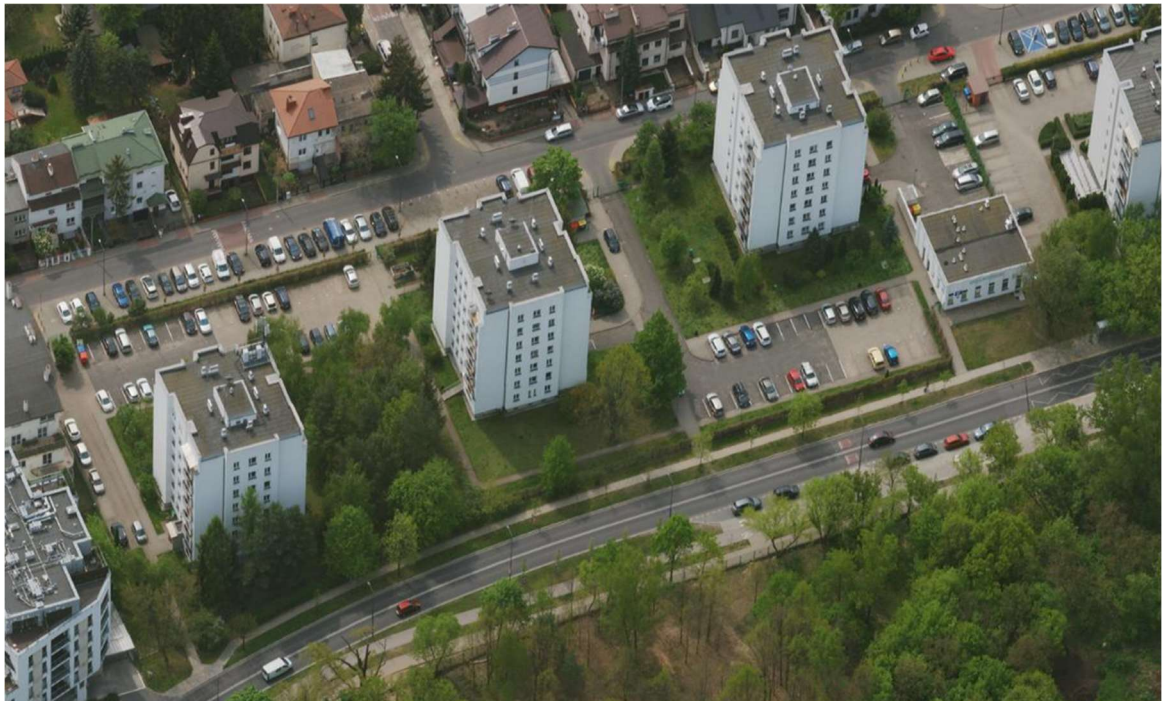


Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie

z działalności
w roku **2025**



Opracowanie:
Tomasz Kryszicki – Członek Zarządu

Warszawa, 31 marca 2026 roku

Realizując obowiązek wynikający z § 40 pkt. 2 Statutu, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie niniejszym przedstawia roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni za okres do 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku.

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie jest prowadzona w oparciu o następujące akty normatywne:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych;
3. Statut Spółdzielni z dnia 5 września 2018 roku oraz regulaminy wewnętrzne.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmują jej organy, według kompetencji określonych w statucie Spółdzielni.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali oraz prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia realizowała swoje zadania w zakresie:

- bieżącej eksploatacji – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, dbanie o estetyczny wygląd nieruchomości oraz ich otoczenia, sprawną obsługę administracyjną;
- remontów zasobów mieszkaniowych – ustalanie w porozumieniu z mieszkańcami wieloletnich planów remontowych w oparciu o protokoły z okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych;
- eksploatacji i bieżących napraw dźwigów;
- stałych przeglądów instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, gazowej, elektrycznej powierzchni wspólnych, domofonowej oraz wentylacji grawitacyjnej;
- rozliczeń z podmiotami zewnętrznymi kosztów niezależnych od Spółdzielni w zakresie opłat z tytułu: dostarczania ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody (Veolia Energia Warszawa S.A.), dostarczania zimnej wody oraz odprowadzania ścieków (Miejskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji), dostarczania gazu ziemnego (my ORLEN dawniej PGNiG Obrót Detaliczny), dostarczania energii elektrycznej (STOEN Operator Sp. z o.o., E.ON Polska S.A., Enefit Sp. z o.o.) oraz wywozu nieczystości stałych i dzierżawy pojemników (Biuro Gospodarki Odpadami m. st. Warszawy oraz BYŚ Wojciech Byśkiniewicz).

