

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "KOLONIA KASPRZAKA" W WARSZAWIE ZA ROK 2024

Warszawa, 31.03.2025 r.

SPIS TREŚCI

SKŁAD ZARZĄDU	3
DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU	3
ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE	6
LOKALE UŻYTKOWE	9
SPRAWY TECHNICZNE	11
SPRAWY KADROWE	11
SPRAWY CYWILNO – PRAWNE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI	12

SKŁAD ZARZĄDU

Obowiązki Prezesa Zarządu w roku 2024 roku pełnił jednoosobowo Pan Grzegorz Korytowski.

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym za rok 2024 wynikała z jego funkcji i kompetencji określonych przez Statut Spółdzielni oraz decyzji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków określonych w regulaminach, uchwałach i wnioskach zgodnie z zapisami prawa spółdzielczego i innych obowiązujących Spółdzielnię aktów normatywnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonja Kasprzaka” w 2024 r. odbył 20 posiedzeń, na których podjął 4 uchwały.

W 2024 roku Zarząd zrealizował następujące działania:

- Realizowanie procesu windykacji, poprzez przedsądowe wezwania do zapłaty kierowane do osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy,
- Przedstawienie kalkulacji i urealnienie stawek za ciepło i przedstawienie Radzie Nadzorczej,
- Nadzór nad realizowaniem prac naprawczych i konserwatorskich w tym wymiana wodomierzy i przebudowa instalacji c.o.,
- Negocjacje z zakresu dostawy energii i wyboru dostawcy,
- Nadzór nad przeglądami technicznym nieruchomości w zasobach,
- Przygotowywanie odpowiedzi na pisma wraz z materiałami w postaci kopii dla członków Spółdzielni,
- Lokowanie środków Spółdzielni na lokatach,
- Analizowaniem kosztów i przychodów,
- Zarządzaniem powierzchniami wspólnymi i lokalami użytkowymi;
- Pielęgnacją terenów zielonych,
- Utrzymaniem porządku wraz z przeprowadzaniem dezynsekcji na powierzchniach wspólnych,
- Realizowanie zaleceń Rady Nadzorczej,
- Przeprowadzenie i organizacja spotkań poszczególnych nieruchomości w celu wyłonienia kandydatów do nowej Rady Nadzorczej;
- Przygotowanie i organizacja Walnego Zgromadzenia;
- Przygotowanie planu gospodarczo-finansowego wraz z planem remontów na 2025 rok.

- Przygotowanie zestawienia na poszczególne nieruchomości z zakresem wszystkich potrzeb remontowych wykazanych w przeglądach budowlanych.

Zarząd prowadził również bieżący nadzór nad przestrzeganiem zapisów umów z najemcami lokali użytkowych a także nad ściąganiem należności od osób bądź firm zalegających z opłatami.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE

W 2024 roku działalność członkowsko– mieszkaniowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz spółdzielczymi. Na bieżąco realizowano wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez mieszkańców do Spółdzielni w sprawach członkowsko – mieszkaniowych dotyczące:

- zmian prawa do lokali (darowizny, sprzedaże, spadki, podział majątku, zbycie udziałów w prawie do lokalu),
 - spraw mieszkaniowych lokatorów (we współpracy z pracownikami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej),
 - spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych,
 - przyjmowania w poczet członków i rezygnacji z członkostwa, skreśleniami z rejestru członków.
1. Według rejestru członkowskiego na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia liczyła **641 członków**.
 2. Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia zarządzała **611 lokalami mieszkalnymi**, w tym:

		struktura:
lokale o odrębnej własności	311	51 %
lokale na statusie własnościowym	294	48 %
lokale na statusie lokatorskim	3	0,004 %
inne lokale	5	0,008 %

3. Wyodrębnienie własności lokali i stan prawny gruntów.

W roku 2024 na wiosek mieszkańców dokonano 19 przekształceń lokali mieszkalnych w odrębną własność. Na bieżąco realizowane są wnioski mieszkańców o przekształcenia lokali. Ponadto przekształcenia działek przedstawiają się następująco:

