SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SM ELSAM
Z SEDZIBĄ W WARSZAWIE
ZA OKRES OBRACHUNKOWY
01.01.2025 - 31.12.2025

Zgodnie z wpisem do KRS Spółdzielni Mieszkaniowej ELSAM z siedzibą w Warszawie rok obrotowy stanowi okres od dnia 01 stycznia do dnia 31.12 zatem przedmiotem niniejszego sprawozdania będą wydarzenia objęte rokiem kalendarzowym 2025r.

Rok 2025, był siódmym rokiem działalności zarządu w składzie 3 osobowym do czerwca. Dnia 13 czerwca 2025r. podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni zapadła decyzja o odwołaniu członka zarządu Pana Zdzisława Kowalskiego.

Prace Zarządu, w zmniejszonym składzie, w głównej mierze polegały na koordynowaniu i nadzorze prac administratora, księgowej oraz podmiotów zewnętrznych wykonujących usługi obce na terenie SM ELSAM. Odbywały się one na cotygodniowych posiedzeniach, które były protokołowane.

W tym miejscu wartym odnotowania jest fakt zmiany od maja 2025r. na stanowisku księgowej, którą została Pani Małgorzata Dębska.

Zasadnicze decyzje podejmowane były w formie uchwał. Dotyczyły stwierdzenia wykonania planu finansowego za 2024r., stworzeniu planu remontów na 2025r., stworzenia planu finansowego na 2025r. i współpraca w tym zakresie z Radą Nadzorczą, wyboru firm wykonujących remonty. Pozostałe uchwały miały charakter porządkowy lub organizacyjny

Do zadań Zarządu należało przede wszystkim:

- utrzymanie płynności finansowej
- realizacja planów finansowego oraz remontowego
- zlecenie i kontrola jakości obsługi mieszkańców
- nadzór nad konserwacją i zachowaniem kondycji substancji budynków i urządzeń
- monitorowanie sytuacji prawnej

1. Sytuacja finansowa

Sytuacja finansowa SM ELSAM, jak wskazują dokumenty finansowe jest dobra. Spółdzielnia nie ma problemu z regulowaniem bieżących zobowiązań i stale utrzymywała zgromadzone środki funduszy remontowych na oprocentowanych, lokatach w bankach publicznych. Oprocentowanie powróciło do normalnych stóp i wynosiło około 3%. Zarząd nie stosuje w tym zakresie agresywnej polityki mającej uzyskanie najwyższych stóp oprocentowania kosztem bezpieczeństwa środków.

W roku 2025 koszty nośników energii, ciepła, usług oraz materiałów ustabilizowały się i nie odbiegały od wzrostu inflacji.

Zarząd podpisał nową umowy na zakup prądu po stałej cenie na kolejny 2 – letni okres co powinno przynieść oczekiwaną korzyść w stosunku do zmiennych cen rynkowych.

Zarząd kontynuował współpracę w ramach podpisanej pod koniec 2021r. umowy z VEOLIA. Wdrożony system nadal wykazuje korzyści. W całym 2025r osiągając blisko 52000,- złotych oszczędności we wszystkich budynkach.

Spółdzielnia nie ma żadnych zobowiązań długo lub średnioterminowych a jedynie bieżące. Poziom wymagalnych wierzytelności dłużników spółdzielni utrzymuje się na stałym poziomie ok. 300.000,- Niemniej jednak zarząd kontroluje sytuację, dba o windykację

należności. Nie istnieją sytuacje skrajne, które by wymagały kierowania spraw na drogę postępowania sądowego lub egzekucji komorniczej.

Rachunek Zysku i Strat wykazuje nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 98.351,28, co jednoznacznie wskazuje na właściwe skalkulowanie stawek i Zarząd nie przewiduje w roku 2026 żadnych podwyżek na ten cel.

W 2025r. zaszło niespodziewane zdarzenie w postaci ujawnienia awarii dachu w budynku PAWILONU przy ul. Bartyckiej 24. W celu pokrycia powstałego niedoboru na funduszu remontowym zaszła potrzeba podwyższenia opłat na ten cel. Ponadto, w związku z wypracowaniem zysku na działalności gospodarczej Zarząd rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie części tego zysku w kwocie 32.244,- również na zasilenie tego funduszu.

Podobna sytuacja finansowa jest na funduszu remontowym budynku MDW2 ul. Żenczykowskiego 3. W związku koniecznością przeprowadzenia pilnych prac remontowych w roku 2026 aby nie doprowadzić do wartości ujemnych, od sierpnia, na wniosek Zarządu, decyzją Rady Nadzorczej została wprowadzona podwyżka na ten cel. Dodatkowo, Zarząd analogicznie jak w przypadku budynku PAWILONU, rekomenduje Walnemu Zgromadzeniu przeznaczenie części zysku na działalności gospodarczej w kwocie 35.000,- na zasilenie funduszu remontowego tego budynku.