Sprawy kadrowe i organizacyjne

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie działał w następującym składzie:

1. Tomasz Krysicki jako Członek Zarządu;
2. Wojciech Kaniewski jako Członek Zarządu (do 26.06.2025 - rezygnacja z funkcji w dniu 27.06.2025);
3. Katarzyna Brzezińska jako Członek Zarządu – Główna Księgowa (od dnia 04.07.2025, powołana uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 03.07.2025 r.).

W omawianym okresie na warunkach umowy o pracę Spółdzielnia zatrudniała jedną osobę (gospodynię budynków), natomiast w oparciu o umowy cywilnoprawne działania Zarządu wspierały następujące osoby lub podmioty:

1. Główna Księgowa (od 04.07.2025 także jako Członek Zarządu);
2. Gospodarz terenów zewnętrznych;
3. Konserwator dźwigów osobowych (firma Schindler Polska sp. z o.o.);
4. Konserwator hydroforni, sieci wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania oraz niezależnego systemu nawadniania terenów zielonych;
5. Konserwator systemów domofonowych (firma Elektromechanika Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk);

Konserwacje i naprawy sieci elektrycznych i oświetlenia terenu oraz powierzchni wspólnych, administracja stroną internetową oraz siecią komputerową a także liczne bieżące prace naprawcze były realizowane przede wszystkim w oparciu o własne zasoby kadrowe – głównie przez zarząd z ewentualnym wsparciem innych konserwatorów.

Pozostałe prace oraz zadania były realizowane na zasadzie doraźnych zleceń dla pozostałych podmiotów zewnętrznych co pozwoliło na wyraźne obniżenie łącznych kosztów napraw poprzez redukcję do zera kwot abonamentów za tzw. „gotowość”.

W sprawach wymagających konsultacji prawnej współpracowano w sposób stały z adw. Karolem Petrykiem.

Istniejąca, do chwili rezygnacji pod koniec czerwca 2025 roku jednego członka zarządu, struktura organizacyjna Spółdzielni pozwalała na wystarczającą realizację jej statutowych celów i bieżących zadań związanych z zarządzaniem jej zasobami.

W drugiej połowie roku, ze względu na istniejący wakat na stanowisku członka zarządu ds. administracyjno-technicznych pozostali członkowie zarządu musieli skupić się wyłącznie na najbardziej istotnych sprawach z punktu widzenia bezpieczeństwa technicznego i finansowego Spółdzielni.

Zaproponowane jeszcze w czerwcu 2025 roku przez jedyne pozostałego członka zarządu powołanie Głównej Księgowej na dodatkową funkcję Członka Zarządu miało mieć charakter tymczasowy w celu zagwarantowania niezbędnej minimalnej formalnej reprezentacji Spółdzielni i nie wiązało się z faktycznym przejęciem pozostałych obowiązków członka zarządu. Jednakże było związane z przyjęciem przez Główną Księgową pełnej współodpowiedzialności za zarządzanie Spółdzielnią.

W lipcu 2025 roku Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z prośbą o powołanie nowego członka zarządu. Od tego czasu pozostały członek zarządu realizuje wszystkie niezbędne obowiązki całego zarządu oraz wykonuje wszystkie niezbędne funkcje administracyjne.

Ze względu na powyższe okoliczności przewidywane w planach na rok 2025 zawarcie umowy na audyt oraz stałą konserwację instalacji elektrycznej i oświetlenia powierzchni wspólnych zostało odroczone do czasu zlikwidowania wakatu na stanowisku członka zarządu ds. administracyjno-technicznych. Wzorem ubiegłego roku, sporadyczne awarie elektryczne usuwane były, w przytłaczającej większości przypadków, siłami własnymi zarządu i współpracowników.

