

# **SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SBM „STOLICA”**

**za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

zgodnie z § 52 pkt.2 Statutu Zarząd Spółdzielni  
przedkłada Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności w 2025 r.

## **I. Skład osobowy Zarządu**

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

Przewodniczący Zarządu - Krzysztof Szulecki  
V-ce Przewodniczący Zarządu - Bogdan Wójcicki

## **II. Tryb pracy Zarządu**

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni w oparciu o statutowy zakres obowiązków i uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, które na podstawie § 46 Statutu SBM „Stolica” Zarząd zwołał w dniu 10.06.2025

Uchwały i wnioski podjęte na tym Zgromadzeniu, a w szczególności zatwierdzony na nim plan gospodarczo-finansowy na rok 2025, stanowiły podstawę działania Zarządu.

W okresie sprawozdawczym odbyły się 24 posiedzenia Zarządu, a przyjęcia interesantów odbywały się w miarę potrzeby, po wcześniejszym umówieniu telefonicznym lub mailowym.

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze zagadnienia podsumowujące działania Zarządu w roku 2025

## **III. Podstawowe obszary działania Zarządu**

Zarząd realizował uchwały i wnioski Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 10.06.2025

Realizacja Planu Gospodarczo - Finansowego, w tym Planu Remontów jest szczegółowo omówiona w dalszej części sprawozdania.

## **IV. Sprawy członkowsko - lokalowe**

- Na koniec 2020 roku SBM „Stolica” liczyła 116 członków, w tym 1 osobę prawną.
- Spółdzielnia posiada w swych zasobach 122 lokale, z tego 8 użytkowych i 114 mieszkalnych (w tym 5 stanowi mienie Spółdzielni tj. 4 mieszkania na wynajem i jeden przeznaczony na biuro Spółdzielni).
- Lokali stanowiących odrębną własność jest 42

## V. Sprawy finansowe

- Składniki majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.

A. Majątek trwały –wartość budynków mieszkalnych i gruntów oraz urządzeń technicznych (dźwigi) w wartości księgowej netto wynosi –391.699,91 zł.

B. Fundusze własne 504.892,42 zł

w tym:

fundusz udziałowy 22.101,22 zł.  
fundusz zasobowy (wpisowe) 27.457,41 zł.

- Stan środków pieniężnych w kasie i na rachunkach bankowych na dzień 31.12.2025 r. (w złotych):

Wyszczególnienie	Stan na dzień 31.12.	
	2024	2025
Stan gotówki w kasie	0,00	0,00
Stan środków pieniężnych:		
- bieżącym rachunku bankowym	651 296,52	259 768,80
- terminowym rachunku bankowym	50 493,62	650 493,62
<b>Razem środki pieniężne</b>	<b>701 790,14</b>	<b>910 262,42</b>

- Przychody i koszty eksploatacji zasobów od 1.01.2025 do 31.12.2025 r.

Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie za rok 2025 w zł

Lp	Wyszczególnienie	Przychody - plan 2025	Przychody - wyk. 2025 r.	% wyk. planu
A.	Energia ciepła	440 000,00	470 294,37	106,89%
B.	Eksploatacja	773 052,85	778 446,25	100,70%
1.	Odpady komunalne	86 399,52	86 637,60	100,28%
2.	Woda i kanalizacja	84 000,00	93 917,13	111,81%
3.	Podatek od nieruchomości	16 036,99	17 381,91	108,39%
4.	Użytkowanie wieczyste gruntów*	0,00	0,00	
5.	Refaktury	0,00	2 948,24	0,00%
6.	Eksploatacja ogólna	586 616,34	577 561,37	98,46%
C.	Odpisy/wpłaty na fund. remontowy	166 042,68	166 042,68	100,00%
	<b>RAZEM PRZYCHODY GZM</b>	<b>1 379 095,53</b>	<b>1 414 783,30</b>	<b>102,59%</b>

\*- opłata za użytkowanie wieczyste gruntów pobierana jest od użytkowników lokali i najemców miejsc postojowych przy ul. Hożej 37 w „Dodatkowej opłacie eksploatacyjnej – mienie Spółdzielni” i „Czynszu najmu za miejsce postojowe”. W tabeli powyżej wliczona jest w przychody z tytułu eksploatacji ogólnej.

