

## Sprawozdanie z działalności Zarządu

### Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” w 2025 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna” podjął w 2025 r. podczas 20 posiedzeń szereg uchwał, których przedmiotem były m.in.: sprawy członkowskie, mieszkaniowe, techniczne, czynszowe, windykacyjne, pracownicze, a ponadto na bieżąco kierował działalnością Spółdzielni, z czym także wiązał się bardzo szeroki zakres zadań oraz problemów do rozwiązania.

Koniecznością, z uwagi na inflację w sferze budowlanej, stała się podwyżka z dniem pierwszym stycznia 2025 roku odpisów na fundusz remontowy podstawowy oraz na remonty dźwigów. W zakresie realizacji planów remontowych przeprowadzono wymianę poziomów w piwnicach rur wodociągowych z.w., c.w. oraz cyrkulacji w blokach 187 i 190. W ramach działań przeciwpożarowych wymieniono „suche” piony na nawodnione w kl. I i II bl. 174. Natomiast zrezygnowano z wymiany instalacji oddymiania w budynku 170 z obecnie funkcjonującej na automatyczną, z uwagi na trudne i przekraczające możliwości finansowe nowe wymogi techniczne. Przeprowadzono doraźne remonty instalacji p-poż w innych budynkach. Z innych ważnych prac przewidzianych na 2025 rok zrealizowano: generalny remont wind (w kl. VI bl. 172, kl. III bl. 186, kl. I i IV bl. 193). Poza tym: remont elewacji, tj. niektórych pionów loggii w blokach: 179, 181, 183, 175, 176, 192 oraz 193, interwencyjne demontaże skruszałych betonowych lusterek balkonowych w różnych miejscach na osiedlu, uszczelnienie okien w szczytach budynków: 180 (kl.II), 192 (kl.I), 194 (kl.II), montaż tzw. turbowentów według potrzeb. Uzupełnione zostały kratki wentylacyjne stropodachów. Zarząd zlecił wykonanie koncepcji architektonicznej nowego wykończenia zewnętrznego wiatrołapów i innych wejść do klatek schodowych, zawierającego m.in. oznaczenie adresu budynku, oświetlenie, ewentualną zmianę drzwi i przeszklenia. Realizację tych koncepcji rozpoczęto od wymiany drzwi wejściowych w budynkach: 170, 171, 172, 173 i 174. Z prac drogowych należy wskazać kontynuację budowy parkingu między blokami 175, 176 a 193. Przeprowadzono także interwencyjnie miejscowe naprawy nawierzchni jezdni na całym osiedlu. Wykonano remont chodnika wzdłuż bloków 175 i 176 od strony zachodniej dostawiając ławki, montując oświetlenie i dokonując nowych nasadzeń roślinnych, co było wstrzymywane z uwagi na oczekiwanie na rozbiórkę i budowę nowej kładki nad Al. Kard. Wyszyńskiego, która wcześniej „wchodziła” w obszar tego chodnika. W realizacji planu znalazły się również alejki na skwerze koło placu zabaw przy górze na ul.Hokejowej wraz z oświetleniem i elementami małej architektury. W zakresie prac

elektrycznych nastąpił remont wewnętrznej instalacji t.j. wymiana w/z, zasilania do mieszkań, instalacji administracyjnej w piwnicach, zsykach, na ostatniej kondygnacji, ewakuacyjnej w kl. III i IV bloku 186. Wykonano naprawy instalacji odgromowych w budynkach: 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193 oraz częściowo w 175 i 176.

Oczywiście zdarzały się w ubiegłym roku z przyczyn losowych prace awaryjne: wodno-kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, dekarskie oraz szklarskie. Przeprowadzono również czyszczenie i odkażanie zsyków oraz dezynsekcje w częściach wspólnych budynków. Wykonane zostały w większym zakresie przeglądy, ponieważ nie tylko kominiarskie i gazowe oraz instalacji odgromowych, ale także systemów ogrzewania, a w części nieruchomości 5-letnie instalacji WLZ oraz przeglądy instalacji p-poż. W niektórych nieruchomościach wykonano legalizację głównych wodomierzy cwu. W lokalach użytkowych sprawdzana była oporność izolacji przewodów elektrycznych.