L.P.	LOKALIZACJA	ETAP PRZEKSZTAŁCENIA
1.	UL. LASKOWA 4	w trakcie
2.	UL. LASKOWA 3	zakończony
3.	UL. KORCZAKA 3	zakończony
4.	UL. ZEGADŁOWICZA 4	zakończony
5.	UL. MARCINA KASPRZAKA 9	zakończony
6.	UL. MARCINA KASPRZAKA 13/15	zakończony
7.	UL. MARCINA KASPRZAKA 5	zakończony
8.	UL. SZYMAŃSKIEGO 1	zakończony
9.	UL. SZYMAŃSKIEGO 2	zakończony
10.	UL. SZARYCH SZEREGÓW 4	zakończony
11.	UL. SZARYCH SZEREGÓW 8	W KW wzmianka o wykreśleniu roszczenia

4. Naliczenia i wysokość stawek w 2024 r.:

- Eksploatacja bieżąca (01.01.2024- 31.03.2024) 3,00 zł/m²
- Eksploatacja bieżąca (01.04.2024- 31.12.2024) 3,70 zł/m²
- Fundusz remontowy 2,00 zł/m²
- Opłata za wiecz. użytk. terenów wspólnych (01.01.2024- 31.12.2024) 0,40 zł/m²
- Podatek od nieruchomości (01.01.2024- 31.03.2024) 0,20 zł m²
- Podatek od nieruchomości (01.04.2024- 31.12.2024) 0,22 zł m²
- Centralne ogrzewanie (01.01.2024- 31.12.2024) 4,40 zł/m²
- Zaliczka na zimną wodę i ścieki 11,46 zł/m³
- Zaliczka na podgrzanie wody (01.01.2024- 31.12.2024) 38,66 zł/ m³
- Energia elektryczna 0,21 zł/m²
- Wywóz nieczystości 85,00 zł/lokal
- Wywóz nieczystości (od 01.10.2024 -31.12.2024) 60,00 zł/lokal
- Opłata za konserwację domofonów (01.01.2024- 31.03.2024) 1,70 zł/lokal

- Opłata za konserwację domofonów (01.04.2024- 31.12.2024) 1,73 zł/lokal
- Woda administracyjna 4,10 zł/lokal
- Najem lokali mieszkalnych (własność SMKK) 23,83 zł/m2
- Przeglądy roczne (01.01.2024- 31.03.2024) 12,80 zł/lokal
- Przeglądy roczne (01.04.2024- 31.12.2024) 7,50 zł/lokal
- Opłata za korespondencję 8,40 zł/lokal

5. Zadłużenie mieszkańców i windykacja.

Zestawienie wielkości zadłużenia w opłatach za lokale w S.M. "Kolonja Kasprzaka" lokali mieszkalnych w przedziałach miesięcznych według stanu na dzień 31.12.2024 roku

L.p.	Treść	Zadłużenie na dzień 31.12.2023		Zadłużenie na dzień 31.12.2024		Dynamika
		r.		r.		
		Czynsz	Ilość dłużników	Czynsz	Ilość dłużników	
	RAZEM Z TEGO:	356 180,67	200	475 573,25	185	119 392,58
1.	do 3 m-cy	71 966,02	166	90 280,36	144	18 314,34
2.	3 - 6 m-cy	25 358,41	6	47 507,34	13	22 148,93
3.	6 - 12 m-cy	44 512,60	6	56 109,80	7	11 597,20
4.	powyżej 12 m-cy	122 423,04	10	220 467,17	13	98 044,13
5.	Zadłużenia objęte pozwem, wyrokiem i ugodą	91 920,60	12	61 208,58	8	-30 712,02
6.	rozliczenie kosztów wieczystego i wykupu gruntów	39 771,62	22 lokale - Kasprzaka 9	23 770,59	16 lokali - Kasprzaka 9	-16 001,03

LOKALE UŻYTKOWE I POWIERZCHNIE WSPÓLNE W BUDYNKACH

Na dzień 31 grudnia 2024 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolonja Kasprzaka” wynajmowała powierzchnię o łącznym metrażu **1866,45 m²**, w tym:

1.	powierzchnia lokali użytkowych zajętych na działalność gospodarczą	1009,28 m²
	w tym:	
a)	powierzchnia piwnic lokali użytkowych	40,00 m ²
b)	powierzchnia dodatkowa wynajmowana mieszkańcom	817,17m ²

Na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia miała wynajęte wszystkie lokale użytkowe. Spółdzielnia użytkowała na potrzeby własne tj. biuro Spółdzielni, pomieszczenie o łącznej powierzchni 105,93m². W 2024 r. Zarząd SMKK wynajmował lokale użytkowe następującym firmom:

