14 listopada 2019r. i 08 grudnia 2022r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd stanowili:

Andrzej Paciorek – prezes zarządu
Honorata Cieszańska – członek zarządu

Pełnomocnikiem zarządu w okresie obejmującym niniejsze sprawozdanie był P. Adam Rusinowski.

Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana "ŻBIKOWSKA" w Piastowie użytkuje niżej wymienione nieruchomości.

- 1) Zabudowana budynkami wielomieszkaniowymi nieruchomość położona w Piastowie przy zbiegu ulic Ogińskiego i Żbikowskiej, stanowiąca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym 594/4, o powierzchni 14 542 m², powstała w wyniku podziału działki nr 594, będącą własnością Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej "ŻBIKOWSKA" w Piastowie w 79519/121297 części oraz właścicieli 64 lokali wyodrębnionych w 41778/121297 części, dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00038521 / 0 oraz czterech budynków zlokalizowanych na tej nieruchomości, których charakterystyki zostały opisane w tabeli na stronie 2. Tabela, zawiera dane zgodne z ewidencją gruntów, budynków i lokali prowadzoną przez starostwo powiatowe w Pruszkowie.
- 2) Niezabudowana nieruchomość stanowiąca parking, pozostająca w użytkowaniu wieczystym, oznaczona nr ewidencyjnym 545/15, w obrębie nr I w Piastowie o powierzchni 1 583 m², dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr WA1P / 00091207 / 2.

W roku 2025 Zarząd odbył 20 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęto 8 uchwał. Odbyło się także kilkadziesiąt spotkań roboczych, z których nie sporządzono protokołów. Ważniejsze ustalenia z tych spotkań zgłaszano do protokołów na posiedzeniach Zarządu. Podjęte uchwały dotyczyły spraw

członkowskich, organizacyjnych oraz kadrowych. Pozostałe ustalenia zostały zaprotokołowane i na okoliczność podjętych decyzji sporządzono załączniki lub inne dokumenty. W roku 2025 uchwałą Zarządu do Spółdzielni przyjęto 3-ch nowych członków Spółdzielni. Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w przypadku nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nabywca staje się członkiem spółdzielni na mocy ustawy, podobnie w przypadku zbycia prawa do lokalu z mocy prawa ustaje jego członkostwo w Spółdzielni. Zarząd podejmuje uchwałę o przyjęciu w poczet członków spółdzielni tylko w przypadku, gdy osoba składająca deklarację posiada prawo odrębnej własności do lokalu.

Lp.	Opis	Ogińskiego 14	Żbikowska 26	Żbikowska 28	Żbikowska 30
1.	Ilość kondygnacji	4 plus piwnice i poddasze użytkowe			
2.	Ilość klatek schodowych	5	7	2	5
3.	Ilość lokali mieszkalnych	44	68	24	48
4.	Ilość lokali użytkowych	3	2	0	1
5.	Powierzchnia zabudowy	1 285,7 m ²	1 178,6 m ²	407,5 m ²	987,2 m ²
6.	Powierzchnia użytkowa ogółem wraz z pomieszczeniami przynależnymi, w tym:	3 198,7 m ²	4 322,4 m ²	1 347,1 m ²	3 261,5 m ²
	powierzchnia lokali mieszkalnych	2 975,5 m ²	4 153,7 m ²	1 347,1 m ²	3 196,4 m ²
	powierzchnia lokali użytkowych	223,2 m ²	168,7 m ²	0,0	65,1 m ²
7.	Powierzchnie sprzątane wewnętrzne:	731,6 m ²	932,9 m ²	326,9 m ²	783,3 m ²
8.	Kubatura budynku	17 224,3 m ³	21 257,0 m ³	6 870,0 m ³	16 189,0 m ³
9.	Pomieszczenia wspólne: pomieszczenia gospodarcze (poziom –1) pomieszczenie wodomierza głównego (poziom –1) kotłownia (poziom –1) wózkarnia (poziom 0) Pomieszczenie głównego przewodu zasilającego energii elektrycznej altana śmietnikowa (poziom 0)	6 (U45, U47, U48, U50 i U51) w tym 3 suszarnie 1 (U46) 1 1 (U85) 1	12 (U69–U77 i U79 – U 81) – w tym 4 wózkarnie 1 (U82) 1 1 (U82)	2 (U26 wózkarnia, U26A) 1 (U28) 1 1 (U27)	17 (U49 – U65) w tym 4 wózkarnie 1 (U67) 1
10.	Rok budowy	1998	2000	2001	2001
11.	Technologia	Tradycyjna w układzie poprzecznym	Tradycyjna w mieszanym układzie poprzecznym		
12.	Konstrukcja nośna	Ściany nośne z cegły oraz szkielet żelbetowy	Usztywnienie w obu kierunkach ścianami klatki schodowej i fragmentami ścian podłużnych lub kominowych		
13.	Dach	Drewniany wielospadowy			
14.	Poszycie	Gont bitumicznv	Blachodachówka		

W roku 2025 do Rejestru Członków wpisano 3 osoby i w 3-ch przypadkach dokonano wpisów dotyczących ustania członkostwa w Spółdzielni. Wg stanu na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia liczyła 237 członków.

