PWSM

BIULETYN INFORMACYJNY PIERWSZEJ WOJSKOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
NR 1 (3) / 2026 **EGZEMPLARZ BEZPŁATNY**



17 CZERWCA:

WALNE ZGROMADZENIE

SZANOWNI MIESZKAŃCY

W DNIU 17 CZERWCA BR. OBRADOWAĆ BĘDZIE WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI. JEST TO DOROCZNE ZEBRANIE ZWOŁANE W CELU OMÓWIENIA I ZATWIERDZENIA SPRAWOZDAŃ ZARZĄDU, RADY NADZORCZEJ I SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA ROK 2025. ZAPRASZAM PAŃSTWA DO UCZESTNICTWA W OBRADACH. Z POWYŻSZYMI DOKUMENTAMI MOŻNA ZAPOZNAĆ SIĘ W BIURZE SPÓŁDZIELNI PRZY UL. PAWIEJ 73

W minionym okresie Zarząd Spółdzielni wykazał się skutecznym i odpowiedzialnym zarządzaniem, czego efektem są widoczne postępy w wielu kluczowych obszarach działalności.

Z uwagi na znaczny wzrost cen energii cieplnej w latach 2022 - 2023, Spółdzielnia w ostatnim czasie wykonała wiele działań zmniejszających koszty zużycie ciepła. Podsumowując krótko ubiegły rok, chcieliśmy podkreślić, że najbardziej cieszą oszczędności w zużyciu mediów, zwłaszcza na energii cieplnej, poprzez zmniejszenie mocy zamówionej. Ponadto opłata za ciepło została podzielona na opłatę stałą oraz zmienną. Działania te przyniosły oczekiwany efekt w postaci oszczędności w kosztach zużyciu ciepła - rocznie ok. 350 tys. złotych w I etapie. Ponadto dokonaliśmy kolejnych analiz z przedstawicielami Rady Nadzorczej co przyniesie kolejne oszczędności - rocznie ok. 180 tys. złotych od nowego okresu grzewczego tj. września 2026 roku w II etapie.

Należy podkreślić, że sytuacja finansowa Spółdzielni za ubiegły rok jest dobra. Badanie biegłego rewidenta potwierdziły prawidłowość działania Spółdzielni. Na prace remontowe w ubiegłym roku wydaliśmy ponad 3 mln złotych. Największą pozycję stanowiły wydatki na wymianę wind, wyniesienie zaworów głównych gazu na zewnątrz budynków oraz budowa wiat śmietnikowych. W tym roku z funduszu remontowego planujemy wydać ponad 6 mln złotych. Do najpilniejszych prac pozostałych do realizacji należą: wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych, remont klatek schodowych, remont balkonów, wymiana pionów instalacji zimnej i ciepłej wody, kontynuacja wymiany wind oraz budowa wiat śmietnikowych. Wszystkie ww. prace zrealizowane zostaną z posiadanych środków finansowych na funduszu remontowym poszczególnych budynków, gdzie roczne wpływy wynoszą ponad 4 mln złotych rocznie.

Informujemy ponadto, że Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą uaktualnił, uchwały, szczególnie regulaminy.

Szczególne uznanie należy się za działania podjęte w zakresie poprawy ściągalności należności, porządkowania kwestii windykacyjnych. Dzięki zaangażowaniu Zarządu udało się znacząco obniżyć poziom zadłużenia, poprawić sytuację finansową Spółdzielni oraz zapewnić stabilne warunki do dalszego rozwoju i modernizacji zasobów mieszkaniowych. Prowadzone działania były przemyślane, zgodne z obowiązującym prawem oraz nastawione na interes ogółu członków Spółdzielni.

Podsumowanie wspólnych osiągnięć ostatniego roku zamieszczamy w kolejnym wydaniu gazety. Chcieliśmy pokazać, ile rzeczy udało się nam wspólnie dokonać i jak zmienia się nasza Spółdzielnia. Wszystkie te osiągnięcia nie byłyby możliwe bez wsparcia mieszkańców, którzy popierali działania Spółdzielni, dając temu wyraz podczas spotkań z Komitetami Domowymi. Ostatnie lata przyniosły częściowo wyhamowanie inflacji, co pozwala z pewnym optymizmem patrzeć w przyszłość. Jeżeli tendencja ta utrzyma się w najbliższym okresie, to koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni też nie będą już rosnąć co w efekcie nie spowoduje podwyżek eksploatacji.

Serdecznie zapraszam Państwa do uczestnictwa w Walnym Zgromadzeniu.

Zarząd
i Rada Nadzorcza PWSM

WYBORY DO KOMITETÓW DOMOWYCH PWSM

W strukturach Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej jako organ statutowy działający na zasadach fakultatywnych i społecznych są Komitety Domowe, których głównym celem jest dbanie o interesy mieszkańców danego budynku, w tym utrzymanie budynku w należytym stanie. Są organem o charakterze opiniodawczo – wnioskodawczym. Komitet Domowy stanowi stałą reprezentację mieszkańców budynku wobec Rady Nadzorczej, Zarządu, a także administracji Spółdzielni.



W miesiącach październik-grudzień 2025 r. odbyły się zebrania mieszkańców – członków Spółdzielni w 40 budynkach (przy ul. Skorochód-Majewskiego 28 wybory odbyły się wcześniej) mające na celu wybory nowych Komitetów Domowych.

Wybory odbyły się w oparciu o Regulamin Komitetu Domowego Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej przyjętego Uchwałą nr 14/2025 Rady Nadzorczej PWSM z dnia 24 września 2025 r.

W wyniku wyborów wybranych zostało 30 Komitetów Domowych przy ul. Anielewicza 26, 30, 30A, 31, Al. Jerozolimskich 131, 135, 137, 141, Bobrowskiego 3, Daniłowskiego 10, 12, 16, Dickensa 16, Esperanto 16, Grójeckiej 105, 117, 122, Jana Krysta 8, Majewskiego 18, Młynarskiej 30, 30A, 32, Niskiej 31, Pawiej 73, Skarżyńskiego 4, 7, 10, Spiskiej 4A, 16A oraz Żytniej 58A.
W budynkach, w których nie został wybrany Komitet Domowy – zazwyczaj ze względu na zbyt małą frekwencję, zebrania w miesiącach luty-marzec 2026 r. zostały powtórzone.

Podczas powtórnych zebrań wybrane zostały kolejne 3 Komitety Domowe przy ul. Esperanto 14, 14A oraz Al. Jana Pawła II 61A.

Każdy z 34 ww. Komitetów Domowych, zgodnie z Regulaminem, liczy od 3 do 5 osób i jest wybrany na kadencję, która trwa 3 lata. W pozostałych budynkach naszej Spółdzielni, mimo powtórzonego zebrania, Mieszkańcy nie byli zainteresowani wybraniem Komitetu Domowego swojego budynku.

W maju 2026 r. odbyły się spotkania Zarządu oraz pracowników Spółdzielni z Komitetami Domowymi, na których omówione zostały bieżące sprawy dotyczące danego budynku, a także plany remontowe na przyszłe lata. Dzięki tym spotkaniom można było wypracować wspólne założenia dotyczące kierunków modernizacji nieruchomości, biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa, możliwości finansowe, a przede wszystkim oczekiwania Mieszkańców. Jednocześnie Zarząd Spółdzielni dziękuje Komitetom Domowym za cenne wskazówki oraz merytoryczną dyskusję podczas zebrań. Liczymy na dalszą owocną współpracę.

Wykonanie: WlasnaGazeta.pl **| dtp:** Leszek Waligóra/Presspect **| na zlecenie: Pierwsza Wojskowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, ul. Pawia 73, 01-030 Warszawa.**

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA 17 CZERWCA

ZAWIADOMIENIE
Działając na podstawie § 28 ust. 1 Statutu Spółdzielni Zarząd PWSM zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej, które odbędzie się w jednej części, w dniu 17 czerwca 2026 roku (środa), w Auli Głównej Kampusu Vizja Park przy ul. Okopowej 59 w Warszawie – rozpoczęcie o godzinie 17.00.

17 CZERWCA 2026 ROKU (ŚRODA)
START: GODZINA 17.00

Aula Główna Kampusu Vizja Park, ul. Okopowa 59 w Warszawie

PORZĄDEK OBRAD:

1. Otwarcie obrad przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej.

2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Zastępca i Sekretarz.

3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej i Wnioskowej.

4. Odczytanie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną listy pełnomocnictw.

5. Przyjęcie porządku obrad.

6. Sprawozdanie Zarządu za rok 2025.

7. Sprawozdanie finansowe za rok 2025.

8. Sprawozdanie Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku.

9. Dyskusja nad punktami 6, 7, 8.

10. Podjęcie uchwał w sprawie:

a) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu PWSM za rok 2025;

b) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2025;

c) sposobu podziału nadwyżki bilansowej za rok 2025;

d) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku;

e) udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni za 2025 rok.

11. Omówienie projektów i podjęcie uchwał w sprawie:

a) wyrażenia zgody na nieodpłatne przekazanie na rzecz M. St. Warszawy działki ewidencyjnej oznaczonej nr 40/1 o powierzchni 13 metrów kwadratowych, położonej przy ul. Pawiej 73;

b) Oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć (Podjęcie tej uchwały nie jest konieczne do bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, natomiast jest wymagane do ubiegania się o dofinansowanie ze środków publicznych.)

12. Sprawozdanie Komisji Wnioskowej oraz głosowanie nad wnioskami tego wymagającymi.

13. Zamknięcie obrad.

Materiały na Walne Zgromadzenie (w tym projekty uchwał) zostaną wyłożone do wglądu w biurze PWSM, w godzinach pracy Spółdzielni, od dnia 3 czerwca 2026 roku. Członkowi PWSM przysługuje prawo do zapoznania się z tymi dokumentami.

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania zamieszczenia określonych spraw w porządku obrad w terminie do 15 dni przed dniem Walnego Zgromadzenia tj. do 02.06.2026 roku. Projekt uchwały zgłoszony przez Członków Spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 Członków PWSM. Porządek obrad zostanie uzupełniony o prawidłowo zgłoszone projekty uchwał i żądania członków.

Zgodnie z art. 83 ust.11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego Członka Spółdzielni.

PEŁNOMOCNIKIEM MOŻE BYĆ TYLKO I WYŁĄCZNIE:
- osoba bliska członka w rozumieniu art. 83 ust. 12 w zw. z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, przy czym do pełnomocnictwa należy w takim przypadku dołączyć oświadczenie dotyczące osoby bliskiej,
- inny członek PWSM,
- radca prawny lub adwokat.

