

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” z działalności za 2025 r.

1. DZIAŁALNOŚĆ ORGANIZACYJNO – ADMINISTRACYJNA

1.1. Ogólna charakterystyka nieruchomości

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” w 2025 r. zarządzała **32** nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni oraz właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni wraz z terenami przynależnymi Spółdzielni na podstawie obowiązujących Ustaw: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawa spółdzielczego, oraz Statutu naszej Spółdzielni.

Zarządzanie nieruchomościami sprawowane jest przez Spółdzielnię jako zarząd powierzony przy odpowiednim zastosowaniu Ustawy o własności lokali w zakresie określonym Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Spółdzielnia prowadzi wyłącznie działalność w zakresie eksploatacji i remontów istniejących zasobów mieszkaniowych.

Nieruchomości zlokalizowane są na dwóch osiedlach:

- OSIEDLE BIELANY – 19 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 5 nieruchomości gruntowych – podwórka
- OSIEDLE WRZECIONO – 13 nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i 4 nieruchomości gruntowe – podwórka.

Powierzchnia zabudowana budynkami mieszkalnymi wynosi **21.426 m²**, a powierzchnia działek niezabudowanych, czyli tereny przynależne do budynków tzw. podwórka wynosi **58.791 m²**.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni wynosi **77.946,17 m²**, a lokali użytkowych (w tym garaży i boksów) - **883,04 m²**.

Na dzień 31.12.2025 r. zgłoszonych do zamieszkiwania było **2.793** osób.

Szczegółowe zestawienie o lokalach mieszkalnych i ich statusach wraz z ilością członków oraz udziałem w częściach wspólnych z podziałem na poszczególne nieruchomości przedstawia poniższa tabela:

STAN PRAWNY NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2025 r.				STATUS LOKALI MIESZKALNYCH				UDZIAŁ WŁAŚCICIELI LOKALI	UDZIAŁ SPÓŁDZIELNI	UDZIAŁ SPÓŁ- DZIELNI %	POW. DZIAŁKI GRUNTU w m ²
LP.	BUDYNKI	ILOŚĆ LOKALI	ILOŚĆ CZŁONKÓW	SPÓŁDZIELCZE PRAWA DO LOKALI		PRAWO NAJMU	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ				
				WŁASNO- ŚCIOWE	LOKA- TORSKIE						
1	ROMASZEWSKIEGO 4	132	81	23	1	3	105	0,79741	0,20259	20%	894
2	KASPROWICZA 80A	55	42	19	3	1	32	0,57440	0,42560	43%	545
3	KASPROWICZA 86	114	88	45		2	67	0,59321	0,40679	41%	1.191
4	MAGIERA 19	48	34	16			32	0,67076	0,32924	33%	705
5	MAGIERA 21	48	40	23			25	0,52717	0,47283	47%	699

6	MARYMONCKA 143	149	117	61		1	81	0,55320	0,44680	45%	800
7	MARYMONCKA 145	24	22	8			16	0,68600	0,31400	31%	358
8	MARYMONCKA 147	148	123	78	5	1	64	0,48429	0,51571	52%	782
9	MARYMONCKA 149	24	22	9			15	0,58350	0,4165	42%	364
10	MARYMONCKA 151	148	115	74		5	69	0,46428	0,53572	54%	774
11	NAŁKOWSKIEJ 5	64	39	12	5		47	0,72686	0,27314	27%	877
12	NAŁKOWSKIEJ 7	64	33	16		2	46	0,72100	0,27900	28%	870
13	NAŁKOWSKIEJ 9	64	37	15		1	48	0,74659	0,25341	25%	863
14	PERZYŃSKIEGO 7	24	17		1		23	0,96759	0,03241	3%	363
15	PERZYŃSKIEGO 9	24	15	3			21	0,88720	0,11280	11%	363
16	PERZYŃSKIEGO 9A	24	7				24	1,00000			365
17	PERZYŃSKIEGO 11	24	14	2			22	0,91630	0,08370	8%	366
18	PERZYŃSKIEGO 11A	40	19	1			39	0,97890	0,02110	2%	687
19	PERZYŃSKIEGO 18	11	14	6			5	0,37700	0,62300	62%	258
20	PLATNICZA 1/15	34	31	9			25	0,74430	0,25570	26%	1.380
21	STAFFA 20	27	23	7	1	1	18	0,66740	0,33260	33%	505
22	SZEGEDYŃSKA 12	60	43	31		1	28	0,46760	0,53240	53%	1.242
23	WRZECIONO 39	65	55	24	2	1	38	0,59280	0,40720	41%	422
24	WRZECIONO 47	62	48	21	1	1	39	0,63517	0,36483	36%	757
25	WRZECIONO 47A	24	16	8			16	0,66324	0,33676	34%	276
26	WRZECIONO 49	50	37	19	3		28	0,55710	0,44290	44%	754
27	WRZECIONO 49A	19	11	7			12	0,63230	0,36770	37%	280
28	ŻEROMSKIEGO 9	80	59	38		1	41	0,51779	0,48221	48%	1.084
29	ŻEROMSKIEGO 11	48	29	15		1	32	0,66630	0,33370	33%	660
30	ŻEROMSKIEGO 13A	48	37	27			21	0,43531	0,56469	56%	644
31	ŻEROMSKIEGO 15	48	28	8			40	0,82780	0,17220	17%	644
32	ŻEROMSKIEGO 15A	48	36	15			33	0,69210	0,30790	31%	654
	Razem:	1842	1 332	646	22	22	1152				

