

Warszawa, 03 czerwca 2025 r.

Szanowni Państwo,

Pozwólcie Państwo, że w kilku słowach podsumuję okres mojej pracy na stanowisku p.o. Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Koloniasprzaka” w Warszawie, do którego zostałam oddelegowana z Rady Nadzorczej w okresie od 20 stycznia do 04 czerwca 2025 roku.

1. Podpisałam umowę na obsługę prawną Spółdzielni z radcą prawnym Panem Dariuszem Wociórem. Współpraca była konieczna z uwagi na odejście dotychczasowego prawnika.
2. Zleciłam analizę faktycznego zapotrzebowania budynków na moc ciepłą. Po wdrożeniu zmian, Spółdzielnia zaoszczędzi rocznie 58 321,00 zł.
3. Zakończono sprawę zalania piwnic przy ul. Szarych Szeregów 8, które nastąpiło z winy MPWiK. Piwnice osuszono, a wszystkie koszty pokrył ubezpieczyciel MPWiK.
4. Zawarłam umowy najmu na dwa miejsca postojowe w garażu przy ul. Kasprzaka 7, które od czasu oddania inwestycji pozostawały niewynajęte.
5. Po przeprowadzeniu konkursu podpisałam umowę najmu lokalu użytkowego (102,4 m²) w budynku Kasprzaka 7, na korzystnych warunkach, chroniących interesy Spółdzielni.
6. Po wielomiesięcznych negocjacjach z firmą Stoen Operator podpisałam roczną umowę najmu lokalu przy ul. Laskowa 3, w którym znajduje się stacja transformatorowa – na korzystnych warunkach finansowych.
7. Doprowadziłam do podwyższenia stawek za wynajem pomieszczeń wspólnych, co zwiększyło przychody poszczególnych nieruchomości.
8. Wraz z pracownikami przeprowadziłam nasadzenia drzew i krzewów na terenach wspólnych, co poprawiło estetykę otoczenia – mimo sprzeciwu części Rady Nadzorczej.
9. Po trzymiesięcznych staraniach uzyskałam od Rady Nadzorczej uchwałę zatwierdzającą Plan Rzeczowo-Finansowy na 2025 r., co umożliwiło ogłoszenie przetargu na remont dachów przy ul. Szarych Szeregów 4 i Laskowa 3. Po przeprowadzonym konkursie ofert wybrano wykonawcę.
10. Ogłoszono i rozstrzygnięto konkurs na wykonanie okresowej (rocznej i pięcioletniej) kontroli stanu technicznego budynków. Wybrano najlepszą ofertę spośród pięciu firm.
11. Na bieżąco prowadziliśmy działania windykacyjne wobec właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych zalegających z opłatami.
12. Toczy się sprawa sądowa o sygn. XXIV C 891/23 dotycząca rozliczenia z Urzędem Dzielnicy Wola za użytkowanie wieczyste gruntów w latach 2014–2017. Sprawa jest w trakcie obrad Sądu Okręgowego w Warszawie XXIV Wydział Cywilny, al. Solidarności 127. i jest na etapie analizy bieglego sądowego. Spółdzielnia wniosła

swoje stanowisko 5 kwietnia 2025 r. w sprawie weryfikacji opinii Biegłego Sądowego. Po wydaniu prawomocnego wyroku rozliczona zostanie rezerwa w kwocie 1 944 926,95 zł.

13. Na zorganizowanym przeze mnie Walnym Zgromadzeniu w dniach 21–22 maja 2025 r. wybrano nowego Prezesa Zarządu – Pana Pawła B. Langa. Przygotowano dokumentację kadrową do podpisania umowy o pracę, którą podpisuje Rada Nadzorcza.

14. Na Walne Zgromadzenie przygotowano informacje o sytuacji finansowej Spółdzielni od 2016 r., tj. od momentu zakończenia inwestycji Kasprzaka 7 i Szarych Szeregów 4A. Nie zostały jednak przedstawione z powodu zmiany porządku obrad.

15. Poniżej przedstawiam dane finansowe Spółdzielni od 2016 r.:

- a) Zysk netto za 2016 r. wyniósł **11 084 527,97 zł**;
- b) Wartość lokali użytkowych przy ul. Kasprzaka 7 przyjętych na środki trwałe – **5 343 487,22 zł**
- c) Uchwałą nr 5/2017 z dnia 21 czerwca 2017 r. Walne Zgromadzenie zdecydowało o podziale zysku:

1 034 285,51 zł – pokrycie straty GZM za 2016 r. wynikającej głównie z opłaty za wieczyste użytkowanie terenów wspólnych;

2 300 243,08 zł – zasilenie funduszu remontowego w celu likwidacji piecyków gazowych i wymiany pionów kanalizacyjnych;

749 999,38 zł – zasilenie funduszu remontowego mienia wspólnego;

7 000 000,00 zł – zasilenie funduszu zasobowego.

16. Oczekujemy na podjęcie uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie podziału zysku bilansowego oraz pokrycia straty na GZM za lata 2021–2024:

- a) Pożytki nieruchomości – **110 382,05 zł**
- b) Zasilenie funduszu remontowego Szarych Szeregów 8 – **245 893,73 zł**
- c) Fundusz remontowy z podziałem na wszystkie nieruchomości – **301 758,29 zł**
- d) Pokrycie straty na GZM – **1 137 832,11 zł**
- e) Pokrycie straty na GZM z funduszu zasobowego – **1 285 300,58 zł**

17. Podpisałam umowę z Veolia na efektywne zarządzanie energią ciepłą w budynkach, zastosowanie rozwiązań technicznych bazujących na inteligentnych i zdalnie zarządzanych urządzeniach sterujących, monitorowanie pracy węzła, zdalna regulacja, ustawienia godzinowych programów grzania, monitoring wielopunktowego systemu pomiaru temperatur, gromadzenie i archiwizacja danych historycznych, analiza prognoz pogodowych, dostosowanie pracy węzła do aktualnych potrzeb budynku, raportowanie, obsługa operatorska.

18. Stan środków pieniężnych na dzień 3 czerwca 2025 r. wynosi 440 552,17 zł dodatkowo na lokacie jest 5 000.000,00 zł.

P.O. Członka Zarządu
SM „KOLONIA KASPRZAKA”

Danuta Mąkowska