**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wykonanie za rok 2025 w zł**

Lp	Wyszczególnienie	Koszty - plan 2025 rok	Koszty - wyk. 2025 rok	% wyk. planu
<b>A.</b>	<b>Energia cieplna</b>	<b>440 000,00</b>	<b>496 691,04</b>	<b>112,88%</b>
<b>B.</b>	<b>Eksploatacja</b>	<b>730 853,10</b>	<b>706 271,71</b>	<b>96,64%</b>
1.	Odpady komunalne	86 399,52	86 637,60	100,28%
2.	Woda i kanalizacja	84 000,00	94 072,66	111,99%
3.	Podatek od nieruchomości	16 358,92	16 365,00	100,04%
4.	Użytkowanie wieczyste gruntów	22 841,99	22 841,99	100,00%
5.	Refaktury	0,00	3 229,81	
6.	Eksploatacja ogólna	521 252,67	483 124,65	92,69%
<b>C.</b>	<b>Odpisy/wpłaty na fund.remontowy</b>	<b>166 042,68</b>	<b>166 042,68</b>	<b>100,00%</b>
	<b>RAZEM KOSZTY GZM</b>	<b>1 336 895,78</b>	<b>1 369 005,43</b>	<b>102,40%</b>

**Fundusz remontowy**

**A. Wpływy i wydatki z funduszu remontowego od 1.01.2025 do 31.12.2025 r.**

**(w złotych):**

Lp	Wyszczególnienie	Wpływy // Wydatki		Wsk. wzr. %
		Wyk. 2024	Wyk. 2025	
<b>A.</b>	<b>Stan funduszu na początek roku B.O.</b>	<b>277 327,90</b>	<b>398 317,97</b>	<b>143,63%</b>
1	Odpis gzm na fundusz remontowy	184 363,20	165 390,84	89,71%
2	Wpłaty Nie Członków - pożyczki z mienia SM	651,84	651,84	100,00%
3	Pożyczki z mienia Sp-ni nadw. bil.	0,00	0,00	#DZIEL/0!
4	Pożyczki z nieruch. (szyldy, rekl. itp.) nadw. bil.	38 339,16	0,00	0,00%
5	Inne wpływy (Uch WZ nadw. gzm/mienie)	0,00	0,00	#DZIEL/0!
<b>B.</b>	<b>RAZEM WPLÝWY w roku</b>	<b>223 354,20</b>	<b>166 042,68</b>	<b>74,34%</b>
<b>C.</b>	<b>Wydatki z funduszu remontowego</b>	<b>102 364,13</b>	<b>38 065,24</b>	<b>37,19%</b>
<b>D.</b>	<b>Stan funduszu na koniec roku B. Z.</b>	<b>398 317,97</b>	<b>526 295,41</b>	<b>132,13%</b>

**B. Wykorzystanie funduszu remontowego w 2025 r. wg nieruchomości (w złotych):****Wykonanie planu remontów za rok 2025**