Druk pełnomocnictwa dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce > Walne Zgromadzenie. Uprzejmie Państwa prosimy o udzielanie pełnomocnictw wyłącznie osobom zaufanym.

UWAGA: ZMIANA
Pełnomocnictwa wraz z oświadczeniami dotyczącymi osób bliskich należy złożyć w siedzibie Spółdzielni - do dnia 15 czerwca. W przypadku naruszenia tego terminu pełnomocnik nie będzie mógł reprezentować Członka na Walnym Zgromadzeniu.

Rejestracja uczestników rozpocznie się o godzinie 16.00 na trzecim piętrze kampusu. Wjazd wyłącznie windami w holu głównym.

Wszystkich Członków Spółdzielni serdecznie zapraszamy.

PEŁNOMOCNICTWA

Zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 4 grudnia 2025 roku, która weszła w życie 28 stycznia 2026 roku, wprowadzone zostały nowe zasady reprezentowania członków spółdzielni mieszkaniowych przez pełnomocników na walnych zgromadzeniach.

Zgodnie z treścią art. 83 ust. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- osoba bliska członka (tj. zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona), z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- adwokat lub radca prawny;
- inny członek tej samej spółdzielni.

Członek spółdzielni lub pełnomocnik zobowiązani są do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części

Takie sformułowanie przepisu oznacza, że wykluczone jest ustanowienie pełnomocnikiem osoby innej, niż wymieniona w tym przepisie. Co istotne, wprowadzony został wymóg złożenia przez pełnomocnika oświadczenia co do spełniania kryterium „osoby bliskiej", które składane jest pod rygorem odpowiedzialności karnej. Oświadczenie to musi zostać dołączone do składanego pełnomocnictwa. Z art. 83 ust. 14 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wynika wprost, że pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.

Zgodnie z obowiązującym obecnie art. 83 ust. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członek spółdzielni lub pełnomocnik zobowiązani są do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części. Co szczególnie istotne, wymóg ten dotyczy również złożenia dodatkowego oświadczenia w przypadku udzielenia przez członka pełnomocnictwa osobie bliskiej. Warto zaznaczyć, że ustawa posługuje się określeniem „doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa". Oznacza to, że pełnomocnictwo musi wpłynąć do spółdzielni w określonym w ustawie terminie. Nie jest zatem wystarczające wysłanie w tym terminie pełnomocnictwa pocztą. Brak złożenia pełnomocnictwa w terminie oznacza, że spółdzielnia mieszkaniowa nie może dopuścić pełnomocnika do udziału w walnym zgromadzeniu.

Co również istotne, zgodnie z art. 83 ust. 16 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że pełnomocnicy mogą uczestniczyć w głosowaniach dotyczących innych uchwał objętych porządkiem obrad walnego zgromadzenia. W szczególności przepisy nie wyłączają udziału pełnomocników w głosowaniach dotyczących udzielenia absolutorium członkom zarządu spółdzielni.

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisana/y … . , członek Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, posiadająca/y w zasobach tej Spółdzielni tytuł prawny do lokalu nr …….. położonego przy ul. ……, niniejszym udzielam pełnomocnictwa Pani/Panu ……..…, legitymującemu się dowodem osobistym: seria ……, numer ……., będącego w stosunku do mnie osobą bliską w rozumieniu art. 83 ust. 12 w zw. z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, do reprezentowania mnie na Walnym Zgromadzeniu Członków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, które odbędzie się w dniu 17.06.2026 r.

Warszawa, ……..… 2026 r.

……

(czytelny podpis członka PWSM)

OŚWIADCZENIE PEŁNOMOCNIKA

Ja, niżej podpisana/y ……..., będący pełnomocnikiem członka PWSM Pani/Pana ……, na podstawie art. 83 ust. 13 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, świadomy odpowiedzialności karej za składanie fałszywych oświadczeń wynikającej z art. 273a ww. ustawy, niniejszym oświadczam, że jestem osobą bliską w stosunku do członka PWSM Pani/Pana ……, tj. jestem:

(zakreślić właściwe:)

- ☐ zstępnym
- ☐ wstępnym
- ☐ rodzeństwem
- ☐ dzieckiem rodzeństwa
- ☐ małżonkiem
- ☐ osobą przysposabiającą
- ☐ przysposobiony

……..

(czytelny podpis pełnomocnika)

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisana/y ……, członek Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, posiadająca/y w zasobach tej Spółdzielni tytuł prawny do lokalu nr…… położonego przy ul. ……, niniejszym udzielam pełnomocnictwa radcy prawnemu/ adwokatowi ……, legitymującemu się: ……..…….. do reprezentowania mnie na Walnym Zgromadzeniu Członków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, które odbędzie się w dniu 17.06.2026 r.

Warszawa, ……..…… 2026 r.

……

(czytelny podpis członka PWSM)

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisana/y ……., członek Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, posiadająca/y w zasobach tej Spółdzielni tytuł prawny do lokalu nr…… położonego przy ul. ……, niniejszym udzielam pełnomocnictwa członkowi PWSM ……., legitymującemu się dowodem osobistym: seria ……, numer ……, posiadającemu w zasobach PWSM prawo do lokalu nr…… położonego przy ul. ……, do reprezentowania mnie na Walnym Zgromadzeniu Członków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie, które odbędzie się w dniu 17.06.2026 r.

Warszawa, ……..…… 2026 r.

…….

(czytelny podpis członka PWSM udzielającego pełnomocnictwa)

PRACE REMONTOWE ZREALIZOWANE W ZASOBACH PWSM W 2025 ROKU

Poprawa kondycji finansowej Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej pozwoliła na przeprowadzenie w 2025 roku koniecznych remontów, z uwagi na poprawę bezpieczeństwa oraz utrzymanie w należytym stanie technicznym budynków (nieruchomości) w zasobach Spółdzielni.

W pierwszej kolejności w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańcom nieruchomości, zdecydowano na wyniesienie zaworów głównych gazu z piwnic na zewnątrz budynków, poprzez zlecenie w pierwszym etapie opracowania projektów wyniesienia zaworów głównych gazu z budynków. Prace projektowe objęły 14 bloków z rejonu Woli i tzw. dalekiej Ochoty. Samo wyniesienie zaworów zaplanowano na kolejny 2026 rok.

Kolejną palącą potrzebą okazała się również wymiana wyeksploatowanych wind/dźwigów osobowych, zwłaszcza tych, których ważność resursu upływała z końcem 2025 roku. Do wymiany zakwalifikowano 7 wind: w kl. I budynku Grójecka 122, w kl. III budynków Majewskiego 18 i Majewskiego 28, po jednym dźwigu w blokach przy ul. Młynarskiej 30, 30a i 32 oraz tzw. dźwig towarowy w budynku przy ul. Daniłowskiego 16. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego wybrano wykonawcę wymiany – firmę „WINDA-WARSZAWA" Sp. z o.o. Umowę o współpracy podpisano w maju bieżącego roku. Wymianę pierwszych dźwigów rozpoczęto w czerwcu, wymieniając je sukcesywnie przez lato, aby zakończyć prace we wrześniu 2025 roku. Ponieważ prace przebiegły sprawnie, a „WINDA-WARSZAWA" zgodziła się utrzymać wynegocjowane w przetargu stawki, na początku listopada podpisano aneks do umowy na wymianę kolejnych czterech dźwigów w budynkach: Majewskiego 28 – kl. IV, Grójecka 122 – kl. II, al. Jerozolimskie 137 i 139 (po jednym dźwigu), na podstawie którego w 2025 roku zrealizowano I etap prac, tj. wykonano dokumentację projektową wymiany ww. wind, pomiary szybów dźwigowych, wyprodukowano i skompletowano podzespoły wszystkich czterech dźwigów i zabezpieczono je w magazynie wykonawcy. Montaż dźwigów w budynkach zaplanowano na I kwartał 2026 roku.

Kolejną ważną inwestycją przewidzianą Planem rzeczowym remontów na 2025 rok była budowa wiat śmietnikowych na potrzeby Mieszkańców nieruchomości: Al. Jerozolimskie 135, Smocza 17, Anielewicza 26, 28, 30 i 30a. Mnogość kontenerów na odpady segregowane, a także konieczność uporządkowania miejsc składowania odpadów wielkogabarytowych wymusiła potrzebę budowy nowych, bardziej pojemnych altan śmietnikowych. Mieszkańcy bloku przy al. Jerozolimskich 135 oraz posesji ul. przy Smoczej 17 otrzymali estetyczne wiaty ze stali nierdzewnej z wydzieloną częścią na gabaryty do wyłącznego użytku. Natomiast dla Mieszkańców budynków przy ul. Anielewicza 26, 28, 30 i 30a wybudowano dwie altany zlokalizowane pomiędzy budynkami Anielewicza 26 i 28 oraz Anielewicza 38 i 30, przy czy w tej drugiej altanie wydzielono część na składowanie gabarytów wyrzucanych przez Mieszkańców wszystkich czterech nieruchomości. Ponadto w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu m.st. Warszawy dla Dzielnicy Wola złożono dokumentację odnośnie rozbiórki starej wiaty śmietnikowej i budowy nowej obok budynku przy ul. Esperanto 14.

Z uwagi na to, że Mieszkańcy tej posesji zażyczyli sobie montażu kontroli dostępu do wejścia do wiaty, z nieruchomości Esperanto 14 poprowadzono instalację do zasilenia w energię elektryczną planowanej, nowej altany śmietnikowej przeznaczonej na odpady segregowane i gabarytowe na potrzeby mieszkańców tego budynku, a w części na gabaryty również na potrzeby mieszkańców nieruchomości przy ul. Esperanto 14 a i Esperanto 16.

W ramach I etapu termomodernizacji budynku przy ul. Daniłowskiego 10 docieplono jego stropodachy oraz zabezpieczono kratkami otwory wentylacyjne w przestrzeni stropodachu przed gniazdowaniem ptaków.

Na podstawie przeprowadzanych corocznie kontroli okresowych stanu technicznego obiektów należących do zasobów Spółdzielni w planie na 2025 rok uwzględniono zalecenie kontroli z 2024 roku, dotyczące konieczności wymiany starych, ciężkich wyłazów dachowych i montażu nowych, umożliwiających bezpieczne wyjście na dach upoważnionym do tego osobom. Stosownie do zaleceń w budynkach przy: Al. Jerozolimskich 131 i 135, ulicach: Dickensa 16, Grójeckiej 122, Majewskiego 18, Majewskiego 28 i Żytniej 58a zainstalowano nowe wyłazy z poliwęglanu, łatwe i bezpieczne w użytkowaniu, co jest ważne zwłaszcza dla wykonawców wszelkich prac na dachach ww. budynków.

