

**Uchwała Zarządu SBM „Pod Kopcem”**

**Nr 8/2026 z dnia 31 marca 2026 r.**

w sprawie **przyjęcia sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności SBM „Pod Kopcem” za rok 2025**

Działając na podstawie art. 49 i art. 52 ustawy o rachunkowości, Zarząd SBM „Pod Kopcem” uchwała co następuje

§1

Przyjmuje się sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności SBM „Pod Kopcem” za rok 2025 r.

§2

Sprawozdanie finansowe i sprawozdanie z działalności SBM „Pod Kopcem” za rok 2025 r. stanowią załącznik niniejszej uchwały.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Prezes Zarządu  
Paweł Pawicki

Członek Zarządu  
Monika Strzelecka



**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Pod Kopcem” za okres  
sprawozdawczy od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku.**

**I Wstęp**

W roku 2025 r można wskazać trzy istotne wydarzenia mające wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Pod Kopcem”

Pierwsze z nich to nadzwyczajne Walne Zgromadzenie we październiku ubiegłego roku, które było poświęcone wyborom do Rady Nadzorczej. Kadencję kończyła Rada, która w zasadzie niezmiennym składzie współpracowała z Zarządem przez sześć lat. W tym przez trudny okres pandemii i wymagający czas po wybuchu wojny w Ukrainie.

Zarząd jeszcze raz dziękuje ustępującej Radzie za współpracę. Nowo powołanym członkom Rady gratulujemy. Jesteśmy przekonani, że nasza współpraca przyniesie dobre owoce dla SBM „Pod Kopcem”.

W 2025 r. została również przeprowadzona lustracja Spółdzielni za lata 2021 - 2024. Wnioski z niej zostały zaprezentowane w czasie wyżej wspomnianego Walnego Zgromadzenia w październiku 2025 r. Przypomnijmy w tym miejscu te wnioski:

1. Doprecyzować w statucie wysokość wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej
2. Sfinalizować działania w zakresie aktualizacji posiadanych przez Spółdzielnię regulaminów o odległych datach uchwalenia pod kątem zapewnienia pełnej zgodności ich postanowień z obowiązującymi przepisami prawa, ze szczególnym uwzględnieniem regulaminów uchwalonych przed 2000 rokiem.
3. Dla zapewnienia właściwego stanu technicznego zasobów zapewnić w większym zakresie realizację robót remontowych, których potrzeba wykonania ujawniona została w toku przeglądów budynków.

Ta ostatnia wskazana w lustracji kwestia, była również podniesiona przez Zarząd na WZ w maju 2024 r. Niestety w niektórych budynkach potrzeby remontowe są duże, a wysokość stawki na fundusz remontowy nie daje szans na przeprowadzenie remontów w realnej perspektywie.

Zwracamy uwagę, że poza tymi trzema aspektami lustracja oceniła pozytywnie pozostałe obszary funkcjonowania Spółdzielni.

W 2025 roku wdrożyliśmy w Spółdzielni nowy system informatyczny. Integruje on wszystkie – dotychczas rozproszone - obszary funkcjonowania Spółdzielni. To znaczący krok do pełnej digitalizacji funkcjonowania SBM „Pod Kopcem”.

Finanse Spółdzielni w 2025 r. były stabilne. Koszty obsługi budynków były pokrywane przez przychody. Remonty były realizowane zgodnie z zatwierdzonym Planem.

## II. Organizacja pracy Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni działał w składzie:

Paweł Sawicki – Prezes Zarządu

Monika Strzelecka – Członek Zarządu

Liczba osób zatrudnionych w SBM „Pod Kopcem”, koszty wynagrodzeń pracowników, średnie wynagrodzenie w SBM „Pod Kopcem” są wskazane w „Planie zatrudnienia i płac w roku 2025”, który jest załącznikiem do niniejszego Sprawozdania.

## III. Sprawy Członkowskie i lokalowe

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 1166 członków.

W zasobach Spółdzielni znajduje się 12 budynków mieszkalnych, a w nich 1083 lokale mieszkalne, z tego 385 jest użytkowana jako odrębna własność, 672 posiada status spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, 2 posiada status mieszkań lokatorskich, a 24 lokale mieszkalnych jest użytkowanych na zasadach najmu.

W zasobach SBM „Pod Kopcem” znajdują się również 64 garaże w tym 22 jest użytkowanych jako odrębna własność, 35 posiada status spółdzielczego własnościowego prawa, a 7 jest wynajmowanych członkom Spółdzielni.

## IV. Majątek trwały

	2024	2025
Wartość majątku trwałego ogółem netto Spółdzielni wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.	27 197 128,08	26 845 489,18
z tego na		
- na budynki	7 769 093,70	7 456 336,61
- na prawo wieczystego użytkowania	19 106 873,21	19 106 873,21
- na pozostałe środki trwałe	321 161,17	276 278,86
-na wartości niematerialne i prawne	0	36 243,02
-środki trwałe w budowie	0	6 000,50

## V. Remonty

W 2025 r. w Spółdzielni były przeprowadzane remonty zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Nadzorczej i zatwierdzonym planem remontów. Ostateczna kwota prac remontowych w 2025 r. to **559 946,00** zł.

Istotne zadania remontowe rozpoczęte w 2025 to modernizacje węzłów c.o. i doposażenie ich w system SAE, który optymalizuje zużycie energii cieplnej w budynkach. Tego typu prace zostały przeprowadzone w blokach Czerniakowska 56, Zwierzyniecka 13 i Zwierzyniecka 17.

Wdrożenia systemu SAE to swego rodzaju inwestycja. Koszty systemu zwracają się po 2-3 latach z oszczędności, które on generuje. Dodatkowo rentowność tego remontu poprawia pozyskanie świadectw t.o.e. (tzw. białych certyfikatów). O efektywności działania SAE będą informowane Rady Domowe budynków, w których system został wprowadzony

#### VI Zadłużenia na budynkach

Zadłużenie mieszkańców Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wynosiło **625 273,50 zł.** wobec **444 344,36 zł.** (na koniec roku 2024)

BUDYNEK	LICZBA LOKALI		ZADŁUŻONE pow. 3 msc.	ZADŁUŻENIE NA KONIEC 2024 R.	ZADŁUŻENIE NA KONIEC 2025 R.	ZADŁUŻENIE NAJWIĘKSZEGO DŁUŻNIKA NA 31 GRUDNIA 2025
	OGÓŁEM	ZADŁUŻONY CH				
CZERNIAKOWSKA 46	15	5	0,00	0,00	4 885,26	2 113,69
CZERNIAKOWSKA 48	142	48	39 736,84	46 221,94	58 634,39	19 048,91
CZERNIAKOWSKA 50	142	37	51 897,32	91 603,34	52 715,43	33 686,82
CZERNIAKOWSKA 52	142	56	25 160,26	26 487,22	56 743,78	9 395,23
CZERNIAKOWSKA 54	142	51	21 123,32	19 857,37	39 928,28	11 412,50
CZERNIAKOWSKA 56	159	65	129 226,66	129 166,76	153 605,56	23 845,32
ZWIERZYNIECKA 7	15	8	10 090,87	6 651,78	13 087,65	3 547,50
ZWIERZYNIECKA 9	65	28	4 944,29	8 772,17	28 606,55	5 348,99
ZWIERZYNIECKA 11	65	23	5 128,01	10 436,49	25 361,29	5 225,38
ZWIERZYNIECKA 13	65	33	103 795,12	73 941,71	126 485,30	74 820,98
ZWIERZYNIECKA 15	66	22	17 211,62	15 446,92	37 649,16	13 014,27
ZWIERZYNIECKA 17	65	29	14 080,74	15 758,66	27 570,85	6 919,90
<b>Razem</b>	<b>1083</b>	<b>405</b>	<b>422 395,05</b>	<b>444 344,36</b>	<b>625 273,50</b>	<b>208 379,49</b>

ZWIERZYNIECKA 14- 24 - garaże	<b>63</b>	<b>16</b>	<b>4 891,30</b>	<b>4 368,31</b>	<b>4 115,47</b>	<b>2 130,51</b>
----------------------------------	-----------	-----------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Łączne zadłużenie lokali w najmie oraz lokali użytkowych i dzierżawców terenu wynosiło na 31 grudnia 2025 roku **165 276,57 zł**

#### VII Procesy sądowe i sprawy gruntowe

W 2025 r. obsługa prawna:

- skierowała do Sądów 9 pozwów o zapłatę;
- w wyniku pozwów o zapłatę zostało złożonych 5 wniosków egzekucyjnych do Komorników;

Dodatkowo były kontynuowane liczne sprawy z lat poprzednich.

Dobra współpraca obsługi prawnej z Zarządem Spółdzielni i pracownikami skutkowałą stanowczą windykacją przedsądową i sądową.

Spółdzielnia złożyła do Wydziału Geodezji i Katastru m.st. Warszawy wniosek o wyodrębnienie z działki 22/22 (obręb 10303) terenu pod budynkiem z adresem Podchorążych 8. Jeśli działka zostanie wyodrębniona, umożliwi to uregulowanie niejasnej sytuacji nieruchomości pod budynkiem komunalnym. Wpłynie też na zmniejszenie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie.

## **IX Realizacja wniosków z Walnych Zgromadzeń w 2025 r.**

### **Wnioski Walne Zgromadzenie maj 2025**

#### **Wniosek w sprawie przeglądu kamer monitoringu we wszystkich budynkach**

Podjęte przez Zarząd działania: system monitoringu jest nieustannie modernizowany. Obecnie pracujemy nad wymianą rejestratorów w niektórych blokach, co spowoduje, że będzie możliwość w czasie rzeczywistym podglądów i oceny stanu działania kamer.