GARAŻE	IŁOŚĆ GARAŻY	SPÓLDZ. WŁAS- NOŚCIOWE	Własność Spółdzielni	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ
MARYMONCKA 145	8	3	1	4
MARYMONCKA 149	8	1		7
Razem:	16	4	1	11

**NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWE NIEZABUDOWANE - DZIAŁKI PODWÓREK
stanowiące prawo wieczystego użytkowania Spółdzielni**

Lp.	POŁOŻENIE DZIAŁKI przy budynkach	NR DZIAŁKI	OBRĘB	POWIERZCHNIA m ²	KW NR
1.	Romaszewskiego 4	15 / 1	7 – 05 -15	5.873	WA1M/00337680/5
2.	Kasprowicza 86	220/10	7 – 07 -02	3.501	WA1M/00287624/9
3.	Kasprowicza 80 A	12	7 – 07 -05	1.347	WA1M/00152603/1
4.	Żeromskiego 9, 11 i Staffa 20	9 / 1	7 – 05 -13	7.652	WA1M/00186447/6
5.	Wrzeciono 39	115 / 5	7 – 07 -02	3.752	WA1M/00205172/7
6.	Perzyńskiego 18 i Nałkowskiej 5, 7 i 9	14 / 12	7 – 05 -13	7.895	WA1M/00209418/2
7.	Marymoncka 143, 145, 147, 149 i 151 Wrzeciono 47A, 47, 49A i 49	71 / 4	7 – 07 -01	16.598	WA1M/00348043/8
8.	Żeromskiego 13A, 15, 15A	3 / 1	7 – 05 -13	4.751	WA1M/00358767/2
9.	Perzyńskiego 7 – 11 A	94	7 – 05 -12	7.422	WA1M/00310734/4
	razem:			58.791	

1.2. Struktura administracyjna i zakres działalności

Zarząd działał w dwuosobowym składzie:

- Prezes Zarządu Katarzyna Orłowska
- Zastępca Prezesa – Główny Księgowy Katarzyna Gumowska

Stan zatrudnienia na dzień 31.12.2025 r. 12 pracowników z przeciętną liczbą etatów – 11,5:

L.p.	<i>Biuro Spółdzielni</i>	<i>Ilość etatów</i>
1	Zarząd	2
2	Dział Księgowo-Finansowy	4
3	Dział Techniczny – w tym: Kierownik ds. techniczno-eksploatacyjnych, 3-ch inspektorów i administrator	4
4	Radca Prawny	0,5
5	Sekretariat	1

Firmy usługowe pracujące na rzecz Spółdzielni, zgodnie z zawartymi umowami tj.:

1. Konserwacja zasobów mieszkaniowych – INSTALATORSTWO SANITARNE I OGRZEWANIA, USŁUGI BUDOWLANE – bez zmian.
2. Utrzymanie czystości – IREKO – bez zmian.
3. Konserwacja instalacji domofonowych: MB-ELEKTRONIKA Michał Bielecki.
4. Konserwacja 21 urządzeń dźwigowych: ELEKTROMOC – 3 dźwigi, KONE – 12 dźwigów, WINDA WARSZAWA – 2 dźwigi, OTIS – 3 dźwigi, firma Chmielewski-Serwis Sp.z o.o. – 1 dźwig.
5. Odczyty wodomierzy zużycia wody w lokalach wraz z jej rozliczeniem – firma ISTA,
6. Rozliczenie zużycia centralnego ogrzewania wg podzielników kosztów w 6-ciu budynkach – firma TECHEM.

Odbiór odpadów komunalnych – usługa wykonywana przez Urząd m.st. Warszawy.

Zarząd Spółdzielni realizował działalność gospodarczo-finansową w oparciu o uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni roczne plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz remontów budynków i towarzyszącej im infrastruktury.

W 2025 r. odbyło się 12 posiedzeń, na których Zarząd podjął 19 uchwał i 5 zarządzeń. Rozpatrywane były sprawy członkowsko-lokalowe, ustanawianie praw do lokali oraz przekształcenia posiadanych praw w prawa odrębnej własności lokalu, windykacja zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych i czynszów, jak również rozpatrywanie wniosków mieszkańców dotyczących spraw bieżących. W sprawach organizacyjnych dot. konserwacji, remontów i porządku domowego była ścisła współpraca z Samorządami Budynków.

1.3. Sprawy członkowsko-lokalowe

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zrzeszała **1332** członków.

Na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkami Spółdzielni z mocy prawa są osoby, które nabywają tytuł prawny spółdzielczego prawa do lokalu bez obowiązku składania deklaracji, natomiast właściciele lokali, o ile mają wolę bycia członkiem Spółdzielni, zobowiązani są do złożenia deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

W 2025 r. zostało zawartych **13** umów notarialnych ustanowienia prawa odrębnej własności lokali z tytułu przekształceń prawa do zajmowanych lokali mieszkalnego:

- **8** umów dotyczyło przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa,
- **1** umowa dotyczyła przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- **4** umowy dotyczyły przekształcenia prawa najmu.

Wszystkie czynności związane z przekształceniami praw do lokali są dokonywane na podstawie wniosków członków i innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

W 2025 r. Spółdzielnia odzyskała 3 lokale mieszkalne w sensie prawnym i fizycznym – 2 lokale o statusie najmu i 1 lokal o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa:

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. nr 49 przy ul. Nałkowskiej 9 | pow. użytkowa 38,20 m²
cena wywoławcza 563.000 zł |
| 2. nr 49 przy ul. Romaszewskiego 4 | pow. użytkowa 63,41 m²
cena wywoławcza 786.000 zł |
| 3. nr 31 przy ul. Marymonckiej 147 | pow. użytkowa 38,78 m²
cena wywoławcza 513.000 zł |

Dwukrotnie były ogłoszone przetargi nieograniczone na sprzedaż ww. lokali zgodnie z obowiązującym Regulaminem przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności, ale nikt do nich nie przystąpił. Kolejne przygotowanie przetargów zaplanowano na 2026 r.