Nazwa firmy	Adres	Wynajmowana powierzchnia w m²
Justyna Żyła Fizjobell	Kasprzaka 7 lok. U4	158,07
Syndicate (od 01.03.2022)	Kasprzaka 7 lok. U5	167,96
Brindisi Piotr Milowański	Kasprzaka 7 lok. U6	88,57
Brindisi Piotr Milowański	Kasprzaka 7 lok. U7	101,63
K&M DO 29.09.24, WĘŻE I RURY DO 31.12.24	Kasprzaka 7 lok. U8	102,40
Stolarstwo-Usługi Marek Lis	Kasprzaka 7 lok. U9	101,64
Labo PR Grzegorz Żurawski	Laskowa 4	99,00
Elektronix Marek Bednarczyk	Laskowa 4	116,33
Warszawska Izba Gospodarcza	Szarych Szeregów 8	39,60
E.ON Polska S.A.	Laskowa 3	34,08
On Tower Sp. z o.o.	Kasprzaka 5	powierzchnia dachu
M. Traczyk (piwnica)	Kasprzaka 13/15 piw.	20,00
Usługi ogólnobudowlane Piotr Żołądek	Korczaka 3 - piwnica	20,00

Nazwa firmy	Adres	Wynajmowana powierzchnia w m ²
Justyna Żyła Fizjobell	Kasprzaka 7 lok. U4	158,07
Syndicate (od 01.03.2022)	Kasprzaka 7 lok. U5	167,96
Brindisi Piotr Milowański	Kasprzaka 7 lok. U6	88,57
Brindisi Piotr Milowański	Kasprzaka 7 lok. U7	101,63
K&M DO 29.09.24, WĘŻE I RURY DO 31.12.24	Kasprzaka 7 lok. U8	102,4
Stolarstwo-Uslugi Marek Lis	Kasprzaka 7 lok. U9	101,64
Labo PR Grzegorz Żurawski	Laskowa 4	99
Elektronix Marek Bednarczyk	Laskowa 4	116,33
Warszawska Izba Gospodarcza	Szarych Szeregów 8	39,6
E.ON Polska S.A.	Laskowa 3	34,08
On Tower Sp. z o.o.	Kasprzaka 5	powierzchnia dachu
M. Traczyk (piwnica)	Kasprzaka 13/15 piw.	20
Usługi ogólnobudowlane Piotr Żółdek	Korcza 3 - piwnica	20

Zadłużenie lokali użytkowych i windykcja.

Zestawienie wielkości zadłużenia w opłatach za lokale w S.M. "Kolonja Kasprzaka" lokali użytkowych w przedziałach miesięcznych według stanu na dzień 31.12.2024 roku

L.p.	Treść	Zadłużenie na dzień 31.12.2023		Zadłużenie na dzień 31.12.2024		Dynamika
		r.		r.		
		Czynsz	Ilość dłużników	Czynsz	Ilość dłużników	
	RAZEM Z TEGO:	95 028,29	10	82 394,43	9	-12 633,86
1.	do 3 m-cy	70 716,70	7	40 113,15	5	-30 603,55
2.	3 - 6 m-cy	12 420,96	1	8 705,33	1	-3 715,63
3.	6 - 12 m-cy	0,00	0	0,00	0	0,00
4.	powyżej 12 m-cy	11 890,63	2	13 575,95	2	1 685,32
5.	Ugoda	0,00	0	20 000,00	1	20 000,00

SPRAWY TECHNICZNE

Dział techniczny odpowiadał za stan techniczny i estetyczny budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolonja Kasprzaka”; całość infrastruktury technicznej znajdującej się w częściach wspólnych budynków, oraz teren osiedla obejmujący trzy podwórka wewnętrzne osiedla wraz z placami zabaw, trawnikami, chodnikami oraz elementami małej architektury.

Zakres prac działu technicznego można podzielić na trzy podstawowe kategorie:

1. Prace budowlano –remontowe.

Prace związane z naprawami, remontami, wykonywaniem prac budowlanych mających na celu poprawę standardu i użytkowania budynków osiedla.

2. Prace porządkowe.

Prace związane z utrzymaniem porządku i czystości na terenie osiedla oraz wewnątrz budynków na częściach wspólnych.