Lp	Opis robót remontowych w podziale na budynki	PLAN 2025 w PLN	Wyk. za rok 2025	% wyk. Planu
<b>I</b>	<b>Hoża 37</b>			
1	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	20 000,00	0,00	0,00%
2	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	5 000,00	3 655,24	73,10%
	<b>RAZEM HOŻA 37</b>	<b>25 000,00</b>	<b>3 655,24</b>	<b>14,62%</b>
<b>II</b>	<b>Hoża 59</b>			
1	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	20 000,00	0,00	0,00%
2	inne pilne naprawy	5 000,00	10 334,72	206,69%
	<b>RAZEM HOŻA 59</b>	<b>25 000,00</b>	<b>10 334,72</b>	<b>41,34%</b>
<b>III</b>	<b>E. Plater 12</b>			
1	wymiana wodomierzy	15 000,00	10 811,16	72,07%
2	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	20 000,00	2 689,22	13,45%
	<b>RAZEM E.PLATER 12</b>	<b>35 000,00</b>	<b>13 500,38</b>	<b>38,57%</b>
<b>IV</b>	<b>Wspólna 69</b>			
1	niezbędne prace wynikające z przeglądu budowlanego	15 000,00	0,00	0,00%
2	inne pilne naprawy	5 000,00	10 574,90	211,50%
	<b>RAZEM WSPÓLNA 69</b>	<b>20 000,00</b>	<b>10 574,90</b>	<b>52,87%</b>
<b>V</b>	<b>GARAŻE Hoża 37</b>			
1	inne nieprzewidziane, pilne naprawy	5 000,00	0,00	0,00%
	<b>RAZEM GARAŻE HOŻA 37</b>	<b>5 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
	<b>RAZEM SBM STOLICA</b>	<b>110 000,00</b>	<b>38 065,24</b>	<b>34,60%</b>

**C. Rozliczenie wpłat i kosztów remontów dla poszczególnych budynków w 2025r. (w złotych):**

Nieruchomość	B.O. (-) niedobór; (+) nadwyżka	Odpis gzm na fundusz remontowy	Wpłaty Nie-Członk.	Pożytki z mienia SpniNadw. Bil.	Pożytki z nieruch. Nadw. Bil. i inne	Wydatki z FR	B.Z. niedobór(-); nadwyżka(+)
Hoża 37	213 767,43	31 620,60	319,20	0,00	0,00	3 655,24	242 051,99
Hoża 59	75 917,51	43 417,08	0,00	0,00	0,00	10 334,72	108 999,87
E.Plater 12	-34 982,41	73 623,60	332,64	0,00	0,00	13 500,38	25 473,45
Wspólna 69	126 133,71	14 108,76	0,00	0,00	0,00	10 574,90	129 667,57
Garaże	17 481,73	2 620,80	0,00	0,00	0,00	0,00	20 102,53
<b>RAZEM</b>	<b>398 317,97</b>	<b>165 390,84</b>	<b>651,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>38 065,24</b>	<b>526 295,41</b>

• **Wyniki finansowe za rok 2025 r. i bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.**

W roku 2025 Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej **nadwyżkę bilansową (zysk netto)** w wysokości **63.633,88 zł** i nadwyżkę kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości **15.450,43 zł** (w tym nadwyżka przychodów na kosztami eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych wynajmowanych). Na podstawie art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. **różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w wysokości –45.684,86 zł** zostanie pokryta z istniejącej nadwyżki GZM, z nadwyżki z własnej działalności gospodarczej - najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni. Zarząd wnioskuje do WZCz o przeznaczenie nadwyżki z własnej działalności gospodarczej - najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni za rok 2025 w wysokości **30.234,43 zł** na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych.

Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Członków **przeznaczenie zysku netto (nadwyżki bilansowej)** w wysokości **63.633,88 zł** na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, z tego z tytułu **pożytków z nieruchomości kwotę 34.411,89 zł** na pokrycie **kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych budynków:**

- Hoża 37 – pożytki z nieruchomości – 15.037,28 zł.
- Hoża 59 – pożytki z nieruchomości – 4.657,39 zł.
- Wspólna 69– pożytki z nieruchomości – 14.717,22 zł.

oraz **pożytki z mienia Spółdzielni w wysokości 29.221,99 zł** podzielić na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości.

- **Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.**

1.1. Bilans Spółdzielni wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumy bilansowe w wysokości **1.365.924,32 zł** - w porównaniu do roku poprzedniego pozostają one na porównywalnym poziomie.

### **Świadczenia i opłaty w 2025 r.**

#### **A. Świadczenia za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali użytkowych i pożytków z nieruchomości**

Świadczenia za lokale użytkowe oraz wysokość stawek z tytułu pożytków z nieruchomości ustalono zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za ich używanie w Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Stolica”.