W zasobach Spółdzielni w budynkach przy ul. Marymonckiej 145 i 149 znajduje się 16 garaży, które stanowią samodzielne lokale, oraz 2 lokale użytkowe w budynku przy ul. Perzyńskiego 18, będące własnością Spółdzielni, które wynajmowane są na podstawie zawartych umów najmu.

Pozostałe wynajmowane lokale użytkowe stanowią część wspólną współwłaścicieli danej nieruchomości.

Spółdzielnia posiada również w swoim majątku 2 lokale użytkowe - biurowe, stanowiące jej własność, które są zarządzane przez wspólnoty mieszkaniowe:

- 1) w budynku przy ul. Romaszewskiego 6 lokal B6 – w lokalu tym znajduje się siedziba Spółdzielni,

- 2) w budynku przy ul. Przy Agorze 28 lokal U8 – lokal wynajmowany z przeznaczeniem na działalność wydawniczo-reklamową z branżą medialną.

Na działce przy budynkach Marymoncka 147 i 149 wydzierżawiona jest część gruntu pod reklamę firmie CITYBOARD MEDIA Sp. z o.o. w Warszawie.

1.4. Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych (w tym garaży i boksów)

Zarząd przedstawia informację w sprawie zadłużeń użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych na dzień 31 grudnia 2025 r. w porównaniu do 31 grudnia 2024 r.

Zadłużenie na dzień **31.12.2025 r.** **496.338,15 zł** - 321 lokali

W kwocie **496.338,15 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe	30.000,00 zł
- koszty sądowe	9.694,00 zł
- odsetki na dzień 31.12.2025 r.	13.267,15 zł

Razem **52.961,15 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **443.377,00 zł**

Natomiast zadłużenie w **2024 r.** przedstawiało się następująco:

Zadłużenie na dzień **31.12.2024 r.** **489.769,74 zł** - 321 lokali

W kwocie **489.769,74 zł** znajdują się pozycje:

- zastępstwo procesowe	31.800,00 zł
- koszty sądowe	10.328,00 zł
- odsetki na dzień 31.12.2024 r.	9.272,72 zł

Razem **51.400,72 zł**

Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych - **438.369,02 zł**

Zadłużenie w 2025 r. w stosunku do roku 2024 wzrosło o **6.568,41 zł.**, a z tytułu samych należności (bez dodatkowych kosztów) wzrosło o **5.007,98 zł.**

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych (wraz z odsetkami i kosztami sądowymi) w stosunku do naliczenia za okres roczny:

L.p.	Wyszczególnienie	2025 r.	2024 r.	2023 r.
1.	Roczny wymiar opłat w zł	18.119.149,95	17.442,139,14	16.302.386,81
2.	Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych na 31 grudnia	496.338,15	489.769,74	525.811,25
3.	Udział zaległości w %	2,7 %	2,8 %	3,2 %
4.	Ilość lokali z zadłużeniem	321	321	432
5.	Ilość spraw w sądzie	17	20	17

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 roku w porównaniu do 31.12.2024 roku z podziałem na okresy przedstawia się następująco:

Okres zadłużenia	Kwota zadłużenia 31.12.2025 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2025 r.	Kwota zadłużenia 31.12.2024 r. (zł)	Wielkość w % do zadłużenia całkowitego	Liczba lokali z zadłużeniem na 31.12.2024 r.
powyżej 12 m-cy	173.321,77	34,9 %	7	219.163,73	44,7 %	11
6 -12 m-cy	77.975,79	15,7 %	10	63.427,32	13 %	10
3 - 6 m-cy	47.503,71	9,6 %	14	49.876,12	10,2 %	18
2 - 3 m-ce	61.577,96	12,4 %	32	34.139,64	7 %	18
1 - 2 m-ce	92.260,54	18,6 %	75	81.984,53	16,7 %	87
do 1-go m-ca	43.698,38	8,8 %	183	41.178,40	8,4 %	177

W 2025 roku w porównaniu do roku 2024 poprawił się wynik z okresu powyżej 12 miesięcy - zadłużenie zmalało o 45.841,96 zł., natomiast wzrosło zadłużenie z okresu od 2-12 m-cy o 39.614,38 zł., w 2024 r. wynosiło 147.443,08 a w 2025 r. wynosi 187.057,46 zł. Wzrosło także zadłużenie z okresu do 2-ch miesięcy o 12.795,99 zł

Do zadłużonych użytkowników lokali wysyłane były na bieżąco upomnienia i wezwania do zapłaty oraz przedsądowe wezwania, w zależności od wysokości zadłużenia.

Spółdzielnia również wysłała do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych potwierdzenia sald na dzień 30.11.2025 r., które dla zadłużonych osób były jednocześnie wezwaniem do zapłaty.

W celu zminimalizowania zaległości prowadzona była korespondencja oraz rozmowy telefoniczne z dłużnikami. Zarząd umożliwiał również spłaty zadłużeń w ratach oraz pomagał przy składaniu wniosków do Urzędu Dzielnicy o dodatek mieszkaniowy lub do Ośrodka Pomocy Społecznej o zasiłek celowy. W 2025 roku na konto Spółdzielni z tytułu ww. pomocy wpłynęła kwota w wysokości **77.428,86 zł.**

Poniższa tabela przedstawia całkowite zaległości oraz zaległości powyżej 12 m-cy na dzień 31.12.2025 r. w rozbiciu na budynki w porównaniu do 31.12.2024 r.