W ramach zaleceń pokontrolnych wymieniono również zestawy okien w pomieszczeniach maszynowni dźwigów w budynkach przy al. Jerozolimskich 137 i 139.

Podpisano także umowę z firmą budowlaną na zabezpieczenie przed korozją pasa rynnowego (pasa podrynnowego, rynien, pasa nadrynnowego), attyk i pozostałych obróbek blacharskich dachów w 21 budynkach Spółdzielni, przy wykorzystaniu technik alpinistycznych, z terminem realizacji do dnia 31.07.2026 roku.

W związku z decyzją Państwowej Straży Pożarnej w budynku przy ul. Grójeckiej 105 dostosowano ściany pomieszczeń zsypów na półpiętrach budynku do zgodności z przepisami przeciwpożarowymi, zabudowując przestrzenie przy zsypach ścianami o odpowiedniej klasie oporności ogniowej i wstawiając do pomieszczeń drzwi EI 30.

Na prośbę Komitetów Domowych i Mieszkańców budynków przy al. Jana Pawła II 61a, Bobrowskiego 16, Majewskiego 18 i al. Jerozolimskich 137, podyktowaną aktami wandalizmu (malowanie graffiti na ścianach) i przypadkami kradzieży, dokonano montażu systemu monitoringu wizyjnego na terenie tych nieruchomości. Zainstalowanie kamer przyczyni się do zwiększenia poczucia bezpieczeństwa Mieszkańców, a jednocześnie zadziała psychologicznie na podświadomość wandali i złodziei, którzy dopuszczając się czynu niezgodnego z prawem będą musieli liczyć się z zarejestrowaniem swojego wizerunku przez kamery monitoringu i zgłoszeniem sprawy na policję, lub zrezygnują z działań na szkodę Spółdzielni i Mieszkańców.

Planując kolejne remonty na następne lata, w planie na 2025 rok umieszczono opracowanie dokumentacji projektowej, na podstawie której nastąpi realizacja takich zamierzeń remontowych jak: wykonanie nawodnionej instalacji hydran-



Mnogość kontenerów na odpady segregowane, a także konieczność uporządkowania miejsc składowania odpadów wielkogabarytowych wymusiła potrzebę budowy nowych, bardziej pojemnych altan śmietnikowych

towej przeciwpożarowej dla budynku przy ul. Grójeckiej 105, z zaworami hydrantowymi 52 na każdej kondygnacji oraz hydrantami wewnętrznymi DN 25 w lokalach usługowych na parterze budynku, wymiana instalacji ciepłej i zimnej wody oraz cyrkulacji w częściach wspólnych budynków: Archiwalna 7 i Esperanto 14a, wymiana poziomów instalacji centralnego ogrzewania w piwnicy budynku przy ul. Anielewicza 31 wraz z montażem zaworów podpionowych, wymiana instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków: Al. Jerozolimskie 137 i 141, Smocza 17, Daniłowskiego 12 i 16 oraz Skarżyńskiego 7, remont balkonów w budynkach przy ul. Skarżyńskiego 7, Spiskiej 4a i Spiskiej 16a, czy termomodernizacja budynku przy ul. Daniłowskiego 10 i 16, wraz z remontem balkonów i wykonaniem instalacji odgromowej dla tego budynku. Wszystkie ww. projekty techniczne zostały wykonane i przekazane do działu techniczno-administracyjnego Spółdzielni. Odebrano również projekt podjazdu dla osób niepełnosprawnych do budynku przy ul. Młynarskiej 30a.

Oprócz wspomnianych większych prac remontowych i projektowych, w ciągu 2025 roku w ramach funduszu remontowego realizowano zadania wynikające, np. z awarii urządzeń obsługujących budynki, lub nieprzewidzianych prac koniecznych do wykonania dla zachowania odpowiedniego stanu technicznego infrastruktury i substancji zasobów PWSM.

Na skutek awarii konieczna była pilna wymiana zestawu hydroforowego wraz z montażem zaworów odcinających i filtra wejściowego w hydroforni budynku Anielewicza 30a, budynku Esperanto 14a oraz budynku przy al. Jana Pawła II 61a. Wiek i wyeksploatowanie aparatury szafy sterowniczej w zestawie pompowym w hydroforniach budynków przy Al. Jerozolimskich 135 i 137, a w konsekwencji awaria spowodowały również nagłą potrzebę zakupu, montażu oraz uruchomienia nowych szaf sterowniczych w obu hydroforniach. W rezultacie tych działań została znacznie przedłużona żywotność instalacji wodnej w tych budynkach oraz zapewniona ciągłość dostawy wody poprzez montaż zestawów dwupompowych, gdzie każda z pomp może działać niezależnie, co jest szczególnie ważne w przypadku potencjalnej awarii jednej z pomp.

> **Zainstalowanie kamer przyczyni się do zwiększenia poczucia bezpieczeństwa Mieszkańców, a jednocześnie zadziała psychologicznie na podświadomość wandali i złodziei**

W 2025 roku w zasobach Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej wykonano remonty, naprawy oraz projekty techniczne kolejnych prac remontowych, sfinansowane z funduszu remontowego poszczególnych budynków Spółdzielni, na łączną kwotę w wysokości 3.106.269,44 PLN.

NIŻSZE KOSZTY ZA OGRZEWANIE

NIŻSZE KOSZTY ZA CIEPŁO DZIĘKI OBNIŻENIU MOCY ZAMÓWIONEJ DLA CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

Koszty dostawy ciepła do budynków Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej obejmują nie tylko opłaty zależne od faktycznie zużytej energii, lecz także opłaty stałe. Są one naliczane niezależnie od bieżącego zużycia i zależą przede wszystkim od mocy zamówionej dla poszczególnych budynków.

W przypadku rozliczeń z Veolią opłaty stałe obejmują cztery podstawowe pozycje:

- dla centralnego ogrzewania: opłatę za moc zamówioną oraz stałą opłatę za usługę przesyłową;
- dla ciepłej wody użytkowej: opłatę za moc zamówioną według średniego zapotrzebowania oraz stałą opłatę przesyłową naliczaną dla mocy średniej.

Oznacza to, że właściwe dopasowanie mocy zamówionej do rzeczywistych potrzeb budynków może przynieść wymierne i powtarzalne oszczędności. Nie chodzi przy tym o ograniczanie ogrzewania ani pogorszenie komfortu mieszkańców, lecz o racjonalne określenie parametrów umownych i wyeliminowanie kosztów ponoszonych za niewykorzystywaną moc.

PIERWSZY ETAP PRAC ROZPOCZĄŁ SIĘ W 2023 ROKU

W momencie rozpoczęcia analiz w 2023 roku PWSM ponosiła opłaty stałe za **[patrz: tabela 1]**

Już pierwsza iteracja analiz i złożonych wniosków pozwoliła na istotne obniżenie mocy zamówionej. Obecnie Spółdzielnia ponosi opłaty za **[patrz: tabela 2]**

Łączna moc została więc zmniejszona o 3,00 MW, czyli o około 25% w stosunku do wartości początkowej. Pierwszy etap działań przyniósł oszczędności wynoszące około 350 tys. zł rocznie.

MROŹNA ZIMA UMOŻLIWIŁA DOKŁADNIEJSZĄ WERYFIKACJĘ

Dalsze obniżenie mocy wymaga zachowania ostrożności. Należy upewnić się, że nawet podczas silnych mrozów budynki będą ogrzewane prawidłowo, a mieszkańcy nie odczują pogorszenia komfortu cieplnego.

Stosunkowo mroźna zima 2025/2026 stworzyła dobre warunki do przeprowadzenia kolejnych analiz. Według danych wykorzystanych w obliczeniach temperatura w Warszawie spadła:

- 10 stycznia 2026 roku do około −15,9°C;
- 2 lutego 2026 roku do około −18,4°C.

Rodzaj mocy zamówionej	Moc w 2023 roku
Centralne ogrzewanie	9,80 MW
Ciepła woda użytkowa	2,29 MW
Łącznie	12,09 MW

Tabela 1

Rodzaj mocy zamówionej	Aktualna moc
Centralne ogrzewanie	7,36 MW
Ciepła woda użytkowa	1,73 MW
Łącznie	9,09 MW

Tabela 2

Rodzaj mocy zamówionej	Moc po kolejnej zmianie
Centralne ogrzewanie	6,53 MW
Ciepła woda użytkowa	1,60 MW
Łącznie	8,13 MW

Tabela 3

Były to wartości zbliżone do temperatury obliczeniowej wynoszącej −20°C, przyjmowanej dla Warszawy przy projektowaniu instalacji grzewczych. Dzięki temu możliwe było przeanalizowanie rzeczywistego poboru energii oraz mocy szczytowych w warunkach bardzo niskich temperatur.

Po wykonaniu kolejnych odczytów liczników i szczegółowych analiz zostały złożone następne wnioski o obniżenie mocy zamówionej i związanych z nią opłat przesyłowych.

KOLEJNE OSZCZĘDNOŚCI OD SEZONU 2026/2027

Po wprowadzeniu nowych zmian opłaty stałe będą naliczane dla następujących wartości: **[patrz: tabela 3]**

W porównaniu ze stanem początkowym z 2023 roku będzie to oznaczało zmniejszenie łącznej mocy zamówionej z 12,09 MW do 8,13 MW, czyli o około 33%.

Kolejna redukcja powinna przynieść dodatkowe oszczędności w wysokości około 180 tys. zł rocznie, począwszy od sezonu grzewczego 2026/2027.

Rzeczywista wartość oszczędności w kolejnych latach będzie zależała od obowiązujących taryf Veolii, ale korzyść wynikająca z lepszego dopasowania zamówionej mocy ma charakter trwały.

MOŻLIWE SĄ DALSZE DZIAŁANIA

Przeprowadzone analizy wykazały, że potencjał optymalizacji nie został jeszcze całkowicie wyczerpany. Po zgromadzeniu danych z kolejnego sezonu grzewczego możliwe będzie rozważenie następnych zmian od sezonu 2027/2028.

Największy potencjał dalszego obniżenia mocy zidentyfikowano w szczególności dla budynków przy ulicach: Jana Pawła II 61A, Majewskiego 28, Majewskiego 18, Aleje Jerozolimskie 135, Anielewicza 31, Daniłowskiego 16, Anielewicza 26, Anielewicza 28, Anielewicza 30A, Esperanto 14A, Daniłowskiego 12, Aleje Jerozolimskie 137, Aleje Jerozolimskie 139, Grójecka 105, Smocza 17, Archiwalna 7 oraz Archiwalna 9.

