



**MATERIAŁY (SPRAWOZDANIA I PROJEKTY UCHWAŁ)
NA WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „POLNA”
ZWOŁANE NA DZIEŃ 17-go CZERWCA 2026 ROKU.**

WARSZAWA 26 MAJA 2026 ROKU.

Spis dokumentów

1. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” dostarczone członkom SM Polna oraz umieszczone na tablicach ogłoszeń i na stronie www Spółdzielni.	5
2. Informacje prawne i pouczenia.....	9
3. Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 rok.....	11
4. Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2025 rok.	21
5. Plan Gospodarczo-Finansowy na 2026 rok.	43
6. Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2025.	61
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 rok.....	69
8. List polustracyjny z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w Warszawie za lata 2020-2022.....	89
9. Projekty uchwał do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.	92
a. UCHWAŁA Nr 1/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 rok</i>	93
b. UCHWAŁA Nr 2/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2025</i>	94
c. UCHWAŁA Nr 3/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2025</i>	95
d. UCHWAŁA Nr 4/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025</i>	96
e. UCHWAŁA Nr 5/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025</i>	97
f. UCHWAŁA Nr 6/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025</i>	98
g. UCHWAŁA Nr 7/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2025</i>	99
h. UCHWAŁA Nr 8/2026 (PROJEKT) <i>w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencje 2026 - 2029</i>	100

**Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM
„Polna” dostarczone członkom SM Polna oraz umieszczone na
tablicach ogłoszeń i na stronie
[www Spółdzielni](http://www.Spoldzielni.pl).**



Warszawa 2026-05-18

ZAWIADOMIENIE

o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków SM „Polna” na dzień 17 czerwca 2026 roku.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” działając na podstawie § 35 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z dnia 12 maja 2018 r., oraz **art. 8³ ust. 2** Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), zwołuje **na dzień 17 czerwca (środa) 2026 roku godzina 19:00** w Warszawie ul. Polna 54, Sala Konferencyjna SM „POLNA” (VI piętro klatka „C”) **Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”**

Porządek obrad:

- 1) Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia.
- 2) Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, i co najmniej jednego Asesora.
- 3) Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej, Wyborczej oraz Wnioskowej.
- 4) Stwierdzenie przez Komisję Mandatowo-Skrutacyjną prawomocności Walnego Zgromadzenia.
- 5) Przyjęcie porządku obrad.
- 6) Odczytanie listy pełnomocnictw.
- 7) Wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2026-2029 – cz. I
(zgłaszanie kandydatur na członków Rady Nadzorczej na kadencje 2026-2029),
- 8) Przedstawienie przez Zarząd informacji z działalności Spółdzielni w 2025 roku.
- 9) Przedstawienie przez Zarząd, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Planu Gospodarczo – Finansowego na 2026 rok.
- 10) Przedstawienie Sprawozdania Finansowego Spółdzielni za 2025 rok.
- 11) Przedstawienie przez Radę Nadzorczą informacji z działalności Rady Nadzorczej w 2025 roku.
- 12) Dyskusja nad punktami 8 do 11.
- 13) Wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2026-2029 – cz. II (głosowanie),
- 14) Głosowanie uchwał w sprawach:
 - a) zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w 2025 roku (uchwała 1/2026).



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

- b) zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA” za 2025 rok (uchwała 2/2026),
- c) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 rok (uchwała 3/2026),
- d) udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 (uchwała 4/2026),
- e) udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 (uchwała 5/2026),
- f) udzielenia absolutorium Panu Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 (uchwała 6/2026),
- g) przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2025 rok (uchwała 7/2026),
- 15) Informacja o realizacji wniosków po lustracyjnych oraz zgłoszonych na WZC odbyłym w dniu 30.06.2025 roku.
- 16) Wybory do Rady Nadzorczej na kadencje 2026-2029 – cz. III ogłoszenie wyników (uchwała 8/2026).
- 17) Sprawozdanie komisji wnioskowej.
- 18) Zamknięcie obrad.

W celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z materiałami, które będą przedmiotem obrad (*sprawozdania za 2025 rok Rady Nadzorczej, Zarządu i finansowe, plan gospodarczo finansowy na 2026 rok, protokół z lustracji za okres 01-01-2020 – 31-12-2023 oraz projekty uchwał*), będą wyłożone dla członków spółdzielni do wglądu w biurze Spółdzielni (zgodnie z par. 36 ust. 2 Statutu SM Polna) od dnia **1-go czerwca 2026 r.**

Materiały te członek spółdzielni może skopiować na miejscu lub otrzymać ich kopie za zwrotem kosztów.

Protokół z lustracji za okres 01-01-2020 – 31-12-2022 oraz list polustracyjny jest dostępny dla członków do wglądu w biurze Spółdzielni oraz na stronie internetowej spółdzielni od 01.10.2023.

