

MÓJ

Imielin

INFORMATOR SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN”

NUMER 1 (11) / 2026 - CZERWIEC. EGZEMPLARZ BEZPŁATNY. ISSN 2959-2848



PILNE!

KRYZYS W SPÓŁDZIELNI

CO WYWOŁAŁO KRYZYS I JAK GO ZAŻEGNAĆ?
CZYTAJ NA STRONIE 3

NAJBLIŻSZY PIĄTEK:

19 CZERWCA

WALNE ZGROMADZENIE

HALA SPORTOWA URSYNOWSKIEGO CENTRUM SPORTU I REKREACJI

START: 17.30

NASZE ŚWIĘTO SPÓŁDZIELCZEJ DEMOKRACJI

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej IMIELIN w Warszawie zapraszają na Walne Zgromadzenie członków naszej Spółdzielni, które odbędzie się 19 czerwca w piątek, w hali sportowej Ursynowskiego Centrum Sportu i Rekreacji przy ul. Dereniowej 48 – czyli tam, gdzie zawsze. Zaczynamy punktualnie o 17.30.

Jeżeli będziecie Państwo uczestniczyć jako pełnomocnicy, prosimy o wcześniejsze dostarczenie pełnomocnictw do spółdzielni, najdalej do 16 czerwca – aktualnie nowe prawo tego wymaga.

W tym roku zaczniemy tradycyjnie, od bloku obligatoryjnych punktów związanych ze sprawozdaniem



**WALNE ZGROMADZENIE
ODBĘDZIE SIĘ
19 CZERWCA
W PIĄTEK,
PRZY UL. DERENIOWEJ 48
– CZYLI TAM,
GDZIE ZAWSZE**

Zarządu z działalności Spółdzielni i sprawozdaniem finansowym, podziałem nadwyżki bilansowej (Rada Nadzorcza proponuje cały wynik przeznaczyć na eksploatację), udzieleniem absolutorium dla członków Zarządu, sprawozdaniem Rady Nadzorczej i oceną pracy Rady Nadzorczej.

W dalszej kolejności zajmiemy się tematem pozyskiwania dotacji na remonty naszych budynków (wymagana jest zgoda Walnego Zgromadzenia, ponieważ aktualnie dostępne dotacje mają charakter pożyczek z częściowym umorzeniem) oraz podobnie jak w ubiegłym roku tematem regulacji gruntów – potrzebne są kolejne

ustanowienia służebności dla następnych obszarów poddawanych regulacjom. Dużo dobrego ostatnio się dzieje w tym obszarze.



Następnie przejdziemy do bloku uchwał zmieniających statut: zdecydujemy w temacie usprawnienia pracy komitetów domowych, zmniejszenia liczby członków Rady

Nadzorczej, usunięcia trybu utajniania głosowań Rady Nadzorczej i Zarządu na wniosek jednej osoby, a także zmniejszenia wynagrodzenia członków Rady.

Zgodnie z wymogami ustawowymi przedstawimy Państwu informację o realizacji wniosków wynikających z lustracji. Tym razem jeden z wniosków: uchwalenie nowego regulaminu Rady Nadzorczej będziemy mogli rozpatrzyć od ręki przy okazji procedowania tego punktu.

Zapraszamy Państwa serdecznie na to nasze święto spółdzielczej demokracji i liczymy na owocną pracę. Do zobaczenia w piątek!

AKTUALNOŚCI ZE STRONY SMBIMIELIN.PL

NA STRONIE SPÓŁDZIELNI ZNAJDZIECIE PAŃSTWO M.IN. NAJŚWIEŻSZE KOMUNIKATY, INFORMACJE I OGŁOSZENIA

USUNIĘCIE DRZEWA PRZY UL. HIRSZFELDA 2

MB „Imielin” prosi wszystkich zainteresowanych mieszkańców o składanie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 29.06.2026 r. pisemnych opinii w sprawie usunięcia drzew gatunku:

- Świerk pospolity o obwodzie pnia 137 cm

Drzewo znajduje się w ogródku lokatorskim przynależnym do lokalu nr 9 w budynku przy ul. Hirszfelda 2.

Drzewo rośnie w bezpośrednim sąsiedztwie

budynku stanowiąc zagrożenie uszkodzenia fundamentów budynku oraz infrastruktury poprzez rozrastający się system korzeniowy.

Zgodnie zapisami ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2026.13) Spółdzielnia jest zobowiązana do powiadomienia jej Mieszkańców o zamiarze złożenia wniosku, o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu, wyznaczając co najmniej 30-dniowy termin na zgłaszanie uwag.



USUNIĘCIE DRZEWA PRZY UL. MARCO POLO 2

SMB „Imielin” prosi wszystkich zainteresowanych mieszkańców o składanie w siedzibie Spółdzielni w terminie do 29.06.2026 r. pisemnych opinii w sprawie usunięcia drzewa gatunku:

- Świerk serbski o obwodzie pnia 120 cm

Drzewo rośnie na ogródku lokalu nr 52 przy budynku przy ul. Marco Polo 4

System korzeniowy drzewa – z uwagi na jego rozmiar – powoduje uszkodzenia konstrukcji murku

oporowego, podtrzymującego skarpe, na której położony jest ogródek. Drzewo rośnie przy samej krawędzi skarpy. W przypadku zawalenia się



murka i obsunięcia skarpy, istnieje ryzyko zwałenia się drzewa na ciąg pieszo-jezdny. Wobec powyższego drzewo może stanowić zagrożenie.

Zgodnie zapisami ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2026.13) Spółdzielnia jest zobowiązana do powiadomienia jej Mieszkańców o zamiarze złożenia wniosku, o wydanie zezwolenia na usunięcie drzewa lub krzewu, wyznaczając co najmniej 30-dniowy termin na zgłaszanie uwag.

KRYZYS W SPÓŁDZIELNI NARASTA

PILNE!

OSTATNIO POJAWIŁO SIĘ DUŻO INFORMACJI, O KTÓRYCH MUSICIE PAŃSTWO WIEDZIEĆ

Obecna Rada Nadzorcza postanowiła zrobić rewolucję w spółdzielni i dąży do przejęcia pełni władzy i wymiany Zarządu na uległy nie zważając na reguły i zasady prawa w tym zakresie.

Ponieważ zdecydowaną większość w radzie mają osoby wybrane z tzw. listy „Pomianowskiego-Miszczewki” wprowadzone do rady przy masowym udziale w Walnym Zgromadzeniu właściciele mieszkań z Dereniowej 10, reprezentują interesy tej obecnej wspólnoty mieszkaniowej. A oni raczej nie chcą nowej budowy pod oknami, a sami mając nowe mieszkania – usiłują zastopować naszą inwestycję. **W momencie pisania tego testu (8 czerwca) nie wiem, jak został przegłosowany projekt uchwały zamrażającej budowę, ale gdyby stordowali inwestycję, to by było z wielką, naprawdę wielką szkodą dla spółdzielni. Ratunku!**

Kompletnie nie do pojęcia jest niechęć komisji rewizyjnej tej nowej Rady Nadzorczej do ubiegania się o dotacje na remonty budynków mieszkalnych. Zarząd przygotował projekt uchwały na Walne Zgromadzenie pozwalający starać się o dotacje na kompleksowe remonty bloków, a ponieważ obecnie dotacje mają postać pożyczek ze znaczącym umorzeniem, projekt dopuszczał taką formę. **Ani jedna osoba z komisji rewizyjnej nie poparła tego projektu. Ratunku!**

Członkowie nowej Rady Nadzorczej rządu zaczęli od wydawania poleceń Zarządowi, były naciski na podejmowanie decyzji oględnie mówiąc, ignorujących prawo, było wskazanie palcem

firmy, którą trzeba wyrzucić (bo prywatnie panowie mają do siebie zaszczytne pretensje), pojawiały się sugestie którą firmę zatrudnić. **Było angażowanie do pracy członka rodziny z pominięciem Zarządu. Tak być nie może, to Zarząd jest od zarządzania, a Rada Nadzorcza od nadzorowania, nie na odwrót. Ratunku!**

W budynku Hirszfelda 2 klatka schodowa znajduje się w tak fatalnym stanie technicznym (błędy projektowo-wykonawcze), że istnieje ryzyko konieczności jej wymiany i wykwatowania mieszkańców z tej klatki schodowej na okres budowy. Jesteśmy w ostrej, krytycznej fazie rozwiązywania tego problemu wraz z konstruowaniem finansowania, a tymczasem Rada zamiast wesprzeć Zarząd w działaniach, dąży do jego destrukcji. Oczywiście Rada w każdej chwili może odwołać dowolnego członka Zarządu jak i cały Zarząd powierzając pełnienie obowiązków choćby i Rosjaninowi, ale czy jest tu interes Spółdzielców, czy interesiki członków Rady?



NA WALNYM ROZSTRZYGNIE SIĘ PRZYSZŁOŚĆ NASZEJ MAŁEJ OJCZYZNY. OSOBIŚCIE MOCNO WIERZĘ W TO, ŻE LUDZI DOBREJ WOLI JEST WIĘCEJ I ŻE ZOBACZYMY SIĘ NA WALNYM. PRZYJDŹCIE. POTRZEBUJĘ WAS TAM.

19 czerwca jest Walne Zgromadzenie. Jeżeli Zarząd przetrwa do tego czasu, będzie prosił o udzielenie absolutorium jako potwierdzenie Państwa zgody na rozwój spółdzielni, na bezpieczeństwo, na spokój i porządek. W dalszej części gazetki jest sprawozdanie z naszej pracy na Państwa rzecz. Proszę chociaż rzucić okiem. Na Walnym rozstrzygnie się przyszłość naszej małej ojczyzny. Osobiście mocno wierzę w to, że ludzi dobrej woli jest więcej i że zobaczymy się na Walnym. Przyjdźcie. Potrzebuję was tam.

1. CO SIĘ DZIEJE Z OPLATAMI ZA MIESZKANIA?

Z każdą medialną informacją o podwyżce wynagrodzeń minimalnych, o wzrostach cen energii, paliw, usług zastanawiamy się jak to wpłynie na koszty utrzymania naszych mieszkań. Ostatnie czego chcemy to przetrucenia na mieszkańców dźwigania ciężaru tych podwyżek. Niemniej jednak ostatnie lata przyniosły nam wszystkim bardzo duże zmiany kosztów i musieliśmy przeanalizować

kondycję finansową każdej z naszych 92 nieruchomości budynkowych i zdecydować która z nich wymaga korekty opłat, która nie, a którą stać na ich obniżenie – bo i takie były. Jak się okazało w przypadku 7 nieruchomości opłata została obniżona, a dla 10 nieruchomości pozostała bez zmian. Niestety pozostałe budynki wymagały zmian w tym zakresie.

CZY ZASTANAWIALI SIĘ PAŃSTWO SKĄD W SPÓŁDZIELNI BIORĄ SIĘ PIENIĄDZE I JAK SĄ WYDAWANE?

Generalnie powinna działać prosta zasada, że każdy płaci za siebie i złotówka zabrana z jednego budynku nie może zostać wydana na innym. W tym duchu od trzech lat różnicujemy opłaty na poszczególnych budynkach, ponieważ różne budynki mają różne potrzeby. Już teraz każdy budynek ma swój własny indywidualny odpis na fundusz remontowy uwzględniający saldo (bo jest nadal sporo budynków na minusie) i potrzeby remontowe – a tych jest niemało. Podobnie traktujemy koszty związane z konserwacją i eksploatacją: każda nieruchomość to inna powierzchnia do pielęgnacji zieleni, sprzętania, opodatkowania. Na jednej potrzeba więcej energii elektrycznej do części wspólnych, na innej mniej i tak dalej.

SKĄD NA TO WSZYSTKO WZIĄĆ PIENIĄDZE? NA PEWNO NIE W 100% OD MIESZKAŃCÓW.

Po pierwsze spółdzielnia rok w rok wypracowuje dodatni wynik finansowy, który następnie członkowie spółdzielni dzielą na Walnym Zgromadzeniu. Zazwyczaj dzieje się tak, że jest on przeznaczany na pokrycie niedoborów (mi-

nusów) tam, gdzie one występują i tym samym, oddala się groźba podwyżek, a jeżeli nieruchomość jest w dobrej kondycji finansowej środki przeznacza się na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości. Po drugie każda nieruchomość ma możliwość zarabiania na siebie. Zazwyczaj są to dochody z wynajmu pomieszczeń oraz części wspólnych takich jak np. ściany pod reklamy. Chciałoby się, aby te dochody stanowiły jak największą część wpływów i tym samym, aby mieszkańcy płacili jak najmniej i w tym kierunku spółdzielnia planuje się rozwijać.

Na tle innych spółdzielni na Ursynowie nasze opłaty plasują się pośrodku, są spółdzielnie nieco droższe, są też minimalnie tańsze, to w głównej mierze zależy od specyfiki danej Spółdzielni.

OCHRONA WYSOKOŚCI NASZYCH OPLAT ZA MIESZKANIA JEST

JEDNYM Z GŁÓWNYCH PRIORYTETÓW ZARZĄDU.

Aktualnie przygotowujemy i wdrażamy POOM! czyli Program Ochrony Opłat Mieszkaniowych. Jest oparty na 3 filarach: budowie stabilnego funduszu dochodowego, kreowaniu dochodów nieruchomości oraz ścisłej polityce wydatkowej. O co chodzi?

PIERWSZY FILAR TO STWORZENIE NIENARUSZALNEGO PORTFELA KOMERCYJNYCH NIERUCHOMOŚCI NA NAJEM.

Będziemy zwiększać majątek spółdzielni pracujący na rzecz obniżania czynszów, np. w przygotowywanej inwestycji przewidziano dla spółdzielni liczne lokale komercyjne, dochód z których będzie dzielony przez członków na Walnych Zgromadzeniach i w efekcie ma

pracować na obniżanie lub zamrażanie opłat (gdyby trafiła się inflacja). **Nigdy nie dajcie się Państwo namówić na sprzedaż tego majątku (a w poprzednich latach tak bywało).**

DRUGI FILAR TO KOMERCJALIZACJA CZĘŚCI WSPÓLNYCH PAŃSTWA NIERUCHOMOŚCI

- oczywiście za Państwa zgodą, bez tego nie ma o czym mówić. Będziemy wspólnie z Państwem poszukiwać możliwości dodatkowego zarabiania – a to wprost przekłada się na wynik finansowy nieruchomości.

TRZECI FILAR TO OSZCZĘDNOŚCI NA EKSPLOATACJI SAMEGO BUDYNKU,

zmniejszenie zużycia energii elektrycznej, ciepłej, wody, racjonalizacja wydatków na inne cele. Tu również wspólnie z mieszkańcami (najlepiej z komitetami domowymi) będziemy decydować o działaniach, które można podjąć w tym zakresie.

2. REMONTY NASZYCH OSIEDLI – CO, GDZIE I KIEDY? KOMU PREMIA REMONTOWA?

Nasze osiedla to organizmy już często 50-letnie. Wymagają uwagi i troski. Dachy, instalacje elektryczne i sanitarne, klatki schodowe, balkony i otoczenie budynku to są elementy które najczęściej są remontowane. Jak je typujemy?

Założenia do Planu remontów są przygotowywane w oparciu o wyniki kontroli okresowej stanu technicznego budynków przeprowadzonej przez Pracowników Spółdzielni w okresie jesiennym. Wydatki planowane są w ramach posiadanych środków danej nieruchomości. Dla budynków posiadających ujemne saldo na funduszu, wydatki

dotyczą robót niezbędnych do bieżącego utrzymania stanu technicznego budynku oraz robót prowadzących do likwidacji usterek (np. udroźnienie wentylacji grawitacyjnej, usuwanie awarii instalacji, likwidacja przecieków z dachu).

Taki projekt planu remontów jest opiniowany przez komitety domowe i tutaj bardzo często dochodzi do ważnych korekt, bo nikt inny nie zna tak dobrze potrzeb danego budynku jak sami mieszkańcy – i jest to dla nas bardzo cenna wiedza. Następnie plan remontów jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

W tym roku zostały przede wszystkim zaplanowane prace remontowe tych elementów budynku, które znajdują się w najgorszym stanie technicznym tj. balkony, pokrycia dachowe, podesty oraz daszki nad wejściami do klatek schodowych oraz instalacja kanalizacji sanitarnej.

Zaplanowano kontynuację działań prowadzących do zwiększenia efektywności energetycznej budynków tj. wymiana drzwi wejściowych do klatek schodowych, ocieplenie ściany szczytowej, wymiana grzejnikowych zaworów termostatycznych, wymiana oświetlenia na energooszczędne oświetlenie LED.

W BIEŻĄCYM ROKU PLANUJEMY WYKONAĆ:

- ⊕ remont blisko 180 płyt balkonowych i 140 barierki balkonów w 36 budynkach, na kwotę 4.000.000 zł;
- ⊕ wymianę 96 drzwi wejściowych w 20 budynkach, na kwotę 1.500.000 zł;
- ⊕ modernizację instalacji elektrycznych w zakresie przeciwpożarowych wyłączników prądu w 19 budynkach, na kwotę 1.200.000 zł;
- ⊕ I etap wymiany instalacji elektrycznej w 2 budynkach, na kwotę 600.000 zł;
- ⊕ generalny remont pokrycia dachowego w 7 budynkach, na kwotę 1.200.000 zł.

Planujemy też pozyskiwać dotacje dla naszych mieszkańców na remonty budynków mieszkalnych. Przy udziale finansów z Banku



RADA ZAMIAST WESPRZEĆ ZARZĄD W DZIAŁANIACH, DAŻY DO JEGO DESTRUKCJI.

Gospodarstwa Krajowego mogliśmy przeprowadzić kapitalne remonty od 3 do 5 budynków rocznie. Po takim remoncie budynek byłby jak nowy. Dotacja, do której się przyznajemy to program pod nazwą „Premia remontowa” lub „Premia termomodernizacyjna”. Dotacja polega na umorzeniu części pożyczki na remont, którą przyznaje jeden z banków – operatorów programu BGK. Przykładowo, jeżeli remont będzie kosztował okrugły milion i taką pożyczkę bank przyzna, to po zakończeniu remontu 1/4 kosztów od ręki zostaje wypłacana. Reszta kwoty jest spłacana przez spółdzielnię (z funduszu remontowego danego budynku spłacany jest wyłącznie koszt samego remontu) i nikt nie ponosi w tym przypadku kosztów odsetek od pożyczki, a remont jest zrobiony!