> **Kolejna redukcja powinna przynieść dodatkowe oszczędności w wysokości około 180 tys. zł rocznie, począwszy od sezonu grzewczego 2026/2027.**

W toku prac stwierdzono także pewne anomalie dotyczące wybranych budynków. Będą one przedmiotem dalszych analiz oraz — w razie potrzeby — działań naprawczych.

WSPÓLNA PRACA PRZYNOSI KONKRETNE REZULTATY

Uzyskanie oszczędności było możliwe dzięki zaangażowaniu pracowników PWSM działających pod kierunkiem obecnego Zarządu Spółdzielni oraz współpracy z Komisją Gospodarczą Rady Nadzorczej PWSM.

Większość zaawansowanych analiz została wykonana przez pana Piotra Naszkowskiego z Komisji Gospodarczej Rady Nadzorczej PWSM.

Przeprowadzone prace pokazują, że systematyczna analiza danych, odczytów liczników oraz warunków pogodowych może prowadzić do istotnego i trwałego ograniczenia kosztów — bez zmniejszania komfortu mieszkańców.

PLANY REMONTOWE NA 2026 ROK

W ramach wykorzystania środków pochodzących z Funduszu Remontowego w Planie rzeczowym remontów na rok 2026 uwzględniono między innymi potrzeby wynikające z:

- zaleceń kontroli rocznej stanu technicznego budynków;
- zaleceń kontroli Państwowej Straży Pożarnej;
- utrzymania w odpowiednim stanie technicznym budynków, ich instalacji wewnętrznych i wyposażenia technicznego;
- utrzymania bezpieczeństwa mieszkańców budynków i ich mienia;
- poprawy komfortu zamieszkiwania w budynkach i ich estetyki;
- poprawy warunków składowania i segregacji odpadów komunalnych na terenie nieruchomości.

Powyższe prace będą realizowane poprzez wykonawstwo własne oraz w ramach współpracy z wykonawcami zewnętrznymi w miarę posiadanych funduszy.

W planie zostały ujęte w pierwszej kolejności zadania niezrealizowane w 2025 roku, związane z wykonaniem projektów wyniesienia głównego zaworu gazu na zewnątrz 14 budynków i samym wyniesieniem zaworów głównych gazu na zewnątrz 8 budynków na podstawie tych projektów. Pracownia projektowa wykonała wszystkie projekty, natomiast urzędy dzielnicy Wola oraz dzielnicy Ochota wniosły uwagi do procedury zgłoszenia opracowań i zażądały dodatkowych opinii i uzgodnień, stąd opóźnienie w realizacji tego zamierzenia. Ujęto również niezrealizowane w całości w 2025 roku zadanie budowy altany śmietnikowej, wyposażonej w kontrolę dostępu, dla mieszkańców budynku przy ul. Esperanto 14, z wydzieloną częścią na gabaryty na potrzeby mieszkańców budynków Esperanto 14, 14a i 16, którego wykonanie opóźnia się ze względu na procedury w Urzędzie Dzielnicy Wola.

Do planu wpisano również II etap rozpoczętej w 2025 roku wymiany dźwigów osobowych w 4 budynkach PWSM (Al. Jerozolimskie 137 i 139, Grójecka 122 – kl. II i Majewskiego 28 – kl. IV).

W Planie rzeczowym remontów na 2026 rok uwzględniono zalecenia z kontroli rocznej stanu technicznego budynków przeprowadzonej w 2025 roku, tj. remont pokrycia dachu wraz z obróbkami blacharskimi w budynku Al. Jerozolimskie 141, montaż bezpiecznej drabiny do wyłazu na dach w budynkach: Grójecka 117 i Niska 31, dostosowanie wejścia na dach budynku Anielewicza 26 do obowiązujących przepisów, wymianę rozdzielaczy c.o. wraz z zaworami w węźle cieplnym budynku Esperanto 14 oraz wykonanie projektu remontu balkonów/loggii w budynku Żytnia 58a w związku z zaleceniem ich remontu.

W Planie rzeczowym remontów na 2026 rok uwzględniono zalecenia z kontroli rocznej stanu technicznego budynków przeprowadzonej w 2025 roku

W pozycji planu dotyczącej budynku Grójecka 105 ujęto prace wynikające z Decyzji Państwowej Straży Pożarnej, tj. wykonanie nawodnionej instalacji hydrantowej p.poż. oraz przyłącza wodociągowego do budynku wraz z uzgodnionym projektem tego przyłącza.



PONADTO NA 2026 ROKU ZAPLANOWANO:

- wymianę kolejnych dwóch dźwigów osobowych – w kl. III budynku przy ul. Grójeckiej 122 i kl. II budynku przy ul. Majewskiego 28,
- remont klatki schodowej budynku przy Al. Jerozolimskich 139,
- wymianę instalacji elektrycznej w częściach wspólnych budynków: Al. Jerozolimskie 137, Skarżyńskiego 7 i Smocza 17,
- wymianę instalacji ciepłej i zimnej wody w budynkach przy ul. Esperanto 14a oraz Archiwalnej 7, w których obecna instalacja wodna jest klejona (w systemie Genova) i ulega ciągłym awariom.

W trzech budynkach (Al. Jerozolimskie 135 i 137 oraz Jana Pawła II 61a), w których zainstalowane są w lokalach na grzejnikach podzielniki kosztów ogrzewania, w planie remontów umieszczono wymianę zaworów grzejnikowych wraz z głowicami, która będzie przeprowadzana przy okazji koniecznej do wykonania w 2026 roku wymiany podzielników (na wyczerpaniu baterie urządzenia).

W celu dostosowania segregacji odpadów do obowiązujących w tym zakresie przepisów, oprócz wyżej wspomnianej budowy altany śmietnikowej przy budynku Esperanto 14, zaplanowano budowę altan śmietnikowych dla budynków przy Al. Jerozolimskich 137 i 139.

W PLANIE UMIESZCZONO RÓWNIEŻ ZADANIA PROJEKTOWE ZWIĄZANE Z OPRACOWANIEM PROJEKTÓW:

- remontu balkonów/loggii dla budynków przy Al. Jerozolimskich 141, ul. Archiwalnej 7, Bobrowskiego 16 oraz Żytniej 58a,
- wymiany instalacji ciepłej i zimnej wody dla budynków przy ul. Grójeckiej 105, Smoczej 17 oraz Esperanto 16,
- instalacji odgromowej dla budynku Grójecka 122.

Na wniosek Komitetów Domowych lub mieszkańców poszczególnych budynków na 2026 rok zaplanowano montaż systemu monitoringu wizyjnego na terenie nieruchomości:

Z kolei na podstawie wykonanych w 2025 roku projektów remontu balkonów/loggii w planie na 2026 rok ujęto realizację tych prac (I etap) w budynkach: Spiska 4a i Spiska 16a.

Na wniosek Komitetów Domowych lub mieszkańców poszczególnych budynków na 2026 rok zaplanowano montaż systemu monitoringu wizyjnego na terenie nieruchomości: Bobrowskiego 3, Młynarska 32 oraz Smocza 17.

Poza tym w planie remontów na 2026 roku uwzględniono szereg mniej kosztownych prac typu: montaż drabin do wyłazów dachowych, czy zabezpieczenie pasów rynnowych dachów przed korozją lub miejscowe naprawy poszycia dachów i obróbek blacharskich, do wykonania w wytypowanych budynkach oraz wykonanie ogrodzenia trawnika przed budynkiem Pawia 73.

Ostatnie, stałe pozycje dla wszystkich budynków mieszkalnych stanowią obowiązkowe do przeprowadzenia w 2026 roku kontrole okresowe: roczna – stanu technicznego budynków, 5-letnia – instalacji elektrycznych i piorunochronnych w budynkach oraz coroczna kominiarska. Kontrola okresowa stanu technicznego, dotyczy także obiektów takich jak garaże wolnostojące. Ponadto dla wszystkich budynków mieszkalnych zapewniono rezerwę na wykonanie robót nieprzewidzianych – awaryjnych i koniecznych – w zakresie prac instalacyjnych (instalacje sanitarne, elektryczne), robót ślusarsko – stolarskich, kominiarskich i innych.

Ogółem na 2026 rok zaplanowano do wykonania roboty remontowe, modernizacje i projekty techniczne na zadania konieczne do realizacji w dalszej kolejności na łączną kwotę w wysokości 5.710.600,00 zł. Dodatkowo zabezpieczono rezerwę w wysokości 500.000,00 zł na potrzeby stabilizacji posadowienia budynku przy ul. Esperanto 16.

Po podsumowaniu spotkań Zarządu PWSM z członkami Komitetów Domowych budynków Spółdzielni, które odbyły się w maju br. widać, że konieczne będzie dokonanie korekty Planu rzeczowego remontów na 2026 rok, ponieważ niektóre Komitety złożyły wnioski o montaż systemu monitoringu wizyjnego na terenie ich nieruchomości w celu zapewnienia bezpieczeństwa Mieszkańców i ich mienia, czy budowę altan śmietnikowych, niektóre zaś zrezygnowały z zaplanowanych zamierzeń. Dostosowanie planu do oczekiwań Mieszkańców, przy uwzględnieniu właściwej kolejności wykonywania robót i potrzeb budynków w zakresie utrzymania odpowiedniego stanu technicznego infrastruktury technicznej w budynkach, jak i stanu samych budynków, zostanie przeprowadzone w drugiej połowie roku korektą planu na 2026 rok.

CZY MOŻLIWA JEST BUDOWA WINDY PRZY BUDYNKU ANIELEWICZA?

POTRZEBY MIESZKAŃCÓW A MOŻLIWOŚCI FINANSOWE NIERUCHOMOŚCI

Od wielu lat mieszkańcy budynków pozbawionych wind zwracają uwagę na problemy związane z codziennym funkcjonowaniem. Szczególnie dotyczy to osób starszych, osób z niepełnosprawnościami, rodzin z małymi dziećmi oraz mieszkańców mających trudności z poruszaniem się po schodach.

Spółdzielnia doskonale rozumie te potrzeby i wielokrotnie analizowała możliwości poprawy dostępności budynków nieposiadających urządzeń dźwigowych. Budowa windy w istniejącym budynku jest jednak jednym z najdroższych przedsięwzięć modernizacyjnych realizowanych w zasobach mieszkaniowych.

W przypadku budynku przy ul. Anielewicza 30 wykonana została wstępna analiza możliwości technicznych oraz pozyskana oferta na budowę zewnętrznego dźwigu osobowego wraz z szybem.