Zarząd opracował łącznie 15 projektów uchwał dla Walnego Zgromadzenia i Komisji Rewizyjnej. W roku 2025 podpisano 12 umów obejmujących: usługi informatyczne, wymianę drzwi w klatkach schodowych, wymianę okien połaciowych, wykonanie i konserwacja instalacji telewizji przemysłowej, wykonanie lustracji, wymianę wodomierzy, dostawę paliwa gazowego i najem powierzchni użytkowych.

W dniach od 15.10.2025r. do 05.12.2025r. została przeprowadzona lustracja pełna Spółdzielni, która obejmowała okres od dnia 01.01.2022r. do dnia 31.12.2024r. List polustarczyjny zawierał pięć wniosków, które zostaną przedstawione na najbliższym Walnym Zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie posiada kompetencje w zakresie decyzji w sprawie przyjęcia wniosków do realizacji:

- 1) *Przestrzegać art. 88a §1 ustawy – Prawo spółdzielcze w zakresie badania przez Komisję Rewizyjną sprawozdań finansowych Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości. Podejmować uchwałę w tym zakresie.*
- 2) *Dokonać ujęcia w księgach rachunkowych Spółdzielni przeniesienia ułamkowej części gruntu wyodrębnionych na własność lokali mieszkalnych w latach 2022 – 2024.*
- 3) *Dokonać zmniejszenia z podziałem na lokale mieszkalne wysokości wkładów budowlanych o umorzenia zgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 20 października 2015r.*
- 4) *Właściwie prezentować w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni uzyskane wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności.*
- 5) *Podjąć decyzję w sprawie sposobu sporządzania sprawozdań finansowych zgodnie z art. 3 ustawy o rachunkowości.*

Podczas lustracji w żadnym z obszarów działalności Spółdzielni nie stwierdzono nieprawidłowości. Przyjęcie do realizacji powyższych wniosków ma na celu udokumentowanie rekomendacji Komisji Rewizyjnej do zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie (wniosek nr 1), wprowadzenie kont analitycznych uszczegółowiających wartości na poszczególnych kontach syntetycznych, takich jak grunty i wkłady budowlane (wnioski nr 2 i 3) oraz wprowadzenie zmian dotyczących prezentacji wyników finansowych (wnioski nr 4 i 5).

W ramach działalności Zarządu Spółdzielni, w roku 2025 zostały zrealizowane następujące zadania:

1. Z ważniejszych prac remontowych:
 - a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana okien połaciowych, czyszczenie elewacji z graffiti, naprawa instalacji elektrycznych, prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: miejscowe naprawy elewacji budynku, modernizacja automatyki w kotłowni, wymiana drzwi wejściowych do klatki schodowej nr IV, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętrowych, naprawa instalacji elektrycznych;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28: wymiana drzwi wejściowych do obu klatek schodowych, remont rozdzielni elektrycznych głównych i piętrowych, naprawa instalacji elektrycznych;
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30: prace związane z odgrzybianiem i poprawą wentylacji, wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych nr I i V, miejscowe naprawy połączeń dachu, naprawa instalacji elektrycznych;