CO TRZEBA ZROBIĆ, ABY UMOŻLIWIĆ ZAŁĄTWIENIE DOTACJI?
Trzeba przyjść na Walne Zgromadzenie w piątek 19 czerwca i zagłosować na uchwałę pozwalającą na ubieganie się o dotację i zaciąganie pożyczki w tym celu – ponieważ zarówno premia remontowa, jak i premia termomodernizacyjna mają formę pożyczek z umorzeniem części kapitału po zakończeniu robót.

3. MIESZKANIA DLA SPÓDZIELCÓW. RUSZAMY Z INWESTYCJĄ NA DERENIOWEJ.

Po latach przygotowań rozpoczynamy długo wyczekiwany inwestycję mieszkaniową przeznaczoną

dla naszych spółdzielców. Mamy za sobą najtrudniejszy etap – pozyskanie wszystkich udziałów w nieruchomości przeznaczonej pod budowę, bo na początku Spółdzielnia była posiadaczem jedynie niecałych 70% nieruchomości. Poprzez długie i trudne negocjacje udało się ostatecznie pozyskać 100% udziałów w nieruchomości i to bez płacenia za te cudze lokale – rozliczamy się w modelu lokal za lokal. Równolegle pozyskaliśmy w drodze konkursu szczegółowe koncepcje architektoniczno-budowlane, a także wyłoniliśmy podmiot, który będzie odpowiedzialny za prowadzenie, nadzór i organizację całego procesu budowy. Aktualnie jesteśmy w trakcie przetargu na wyłonienie generalnego wykonawcy.

KAŻDY CZŁONEK NASZEJ SPÓDZIELNI BĘDZIE MÓGŁ UBIEGAĆ SIĘ O PODPISANIE UMOWY O BUDOWĘ MIESZKANIA.

Budujemy dla siebie, więc budujemy po kosztach, cena będzie bardzo atrakcyjna, a warunki finansowania przyjazne. Pomimo tego, że spółdzielnia będzie budowała po kosztach, zyska lokale, które wynajęte będą stanowiły pewny dochód dla wszystkich członków naszej spółdzielni przez lata. To się przełoży na niskie opłaty za mieszkanie w przyszłości. Zyska również na wartości gruntu, na kosztach zarządzania (spadną dzięki temu) oraz na rozliczeniu VAT. To się przełoży na konkretne, dodatkowe środki które będą mogły być przeznaczone np. na remonty lub obniżenie opłat czynszowych (decyzja kolejnych walnych zgromadzeń).

BARDZO DUŻO OSÓB PYTA O TE MIESZKANIA DLA SIEBIE LUB DLA SWOICH DZIECI. KIEDY MOŻNA SKŁADAĆ PODANIA O MIESZKANIE?

Musimy poczekać na pozwolenie na budowę. Etap projektowania potrwa około 9 miesięcy i kolejne około 3 miesiące to okres oczekiwania na pozwolenie na budowę. Więc w optymistycznym wariacie najszybciej za rok po wakacjach zaczniemy podpisywać umowy i równolegle ruszy sama budowa. Jeste-

śmy ze swoimi działaniami w harmonogramie czynności, trzymamy kciuki za powodzenie projektu.

CO MOŻE PÓJŚĆ NIE TAK?

Prowadzenie inwestycji oczywiście wiąże się z ryzykami, które staraliśmy się zidentyfikować i skalkulować, tworząc odpowiednie zapisy w umowach. Gwarantem powodzenia inwestycji są stabilne organy spółdzielni sprzyjające zadaniu jak Zarząd i Rada Nadzorcza. **Trzeba przyjść 19 czerwca na Walne Zgromadzenie i zagłosować za stabilnością. Wierzmy, że dzięki naszemu doświadczeniu i zaangażowaniu podolamy wyzwaniom, spółdzielnia zyska piękny i funkcjonalny nowy obiekt, nasi spółdzielcy nowe, tanie mieszkania i gwarancje pokazanych dochodów przez lata z możliwością przeznaczania ich na obniżenie czynszów lub remonty.**

4. DERENIOWA 10 – ŹRÓDŁO RYZYKA I CHAOS ORGANIZACYJNY DLA SPÓDZIELNI.

Musimy o tym napisać, bo to temat bardzo ważny dla nas wszystkich. Dużo w Polsce mówi się o praworządności i kryzysach w organach władzy spowodowanych ignorowaniem zasad prawa - Trybunał Konstytucyjny najlepszym przykładem. Mieliśmy w naszej Spółdzielni problem podobnego charakteru, generujący wieczne spory i ryzyka uchylania uchwał wszystkich organów (co się działo), bo zostały wydane rzekomo przez organ „nieprawidłowo obsadzony”. Nie bacząc na głośne protesty i manipulacje medialne strony, która utraciła przywileje, dla dobra samych spółdzielców i spółdzielni trzeba było temat zakończyć i przywrócić praworządność w spółdzielni. Postaram się sprawę pokrótce opisać:

Spółdzielnia zbudowała piękny budynek przy ul. Dereniowej 10 i w 2018 roku wyodrębniła w nim ostatni lokal. Zgodnie z prawem wówczas powstała w nim wspólnota mieszkaniowa i przestały obowiązywać zasady spółdzielcze. W normalnych warunkach powołuje się zarząd wspólnoty, zebranie, powierza się za-

rządanie nieruchomością wybranemu podmiotowi, może to być również Spółdzielnia, a osoby – współwłaściciele lokali – jeżeli nie posiadają innych lokali w spółdzielni, tracą w niej członkostwo.

TAK POWINNO BYĆ. Z NIEZNANYCH POWODÓW ZOSTAŁO TO ZIGNOROWANE.

W 2020 roku Spółdzielnia została wykreślona z księgi wieczystej budynku. To był ostatni moment, na który można by czekać (bo sądy mają takie, a nie inne tempo pracy). Spółdzielnia nadal ignorowała prawo. W tym samym roku dwóch spółdzielców zaskarżyło Spółdzielnię podnosząc argument uczestniczenia w nim osób nie będących członkami spółdzielni (osób z Dereniowej 10, które z mocy prawa utraciły członkostwo w spółdzielni, a głosowały na walnym). Po 3 latach sąd przyznał rację skarżącym, a spółdzielnia się odwołała, nadal ignorując zasady prawa. Kolejne lata to kolejne spory sądowe i ryzyka chaosu dla spółdzielni. Chodzi o to, że jeżeli Rada Nadzorcza została nieprawidłowo wybrana, to również nieprawidłowo były uchwalane plany gospodarcze, plany remontów, nieprawidłowo wybierano kolejne Zarządy, a te nieprawidłowo zawierały umowy, zatrudniały pracowników, zapewniały dostawy ciepła, wody i prądu. Chaos totalny.

NIE WIEM, DLACZEGO WCZEŚNIEJ TAK SIĘ DZIAŁO.

Ostatnie 3 lata to okres oczekiwania na prawomocność orzeczenia sądu z 2023 roku, bo takie było wieloletnie stanowisko spółdzielni. Jednak w 2026 roku wydarzyły się dwie rzeczy, które kazały nam przemyśleć problem i zmierzyć się z nim. W styczniu w nieruchomości Gandhi 27 wyodrębnił się ostatni lokal i wówczas powstała tam wspólnota mieszkaniowa. Aktualnie przechodzimy proces wyodrębniania się tej nieruchomości ze spółdzielczych struktur i systemów. Możemy powiedzieć, że przetarła ona szlaki. Drugi przyczynek to kolejne skargi na uchwały Walnego Zgromadzenia

2026, oparte na argumentach nieprawidłowego ustalenia osób uprawnionych do udziału w obradach poprzez dopuszczenie do niego osób z Dereniowej 10 (a był to najliczniej reprezentowany budynek na walnym). Dla sądu to było tak oczywiste, że wydał zabezpieczenie polegające na zawieszeniu wyboru 4 osób do Rady Nadzorczej i obecnie Rada liczy 11 członków.

Generalnie hołduję zasadzie: jeżeli dany problem jest skomplikowany i żadne z rozwiązań nie jest doskonałe, należy rozwiązać go tak, aby rozwiązanie było najlepsze dla spółdzielców. Gdyby tylko sąd zawiesił całą radę, byłoby to z wielką szkodą dla spółdzielni. Dobre Walne Zgromadzenie, dobra Rada Nadzorcza i dobry Zarząd są niezbędne, aby cała Spółdzielnia też była dobra.

Dlatego też uznaliśmy fakt funkcjonowania na Dereniowej 10 wspólnoty mieszkaniowej, co oczywiście naraziło to nas na atak osób czerpiących korzyści z utrzymywania tego fatalnego status quo, ale to spółdzielcy są tutaj najważniejsi. Nikt inny.

5. GŁOS MIESZKAŃCÓW

Chcemy przekazać jak najpełniejszą informację na najważniejsze tematy naszym mieszkańcom. Będziemy udostępniać obszerne materiały dotyczące inwestycji (wraz ze skanami dokumentacji przetargowych i opracowaniami) na naszej stronie z dostępem dla członków spółdzielni, będziemy publikować obszerne materiały dotyczące remontów lub działań proekologicznych, odpowiemy na każdy zadany temat. Zero tajemnic, jeżeli Rada Nadzorcza nie chce podjąć pracy, to niech nasi spółdzielcy ją w tym wyręczą. Głos mieszkańców jest najważniejszy.

UDOSTĘPNIAMY SPÓDZIELNIĘ DLA MIESZKAŃCÓW.

Już jakiś czas funkcjonuje spółdzielcza tablica ogłoszeń, gdzie każdy mieszkaniec może zamieścić za darmo swoje ogłoszenie dotyczące np. oferty zamiany mieszkania. Zapraszamy do korzystania.

SKRÓT SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ IMIELIN W 2025 ROKU

1. INFORMACJE PODSTAWOWE

NAZWA SPÓŁDZIELNI:	Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana „Imielin”
SIEDZIBA:	Warszawa
ADRES:	ul. Ernesta Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa
KRS:	0000085177
NIP:	525-001-11-31
REGON:	010569100
STRONA INTERNETOWA:	www.smbimielin.pl
EMAIL:	sekretariat@smbimielin.pl
TEL.	22 546 19 00

Spółdzielnia została wpisana do rejestru sądowego 18 lutego 1992 r. i działa na podstawie przepisów statutu, zarejestrowanego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI:

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi
- realizacja projektów budowlanych związanych z wznoszeniem budynków
- roboty budowlane związane z wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie
- działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach.

SKŁAD ZARZĄDU:

W 2025 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Rafał Januszkiewicz – prezes Zarządu
- Tomasz Fazan - Z-ca pre-

zesa Zarządu do spraw eksploatacyjno-technicznych (od dnia 1 marca)

ZARZĄD ODBYŁ 9 PROTOKÓLOWANYCH POSIEDZEŃ. W CZASIE POMIĘDZY POSIEDZENIAMI DECYZJE PODEJMOWANE BYŁY W TRYBIE OBIEGOWYM. ZARZĄD PODJĄŁ 48 NUMEROWANYCH UCHWAŁ, W TYM:

- 36 w sprawach członkowskich,
- 1 w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 3 w sprawie przyjęcia projektów uchwał dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w nieruchomościach przy ul. Amundsena 1, 3 i 4 w Warszawie,
- 1 w sprawie przyjęcia projektu Regulaminu elektronicznego biura obsługi klienta (e-BOK)
- w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”,
- 1 w sprawie przyjęcia wa-

runków przeprowadzenia Konkursu na wykonanie Koncepcji programowo-przestrzennej dla nieruchomości przy ul. Dereniowej 6 Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” z siedzibą przy ul. E. Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa (dalej: „Spółdzielnia”),

- 1 w sprawie przyjęcia regulaminu korzystania z aplikacji ePracownik dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”,
- 1 w sprawie przyjęcia Polityki Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin”
- 4 w sprawach związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni, w tym: powołanie komisji przetargowych, sprawy pracownicze.

2. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNO -SAMORZĄDOWE

WALNE ZGROMADZENIE

W 2025 r. odbyło się Walne

Zgromadzenie, na którym zatwierdzono dokumenty za rok 2024, w tym sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności Spółdzielni, dokonano podziału nadwyżki bilansowej, dokonano oceny pracy Zarządu udzielając absolutorium prezesowi Zarządu Rafałowi Januszkiewiczowi i nie udzielając absolutorium zastępcy prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych Tomaszowi Roślakowi. Pomimo przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej, Walne Zgromadzenie negatywnie oceniło działalność Rady w 2024 r. Walne Zgromadzenie przyjęło dwa projekty uchwał w sprawie ustanowienia służebności gruntowych przejścia i przejazdu dot. gruntów w enklawie Hawajska i Miklaszewskiego.

KOMITETY DOMOWE

Na koniec 2025 roku w Spółdzielni działały 23 Komitety Domowe: Dereniowa 1, Dereniowa 2-2a, Dereniowa 2b-2c, Dereniowa 3, Dere-

niowa 4, Dereniowa 5, Dereniowa 10, Dybrowskiego 3, Dybrowskiego 7, Hawajska 6, Hirszfelda 6, Hirszfelda 10, Hirszfelda 18, I. Gandhi 27, Miklaszewskiego 1, Miklaszewskiego 4, Miklaszewskiego 12, Miklaszewskiego 14a, Szczuki 1, Wasilkowskiego 1A, Wasilkowskiego 3, Warchałowskiego 1 i Warchałowskiego 2. W grudniu 2025 r. wygasła kadencja KD Hawajska 18A – nowego Komitetu nie wybrano, a w związku z rezygnacją 3 członków KD, przed terminem zakończyła się kadencja KD Hawajska 17.

LUSTRACJA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA LATA 2022 – 2024

Lustracją objęto całokształt działalności Spółdzielni w okresie od ostatniej pełnej lustracji tj. od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia: organizacja Spółdzielni, w tym: Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów), działalność organów Spółdzielni, struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni; stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni; sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami; gospodarka zasobami mieszkaniowymi; gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych; gospodarka finansowa. Wnioski lustracji zostały przekazane Spółdzielni w roku 2026 i będą prezentowane przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zgodnie z zatwierdzo-

ną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 r. kształtowało się na poziomie 56,87 etatów (spadek o 0,66 etatu) przy planowanych średnio 63,80 etatach.

STAN ZATRUDNIENIA W POSZCZEGÓLNYCH DZIAŁACH BYŁ NASTĘPUJĄCY:

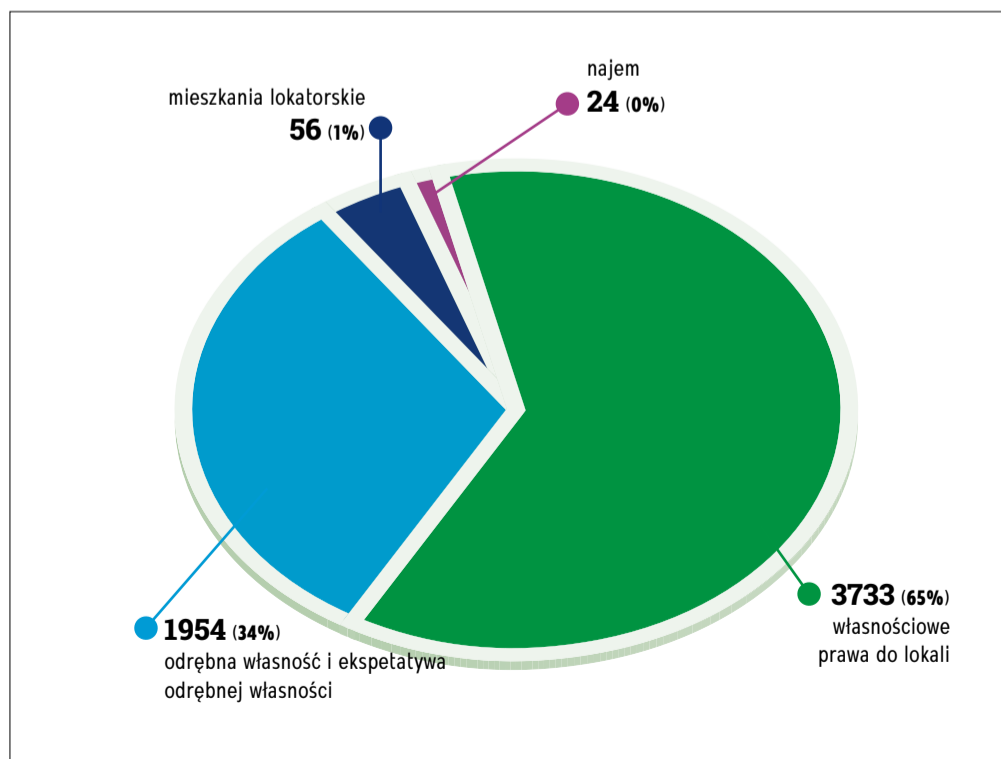
Dział Spółdzielni	Ilość etatów
1 Zarząd i GK	2,84
2 Dział księgowości	8,00
3 Dział Członkowsko-Lokalowy	3,00
4 Dział Organizacyjny	5,60
5 Dział Techniczny	5,43
6 Dział Eksploatacji	7,45
7 Gospodarze	16,80
8 Grupa porządkowa	4,00
9 Dom Kultury	3,75
Razem: 56,87	

4. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO -LOKALOWE

Na koniec 2025 r. w SMB „Imielin” zrzeszonych było 6 720 członków, o 59 mniej niż w roku poprzednim. W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. przyjęto w poczet członków 146 osób (umowy kupna-sprzedaży, darowizny, zamiany, spadkobrania, z mocy prawa), wykreślono z rejestru 205 członków (zgony, wykreślenia z mocy prawa).

Spółdzielnia posiada w swoich zasobach 92 budynki mieszkalne wielorodzinne zlokalizowane w 4 enklawach, 6 pawilonów wolnostojących, 940 miejsc postojowych w 4 garażach podziemnych.

W 2025 roku administrowaliśmy 5 766 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni użytkowej 337 218,49 m². Łączna powierzchnia terenów osiedlowych wynosi 47,6 ha.



» Struktura lokali mieszkalnych

W zasobach Spółdzielni zamieszkuje 10 142 osoby.