ZAKRES PROPONOWANEJ INWESTYCJI

Złożona oferta nr 10485b-25 obejmuje:

- wykonanie projektu budowlanego wielobranżowego,
- • uzyskanie niezbędnych uzgodnień i pozwolenia na budowę,
- wykonanie wymaganych odstępstw formalno-prawnych,
- dostawę i montaż elektrycznego dźwigu osobowego,
- budowę zewnętrznego szybu windowego,
- wykonanie konstrukcji stalowej,
- wykonanie pomostów komunikacyjnych,
- przebudowę wejścia do budynku,
- wykonanie otworów wejściowych na poszczególnych kondygnacjach,
- roboty budowlane, remontowe i wykończeniowe,
- odbiory techniczne i dopuszczenie urządzenia do użytkowania.

Planowany dźwig posiadałby udźwig 630 kg, obsługiwałby 5 przystanków i spełniałby aktualne wymagania bezpieczeństwa oraz dostępności.

DODATKOWE ELEMENTY WYPOSAŻENIA OBEJMUJĄ:

- kabinę przeszkloną z jednej strony – 10 000 zł,
- szyb przeszklony z trzech stron – 190 000 zł,
- przeszklone drzwi dźwigu – 30 000 zł.

SYTUACJA FINANSOWA NIERUCHOMOŚCI

- Na dzień 31 grudnia 2026 r. przewidywany stan funduszu remontowego budynku wyniesie:
  - 535 889,69 zł
- Roczne wpływy na fundusz remontowy wynoszą:
  - 74 785,68 zł
- Powierzchnia rozliczeniowa budynku:
  - 2 505,26 m²
- Aktualna stawka funduszu remontowego:
  - 2,48 zł/m² miesięcznie

Oznacza to, że obecne wpływy pozwalają przede wszystkim na finansowanie bieżących remontów i usuwanie awarii, natomiast realizacja inwestycji polegającej na budowie nowej windy wymagałaby zaangażowania znacznej części środków zgromadzonych przez mieszkańców.

SZACUNKOWY KOSZT INWESTYCJI

Na podstawie podobnych realizacji można przyjąć, że całkowity koszt budowy windy wraz z zewnętrznym szybem, dokumentacją, robotami budowlanymi i odbiorami może wynieść około 5,4 mln zł.

Przy założeniu kosztu inwestycji na poziomie 5 400 000 zł:

- obecny fundusz remontowy pokryłby około 9,92 % kosztów inwestycji,
- brakująca kwota wyniosłaby około 4 864 110 zł.

JAKI BYŁBY KOSZT DLA MIESZKAŃCÓW?

Przy koszcie inwestycji 5 400 000 zł koszt przypadający na 1 m² powierzchni wyniósłby:
5 400 000 zł ÷ 2 505,26 m² = 2 155,46 zł/m²
Przykładowo:

- mieszkanie 23,33 m² – około 50 287 zł,
- mieszkanie 45,76 m² – około 98 634 zł,
- mieszkanie 55,51 m² – około 119 650 zł,
- mieszkanie 58,62 m² – około 126 353 zł.

Są to kwoty jednorazowe odpowiadające udziałowi danego lokalu w kosztach inwestycji.

MOŻLIWE WARIANTY FINANSOWANIA

Wariant 1 – finansowanie wyłącznie z funduszu remontowego

W tym przypadku wykorzystana zostałaby znacząca część zgromadzonych środków. Oznaczałoby to ograniczenie możliwości realizacji innych remontów przez wiele kolejnych lat oraz zmniejszenie rezerwy na nieprzewidziane awarie.

Wariant 2 – czasowe podwyższenie funduszu remontowego

Podwyższenie stawki funduszu remontowego o 300% z 2,48 zł/m² do przykładowo 7,44 zł/m² pozwoliłoby na szybsze gromadzenie środków własnych bez konieczności zaciągania zobowiązań kredytowych. Okres spłaty - 24 lata.

Przykładowo mieszkanie o pow.58,62 m² obecnie na F.R. płaci miesięcznie 145,38zł po podwyżce 436,13 zł

Wariant 3 – kredyt bankowy
Najbardziej realnym sposobem realizacji inwestycji byłoby wykorzystanie istniejącego funduszu remontowego jako wkładu własnego oraz zaciągnięcie kredytu na kwotę około:
4 864 110 zł

Poniższe wyliczenia mają charakter orientacyjny i zostały wykonane przy założeniu oprocentowania około 7% rocznie.

SYMULACJA KREDYTU NA 10 LAT

- Kwota kredytu: 4 864 110 zł
- Szacunkowa rata miesięczna: 56 500 zł
- Dodatkowe obciążenie:
  - 22,55 zł/m² miesięcznie

Przykładowe obciążenie mieszkań:

Powierzchnia lokalu	Miesięczna rata
23,33 m²	526 zł
45,76 m²	1 032 zł
55,51 m²	1 252 zł
58,62 m²	1 322 zł

- Łączna spłata:
  - około 6,78 mln zł

SYMULACJA KREDYTU NA 15 LAT

- Kwota kredytu: 4 864 110 zł
- Szacunkowa rata miesięczna: 43 700 zł
- Dodatkowe obciążenie: 17,44 zł/m² miesięcznie

Przykładowe obciążenie mieszkań:

Powierzchnia lokalu	Miesięczna rata
23,33 m²	407 zł
45,76 m²	798 zł
55,51 m²	968 zł
58,62 m²	1 022 zł

- Łączna spłata:
  - około 7,87 mln zł

SYMULACJA KREDYTU NA 20 LAT

- Kwota kredytu: 4 864 110 zł
- Szacunkowa rata miesięczna:
37 700 zł
- Dodatkowe obciążenie:
  - 15,05 zł/m² miesięcznie

Przykładowe obciążenie mieszkań:

Powierzchnia lokalu	Miesięczna rata
23,33 m²	351 zł
45,76 m²	689 zł
55,51 m²	836 zł
58,62 m²	882 zł

- Łączna spłata:
  - około 9,05 mln zł

WNIOSKI

Budowa zewnętrznego dźwigu osobowego przy budynku Anielewicza 30 jest technicznie możliwa i niewątpliwie poprawiłaby komfort życia mieszkańców. Szczególnie skorzystałyby osoby starsze, osoby z niepełnosprawnościami oraz rodziny z dziećmi.

Spółdzielnia doskonale rozumie potrzeby mieszkańców budynków pozbawionych wind. Szczególnie dotyczy to osób starszych, osób z niepełnosprawnościami oraz rodzin z małymi dziećmi, dla których codzienne pokonywanie schodów stanowi istotne utrudnienie.

Niestety analiza ekonomiczna pokazuje, że przy koszcie inwestycji wynoszącym 5,4 mln zł realizacja zadania stanowi ogromne obciążenie finansowe dla nieruchomości. Koszt przypadający na 1 m² wynosi ponad 2 505 zł, a udział przeciętnego mieszkania przekracza często 100 tys. zł.

Dodatkowo obecnie nie funkcjonują programy dotacyjne, które mogłyby pokryć znaczną część kosztów tego typu inwestycji. Oznacza to, że przedsięwzięcie musiałoby zostać sfinansowane ze środków mieszkańców lub wieloletniego kredytu, którego spłata wiązałaby się z bardzo znacznym wzrostem miesięcznych opłat.

Z ekonomicznego punktu widzenia budowa windy przy obecnym poziomie kosztów wymagałaby bardzo szerokiej akceptacji mieszkańców oraz gotowości do ponoszenia wysokich kosztów przez wiele kolejnych lat. W związku z tym decyzja o realizacji inwestycji powinna zostać poprzedzona szczegółowymi konsultacjami oraz analizą alternatywnych rozwiązań poprawiających dostępność budynku.



SPRAWY EKONOMICZNO – FINANSOWE

L.p.	Wyszczególnienie	Dane za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 (zł)	Dane za okres 01.01.2024 – 31.12.2024 (zł)
1	**przychody netto ze sprzedaży, w tym:**	**30 221 359,03**	**30 125 428,35**
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	27 834 357,71	27 855 313,85
b)	z działalności własnej	2 387 001,32	2 270 114,50
2	**koszty działalność operacyjnej**	**29 296 729,76**	**28 216 998,71**
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	28 465 821,00	27 724 070,41
b)	z działalności własnej	830 908,76	492 928,30
3	**Zysk (strata) ze sprzedaży (1-2)**	**924 629,27**	**1 908 429,64**
a)	wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (1a-2a)	-631 463,29	131 243,44
b)	wynik z działalności własnej (zysk)	1 556 092,56	1 777 186,20
4	pozostałe przychody operacyjne	322 832,18	403 532,51
5	pozostałe koszty operacyjne	748 298,57	820 537,11
6	przychodu finansowe	453 909,67	147 859,19
7	koszty finansowe	219 779,58	148 287,86
8	Zysk (strata) brutto	733 292,97	1 490 996,37
9	podatek dochodowy	328 850,00	340 016,00
10	zmniejszenie straty (wynik z eksploatacji)	-581 320,75	-351 990,67
11	**zysk (strata) netto**	**985 763,72**	**1 502 971,04**

Tabela 1

AKTYWA	Stan na dzień (w tys. zł)		PASYWA	Stan na dzień (w tys. zł)	
	31.12.2025r	31.12.2024r		31.12.2025r	31.12.2024r
A. Aktywa trwałe	**60 812**	**63 087**	**A. Kapitał (fundusz) własny**	**41 575**	**42 972**
I. Wartości niematerialne i prawne	0	0	I Kapitał (fundusz podstawowy)	40 589	41 469
			II. Fundusz zasobowy		
II. Rzeczowe aktywa trwałe	60 812	63 087	III. Fundusz z aktualizacji wyceny	0	0
III. Należności długoterminowe	0	0	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	0	0
			V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	0	0
IV. Inwestycje długoterminowe	0	0	VI. Zysk (strata) netto	986	1 503
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0	0			
B. Aktywa obrotowe	**19 032**	**18 970**	**B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania**	**38 269**	**39 085**
I. Zapasy	0	7	I. Rezerwy na zobowiązania	494	294
II. Należności krótkoterminowe	2 769	4 186	II. Zobowiązania długoterminowe	5 822	6 426
III. Inwestycje krótkoterminowe	11 259	7 849	III. Zobowiązania krótkoterminowe	17 534	17 472
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 004	6 928	IV. Rozliczenia międzyokresowe	14 419	14 893
AKTYWA RAZEM (A+B)	**79 844**	**82 057**	**PASYWA RAZEM (A+B)**	**79 844**	**82 057**

Tabela 2

Wskaźniki płynności finansowej PWSM									
Rodzaj wskaźnika	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021
Wskaźnik bieżącej płynności finansowej									
majątek obrotowy	19 032	= 1,09	18 970	= 1,09	23 626	= 1,04	23 096	= 1,03	23 314 = 0,94
zobowiązania krótkoterminowe	17 534		17 472		22 716		22 437		24 843
Wskaźnik płynności natychmiastowej									
środki pieniężne	11 259	= 0,64	7 849	= 0,45	1 619	= 0,07	465	= 0,02	323 = 0,01
zobowiązania krótkoterminowe	17 534		17 472		22 716		22 437		24 843

Tabela 3

1. KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2014, poz. 851) podatkowo rozdzieliła wynik na działalności spółdzielni. Na podstawie art. 17.1, poz. 44 dochody spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych zostały zwolnione od opodatkowania, natomiast dochody spółdzielni uzyskane z innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi działalności zostały opodatkowane.