- e) prace remontowe w biurze Spółdzielni i wymiana drzwi wejściowych;
 - f) roboty brukarskie i malowanie miejsc postojowych,
 - g) modernizacja telewizji przemysłowej;
 - h) przegląd i remont zabawek na placu zabaw dla dzieci;
2. W ramach robót naprawczych w kotłowniach i instalacjach CO, CW i ZW nie objętych konserwacją wykonano:
- a) w budynku przy ul. Ogińskiego 14: wymiana zbiornika (naczynia wzbiorczego) REFLEX, zaworu SU DN25, pompy cyrkulacyjnej oraz bufora w instalacji gazowej zasilającej kotły;
 - b) w budynku przy ul. Żbikowskiej 26: wymiana zaworu bezpieczeństwa i zaworu podpionowego ZW w IV klatce schodowej;
 - c) w budynku przy ul. Żbikowskiej 28 uruchomiono zasuwę klapową studni schładzającej,
 - d) w budynku przy ul. Żbikowskiej 30 wymieniono układ zabezpieczenia poziomu wody oraz głowic termostatycznych;
 - e) we wszystkich kotłowniach wypłukano węzownice zasobników ciepłej wody użytkowej oraz oczyszczono i pomalowano podstawy zasobników CWU.
3. Dokonano także:
- a) przeglądów kotłów i instalacji oraz napraw we wszystkich kotłowniach,
 - b) kontroli stężenia i uzupełnienia inhibitora korozji w instalacji centralnego ogrzewania we wszystkich budynkach,
 - c) przeglądów instalacji gazowych i przewodów kominowych,
 - d) rocznych przeglądów stanu technicznego wszystkich budynków i budowli,
 - e) przeglądów wyposażenia przeciwpożarowego,
 - f) zalecenia pokontrolne wykonano lub zaplanowano na lata następne.
4. Zwołanie i zorganizowanie Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Obsługa wszystkich posiedzeń Komisji Rewizyjnej.
6. W roku 2025 nie złożono żadnego wniosku o przekształcenie w prawo odrębnej własności lokali.
7. W roku 2025 nie były prowadzone postępowania sądowe i egzekucyjne, w których stroną byłaby Spółdzielnia.
8. Na bieżąco prowadzone były analizy ponoszonych kosztów eksploatacji. Od dnia 01.07.2025r. wprowadzono zmiany wysokości stawki eksploatacyjnej, funduszu remontowego oraz w związku ze zmianą taryf w MPWiK Warszawa, zmienione zostały stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.
9. Udział zaległości w opłatach eksploatacyjnych utrzymuje się na minimalnym poziomie. Wg stanu na dzień 31.12.2025r. zadłużenia wynosiły 145 987,82zł co stanowi ok. 6,83% ogólnej kwoty naliczeń. Na koniec roku 2024 wskaźnik ten wynosił 4,40%. Wartość kwoty ogólnej zadłużeń w roku 2025 wzrosła o 64 314,01zł. Wzrost ten wynika wyłącznie z tytułu rozliczeń za centralne ogrzewanie, które są regulowane w roku 2026. Wzrost kosztów ogrzewania wynika ze znacznego wzrostu kosztów zakupu gazu tj. o ok. 30% oraz energii elektrycznej o ok. 25%, na co miały wpływ podwyżki cen, a także wydłużenie pracy kotłowni w trybie zimowym do prawie 9 miesięcy. Od 01.01.2026r. zostały podniesione stawki zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody.
10. Plan pracy zarządu zatwierdzony przez Komisję Rewizyjną w dniu 27.02.2025r. został zrealizowany w całości.
11. Plan gospodarczy wraz z planem remontów na rok 2025 zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie w dniu 05.06.2025r. został zrealizowany.
12. W roku 2025 dokonano 4-ch transakcji zbycia prawa do lokalu.

13. Na bieżąco aktualizowano zapisy w prowadzonych przez Spółdzielnię rejestrach i książkach obiektu budowlanego.
14. Zarząd przeprowadził analizę ryzyka i zagrożeń, które mogą wywierać wpływ na prowadzoną działalność – nie zostały zidentyfikowane ryzyka i zagrożenia, co do których należy podjąć jakiekolwiek działania.

Omówienie wniosków zgłoszonych przez członków podczas obrad Walnego Zgromadzenia:

Podczas ostatnich Walnych Zgromadzeń, które odbyły się po 09.06.2011r. nie zgłoszono żadnych wniosków. Wnioski zgłoszone wcześniej zostały zrealizowane lub udzielono wyjaśnień osobom składającym wnioski w przypadku nie przyjęcia ich do realizacji.

Podsumowanie

Sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową do bilansu stanowią integralną część niniejszego sprawozdania. Wynik finansowy na gospodarce zasobami lokalowymi wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 70 504,65zł, natomiast wynik na pozostałej działalności gospodarczej, wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w kwocie 59 865,66zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynika z niedoszacowania stawki eksploatacyjnej przy jednoczesnej zmianie prezentacji wyniku finansowego zgodnie z wnioskami nr 4 i 5 zawartymi w liście połączonym z dnia 16.01.2026r. Znaczny wzrost nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności wynika przede wszystkim ze zmiany prezentacji wyniku. Dotychczas przychody i koszty generowane z tytułu najmu lokali użytkowych i pomieszczeń gospodarczych prezentowane były w ramach gospodarki zasobami lokalowymi. Uzasadnione to było zapisami w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych mówiącymi, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem (art. 5 ust. 1). Biorąc powyższe pod uwagę to wynik finansowy Spółdzielni ogółem wykazuje nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 10 638,99zł. Nadwyżka kosztów nad przychodami na działalności ogółem spowodowana jest niewspółmiernym wzrostem kosztów usług oraz energii elektrycznej w stosunku do wskaźników inflacji przyjmowanych w kalkulacjach.

Zarząd proponuje nadwyżkę kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami lokalowymi w kwocie 70 504,65zł, pokryć częściowo z nadwyżki przychodów nad kosztami na pozostałej działalności tj. w kwocie 59 865,66zł, a więc zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a pozostałą kwotę tj. 10 638,99zł pokryć z przychodów w roku 2026, tj. zgodnie z art. 6 ust 1 ww. ustawy.

Członek Zarządu
Honorata Cieszańska

/ – /

Prezes Zarządu
Andrzej Paciorek

/ – /