Lp	Adres budynku	Ilość lokali zadłużonych		Zaległości ogółem		Ilość lokali zadłużonych powyżej 12 m-cy		Zaległości powyżej 12 m-cy	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025.	31.12.2024
1	Kasprowicza 80a	9	11	17.316,72	28.673,73		1		21.969,73
2	Kasprowicza 86	18	21	16.472,91	27.760,11	1	1	7.334,29	14.142,80
3	Marymoncka 143	34	24	26.538,24	15.816,92				
4	Marymoncka 145	2	4	43,75	2.194,34				
5	Marymoncka 147	16	25	12.491,06	13.800,51				
6	Marymoncka 149	1	2	3.417,98	1.975,41				
7	Marymoncka 151	29	26	25.401,15	27.806,98		1		13.107,14
8	Szegedyńska 12	10	14	6.413,61	8.994,00				

9	Wrzeciono 39	12	12	77.563,06	70.404,45	1	2	58.675,09	60.963,93
10	Wrzeciono 47	11	8	21.084,64	14.111,86		1		11.490,98
11	Wrzeciono 47a	1	4	3.659,09	3.546,93				
12	Wrzeciono 49	7	9	17.967,77	9.709,39	1		12.824,11	
13	Wrzeciono 49a	3	5	1.434,79	6.614,98				
14	Romaszewskiego 4	28	25	89.888,37	64.949,04	2	2	56.280,35	43.180,46
15	Magiera 19	5	2	6.512,11	1.164,39				
16	Magiera 21	10	5	4.487,86	2.593,95				
17	Nałkowskiej 5	15	12	13.848,17	37.838,99		1		22.707,52
18	Nałkowskiej 7	15	12	6.664,56	4.800,22				
19	Nałkowskiej 9	9	15	29.399,14	38.021,53	1	1	20.816,50	16.281,74
20	Perzyńskiego 7	2	6	22.049,00	11.219,37	1		17.391,43	
21	Perzyńskiego 9	3	4	751,76	2.041,68				
22	Perzyńskiego 9a	3	5	5267,49	5.620,38				
23	Perzyńskiego 11	2	5	1.432,69	95,40				
24	Perzyńskiego 11a	8	4	4.970,88	4.189,71				
25	Perzyńskiego 18	3	2	2.023,08	4.034,96				
26	Płatnicza 1/15	5	6	4.211,02	3.704,54				
27	Staffa 20	3	3	2.384,01	1.615,55				
28	Żeromskiego 9	16	16	18.640,02	23.675,66				
29	Żeromskiego 11	10	5	8.416,93	5.517,97				
30	Żeromskiego 13a	12	11	24.891,33	10.895,75				
31	Żeromskiego 15	13	8	16.763,57	9.317,82				
32	Żeromskiego 15a	6	10	3.931,39	27.063,22		1		15.319,43
	Razem	321	321	496.338,15	489.769,74	7	11	173.321,77	219.163,73

Zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali użytkowych, w tym: garaży, boksów oraz dzierżawa terenu:

Stan zaległości na 31.12.2025 r. - 2.807,94 zł
na 31.12.2024 r. - 19.904,21 zł

L.p.	Wyszczególnienie	Rok 2025	Rok 2024	Rok 2023
1.	Roczny wymiar opłat w zł	376.477,43	313.770,25	362.762,43
2.	Stan zaległości w opłatach na 31.XII. zł	2.807,94	19.904,21	6.001,71
3.	Udział zaległości w %	0,7 %	6,3 %	1,7 %

2. GOSPODARKA REMONTOWA

Plan rzeczowo – finansowy remontów na rok 2025 został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 45/XI/2025 w dniu 30 stycznia 2025 roku na łączną kwotę **3.996.649** zł, w tym:

OSIEDLE BIELANY: 1.948.093 zł
OSIEDLE WRZECIONO: 2.048.556 zł

Plan został opracowany w oparciu o obligatoryjne przeglądy techniczne budynków, opinie inspektorów nadzoru odpowiednich branży, wnioski składane przez Samorzady Budynków i mieszkańców, jak również w oparciu o bieżące interwencje dotyczące awarii i robót konserwacyjnych.

Prace remontowo-budowlane były realizowane zgodnie z *Regulaminem udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w S.M. „DOMHUT”*.

Podpisano łącznie 16 umów na roboty objęte planem remontów, natomiast większość robót drobnych oraz dodatkowych, realizowana była na podstawie odrębnych zleceń.

Rzeczowa realizacja planu przedstawia się następująco:

<i>Rzeczowa realizacja planu remontów w 2025 r.</i>			
Osiedle	Plan 2025 r.	Wykonanie w 2025r.	[%]
Bielany	10 zadań	4 zadań	40 %
Wrzeciono	7 zadań	5 zadań	71 %
Razem	17 zadań	9 zadań	53 %

W 2025 r. na zaplanowanych 17 pozycji nie zrealizowano następujących robót:

OSIEDLE BIELANY

1. **Romaszewskiego 4:** „wykonanie projektu, opinii i nadzór ornitologiczny remontu loggii z naprawą istniejących osłon” wykonany został projekt a dalsze działania będą uzgodnione z Samorzadem Budynku, pozycja przeniesiona do planu na 2026 r.
2. **Magiera 21:** „wymiana drzwi do klatek schodowych” – zawarta umowa na realizację w 2026 r.
3. **Nałkowskiej 9:** „remont chodnika wzdłuż budynku od strony klatek schodowych” – zawarta umowa na realizację w 2026 r.
4. **Perzyńskiego 9A:** „przebudowa klatki schodowej i doposażenie w dźwig osobowy wewnętrzny” – pozycja przeniesiona do planu na 2026 r. i uzależniona jest od otrzymania pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego.
5. **Perzyńskiego 11:** „wymiana zewnętrznych drzwi do boksów” – zawarta umowa na realizację w 2026 r.
6. **Żeromskiego 11:** „wymiana lamp na klatkach schodowych i zewnętrznych” – rezygnacja Samorządu Budynku.