Wynik działalności Spółdzielni za 2025 r. (rachunek zysków i strat) przedstawia się następująco **[patrz: tabela 1]**

W roku 2025 wynik na GZM wykazuje nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 581.320,75 zł. Wynik na działalności gospodarczej to zysk w kwocie 985.763,72 zł (nadwyżka przychodów nad kosztami).

2. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdanie finansowe w oparciu o przepisy: ustawy o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2023r poz.120,295,1598), ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U z 2021r. poz. 648, z 2023r. poz. 1450) oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (tj. Dz. U. z 2023r. poz. 2805, z 2024r poz. 232)

Na sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2025, składają się:

1) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,

2) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się kwotą 79.844.190,42 zł,

3) rachunek zysków i strat za rok obrotowy 2025 wykazujący zysk netto w kwocie 985.763,72 zł,

4) zestawienie zmian w funduszu własnym wykazującym spadek kapitału w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 1.397.117,42 zł,

5) rachunek przepływów pieniężnych wykazujący w ciągu roku zwiększenie środków o kwotę 3.409.598,77 zł,

6) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Bilans za 2025r. po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 79.844.190,42 zł. Suma bilansowa w stosunku do roku poprzedniego uległa zmniejszeniu o 2.213.807,78 zł (2,70%), głównie na skutek spadku wartości rzeczowych aktywów trwałych o naliczenie rocznych umorzeń i wyniesienia lokali mieszkalnych i gruntów z majątku spółdzielni w odrębną własność przez użytkowników tych lokali.

Majątek Spółdzielni finansowany jest funduszami własnymi oraz zobowiązaniami. Majątek trwały stanowi 76,16%, a majątek obrotowy 23,84% aktywów. W pasywach fundusze własne Spółdzielni stanowią 52,07%, a zobowiązania 47,93%.

Suma bilansowa w stosunku do roku poprzedniego uległa zmniejszeniu o 2.213.807,78 zł (2,70%

Zaznaczyć należy wzrost zobowiązań z tytułu dostaw i usług w terminie wymagalności do 12 miesięcy, który na dzień 31.12.2025r wynosi 3.500.640,08 zł co stanowi wzrost o 1.242.568,88 zł tj. 55,03% w stosunku do stanu na 31.12.2024r. który wynosił 2.258.071,20 zł .

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega z mocy ustawy obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta, oraz złożenia we właściwym rejestrze sądowym.

Stan aktywów i pasywów bilansu na dzień 31.12.2025 r. i 31.12.2024 r. przedstawia zestawienie w tabeli2 **[patrz: tabela 2]**

Zakres podejmowanych przedsięwzięć ekonomiczno – gospodarczych oraz źródła planowanych przychodów i przewidywanych wydatków zostały określone w Planie finansowo – gospodarczym na 2025 r., który został zatwierdzony uchwałą nr 73/2025 Rady Nadzorczej Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Warszawie z dnia 23 września 2025 r.

Po uwzględnieniu zapłaconego podatku dochodowego CIT w wysokości 328.850,00 zł Spółdzielnia osiągnęła zysk z działalności gospodarczej w wysokości 985.763,72 zł.

1. **Koszty działalności operacyjnej Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej (w zł)**

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2025	Rok 2024	% kol. 3./ 4
1	2	3	4	5
1.	amortyzacja	70 015,76	74 235,76	94%
2.	zużycie materiałów i energii	13 763 870,47	12 449 965,53	111%
3.	usługi obce	4 736 634,32	4 962 387,24	95%
4.	podatki i opłaty	351 044,75	369 848,54	95%
5.	wynagrodzenia	4 400 306,59	4 232 135,83	104%
6.	ubezpieczenie społeczne i inne świadczenia	849 641,87	825 718,26	103%
7.	pozostałe koszty rodzajowe	5 125 216,00	5 302 707,55	97%
	Razem	**29 296 729,76**	**28 216 998,71**	**104%**

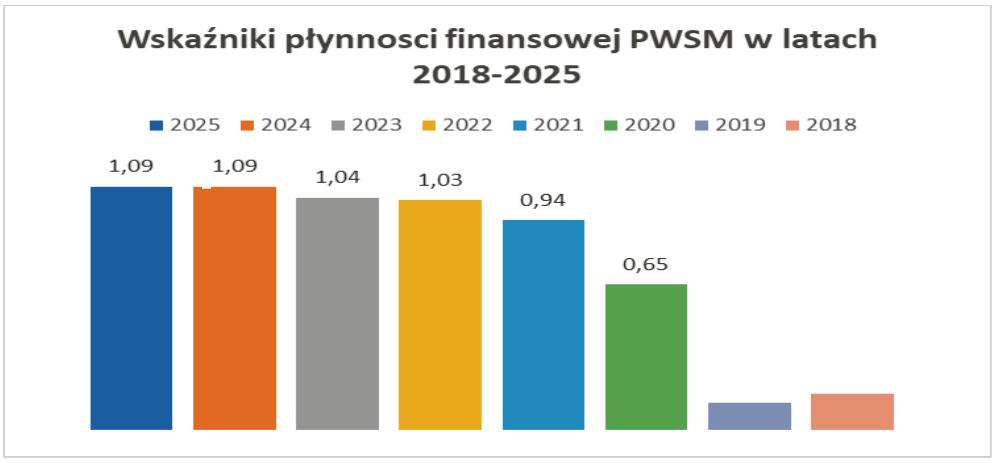
zużycie materiałów i energii				
Dotyczy	2025r	2024r	(+) wzrost kosztów (-) spadek kosztów	Zmiana %
Centralne ogrzewanie	7 242 309,78	6 475 457,89	766 851,89	112%
ciepła woda	3 369 834,68	3 096 880,57	272 954,11	109%
zimna woda	2 423 612,06	2 185 948,35	237 663,71	111%
Energia Elektryczna	455 774,53	442 390,61	13 383,92	103%
Gaz	30 459,12	18 793,89	11 665,23	162%
Materiały	241 880,30	230 494,22	11 386,08	105%
	13 763 870,47	12 449 965,53	1 313 904,94	111%

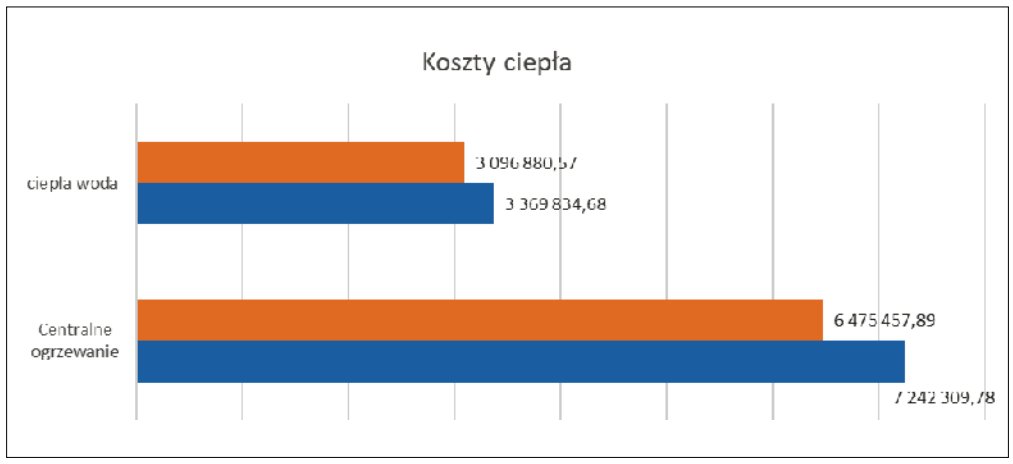
Rachunek zysków i strat za 2025 rok zamknął się zyskiem bilansowym z działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości 985.763,72 zł, natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wykazał w 2025r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 581.320,75 zł,

Zarząd Spółdzielni proponuje zysk z działalności gospodarczej w kwocie 493.240,28 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni. Wynik z pożytków w kwocie 492.523,44 zł przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją części wspólnych danej nieruchomości zgodnie z art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2025r. wzrósł w stosunku do roku poprzedniego o 3.409.598,77 zł i wyniósł 11.258.985,26 zł. Posiadana przez Spółdzielnię ilość środków pieniężnych pozwala na regulowanie bieżących zobowiązań i bezpieczne kontynuowanie działalności **[patrz: tabela 3]**