STRUKTURA LOKALI MIESZKALNYCH:

własnościowe prawa do lokali	3 733	(65%)
odrębna własność i ekspektatywa odrębnej własności	1 954	(34%)
lokatorskie prawa do lokali	52	(1%)
najem	27	(0%)

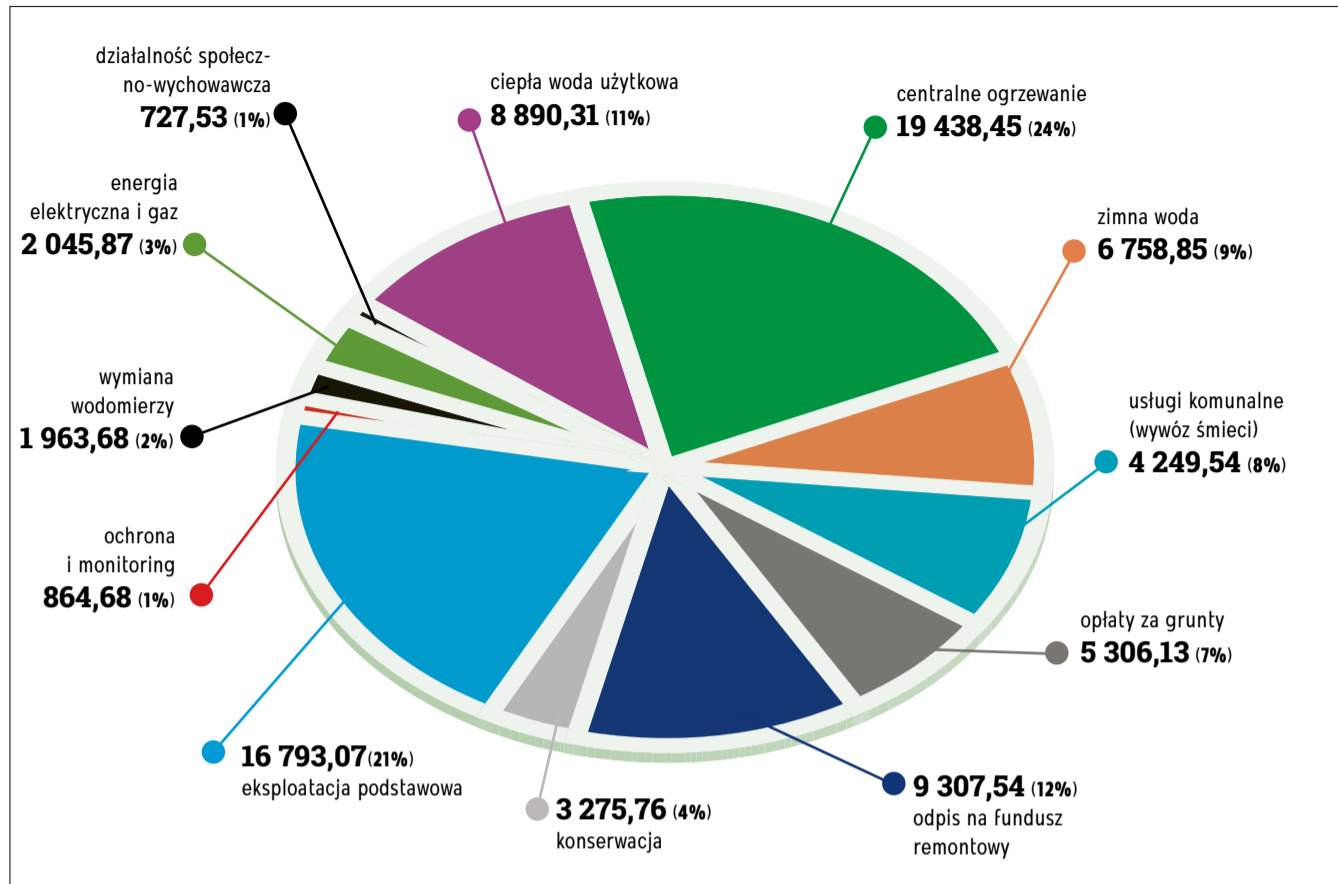
Zgodnie z art. 176 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały urządzone księgi wieczyste. Na koniec 2025 r. księgi wieczyste prowadzone były dla 3 169 lokali, w tym 1 177 dla właścicielskich praw do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz 1 992 dla odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

Nieruchomości usytuowane na gruncie, do którego Spółdzielnia przysługiwało prawo użytkowania wieczystego, zostały przekształcone z dniem 1 stycznia 2019 r. w prawo własności. Są to budynki w enklawie Hirszfelda i Wasilkowskiego. W stosunku do lokali mieszkalnych znajdujących się w tych enklawach Zarząd Spółdzielni podjął 42 uchwały określające przedmiot odrębnej własności lokali, pozwalające na przekształcenie praw spółdzielczych do nich w prawo odrębnej własności. Na koniec 2025 r. w enklawie Hirszfelda wyodrębnione były 533 lokale, a w enklawie Wasilkowskiego 911 lokali (do zrealizowania pozostał 1 wniosek).

5. REGULACJA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW W ENKLAWACH MIKLASZEWSKIEGO I HAWAJSKA

ENKLAWA MIKLASZEWSKIEGO – OBRĘB GEODEZYJNY 1-10-17

W 2025 r. kontynuowane były działania zmierzające do regulacji stanu prawnego gruntu zabudowanego budynkami przy ulicy Amundsena 1, 3 i 4, Dybrowskiego 1, 3 i 7 oraz Miklaszewskiego 11, 13 i 16, dz. ew. nr 5/43, 5/2 i 5/3. W uzgod-



» Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

nieniu z Urzędem dzielnicy wytyczone zostały granice niezbędnych służebności przejścia i przejazdu na rzecz sąsiednich nieruchomości. Spółdzielnia kontynuowała przygotowywanie dokumentacji technicznej dotyczącej ww. nieruchomości celem uzyskania zaświadczeń o samodzielności lokali.

Równoległe zlecono geodecie wykonanie podziału nieruchomości stanowiącej dz. ew. 5/43, 5/3 i 5/2 na nieruchomości jednobudynkowe.

Walne Zgromadzenie w dniu 6 czerwca 2025 r. podjęło uchwały o wyrażeniu zgody na obciążenie regulowanej nieruchomości służebnościami przejścia i przejazdu, a 17 czerwca 2025 r. został podpisany protokół w sprawie uzgodnień warunków oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym nieruchomości gruntowej położonej w Warszawie przy ul. Jana Miklaszewskiego 11, 13 i 16, ul. Benedykta Dybrowskiego 1, 3 i 7 oraz ul. Roalda Amundsena 1, 3 i 4 wraz z nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oraz ustanowienia służebności gruntowych.

W dniu 27 czerwca 2025 r. Zarząd Spółdzielni pod-

pisał z Miastem Stołecznym Warszawa akt notarialny umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i nieodpłatne przeniesienie własności budynków i urządzeń oraz ustanowienia służebności gruntowych, zabudowanej budynkami przy ulicy Amundsena 1, 3 i 4, Dybrowskiego 1, 3 i 7 oraz Miklaszewskiego 11, 13 i 16.

Wobec prawomocnego oddalenia roszczeń do działek gruntu, na których usytuowane są budynki nr 2 i 4 przy ulicy Marca Polo oraz nr 5, 6 i 12 przy ulicy Miklaszewskiego, geodeta na zlecenie Spółdzielni wykonał projekt podziału działki ew. 5/39 z obrębu 1-10-17, który złożono w dzielnicy Ursynów w listopadzie 2025 r.

Kolejnym sukcesem było prawomocne oddalenie roszczeń do działek gruntu z enklawy Miklaszewskiego, a dotyczące bud. nr 9, 14 i 14A przy ulicy Miklaszewskiego - postępowanie prowadzone przez Starostwo w Pruszkowie. Ujawniło to możliwość podjęcia rozmów z dzielnicą nt. regulacji stanu prawnego kolejnych nieruchomości gruntowych. Mimo odnotowanego postępu w regulacji stanu prawnego gruntów, nadal część gruntów jest wyłączona z regulacji z uwagi na toczące się postępowania zwrotowe.

W enklawie Miklaszewskiego dotyczy to budynków przy ulicy Miklaszewskiego 1,2,3 i 4 oraz Marca Polo 1.

ENKLAWA HAWAJSKA – OBRĘB GEODEZYJNY 1-10-18

W styczniu 2025 r. został złożony w WGN dzielnicy Ursynów, skorygowany po uwagach Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy, projekt podziału dz. ew. nr 7/62, dotyczący północnej części enklawy, obejmujący budynki przy ulicy Hawajskiej 18, 18a, 20 i 21 oraz Malinowskiego 1, 3, 4 i 6. Po uwagach Biura Geodezji i Katastru Urzędu m. st. Warszawy z września 2025 r., konsultowana jest w uzgodnieniu z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami dzielnicy Ursynów korekta mapy, która wraz z wyjaśnieniami zostanie złożona w Dzielnicy Ursynów do dalszego procedowania.

W kwietniu 2025 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną byłych właścicieli (złożoną w 2023 r.) na odmowę zwrotu nieruchomości, dot. części działek ew. nr 7/28, 7/70, 7/71 i 7/73 z obrębu 1-10-18, na których usytuowane są budynki nr 3, 5, 10 i 12 przy ulicy Hawajskiej a Spółdzielnia posiada pozytywną decyzję podziału. Umożliwiło to podjęcie ko-

lejnych działań poprzedzających zmierzających do regulacji gruntu. W lipcu 2025 r. złożono w WGN dzielnicy Ursynów mapy ze szkicem przebiegu służebności gruntowej przejścia i przejazdu dla ww. nieruchomości.

Sukcesem było też prawomocne oddalenie roszczeń do działek gruntu z enklawy Hawajskiej, a dotyczące budynków nr 13 i 16 przy ulicy Hawajskiej oraz nr 2 przy ulicy Malinowskiego – postępowanie prowadzone przez Starostwo w Pruszkowie oraz budynków nr 15, 17 i 21 przy ulicy Hawajskiej prowadzone przez Starostwo w Piasecznie. Ujawniło to możliwość podjęcia rozmów z dzielnicą nt. regulacji stanu prawnego kolejnych nieruchomości gruntowych.

Niestety dla pozostałych budynków enklawy, tj. nr 2,4,6,8 i 14 przy ulicy Hawajskiej w dalszym ciągu nie możemy zlecać wykonania map z projektem podziału z uwagi na nadal toczące się postępowania zwrotowe.

W 2025 r. Spółdzielnia, po analizie toczących się postępowań zwrotowych, ponownie wysłała ponaglenia do Starostw prowadzących postępowania oraz kilkakrotnie zaskarżała ich dotychczasową beczynność do Wojewody Mazowiec-

kiego. Wskutek naszych działań Starostwa w Węgrowie i Pruszkowie wydały 3 korzystne dla Spółdzielni decyzje dot. dz. ew. 5/39cz. i 5/6 z obrębu 1-10-17 oraz 7/82 cz. z obrębu 1-10-18 (dot. gruntu obejmującego cz. parkingu społecznego przy ulicy Miklaszewskiego 14A oraz teren obejmujący cz. pawilonu Dereniowa 52/54, miejsca parkingowe przed i za pawilonem oraz trawnik), z czego jedna nie jest ostateczna z uwagi na odwołanie strony (dot. cz. dz. ew. 5/39 pas gruntu obejmujący bud. Miklaszewskiego 1 i 3 oraz Marca Polo 1).

Równoległe Zarząd uczestniczył w opiniowaniu i omawianiu problematyki prawa spółdzielczego na forum legislacyjnym. Po wielu rozmowach udało się pozyskać przychylność Ministerstwa Infrastruktury dla rozwiązania problemu regulacji gruntów na poziomie ustawowym i deklarację skierowania pod obrady sejmiku stosownego projektu ustawy (projekt ustawy aktualnie jest poddawany opiniowaniu).

6. KOMUNIKACJA Z MIESZKAŃCAMI

Strona internetowa Spółdzielni (www.smbimielin.pl) jest na bieżąco aktualizowana. Za pomocą formularza kontaktowego mieszkańcy zgłaszają awarie, każdy członek Spółdzielni ma dostęp do kalendarza z oznaczonymi pracami remontowymi, wydarzeniami kulturalnymi i innymi zdarzeniami z życia Spółdzielni. Na koniec roku zarejestrowanych było 6 824 użytkowników strony (ponad 70% mieszkańców). Nasza Spółdzielnia kontaktuje się z mieszkańcami również za pomocą mediów społecznościowych. Fanpage Spółdzielni na Facebooku ma obecnie 883 obserwujących osób (podwojenie w ciągu ostatnich 3 lat), a miesięczna liczba wyświetleń przekracza 18,5 tys. Zamieszczane są tam regularnie posty z informacjami dotyczącymi bieżącej działalności SMB „Imielin”, w tym również dotyczące naszego spółdzielczego Domu Kultury.

Mieszkańcy, którzy wyrazili na to zgodę, otrzymują korespondencję i istotne informacje np. o awariach poprzez pocztę elektroniczną oraz z wykorzystaniem systemu SMS. Aktualnie do ponad 2 130 mieszkańców wysyłamy korespondencję mailowo, a z ok. 1 400 jesteśmy w kontakcie SMS.

Nasi mieszkańcy, wykorzystując pocztę tradycyjną i elektroniczną napisali do Spółdzielni w ubiegłym roku ponad 6 635 razy. Sprawy były załatwiane w różny sposób, dostosowany do oczekiwań i sytuacji, ale obserwujemy, że coraz większy udział w korespondencji odgrywa poczta elektroniczna. Jeżeli zgłaszane sprawy wymagały odpowiedzi pisemnej to odbywało się to również w tradycyjny sposób – Spółdzielnia wysłała do mieszkańców ok. 3 000 listów (w zdecydowanej większości przypadków bezkosztowo – korespondencję roznosili nasi gospodarze, pocztą wyjątkowo na adresy korespondencyjne poza spółdzielnią).

W Spółdzielni działa również punkt przyjmowania zgłoszeń i usterek. W marcu 2024 roku Spółdzielnia wdrożyła aplikację iMieszkaniec, której celem jest ułatwienie mieszkańcom zgłaszania usterek oraz usprawnienie komunikacji ze Spółdzielnią. Narzędzie to pozwala na szybkie przesyłanie zgłoszeń oraz śledzenie ich realizacji, co znacznie zwiększa efektywność obsługi technicznej nieruchomości. Wprowadzenie aplikacji iMieszkaniec okazało się skutecznym krokiem w poprawie komunikacji pomiędzy mieszkańcami a Spółdzielnią. Od momentu uruchomienia aplikacji do chwili obecnej 513 mieszkańców zarejestrowało swoje konta, z czego 435 osób przeszło pełną weryfikację i aktywnie korzysta z systemu. Systematyczny wzrost liczby użytkowników oraz liczba przesyłanych zgłoszeń potwierdzają, że mieszkańcy chętnie korzystają z tej nowoczesnej formy kontaktu. Spółdzielnia kontynuuje rozwój aplikacji i dostosowuje jej funkcjonalność do potrzeb mieszkańców, aby jeszcze

lepiej zarządzać obsługą techniczną. W ubiegłym roku mieszkańcy przesłali do Spółdzielni 7 198 zgłoszeń problemów, z których najwięcej dotyczyło awarii hydraulicznych oraz słusarskich. Obserwujemy stale rosnące zainteresowanie kontaktem via Internet i staramy się stale doskonalić tę formę kontaktu w razie potrzeby wprowadzając zmiany.

7. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI I NIERUCHOMOŚCIAMI

Na koniec 2025 roku SMB „Imielin” posiadała w swoich zasobach:

- 204 lokali (w tym 34 trafostacje) na zasadzie najmu – 11.179,97 m²
- 15 lokali na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego - 2 725,75 m²
- 8 lokali stanowiących odrębną własność (Dereniowa 6 i Wasilkowskiego 4) - 1 304,84 m²
- 25 lokali usługowych stanowiących odrębną własność, 2 lokale w najmie, tj. 1 lokal ochrony
- i usługowy w nieruchomościach przy ulicy Dere-

niowej 2,2A i 2B,2C – łącznie 2 205,44 m²

- 4 lokale usługowe stanowiące odrębną własność oraz 1 lokal stanowiący ekspektatywę prawa odrębnej własności (Indiry Gandhi 27 i 27A) - 472,91 m²
 - 8 lokali usługowych stanowiących odrębną własność przy ulicy Dereniowej 10 - 1 392,67 m².
- Powierzchnia lokali wynajętych stanowiła 85% całego zasobu przeznaczonego do wynajęcia.

DZIERŻAWA I PODDZIERŻAWA TERENU:

- 377,05 m² - 9 tymczasowych pawilonów handlowych;
- 2 719,00 m² - miejsca parkingowe na ogrodzonym niestrzeżonym terenie;
- 3 588,00 m² - 2 parkingi społeczne;
- wydzielone miejsca postojowe na rozgrodzonym parkingu;
- ściany budynków i grunt dla 6 firm reklamowych.

8. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

KOSZTY EKSPLOATACJI

ZASOBÓW I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI W 2025 R.:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty eksploatacji GZM (w tys. zł)
1	Energia elektryczna i gaz	2 045,87
2	Ciepła woda użytkowa	8 890,31
3	Centralne ogrzewanie	19 438,45
4	Zimna woda	6 758,85
5	Usługi komunalne (wywóz śmieci)	4 249,54
6	Opłaty za grunty	5 306,13
7	Odpis na fundusz remontowy	9 307,54
8	Konserwacja	3 275,76
9	Eksploatacja podstawowa	16 793,07
10	Ochrona i monitoring	864,68
11	Wymiana wodomierzy	1 963,68
12	Działalność społeczno-kulturalna	727,53
KOSZTY RAZEM:		79 621,41

W 2025 r. koszty działalności Spółdzielni z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wyniosły 79 621 414,47 zł. 59% ww. kwoty to koszty niezależne od Spółdzielni dotyczące zużycia energii cieplnej i elektrycznej oraz usług komunalnych i opłat za grunty.

Koszty energii cieplnej wyniosły 28 328 760,43 zł co stanowi 36 % kosztów działalności Spółdzielni, w tym koszty centralnego ogrzewania to kwota 19 438 454,55 zł (24%) oraz koszty podgrzewu wody 8 890 305,88 zł (11%). Koszty usług komunalnych to opłaty za gospodarowa-

nie odpadami komunalnymi i zużyciu zimnej wody, które stanowią kwotę w wysokości 11 008 397,52 zł (14%) działalności Spółdzielni.

Opłaty za grunty, w tym podatek od nieruchomości, dzierżawa terenu i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu części wspólnych wyniosły 5 306 129,64 zł (7%). Koszty energii elektrycznej i gazu kształtowały się na poziomie 2 045 865,92 zł (3%).

KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI STANOWIĄ KWOTĘ 32 932 260,96 ZŁ (41) % I DOTYCZĄ:

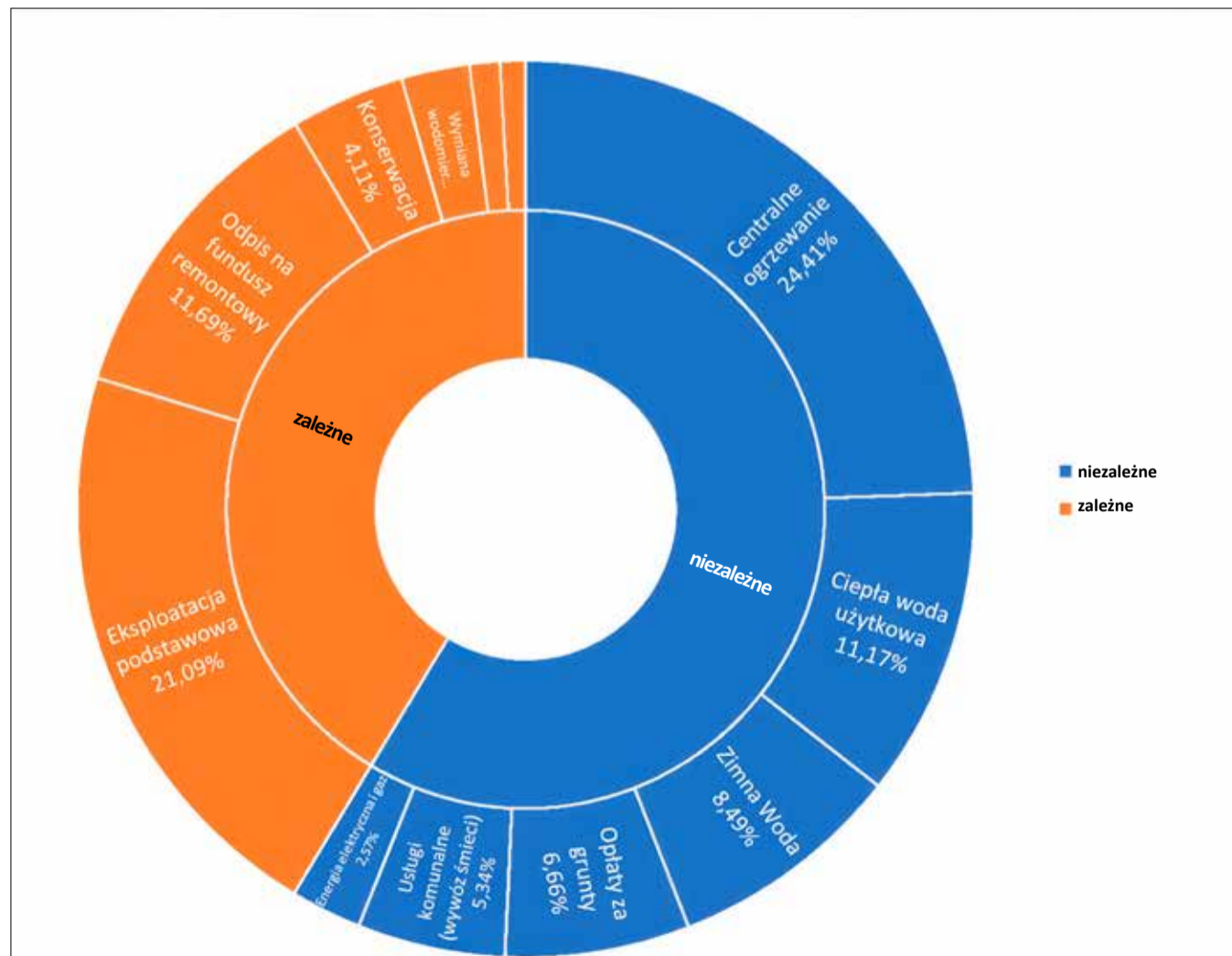
- eksploatacji podstawowej w kwocie 16 793 065,29 zł (21%);
- wpływów i odpisów na remonty w kwocie 9 307 540,32 zł (12%);
- konserwacji zasobów Spółdzielni w kwocie 3 275 763,19 zł (4%);
- wymiany wodomierzy w kwocie 1 963 675,90 zł (2%);
- ochrony i monitoringu w kwocie 864 684,27 zł (1%);
- działalności społeczno-wychowawczej w kwocie 727 531,99 zł (1%).

Na koniec 2024 r. na 47 nieruchomościach zanotowa-

no wynik ujemny w kwocie 2 838 461,67 zł, a na 48 wynik dodatni w kwocie 4 085 018,29 zł.

WYNIKI FINANSOWE NA POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH:

Lp.	Adres	SALDO NARASTAJĄCO 2025	
		Wynik WN	Wynik MA
1	Hawajska 1	1479,24	
2	Hawajska 2	1599,66	
3	Hawajska 3		51081,71
4	Hawajska 4		18821,37
5	Hawajska 5		293,65
6	Hawajska 6		231825,6
7	Hawajska 8		148967,62
8	Hawajska 10	57625,51	
9	Hawajska 12	41180,26	
10	Hawajska 13		77482,09
11	Hawajska 14	43745,48	
12	Hawajska 15	60392,32	
13	Hawajska 16		53733,13
14	Hawajska 17		9275,77
15	Hawajska 18	168761,41	
16	Hawajska 18A		134426,55
17	Hawajska 20		132857,6
18	Hawajska 21		26395,47
19	Malinowskiego 1		48524,88
20	Malinowskiego 2	53280,96	
21	Malinowskiego 3		25120,84
22	Malinowskiego 4	15851,77	
23	Malinowskiego 6	143952,52	
24	Dereniowa 52/54		160731,92
25	Malinowskiego 5		75284,22
26	Amundse-na 1	3933,62	
27	Amundse-na 3	4177,7	
28	Amundse-na 4		75380,74
29	Dybowskiego 1	205829,01	
30	Dybowskiego 3		66680,09
31	Dybowskiego 7		76336,66
32	Marca Polo 1	25892,75	
33	Marca Polo 2	76500,35	
34	Marca Polo 4	40969,89	
35	Miklaszewskiego 1		31840,19
36	Miklaszewskiego 2		30155,25
37	Miklaszewskiego 3		48368,49
38	Miklaszewskiego 4		49620,68
39	Miklaszewskiego 5	178567,96	
40	Miklaszewskiego 6		102435,48
41	Miklaszewskiego 9		52344,72
42	Miklaszewskiego 11		13323,4
43	Miklaszewskiego 12		40130,44
44	Miklaszewskiego 13		34639,56
45	Miklaszewskiego 14		232000,08
46	Miklaszewskiego 14A	94401,2	
47	Miklaszewskiego 16	48145,85	
48	Dereniowa 4		150713,04
49	Szczuki 1	95628,63	
50	Szczuki 2	24401,75	
51	Warchałowskiego 1		36808,89
52	Warchałowskiego 2		151262,61



» Koszty działalności Spółdzielni w 2025 roku - główne pozycje

Lp.	Adres	SALDO NARASTAJĄCO 2025	
		Wynik WN	Wynik MA
53	Warchałowskiego 3		40889,08
54	Warchałowskiego 6	46881,03	
55	Warchałowskiego 7		109425,64
56	Warchałowskiego 9		184557,63
57	Warchałowskiego 11		63983,73
58	Warchałowskiego 13	70965,03	
59	Wasilkowskiego 3		84442,07
60	Wasilkowskiego 4	75374,86	
61	Wasilkowskiego 6	165087,08	
62	Wasilkowskiego 7	62679,42	
63	Wasilkowskiego 8	30557,61	
64	Wasilkowskiego 9	118661,45	
65	Wasilkowskiego 10		83118,38
66	Wasilkowskiego 11	56627,7	
67	Wasilkowskiego 12		125998,24
68	Wasilkowskiego 14		155767,08
69	Wasilkowskiego 1A	23960,24	
70	Dereniowa 6	29298,22	
71	Dereniowa 8	64012,59	
72	Dereniowa 2C		307989,3
73	Dereniowa 1	38502,56	
74	Dereniowa 3	48614,45	
75	Dereniowa 5	89919,95	
76	Dereniowa 7	9736,43	
77	Dereniowa 13		102298,07
78	Hirszfelda 1	625,79	
79	Hirszfelda 2	145215,11	
80	Hirszfelda 3		12047,36
81	Hirszfelda 4		38482,6
82	Hirszfelda 5	4206,29	
83	Hirszfelda 6	9480,14	
84	Hirszfelda 7		7273,85
85	Hirszfelda 8	44641,22	
86	Hirszfelda 9	3674,4	
87	Hirszfelda 10	93444,94	
88	Hirszfelda 12		10823,64
89	Hirszfelda 14	147566,2	
90	Hirszfelda 16		85183,64
91	Hirszfelda 18		259076,43
92	Indiry Gandhi 27, 27A		21685,55
93	Dereniowa 10		772126,55
94	Pożytki	34693,6	141901,24
	Haw11, 19		6929,07
	Razem	3 108 733,45	4 692 872,59

REMONTY I KONSERWACJE ZASOBÓW SPÓŁDZIELCZYCH

Prace remontowe na dzień 31.12.2025 r. zostały zrealizowane na kwotę 10 109 615,90 zł, w tym 9 997 952,10 zł w budynkach mieszkalnych oraz 111 963,8 zł w pawilonach użytkowych.

Planowana kwota wydatków na budynki mieszkalne, po uwzględnieniu korekt Planu remontów, wynosiła 12 546 174,20 zł, wykonanie w wysokości 9 997 952,10 zł, stanowi 79,69% realizacji Planu.

W ramach prac remontowych wykonano m.in. remonty, wymiany i modernizacje:

- 102 płyt balkonowych i 31 barierki balkonowych w 36 budynkach;
- pokrycia dachowego w 6 budynkach;
- instalacji elektrycznej w 3 budynkach;
- instalacji centralnego ogrzewania w 9 budynkach;
- instalacji gazowej w 2 budynkach;
- drzwi wejściowych do klatek schodowych w 3 budynkach.

KONSERWACJE

Obok remontów planowanych i bieżących Spółdzielnia wykonuje prace konserwacyjne instalacji i urządzeń w budynkach i na terenach osiedlowych, które są niezbędne do właściwego użytkowania infrastruktury technicznej budynków jak również dla gwarancji bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Podstawowe prace wykonywane w ramach robót konserwacyjnych to:

- roboty elektryczne, pogotowie instalacji elektrycznej; oświetlenia, badanie wyłączników
- i oświetlenia awaryjnego,
- kontrola szczelności instalacji gazowych, w całym zasobach,
- utrzymanie sprawności dźwigów osobowych, badania UDT,
- przegląd instalacji wentylacyjnych we wszystkich budynkach,
- utrzymanie terenów zielonych, zabiegi pielęgnacyjne

drzew, nowe nasadzenia,

- wymiana piachu w piaskownikach,
- monitoring, konserwacja szlabanów, bram garażowych,
- konserwacja instalacji teletechnicznych, monitorowanie systemu p.poż,
- konserwacje instalacji hydraulicznych, pogotowie sanitarne
- konserwacje domofonów.

W 2025 r. na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 4 150 521,74 zł zrealizowano prace za kwotę 4 140 447,46 zł, co stanowi 99,78 % wykonania planu.

9. MEDIA

GOSPODARKA CIEPLNA

Wszystkie nasze zasoby są ogrzewane ciepłem systemowym z sieci ciepłowniczej Veolia. Koszty związane z ogrzewaniem są ustalane dla każdego z budynków z osobna na podstawie rzeczywistego zużycia ciepła (wskazania ciepłomierza w węźle cieplnym) oraz obowiązującej stawki za ciepło na podstawie taryfy zatwierdzonej przez prezesa URE.

W 2025 roku zasoby spółdzielcze zużyły łącznie 190 319 GJ energii cieplnej, tj. o 2,7 % więcej niż w poprzednim roku. Łączne koszty zakupu tej energii wyniosły 28 328 760,43 zł i były wyższe o 17 % w porównaniu do roku ubiegłego. W 2025 roku wystąpiły dwa czynniki wpływające na koszt zakupu

energii cieplnej – zakończenie okresu obowiązywania mechanizmu wsparcia odbiorców ciepła, czego skutkiem był wzrost kosztów zakupu energii w II półroczu oraz nieznaczny wzrost zużycia energii w porównaniu do ubiegłego roku.

Jeżeli spojrzymy na energię cieplną użytą wyłącznie do celów ogrzewania, to pobraliśmy jej 126 762 GJ i jest to wzrost w porównaniu z rokiem 2024 o 5,4 %. Koszty centralnego ogrzewania wyniosły 19 438 454,55 zł i były wyższe o 18,8 % (o ponad 3 070 tys. zł). Zużycie energii cieplnej do podgrzewu wody wyniosło 63 556,92 GJ i było niższe w porównaniu z rokiem poprzednim o 2,18 %. Jednocześnie koszty zakupu tej energii wyniosły 8 890 305,88 zł i były wyższe o 13,2 % niż rok wcześniej.

W wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania 43 budynki mieszkalne otrzymają zwroty na łączną kwotę 429 526,77 zł, a w przypadku 47 budynków wystąpią dopłaty na kwotę – 317 984,36 zł.

STRUKTURA KOSZTÓW OGRZEWANIA ZASOBÓW:

Koszty centralnego ogrzewania - opłata stała	3 593 975,89 zł
Koszty centralnego ogrzewania - opłata zmienna	15 844 478,66 zł
Koszty podgrzewu wody - opłata stała	846 567,26 zł
Koszty podgrzewu wody - opłata zmienna	8 043 738,62 zł

ZUŻYCIE WODY

Wszystkie budynki w zasobach SMB Imielin zasilane są wodą z sieci miejskiej.

Całość zasobów SMB Imielin jest opomiarowana. Liczniki główne mierzą globalną ilość wody używaną przez dany budynek w danym okresie, a w mieszkaniach i innych pomieszczeniach zainstalowane są liczniki indywidualne, wskazujące zużycie w poszczególnych lokalach.

W roku 2025 zasoby Spółdzielni zużyły łącznie 472 017,59 m³ wody, tj. o 4,09 % mniej niż w roku poprzednim. Ciepłej wody zużyto 184 302 m³ w porównaniu do 175 624 m³ zużytych w roku 2024, to wzrost zużycia na poziomie 4,94 %.

W 2025 r. nastąpiła podwyżka cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, z 13,72 zł/m³ na 14,90 zł/m³ w lipcu. Są to ceny taryfowe, niezależne od Spółdzielni.

10. GOSPODARKA FINANSOWA

W obecnych uwarunkowaniach gospodarczych, w sytuacji znacznego wzrostu cen materiałów i usług, prowadzenie właściwej gospodarki finansowej Spółdzielni jest najważniejszym zadaniem Zarządu i Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zarząd dokonuje bieżących analiz sytuacji ekonomicznej poszczególnych nieruchomości i podejmuje szereg decyzji mających na celu z jednej strony wypracowanie maksymalnych oszczędności, a z drugiej strony poszukuje dodatkowych dochodów.

W wyniku prowadzenia takiej polityki działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała globalnie wynik dodatni w kwocie 3.884.371,97 zł netto.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej w roku 2026 i latach następnych.

STAN ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

Zaległości ogółem z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych osób uprawnionych oraz czynszu najmu i dzierżawy na dzień 31.12.2025 r. wyniosły 2 909,93 tys. zł co stanowi 3,45 % należności rocznych (84 325,11 tys. zł). Stan zadłużenia użytkowników lokali i dzierżawców zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 0,47 %.

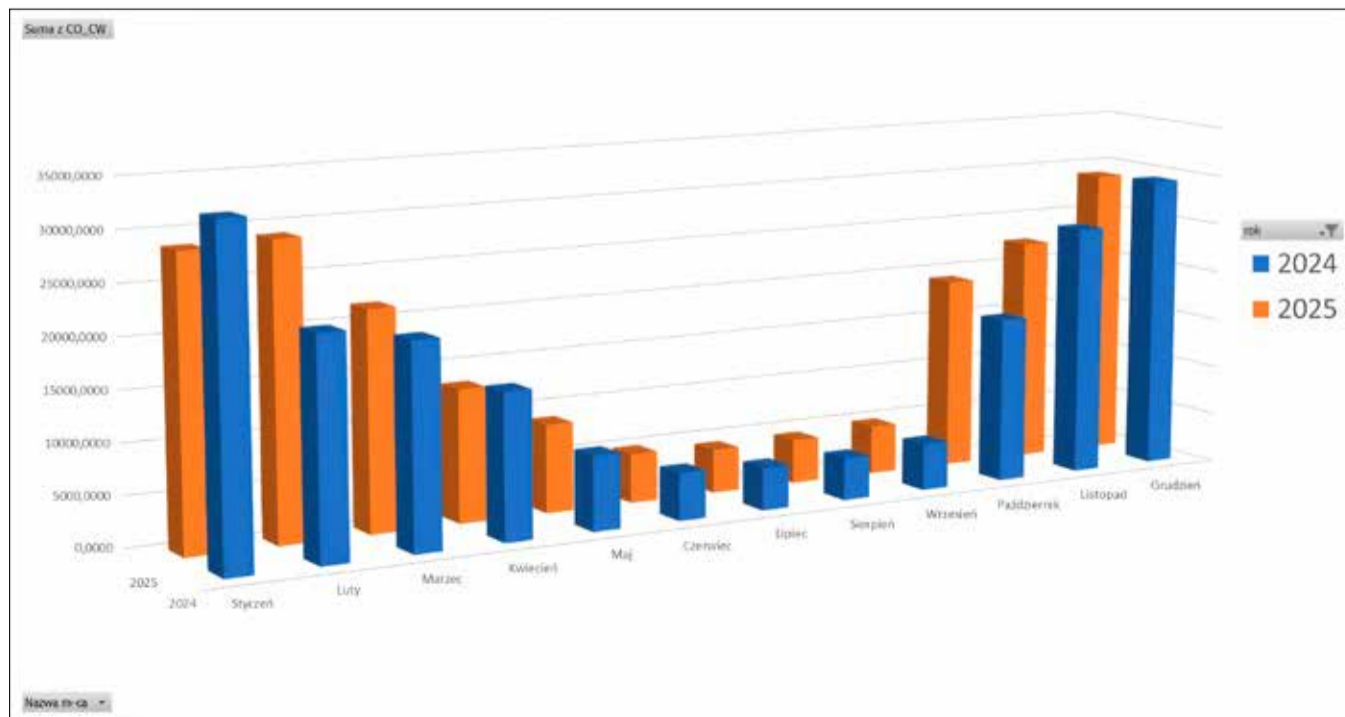
ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT OGÓLEM ZA LOKALE MIESZKALNE

Zaległość w opłatach za lokale mieszkalne na 31.12.2025 r. wynosi 2 505,13 tys. zł, co stanowi 3,36 % należności. Zadłużenie to w porównaniu do analogicznego okresu roku ubiegłego zmniejszyło się o 0,31 %.

ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH OGÓLEM ZA LOKALE UŻYTKOWE, WŁASNOŚCIOWE, PARKINGI I DZIERŻAWĘ:

Zaległość w opłatach za pozostałe lokale na 31.12.2025 r. wynosi 414,81 tys. zł, co stanowi 0,48 % należności ogółem.

W roku 2025 prowadzone były wielokierunkowe działania w stosunku do osób zalegających z opłatami za lokale, zarówno na etapie windykacji przedsądowej (monitoring telefoniczny i mailowy, wezwania do zapłaty, ugody przedsądowe), jak i na etapie windykacji sądowej (pозwy o wydanie nakazów zapłaty, postępowania komornicze, postępowania w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku w przypadku długów spadkowych).



**ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA
LOKALE MISKALNE ZA ROK 2025
W PORÓWNIANIU DO ROKU 2024:**

Zaległości w opłatach:	
2024	2025
niedopłaty do 1 miesiąca	
180 909,42 zł	195 442,25 zł
opóźnienia od 1 do 3 miesięcy	
436 230,95 zł	559 390,23 zł
od 3 do 6 miesięcy	
236 274,30 zł	227 941,28 zł
od 6 do 12 miesięcy	
205 957,93 zł	182 017,08 zł
Powyżej roku	
1 497 155,29 zł	1 340 339,48 zł

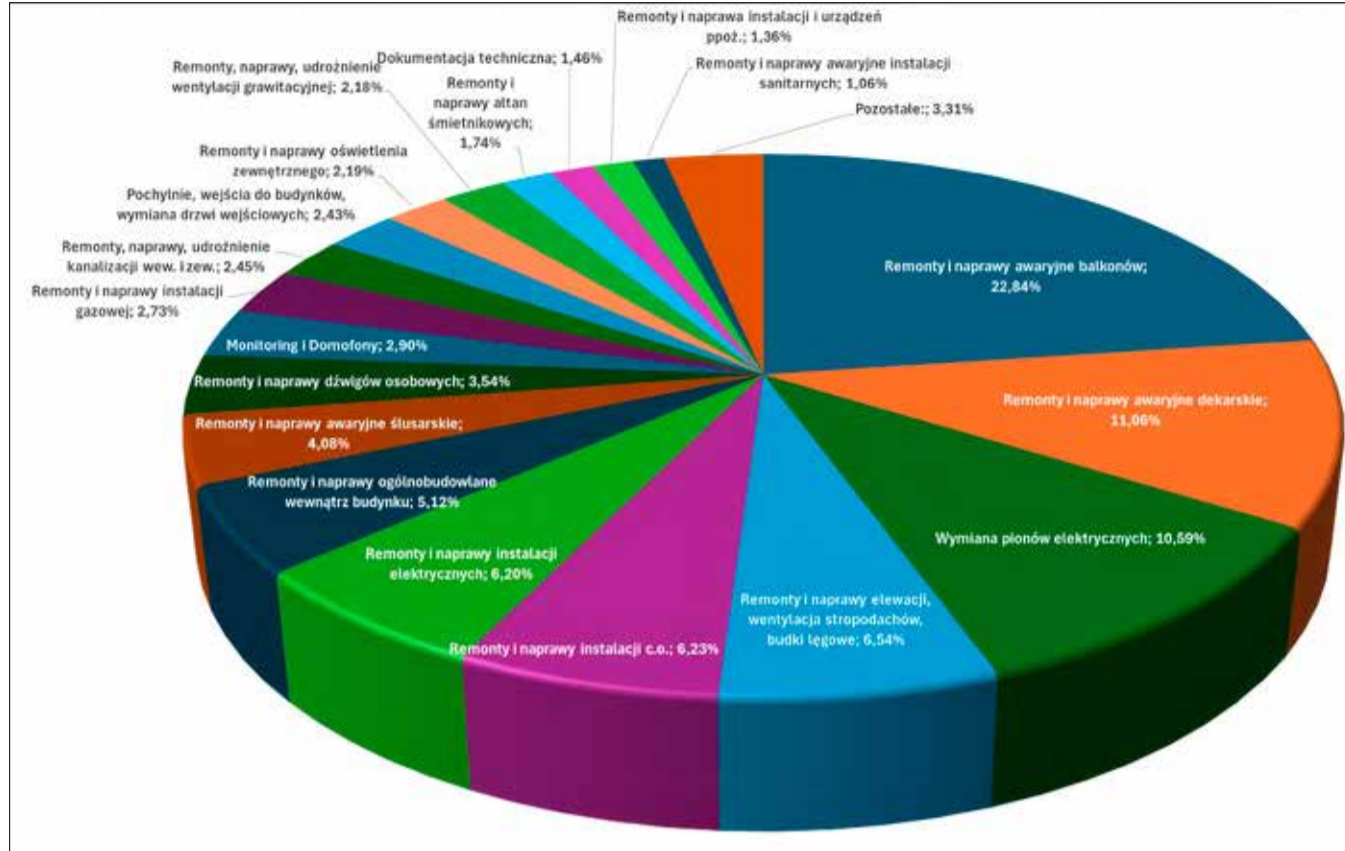
**11. DZIAŁALNOŚĆ
KULTURALNA**

Działalność kulturalna była realizowana w dwóch placówkach: w Domu Kultury na Amundsena 4 oraz w Galerii Działań przy Marco Polo 1.

**KULTURA W 2025 ROKU
MOŻE POCHWALIĆ
SIĘ ZDOBYTYMI
WYRÓŻNIENIAMI.**

W marcu młodzieżowy zespół muzyczny Silence Noise otrzymał I nagrodę w konkursie piosenki, zorganizowanym przez Dom Kultury Włochy w ramach XXIII Mazowieckiego Festiwalu Dziecięcej i Młodzieżowej Twórczości Artystycznej ASTERIADA. Zespół prowadzi muzyk Adam Kulis. W każdą środę odbywają się próby zespołu. W czerwcu placówka odebrała z rąk pani minister Marzeny Okła-Drewnowicz certyfikat „Miejsce Przyjazne Seniorom”, przyznane przez Radę Seniorów Warszawy. Nie ulega wątpliwości, że miejsce zawsze było przyjazne osobom w wieku senioralnym, mają tu swoją siedzibę od wielu lat ZKR-PiBWP, Związek Emerytów, Rencistów, koło 22.

Organizujemy zajęcia aktywizujące tę grupę społeczną. Projekt „Dojrzały, aktywny i z pasją” z wieloma ciekawymi zajęciami był właśnie dedykowany seniorom i cieszył się uznaniem. Wielu seniorów wzięło w nim udział jak również w organizowanych wycieczkach po Warszawie. Było to przedsięwzięcie trzyletnie, zakończone w 2025 roku, zrealizowane dzięki uprzejmości Fundacji Hereditas, z którą współpracujemy. W lutym zorganizowaliśmy wystawę Pana Fredo Ojdy „Otwarte czasoprzestrzenie” w Galerii Działań. Pan Ojda był



» Diagram ukazujący udział poszczególnych grup robót w wykonaniu planu remontów za 2025 r.

wieloletnim pracownikiem SMB Imielin, a w galerii odbywały się wystawy wielu wybitnych artystów. To była pierwsza wystawa w tym miejscu Artysty Freda Ojdy, w ten sposób chcieliśmy podziękować mu za wkład pracy w działalność placówki. Była to piękna uroczystość, w której wzięli udział przedstawiciele Dzielnicy Ursynów i Zarząd SMB Imielin.

Wystawy odbywają się również w Domu Kultury przy Amundsena 4. Grupa seniorów może pochwalić się wyjątkowymi umiejętnościami malarskimi to „Nasze Talenty”. W 2025 roku odbyły się cztery wystawy, ale wyjątkowym echem odbiła się wystawa „Chłopi”, w związku z obchodzoną Rokiem 2025 Władysława Reymonta. Było to wydarzenie, które opisał Kulturalny Ursynów. Wystawa połączona z występami artystycznymi, śpiewem, tańcem i kuchnią. Wszystko utrzymane w epoce, ze strojami samych artystek, uczestników i organizato-

rów wydarzenia. Dom Kultury to także miejsce na mapie Ursynowa, w którym organizowane są turnieje szachowe.

**TEN ROK OBFITOWAŁ
W KONCERTY
ZNANYCH I CENIONYCH
ARTYSTÓW.**

Nasze zaproszenie przyjął m.in. Krzysztof Daukszewicz, Piotr Kuźniak z zespołu Trubadurzy. W 2025 roku udało nam się zrealizować także kilka własnych, autorskich projektów. „Ukryte w drzewa i morskich głębinach” dla szkół i przedszkoli, „Rodzinne Śpiewanki” czyli muzyczne warsztaty międzypokoleniowe, „Muzyczna Kuchnia 2025”.

Kolejny rok nasza Grupa Artystyczna Dereń ma możliwość spotykać się na warsztatach prowadzonych przez Krystynę Wysocką-Kochan. Grupa miała możliwość zaprezentować wokalne umiejętności na koncertach w Domu Kultury oraz na scenie UCK Alternatywy. W listopadzie z wyjątkowym koncertem

wystąpił Chór SURMA, najstarszy chór w Polsce, w grudniu zaprosiliśmy najmłodszych z rodzinami na wydarzenie „Dziadek do orzechów”. Program, przygotowanie i udział samych pracowników DK. Udało się także zaangażować uczestników wydarzenia, było aktywne czytanie, prezentacja grupy baletowej. Atrakcją była także ubiera- na choinka w ogródku i po raz pierwszy oświetlona. Było to magiczne spotkanie. Cały rok to oczywiście zajęcia prowadzone przez naszych pracowników i podnajemców. To co zaplanowaliśmy na ten rok udało się zrealizować a nawet więcej, oczywiście przy dużym wsparciu finansowym Dzielnicy Ursynów. Dzięki współpracy z innymi ośrodkami kultury, możemy realizować ciekawe przedsięwzięcia i promować nasze grupy twórcze.

**DOM KULTURY
W LICZBACH:**

- W 2025 r. z różnych form działań kulturalnych skorzystało 3133 osoby (rok wcześniej 2715 osób).
- Działa 22 sekcji i kół zainteresowań m.in.: nauka gry na keyboardzie, gitarze, warsztaty plastyczne dla dzieci i seniorów, blok zajęć dla najmłodszych 2+, taniec w kręgu, orientalny, balet dla dzieci, teatr dla dzieci, gimnastyka

przy muzyce, joga, pilates, zdrowy kręgosłup, emisja głosu, zajęcia szachów, warsztaty Grupy Artystycznej Dereń

- Dom Kultury to miejsce spotkań koła nr 22 Emerytów i Rencistów, klubu seniora „Słoneczko”, Związku Kombatantów Rzeczypospolitej Polskiej i Byłych Więźniów Politycznych.
- W 2025r. zrealizowano: 8 wystaw plastycznych, 8 koncertów dla dorosłych, 5 prezentacji grup twórczych, odbyły się 3 wieczorki taneczne seniorów.
- W ramach projektu „Dojrzały, aktywny i z pasją” odbyło się 36 zajęć, m.in. smart senior, planszówki, joga, usprawniające, misy i gongi oraz wycieczki po Warszawie, wszystko bezpłatnie.
- Dla dzieci szkolnych i przedszkolnych 15 spotkań w ramach projektu autorskiego „Ukryte w drzewach i morskich głębinach”, Muzyczne Śpiewanki” 4 spotkania dla muzykujących rodzin.
- Wzięliśmy udział w Warszawskich Dniach Seniora i Międzypokoleniowym Korowodzie Kreatywności, promując działalność placówki.
- Odbyły się 4 Turnieje Szachowe.
- Seniorzy mieli możliwość uczestniczyć w warsztatach pomocy przedme-

dycznej prowadzonych przez Straż Miejską oraz w warsztatach o bezpieczeństwie finansowym.

12. PODSUMOWANIE

Rok 2025 upłynął pod znakiem stabilnego rozwoju. Pomimo trudności związanych ze wzrostem kosztów związanych z usługami i materiałami oraz kosztów pracy udało nam się wypracować na koniec roku dodatni wynik finansowy w kwocie 3,884 mln zł.

Poczyniliśmy znaczne postępy w regulacji gruntów, doprowadziliśmy do ustanowienia użytkownika wieczystego na znacznych obszarach enklawy Mikłaszewskiego i przyczyniliśmy się do skutecznego oddalenia wielu roszczeń na pozostałych gruntach.

W zakresie remontów w ubiegłym roku zaplanowano do wykonania prace za łączną kwotę 12,5 mln zł, a wykonano je na poziomie 10,1 mln zł (79,7% wykonania finansowego).

W 2025 roku działało 23 komitety domowe i wciąż powstają nowe. Jest to bardzo cenne dla naszej spółdzielni.

Szeroko prowadzona działalność kulturalna prowadzona przez Spółdzielnię cieszy się uznaniem mieszkańców, w różnych zajęciach i wydarzeniach organizowanych przez Spółdzielnię wzięło udział ponad 3100 osób (wzrost o 15% w stosunku do roku ubiegłego).

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzuje się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków są realizowane terminowo.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie dziękuje za dobrą współpracę oraz zaangażowanie naszym mieszkańcom, członkom Spółdzielni, pracownikom, wszystkim organom spółdzielni, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej i Komitetów Domowych.



**SPÓŁDZIELNIA CHARAKTERYZUJE SIĘ
DOBRA PŁYNNOCIĄ FINANSOWĄ**

DOM KULTURY ZAPRASZA

Spacery warszawianistyczne dla seniorów

Fundacja Hereditas zaprasza warszawskich seniorów do udziału w bezpłatnych spacerach warszawianistycznych realizowanych w ramach projektu „Senioralny rytm Warszawy – spacery, potańcówki i warsztaty przez cały rok”.

To cykl spotkań w przestrzeni miasta, podczas których będziemy odkrywać historię Warszawy, jej architekturę, znane i mniej oczywiste miejsca, dawne ulice, lokalne opowieści oraz postaci związane ze stolicą.

Spacery prowadzone będą w spokojnym tempie, dostosowanym do potrzeb osób starszych. Będzie czas na słuchanie, rozmowę, zadawanie pytań i wspólne odkrywanie miasta.

Dla kogo?
 Dla osób 60+, które:

- lubią Warszawę i chcą lepiej poznać jej historię,
- cenią spacery w dobrym towarzystwie,
- chcą aktywnie i ciekawie spędzać czas,
- interesują się kulturą, architekturą i lokalnym dziedzictwem.

Udział jest bezpłatny



Fundacja HEREDITAS
 MALKOTŁOWNIA
 DOM KULTURY smb imielin
 projekt współfinansuje miasto stołeczne Warszawa

UCZESTNICY ZAJĘĆ MUZYCZNYCH ZAPRASZAJĄ NA KONCERT

POKAZ UMIEJĘTNOŚCI GRY KEYBOARD GITARA



18.06.2026r.
 godz: 17:00

INSTRUKTOR: Adam Kulis



DOM KULTURY smb imielin
 Dom Kultury SMB Imielin
 ul. Amundsena 4

Cykl herbacianych spotkań jako praktyka kulturowa uważności i dialogu

Kameralne spotkania, które pozwalają się zatrzymać, spotkać i porozmawiać poza codziennym pośpiechem.

- różne herbaty i opowiadania
- rozmowy i uważne słuchanie
- proste rytuały i wspólna obecność
- lokalne miejsca na Ursynowie

DOŁĄCZ DO SPOTKAŃ
 Udział bezpłatny. Nie trzeba mieć doświadczenia – wystarczy chęć bycia.
 Więcej informacji i zapisy: [Zeskanyj kod QR](#)

HARMONOGRAM
 Maj – grudzień 2026
 30 maja 14:00 – 16:00

DOM KULTURY IMIELIN
 ul. Amundsena 4
 02-776 Warszawa

WYSTAWA PRAC PLASTYCZNYCH DZIECI I MŁODZIEŻY z Pracowni Sztuki Dziecka

Galeria Działań
 ul. Marcja Pola 1
 wystawa czynna do końca czerwca i od września: wtorek, środa, czwartek w godz. 16-00 - 19-00

Wernisaz 16 czerwca godz. 17-00



MÓJ Imielin

Biuletyn informacyjny SMB Imielin
 ISSN 2959-2848 | Numer: 1 (11) / 2026

Wydawca:


Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana Imielin
 © ul. E. Malinowskiego 5, 02-776 Warszawa
 ☎ www.smbimielin.pl ☎ Sekretariat: 22 546 19 00

PODRĘCZNE TELEFONY:

Punkt zgłoszeń usterek: 22 546 19 24

Pogotowie elektryczne (całodobowo): 798 055 572

Pogotowie hydrauliczne (po godzinach pracy Spółdzielni)
 ↳ enklawa Hawajska, Wasilkowskiego: 604 409 995
 ↳ enklawa Hirszfelda, Miklaszewskiego: 604 409 995

Wykonanie:
 WlasnaGazeta.pl . Layout / DTP: Leszek Waligóra / Presspect.pl,
 Lic.: Unicorn Squad, Flat Icon

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWO-BUDOWLANEJ „IMIELIN” W 2024 ROKU

INFORMACJE PODSTAWOWE:

Podstawą działalności Rady Nadzorczej (dalej: RN) Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” (dalej: SMB „Imielin”) jest Statut zarejestrowany przez Sąd Rejonowy dla Miasta st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy KRS, 6 lutego 2008 r. (ze zmianami) oraz Regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli 7 czerwca 2006 r.

SKŁAD RADY NADZORCZEJ SMB „IMIELIN”:

Od 1 stycznia 2025 r. skład Rady Nadzorczej nie był zmieniany i wraz z powierzonymi funkcjami przedstawiał się następująco:

1. Agnieszka Bernas-Coškun – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Marta Tutka – Wiceprzewodnicząca Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej od maja 2025 r., Przewodnicząca Komisji Konkursowej do maja 2025 r.
3. Joanna Müller – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Wojciech Kuc
5. Adam Baryłka
6. Agnieszka Bieniek
7. Małgorzata Gregorczyk-Cendrowska
8. Anna Kowalska
9. Łukasz Mazur – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej do maja 2025 r.
10. Alexander Mischzenko
11. Przemysław Prochera – Przewodniczący Komisji Technicznej od listopada 2025 r.