OSIEDLE WRZECIONO

1. **Wrzeciono 39** – „wykonanie projektu remontu elewacji z wymianą wypełnienia osłon balkonowych” – projekt wykonany, remont elewacji z dociepleniem przestrzeni międzyokiennych ścian szczytowych i wymianą osłon balkonowych - pozycja przeniesiona do planu na 2026 r.

2. **Wrzeciono 47** – „remont schodów zewnętrznych do 3 klatek schodowych z wymianą okładziny schodów” na zebraniu z mieszkańcami ustalono o rezygnacji z tej pozycji na rzecz remontu klatek z realizacją w 2026 r.

Środki finansowe wydatkowane i zaplanowane zgodnie z zawartymi umowami z realizacją planu remontów w 2025 r. w wysokości **1.114.193,89 zł**:

Finansowa realizacja planu remontów w 2025 r. i zaplanowane koszty zgodnie z zawartymi umowami na przyszły okres			
Osiedle	Plan 2025 r. (zł)	Wykonanie w 2025 r. (zł)	[%]
Bielany	1.948.654,61	580.080,32	30 %
Wrzeciono	2.049.064,99	534.113,57	26 %
Razem	3.997.719,60	1.114.193,89	28 %

Zobowiązania umowne z 2024 r. na roboty z tytułu zawartych umów z zakończeniem lub realizacją robót w 2025 r. o łącznej wartości **1.175.880 zł**:

1. **Żeromskiego 9** – „remont płyty balkonowej” na kwotę 11.880 zł.
2. **Żeromskiego 15** – „remont 3 klatek schodowych z szlifowaniem lastryka i wymianą drzwi do klatek” na kwotę 310.000 zł
3. **Żeromskiego 15a** – „remont uszkodzonej – odspojonej wyprawy tynkarskiej na ścianie południowej od strony loggii w obrębie IV kondygnacji” na kwotę 29.000 zł.
4. **Wrzeciono 47A** – „remont instalacji elektrycznej, wymiana rozdzielni głównej i administracyjnej na kwotę 245.000 zł.
5. **Wrzeciono 49** – „remont 3 klatek schodowych z wymianą drzwi do piwnic, szlifowaniem lastryka” na kwotę 580.000 zł.

Zawarte zostały umowy na realizację robót w 2025 r. na łączną kwotę **294.300 zł**:

Stan środków funduszu remontowego budynków w roku 2025 wyniósł:

1) bilans otwarcia na dn. 01.01.2025 r.	7.915.086,01 zł
2) przychód w roku 2025 tj. odpis od lokali mieszkalnych i garaży	2.523.196,03 zł
3) wpływy z przekształceń praw do lokali mieszkalnych	30.680,99 zł
4) pozostałe przychody (lok. użytk., boksy, piwnice, reklamy itp.)	178.628,85zł
razem:	10.647.591,88 zł

Środki finansowe na funduszu remontowym budynków na dzień 31.12.2025 r.

Łączny przychód na dzień 31.12.2025 r.	10.647.591,88 zł
koszt wykonanych robót	1.995.773,89 zł
spłata zobowiązań (pożyczka z BGK)	44.659,22 zł
spłata pożyczki z funduszu interwencyjnego	200.000,00 zł
razem:	8.407.158,77 zł

Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne budynki – przychody – odpisy (naliczenia) z lokali mieszkalnych i garaży oraz dodatkowe przychody z lokali użytkowych, boksów, itp. oraz koszty z podziałem zakresu robót przedstawia **TABELA I – w załączeniu do sprawozdania.**

3. KONSERWACJA

3.1. **Konserwacja i przeglądy 32 –ch budynków**

W roku 2025 przychody w pozycji „konserwacja i przeglądy” wyniosły **576.588 zł.** a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów wyniosły **618.607,19 zł,** w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: koszty stałe konserwacji, w tym instalacji elektrycznej – 471.171,36 zł, prace konserwacyjne – 83.551,83 zł, koszt obligatoryjnego przeglądu rocznego przewodów kominowych i instalacji gazowej, zgodnie z prawem budowlanym – 63.884,00 zł.

Rozliczenie kosztów konserwacji za rok 2025 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II - w załączeniu.**

3.2. **Konserwacja 21 dźwigów w 8 budynkach**

W roku 2025 przychody w pozycji „konserwacja dźwigów” wyniosły **192.326,19 zł.** a koszty wykonanych prac konserwacyjnych i okresowych przeglądów z Urzędu Dozoru Technicznego wyniosły **183.090,55 zł.,** w tym poniesione koszty na poszczególne pozycje: obowiązkowy przegląd dozoru technicznego – 18.000,10 zł., naprawy bieżące – 7.808,77 zł., stały koszt usług konserwacyjnych – 157.281,68 zł.

Rozliczenie konserwacji dźwigów za rok 2025 na poszczególne budynki przedstawia **TABELA II A- w załączeniu.**

Powyższe pozycje konserwacji rozliczane są w czasie i są zaksięgowane na kontach rozliczeń międzyokresowych.