#### **B. Opłaty za garaże i miejsca parkingowe i piwnice (w złotych) – netto:**

Rodzaj świadczenia	Jedn. miary	31.12.2024	31.12.2025
<b>Opłata za garaż, tym:</b>	<b>szt</b>	<b>131,04</b>	<b>131,04</b>
- eksploatacji ogólna		87,36	87,36
- odpis na FR	szt	43,68	43,68
<b>Opłata za najem miejsca parking. H 37</b>	<b>szt</b>	<b>160,00</b>	<b>170,00</b>
<b>Opłata za najem miejsca parking. W69</b>	<b>szt</b>	<b>260,00</b>	<b>260,00</b>
Opłaty za najem piwnicy*)	m <sup>2</sup>	2,50-8,00	2,50-8,00

\*) - w zależności od standardu pomieszczenia

**C. Wysokość stawek opłat za lokale mieszkalne obowiązujących w 2025 roku przedstawia tabela stanowiąca załącznik do niniejszego sprawozdania.**

**Opłaty i świadczenia dla lokali na dzień 31.12.2024 r. i na 2025 r. w zł**

Lp	Składniki świadczeń - opłat	Jedn. miary	Hoża 37		Hoża 59		E.Plater 12		Wspólna 69	
			31.12'24	01.09'25	31.12'24	01.09'25	31.12'24	01.09'25	31.12'24	01.09'25
1	Energia ciepła - C.O.-zaliczka	m <sup>2</sup>	6,40	6,70	6,40	6,70	6,40	6,70	7,38	7,38
2	Woda i kanaliz.-wodomier.-zal.	m <sup>3</sup>	13,72*	14,90*	13,72*	14,90*	13,72*	14,90*	13,72*	14,90*
3	Podgrzanie wody	m <sup>3</sup>	44,00*	53,00*	41,00	39,00*	29,00*	30,00*	44,00*	40,00*
4	Eksploatacja ogólna	m <sup>2</sup>	6,50	6,50	6,00	6,00	5,50	6,50	5,50	6,00
5	Podatek od nieruchomości LM**)	m <sup>2</sup>	0,17	0,18	0,17	0,18	0,17	0,18	0,17	0,18
6	Podatek od nieruchomości LU***) i LM używane na DG****)	m <sup>2</sup>	2,79	2,86	2,79	2,86	2,79	2,86	2,79	2,86
7	Opłaty za mienie - teren Sp-ni	m <sup>2</sup>	2,00	3,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
8	Opłata dod. na FR z tyt. pożytków z mienia dla osób niebędących członkami	m <sup>2</sup>	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
9	Odpis na fundusz remontowy	m <sup>2</sup>	2,00	1,00	3,00	3,00	5,00	5,00	1,00	1,00

Uwagi i objaśnienia:

\*) Od 1.09.2024 r. opłaty są naliczane proporcjonalnie do zużycia wody w ostatnim okresie rozliczeniowym. Stawki podane w tabeli to opłata za 1m<sup>3</sup>.

\*\*) Poz. "Podatek od nieruchomości" - właściciele lokali o statusie odrębnej własności rozliczają bezpośrednio w UM Dz. Śródmieście.

\*\*\*) Poz. "Podatek od nieruchomości" dla lokali mieszkalnych (spółdz.) używanych na cele użytkowe.

\*\*\*\*) - Poz. "Odpady komunalne" - od 1.10.2024 opłaty są one naliczane w wysokości 60,00 zł od gospodarstwa domowego.