12. Iuliu Rab – Przewodniczący Komisji Technicznej od kwietnia do listopada 2025 r.
13. Marcin Romeyko-Hurko
14. Piotr Ulicki – Przewodniczący Komisji Technicznej do kwietnia 2025 r.
15. Joanna Wiśniewska.

KOMISJE RADY NADZORCZEJ DZIAŁAŁY W NASTĘPUJĄCYCH SKŁADACH:

KOMISJA REWIZYJNA:

- Przewodniczący/a (kolejno): Łukasz Mazur, Marta Tutka.
- Członkowie: Agnieszka Bernas-Coškun, Agnieszka Bieniek, Anna Kowalska, Alexander Mischzenko, Joanna Müller i Marcin Romeyko-Hurko.

KOMISJA TECHNICZNA:

- Przewodniczący (kolejno): Piotr Ulicki, Iuliu Rab, Przemysław Prochera.
- Członkowie: Adam Baryłka, Małgorzata Gregorczyk-Cendrowska, Anna Kowalska, Wojciech Kuc, Alexander Mischzenko, Marcin Romeyko-Hurko i Joanna Wiśniewska.

KOMISJA KONKURSOWA:

- Przewodnicząca: Marta Tutka.
- Zastępca Przewodniczącej: Alexander Mischzenko.
- Sekretarz: Przemysław Prochera.
- Członkowie: Joanna Müller, Agnieszka Bernas-Coškun, Piotr Ulicki.

POSIEDZENIA RADY NADZORCZEJ I KOMISJI:

Od 1 stycznia 2025 r. do 10 marca 2026 r. Rada Nadzorcza odbyła 16 posiedzeń. Średnia frekwencja na jej

posiedzeniach wynosiła 100%.

Komisja Rewizyjna odbyła 16 posiedzeń. Średnia frekwencja na jej posiedzeniach wynosiła 76%.

Komisja Techniczna odbyła również 16 posiedzeń. Średnia frekwencja na jej posiedzeniach wynosiła 80%.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Spółdzielni, Zarząd, Główna Księgowa oraz zaproszeni goście m.in. biegły rewident i kandydaci do Zarządu. Zatwierdzone protokoły z posiedzeń Rady Nadzorczej zamieszczone zostały na stronie internetowej Spółdzielni, na wniosek członków Spółdzielni są również udostępniane do wglądu w siedzibie Spółdzielni.

DZIAŁALNOŚĆ RADY NADZORCZEJ:

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza realizowała zadania zgodnie z Planem pracy Rady Nadzorczej na 2025 r. oraz Planem pracy Rady Nadzorczej na 2026 r.

Do porządku obrad posiedzeń Rady Nadzorczej włączane były również sprawy wynikające z bieżących potrzeb np. wyrażenie zgody na przekształcenie gruntów lub wybór członka zarządu.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła 20 uchwał. Dotyczyły one m.in.: uchwalenia planu gospodarczo-finansowego, uchwalania regulaminów i ich zmian, upoważnień do działania oraz spraw

związanych ze stosunkiem pracy Zarządu Spółdzielni w tym ocen okresowych. Wykaz uchwał stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

W 2025 r. przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni, która obejmowała również kontrolę działalności Rady Nadzorczej w latach 2023-2024. Lustrator stwierdził, że: Rada Nadzorcza Spółdzielni działała w oparciu o postanowienia Statutu oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Szczegółowe badanie lustracyjne wykazało, że Rada Nadzorcza realizowała zadania zgodnie z przyjętym Planem Pracy. Ponadto uznał, że zgodnie ze Statutem Spółdzielni przedmiotem obrad były plany remontów i zatwierdzenia planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Wskazał również, że Rada Nadzorcza respektowała art. 88a § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze, tj. poddała badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni.

NAJWAŻNIEJSZE DZIAŁANIA RADY NADZORCZEJ (W TYM KOMISJI RADY) WEDŁUG POWIERZONYCH JEJ KOMPETENCJI:

1. Uchwalanie planów gospodarczo-finansowych

A) RADA NADZORCZA, UCHWAŁIŁA PLAN GOSPODARczo-FINANSOWY SMB „IMIELIN” NA 2025 R. PRZYJĘTO W NIM PRZYCHODY NA POZIOMIE 84 276,38 TYS. ZŁ ORAZ KOSZTY W WYSOKOŚCI

83 764,34 TYS. ZŁ. W PORÓWNIANIU DO PLANU NA 2024 R. PRZYCHODY I KOSZTY BYŁY WYŻSZE O 7%. PRZYJĘTY WZROST ODPOWIADAŁ PLANOWANEMU PRZEZ RZĄD POZIOMOWI INFLACJI W 2025 R. ORAZ BYŁ NIŻSZY O 1,5% OD WZROSTU MINIMALNEGO WYNAGRODZENIA. WZIĘTO PRZY TYM POD UWAGĘ ZNACZNY WZROST OPŁAT ZA GAZ I ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ SPOWODOWANY ZAKOŃCZENIEM WSPARCIA PRZEZ PAŃSTWO.

Po raz pierwszy RN zróżnicowała stawki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, aby były one dostosowane do wyników finansowych konkretnych nieruchomości. Stawki dla lokali mieszkalnych w poszczególnych nieruchomościach kształtowały się od 1,9 zł/m² (nowe zasoby) do 4,0 zł/m² powierzchni lokalu. Podjęto jednakże decyzję o maksymalnej stawce 4 zł za m² powierzchni lokali mieszkalnych dla członków Spółdzielni w tym zakresie. W odniesieniu do stawek funduszu remontowego pozostawiono zróżnicowanie na dotychczasowe trzy stawki (1,9 zł/m², 2,0 zł/m² oraz 2,5 zł/m²) w ramach starych zasobów.

W trakcie 2025 r. Rada Nadzorcza czterokrotnie zmieniła Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na 2025 r., w tym trzykrotnie zaktualizowała Plan remontów na 2025 r. Zmiany wynikały głównie z konieczności wprowadzenia dodatkowych zadań wynikających z dokonanych przeglądów okresowych budynków oraz z zakończonych przetargów i zawartych umów z wykonawcami.

B) RADA NADZORCZA W 2025 R., ZGODNIE ZE STATUTEM, ZATWIERDZIŁA ZAŁOŻENIA DO PLANU

GOSPODARczo-FINANSOWEGO NA 2026 ROK.

Zwrócono uwagę na: podstawowe uwarunkowania makroekonomiczne projektu ustawy budżetowej na 2026 r., w tym prognozowaną inflację oraz ich oddziaływanie, m.in. na wzrost opłat z tytułu: zużycia energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu i wody, podatku od nieruchomości oraz dzierżawy gruntów. Zapoznano się z nowymi stawkami użytkowania wieczystego dla dziewięciu uregulowanych nieruchomości w enklawie Miklaszewskiego, które były znacznie wyższe od dotychczasowych stawek dzierżawy tych nieruchomości.

C) UCHWAŁĄ NR 13/2025 Z 15 GRUDNIA 2025 R. RADA NADZORCZA PRZYJĘŁA PLAN GOSPODARczo-FINANSOWY NA 2026 R.

Ustalono w nim przychody w wysokości 88 724,79 tys. zł oraz koszty w wysokości 86 420,94 tys. zł. W odniesieniu do planu finansowego za 2025 r. przychody zwiększono o 5,2%, a koszty o 3,2%, tj. poniżej prognozowanej wysokości inflacji 4% oraz w wysokości wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Wzięto pod uwagę zakończenie państwowego wsparcia mieszkańców w zakresie dopłat do ogrzewania i podgrzewu ciepłej wody, co znacznie (ok. 30%) wpłynie na zwiększenie kosztów w tym zakresie.

Rada Nadzorcza wskazała nieruchomości, w których występują znaczące niedobory środków finansowych, w szczególności te, w których ujemny wynik występował w kilku pozycjach planu (np. eksploata-

cja i fundusz remontowy) z zaleceniem dla Zarządu ponownego przeanalizowania planowanych wydatków i ograniczenia ich do niezbędnego minimum, aby nie generować większych kosztów. W związku z wnioskiem Zarządu o zaktualizowanie stawek za eksploatację i utrzymanie zasobów, w świetle prognozowanych zmian taryf zarekomendowała ustalenie nowych stawek z uwzględnieniem poziomu inflacji i wzrostu minimalnego wynagrodzenia. Przyjęto również maksymalną stawkę za eksploatację w wysokości nieprzekraczającej 5 zł/m². W wyniku szczegółowej analizy:

- w zakresie eksploatacji w przypadku 7 budynków obniżono stawki od 0,50 do 1 zł/m². W kolejnych 10 budynkach pozostawiono stawki na niezmiennym poziomie. W większości budynków ograniczono wzrost stawki do maksymalnie 0,50 zł/m². Najwyższa podwyżka ok. 1 zł/m² dotyczyła 10 budynków generujących bardzo wysokie koszty utrzymania. Nie przekroczyła ona jednak 5 zł/m². Jednocześnie Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi szczegółowe zbadanie przyczyn tak wysokich kosztów, sprawdzenie poprawności księgowania kosztów oraz podjęcie działań w celu znacznego ograniczenia kosztów lub uzyskania dodatkowych przychodów,
- w przypadku konserwacji zasobów w 86 nieruchomościach nastąpiła niewielka korekta stawek od 2 do 12 groszy/m². Wzrost stawki za konserwację nastąpił w tzw. nowych zasobach z powodu konieczności zaktualizowania utrzymywanej przez wiele lat bardzo niskiej stawki konserwacji, w związku ze znacznym wzrostem kosztów konserwacji (systemy elektryczne, windy, zieleń) tych budynków,
- w przypadku nowych zasobów Rada Nadzorcza wprowadziła partycypację w kosztach konserwacji wind i domofonów przez osoby posiadające miejsca postojowe i komórki lokatorskie, niebędące jednocześnie właścicielami lokali w tych

nieruchomościach. Znacznie obniżyło to koszty konserwacji ww. rzeczy ponoszone przez właścicieli lokali.

Przeanalizowano również obowiązujące stawki funduszu remontowego, ujemne stawki bilansu otwarcia dla funduszy remontowych wybranych budynków, niezrealizowane w 2025 r. zadania z funduszu remontowego oraz znaczący wzrost cen materiałów i robocizny w składanych ofertach przetargowych. W 2025 r. nadal duża liczba (36) nieruchomości miała ujemne saldo na funduszu remontowym (od minus 15 tys. zł do minus 670 tys. zł). Dla 21 nieruchomości saldo było wyższe niż minus 250 tys. zł, w tym aż 6 budynków miało saldo od minus 400 tys. zł do minus 670 tys. zł. Tak wysokie minusy są najczęściej pokłosiem wielu prac remontowych wykonywanych wiele lat wcześniej (w większości przed 2009 r.) lub konieczności wykonania prac dostosowujących budynki do obecnych przepisów przeciwpożarowych.

Rada Nadzorcza zapoznała się również z przygotowaną przez Zarząd symulacją spłaty tego zadłużenia przez poszczególne budynki. Przy zachowaniu dotychczasowych stawek najbardziej zadłużony budynek spłaci swoje obecne zobowiązania po 5 latach, a najdłużej - prawie 10 lat - swoje zadłużenie będzie spłacał inny budynek zadłużony na prawie 600 tys. zł. Wszystko to przy założeniu braku jakichkolwiek prac remontowych w tych budynkach, co mogłoby jednak spowodować zagrożenie dla zdrowia mieszkańców.

W wyniku tych szczegółowych analiz w przypadku 17 nieruchomości stawki na fundusz remontowy pozostały bez zmian. Stawki f. remontowego w 61 nieruchomościach wzrosły o 0,30-0,50 zł/m². Największy wzrost stawek dotyczył tylko 14 nieruchomości z bardzo wysokimi niedoborami (powyżej 300 tys. zł) na funduszu remontowym, w tym dla 11 nieruchomości stawka wzrosła o 1 zł/m², dla dwóch o 1,5 zł/m², a dla jednej o 2 zł/m² (nie-

ruchomość z zadłużeniem ponad 550 tys. zł). Zmiany stawek w tych 14 nieruchomościach zostały jednak w większości zniwelowane zmniejszeniem innych stawek (np. eksploatacji, c.o. oraz konserwacji wind).

Urealnienie stawek eksploatacji i konserwacji uchroni zdecydowaną większość budynków od powstania niedoborów, które będą musiały być pokryte w kolejnych latach. Natomiast zwiększenie stawek na funduszu remontowym pozwoli najbardziej zadłużonym nieruchomościom na szybszą spłatę zadłużenia, a pozostałym na rozpoczęcie oczekiwanych prac remontowych w bliższym terminie.

2. NADZÓR I KONTROLA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI, W SZCZEGÓLNOŚCI:

A) BADANIE OKRESOWYCH SPRAWOZDAŃ ORAZ SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH:

- W 2025 r. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła sprawozdanie finansowe za 2024 rok.

Po przeanalizowaniu: poszczególnych składników bilansu, rachunku zysków i strat, zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych oraz dodatkowych informacji (m.in. w zakresie zobowiązań i należności Spółdzielni) nie stwierdzono nieprawidłowości. Rada Nadzorcza zapoznała się również z raportem biegłego rewidenta z badania ww. sprawozdania. W opinii biegłego rewidenta: dane wskazane w sprawozdaniu finansowym były poprawne i kompletne. Nie stwierdzono naruszenia prawa. Spółdzielnia wywiązała się z obowiązków wynikających z ustawy o rachunkowości, m.in. przeprowadziła wymagane inwentaryzacje. Rachunek zysków i strat wykazywał zysk netto w wysokości ponad 5,9 mln zł i był dużo lepszy w relacji do roku poprzedniego (3,1 mln zł). Biegły rewident, na podstawie przeprowadzonego audytu i wniosków wynikających z badania dokumentów, zarekomendował Radzie Nadzorczej pozytywne zaopiniowanie sprawozdania finansowego. W związku

z powyższym Rada Nadzorcza zarekomendowała Walnemu Zgromadzeniu w 2025 r. zatwierdzenie ww. sprawozdania finansowego.

- W 2026 r. Rada Nadzorcza, z powodu zakończenia kadencji w marcu 2026 r., nie miała możliwości dokonania oceny sprawozdania finansowego za 2025 r. Niemniej dokonała oceny wykonania planu gospodarczo-finansowego, wyniku finansowego i planu remontów za 2025 r. – opis w części b) niniejszego sprawozdania.

B) KONTROLA WYKONANIA PLANÓW GOSPODARczo-FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI:

Rada Nadzorcza kontrolowała, z kwartalną częstotliwością, wykonanie planu gospodarczo-finansowego na 2025 r. Stałą kontrolą objęto m.in. realizację planu eksploatacji, planu konserwacji oraz fundusz remontowy. Kwartalne kontrole wykonania planu wykazały, że realizowany był on zgodnie z przyjętymi założeniami. Pozytywnie oceniono również osiągnięty wynik finansowy za 2025 rok.

Wyższe koszty poniesione zostały w kilku pozycjach (m.in. konserwacja zieleń, monitoring i ochrona, konserwacja dźwigów, rozliczenie gazu, energia elektryczna), co zostało jednak zrekompensowane oszczędnościami wypracowanymi w innych pozycjach (np. pustostany, centralne ogrzewanie, wynagrodzenia, materiały i paliwo).

Kwartalne kontrole wykonania planu remontów na 2025 r. wykazywały zadowalającą realizację większości zaplanowanych zadań. Zasadniczą zmianą było zdecydowane ograniczenie realizacji prac zleczanych poza przyjętym planem remontowym. Spółdzielnia wykonywała głównie remonty, które były ujęte w przyjętym planie. Ogłoszane przetargi obejmowały prace ujęte w ww. planie remontów na 2025 r. Negatywnym zjawiskiem w 2025 r., niezależnym od Spółdzielni, był wzrost liczby unieważnianych przetargów. Główną przyczyną tego stanu było otrzymywanie ofert na realizację zadań

w znacznie wyższych kwotach niż zaplanowano. Wy magało to ponownej analizy zaplanowanych kosztów remontów. W przypadku ofert oscylujących w granicach 10% zaplanowanej kwoty i wystarczającej ilości środków na funduszu remontowym danej nieruchomości Rada Nadzorcza wyrażała zgodę na zmianę planu remontów.

Dodatkowo szczegółowo skontrolowane zostały m.in. kwestie dotyczące:

- kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody,
- kosztów gazu i energii elektrycznej w częściach wspólnych,
- kosztów sporządzania operatów szacunkowych,
- kosztów umarzenia wartości nieruchomości,
- kosztów związanych z rozbiórką pustostanu,
- kosztów sądowych i kosztów zastępstw procesowych,
- kosztów energii elektrycznej w budynku Spółdzielni,
- zadłużenia lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc parkingowych i parkingów społecznych oraz działań Spółdzielni podejmowanych w celu jego zmniejszenia,
- pozostałych kosztów działalności operacyjnej i finansowej.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły umarzenia wartości nieruchomości, zapłaty błędnej/zawyżonej faktury za energię elektryczną, nierzetelnego odbioru prac oraz podobnie jak w zeszłym roku: przypisania kosztu do niewłaściwych nieruchomości i ujęcia niektórych kosztów w konserwacji zasobów zamiast w funduszu remontowym (i odwrotnie). Wskazane nieprawidłowości były niezwłocznie usuwane i korygowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. W wyniku ww. kontroli uzyskano prawie 1 mln zł na rzecz mieszkańców, m.in. odzyskano kwotę ponad 130 tys. zł tytułem zwrotu za energię elektryczną, skorygowano umorzenie wartości dwóch nieruchomości o ponad 500 tys. zł oraz zmniejszono o ok. 300 tys. koszty pustostanów.

Poza ww. kontrolą realizacji planu i kosztów, Rada Nadzorcza skontrolowała następujące postępowania przetargowe oraz zapytania o cenę:

- Dostawę i montaż instalacji fotowoltaicznej na budynku SMB „Imielin” przy ulicy Malinowskiego 5 w Warszawie – trzy kolejne przetargi,
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ul. Wasilkowskiego 1a w Warszawie,
- Wykonanie przebudowy wewnętrznej drogi osiedlowej na terenie SMB „Imielin” przy ulicy Dereniowej 5 oraz ul. Hirszfelda 8,
- Przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego SMB „Imielin” na lata 2025-2026,
- Wykonanie wymiany pionów elektrycznych (WLZ) w budynkach SMB „Imielin” przy ul. Hawajskiej 8, Hirszfelda 10, Dybowskiego 3,
- Wykonanie remontu balkonów w budynkach mieszkalnych SMB „Imielin”,
- Najem lokali mieszkalnych w zasobach SMB „Imielin”,
- Wykonanie remontu klatek schodowych w budynkach przy ul. Wasilkowskiego 4 oraz przy ul. Wasilkowskiego 12,
- Wykonanie dachowej instalacji PV w systemie zaprojektuj i wybuduj w budynkach SMB Imielin.