#### **Wniosek w sprawie wykazania w aneksach czynszowych kosztów Zarządu i pracowników spółdzielni**

Podjęte przez Zarząd działania: sprawa poza kompetencjami Zarządu ponieważ wniosek dotyczy potencjalnych zmian w Regulaminie rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w SBM „Pod Kopcem”. Zarząd przekazał wniosek do właściwego do rozpatrzenia organu Spółdzielni, tj. Rady Nadzorczej.

Warto dodać, że każdy członek Spółdzielni może uzyskać informacje nt. wysokości wynagrodzeń w Spółdzielni. Informacja ta jest też dołączana każdego roku do sprawozdania Zarządu z działalności.

#### **Wniosek w sprawie zwiększenia liczby stojaków na rowery na osiedlu**

Podjęte przez Zarząd działania: dodatkowe stojaki zostały zamontowane przy blokach Czerniakowska 48, Czerniakowska 50, Czerniakowska 52 i Czerniakowska 56.

### **Wnioski Walne Zgromadzenie październik 2025**

#### **Wniosek, aby kolejne zebrania Spółdzielni były zwoływane bliżej mieszkańców tj. w szkole bądź w budynku administracji Spółdzielni**

Podjęte przez Zarząd działania: Walne Zgromadzenie w 2026 r. odbywa się w hallu SP 190.

**Wniosek, aby umożliwić przeprowadzenie krótkiej dyskusji dot. sprawy życia społecznego, podczas dzisiejszych obrad, tj. ilości psów w jednym gospodarstwie domowym.**

Podjęte przez Zarząd działanie: nie dotyczy, wniosek nie był skierowany do Zarządu

**Wniosek, aby korespondencja spółdzielni do mieszkańców była wkładana do skrzynek pocztowych bez pośrednictwa poczty, za którą poczta pobiera opłaty.**

Podjęte przez Zarząd działanie: Spółdzielnia tam, gdzie jest to możliwe (to znaczy, nie ma ryzyka negatywnych skutków prawnych) dostarcza zawiadomienia o saldzie i rozliczeniach mediów do skrzynek pocztowych w budynkach. Dzieje się tak w przypadku, gdy na saldzie lokalu występuje nadpłata. W zakresie zawiadamiania o stawkach opłat, dla bezpieczeństwa funkcjonowania Spółdzielni niezbędne jest wykazanie w każdym przypadku, że zawiadomienie zostało skutecznie doręczone do właścicielki lub właściciela lokalu. Spółdzielnia wysyła w przypadku zmiany stawek ok. 500 listów poleconych. Pozostałe zawiadomienia są wysyłane drogą elektroniczną.

#### **X. Szanse i zagrożenia Spółdzielni**

Wyzwania/zagrożenia funkcjonowania Spółdzielni pozostają od lat niezmiennie. Oto trzy najważniejsze:

- 1. Wysokie koszty użytkowania wieczystego działek 22/22 (teren wspólny) i 22/3 (parking przy biedronce).**
- 2. Potencjalna eksmisja z dotychczasowej siedziby Spółdzielni**
- 3. Stan techniczny budynków versus stawki opłat na fundusz remontowy**

Status tych spraw nie zmienia się przede wszystkim z powodu braku zgody społecznej na możliwe rozwiązania. Dotyczy to przede wszystkim punktów 1 i 3.

#### **Załączniki**

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Pod Kopcem” za okres 1 stycznia 2025 – 31 grudnia 2025.
2. Zestawienie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za okres 1 stycznia 2025 – 31 grudnia 2025.
3. Plan zatrudnienia i płac w roku 2025.
4. Realizacja Planu Remontów w roku 2025.
5. Plan Remontów na rok 2026.

Członek Zarządu  
Monika Strzelecka

Prezes Zarządu  
Pawel Jawicki



1. Identyfikator podatkowy NIP NIP 5,2,5,0,0,1,2,0,2,4	2. Numer KRS (pole obowiązkowe dla jednostek wpisanych do Krajowego Rejestru Sądowego) KRS 0,0,0,0,1,4,2,7,6,2	struktura wariant 2 wersja v1-0E
---	---	----------------------------------

## Sprawozdanie finansowe małej spółdzielni mieszkaniowej

### Wprowadzenie do sprawozdania finansowego

Data sporządzenia sprawozdania finansowego		31-03-2026	
Data początkowa i końcowa okresu, za który sporządzono sprawozdanie			
Data od	01-01-2025	Data do	31-12-2025
Jednostka danych liczbowych			
<input checked="" type="checkbox"/> w złotych		<input type="checkbox"/> w tysiącach złotych	
Dane identyfikujące jednostkę			
Firma, siedziba albo miejsce zamieszkania			
Nazwa Firmy			
SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO - MIESZKANIOWA "POD KOPCEM"			
Adres siedziby albo miejsca zamieszkania			
Kraj	POLSKA	Województwo	MAZOWIECKIE
Powiat	M. ST. WARSZAWA	Gmina	WARSZAWA
Ulica	ZWIERZYNIECKA	Nr domu	8B
		Nr lokalu	
Miejscowość	WARSZAWA	Kod pocztowy	00-719
Forma prawna jednostki			
Forma prawna jednostki		Nazwa innej formy prawnej	
spółdzielnia mieszkaniowa (kod 40)			
Średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty w rozumieniu art. 64 ust. 1 pkt 4 ustawy o rachunkowości			
Liczba etatów		9	
Sprawozdanie podlega wynikającemu z przepisów prawa obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta:			
<input type="checkbox"/> tak		<input checked="" type="checkbox"/> nie	
Czas trwania działalności jednostki, jeżeli jest ograniczony (opcjonalnie)			
<input type="checkbox"/> Wskaż okres, jeżeli jest ograniczony			
Data od			
Data do			

Prezes Zarządu

Paweł Jawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka

Biegły Rewident

Włodzisław Sidorczuk

Wskazanie okresu objętego sprawozdaniem finansowym

Data od 01-01-2025 data do 31-12-2025

Wskazanie zastosowanych uproszczeń przewidzianych dla jednostek małych

Spółdzielnia spełnia warunki dla małej jednostki określone w art. 3 ust. 1 c UOR tzn. w roku obrotowym, za który sporządzane jest sprawozdanie finansowe, oraz w roku poprzedzającym ten rok obrotowy, nie przekroczyły dwóch z następujących trzech wielkości:

- wielkość zatrudnienia poniżej 50 osób
- przychody netto ze sprzedaży towarów i usług poniżej 51 mln zł.

Założenie kontynuacji działalności

Wskazanie, czy sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę w dającej się przewidzieć przyszłości:

- sprawozdanie sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności  
 sprawozdanie zostało sporządzone przy założeniu, że działalność nie będzie kontynuowana

Wskazanie, czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności:

- tak (brak okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności)  nie (wystąpiły okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności)

Opis okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Monika Szczęśliwa

Główny Księgowy

Marek Sidorczuk

Zasady (polityka) rachunkowości. Omówienie przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru

Omówienie metod wyceny aktywów i pasywów (także amortyzacji)

Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne ujęte są zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości i wykazywane w bilansie w wartościach netto.

Prezes Zarządu  
Paweł Sawicki

Członek Zarządu  
Monika Strzelecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk

Ustalenia wyniku finansowego

Wszystkie zdarzenia gospodarcze dotyczące roku 2025 są ujmowane przy ustaleniu wyniku finansowego, w przypadku zaistnienia zdarzeń dotyczących lat poprzednich, są wykazywane zgodnie z Ustawą o Rachunkowości.

Prezes Zarządu

Paweł Szwicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka

Główny Księgowy

Marek Sidarczuk

Ustalenia sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego

Okres sprawozdawczy jest od 01/01/2025 do 31/12/2025

Bilans jest sporządzany na dzień 31/12/2025

Sprawozdanie finansowe jest sporządzane za okres 01/01/2025 - 31/12/2025

Prezes Zarządu  
Paweł Pawicki

Członek Zarządu  
Monika Stzelecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk

Pozostałe (opcjonalnie)

Zobowiązania pozabilansowe

Umowa przelewu praw i obowiązków z umowy dzierżawy oraz umowa sprzedaży nakładów pieniężnych - roszczenie pieniężne wobec wdzierżawiającego z tytułu wartości nakładu 160 000 zł (sto sześćdziesiąt tysięcy złotych).