## Stan należności i zobowiązań na dzień 31.12.2025 r.

Budynek	Zaległości	Nadpłaty	Wsk % zadłużenia	
			2025	2024
Hoża 37	7 464,52	54 110,37	1,63%	3,12%
Hoża 59	2 393,92	26 736,55	0,76%	4,61%
E.Plater 12	3 479,04	36 604,88	0,93%	3,93%
Wspólna 69	1 132,74	35 991,46	0,36%	1,21%
<b>Razem</b>	<b>14 470,22</b>	<b>153 443,26</b>	<b>0,99%</b>	<b>3,23%</b>

- Jak wynika z powyższych danych, saldo nadpłat za lokale mieszkalne i użytkowe z tytułu świadczeń na koniec 2025 r. wynosi 153.443,26 zł. Zaległość w opłatach za używanie lokali na koniec roku wynosi 14.470,22 zł, co w stosunku do rocznego wymiaru opłat stanowi 0,99 %; w roku ubiegłym wskaźnik ten wynosił 3,23%. Zadłużenia w budynkach Hoża 59, E. Plater 12 i Wspólna 69 wynosi poniżej 1% wymiaru rocznego opłat tych nieruchomości. Najmniejsze zadłużenie w opłatach występuje w budynku przy ul. Wspólnej 69 i wynosi 1.132,74 zł co stanowi 0,36% wymiaru rocznego opłat tej nieruchomości. Najwyższy wskaźnik zadłużenia występuje w budynku przy ul. Hożej 37 i wynosi 1,63% wymiaru rocznego opłat tej nieruchomości.

## VI. Sprawy formalne – prawne

- **Sprawa nowej zabudowy na działce E. Plater 12**

W dalszym ciągu nic się nie zmieniło w sprawie zabudowy działki na wewnętrznym dziedzińcu w/w kamienicy. W razie zmiany sytuacji Zarząd jest przygotowany na podjęcie wszelkich, zgodnych z prawem działań.

- **Sprawa zgody na udostępnienie podwórka na Wspólnej 69**

Wspólnota mieszkaniowa „Wspólna 67 oficyna,, po raz kolejny próbowała, drogą administracyjną, zmusić Zarząd do wyrażenia zgody na wejście na teren spółdzielni bez ustalenia wcześniej jakichkolwiek zasad współpracy. Wobec twardego stanowiska Zarządu Wspólnota zawnioskowała o zawieszenie postępowania administracyjnego na co Spółdzielnia, jako strona w sprawie, wyraziła zgody co skutkowało umorzeniem postępowania.

- **Lustracja**

Lustracja pełna SBM „Stolica” za lata 2018-2023 odbyła się w I kwartale 2025 roku. Przebiegła planowo i bez zakłóceń. List po lustracyjny, zawierający wnioski i zalecenia, został przedstawiony i omówiony przez Zarząd na WZCz w czerwcu 2025.

## VII. Sprawy remontowe i administracyjno – organizacyjne

1. W związku z tym, że mięło już 5 lat od zamontowania, w dwóch pierwszych budynkach, wodomierzy do odczytu zużycia ciepłej i zimnej wody Firma „Piaskan” dokonała ich obowiązkowej wymiany w budynku przy ulicy Emilii Plater 12  
Oferta w/w firmy została wybrana z pośród wielu innych ponieważ oprócz bardzo dobrej ceny zawierała również propozycję ich co rocznego odczytu na korzystnych warunkach.

## **Pracownicy Spółdzielni**

Na dzień 31.12.2025 Spółdzielnia zatrudniała na umowie o pracę pracownika administracyjnego w wymiarze czasu pracy ¼ etatu.

Prezes wykonuje swoje obowiązki na podstawie Powołania przez KR, a Wiceprezes na podstawie umowy o zarządzanie.

Zarząd stwierdza, że uchwały Walnego Zgromadzenia Członków z dn. 10.06.2025 zostały zrealizowane lub są w trakcie realizacji.

Sprawozdanie Zarządu zostało przyjęte przez Komisję Rewizyjną.

Załącznikiem do sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni jest sprawozdanie finansowe Spółdzielni obejmujące:

- Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2025
- Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025
- Wprowadzenie i Informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego za rok 2025.

Zarząd Spółdzielni przedkłada Walnemu Zgromadzeniu niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym za rok 2025 do zatwierdzenia.

*Warszawa, dnia 31.03.2026 r.*

*ZARZĄD SPÓŁDZIELNI*