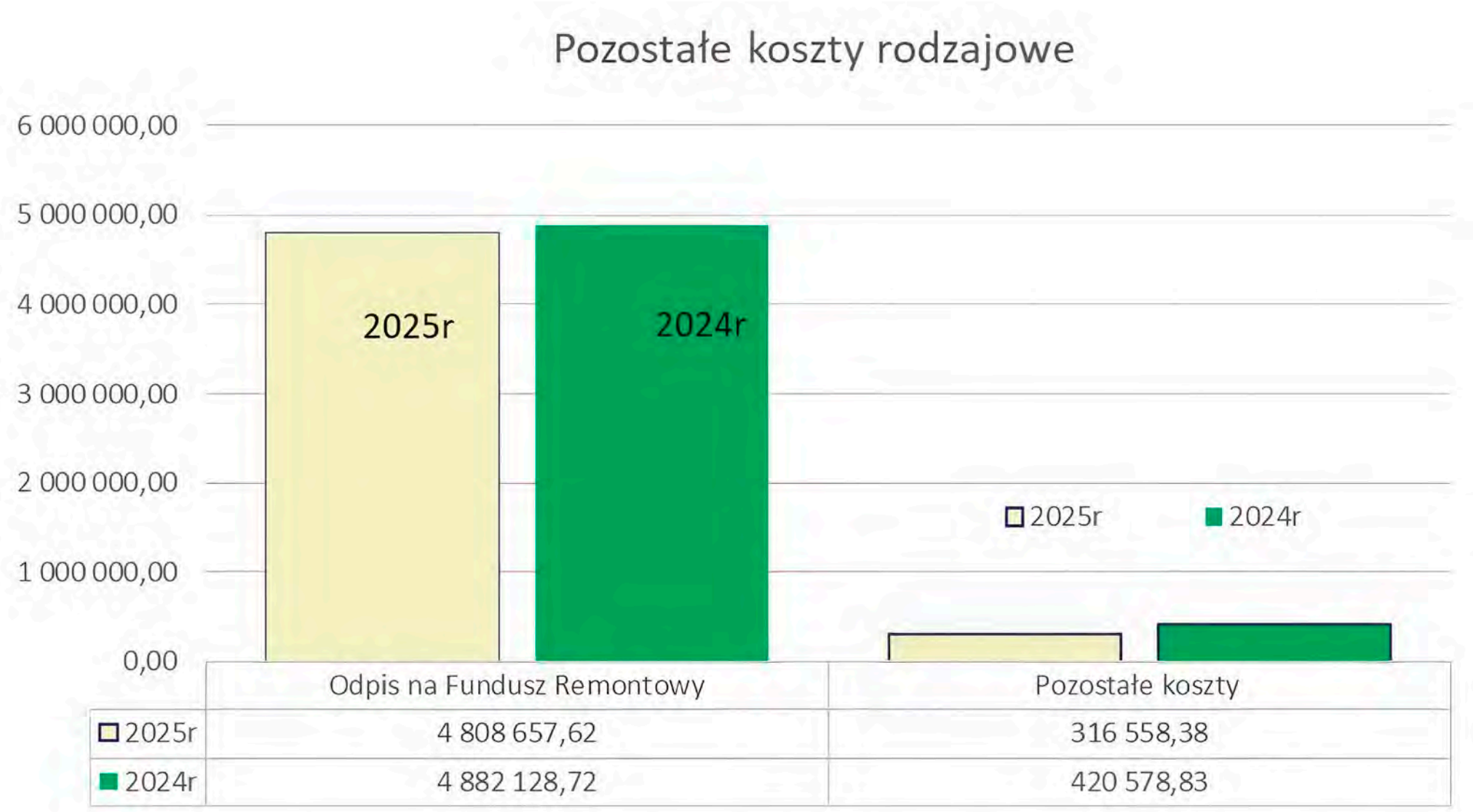
Podatki i opłaty			
Dotyczy	2025r	2024r	(+) wzrost kosztów (-) spadek kosztów
VAT	571 930,00	82 774,26	489 155,74
Podatek od nieruchomości	210 744,00	199 747,02	10 996,98
Wieczyste	46 429,75	8 818,26	37 611,49
PFRON	93 871,00	78 509,00	15 362,00
	922 974,75	369 848,54	553 126,21





Wynagrodzenia				
Dotyczy	2025r	2024r	(+) wzrost kosztów (-) spadek kosztów	Zmiana %
Wynagrodzenia	4 400 306,59	4 232 135,83	168 170,76	104%

pozostałe koszty rodzajowe				
Dotyczy	2025r	2024r	(+) wzrost kosztów (-) spadek kosztów	Zmiana %
Odpis na Fundusz Remontowy	4 808 657,62	4 882 128,72	-73 471,10	98%
Pozostałe koszty	316 558,38	420 578,83	-104 020,45	75%
	5 125 216,00	5 302 707,55	-177 491,55	97%



WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W latach 2023–2025 w Spółdzielni Mieszkaniowej przeprowadzono kompleksową reorganizację procesu windykacji należności. Podjęte działania miały charakter zarówno organizacyjny, proceduralny, jak i prawno-finansowy. Ich celem było zwiększenie skuteczności odzyskiwania należności, uporządkowanie danych księgowych oraz poprawa płynności finansowej Spółdzielni.

Minione trzy lata były okresem intensywnej pracy związanej z porządkowaniem wieloletnich zaległości, analizą stanu rozrachunków oraz wdrażaniem nowoczesnych i bardziej efektywnych metod prowadzenia windykacji. Dzięki konsekwentnym działaniom Zarządu oraz działu windykacji proces odzyskiwania należności przebiega obecnie sprawniej, bardziej przejrzyście i skuteczniej niż w latach poprzednich.

Kluczowym etapem zmian było przeprowadzenie szczegółowego audytu dotychczasowego systemu windykacyjnego. Audyt pozwolił na identyfikację obszarów wymagających usprawnienia, weryfikację prawidłowości prowadzonych rozliczeń oraz opracowanie nowych standardów postępowania. Na podstawie jego wyników wdrożono regulamin windykacji, który w sposób jednoznaczny określił procedury działania, terminy, obowiązki stron oraz kolejne etapy dochodzenia należności.

Jednocześnie przeprowadzono szeroko zakrojone działania związane z uporządkowaniem danych finansowo-księgowych. W systemie księgowym wyodrębniono należności bieżące, sporne oraz należności objęte umowami cesji z firmą Projekt Dobra Energia. Uporządkowanie danych znacząco usprawniło monitorowanie zadłużenia, analizę sald oraz bieżące prowadzenie windykacji. Dzięki temu możliwe stało się szybsze reagowanie na pojawiające się zaległości oraz skuteczniejsze planowanie działań windykacyjnych.

Zadłużenia lokali mieszkalnych, miejsc postojowych, garaży, boksów według stanu na dzień 31.12.2025

w porównianiu do poprzedniego okresu

	Treść	zadłużenie na 31.12.2024 ilość	zadłużenie na 31.12.2024 kwota zadłużenia (zł)	zadłużenie na 31.12.2025 ilość	zadłużenie na 31.12.2025 kwota zadłużenia (zł)
1.	**Zadłużenie razem z tego:**	**976**	**2 522 047**	**663**	**1 731 560**
a.	do 2 m-cy	607	323 263	476	239 946
b.	powyżej 2 do 3 m-cy	77	166 239		
c.	powyżej 3 do 6 m-cy	122	410 125	126	292 294
d.	powyżej 6 do 12 m-cy	72	445 800	34	191 218
f.	powyżej 12 m-cy	98	1 176 619	27	1 008 101
2.	**Zadłużenia w postępowaniu sądowym**	**49**	**791 093**	**44**	**875 847**
3	**Cesje**	**33**	**779 455**	**33**	**779 455**
4	**Zadłużenie razem**	**1 025**	**3 313 140**	**707**	**2 607 407**
	Naliczenie za aktualny okres		30 344 601		27 332 919
5	**Zadłużenie w % (w stosunku do naliczenia rocznego)**		*10,92%*		*9,54%*

Zadłużenia lokali użytkowych według stanu na dzień 31.12.2025

w porównianiu do poprzedniego okresu

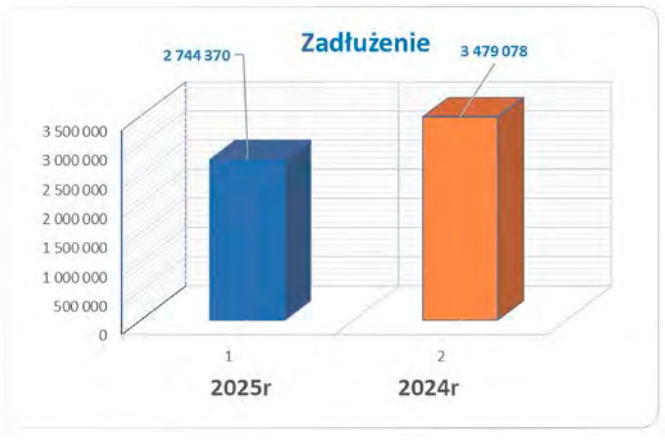
	Treść	zadłużenie na 31.12.2024 ilość	zadłużenie na 31.12.2024 kwota zadłużenia (zł)	zadłużenie na 31.12.2025 ilość	zadłużenie na 31.12.2025 kwota zadłużenia (zł)
1.	**Zadłużenie razem z tego:**	**36**	**125 700**	**23**	**78 382**
a.	do 2 m-cy	27	88 244	22	47 338
b.	powyżej 2 do 3 m-cy	0	-	0	-
c.	powyżej 3 do 6 m-cy	1	8 224	0	-
d.	powyżej 6 do 12 m-cy	0	-	0	-
f.	powyżej 12 m-cy	8	29 232	1	31 043
2.	**Zadłużenia w postępowaniu sądowym**	**1**	**40 239**	**2**	**58 581**
3	**Cesje**	**0**	-	**0**	-
4	**Zadłużenie razem**	**37**	**165 938**	**25**	**136 963**
	Naliczenie za aktualny okres		2 710 397		2 876 400
5	**Zadłużenie w % (w stosunku do naliczenia rocznego)**		*6,12%*		*4,76%*

W ramach usprawnienia procesów opracowano i wdrożono jednolite dokumenty windykacyjne, obejmujące m.in.:

- upomnienia,
- wezwania do zapłaty,
- ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty,
- wnioski o zawarcie ugody w sprawie spłaty zadłużenia wraz z oświadczeniami,
- ugody dotyczące spłaty zadłużenia,
- deklaracje wekslowe,
- weksle własne in blanco „bez protestu".

Dodatkowo utworzono kompleksowy rejestr spraw objętych windykacją, obejmujący ewidencję:

- należności spornych i sądowych,
- należności zasądzonych,
- spraw prowadzonych na etapie egzekucji komorniczej,
- spraw objętych ugodami wraz z określeniem etapu ich realizacji.



Wdrożone rozwiązania pozwoliły na znaczące zwiększenie kontroli nad procesami windykacyjnymi oraz poprawę przepływu informacji pomiędzy działami Spółdzielni.

Istotnym elementem zmian było również nowe podejście do kontaktu z dłużnikami. Położono większy nacisk na działania polubowne i ugodowe, które w wielu przypadkach pozwalają na odzyskanie należności bez konieczności kierowania spraw na drogę sądową. Wprowadzono system regularnych przypomnień telefonicznych i pisemnych, możliwość rozkładania zadłużenia na raty oraz indywidualne negocjacje z mieszkańcami znajdującymi się w trudnej sytuacji finansowej.

Działania te przyniosły wymierne efekty zarówno w zakresie skuteczności windykacji, jak i poprawy relacji z mieszkańcami. Windykacja prowadzona jest w sposób stanowczy, ale jednocześnie z poszanowaniem godności mieszkańców i z uwzględnieniem indywidualnej sytuacji dłużników. Spółdzielnia konsekwentnie unika działań o charakterze represyjnym lub publicznego piętnowania zadłużonych osób, koncentrując się na rozwiązaniach umożliwiających realną spłatę zobowiązań.

W 2025 roku dział windykacji wysłał:

- 907 upomnień,
- 460 wezwań do zapłaty.

Ponadto do wszystkich właścicieli lokali przesłano potwierdzenia sald według stanu na dzień 31.10.2025 r.

Stan zaległości na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 2 744.370,- zł, co oznacza spadek zadłużenia o 734.708.000,- zł w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2024 r.