Prezes Zarządu  
Paweł Jawicki

Członek Zarządu  
Monika Szulecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk

Informacja uszczegóławiająca, wynikająca z potrzeb lub specyfiki jednostki (opcjonalnie)

Wyliczenie nadwyżki bilansowej - zysku z działalności

8 678 355,39 Przychody zwolnione GZM

8 788 720,83 Koszty zwolnione z GZM

-110 365,44 Strata

2 771 339,29 Utrzymanie terenu i administracji

59 212,80 Garaże

1 999 490,20 Działalność Gospodarcza

289 243,23 Przychody finansowe wpłacone

33 711,95 Pozostałe przychody operacyjne

5 152 997,47

Koszty uzyskania przychodu

657 777,14 DG

752 560,95 Utrzymanie terenu

1 695 168,65 Administracja Zarządu i RN

30 355,82 Statutowe

46 270,50 Garaże

20 128,89 Pożytki

73 378,98 PKO

8,38 KF

3 275 649,31

1 877 348,16

356696 CIT 19%

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka

Główny Księgowy

Marek Sidorczuk



## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony za okres ..... 01.01.2025 - 31.12.2025 .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A.</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi</b>	13 665 904,80	12 508 560,75
I.	Przychody netto ze sprzedaży:	13 665 904,80	12 508 560,75
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	9 124 118,39	10 662 638,74
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	0,00	0,00
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	0,00	0,00
<b>B.</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	12 043 580,08	11 319 480,24
I.	Amortyzacja	44 930,00	77 496,25
II.	Zużycie materiałów i energii	5 844 662,89	4 460 957,89
III.	Usługi obce	1 464 735,07	1 341 366,01
IV.	Wynagrodzenia	1 420 868,88	1 463 477,66
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	253 754,53	286 718,05
	– emerytalne	120 778,73	130 843,02
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	3 014 628,71	3 689 464,38
	– wartość sprzedanych towarów	0,00	0,00
VII.	Razem koszty rodzajowe:	12 043 580,08	11 319 480,24
	a) w tym z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	8 898 521,76	10 374 811,40
<b>C.</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)</b>	1 622 324,72	1 189 080,51
I.	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a - B.VII.a)	225 596,63	287 827,34
II.	Wynik z działalności własnej (C - C.I)	1 396 728,09	901 253,17
<b>D.</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne, w tym:</b>	33 711,95	58 879,34
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
<b>E.</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne, w tym:</b>	73 338,98	271 428,82
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	0,00	0,00
<b>F.</b>	<b>Przychody finansowe, w tym:</b>	324 485,49	108 556,47
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:	0,00	0,00
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
II.	Odsetki, w tym:	324 485,49	108 556,47
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00
<b>G.</b>	<b>Koszty finansowe, w tym:</b>	8,38	821,74
I.	Odsetki, w tym:	8,38	821,74
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:	0,00	0,00
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	0,00

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Martyna Strzelecka

Główny Księgowy

Marek Sidorczuk

<b>H.</b>	<b>Zysk (strata) brutto (C + D - E + F - G)</b>	1 907 174,80	1 084 265,76
I.	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	266 648,05	136 865,26
II.	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	638 015,62	1 293 537,61
III.	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (H + H.I - H.II)	1 535 807,23	-72 406,59
I.	<b>Podatek dochodowy</b>	240 075,00	112 585,00
<b>J.</b>	<b>Zysk (strata) netto (H - I)</b>	1 667 099,80	971 680,76
I.	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	293 247,79	266 648,05
II.	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	71 632,27	28 108,02
III.	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (H.III - I - J.I + J.II)	1 074 116,71	-423 531,62

Prezes Zarządu  
Paweł Pawicki

Członek Zarządu  
Monika Strzelecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk

SPÓŁDZIELNIA BUDOWLANO -  
MIESZKANIOWA "POD KOPCEM".....

(dane jednostki)

BILANS

sporządzony na dzień: ..... 31.12.2025 .....

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASYWA		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A.	Aktywa trwałe	27 098 702,42	27 450 341,32	A.	Fundusze własne	30 440 453,39	29 909 804,20
I.	Wartości niematerialne i prawne	6 000,50	0,00	I.	Fundusz podstawowy	7 784 530,00	8 090 902,96
II.	Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	26 881 732,20	27 239 371,60	a)	Fundusz udziałowy	211 509,67	211 509,67
	– środki trwałe	26 845 489,18	27 197 128,08	b)	Fundusz wkładów mieszkaniowych	116 683,72	116 683,72
	– środki trwałe w budowie	36 243,02	42 243,52	c)	Fundusz wkładów budowlanych	7 456 336,61	7 762 709,57
III.	Należności długoterminowe	210 969,72	210 969,72	II.	Fundusz zasobowy	20 346 600,75	20 346 600,75
IV.	Inwestycje długoterminowe, w tym:	0,00	0,00	III.	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:	788 670,48	788 670,48
	– nieruchomości	0,00	0,00		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
	– długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
V.	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	9 578 652,85	8 734 807,87	VI.	Zysk (strata) netto	1 520 652,16	683 630,01
I.	Zapasy	0,00	0,00	VII.	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe, w tym:	707 813,63	356 915,65	B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 236 901,88	6 275 344,99
a)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	216 397,29	58 051,70	I.	Rezerwy na zobowiązania, w tym:	98 251,13	105 585,43
	– do 12 miesięcy	216 397,29	58 051,70		– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	13 295,48
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	II.	Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
b)	od osób uprawnionych, w tym:	491 416,34	298 863,95		– z tytułu kredytów i pożyczek		
	– z tytułu lokali mieszkalnych	487 016,28	298 527,40	III.	Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	5 031 467,29	5 178 383,41
	– z tytułu lokali użytkowych	4 400,06	336,55	a)	z tytułu kredytów i pożyczek	0,00	0,00
III.	Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	8 345 713,11	6 944 662,67	b)	z tytułu dostaw i usług, w tym:	193 239,89	279 014,65
a)	krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym:	8 345 713,11	6 944 662,67		– do 12 miesięcy	193 239,89	279 014,65
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	8 345 713,11	6 944 662,67		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	525 126,11	1 433 229,55	c)	fundusze specjalne	4 418 709,11	3 899 283,38
	– w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	429 449,63	1 035 187,48		– w tym fundusz remontowy	4 418 709,11	3 899 283,38
C.	Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy	0,00	0,00	d)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	419 518,29	1 000 085,38
D.	Udziały (akcje) własne	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	411 002,76	1 000 070,91
					– z tytułu lokali użytkowych	8 515,53	14,47
				e)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
				f)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
				IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 107 183,46	991 376,15
					– w tym nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	293 247,79	258 352,21
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	36 677 355,27	36 185 149,19		PASYWA razem (suma poz. A i B)	36 677 355,27	36 185 149,19

Prezes Zarządu  
Pawel Malicki

Zarząd  
Monika Sidorczuk

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk



## KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W ROKU 2025

Lp.	Wyszczególnienia	2024	2025	4:3 %
1	2	3	4	5
1	<b>KOSZTY</b>			
2	<b>KOSZTY LOKALI MIESZKALNYCH</b>			
3	<b>Koszty liczone na m<sup>2</sup></b>			
4	<b>A Eksploatacja podstawowa</b>			
5	Koszty bezpośrednie			
6	a Plące dozorców z narzutami	259 697,64	246 881,56	95%
7	b Energia elektryczna	115 293,98	141 709,01	123%
8	c Centralne ogrzewanie	1 998 751,74	2 700 304,96	135%
9	d Ubezpieczenia budynków	73 016,59	82 703,27	113%
10	e Środki czystości	33 591,16	26 596,35	79%
11	f Pozostałe koszty	327 003,82	177 207,77	54%
12	g Przeglądy techniczne	57 147,25	-	0%
13	h Konserwacja techniczna	285 940,10	384 509,42	134%
14	i Podatek od nieruchomości	46 533,96	40 743,45	88%
15	j Odpis na FR budynków	1 136 068,15	1 275 518,88	112%
16	k Amortyzacja środków trwałych	13 133,97	13 133,97	100%
17	l Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-
18	m Oplata przekształceniowa	59 761,18	12 356,93	21%
19	<b>Razem koszty bezpośrednie (od 1a do 1m)</b>	<b>4 405 939,54</b>	<b>5 101 665,57</b>	<b>116%</b>
20	Koszty pośrednie			
21	<b>A Koszty Eksploatacji i utrzymania terenów wspólnych</b>			
22	a Plące z narzutami pracowników terenów wspólnych	102 198,42	-	0%
23	b Użytkowanie wieczyste	775 735,04	323 190,60	42%
24	c Podatek od nieruchomości	26 111,55	55 735,02	213%
25	d Konserwacja zieleni	-	-	-
26	e Pielęgnacja i nasadzenia drzew	17 718,20	-	0%
27	f Energia elektryczna	15 823,71	16 492,85	104%
28	g Paliwo do traktorka i narzędzi ogrodniczych	1 701,43	-	0%
29	h Środki czystości	2 112,71	-	0%
30	i Remonty i konserwacja oświetlenia	-	-	-
31	j Naprawa sprzętu technicznego (materiały i usługi)	-	-	-
32	k Konserwacja techniczna zasobów	28 278,40	47 954,97	170%
33	l Konserwacja altan śmietnikowych	838,10	-	0%
34	m Amortyzacja	30 729,82	26 387,78	86%
35	n Wyposażenie	-	6 205,36	-
36	o Pozostałe materiały	6 908,75	5 987,92	87%
37	p Pozostałe koszty (pozostałe koszty i pozostałe usługi obce)	156 397,48	270 606,45	173%
38	<b>Razem Koszty Eksploatacji i utrzymania TW (od Aa do Ap)</b>	<b>1 164 553,61</b>	<b>752 560,95</b>	<b>65%</b>
39	<b>B Koszty obsługi administracyjnej</b>			
40	a Plące z narzutami pracowników biura Spółdzielni	943 845,07	927 923,74	98%
41	b Remonty i konserwacje sprzętu biurowego i pomieszczeń biura	15 840,34	4 336,74	27%
42	c Zakup materiałów biurowych	6 193,85	6 333,36	102%
43	d Ryczałt samochodowy	-	-	-
44	e Rozmowy telefoniczne (usługi łączności telefon + internet)	6 219,15	14 225,16	229%
45	f Zimna woda z odprowadzeniem ścieków w biurze	1 524,61	3 545,92	233%
46	g Energia elektryczna w biurze Spółdzielni	12 485,75	15 150,04	121%
47	h Ciepła woda i ogrzewanie biura	23 752,29	29 955,64	126%
48	i Podatki od nieruchomości i wieczyste użytkowanie biura	9 581,29	28 147,73	294%
49	j Znaczkę pocztowe	2 212,50	2 284,22	103%
50	k Ubezpieczenie biura i budynku biurowego	614,35	674,31	110%
51	l Koszty obsługi zebrań	8 066,25	-	0%
52	m Szkolenie pracowników	3 846,45	7 877,68	205%
53	n Lustracja Spółdzielni	-	-	-
54	o Pozostałe koszty	358 165,48	424 087,79	118%
55	p Amortyzacja np., komputerów	7 586,61	5 062,39	67%
56	r Dieta Rady Nadzorczej/Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	158 502,66	173 309,80	109%
57	s Wydatki nie będące kosztami uzyskania	547,28	949,02	173%
58	t Oplata za członkostwo Związek Rewizyjny	4 184,00	4 184,00	100%
59	u Obsługa prawna zlecona	51 245,12	47 121,11	92%
60	<b>Koszty obsługi administracyjnej (od Ba do Bu)</b>	<b>1 614 413,05</b>	<b>1 695 168,65</b>	<b>105%</b>
61	<b>C Koszty pozostałej działalności statutowej</b>			
62	a Amortyzacja	-	-	-
63	b Wydarzenia kulturalno - oświatowe	9 624,85	14 742,70	153%
64	c Wynagrodzenia z tytułu umów zleceń	-	-	-
65	d Narzuty na wynagrodzenia	-	-	-
66	e Konserwacja boisk z budżetu partycypacyjnego	1 591,44	-	-
67	f Ubezpieczenia imprez i boisk	-	-	-
68	g Przeglądy techniczne związane z boiskami	-	-	-