Uwagi Rady Nadzorczej do ww. przetargów dotyczyły głównie zmiany lub uzupełnienia specyfikacji warunków zamówienia, terminów składania ofert oraz załączonej dokumentacji technicznej. Stwierdzono również, że część niezbędnych prac nie była ujęta w specyfikacjach, co skutkowało ponoszeniem dodatkowych kosztów oraz że część przedmiarów kosztorysowych została wykonana niezgodnie z obowiązującymi zasadami. Nie stwierdzono działania niezgodnego z prawem. W wyniku kontroli rozliczenia przetargów stwierdzano najczęściej nieprawidłowy podział na poszczególne nieruchomości wydatków poniesionych na remonty ciągów pieszo-jezdných, wymianę oświetlenia zewnętrznego oraz modernizację placów zabaw, w tym

pominięcie części nieruchomości w udziale w poniesionych wydatkach. Wyniki wszystkich kontroli zostały przekazane Zarządowi do wykorzystania. Większość zaleceń została przyjęta do realizacji, a błędy w ewidencji księgowej poprawione.

Rada Nadzorcza w dalszym ciągu zwracała uwagę na konieczność konsekwentnego egzekwowania zapisów umów w zakresie gwarancji wykonania zleconych prac oraz na konieczność ujmowania takich zapisów w części obowiązujących umów. Rada Nadzorcza wielokrotnie wniosowała do Zarządu o zwiększenie nadzoru nad prawidłowym odbiorem prac. Pozytywnie odebrała zintensyfikowanie działań Zarządu w zakresie nakładania kar za wykonywanie prac niezgodnie z zawartymi umowami. Zarząd występował do wykonawców z wezwaniami do zapłaty kar umownych m.in. za nieterminowe wykonanie umowy oraz nierzetelne wykonanie prac.

Pozytywnie przyjęto opracowany po raz pierwszy przez Zarząd: Harmonogram przeprowadzania postępowań przetargowych w 2026 r. Zdaniem Rady Nadzorczej pozwoli on na lepsze zaplanowanie prac Spółdzielni, terminowe opracowywanie dokumentacji technicznej oraz sprawne ogłaszanie postępowań. Powinien on również wyeliminować ryzyko wykonywania remontów w niewłaściwej kolejności i poprawić nadzór nad pracami remontowymi. Ocena jego funkcjonowania i realizacji pozostawiono nowej Radzie Nadzorczej.

Biorąc pod uwagę wyniki ww. kontroli Rada Nadzorcza pozytywnie oceniała wykonanie planu gospodarczo-finansowego, w tym planu remontów za I, II i III kwartał 2025 r. oraz za cały 2025 r.

C) DOKONYWANIE OKRESOWYCH OCEN WYKONANIA PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ JEJ ZADAŃ GOSPODARCZYCH:

I. Ocena pracy Zarządu:

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym trzykrotnie oceniła prace Zarządu. Oceny dokonywano

w zakresie: jakości obsługi mieszkańców, rzetelności (skrupulatność, efektywność, terminowość) w ramach realizacji statutowych zadań Spółdzielni, zarządzania gospodarką finansową Spółdzielni, realizacji zaleceń innych organów Spółdzielni oraz zarządzania zespołem pracowników Spółdzielni. Oceny przedstawiały się następująco:

- za II półrocze 2024 r. Prezes Zarządu uzyskał ocenę na poziomie 75,2% (na 100% możliwych do uzyskania). Ówczesny Wiceprezes Zarządu uzyskał ocenę na poziomie 28,9%,
- za I półrocze 2025 r. Prezes Zarządu uzyskał ocenę na poziomie 77,9%. Wiceprezes Zarządu uzyskał ocenę na poziomie 72,6%,
- za II półrocze 2025 r. Prezes Zarządu uzyskał ocenę na poziomie 88,3%. Wiceprezes Zarządu uzyskał ocenę na poziomie 84,5%.

II. Nadzór i kontrola nad szczegółową działalnością Zarządu:

- nadzór nad postępowaniem Zarządu w sprawie regulacji gruntów: w październiku 2024 r. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na nabycie przez SMB „Imielin” prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Warszawie przy ul. J. Miklaszewskiego 11, 13 i 16, ul. B. Dybowskiego 1, 3 i 7 oraz ul. R. Amundsena 1, 3 i 4. W 2025 r. pozytywnie zaopiniowała również dwa projekty uchwał na Walne Zgromadzenie dotyczące ustanowienia służebności dla ww. adresów oraz dla nieruchomości przy ul. Hawajskiej 1.

Rada Nadzorcza nadzorowała działania Zarządu m.in. w zakresie dalszego regulowania gruntów, w szczególności pod adresami: Miklaszewskiego 9, 14 i 14A, Hawajska 13, 15, 16, 17 i 21 oraz Malinowskiego 2, w związku z prawomocnym oddaleniem roszczeń do ww. działek. Za zasadne uznała działania Zarządu w zakresie skierowania pisma do Urzędu Dzielnicy o wskazanie możliwości ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego dział-

tek z urządzonymi i funkcjonującymi parkingami.

- nadzór nad realizacją zadania inwestycyjnego pn. „Zadanie VI”: Rada Nadzorcza nadzorowała negocjacje Zarządu z właścicielami lokali użytkowych pod adresem Dereńniowa 6. W sierpniu 2025 r. jednogłośnie podjęła uchwałę w sprawie założeń organizacyjno-finansowych dla ww. zadania, w której określono m.in. przeznaczenie inwestycji – wyłącznie dla członków SMB „Imielin”, zakres rzeczowy, zasady finansowania oraz ustalono wstępną kalkulację kosztów, następnie dokonała zmiany planu gospodarczo-finansowego w tym zakresie. W grudniu 2025 r. jednogłośnie przyjęła uchwałę w sprawie upoważnienia Zarządu do zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży lokali niemieszkalnych oraz umów o budowę lokali zamiennych w ramach realizacji inwestycji „Zadanie VI”.
- nadzór nad przeprowadzeniem przez Zarząd inwentaryzacji pomieszczeń dodatkowych/lokali niemieszkalnych we wszystkich nieruchomościach. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeprowadzenia: spisu wszystkich pomieszczeń i lokali niemieszkalnych we wszystkich nieruchomościach (w pierwszej kolejności w starych zasobach), zaktualizowania informacji czy dane pomieszczenia są wynajmowane/używane, czy zajmowane bez tytułu prawnego, ustalenia czy pomieszczenia są wykorzystywane zgodnie z umową lub przeznaczeniem. W 2025 r. Spółdzielnia zinwentaryzowała 100% pomieszczeń i lokali. W okresie sprawozdawczym zaktualizowała informację o wynajmie/użyczeniu pomieszczeń w odniesieniu do ok. 20% lokali. Natomiast Rada Nadzorcza w grudniu 2025 r. przygotowała trzy projekty nowych regulaminów wynajmu lokali mieszkalnych, pomieszczeń dodatkowych i miejsc pod nośniki informacyjne oraz dzierżawy i użyczenia terenu SMB „Imielin”.
- kontrola i bieżący nad-

zór sytuacji parkingów społecznych (rzeczowa, finansowa i prawna) przy ul. Wasilkowskiego 1A, Hawajskiej 17 i Miklaszewskiego 14. Rada Nadzorcza nadzorowała działania Zarządu związane z ustaleniem stawek wynajmu ww. parkingów społecznych w kolejnych latach oraz działania w zakresie uporządkowania stanu faktycznego na parkingu społecznym Wasilkowskiego 1a, w tym otwarcie wjazdu na ww. parking i sukcesywne udostępnianie wolnych miejsc parkingowych mieszkańcom okolicznych budynków.

- kontrola najmu lokali mieszkalnych i użytkowych w zasobach SMB „Imielin”: Rada Nadzorcza przeprowadziła szczegółową kontrolę najmu lokali. Stwierdzono m.in. braki proceduralne, niespójność postanowień w umowach, niejednorodność umów dotyczących tego samego przedmiotu najmu, brak należytego zabezpieczenia interesów najmy, niską jakość ogłoszeń, brak całościowego nadzoru nad wynajmem, brak pełnej dokumentacji remontowej najmowanych lokali, brak waloryzacji stawek najmu. Rada Nadzorcza zawnioskowała do Zarządu m.in. o: uporządkowanie i uspołnienie wszystkich umów najmu, skompletowanie pełnej dokumentacji (remontowej) każdego lokalu, zwiększenie nadzoru nad najmem, wprowadzenie indeksacji stawek np. w oparciu o dane GUS lub zróżnicowanie stawek w podziale np. dla członków/nie członków Spółdzielni czy dla organizacji pozarządowych/podmiotów komercyjnych.
- nadzór nad działaniami Zarządu po ujawnieniu się wady konstrukcyjnej budynku Hirszfelda 2: Rada Nadzorcza zapoznała się z informacjami o pilnej konieczności remontu budynku z powodu wady konstrukcyjnej (sztywne połączenie dwóch części budynku klatką schodową bez dyktacji, powodujące pęknięcia i odchylenie ścian). W następnej kolejności zapoznała się z eksperty-

zą budowlaną dotyczącą zabezpieczenia stropu oraz planowanym zakresem prac remontowych. Przeanalizowała stan środków na funduszu remontowym i wskazała na potrzebę utworzenia funduszu celowego, na którym zbierane będą środki na pokrycie ww. remontu. Zasugerowała pilne spotkanie z mieszkańcami budynku i poinformowanie ich o sytuacji wraz z przedstawieniem im kolejnych etapów prac.

- nadzór nad inwestycjami energetycznymi: Rada Nadzorcza monitorowała wszystkie przetargi na instalację fotowoltaiki na budynku przy ul. Malinowskiego 5. W następnej kolejności przeanalizowano możliwości montażu fotowoltaiki na kolejnych budynkach, także w połączeniu z pompami ciepła i możliwością odzyskania ciepła z wentylacji. W wyniku szczegółowej analizy wskazała budynki do montażu PV: Hawajska 17, Hawajska 18A, Hirszfelda 16, Miklaszewskiego 12. Ponadto przeanalizowała koszty systemów typu Ciepłomat, w ich wyniku zarekomendowała pozostanie przy fotowoltaice. Na wniosek jednego z członków Rady Nadzorczej, Rada Nadzorcza przeanalizowała kwestię montażu anten GSM na dachach budynków SMB „Imielin”, jednakże w związku z różnicą zdań w tym zakresie zobowiązano Zarząd do przeprowadzenia ankiet wśród mieszkańców.
- nadzór nad warunkami oświetlenia osiedlowego: Rada Nadzorcza wielokrotnie analizowała oświetlenie uliczne i enklaw, wskazując miejsca wymagające poprawy, m.in.: nieoświetlone, oślepiające przechodniów, uciążliwe dla mieszkańców, itp. Zwrócono uwagę na niejednorodny system oświetlenia oraz problemy z czujnikami zmierzchowymi powodującymi zbyt późne lub zbyt wcześnie włączanie światła. Rada Nadzorcza uznała, że modernizacja oświetlenia jest pilna i opłacalna, zarówno pod względem bezpieczeństwa, jak i kosztów energii. Wnio-

ski z kontroli przekazane Zarządowi dotyczyły m.in.: doświetlenia ciemnych miejsc, wymiany opraw na LED o wysokiej efektywności, montażu inteligentnych czujników zmierzchowych i włączników astronomicznych oraz wdrożenia centralnego systemu sterowania oświetleniem.

- kontrola poprawności wymiany zaworów podpionowych i ich nastaw w celu optymalizacji temperatury na instalacji ciepłej wody użytkowej i tym samym obniżenia kosztów podgrzewu C.W.U. W wyniku kontroli dokumentacji z 2022/2023 roku stwierdzono wykonywanie znacznej części prac, nie ujętych w umowie, na podstawie dodatkowych zleceń, których wartość przekraczała kwotę z umowy. Oględziny w miejscu wykonywanych prac w porównaniu z kosztorysem powyko-

cych systemów, jak i dla nowej inwestycji. Następnie należy przeprowadzić konsultacje z mieszkańcami enklaw objętych projektem. Zarekomendowała modernizację systemu, która powinna uwzględniać m.in.: identyfikację pojazdów (RFID, automatyczne rozpoznawanie tablic), integrację z monitoringiem, jednolite zasady dostępu i obsługi oraz rozszerzenie systemu o parkometry dla obcych pojazdów.

- nadzór nad utrzymaniem zieleni i rewitalizacją terenów: Rada Nadzorcza przeprowadziła analizę polityki Spółdzielni w zakresie nowych nasadzeń, wycinek i pielęgnacji zieleni. Zalecono szczegółowy przegląd umowy z firmą odpowiadającą za zieleń oraz egzekwowanie prawidłowego wykonania prac. Zobowiązano Zarząd do każdorazowego informowania mieszkańców o planowanych wycinkach drzew. Rada Nadzorcza podkreśliła również potrzebę rewitalizacji boiska sportowego oraz stworzenia przestrzeni rekreacyjnych dla młodzieży i seniorów. Zarekomendowała Zarządowi przeprowadzenie konsultacji z mieszkańcami.
- kontrola działań w zakresie usuwania graffiti: Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeprowadzenia prac w zakresie usunięcia graffiti na budynkach mieszkalnych na terenie Spółdzielni. Dodatkowo zgłaszano szkody w zakresie graffiti do ubezpieczyciela w celu sfinansowania ich usunięcia z otrzymanych odszkodowań.

D) PRZEDKŁADANIE WALNE-MU ZGROMADZENIU WNIOSKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI:

Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikami przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2022-2024 oraz z jej wnioskami, tj.:

- kontynuacji prowadzonych działań mających na celu doprowadzenie do pełnego uregulowania stanu prawnego posiadanych gruntów – Rada Nadzorcza w trybie ciągłym nadzoruje działania w tym zakresie,

- zaktualizowania i dostosowania do obowiązujących przepisów prawa oraz postanowień Statutu następujących regulaminów Spółdzielni: Regulaminu Rady Nadzorczej, Regulaminu Zarządu oraz Polityki rachunkowości – zaktualizowano politykę rachunkowości, Rada Nadzorcza przygotowała projekt regulaminu Rady Nadzorczej już w 2024 r. i przedłożyła pod obrady Walnego Zgromadzenia.

Wnioski polustracyjne, z powodu zakończenia kadencji tej Rady, powinny zostać przedłożone Walnemu Zgromadzeniu w 2026 r. przez Radę Nadzorczą na kadencję 2026-2029.

- Rada Nadzorcza okresowo zapoznawała się z informacją Zarządu na temat stanu realizacji wniosków z przeprowadzonej lustracji pełnej Spółdzielni za lata 2019-2021, tj.:
- kontynuacji działań w zakresie regulacji gruntów – Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę wyrażającą zgodę na ustanowienie użytkownika wieczystego na rzecz Spółdzielni dla dziewięciu nieruchomości w enklawie Mikłaszewskiego,
- zaktualizowania regulaminów oraz polityki rachunkowości – Rada Nadzorcza zaktualizowała część regulaminów, przygotowała projekty kolejnych regulaminów, Zarząd opracował nową politykę rachunkowości obowiązującą od 1 stycznia 2026 r.,
- prawidłowego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych – zakończono prace w tym zakresie, książki prowadzone są na bieżąco i prawidłowo,
- podejmowania decyzji w zakresie odwoływania członków zarządu, którym Walne Zgromadzenie nie udzieliło absolutorium, w formie uchwały – nie wystąpiła taka sytuacja.

3. ZATWIERDZANIE STRUKTURY ORGANIZACYJNEJ SPÓŁDZIELNI:

W 2025 r. Rada Nadzorcza zatwierdziła zmianę struktury organizacyjnej Spółdzielni. W wyniku tych

zmian stan zatrudnienia zmniejszył się o kolejne 1,3 etatu do 62,8 etatu. W sumie od początku swojej kadencji Rada Nadzorcza zmniejszyła zatrudnienie w Spółdzielni o ponad 25 etatów.

4. UCHWALANIE REGULAMINÓW NIEZASTRZEŻONYCH DO KOMPETENCJI WALNEGO ZGROMADZENIA:

W pierwszej kolejności Rada Nadzorcza wraz z Zarządem opracowała projekt nowego Statutu SMB „Imielin”, który został przedstawiony mieszkańcom i wniesiony na obrady Walnego Zgromadzenia Członków SMB „Imielin” w czerwcu 2025 r. Rada Nadzorcza w przedstawionym Walnemu Zgromadzeniu projekcie Statutu uwzględniła większość uwag członków Spółdzielni wniesionych do projektu w 2024 r., w szczególności w zakresie udzielania pełnomocnictw oraz uchwalania regulaminu inwestycyjnego przez Walne Zgromadzenie.

W 2025 r. Rada Nadzorcza kontynuowała prace nad opracowaniem i uchwaleniem nowych regulaminów w zakresie działalności Spółdzielni. Prace te prowadzone były we współpracy z Zarządem Spółdzielni, przy udziale radcy prawnego, głównej księgowej oraz wielu merytorycznych pracowników Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym przyjęto Regulamin E-BOK oraz Regulamin w sprawie ustalania zasad

Nr uchwały	Uchwała w sprawie	Data uchwały, Nr protokołu
1	Zmiany uchwały nr 14 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z 16 grudnia 2024 r. dot. uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin” na rok 2025.	17.02.2025 r., Protokół nr 2
2	Wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu SMB „Imielin” ds. eksploatacyjno-technicznych	17.02.2025 r., Protokół nr 2
3	Nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno-technicznych	17.02.2025 r., Protokół nr 2
4	Przyznania uznaniowej premii półrocznej Panu Rafałowi Januskiewiczowi po zakończeniu półrocza lipiec – grudzień 2024 r.	17.02.2025 r., Protokół nr 2
5	Zmiany uchwały nr 14 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z 16 grudnia 2024 r. dot. uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin” na rok 2025, zmienionej uchwałą nr 1 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z 17 lutego 2025 r.	7.07.2025 r., Protokół nr 8
6	Uchwalenia Regulaminu elektronicznego biura obsługi Klienta (e-BOK) w Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w Warszawie	7.07.2025 r., Protokół nr 8
7	Założeń organizacyjno – finansowych dla zadania inwestycyjnego pn. „Zadanie VI” w Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Imielin” w Warszawie	29.08.2025r., Protokół nr 9
8	Zmiany uchwały nr 14 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z 16 grudnia 2024 r. dot. uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin” na rok 2025, zmienionej uchwałami nr 1 z 17 lutego 2025 r. i 5 z 7 lipca 2025 r.	29.08.2025r., Protokół nr 9

» Wykaz uchwał Rady Nadzorczej SMB „Imielin”, kadencja Rady Nadzorczej 2023 – 2026, 2025 r.

okresowej oceny członków Zarządu SMB „Imielin”. Dokonała również zmiany regulaminu organizacyjnego SMB „Imielin”.