4. GOSPODARKA FINANSOWA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” na dzień 31.12.2025 r. osiągnęła wynik finansowy z podziałem na:

- 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM rachunkowo)
 - nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ujęta w rozliczeniach międzyokresowych kosztów w kwocie 496.615,00 zł,
 - nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ujęta w rozliczeniach międzyokresowych przychodów w kwocie 28.457,03 zł,
- 2) wynik na pozostałej działalności gospodarczej 97.208,88 zł brutto, podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **102.028,00 zł,** wynik wykazany w „Rachunku Zysków i Strat” oraz w pasywach Bilansu w poz. A. VIII jako **zysk netto 463.338,85 zł.**

Wyliczenie podatku dochodowego od osób prawnych za 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Tytuł	Kwota
I Nadwyżka (niedobór) brutto (II-IV)	97 208,88
II Przychody bilansowe z rachunku strat i zysków	17 554 987,67
1. Przychody bilansowe nie stanowiące przychodów podatkowych w roku bieżącym (różnice przejściowe)	4 226,44
a) naliczone odsetki od należności	4 226,44
b) dodatnie (statystyczne) różnice kursowe od środków pieniężnych	
c) pozostałe (w tym: rozwiązane odpisy aktualizujące należności)	

d) dochód z gospodarki	
2. Przychody bilansowe nie stanowiące nigdy przychodów podatkowych (różnice trwałe)	
a) odsetki otrzymane w związku ze zwrotem nadpłaconych zobowiązań podatkowych	
b) zwrócone wydatki nie zaliczane uprzednio do kosztów uzyskania przychodów	
c) pozostałe	
3. Przychody podatkowe podlegające opodatkowaniu w roku bieżącym ujęte w księgach rachunkowych lat ub	
a) zasądzone koszty procesowe	
b) pozostałe	1 226 930,30
4. Przychody podatkowe nie stanowiące nigdy przychodów bilansowych w roku bieżącym (różnice trwałe)	
a) przychody z tytułu użyczenia nieruchomości	
b) pozostałe	
III Przychody w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	18 777 691,53
IV Koszty bilansowe z rachunku strat i zysków	17 457 778,79
1. Koszty nieuznawane za koszty uzyskania przychodów w roku bieżącym (różnice przejściowe)	0,00
a) rezerwy na należności	
b) nie wypłacone wynagrodzenia z tytułu umów cywilno prawnych	
c) skutki aktualizacji wyceny towarów	
d) naliczone odsetki od zobowiązań	
e) amortyzacja prawa użytkowania wieczystego gruntów	
f) ujemne różnice kursowe od wyceny bilansowej należności i zobowiązań	
g) pozostałe	
2. Koszty nie uznawane nigdy za koszty uzyskania przychodów (różnice trwałe)	3 582,00
a) darowizny	
b) odsetki budżetowe	
c) składki na rzecz organizacji, do których przynależność nie jest obowiązkowa	
d) podatek VAT nie stanowiący kosztów uzyskania przychodów	
e) koszty reprezentacji i reklamy ponad limit	
f) wierzytelności odpisane jako przedawnione	
g) pozostałe	3 582,00
3. Zmiana stanu produktów gzm podatkowy	786 506,62
V. Koszty w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych	18 240 703,41
VI. Wynik podatkowy (III-V)	536 988,12
VII. Dochody wolne od podatku	
VIII. Straty z lat ubiegłych	
IX. Inne zmiany podstawy opodatkowania	
X. Podstawa opodatkowania (V-VII-VIII-IX)	536 988,12
XI. Naliczony podatek dochodowy za bieżący rok obrotowy	102 027,74
1. Zapłacone w roku bieżącym oraz nie rozliczone w latach ubiegłych podatki od uzyskanych dywidend	
2. Zapłacone zaliczki na podatek dochodowy dotyczące roku bieżącego	114 924,00
XII. Podatek dochodowy do rozliczenia: zobowiązanie/należność	-12 896,26

Podstawa opodatkowania wynosi 536.988,12 zł

Podatek dochodowy - 19 % wynosi 102.028 zł (po zaokrągleniu do pełnych zł)

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **29.033.514,60 zł.**

4.1. Sprawozdanie z wykonania planu gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej za 2025 r.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w oparciu o plan rzeczowo - finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) i działalności gospodarczej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 46/XI/2025 r. z dnia 30.01.2025 r. w której przyjęto:

• przychody z eksploatacji podstawowej	2.030.000 zł
w tym:	
-przychody z lokali mieszkalnych i garaży	1.835.000 zł
-przychód z działalności gospodarczej i pozostałej	195.000 zł
• koszty eksploatacji podstawowej	2.544.350 zł
w tym:	
-koszty utrzymania nieruchomości	199.650 zł
-koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	2.279.700 zł
-koszty działalności opodatkowanej	65.000 zł
• wynik	(-) 514.350 zł

WYKONANIE PLANU GZM

Przychody na eksploatacji podstawowej Spółdzielni z tytułu opłat za lokale mieszkalne i niemieszkalne stanowiły kwotę **2.020.423 zł**, co stanowi 99,53 % zaplanowanych przychodów:

• przychody z lokali mieszkalnych i garaży	1.825.825 zł
• przychody z działalności gospodarczej i pozostałej	194.598 zł

Koszty eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosły **2.443.587 zł**, co stanowi 96,04 % zaplanowanych kosztów:

• koszty utrzymania nieruchomości-na budynki	173.720 zł
• koszty eksploatacji-zarządzania Spółdzielnią	2.222.413 zł
• koszty działalności opodatkowanej	47.454 zł
• wynik	(-) 423.164 zł

Nadwyżka kosztów na przychodami na eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej wyniosła **423.164 zł**.