Prezes Zarządu  
Paweł Sawicki

Członek Zarządu  
Mojika Strzelecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W ROKU 2025					
Lp.		Wyszczególnienia	2024	2025	4:3 %
	1	2	3	4	5
69	h	Koszty dotyczące pomieszczeń RD i RN	-	-	-
70	i	Pozostałe koszty	99,91	15 613,12	-
71		Koszty działalności statutowej (od Ca do Ci)	11 316,20	30 355,82	
72		Razem koszty pośrednie (od Aa do Ci)	2 790 282,86	2 478 085,42	89%
73		Razem eksploatacja podstawowa (1 do 3)	7 184 906,20	7 549 395,17	105%
74		RAZEM KOSZTY LICZONE NA m <sup>2</sup> (bepośrednie i pośrednie)	7 196 222,40	7 579 750,99	105%
75	II	KOSZTY LICZONE NA OSOBĘ			
76	A	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-
77	B	Gaz ziemny Zwierzyniecka 11	12 566,91	14 703,93	117%
78	C	Konserwacja dźwigów	116 060,53	118 146,71	102%
79	D	Remonty dźwigów - naliczenia w koszty - Fundusz remontowy	124 337,30	123 985,07	100%
80		RAZEM KOSZTY LICZONE NA OSOBĘ (OD A DO F)	252 964,74	256 835,71	102%
81	III	KOSZTY ROZLICZANE NA MIESZKANIE			
82	A	Konserwacja anteny zbiorczej	14 681,76	14 249,76	97%
83	B	Konserwacja domofonów	28 642,37	29 915,43	104%
84	C	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	931 592,40	708 000,00	76%
85	D	Koszty stałe GAZ	822,00	1 241,36	151%
86		Koszty stałe CWU	579 520,15	757 145,35	131%
87		RAZEM KOSZTY ROZLICZANE NA MIESZKANIA (A do C)	1 555 258,68	1 510 551,90	97%
88	IV	KOSZTY ROZLICZANE NA m <sup>3</sup>			
89	A	Zimna woda z odprowadzeniem ścieków	897 404,45	1 005 650,13	112%
90	B	Woda techniczna	790,04	87 530,06	-
91	C	Podgrzanie wody (ciepła woda)	621 845,04	826 487,46	133%
92	D	Gaz - koszty stałe	-	-	-
93	E	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-
94		RAZEM KOSZTY ROZLICZANE NA m3 (A do D)	1 520 039,53	1 919 667,65	126%
95		OGÓŁEM KOSZTY (I, II, III, IV)	10 524 485,35	11 266 806,25	107%
96	V	KOSZTY GARAŻY			
97	a	Wywóz nieczystości	-	-	-
98	b	Wieczysta dzierżawa gruntu	12 801,39	4 565,80	36%
99	c	Podatek od nieruchomości	11 629,93	5 876,28	51%
100	d	Konserwacja i drobne naprawy	31 006,43	25 546,27	82%
101	e	Energia elektryczna	8 593,24	8 294,57	97%
102	f	Odpis na Fundusz remontowy	4 840,17	174,96	-
103	g	Pozostałe koszty	6 515,75	1 812,62	28%
104		Razem koszty garaży (od a do g)	75 386,91	46 270,50	61%
105	VI	KOSZTY POŻYTKÓW (najem części wspólnych budynków, schowków, piwnic, korytarzy)			
106	a	Energia elektryczna	-	18 418,67	-
107	b	Zimna woda + odprowadzenie ścieków	-	-	-
108	c	Wywóz nieczystości	-	-	-
109	d	Remonty bieżące	-	-	-
110	e	Podatki	-	-	-
111	f	Ubezpieczenia budynków	-	-	-
112	g	Centralne ogrzewanie	-	-	-
113	h	Pozostałe koszty	-	1 710,22	-
114		Razem koszty pożytków (od a do h)	-	20 128,89	-
115	VII	Koszty działalności gospodarczej			
116	A	Koszty dotyczące Czerniakowska 58			
117	a	Amortyzacja	6 445,00	-	-
118	b	Energia elektryczna	33 398,88	42 311,15	127%
119	c	Zużycie wody i odprowadzenie ścieków	5 230,05	1 174,99	22%
120	d	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	6 380,47	5 040,00	79%
121	e	Remonty bieżące i konserwacja	39 927,93	133 919,46	335%
122	f	Podatek od nieruchomości	45 625,87	53 944,51	118%
123	g	Ubezpieczenia budynku	1 252,00	1 429,79	114%
124	h	Centralne ogrzewanie	43 543,53	53 944,51	124%
125	i	Użytkowanie wieczyste gruntu	94 860,00	94 860,00	100%
126	j	Przeeglady techniczne	-	-	-
127	k	Pozostałe koszty	5 543,75	1 713,04	31%
128		Razem koszty Czerniakowska 58 (od Aa do Ak)	282 207,48	388 337,45	1,38
129	B	Koszty dotyczące Parkingów rotacyjnych			
130	a	Podatek od nieruchomości	12 075,92	23 803,74	197%
131	b	Użytkowanie wieczyste	198 805,64	83 520,50	42%
132	c	Utrzymanie dróg wewnętrznych	-	-	-
133	d	Energia elektryczna	6 638,81	6 832,06	103%
134	e	Pozostałe koszty	8 487,71	9 381,95	111%
135	f	Amortyzacja	-	345,86	-

Prezes Zarządu

Paweł Pawicki

Członek Zarządu

Monika Strzelecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorski

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W ROKU 2025					
Lp.		Wyszczególnienia	2024	2025	4:3 %
	1	2	3	4	5
136	g	Remonty i konserwacja	14 721,61	54 334,00	369%
137		<b>Razem koszty Parkingu rotacyjne (od Ba do Bg)</b>	<b>240 729,69</b>	<b>178 218,11</b>	<b>74%</b>
138	C	<b>Koszty Parkingu strzeżonego Uniwersum</b>			
139	a	Podatek od nieruchomości	-	-	-
140	b	Użytkowanie wieczyste	-	-	-
141	c	Energia elektryczna	-	-	-
142	d	Utrzymanie dróg wewnętrznych	-	-	-
143	e	Pozostałe koszty	-	-	-
144		<b>Razem koszty Parkingu strzeżonego Uniwersum (od Ca do Ce)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
145	D	<b>Koszty Najmu komercyjnego mieszkań</b>			
146	a	Oplaty notarialne	763,83	1 233,06	161%
147	b	Koszty remontów mieszkań	75 700,00	15 186,24	20%
148	c	Koszty windykacji (bez kosztów sądowych i komorniczych)	-	-	-
149	d	Pozostałe koszty	82 655,75	42 375,48	51%
150		<b>Razem koszty najmu komercyjnego mieszkań (od Da do De)</b>	<b>159 119,58</b>	<b>58 794,78</b>	<b>37%</b>
151	E	<b>Koszty reklam wolnostojących OUTDOOR</b>			
152	a	Energia elektryczna	8 032,50	16 114,85	201%
153	b	Pozostałe koszty	-	2 776,37	-
154		<b>Razem koszty reklam wolnostojących OUTDOOR (od Ea do Eb)</b>	<b>8 032,50</b>	<b>18 891,22</b>	<b>235%</b>
155	F	<b>Koszty dotyczące Służebności Spółdzielni</b>			
156	c	Koszty dotyczące Służebności Spółdzielni	-	-	-
157		<b>Razem Koszty dotyczące Służebności Spółdzielni (od Fa do Fb)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
158	G	<b>Koszty Najmu komercyjnego powierzchni na terenie wspólnym</b>			
159	a	Podatek od nieruchomości	3 210,12	5 420,61	169%
160	b	Użytkowanie wieczyste	5 387,88	3 379,40	63%
161	c	Energia elektryczna	4 501,55	410,04	-
162	d	Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	3 761,76	3 761,76	100%
163	e	Pozostałe koszty	6 177,94	563,77	-
164		<b>Razem Koszty najmu komercyjnego powierzchni na TW (od Ga do Ge)</b>	<b>23 039,25</b>	<b>13 535,58</b>	<b>59%</b>
165	H	<b>Koszty Najmu komercyjnego pomieszczeń Zwierzyniecka 8B (biuro)</b>			
166	a	Podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste	6 478,48	-	0%
167	b	Pozostałe koszty	-	-	-
168		<b>Razem koszty Najmu komercyjnego pomieszczeń Zwierzyniecka 8B</b>	<b>6 478,48</b>	<b>-</b>	<b>0%</b>
169	I	<b>Koszty garaży w najmie komercyjnym</b>			
170	a	pozostałe koszty dotyczące garaży komercyjnych	-	-	-
171		<b>Razem koszty garaży w najmie komercyjnym (Ia)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
172	J	<b>Koszty najmu lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych</b>			
173	a	Podatek od nieruchomości	-	-	-
174	b	Pozostałe koszty	-	-	-
175		<b>Razem Koszty najmu lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych (od Ja do Jb )</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
176					
177		<b>Razem koszty działalności gospodarczej (od Aa do Hb)</b>	<b>719 606,98</b>	<b>657 777,14</b>	<b>91%</b>
178		<b>Razem koszty wg miejsca powstawania kosztów</b>	<b>11 319 479,24</b>	<b>11 990 982,78</b>	<b>106%</b>
179	VIII	<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>			
180	a	Zapłacone koszty zastępstwa procesowego	44 868,00	20 779,87	46%
181	b	Zapłacone opłaty komornicze i sądowe	90 396,51	52 599,11	58%
182	c	Rezerwa na prawdopodobną nieściągalność	-	-	-
183	d	Inne	136 164,31	-	0%
184		<b>Razem koszty (od a do c)</b>	<b>271 428,82</b>	<b>73 378,98</b>	<b>27%</b>
185	IX	<b>KOSZTY FINANSOWE</b>			
	a	Koszty finansowe	821,74	8,38	1%
185		<b>Razem koszty (a)</b>	<b>821,74</b>	<b>8,38</b>	<b>1%</b>
		<b>RAZEM KOSZTY (I - IX)</b>	<b>11 591 729,80</b>	<b>12 064 370,14</b>	<b>104%</b>