3. Prace projektowo-koordynacyjne.

Prace związane z prowadzonymi projektami z zaangażowaniem podmiotów zewnętrznych:

- Dokonano wymiany instalacji elektrycznej na całej długości ciągu piwnicznego i w pomieszczeniach wspólnych z możliwością zamontowania oświetlenia w komórkach lokatorskich w bloku przy ul. Szarych Szeregów 4, Szarych Szeregów 8, Szymańskiego 1.
- W trybie awaryjnym uszczelniono obróbkę blacharską parapetów 3 okien od strony zewnętrznej Laskowa 4 m 42.
- Wyprowadzono odpowietrzenie pionu kanalizacyjnego z 5 kondygnacji (strych) na dach – Kasprzaka 5 w pionie lokalu 58.
- Dokonano naprawy w trybie awaryjnym dachu w części nad lokalem Szarych Szeregów 8 m12.
- Wykonano w trybie awaryjnym pionowej izolacji ściany fundamentu w bloku Szarych Szeregów 8 przy klatce nr I.
- Dokonano demontażu starej obróbki brandmuru, wykonanie nowej i zamontowanie na płycie na dachu budynku Szarych Szeregów 8.
- Zgodnie z planem remontów dokonano czyszczenia i naprawy rynien i rur spustowych w 11-stu budynkach w zasobach SMKK.
- Zgodnie z planem remontów dokonano naprawy spodów płyt i czoła w 4-ch balkonach usytuowanych na ścianie szczytowej bloku Kasprzaka 5.
- Dokonano w trybie awaryjnym wymiany rury spustowej w budynku Kasprzaka 5 od strony KL. I.
- Dokonano w trybie awaryjnym naprawy wyłazu na dach w bloku Laskowa 4 na wysokości

KL. III.

- Dokonano w trybie awaryjnym wymiany rury spustowej Szymańskiego 2 od strony ulicy.
- Usunięto graffiti ze ściany szczytowej budynku Kasprzaka 5 od strony ulicy Korczaka.
- Dokonano naprawy w trybie pilnym wspornika metalowego podtrzymującego daszek przed wejściem do klatki schodowej Kasprzaka 13/15 KL. II.
- Naprawiono zamek kraty w piwnicy Szarych Szeregów 8 zabezpieczającej dostęp do podwężelka c.o.
- Dokonano wymiany urządzeń sterujących domofonami, w kilku budynkach mieszkalnych: Laskowa 4 KL. I - KL. III, Laskowa 3 KL. III, Kasprzaka 13/15 KL. III, Szarych Szeregów 8 KL. III, Szarych Szeregów 4 KL. IV, Kasprzaka 13/15 KL. III, Kasprzaka 5 KL. III.
- Zgodnie z planem remontów 2024 dokonano przebudowy wlotu wody polegającej na demontażu istniejącego odcinka podłączeniowego do przyłącza po stronie instalacyjnej w 10-ciu budynkach mieszkalnych SMKK. W nieruchomości przy ul. Korczaka 3 wlotu wody nie wykonano ze względu na stwierdzenie przez firmę wykonującą prace, że stan techniczny istniejącego przyłącza jest bardzo zły. Z końcem roku 2024 MPWiK stwierdziło, że stan przyłącza jest ich zdaniem dobry. W związku z tym, prace w budynku Korczaka 3 zostaną przeprowadzone wczesną wiosną 2025.
- Zakup i montaż nowych opraw lamp zewnętrznych na budynkach mieszkalnych w zasobach SMKK: Kasprzaka 5 od strony podwórka, Zegadłowicza 4, Szymańskiego 1.

Wykonano obowiązkowe okresowe przeglądy roczne w 11 nieruchomościach zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.

Wykonano następujące przeglądy:

- stanu technicznego przewodów wentylacyjnych
- stanu technicznego przewodów spalinowych
- instalacji gazowej
- roczny budowlany i sanitarny.

W 2024 roku Dział Techniczny realizował na bieżąco zgłaszane przez mieszkańców awarie, usterki oraz drobne prace remontowe (prace elektryczne, niedrożności pionów kanalizacyjnych, przecieki z instalacji wodnych, awarie na centralnym ogrzewaniu, odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania i grzejników). Usunięto kilka gniazd os z elewacji bloku przy ul. Kasprzaka 9 i przy ul. Szarych Szeregów 4, dokonano miejscowych napraw ciągów komunikacyjnych poprzez wyrównywanie zapadniętych kostek brukowych. Dokonano: awaryjnych napraw zewnętrznego oświetlenia osiedla:

Kasprzaka 5 od strony podwórka, Zegadłowicza 4, Szymańskiego 1, drobnych napraw zabawek na placach zabaw i wymiany desek w piaskownicy podwórko nr 1, malowanie ławek osiedlowych, wymiany piasku w piaskownicach, wymiany stopek do drzwi wejściowych do klatek schodowych. Uporządkowano kilka pomieszczeń piwnicznych należących zasobów SMKK.