W kosztach eksploatacji podstawowej plan został przekroczony w następujących pozycjach:

Koszty zarządzania Spółdzielnią:

- III poz. „4” usługi informatyczne - realizacja planu na poziomie 103% z uwagi na trudne do przewidzenia koszty usług w sektorze IT, przy ciągłych zmianach przepisów,
- III poz. 20” pozostałe koszty – realizacja na poziomie 121% - obejmujące m.in. lustrację za lata 2022-2024, przegląd i konserwację klimatyzacji w biurach Spółdzielni, mycie okien, malowanie pomieszczenia gospodarczego z przeznaczeniem na spotkania mieszkańców Osiedla Wrzeciono itp.

Pozostała działalność Spółdzielni - przychody finansowe zrealizowane zostały w 91% z uwagi na niższe oprocentowanie lokat.

Rozliczenie kosztów eksploatacji podstawowej i działalności gospodarczej przedstawia **TABELA III** - w załączeniu.

Rozliczenie przychodów i kosztów zależnych i niezależnych od zarządcy przedstawia **TABELA IV** - w załączeniu.

Przychody i Koszty zależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	4.686.840 zł
Koszty	4.591.759 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **95.081 zł** - do rozliczenia w czasie na poszczególne budynki:

1. poz. „1” utrzymanie czystości i zieleni (w tym środki finansowe z przeznaczeniem na zielen do dyspozycji Samorządów Budynków)
– nadwyżka przychodów nad kosztami 22.752 zł
2. poz. „2” ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych
– nadwyżka kosztów nad przychodami 39.923 zł
3. poz. „4” konserwacja i przeglądy
– nadwyżka kosztów nad przychodami 42.019 zł
4. poz. „5” konserwacja dźwigów – nadwyżka przychodów nad kosztami 9.235 zł
5. poz. „6” energia elektryczna – nadwyżka przychodów nad kosztami 135.388 zł
6. poz. „7” konserwacja domofonów – nadwyżka przychodów nad kosztami 9.648 zł

Przychody i Koszty niezależne od zarządcy - wykonanie:

Przychody	11.667.463 zł
Koszty	11.634.609 zł

Nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości **32.854 zł**, w tym:

1. Podatek od nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami 24.454 zł – rozliczany w czasie.
2. Opłata roczna za wieczyste użytkowanie gruntów (podwórka) – nadwyżka przychodów nad kosztami dot. podwórek 8.400 zł – rozliczana w czasie.
3. Zimna woda i odprowadzenie ścieków – rozliczenie z użytkownikami w okresach półrocznych zgodnie z Regulaminem; na dzień 31.12.2025 r. nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 409.521,20 zł. W sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA V w załączeniu.**
4. Rozliczenie kosztów zużycia centralnego ogrzewania wykazało nadwyżkę przychodów w wysokości 524.704,55 zł - do rozliczenia z użytkownikami lokali w terminie do 30.06.2026 r. zgodnie z Regulaminem, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami ciepłej wody (podgrzanie z.w.) w wysokości 431.819,55 zł została rozliczona na dzień 31.12.2025 r. W sprawozdaniu GZM wykazane przychody są równe kosztom. Szczegółowy wykaz przychodów i kosztów na poszczególne budynki przedstawia **TABELA VI w załączeniu.**
5. Wywóz nieczystości – saldo przychodów i kosztów wynosi “0”.

Szczegółowe rozliczenie wszystkich pozycji opłat eksploatacyjnych przedstawione jest w odrębnych dokumentach z podziałem na poszczególne nieruchomości (32 budynki) wraz z informacją finansową o przychodach i kosztach w roku 2025 oraz stanem na kontach rozliczeń międzyokresowych na przyszły okres.

Zarząd przedstawia informację w sprawie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych wprowadzone w 2025 r na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości - budynków i lokali, które były w pełni uzasadnione i wynikały ze zmiany warunków ekonomicznych w kraju, wysokości wskaźnika inflacji, wzrostu minimalnego wynagrodzenia, co miało wpływ na rosnące koszty w poszczególnych sektorach gospodarki.