Prezes Zarządu  
Paweł Pawicki

Członek Zarządu  
Monika Skrzętlecka

Główny Księgowy  
Marek Sidorczuk



KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI W ROKU 2025				
Lp.	Wyszczególnienia	2024	2025	4:3 %
1	2	3	4	5
1	<b>PRZYCHODY</b>			
2	<b>PRZYCHODY Z EKSPLOATACJI UTRZYMANIA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH GZM</b>			
3	<b>I Przychody z lokali mieszkalnych</b>			
4	<b>A Rozliczane na m2</b>			
5	a Eksploatacja	1 280 649,31	1 138 404,17	89%
6	b Centralne ogrzewanie - koszty zmienne	1 559 341,62	2 152 995,66	138%
7	c Centralne ogrzewanie - koszty stałe	437 207,21	547 309,30	125%
8	d Fundusz remontowy	1 136 068,15	1 275 518,88	112%
9	e Podatek od nieruchomości - budynkowy	45 062,67	45 864,38	102%
10	f Użytkowanie wieczyste budynki mieszkalne	-	-	-
11	g Eksploatacja terenu wspólnego i koszty administracji	1 747 801,60	2 004 994,45	115%
12	h Podatek od nieruchomości teren wspólny	26 702,42	28 210,92	106%
13	i Użytkowanie wieczyste teren wspólny	877 412,72	509 090,84	58%
14	Pożytki	94 617,67	229 043,08	242%
15	<b>Razem przychody rozliczane na m2 (od Aa do Ai)</b>	<b>7 204 863,37</b>	<b>7 931 431,68</b>	<b>110%</b>
16	<b>B Rozliczane na osoby</b>			
17	a Konserwacja dźwigów	116 060,53	105 876,01	91%
18	b Fundusz remontowy dźwigów	124 144,38	124 012,85	100%
19	c Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-
20	d Gaz (Zwierzyńska 11)	12 566,98	14 703,93	117%
21	<b>Razem przychody rozliczane na osobę (od Ba do Bd)</b>	<b>252 771,89</b>	<b>244 592,79</b>	<b>97%</b>
22	<b>C Rozliczane na mieszkania</b>			
23	a Konserwacja domofonów	30 584,03	29 717,57	97%
24	b Konserwacja anteny	19 189,20	15 405,40	80%
25	c Podgrzanie wody - koszty stałe	578 059,51	757 145,35	131%
26	d Gaz - koszty stałe	822,20	1 241,36	151%
27	e Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	931 362,00	708 000,00	76%
28	<b>Razem przychody rozliczane na mieszkania (od Ca do Cd)</b>	<b>1 560 016,94</b>	<b>1 511 509,68</b>	<b>97%</b>
29	<b>D Rozliczane na m3</b>			
30	a Zimna woda i odprowadzenie ścieków	860 098,36	1 005 650,13	117%
31	b Podgrzanie wody - koszty zmienne	623 369,91	826 487,46	133%
32	c Oplata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	-	-	-
33	d Woda techniczna	46 356,66	87 530,06	189%
34	<b>Razem przychody rozliczane na m3 (od Da do Dd)</b>	<b>1 529 824,93</b>	<b>1 919 667,65</b>	<b>125%</b>
35	<b>Razem przychody z lokali mieszkalnych (od Aa do Dd)</b>	<b>10 547 477,13</b>	<b>11 607 201,80</b>	<b>110%</b>
36	<b>II Przychody z lokali garażowych</b>			
37	a Eksploatacja podstawowa	95 940,04	26 661,96	28%
38	b Odpis na FR	-	174,96	-
39	c Udział w użytkowaniu wieczystym	18 654,57	25 134,66	135%
40	d Podatek od nieruchomości	567,00	7 241,22	1277%
41	<b>Razem przychody z lokali garażowych (od Ia do Id)</b>	<b>115 161,61</b>	<b>59 212,80</b>	<b>51%</b>
42	<b>Razem przychody GZM z lokali mieszkalnych i użytkowych</b>	<b>10 662 638,74</b>	<b>11 666 414,60</b>	
43	<b>III PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ</b>			
44	A Czerniakowska 58	679 030,23	690 135,54	102%
45	B Parkingi rotacyjne	390 354,82	411 268,30	105%
46	C Parking strzeżony Uniwersum	-	-	-
47	D Najem komercyjny mieszkań własnych Spółdzielni	379 681,62	411 618,47	108%
48	E Reklamy wolnostojące "Outdoor"	140 270,09	145 415,75	104%
49	F Służebność gruntu	24 390,24	-	0%
50	G Najem powierzchni Tereny wspólne	121 809,46	209 083,40	172%
51	H Najem pomieszczeń w Zwierzyńska 8B	39 882,20	39 882,20	100%
52	I Garaże w najmie	9 086,40	15 552,00	171%
53	J Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych	61 416,95	76 534,54	125%
54	<b>Razem przychody na działalności gospodarczej (od A do J)</b>	<b>1 845 922,01</b>	<b>1 999 490,20</b>	<b>108%</b>
55	<b>IV PRZYCHODY FINANSOWE</b>			
56	A Odsetki bankowe	70 940,32	268 982,14	379%
57	B Odsetki od zaległości opłat eksploatacyjnych	30 931,48	35 242,26	114%
58	C Inne - ściągnięte przez komornika	6684,67	20 261,09	303%
59	<b>Razem przychody finansowe (od A do C)</b>	<b>108 556,47</b>	<b>324 485,49</b>	<b>299%</b>
60	<b>V POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>			
61	A Zwrot kosztów sądowych	35 011,83	24 765,60	71%
62	B Zwrot kosztów komorniczych	3 392,93	8 946,35	264%
63	C Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu	-	-	-
64	D Inne	20 474,58	-	0%
65	<b>Razem pozostałe przychody operacyjne (od A do D)</b>	<b>58 879,34</b>	<b>33 711,95</b>	<b>57%</b>
66	<b>RAZEM PRZYCHODY (od I do V)</b>	<b>12 675 996,56</b>	<b>14 024 102,24</b>	<b>111%</b>



Wykonanie planu zatrudnienia i funduszu płac na rok 2025 wraz z planem na 2025  
wzór tabeli zgodny z załącznikiem do uchwały nr 5 RN SBM "Pod Kopcem" z dnia 10.01.2007  
Wartości w złotych obrazują pełny koszt pracodawcy ponoszony z tytułu wynagrodzeń

1. Zatrudnienie w etatach						
Lp	Wyszczególnienie	Plan 2025 r. zatrudnienie ilość etatów	Wykonanie w 2025 ilość etatów	%	Plan 2026 r. zatrudnienie ilość etatów	%
	1	2	3	4	5	6
1	Zarząd (pracownicy etatowi)	1	1	100%	1	
2	Pracownicy umysłowi	7	6 1/6	88%	6 3/4	
3	Pracownicy eksploatacyjno - techniczni (terenowi)					
4	Dozorcy	2	2	100%	2	
5	Razem	10	9 1/6	92%	9 3/4	

2. Osobowy fundusz płac brutto (z ubruttowaniem - ZUS) w zł.						
Lp	Wyszczególnienie	Plan w 2025 w zł	Wykonanie w 2025 w zł	%	Plan w 2026 w zł	%
	1	2	3	4	5	6
1	Zarząd (pracownicy etatowi)	236 300,00	231 425,65	98%	237 700,00	103%
2	Pracownicy umysłowi	903 800,00	852 881,60	94%	903 800,00	106%
3	Pracownicy eksploatacyjno - techniczni (terenowi)					
4	Dozorcy	162 500,00	175 343,79	108%	170 200,00	97%
5	Razem	1 302 600,00	1 259 651,04	97%	1 311 700,00	104%