Obie propozycje mają wymiar solidarnościowy wynikający z samego faktu, że jesteśmy społecznością jednej spółdzielni a skoro sytuacja finansowa na to pozwala, należy w ocenie Zarządu podejmować takie decyzje. Oczywiście z zastrzeżeniem, że w przyszłości podobnym wsparciem będę mogły się cieszyć pozostali członkowie spółdzielni posiadający lokale w innych budynkach będących w zasobach ELSAM.

2. Realizacja planu finansowego i remontowego

Zarząd zrealizował lub zaplanował następujące prace remontowe:

MDW I - Żenczykowskiego 5

- Ograniczenie prac do bieżącej konserwacji.

MDW II - Żenczykowskiego 3

- Remont balkonów 2szt. + 2szt. koszt przeniesiony na 2026r.
- Remont tarasu 1szt. + 1szt. koszt przeniesiony na 2026r.
- Remont odwodnień przed garażami 2 szt.

MDW III - Żenczykowskiego 1

- Remont balkonów 2szt.
- Rozpoczęcie praw wymiany drewnianych poręczy i balustrad przy wejściach do klatek schodowych
- Wymiana rurociągu DN50 wraz wymianą zaworów w węźle cieplnym nr.1 (usługa spawalnicza)

MDW IV - Bartycka 22B

- Malowanie klatek schodowych
- Rozpoczęcie remontu daszków nad wejściami do klatek schodowych 2szt.
- Remont odwodnień liniowych przed garażami 2szt.

MDW V - Bartycka 22C

- Odcinkowa wymiana instalacji CO DN65, DN15, wymiana zaworów w węźle cieplnym wraz z malowaniem i uzupełnieniem izolacji.
- Malowanie hali garażowej wraz odtworzeniem oznakowania poziomego
- Remont mocowania szklanych daszków wokół budynku wraz z odwodnieniem
- Remont tarasu 1szt. od strony zachodniej.

Pawilon - Bartycka 24

- Awaryjny, generalny remont poszycia dachu.

Przepompownia

- Realizowano bieżące konserwacje i wymiany klap zaworowych. Nie było większych awarii.

Remonty i prace różne:

- Wycinka drzew zagrażających mieszkańcom osiedla S.M. ELSAM,
- Czyszczenie rynien i rur spustowych w budynkach S.M. ELSAM.
- We wszystkich budynkach zostały wykonane roczne przeglądy budowlane

3. Obsługa mieszkańców

Od 1 czerwca 2024r. bieżącą obsługą mieszkańców zajmował się wybrany i wykonujący swoje obowiązki w oparciu o umowę cywilno - prawną Pan Bartosz Kaczmarczyk. Księgowość prowadzi Pani Małgorzata Dębska. Obsługa prawna Mec. Małgorzata Hasiewicz.

4. Nadzór nad konserwacją budynków oraz urządzeń

Nadzór i konserwacja odbywała się na bieżąco w trybie ciągłym. Wszelkie awarie sygnalizowane przez Zarząd czy mieszkańców były usuwane niezwłocznie, a w sytuacjach szczególnie skomplikowanych po zebraniu ofert z rynku i wybraniu najkorzystniejszej.

5. Sytuacja prawna

Aktualnie spółdzielnia nie prowadzi sporów sądowych poza sprawami czysto windykacyjnymi wobec mieszkańców z zaległościami czynszowymi.

6. Przyszłość

Zarząd sygnalizował Walnemu Zgromadzeniu w roku 2025, że podjął współpracę z firmą Euros Energy w celu wykonania analiz i wycen mających ustalenie możliwości inwestycji w termomodernizacje budynków z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci fotowoltaiki oraz pomp ciepła. Inwestycje mają na celu obniżenie kosztów energii, ponoszonej przez mieszkańców.

Zarząd zrealizował zaplanowane na rok 2025 cele w obszarze uzyskania oferty wykonania projektów termomodernizacji budynków, finansowania w tym bezzwrotnych grantów oferowanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK). W związku z tym, że przedstawiona oferta finansowa opiewa na kwoty kilkumilionowe i wiąże się z zaciągnięciem kredytów na 20 lat Zarząd nadal poddaje je analizie przed ostatecznym przedstawieniu propozycji Walnemu Zgromadzeniu.

Zarząd zlecił Krajowej Radzie Spółdzielczości w wykonanie lustracji spółdzielni, która została przeprowadzona w I kwartale 2026r.

Zarząd SM ELSAM:

Robert Wojnecki - Prezes Zarządu

Paweł Drzewiecki - Zastępca Prezesa Zarządu