Sprawy członkowsko-lokalowe, gruntowe i prawne

Spółdzielnia administruje 82 lokalami mieszkalnymi w 3 budynkach oraz na rzecz i w imieniu swoich członków prowadzi działalność gospodarczą pozyskując przychody z:

1. Lokalu użytkowego na parterze w budynku nr 14 (biuro);
2. Pawilonu technicznego przy Podleśnej 57 (przychodnia weterynaryjna);
3. Części powierzchni dachu budynku nr 12 (stacja bazowa telefonii komórkowej);
4. Fragmentu terenu przed pawilonem technicznym (automat paczkowy);
5. Lokalu mieszkalnego na parterze budynku nr 16 – najem;
6. Pomieszczeń gospodarczych w budynkach 12, 14 i 16 – najem;
7. Dodatkowych miejsc postojowych – najem.

Według stanu na 31 grudnia 2025 roku lokale użytkowane były w oparciu o nw. tytuły prawne:

- prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego – 72;
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego – 10;
- najem lokalu mieszkalnego – 1;
- najem lokalu użytkowego – 2.

Wszystkie lokale mieszkalne pozostające w zasobach Spółdzielni posiadają status lokali samodzielnych, zatem osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mają możliwość ustanowienia odrębnej własności.

Spółdzielnia, wraz z właścicielami wyodrębnionych lokali, jest współwłaścicielem nieruchomości gruntowej o powierzchni 8183 m² oraz współużytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 1393 m².

W czerwcu 2025 roku zostały zakończone, trwające niemal rok, prace zarządu związane z weryfikacją archiwalnej dokumentacji Spółdzielni w celu odtworzenia oraz aktualizacji rejestru członków SM Kiwerska. W ich wyniku liczba faktycznych członków została zredukowana o ponad 30 do 72 osób, które zostały wpisane do nowo utworzonego rejestru członkowskiego. Następnie zarząd podjął uchwałę o dopisaniu do niego 14 nowych członków. Do końca ubiegłego roku grono członków Spółdzielni powiększyło się o kolejne 3 osoby – łącznie 89 osób.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

Zgodnie z obowiązującymi przepisami art. 62.1 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane oraz innymi przepisami budowlanymi Spółdzielnia realizuje kontrole stanu technicznego budynków i ich instalacji. Dźwigi osobowe objęte są stałą konserwacją oraz dozorem technicznym i w myśl przepisów Ustawy z dnia 21 grudnia 2000 roku o dozorem technicznym, poddawane są okresowym i doraźnym badaniom technicznym realizowanym przez Urząd Dozoru Technicznego.

Zadania w zakresie bieżącej konserwacji i technicznego utrzymania zasobów Spółdzielni są realizowane na mocy stałych umów lub w ramach usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne. Bezpośredni nadzór nad jakością i trybem realizacji prac sprawuje Zarząd Spółdzielni.

W ramach prowadzonej działalności Zarząd w roku 2025 zrealizował między innymi następujące przedsięwzięcia:

1. zlecenie ekspertyzy dendrologicznej wierzby płaczącej przed budynkiem nr 12 od strony południowej w celu opracowania planu ratowania tego drzewa przed degradacją oraz w konsekwencji koniecznością jego wycinki;
2. prace arborystyczne na terenie Spółdzielni – wycinka usychającego świerku pospolitego na podstawie prawomocnego zezwolenia Urzędu Dzielnicy Warszawa-Bielany, cięcia sanitarne i pielęgnacyjne wierzby płaczącej zgodnie z otrzymaną ekspertyzą, podcięcie konarów modrzewi w celu doświetlenia elewacji północnych;
3. naprawa pompy nr 1 w zestawie hydroforowym zasilającym w wodę całą Spółdzielnię;
4. nasadzenie zastępcze Platana klonolistnego przed budynkiem nr 14 w zamian za usunięty świerk pospolity zaatakowany przez mszyce ochojnika świerkowo-modrzewiowego oraz opryski ochronne i grzybobójcze wszystkich świerków rosnących na terenie Spółdzielni;
5. naprawa motoreduktora w napędzie NYOTA bramy przesuwanej przy budynku nr 14;
6. likwidacja awarii instalacji wody zimnej w budynku nr 14 oraz wody ciepłej w budynku Kiwerska nr 16;
7. koordynacji i nadzór nad zainstalowaniem przez firmą Veolia zaworów antykawitacyjnych we wszystkich węzłach CO w celu zredukowania gwałtownych wahań ciśnienia przenoszonych na instalację wewnątrz budynków, objawiających się tzw. „bujaniem” instalacji;
8. czyszczenie i malowanie północnych elewacji budynków nr 14 i 16;