3. Średnie płace miesięcznie brutto (z ubruttowaniem - ZUS)						
Lp	Wyszczególnienie	Plan w 2024 w zł	Wykonanie w 2025 w zł	%	Plan w 2026 w zł	%
	1	2	3	4	5	6
1	Zarząd (pracownicy etatowi)	19 691,67	19 285,47	98%	19 808,33	103%
2	Pracownicy umysłowi	10 759,52	11 525,43	107%	11 158,02	97%
3	Pracownicy eksploatacyjno - techniczni (terenowi)					
4	Dozorcy	6 770,83	7 305,99	108%	7 091,67	97%
5	Średnia płaca w Spółdzielni	10 855,00	11 451,37	105%	11 211,11	98%

4. Pozostałe wypłaty z osobowego funduszu płac						
Lp	Wyszczególnienie	Plan w 2025 w zł	Wykonanie w 2025 w zł	%	Plan w 2026 w zł	%
	1	2	3	4	5	6
1	Ekwiwalent za urlop	-	-	-	-	-
2	Odprawy emerytalne	16 000,00	15 940,31	100%	-	-
3	Zastępstwa procesowe	-	-	-	-	-
5	Świadczenie urlopowe	27 300,00	26 621,48	98%	29 400,00	110%
8	Premia z puli Zarządu	65 700,00	42 842,71	65%	65 600,00	153%
9	Premia roczna przyznana przez RN Zarządowi		19 295,13		19 900,00	103%
10	Premia bilansowa	24 300,00	23 646,58	97%	23 200,00	98%
11	Razem	133 300,00	128 346,21	96%	118 200,00	92%

5. Bezosobowy Fundusz Płac						
Lp	Wyszczególnienie	Plan w 2025 w zł	Wykonanie w 2025 w zł	%	Plan w 2026 w zł	%
	1	2	3	4	5	6
1	Wynagrodzenie Zarządu (powołanie)	56 000,00	55 992,00	100%	57 700,00	103%
2	Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	173 400,00	173 309,80	100%	179 400,00	104%
3	Umowy zlecenia dozorcy	31 200,00	31 185,84	100%	31 200,00	100%
4	Zastępstwa urlopowe/chorobowe (dozorcy)	22 300,00	22 156,35	99%	22 300,00	101%
5	Prace zleczone związane z terenem wspólnym	-	-	-	-	-
6	Prace zleczone dozorcy	-	-	-	-	-
7	Pozostałe prace zleczone	-	-	-	-	-
8	Windykacja	-	-	-	-	-
9	Razem	282 900,00	282 643,99	100%	290 600,00	103%

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw IV kwartału roku 2025 po ubruttowaniu 11 219,46

<https://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/lista-komunikatow-i-obwieszczen/komunikat-w-sprawie-przecietnego-wynagrodzenia-w-czwartym-kwartale-2025-r-,271,51.html>

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w M. ST. WARSZAWIE w XII/2025 po ubruttowaniu o koszty pracodawcy 16 164,33

Ubruttowanie o składki ZUS płacone przez pracodawcę - w przypadku Spółdzielni +21,98%

Zastępstwa urlopowe/chorobowe wyliczane są dla 26 dni roboczych

Prezes Zarządu  
Paweł Jawicki

Członek Zarządu  
Monika Strzelińska

Główny Księgowy  
Marek Sidorczyk



REALIZACJA  
PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO REMONTÓW ZASOBÓW W SBM „POD KOPCEM” ZA 2025 ROK

Lp.	Budynek/Opis robót	Planowany koszt (zł.)	Koszt wykonanych robót (zł.)	Uwagi
1.	Czerniakowska 46 <b>Środki finansowe:</b> stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	- 79 715,72 15 538,80 -675,60 <b>94 578,92</b>		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
1.1	Malowanie klatki schodowej	44 000,00	43 200,00	Zadanie przepisane z PR na 2024r. Na wniosek mieszkańców
1.2	Roboty dodatkowe przy malowaniu klatki schodowej	0,00	4 104,00	Protokół konieczności
1.3	Demontaż grzejników na parterze klatki schodowej	0,00	648,00	Protokół konieczności
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>44 000,00</b>	<b>47 952,00</b>	-
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>50 578,92</b>	<b>46 626,92</b>	-
2.	Czerniakowska 48 <b>Środki finansowe:</b> stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	- 270 535,83 160 623,72 133 589,13 15 062,14 -6 982,68 <b>572 828,14</b>		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
2.1	Doposażenie instalacji elektrycznej w awaryjne zasilenie UPC	4 000,00	0,00	Zadanie przepisane z PR na 2024r. Na wniosek RD
2.2	Wym. rygla drzwi szybowych na 10 piętrze	0,00	1 236,07	Protokół konieczności nr 117/ZNI/25
2.3	Wym. rolki górnej i dolnej napędu drzwi kabinowych 16szt. dewastacja	0,00	2 961,61	Protokół konieczności nr 3382/ZNI/25
2.4	Wym. rolki krzywki drzwi kabinowych 6szt.	1,00	1 203,14	Protokół konieczności nr 3401/ZNI/25
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>4 000,00</b>	<b>5 400,82</b>	-
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>568 828,14</b>	<b>567 427,32</b>	-

3.	Czerniakowska 50 Środki finansowe: stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	54 672,97 102 015,72 64 903,88 6 846,00 -6 949,49 <b>221 489,08</b>	-		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
3.1	Wymiana zespołu napędu dźwigu lewego	61 000,00	57 240,00	-	
3.2	Wymiana kabla zasilającego inst. elektr. od skrzynek WLZ do lokali	100 000,00	0,00		W uwagi na małe zainteresowanie mieszkańców zadanie remontowe przeniesiono na 2026r.
3.3	Wymiana grzejników w lok. Nr 4	0,00	3 456,00		Protokół konieczności
3.4	Wymiana skrzynki elektr. wraz z naprawą inst. elektr. w lok. Nr 4	0,00	1 674,00		Protokół konieczności
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>161 000,00</b>	<b>62 370,00</b>		
	<b>Saldo kocowe na 31.12.2025r.</b>	<b>60 489,08</b>	<b>159 119,08</b>		
4.	Czerniakowska 52 Środki finansowe: stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	550 954,64 152 611,56 147 237,73 14 565,82 -6 998,33 <b>858 371,42</b>	-		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
4.1	Remont inst. odgromowej wraz opracowaniem dokumentacji projektowo-	100 000,00	49 540,00		-
4.2	Wymiana piętrowskaszycacza SterDźwig V2 wraz z dekoderm na parterze - dźwig prawy	0,00	1 048,44		Protokół konieczności nr 2211/ZN/25
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>100 000,00</b>	<b>50 588,44</b>		
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>758 371,42</b>	<b>807 782,98</b>		
5.	Czerniakowska 54 Środki finansowe: stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	356 786,25	-		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych

	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	224 484,00 32 733,37 6 558,00 -6 937,56 <b>613 624,06</b>	35 000,00	0,00	Wybór wykonawcy w 2025r. Realizacja w 2026r.
5.1	Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wymiany inst. c.o. wraz z węzłem		0,00	2 096,88	Protokół konieczności
5.2	Wymiana piętrowskazywacza SterDźwig V2 wraz z dekoderem na 3 i 9p. dźwig		0,00	1 791,24	Protokół konieczności nr 2670/ZN/25
5.3	Wymiana ogranicznika prędkości - dźwig prawy		0,00	1 791,24	Protokół konieczności nr 2669/ZN/25
5.4	Wymiana ogranicznika prędkości - dźwig lewy		0,00	1 982,04	Protokół konieczności
5.5	Usunięcie awarii inst. zimnej wody w pomieszczeniu wlotu wody do budynku		0,00	2 700,00	Protokół konieczności
5.6	Wyk. prac polegających na odszczurzeniu w pomieszczeniu zsypu		0,00	1 728,00	Protokół konieczności
5.7	Naprawa inst. c.o. w lok. Cz.54m7 (pion świecowy w łazience)		0,00		
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>		<b>35 000,00</b>	<b>12 089,40</b>	-
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>		<b>578 624,06</b>	<b>601 534,66</b>	-
6.	Czerniakowska 56		-		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:				
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	370 964,79			
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	149 888,42			
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r.	-35 612,21			
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r.	15 006,84			
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-6 633,17			
	<b>Razem</b>	<b>493 614,67</b>			
6.1	Przystosowanie pomieszczenia w piwnicy na rowerownię (montaż stojaków rowerowych oraz montaż drzwi do pomieszczeń)		10 000,00	9 098,00	Na wnisek RD
6.2	Wymiana panelu dyspozycji w dźwigu tow.-osob.		4 800,00	4 522,19	Protokół konieczności
6.3	Wymiana stolarki okiennej w maszynowni dźwigów oraz naprawa, regulacja, wym okuć i uszczelek w stolarce okiennej na klatce schodowej w cz. wspólnej od parteru		15 000,00	24 192,00	Na wnisek RD
6.4	Montaż inst. monitoring do nowej rowerowni w piwnicy (dwie kamery)		5 000,00	3 774,60	Na wnisek RD