1. Od 1 stycznia 2025 r. Uchwałą R.N. nr 33/XI/2024 z dn. 16.05.2024 r. utworzono dla nieruchomości przy ul. Perzyńskiego 11 fundusz celowy z przeznaczeniem na gromadzenie środków na finansowanie ratalnej spłaty pożyczki z Banku Gospodarstwa Krajowego w związku z realizacją budowy dźwigu osobowego.
2. Od 1 marca 2025 r. Uchwałą R.N. nr 39/XI/2024 z dn. 28.11.2024 r. ustalono nową wysokość stawek opłat na pokrycie kosztów konserwacji domofonów dla 3 -ch budynków przy ul. Żeromskiego 9, 13A i Wrzeciono 49.
3. Od 1 kwietnia 2025 r. Uchwałą R.N. nr 44/XI/2024 z dn. 12.12.2024 r. została wprowadzona nowa pozycja do miesięcznych opłat eksploatacyjnych o nazwie „konserwacja dźwigu” w budynku przy ul. Perzyńskiego 11.
6. Od 1 lipca 2025 r. Uchwałą R.N. nr 47/XI/2025 z dn. 30.01.2025 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Wrzeciono 47 A.
7. Od 1 lipca 2025 r. Uchwałą R.N. nr 48/XI/2025 z dn. 30.01.2025 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Wrzeciono 49 A.
8. Od 1 sierpnia 2025 r. Uchwałą R.N. nr 50/XI/2025 z dn. 24.04.2025 r. ustalono nowe stawki opłat na pokrycie kosztów konserwacji dźwigów w 3-ch budynkach.
9. Od 1 sierpnia 2025 r. Uchwałą R.N. nr 52/XI/2025 z dn. 24.04.2025 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Perzyńskiego 9.
10. Od 1 sierpnia 2025 r. Uchwałą R.N. nr 53/XI/2025 z dn. 15.05.2025 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat w pozycji „podatek od nieruchomości-budynki”.
11. Od 1 sierpnia 2025 r. Uchwałą R.N. nr 54/XI/2025 z dn. 15.05.2025 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat w pozycji „podatek od nieruchomości-podwórka”.
12. Od 1 listopada 2025 r. Uchwałą R.N. nr 4/XII/2025 z dn. 23.10.2025 r. zmieniono wysokość miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania.
13. Od 1 listopada 2025 r. Uchwałą Zarządu nr 305/2025 z dn. 29.09.2025 r. dokonano zmiany wysokości miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów podgrzewu 1 m³ zimnej wody.
14. Uchwałą R.N. nr 1/XII/2025 z dn. 25.09.2025 r. z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2026 r. ustalono nową wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy budynku przy ul. Nałkowskiej 5.
15. Uchwałą R.N. nr 2/XII/2025 z dn. 25.09.2025 r. z mocą obowiązującą od 1 lutego 2026 r. ustalono nowe stawki opłat na pokrycie kosztów w poz. „energia elektryczna” części wspólnych nieruchomości (22 budynki).
16. Uchwałą R.N. nr 3/XII/2025 z dn. 25.09.2025 r. z mocą obowiązującą od 1 lutego 2026 r. zmieniono wysokość miesięcznych stawek opłat na pokrycie usług konserwacyjnych i obowiązkowych przeglądów w pozycji „konserwacja i przeglądy”.
17. Uchwałą R.N. nr 6/XII/2025 z dn. 20.11.2025 r. z mocą obowiązującą od 1 marca 2026 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Żeromskiego 15 A.

18. Uchwałą R.N. nr 7/XII/2025 z dn. 11.12.2025 r. z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2026 r. zmieniono wysokość miesięcznej stawki opłat na fundusz remontowy w budynku przy ul. Kasprowicza 80 A.

Stan Funduszu Interwencyjnego Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r.

OPIS POZYCJI	KOSZTY (zł)	PRZYCHODY (zł)
BILANS OTWARCIA 01.01.2025 roku		2.147.856,11
Podział nadwyżki bilansowej za 2024 rok-Uchwała WZC nr 8/2025 z dnia 07.06.2025 r.		226.340,62
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy Nałkowskiej 9		38.291,76
Przekształcenie prawa najmu w odrębną własność lokalu mieszkalnego w budynku przy ulicy Szegedyńskiej 12		21.422,38
Przygotowanie do przetargu lokalu w budynku przy ulicy Romaszewskiego 4 (opróżnienie lokalu, piwnicy, wymiana zamka, kłódki, ogłoszenie o przetargu)	9.039,94	
Przygotowanie do przetargu lokalu w budynku przy ulicy Nałkowskiej 9 (oczyszczenie piwnicy, wymiana zamka, kłódki, ogłoszenie o przetargu)	1.871,23	
Przygotowanie do przetargu lokalu w budynku przy ulicy Marymonckiej 147 (oczyszczenie piwnicy, ogłoszenie o przetargu)	1.322,25	
Zwrot pożyczki z funduszu remontowego budynku przy ulicy Staffa 20 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 34/X/2021 z dnia 20.05.2021 r.		200.000,00
RAZEM	12.233,42	486.054,76
Stan środków funduszu interwencyjnego na dzień 31 grudnia 2025 roku:		2.621.677,45

Z poprzednich lat pozostało do spłaty 6 pożyczek z funduszu interwencyjnego Spółdzielni w wysokości **2.180.000 zł**:

- | | |
|--|------------|
| 1. Kasprowicza 86 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 39/X/2021 z terminem 31.12.2027 r. | 600.000 zł |
| 2. Perzyńskiego 18 - Uchwała Rady Nadzorczej Nr 51/X/2022 z terminem 31.12.2029 r. | 250.000 zł |
| 3. Wrzeciono 49A – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 17/XI/2023 z dn. 01.06.2023 r. | 350.000 zł |
| 4. Perzyńskiego 7 – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 32/XI/2024 z terminem 31.12.2031 r. | 563.000 zł |
| 5. Wrzeciono 47 A – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 40/XI/2024 z terminem 31.12.2027 r. | 137.000 zł |

6. Wrzeczono 49 – Uchwała Rady Nadzorczej Nr 41/XI/2024
z terminem 30.06.2027 r.

280.000 zł

Zarząd informuje, że terminowo realizowane były wszystkie zobowiązania wobec dostawców mediów oraz pozostałych kontrahentów, jak również Spółdzielnia posiada pełną zdolność realizacji zobowiązań oraz właściwą płynność finansową i nie istnieje zagrożenie kontynuacji działania.

Na Zebraniu Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dniu 07 czerwca 2025 r. zgłoszony był jeden wniosek, który został odrzucony przez Członków w formie głosowania.

Reasumując powyższe Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowanie wszystkim Członkom Spółdzielni, Radzie Nadzorczej, Samorządom Budynków, a także właścicielom lokali i wszystkim mieszkańcom za dobrą współpracę oraz zaangażowanie życząc dalszej współpracy w kolejnych latach.

25 marca 2026 r.

Zarząd S.M.,„DOMHUT”