9. usunięcie gniazda szerszeni z elewacji budynku nr 16;
10. kompleksowa kontrola budowlana i instalacji sanitarnych w częściach wspólnych we wszystkich budynkach oraz w pawilonie wraz z uzyskaniem szczegółowego protokołu pokontrolnego z wykazem prac konserwacyjnych, naprawczych i remontowych niezbędnych do wykonania w przeciągu kolejnych 3 lat;
11. naprawa i udrożnienie systemu nawadniania terenu wraz z przywróceniem automatyki sterowania jego pracą nocną;
12. zlecenie corocznego przeglądu i czyszczenia przewodów kominowych oraz kontroli instalacji gazowej;
13. zaprojektowanie i przygotowanie podłoża pod kosze parkowe oraz montaż nowych ławek i koszy na terenie Spółdzielni;
14. zakup własnego rozdrabniacza do gałęzi w celu zredukowania kosztów wywozu odpadów zielonych poprzez wielokrotne zmniejszenie ich objętości;
15. ostateczne wezwanie i wyegzekwowanie od właściciela mieszkania w budynku nr 12 uprzątnięcia pomieszczenia piwnicznego w celu usunięcia miejsc bytowania gryzoni oraz ogólnej deratyzacji pomieszczeń;
16. naprawa instalacji centralnego ogrzewania w budynku nr 16 – wymiana skorodowanego naczynia wyrównawczego w węźle CO na nowe naczynie typu N300;
17. zlecenie wymiany centrali domofonowej WLA w budynku nr 12 ze względu na koszt jej naprawy przewyższający koszt zakupu nowego egzemplarza;
18. naprawa spalinowej zamiatarki do liści (uszkodzony kolektor wydechowy) ze względu na nieadekwatnie wysokie koszty realizacji tej usługi przez podmiot zewnętrzny;
19. odnowienie certyfikatu kwalifikowanego podpisu elektronicznego dla potrzeb księgowości Spółdzielni w perspektywie planowanego od 2026 roku obowiązku rejestracji dokumentów sprzedaży i zakupu w Krajowym Systemie Elektronicznych Faktur (KSeF);
20. aktualizacja wyceny majątku Spółdzielni oraz zawarcie nowego ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej na bardziej korzystnych warunkach finansowych;
21. naprawa (uszczelnienie) przecieku kanalizacji na poziomie -1 w budynku nr 12;
22. udział w targach branżowych Roof Expo 2025 w charakterze uczestnika w celu zapoznania się z nowymi technologiami naprawy poszyc dachowych oraz nawiązania kontaktów z potencjalnymi wykonawcami robót wskazanych w protokole pokontrolnym przeglądu budowlanego;
23. naprawa gaźnika w spalinowej zamiatarce chodników;
24. zamawianie, monitowanie i egzekwowanie terminów realizacji przez m. st. Warszawę regularnego mycia pojemników na odpady komunalne;
25. opróżnienie i wynajem komercyjny kolejnego pomieszczenia gospodarczego;
26. rozpoczęcie negocjacji z firmą DHL w celu wynajmu powierzchni pod nowy paczkomat.

Utrzymanie porządku i czystości

Utrzymanie czystości w budynkach mieszkalnych jest realizowane przez jedyne etatowego pracownika Spółdzielni – gospodynię budynków, natomiast za utrzymanie porządku na terenie zewnętrznym odpowiedzialna jest osoba zatrudniona na podstawie umowy-zlecenia.

Poza pracami porządkowymi ww. pracownicy wykonują również podstawowe czynności z zakresu konserwacji zieleni (koszenie trawy, grabienie liści, drobne cięcia pielęgnacyjne krzewów i drzew), a w okresie zimowym odśnieżanie i/lub odladzanie chodników oraz wewnątrzsiedlowych dróg ewakuacyjnych w zakresie dojazdów do budynków.

Wywóz odpadów komunalnych, na mocy umowy zawartej z operatorem – firmą Byś Wojciech Byśkiniewicz, realizuje miasto stołeczne Warszawa.