6.5	Remont posadzek w piwnicy wraz z malowaniem farbą do betonu typu durobeton oraz malowanie ścian piwnic farbą emulsyjną	30 000,00	12 960,00	Na wniosek RD
6.6	Doposażenie inst. wod.-kan w ciepłą i zimną wodę wraz z odpływem w pomieszczeniu zsyphu na parterze oraz z przerobieniem szuflady zsypowej na parterze od stron zsywu	5 000,00	864,00	Na wniosek RD
6.7	Doposażenie schodów do piwnicy w metalową szynę jako zjazd dla rowerów	0,00	3 942,00	Na wniosek RD
6.8	Wyk. obicia ścian na klatce schodowej parteru gresem	0,00	1 425,60	Na wniosek RD
6.9	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z audytem efektywności energetycznej	93 001,00	29 427,68	Zaliczka
	Wymiana odcinka pionów zw i cw oraz cyrkulacji w kuchni w lok. nr 24,34 i 44	0,00	1 836,00	Protokół konieczności
	Zakup i dostawa wodomierzy lokalowych dla lok. Nr 34 (4szt.)	0,00	774,90	-
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>162 801,00</b>	<b>92 816,97</b>	-
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>330 813,67</b>	<b>400 797,70</b>	-
7.	Zwierzyniecka 7	-	-	Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	<b>Środki finansowe:</b>			
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	135 150,26		
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	15 538,80		
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-675,60		
	<b>Razem</b>	<b>150 013,46</b>		
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	-
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>150 013,46</b>	<b>150 013,46</b>	-
8.	Zwierzyniecka 9	-	-	Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	<b>Środki finansowe:</b>			
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	127 880,18		
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	80 894,38		
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r.	122 792,09		
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r.	12 148,50		
	wpływy z najmu powierzchni dachu dla P4 za okres 01-12.2025r.	60 000,00		
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 084,08		
	<b>Razem</b>	<b>399 631,07</b>		
8.1	Doposażenie schodów do piwnicy w metalową szynę jako zjazd dla rowerów	3 000,00	3 240,00	Na wniosek RD
8.2	Doposażenie pomieszczenia na rowery w stojaki rowerowe	2 500,00	2 171,00	Na wniosek RD

8.3	Wymiana odcinka inst. kanalizacyjnej w lok. nr 11	0,00	2 268,00	Protokół konieczności
<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>				
		<b>5 500,00</b>	<b>7 679,00</b>	-
<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>				
		<b>394 131,07</b>	<b>391 952,07</b>	-
9.	Zwierzyniecka 11	-		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:			
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	267 561,40		
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	90 036,72		
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r.	-106 048,24		
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r.	16 884,00		
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 102,92		
	<b>Razem</b>	<b>264 330,96</b>		
9.1	Wyposażenie klatki schodowej w samoczynne urządzenie oddymiające lub zapobiegające zadymieniu wraz z aktualizacją dokumentacji projektowo-	150 000,00	151 200,00	-
9.2	Remont klatki schodowej na parterze (bez korytarzy bocznych)	105 000,00	0,00	Wybór wykonawcy w 2025r. A realizacja w 2026r.
9.3	Wymiana fragmentu kanalizacji oraz wykonanie nowej posadzki betonowej w piwnicy nr 30	5 000,00	3 132,00	Na wniosek RD
9.4	Doposażenie schodów do piwnicy w metalową szynę jako zjazd dla rowerów	3 000,00	1 000,00	Na wniosek RD. Zaliczka
9.5	Wykonanie projektu wykończenia wnętrza remontu parteru	0,00	4 000,00	Na wniosek RD
<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>				
		<b>263 000,00</b>	<b>159 332,00</b>	-
<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>				
		<b>1 330,96</b>	<b>104 998,96</b>	-
10.	Zwierzyniecka 13	-		Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:			
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	221 197,49		
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	89 382,60		
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r.	125 230,46		
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r.	12 384,00		
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 090,20		
	<b>Razem</b>	<b>444 104,35</b>		
10.1	Wymiana przykanalika kanalizacyjnego z budynku	22 000,00	20 910,00	-
10.2	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z audytem efektywności energetycznej	93 000,00	29 427,68	zaliczka

10.3	Wyk. prac polegających na oszczędzaniu na parterze klatki schodowej	0,00	4 860,00	-	
10.4	Naprawa obróbki blacharskiej ogniomura na dachu budynku	0,00	1 296,00	-	
10.5	Wykonanie okablowania ETHERNET z maszynowni wind do węzła ciepłego	0,00	1 221,48	-	
10.6	Wym. zaworu regulacyjnego na inst. c.w.u. Danfoss DN15	0,00	2 800,00	Protokół konieczności	
10.7	Zakup i dostawa wodomierzy lokalowych dla lok. Nr 42 (4szt.)	0,00	774,90	-	
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>115 000,00</b>	<b>61 290,06</b>	-	
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>329 104,35</b>	<b>382 814,29</b>	-	
11.	Zwierzyniecka 15	-			Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:				
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	393 029,69			
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	95 878,46			
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r.	-90 770,01			
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r.	16 352,00			
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 125,83			
	<b>Razem</b>	<b>410 364,31</b>			
11.1	Remont balkonu w lok.61	10 000,00	0,00	-	
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>10 000,00</b>	<b>0,00</b>	-	
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>400 364,31</b>	<b>410 364,31</b>	-	
12.	Zwierzyniecka 17	-			Wpływy w 2025r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:				
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2025r.	431 770,85			
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2025r.	93 119,64			
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2025r.	-162 611,61			
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2025r.	8 530,00			
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 096,20			
	<b>Razem</b>	<b>366 712,68</b>			
12.1	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z audytem efektywności energetycznej	93 000,00	29 427,68	zaliczka	
12.2	Wym. siłownika na inst. c.w.u. Danfoss AMV 33	0,00	3 000,00	Protokół konieczności	
	<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>	<b>93 000,00</b>	<b>32 427,68</b>	-	
	<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>	<b>273 712,68</b>	<b>334 285,00</b>	-	

OGÓŁEM BUDYNKI MIESZKALNE				
Koszt robót na 31.12.2025r.			993 301,00	531 946,37
Saldo końcowe na funduszu remontowym na 31.12.2025r.			3 896 362,12	4 357 716,75
1.	Tereny wspólne		-	-
	Środki finansowe:			
	stan fund. remont. na 01.01.2025r.	9 576,65		
	wpływy za okres 01-12.2025r.	56 351,66		
	Parking Zwierzyniecka	-3 000,00		
	Nadwyżka bilansowa 2008	-0,30		
	<b>Razem</b>	<b>62 928,01</b>		
1.1	Wykonanie zasilenia latarnia oświetlenia terenu przy placu zabaw Cz.56 oraz naprawa uszkodzonej latarni oświetlenia terenu przez powalone drzewo przy Cz.50		0,00	12 915,00
				Protokół konieczności
1.2	Wykonanie ogrodzenia na placu za garażami Zw.14 przy użyciu rozebranego garażu blaszanego wg zlecenia nr 49/DT/2025		0,00	5 851,11
				Protokół konieczności
1.3	Wykonanie ogrodzenia na placu za garażami Zw.14 wraz z wykorzystaniem materiałów z rozebranego garażu blaszanego		0,00	2 161,11
				Protokół konieczności
1.4	Doposażenie Terenu wspólnego w 10szt. stojaków na rowery		0,00	7 072,50
				Wniosek z Walnego Zebrania w 2024r.
<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>			<b>0,00</b>	<b>27 999,72</b>
<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>			<b>62 928,01</b>	<b>34 928,29</b>
1.	Garaże		-	-
	Środki finansowe:			
	stan fund. remont. na 01.01.2025r.	0,00		
	wpływy za okres 01-12-2025r.	79,83		
	<b>Razem</b>	<b>79,83</b>		
<b>Razem koszty robót w 2025r.</b>			<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Saldo końcowe na 31.12.2025r.</b>			<b>79,83</b>	<b>79,83</b>
<b>OGÓŁEM DLA SPÓŁDZIELNI W 2025r.</b>				
Ogółem koszt robót remontowych na 31.12.2025r.			<b>993 301,00</b>	<b>559 946,09</b>
Ogółem saldo końcowe na fund. remont. na 31.12.2025r.			<b>3 959 369,96</b>	<b>4 392 724,87</b>

Członek Zarządu

Monika Stężecka

Prezes Zarządu

Pawel Sawicki

KIEROWNIK  
DZIAŁU TECHNICZNEGO

mgr inż. Tomasz Małkowski



**PLAN  
RZECZOWO-FINANSOWY REMONTÓW ZASOBÓW W SBM „POD KOPCEM” NA 2026 ROK**

Lp.	Budynec/Opis robót	Planowany koszt (zł.)	Uwagi
1.	Czerniakowska 46 <b>Środki finansowe:</b> stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	- 46 626,92 15 538,80 -675,60 <b>61 490,12</b>	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
1.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (54szt.x200zł/szt.)	10 800,00	-
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>10 800,00</b>	-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>50 690,12</b>	-
2.	Czerniakowska 48 <b>Środki finansowe:</b> stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	- 424 176,87 160 623,72 143 250,42 15 062,14 -6 982,68 <b>736 130,47</b>	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
2.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (573szt.x200zł/szt.)	114 600,00	-
2.2	Remont wind (lewa/prawa)	500 000,00	Na wniosek RD
2.3	Doposażenie instalacji elektrycznej w awaryjne zasilenie UPC	4 000,00	Na wniosek RD.
2.4	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoż. (14szt.)	4 500,00	Zadanie przepisane z PR na 2025r. Protokół konieczności
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>623 100,00</b>	-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>113 030,47</b>	-
3.	Czerniakowska 50 <b>Środki finansowe:</b> stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	- 144 609,20 102 015,72 14 509,88 6 846,00 -6 949,49 <b>261 031,31</b>	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych

3.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (573szt.x200zł/szt.)	114 600,00	-	
3.2	Wymiana kabla zasilającego inst. elektr. od skrzynek WLZ do 5 lokali	10 000,00	Zadanie przepisane z PR na 2025r.	
3.3	Zamknięcie wrzutów zsympowych na wszystkich piętrach	99 000,00	-	
3.4	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej pozż. (15szt.)	5 000,00	Protokół konieczności	
3.5	Naprawa inst. wodociągowej w pom. przyłącza wody	15 000,00	Protokół konieczności	
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>243 600,00</b>	-	
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>17 431,31</b>	-	
4.	Czerśniakowska 52	-		
	Środki finansowe:			Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r.	647 027,87		
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r.	152 611,56		
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r.	160 755,11		
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r.	14 565,82		
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-6 998,33		
	<b>Razem</b>	<b>967 962,03</b>		
4.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (573szt.x200zł/szt.)	114 600,00	-	
4.2	Wymiana poziomów kanalizacyjnych w piwnicy	450 000,00	-	
4.3	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej pozż. (15szt.)	5 000,00	Protokół konieczności	
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>569 600,00</b>	-	
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>398 362,03</b>	-	
5.	Czerśniakowska 54	-		
	Środki finansowe:			Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r.	567 922,65		
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r.	235 708,20		
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r.	33 612,01		
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r.	6 558,00		
	środki z URE za białe certyfikaty za remont inst. c.o. i c.w.u	50 000,00		
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-6 937,56		
	<b>Razem</b>	<b>886 863,30</b>		
5.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (574szt.x200zł/szt.)	114 800,00		
5.2	Remont inst. c.o. wraz z węzłem	1 250 000,00	-	
5.3	Opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej wymiany inst. c.o. wraz z węzłem	35 000,00	Zadanie przepisane z PR na 2025r. Wybrany Wykonawca. Realizacja w 2026r.	
5.4	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej pozż. (15szt.)	5 000,00	Protokół konieczności	
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>1 404 800,00</b>	-	
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>-517 936,70</b>	-	

6.	Czerniakowska 56 Środki finansowe: stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	425 925,26 149 888,42 -25 127,56 15 006,84 -6 633,17 <b>559 059,79</b>	-	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
6.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (455szt.x200zł/szt.)		91 000,00	-
6.2	Remont tyneków spodnich płyt balkonów (loggi) w lok. Nr 9,33 i 48		2 500,00	Protokół konieczności
6.3	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z audytem efektywności energetycznej		54 651,40	Zadanie przepisane z PR na 2025r.
6.4	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoż. (19szt.)		7 000,00	Protokół konieczności
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>			<b>155 151,40</b>	-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>			<b>403 908,39</b>	-
7.	Zwierzyniecka 7 Środki finansowe: stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	150 013,46 15 538,80 -675,60 <b>164 876,66</b>	-	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
7.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (53szt.x200zł/szt.)		10 600,00	-
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>			<b>10 600,00</b>	-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>			<b>154 276,66</b>	-
8.	Zwierzyniecka 9 Środki finansowe: stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r. wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r. stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r. wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r. wpływy z najmu powierzchni dachu dla P4 za okres 01-12.2026r. 0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne <b>Razem</b>	257 011,48 80 894,38 134 940,59 12 148,50 60 000,00 -4 084,08 <b>540 910,87</b>	-	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
8.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (225szt.x200zł/szt.)		45 000,00	-
8.2	Wymiana drzwi wejściowych do budynku		6 000,00	Na wniosek RD
8.3	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoż. (15szt.)		5 000,00	Protokół konieczności
8.4	Naprawa inst. wodociągowej w pom. przyłączy wody		7 000,00	Protokół konieczności

<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>63 000,00</b>	-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>477 910,87</b>	-
9.	Zwierzyniecka 11	-	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:		
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r.	194 163,20	
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r.	90 036,72	
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r.	-89 164,24	
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r.	16 884,00	
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 102,92	
	<b>Razem</b>	<b>207 816,76</b>	
9.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (225szt.x200zł/szt.)	45 000,00	-
9.2	Wymiana drzwi wejściowych do budynku oraz od strony podjazdu dla osób niepełnosprawnych	11 000,00	Na wniosek RD
9.3	Remont klatki schodowej na parterze (bez korytarzy bocznych)	105 840,00	Na wniosek RD. Zadanie przepisane z PR na 2025r. Wybrany Wykonawca. Realizacja w 2026r.
9.4	Zakup i dostawa płytek ceramicznych do remontu klatki schodowej	8 000,00	Na wniosek RD
9.5	Doposażenie schodów do piwnicy w metalową szynę jako zjazd dla rowerów	2 510,00	Na wniosek RD. Zadanie przepisane z PR na 2025r. Wybrany Wykonawca. Realizacja po remoncie klatki schodowej
9.6	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoz. (15szt.)	5 000,00	Protokół konieczności
9.7	Naprawa inst. wodociągowej w pom. przyłącza wody	3 000,00	Protokół konieczności
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>180 350,00</b>	-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>27 466,76</b>	-
10.	Zwierzyniecka 13	-	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	Środki finansowe:		
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r.	245 199,83	
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r.	89 382,60	
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r.	137 614,46	
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r.	12 384,00	
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 090,20	
	<b>Razem</b>	<b>480 490,69</b>	
10.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (225szt.x200zł/szt.)	45 000,00	-
10.2	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z audytem efektywności energetycznej	54 651,40	Zadanie przepisane z PR na 2025r.
10.3	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoz. (15szt.)	5 000,00	Protokół konieczności
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>104 651,40</b>	-

Przewidywane saldo na 31.12.2026r.		375 839,29	-
11.	Zwierzyniecka 15		
	Środki finansowe:		
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r.	484 782,32	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r.	95 878,46	
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r.	-74 418,01	
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r.	16 352,00	
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 125,83	
	<b>Razem</b>	<b>518 468,94</b>	
11.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (227szt.x200zł/szt.)	45 400,00	-
11.2	Remont balkonu w lok.61	6 480,00	Zadanie przepisane z PR na 2025r. Wybrany Wykonawca. Realizacja w 2026r.
11.3	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoz.	5 000,00	Protokół konieczności
11.4	Naprawa inst. wodociągowej w pom. przyłączy wody	6 500,00	Protokół konieczności
	<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>	<b>63 380,00</b>	-
	<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>	<b>455 088,94</b>	-
12.	Zwierzyniecka 17		
	Środki finansowe:		
	stan fund. remont. budynku na 01.01.2026r.	488 366,61	Wpływy w 2026r. pomniejszono o stawkę 0,10zł/m <sup>2</sup> od powierzchni użytkowej na utrzymanie i remonty terenów wspólnych
	wpływy na fund. remont. za okres 01-12.2026r.	93 119,64	
	stan fund. remont. dźwigów na 01.01.2026r.	-154 081,61	
	wpływy fund. remont. dźwigów za okres 01-12.2026r.	8 530,00	
	0,10zł/m <sup>2</sup> na tereny wspólne	-4 096,20	
	<b>Razem</b>	<b>431 838,44</b>	
12.1	Wymiana wodomierzy lokalowych bez nakładki radiowej (225szt.x200zł/szt.)	45 000,00	-
12.2	Wymiana drzwi drewnianych na drzwi stalowe do pralni w piwnicy	4 500,00	-
12.3	Modernizacja instalacji c.o. i c.w.u. z audytem efektywności energetycznej	54 651,40	Zadanie przepisane z PR na 2025r.
12.4	Wymiana zaworów hydrantowych DN52 inst. wodociągowej ppoz. (15szt.)	5 000,00	Protokół konieczności
12.5	Naprawa inst. wodociągowej w pom. przyłączy wody	5 000,00	Protokół konieczności
	<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>	<b>114 151,40</b>	-
	<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>	<b>317 687,04</b>	-
<b>OGÓŁEM BUDYNKI MIESZKALNE</b>			
	Przewidywany koszt robót na 31.12.2026r.	3 543 184,20	-
	Przewidywane saldo na funduszu remontowym na 31.12.2026r.	2 273 755,18	-
1.	Tereny wspólne	-	-

Środki finansowe:				
stan fund. remont. na 01.01.2026r.		34 928,29		
wpływy za okres 01-12.2026r.		56 351,66		
Parking Zwierzyniecka		-3 000,00		
Nadwyżka bilansowa 2008		-0,30		
<b>Razem</b>		<b>88 279,65</b>		
1.1	Wymn. drzwi na drzwi ppoż. EI 60 w hydrofoni H-2 do pom. zestawu pomp	6 000,00		Opinia Inspektora Ochrony ppoż.
1.2	Remont chodnika od budynku Zw.15 w stronę budynku Zw.17	40 000,00		-
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>46 000,00</b>		-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>42 279,65</b>		-
1.	Garaże	-		-
Środki finansowe:				
stan fund. remont. na 01.01.2026r.		79,83		
wpływy za okres 01-12-2026r.		79,83		
<b>Razem</b>		<b>159,66</b>		
<b>Razem przewidywane koszty robót w 2026r.</b>		<b>0,00</b>		-
<b>Przewidywane saldo na 31.12.2026r.</b>		<b>159,66</b>		-
<b>OGÓŁEM DLA SPÓŁDZIELNI W 2026r.</b>				
<b>Ogółem przewidywany koszt robót remontowych na 31.12.2026r.</b>		<b>3 589 184,20</b>		-
<b>Ogółem przewidywane saldo na fund. remont. na 31.12.2026r.</b>		<b>2 316 194,49</b>		-

KIEROWNIK  
DZIAŁU TECHNICZNEGO

mgr inż. Tomasz Makowski

Prezes Zarządu

Paweł Sawicki

Członek Zarządu

Monika Kizacka