Opracowano projekty kolejnych regulaminów:

- częściowej refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej, drzwi balkonowych, drzwi zewnętrznych oraz doposażenia istniejącej stolarki w nawiewniki,
- wynajmu lokali mieszkalnych w SMB „Imielin”,
- wynajmu pomieszczeń dodatkowych w SMB „Imielin”,
- wynajmu miejsc pod nośniki informacyjne oraz dzierżawy lub użyczenia terenu w SMB „Imielin”,
- w sprawie ustalania zasad wynagradzania członków Zarządu SMB „Imielin”.

5. PODEJMOWANIE UCHWAŁ DOTYCZĄCYCH ZMIAN W SKŁADZIE ZARZĄDU SMB „IMIELIN”:

Konkurs na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu do spraw eksploatacyjno-technicznych SMB „Imielin” został rozstrzygnięty 21 lutego 2025 r., w jego wyniku Rada Nadzorcza podjęła uchwałę o wyborze na to stanowisko oraz podpisała umowę o pracę na czas określony (10 miesięcy) z Panem Tomaszem Fazanem.

Rada Nadzorcza w grudniu 2025 r. podjęła decyzję o przedłużeniu na czas nieokreślony stosunku pracy z dotychczasowym Zastępcą Prezesa Zarządu.

6. ROZPATRYWANIE SKARG I ZAŻAŁEŃ NA DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU:

W 2025 i 2026 roku członkowie Rady Nadzorczej odbyli 15 dyżurów w siedzibie Spółdzielni, w trakcie których spotkali się z 43 mieszkańcami Spółdzielni. Zgłaszane przez nich sprawy dotyczyły głównie: próśb o przeprowadzenie remontów, dostosowania budynków do potrzeb osób z niepełnosprawnościami, szczegółowego wyjaśnienia rozliczeń, skarg na pracowników Spółdzielni i wykonawców remontów. Zagadnienia te były przedstawiane i szczegółowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej, w trakcie których m.in. rekomendowano sposób ich załatwienia przez Zarząd.

W większości posiedzeń Rady Nadzorczej uczestniczyli członkowie Spółdzielni aktywnie zabierając głos w interesujących ich kwestiach.

W 2025 i 2026 roku do Rady

Nadzorczej wpłynęły 102 pisma od mieszkańców SMB „Imielin”. Bezpośrednio do Rady Nadzorczej skierowano 14 pism, dotyczyły one m.in. odwołań przez wykonawców od kar za nie należyte wykonanie umów nałożonych przez Zarząd Spółdzielni, wniosków dot. montażu szlabanów w enklawie Hawajska i Hirszfelda, uwag do planowanej wycinki drzew, pochwały za pracę gospodarza domu, braku odpowiedzi Zarządu na pismo, skargi na pracownika ochrony oraz wniosku o przyspieszenie prac nad regulaminem wynajmu pomieszczeń dodatkowych. Rada Nadzorcza udzieliła odpowiedzi na osiem pism, sześć nie wymagało odpowiedzi (wnioski zostały uwzględnione). Pozostałe 88 pism mieszkańcy skierowali do Zarządu i do wiadomości Rady Nadzorczej. Dotyczyły one głównie zgłaszania usterek i awarii w budynkach, wniosków o remonty (balkonów, boisk, elektryczności), reklamacji rozliczeń mediów, skarg na zachowanie wykonawców remontów, sporów sąsiedz-

Nr uchwały	Uchwała w sprawie	Data uchwały, Nr protokołu
1	Nabycia nieruchomości	19.01.2026 r., Protokół nr 1
2	Przyznania uznaniowej premii półrocznej Panu Rafałowi Januskiewiczowi po zakończeniu półrocza lipiec – grudzień 2025 r.	9.03.2026 r., Protokół nr 3
3	Przyznania uznaniowej premii półrocznej Panu Tomaszowi Fazanowi po zakończeniu półrocza lipiec – grudzień 2025 r.	9.03.2026 r., Protokół nr 3
4	Ustalenia miesięcznego limitu kilometrów za korzystanie z prywatnego samochodu osobowego dla celów służbowych przez Pana Tomasza Fazana – Zastępcę Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno – technicznych	9.03.2026 r., Protokół nr 3

» Wykaz uchwał Rady Nadzorczej SMB „Imielin”, kadencja Rady Nadzorczej 2023 – 2026, 2026 r.

Nr uchwały	Uchwała w sprawie	Data uchwały, Nr protokołu
9	Zmiany uchwały nr 4/2021 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z dnia 5 lipca 2021 roku w sprawie ustalenia zasad okresowej oceny członków Zarządu SMB „Imielin”	29.08.2025r., Protokół nr 9
10	Przyznania uznaniowej premii półrocznej Panu Rafałowi Januskiewiczowi po zakończeniu półrocza styczeń – czerwiec 2025 r.	29.08.2025r., Protokół nr 9
11	Zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowo – Budowlanej „Imielin”	17.11.2025 r., Protokół nr 12
12	Zmiany uchwały nr 14 Rady Nadzorczej SMB „Imielin” z 16 grudnia 2024 r. dot. uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SMB „Imielin” na rok 2025, zmienionej uchwałami nr 1 z 17 lutego 2025 r., nr 5 z 7 lipca 2025 r. i nr 8 z 29 sierpnia 2025 r.	17.11.2025 r., Protokół nr 12
13	Uchwalenia planu gospodarczo – finansowego SMB „Imielin” na 2026 r.	15.12.2025 r., Protokół nr 13
14	Nawiązania stosunku pracy z Zastępcą Prezesa Zarządu ds. eksploatacyjno – technicznych SMB „Imielin”	15.12.2025 r., Protokół nr 13
15	Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych SMB „Imielin” za rok 2025 i za rok 2026	15.12.2025 r., Protokół nr 13
16	Upoważnienia Zarządu do zawarcia przedwstępnych umów sprzedaży lokali niemieszkalnych w budynku przy ul. Dereniowej 6 w Warszawie oraz umów o budowę lokali zamiennych w ramach realizacji inwestycji „Zadanie VI”	15.12.2025 r., Protokół nr 13

kich oraz zakłóceń porządku. Rada Nadzorcza na bieżąco rozpatrywała wnioski, skargi i zażalenia Spółdzielców. W przypadku pism do Zarządu i będących w jego kompetencjach RN monitorowała terminowość udzielenia odpowiedzi przez Zarząd.

7. INNA DZIAŁALNOŚĆ:

Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do sporządzenia uwag do przedstawionego na przełomie 2025/2026 roku projektu Planu Ogólnego obejmującego m.in. dwie enklawy:

Hawajska i Miklaszewskiego, dla których nie opracowano miejskiego planu zagospodarowania przestrzennego. Uwagi te wraz z uwagami złożonymi przez mieszkańców Spółdzielni zostały przekazane do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy.

PODSUMOWANIE

W niniejszym sprawozdaniu przedstawiono najważniejsze zagadnienia, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym. Szczegółowe informacje na temat

działalności Rady znajdują odzwierciedlenie w protokołach z posiedzeń.

Jednocześnie Rada Nadzorcza wnosi o przyjęcie niniejszego sprawozdania oraz pozytywną ocenę jej pracy w przedstawionym okresie sprawozdawczym.

Sekretarz Rady Nadzorczej
w kadencji 2023-2026
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej
w kadencji 2023-2026

ZAŁĄCZNIKI:

Załącznik nr 1 – Wykaz uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą w 2025 i 2026 r.

SKRÓCONA WERSJA BILANSU Z POMINIĘCIEM POZYCJI ZEROWYCH

SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA 2025 ROK JEST DOSTĘPNA W PRZYGOTOWANYCH MATERIAŁACH NA WALNE ZGROMADZENIE

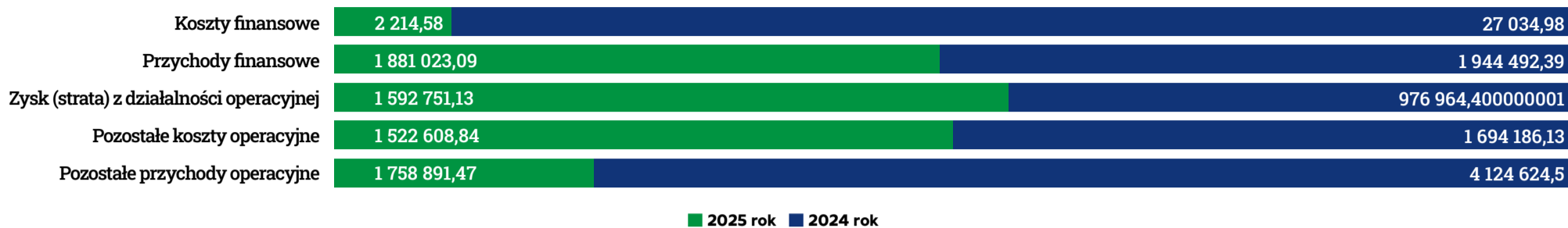
AKTYWA	2025	2024
A. Aktywa trwałe	106 322 996,25	112 061 641,78
I. Wartości niematerialne i prawne	4 698,19	5 295,60
3. Inne wartości niematerialne i prawne	4 698,19	5 295,60
II. Rzeczowe aktywa trwałe	103 971 782,87	107 934 271,41
1. Środki trwałe	103 971 782,87	107 934 271,41
a) prawo użytkowania wieczystego gruntu	18 465 943,21	19 640 995,33
b) grunty własne	12 772 047,25	12 798 049,72
c) budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	72 020 016,95	74 950 983,43
d) urządzenia techniczne i maszyny	530 565,94	422 518,92
e) środki transportu	81 176,41	0,00
f) inne środki trwałe	102 033,11	121 724,01
IV. Inwestycje długoterminowe	2 346 515,19	4 122 074,77
1. Nieruchomości 040//074 saldo	2 346 515,19	4 122 074,77
B. Aktywa obrotowe	56 880 011,30	60 253 111,51
I. Zapasy	1 319 802,56	1 324 771,26
1. Materiały	0,00	0,00
2. Półprodukty i produkty w toku	868 023,33	424 906,84
3. Produkty gotowe	451 779,23	899 864,42
II. Należności krótkoterminowe	4 333 984,58	4 517 710,48
3. Należności od pozostałych jednostek i osób uprawnionych	4 333 984,58	4 517 710,48
3.1. Należności od pozostałych jednostek	1 678 583,29	1 828 225,18
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	109 291,19	104 120,74
- do 12 miesięcy	45 645,19	38 474,74
- powyżej 12 miesięcy	63 646,00	65 646,00
b) z tytułu podatków, dotacji, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	49 365,04	22 534,99
c) inne	1 073 033,97	1 286 665,53
d) dochodzone na drodze sądowej	446 893,09	414 903,92
3.2. Pozostałe należności od osób uprawnionych	2 655 401,29	2 689 485,30
b) opłaty od lokali mieszkalnych i użytkowych	2 655 401,29	2 689 485,30
III. Inwestycje krótkoterminowe	40 820 005,88	41 590 375,38
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	40 820 005,88	41 590 375,38
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	40 820 005,88	41 590 375,38
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	1 472 578,23	2 221 133,31
- inne środki pieniężne	39 269 299,80	39 277 682,44
- inne aktywa pieniężne	78 127,85	91 559,63
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	10 406 218,28	12 820 254,39
1. Niedobór z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej	3 108 733,45	2 838 461,67
2. Saldo WN funduszu remontowego - nieruchomości	7 198 253,42	9 916 293,38
4. Pozostałe 650	99 231,41	65 499,34
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	843 157,01	684 152,62
Aktywa razem	164 046 164,56	172 998 905,91

PASYWA	2025	2024
A. Fundusz własny	125 447 580,24	132 803 279,64
I. Fundusz podstawowy	73 632 311,97	76 529 602,06
1. Fundusz udziałowy	1 295 652,59	1 298 169,59
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych	690 926,78	714 121,51
3. Fundusz wkładów budowlanych	71 645 732,60	74 517 310,96
II. Fundusz zasobowy	47 930 896,30	50 364 245,64
VI. Zysk (strata) netto	3 884 371,97	5 909 431,94
B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	38 598 584,32	40 195 626,27
I. Rezerwy na zobowiązania	761 814,60	685 185,60
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	673 618,00	596 989,00
- długoterminowa	227 783,00	220 053,00
- krótkoterminowa	445 835,00	376 936,00
3. Pozostałe rezerwy	88 196,60	88 196,60
- długoterminowa	88 196,60	88 196,60
II. Zobowiązania długoterminowe	699 421,24	1 331 373,71
3. Wobec pozostałych jednostek	699 421,24	1 331 373,71
e) inne	699 421,24	1 331 373,71
III. Zobowiązania krótkoterminowe	32 114 474,62	33 981 397,07
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek i osób uprawnionych	16 418 817,83	19 179 860,65
3.1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	13 933 212,76	17 090 149,93
d) z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	9 619 058,34	9 308 421,39
- do 12 miesięcy	7 510 860,35	7 351 719,81
- powyżej 12 miesięcy	2 108 197,99	1 956 701,58
g) z tytułu podatków, cel, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	919 621,29	769 793,58
i) inne	3 394 533,13	7 011 934,96
3.2. Pozostałe zobowiązania wobec osób uprawnionych	2 485 605,07	2 089 710,72
b) z tytułu nadpłat od lokali mieszkalnych i użytkowych	2 485 605,07	2 089 710,72
4. Fundusze specjalne	15 695 656,79	14 801 536,42
a) Fundusz Remontowy	15 646 057,46	14 768 670,09
b) ZFŚS	49 599,33	32 866,33
IV. Rozliczenia międzyokresowe	5 022 873,86	4 197 669,89
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe	5 022 873,86	4 197 669,89
b) krótkoterminowe (opt.przekształceniowa)	330 001,27	112 651,60
b2 nadwyżka z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wsp.	4 692 872,59	4 085 018,29
Pasywa razem	164 046 164,56	172 998 905,91

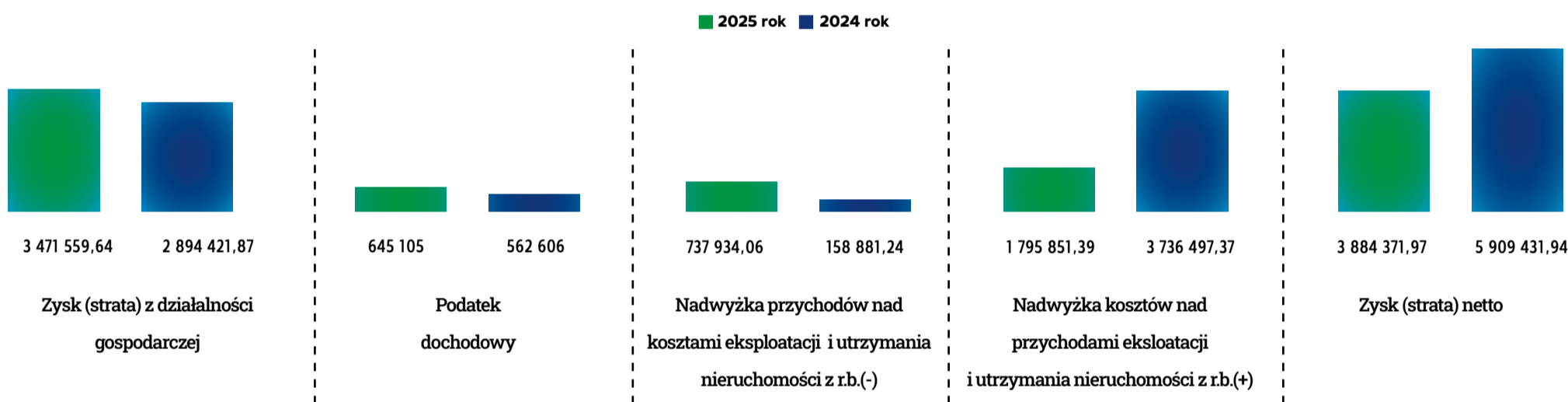
RACHUNEK ZYSKU I STRAT



ZYSK (STRATA) Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ



ZYSK NETTO SMB IMIELIN



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA DLA WALNEGO ZGROMADZENIA I RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „IMIELIN”

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości i jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Składowymi sprawozdania finansowego za 2025 r. są następujące elementy:

1. Wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
2. Bilans który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 164 046 164,56 zł
3. Rachunek zysków i strat wykazujący zysk



REWIDENT NIE STWIERDZIŁ NIEPRAWIDŁOWOŚCI W (...) SPRAWOZDANIU, W DANYCH FINANSOWYCH DZIAŁALNOŚCI, A TAKŻE W PROWADZONYCH KSIĘGACH RACHUNKOWYCH I BADANYCH DOKUMENTACH

4. Zestawienie zmian w kapitale własnym wykazujące zmniejszenie funduszu własnego o kwotę 7 355 699,40 zł
5. Rachunek przepływów pieniężnych wykazujący zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 770 369,50 zł
6. Dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Badanie przeprowadzono zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Pol-

skiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym.

**OPINIA AUDYTORA
 JEDNOSTKI – POL-TAX:**

„W związku z przeprowadzonym badaniem Spółdzielni Mieszkaniowo-Budowlanej „Imielin” w wyniku przeprowadzonych czynności i analiz biegły rewident nie stwierdził nieprawidłowości w przedstawionym do badania Sprawozdaniu, w danych finansowych działalności, a także w prowadzonych

księgach rachunkowych i badanych dokumentach źródłowych. Spółdzielnia na dzień bilansowy przeprowadziła wszystkie czynności wynikające z ustawy o rachunkowości, dokonała wymaganych wycen poszczególnych aktywów i pasywów, dopełniła obowiązku przeprowadzając wymagane inwentaryzacje.

W świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.”

Audytor POL-TAX