Z powodu zaostżenia przepisów dotyczących segregacji oraz utylizacji odpadów i w konsekwencji drastycznym wzrostem kosztów podstawiania i odbioru dodatkowego kontenera na odpady, umowa z firmą Partner została wypowiedziana od marca 2025 roku. W związku z tym zarząd postanowił wyegzekwować od władz miasta odbiór odpadów wielkogabarytowych oraz zielonych, które w poprzednich latach nie były realizowane pomimo takiego obowiązku ciążącego na służbach miejskich a wynikającego z zasad wnoszonej przez Spółdzielnię opłaty za gospodarkę odpadami komunalnymi (OZGOK). O możliwości zgromadzenia odpadów wielkogabarytowych oraz o cyklicznych terminach ich wywozu mieszkańcy są zawiadamiani z odpowiednim wyprzedzeniem.

System informatyczny

W grudniu 2022 roku poprzedni zarząd Spółdzielni podjął decyzję o zakupie licencji na system informatyczny firmy Probit w wersji przeznaczonej w domniemaniu dla spółdzielni mieszkaniowych. System ten powinien być zostać prawidłowo wstępnie skonfigurowany, a następnie wdrożony przez przeszkolonego pracownika Spółdzielni we współpracy z informatykami producenta. Do czasu odwołania poprzedniego zarządu, tj. do czerwca 2024 roku system Probit nie został ani ostatecznie skonfigurowany, ani wdrożony w sposób umożliwiający pracownikom Spółdzielni samodzielną pracę na nim. Większość kluczowych operacji, jak np. rozliczanie mediów, przygotowywanie zawiadomień, wprowadzanie nowych składników czynszowych, wystawianie faktur dla nowych kontrahentów, a co najważniejsze comiesięczna wysyłka deklaracji podatkowych oraz sporządzanie wszelkich sprawozdań finansowych wymagała cyklicznej, kosztownej oraz niezwykle trudno osiągalnej współpracy ze strony informatyków reprezentujących twórcę oprogramowania.

Nowy zarząd podjął próbę rekonfiguracji zastanego systemu Probit oraz ukończenia jego wdrożenia. Jednakże po bezowocnych usiłowaniach rozwiązania już tak podstawowych problemów, jak np. zorganizowanie szkolenia dla przedstawiciela Spółdzielni, wyznaczenie stałego opiekuna informatycznego ze strony producenta, ustalenie jasnych zasad obsługi zgłoszeń, szczególnie w zakresie akceptowalnego czasu ich realizacji zarząd podjął decyzję o wstrzymaniu coraz bardziej kosztownych prób uporządkowania systemu Probit oraz o zmianie systemu informatycznego. Po wnikliwej analizie ofert rynkowych oraz w wyniku przeprowadzonych negocjacji cenowych rekomendację zarządu otrzymało najbardziej popularne na rynku rozwiązanie firmy Mieszczanin Informatyka – System Łatwej Obsługi Nieruchomości.

W lipcu 2025 roku podpisano z firmą Mieszczanin Informatyka umowę na analizę przedwdrożeńową, która została zrealizowana do połowy sierpnia. W jej wyniku powstał obszerny raport, w którym uwzględniono specyfikę naszej Spółdzielni oraz zaproponowano pakiet inicjalny oprogramowania do jej obsługi – SŁON wraz z dodatkowymi modułami (FiK, N-Cz-W, FS, Bank, e-Mieszczanin, e-Kartoteka) oraz harmonogram cyklu szkoleń wdrożeniowych oraz użytkowych zaplanowany aż do marca 2027 roku.

Kompleksowa umowa na system SŁON została zawarta na początku października 2025 roku, a pierwsze szkolenie instruktażowe odbyło się jeszcze w tym samym miesiącu. Do końca roku 2025 odbyły się jeszcze 4 szkolenia wstępne obejmujące ogólne aspekty działania każdego z modułów. Jednocześnie rozpoczęte zostały prace związane z instalacją oraz konfiguracją całego systemu na dedykowanym dla niego serwerze Spółdzielni.

Podsumowanie

Sytuację Spółdzielni należy określić jako dobrą. Nieruchomości w zasobach Spółdzielni są utrzymane w zadowalającym stanie technicznym, jak również sanitarno-porządkowym. Unormowania wewnętrzne w formie regulaminów i zasad są kompletne, wzajemnie spójne i zgodne z przepisami prawa. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest satysfakcjonująca – nie stwierdza się zagrożeń dla kontynuacji działalności w kolejnym roku obrachunkowym.

Zarząd wnioskuje o podjęcie przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Kiwerska” w Warszawie uchwały w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni za rok 2025.