Uzyskane wyniki potwierdzają, że wdrożone rozwiązania oraz ogrom pracy wykonanej w zakresie uporządkowania danych, analizy dokumentacji i systematyzacji procesów windykacyjnych przynoszą realne i trwałe efekty. Obecnie windykacja prowadzona jest w sposób bardziej efektywny, transparentny oraz oparty na bieżącej analizie danych i monitorowaniu należności.

Zarząd Spółdzielni regularnie analizuje wskaźniki zadłużenia, dynamikę spłat oraz skuteczność podejmowanych działań. Dane te stanowią podstawę do dalszego doskonalenia strategii windykacyjnej i podejmowania kolejnych działań usprawniających.

Pomimo osiągniętych rezultatów Zarząd Spółdzielni nie zamierza poprzestawać na dotychczasowych działaniach. Planowane są kolejne rozwiązania mające na celu dalsze zwiększenie skuteczności odzyskiwania należności, w tym analiza nowych narzędzi prawnych oraz możliwości współpracy z wyspecjalizowanymi kancelariami prawnymi przy prowadzeniu najbardziej skomplikowanych spraw.

Nadrzędnym celem pozostaje utrzymanie wysokiej skuteczności windykacji przy jednoczesnym zachowaniu partnerskich relacji z mieszkańcami oraz stabilności finansowej Spółdzielni. Istotnym elementem wspierającym proces porządkowania oraz skutecznego prowadzenia windykacji była również ścisła współpraca z Komisją powołaną przez Radę Nadzorczą. W trakcie regularnie organizowanych spotkań Komisja szczegółowo analizowała stan zadłużenia, przebieg prowadzonych postępowań windykacyjnych oraz efektywność podejmowanych działań.

Przedmiotem analiz były zarówno sprawy bieżące, jak i zaległości wieloletnie, w tym sprawy sądowe, egzekucyjne oraz należności objęte umowami cesji. Komisja monitorowała postępy w odzyskiwaniu należności, weryfikowała prawidłowość prowadzonych procedur oraz opiniowała kierunki dalszych działań mających na celu poprawę skuteczności windykacji.

Prowadzona współpraca pomiędzy Zarządem, działem windykacji oraz Komisją Rady Nadzorczej pozwoliła na bieżące identyfikowanie problemów, usprawnienie procesów decyzyjnych oraz wypracowanie bardziej efektywnych metod działania. Regularna analiza danych i dokumentacji przyczyniła się do zwiększenia transparentności procesów windykacyjnych oraz skuteczniejszego nadzoru nad stanem należności Spółdzielni.

MONITORING OBEJMUJE KOLEJNE ADRESY

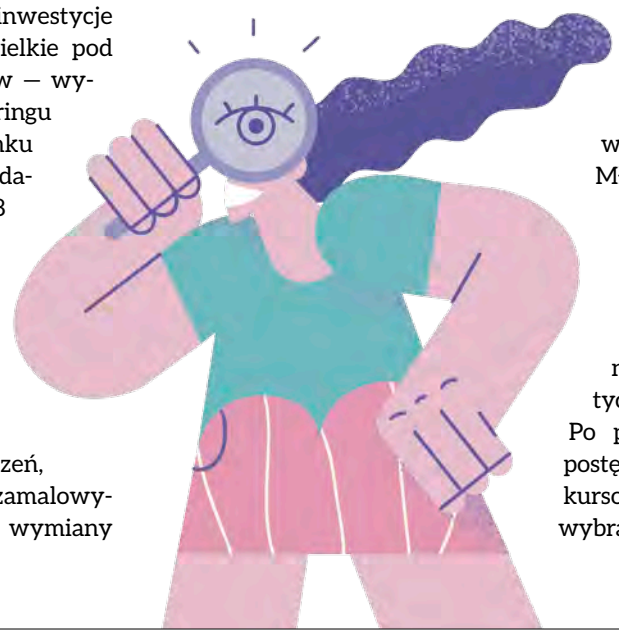
BEZPIECZEŃSTWO W PRAKTYCE

Bezpieczeństwo mieszkańców oraz ochrona wspólnego mienia to jeden z priorytetów naszej spółdzielni. Dlatego od kilku lat konsekwentnie rozwijamy system CCTV na terenie naszych nieruchomości, inwestując w nowoczesne rozwiązania poprawiające komfort i bezpieczeństwo codziennego życia mieszkańców.

W ubiegłym roku zakończyliśmy realizację monitoringu w budynkach przy Alejach Jerozolimskich 137, Bobrowskiego 16 i Jana Pawła II 61A oraz rozbudowę istniejącego systemu przy ul. Majewskiego 18. Kamery zostały zamontowane w najważniejszych częściach wspólnych – przy wejściach do budynków, na klatkach schodowych oraz elewacji nieruchomości. Inwestycje spotkały się z pozytywnym odbiorem mieszkańców, którzy zyskali większe poczucie bezpieczeństwa i poprawę porządku wokół budynków.

Monitoring pełni dziś nie tylko funkcję ochronną, ale również prewencyjną. Obecność kamer skutecznie ogranicza przypadki dewastacji, zakłócania porządku czy niszczenia wspólnego mienia. W ostatnim czasie zauważalnie zmniejszyła się także liczba graffiti pojawiających się na elewacjach. System pomaga również w szybszym wyjaśnianiu incydentów i reagowaniu na sytuacje wymagające interwencji.

Co ważne, są to inwestycje stosunkowo niewielkie pod względem kosztów – wykonanie monitoringu w jednym budynku to zazwyczaj wydatek rzędu 13–18 tysięcy złotych w zależności od ilości kamer i niezbędnego okablowania. W porównaniu z kosztami usuwania zniszczeń, napraw elewacji, zamalowywania graffiti czy wymiany uszkodzonego wyposażenia, korzyści z funkcjonowania monitoringu są bardzo wymierne. To rozwiązanie, które realnie wpływa zarówno na bezpieczeństwo, jak i estetykę nieruchomości w naszych zasobach.



W tym roku kontynuujemy program montażu kamer na kolejnych budynkach. Nowe instalacje powstaną przy ul. Młynarskiej 32, Smoczej 17 oraz Bobrowskiego 3. W maju zakończyliśmy zbieranie ofert na realizację tych inwestycji. Po przeprowadzeniu postępowania konkursowego została wybrana firma Local Network, która będzie odpowiedzialna za wykonanie nowych systemów.

Planowane instalacje zostaną wyposażone w nowoczesne urządzenia zapewniające wysoką jakość obrazu oraz niezawodność działania. Dzięki temu możliwy będzie jeszcze skuteczniejszy nadzór nad częściami wspólnymi i otoczeniem budynków.

Rozbudowa monitoringu to inwestycja w spokojniejsze, bardziej komfortowe i bezpieczne osiedla. Naszym celem jest systematyczne obejmowanie kolejnych nieruchomości nowoczesnymi rozwiązaniami, które służą wszystkim mieszkańcom.

PODSUMOWANIE

Podsumowując działalność Zarządu Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 roku należy podkreślić, iż był to okres intensywnych działań organizacyjnych, finansowych oraz administracyjnych, ukierunkowanych na dalszą stabilizację sytuacji Spółdzielni, poprawę efektywności zarządzania oraz zwiększenie bezpieczeństwa finansowego.

Zarząd PWSM realizował swoje obowiązki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, postanowieniami Statutu oraz założeniami planu finansowo-gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Prowadzone działania koncentrowały się przede wszystkim na racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi, ograniczaniu kosztów działalności, porządkowaniu spraw organizacyjnych oraz konsekwentnym wdrażaniu skutecznych mechanizmów windykacyjnych.



Rok 2025 był jednocześnie okresem wymagającym dużego zaangażowania w uporządkowanie wieloletnich spraw finansowych i księgowych. Dzięki systematycznej pracy Zarządu oraz pracowników Spółdzielni udało się poprawić płynność finansową, ograniczyć poziom zadłużenia oraz zwiększyć skuteczność odzyskiwania należności. Wdrożone procedury, uporządkowanie danych oraz bieżący monitoring zobowiązań i należności pozwoliły na sprawniejsze zarządzanie finansami Spółdzielni i stworzyły solidne podstawy do dalszego rozwoju.

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, iż pomimo trudnej sytuacji ekonomicznej oraz rosnących kosztów utrzymania nieruchomości, Spółdzielnia zachowała zdolność do terminowego regulowania bieżących zobowiązań oraz kontynuowania prac remontowych i modernizacyjnych. Aktualna sytuacja finansowa PWSM pozwala na bezpieczne prowadzenie działalności oraz realizację kolejnych działań inwestycyjnych służących poprawie jakości zasobów mieszkaniowych.

Zarząd na bieżąco analizował sytuację ekonomiczną Spółdzielni, monitorował poziom kosztów oraz podejmował działania mające na celu ochronę interesów mieszkańców i stabilności finansowej PWSM. Szczególny nacisk położono na transparentność działań, usprawnienie komunikacji z mieszkańcami oraz budowanie odpowiedzialnego modelu zarządzania opartego na rzetelnej analizie danych i racjonalnym podejmowaniu decyzji.

Osiągnięte rezultaty są efektem wspólnej pracy Zarządu, Rady Nadzorczej, pracowników Spółdzielni, Członków Komitetów Domowych oraz mieszkańców, którzy poprzez terminowe regulowanie zobowiązań i aktywne uczestnictwo w życiu Spółdzielni współtworzą jej stabilność oraz możliwości dalszego rozwoju.

> **Szczególny nacisk położono na transparentność działań, usprawnienie komunikacji z mieszkańcami oraz budowanie odpowiedzialnego modelu zarządzania opartego na rzetelnej analizie danych i racjonalnym podejmowaniu decyzji.**

Zarząd PWSM składa podziękowania Radzie Nadzorczej za merytoryczną współpracę, aktywny udział w analizie kluczowych problemów Spółdzielni oraz wsparcie przy wdrażaniu działań organizacyjnych i finansowych. Wyrazy uznania kierowane są również do pracowników administracji, służb technicznych, gospodarzy budynków oraz wszystkich osób zaangażowanych w bieżące funkcjonowanie i utrzymanie zasobów Spółdzielni.

Mając na uwadze przedstawione wyniki działalności, osiągnięte efekty organizacyjne i finansowe oraz konsekwentnie realizowane działania naprawcze i rozwojowe, Zarząd Pierwszej Wojskowej Spółdzielni Mieszkaniowej zwraca się z wnioskiem o pozytywną ocenę sprawozdania oraz udzielenie absolutorium za 2025 rok.

Z poważaniem,
Prezes Zarządu
Ryszard Trzeciak
Zastępca Prezesa Zarządu
Iwona Gadzińska