W ubiegłym roku ponownie zdrożała zimna woda i to bardziej niż wcześniej zapowiadano. ZWiK odstąpił od Taryf zatwierdzonych w 2024 r. na lata 2024-2027 i w to miejsce z dniem 04. grudnia 2025 r. wprowadził nowy, wyższy taryfikator na okres do grudnia 2028 r. z podwyżkami cen w każdym roku.

Stałym problemem, wynikającym ze wzrostu wysokości opłat, ale także z utraty wartości dochodów ludności, są niestety zaległości w opłatach. W zakresie działań windykacyjnych przeprowadzono szereg działań:

- skierowano 724 wezwania do zapłaty do użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych;
- wystosowano 50 wezwań przedsądowych do zapłaty,
- na drogę sądową skierowano 2 sprawy o zapłatę,
- uzyskano 3 sądowe nakazy zapłaty.

W tym miejscu warto podkreślić, że przy windykacji realizowanej przez służby Spółdzielni niezbędna jest obsługa prawna prowadzona przez kancelarię adwokacką. Obejmuje ona nie tylko sprawy sądowe, ale także wydawanie opinii prawnych, sprawdzanie umów, przygotowywanie aktów normatywnych oraz cały szereg innych spraw. Zarząd, w zakresie działań prawotwórczych, w zeszłym roku współpracował z Radą Nadzorczą przy zmianie

„Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” oraz „Regulaminu funduszu remontowego”.

Natomiast Walne Zgromadzenie zmieniło Statut i Regulamin Rady Nadzorczej dostosowując (tj. zmniejszając z 4 do 2) liczbę komisji i wymagane quorum do zmniejszonego (z 15 do 11 członków) składu Rady.

Gdy chodzi o zdarzenia z zakresu spraw członkowskich, to:

- w momencie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu 34 osoby stały się członkami Spółdzielni, a 40 przestało nimi być z mocy prawa;
- w poczet członków przyjęto 30 osób oraz skreślono z rejestru 27 członków, którym przysługiwała odrębna własność lokalu;
- 3 osoby uzyskały członkostwo obok współmałżonków, z którymi posiadają odrębną własność lokalu;
- 21 lokali mieszkalnych zostało sprzedanych przez osoby, którym przysługiwało do nich spółdzielcze własnościowe prawo, a 13 przez osoby posiadające prawo odrębnej własności;
- w drodze dziedziczenia spadkobiercy nabyli 8 lokali na prawie spółdzielczym własnościowym;
- 5 praw odrębnej własności podlegało dziedziczeniu;
- zawarto 1 umowę o dział spadku w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
- uprawnione osoby zawarły 1 umowę o dożywocie w zakresie odrębnej własności lokalu;
- przeprowadzono darowizny 4 spółdzielczych własnościowych praw do lokalu (w tym 1 do majątku wspólnego), jak i 3 odrębnych własności lokali;
- dokonano 1 darowizny prawa do wkładu mieszkaniowego.

Kontynuowany był także proces uwłaszczenia. Odbywały się kolejne spotkania w kancelariach notarialnych, podczas których podpisywane były umowy przeniesienia prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych (parafowano ich 4).

Z zakresu spraw organizacyjnych należy wskazać, że pracę Zarządowi utrudniało czasowe (obecnie już uchylone) zawieszenie w czynnościach jednego z członków; dla potrzeb

kontaktu Spółdzielni z urzędami uruchomiony został system e-doręczeń oraz, że zakupiono programy informatyczne zapewniające wdrożenie Krajowego Systemu E-faktur.

W 2025 r. Spółdzielnia nie podlegała obowiązkowi sprawozdania z działalności ESG (raport zrównoważonego rozwoju) jako wyodrębnionej części sprawozdania z działalności.

Na koniec niniejszego sprawozdania Zarząd pragnie serdecznie podziękować Wszystkim Tym, którzy przyczynili się do tego, że 2025 r. był kolejnym dobrym rokiem dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

W załączeniu „Działalność finansowa Spółdzielni w 2025 r.”

Z-ca PREZESA ZARZĄDU  
ds. Techniczno-Exploatacyjnych  
mgr inż. Grzegorz Tylman

Z-CA PREZESA ZARZĄDU  
D/S EKONOMICZNYCH  
GŁÓWNA KSIĘGOWA  
mgr Izabella Waclawska-Borewicz

Prezes Zarządu  
mgr Jacek Ulański