Prace wykonywane były przez pracowników Działu Technicznego oraz wykonawców zewnętrznych wybranych do realizacji poszczególnych prac prowadzonych na terenie osiedla.

Dział Techniczny nadzorował prace trzech gospodarzy – do czerwca 2024 r, od 01. lipca 2024 r. nadzór obejmował prace dwóch gospodarzy, a od 01.12.2024 r. pozostał tylko jeden gospodarz osiedla. Dodatkowo do 25 lipca 2024 r. nadzorowano prace konserwatora osiedla. Prowadzono nadzór nad pracami porządkowymi i nad utrzymywaniem czystości na klatkach schodowych, które są zlecone firmie sprzątającej zewnętrznej. Dodatkowo od 09 grudnia 2024 r. zlecono tejże firmie sprzątającej prace na terenie zewnętrznym osiedla.

W 2024 r. na bieżąco prowadzona była pielęgnacja zieleni osiedlowej, drzew, krzewów oraz trawników. Przeprowadzono deratyzację 11-tu budynków mieszkalnych należących do zasobów SMKK oraz wszystkich altan śmietnikowych.

Zakończono usuwanie krat metalowych na drogach ewakuacyjnych w klatkach schodowych Kasprzaka 5, Kasprzaka 13/15 i Zegadłowicza 4.

SPRAWY KADROWE

Na dzień 31.12.2024 r. skład Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Koloniasprzaka” przedstawiał się następująco: Grzegorz Korytowski - Prezes Zarządu

Na dzień 31.12.2024 r. w Spółdzielni na umowę o pracę zatrudnionych było 7 osób, na umowę zlecenie zatrudnione były 2 osoby (osoba sprzątająca biuro, zastępstwo na czas urlopu wychowawczego w dziale członkowskim do 31.12.2024 r.- na dzień sporządzenia sprawozdania kontynuowana umowa)

Na dzień 31.12.2024 r. na stanowiskach pracowników umysłowych zatrudnionych było 3 osoby, w tym:

- Prezes Zarządu – 1 osoba,
- specjalista ds. kadr i gospodarki lokalami użytkowymi – 1 osoba,
- Specjalista ds. windykacji należności czynszowych i rozliczeń gospodarki zasobami mieszkaniowymi – 1 osoba
- Od 01.07.2024 r. – Administrator- 1 osoba.

Na stanowiskach pracowników fizycznych zatrudnione były 4 osoby, w tym:

- Do 31.07.2024 r. konserwator – 1 osoba,
- Do 30.06.2024 r. gospodarze – 3 osoby, od 01.07.2024 r. – 2 osoby.

W ramach umów Spółdzielnia związana była z podmiotami zewnętrznymi w zakresie:

- obsługi prawnej,
- do 30.06.2024 r. obsługi techniczno-administracyjnej,
- obsługi księgowej,
- obsługi porządkowej klatek schodowych.

W 2024 r. Zarząd sprawował nadzór nad pracownikami poprzez kontrolowanie wykonywania obowiązków zgodnie z ich zakresem, oraz przyznawanie premii i nagród, a w przypadku stwierdzonych zaniedbań udzielanie im upomnienia lub nagany. Zarząd nadzorował również przestrzeganie przez pracowników Spółdzielni przepisów BHP oraz ładu i estetyki na stanowisku pracy.

SPRAWY CYWILNO – PRAWNE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

Przy współpracy z kancelarią prawną na bieżąco prowadzono rozmowy z dłużnikami, wysyłano monity i wezwania do zapłaty (co 2 miesiące). Podpisano ugodę w sprawie spłaty zadłużenia z lokalem użytkowym, które zostały zrealizowane na dzień sporządzenia sprawozdania. Kontynuowano 1 sprawę o ustanowienie kuratora spadkowego, 7 spraw o nakaz zapłaty, 1 sprawę o stwierdzenie nabycia spadku, 3 sprawy z powództwa Miasta st. Warszawy o zapłatę za wieczyste użytkowanie terenów wspólnych na łączną kwotę 1.890.736,95 zł.

Zarząd po ocenie aktualnej sprawozdawczości nie widzi zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej "Kolonія Kasprzaka".

Zarząd

SM „Kolonія Kasprzaka”

P.O. Członka Zarządu
SM „KOLONIA KASPRZAKA”
Danuta Makowska