Biuro spółdzielni jest czynne w :

- poniedziałki i środy w godzinach: od 17:00 do 19:00
- wtorki, czwartki i piątki w godzinach: od 10:00 do 12:00.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Dodatkowo, aby umożliwić zgłaszanie przez Członków Spółdzielni poprawek do projektów uchwał zgodnie z § 36 ust. 4 Statutu oraz składanie pełnomocnictw¹ do udziału w WZC zgodnie z nowelizacją Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych w terminie do dnia 14-go czerwca (niedziela) 2026 roku, biuro Spółdzielni będzie czynne w:

- sobotę 13-go czerwca 2026 roku: od 17:00 do 18:00
- niedzielę 14-go czerwca 2026 roku: od 11:00 do 12:00.

Zarząd SM POLNA

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-I-

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

¹ Art. 8³ ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2026.; poz. 39) ust:

¹² Pełnomocnikiem członka spółdzielni będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska^(*) członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;
- 2) adwokat lub radca prawny;
- 3) inny członek tej samej spółdzielni.

¹³. Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, w którym pełnomocnik potwierdza pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27^{3a}, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: „*Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.*”.

¹⁴. Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, jest nieważne.

¹⁵. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia spółdzielni pełnomocnictwa, a w przypadku gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka – również oświadczenia, o którym mowa w ust. 1³ zdanie pierwsze, nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części.

¹⁶. Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

(*) Osobą bliską w rozumieniu Art.2 ust. 5 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2026.; poz. 39) jest:

- Zstępny (dzieci, wnuki),
- Wstępny (rodzice, dziadkowie),
- Rodzeństwo,
- Dzieci rodzeństwa (siostrzeńcy, bratankowie),
- Małżonek,
- Osoba przysposabiająca i przysposobiona (adoptująca, adoptowany),
- Osoba pozostająca we wspólnym pożyciu (partner/partnerka) – wyłącznie w zakresie prawa do lokalu.

NIP: 525-000-63-60

REGON: 012085330

KRS: 0000061327

Dyżury

Administracja: poniedziałek 18⁰⁰ - 19⁰⁰, środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰ oraz piątek 11⁰⁰ - 12⁰⁰

Zarząd: środa 18⁰⁰ - 19⁰⁰

Informacje prawne i pouczenia.

POUCZENIE

do przekazania przez Przewodniczącego WZC przy rozpoczęciu Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej

„Szanowni Państwo,

Uprzejmie informuję, iż przebieg niniejszego zebrania będzie rejestrowany (obraz i dźwięk¹) na potrzeby sporządzenia pisemnego protokołu z przebiegu WZC, następnie zabezpieczony i zarchiwizowany do ewentualnych celów dowodowych, do okazania na wezwanie uprawnionego sądu lub organu, zgodnie z RODO² oraz innymi ustawami dotyczącymi ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia Mieszkaniowa POLNA jako organizator informuje, iż jako administrator danych osobowych posiada ustawowe podstawy prawne do zastosowania narzędzi technologicznych rejestracji wydarzenia. Jednocześnie poucza, iż wszelkie działania nieuprawnionego nagrywania lub kopiowania dokumentów przez osoby w nim uczestniczące nie jest dopuszczalne i może stanowić złamanie przepisów prawa oraz prowadzić do odpowiedzialności przewidzianej prawem.

Jednocześnie pouczam, iż w zebraniu mogą uczestniczyć wyłącznie osoby uprawnione, które są zobowiązane do zachowania w poufności³ informacji przekazywanych podczas niniejszego posiedzenia.

Niezastosowanie się do powyższego będzie stanowiło naruszenie przepisów prawa, w szczególności przepisów ustawy o ochronie danych osobowych⁴.

- 1) Realizację zadania polegającego na utrwaleniu obrazu i dźwięku posiedzenia w trakcie Walnego Zgromadzenia w Spółdzielni Mieszkaniowej wykona podmiot gwarantujący odpowiednie rozporządzenie nagraniem, stosownie do przepisów RODO – Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz. U. UE. L. 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r
- 2) Rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), Dz. U. UE. L. 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r..
- 3) Przyjmuję do wiadomości, iż postępowanie sprzeczne z powyższymi zobowiązaniami może być uznane za naruszenie obowiązków pracowniczych w rozumieniu Kodeksu Pracy jednocześnie powoduje odpowiedzialność karną w trybie Kodeksu Karnego art. 266 i 267.
- 4) Art. 107 Ustawy z dnia 10 maja 2018r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2019, poz. 1781) – cyt.: „1. Kto przetwarza dane osobowe, choć ich przetwarzanie nie jest dopuszczalne albo do ich przetwarzania nie jest uprawniony, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat dwóch. 2. Jeżeli czyn określony w ust. 1 dotyczy danych ujawniających pochodzenie rasowe lub etniczne, poglądy polityczne, przekonania religijne lub światopoglądowe, przynależność do związków zawodowych, danych genetycznych, danych biometrycznych przetwarzanych w celu jednoznacznego zidentyfikowania osoby fizycznej, danych dotyczących zdrowia, seksualności lub orientacji seksualnej, podlega grzywnie, karze ograniczenia wolności albo pozbawienia wolności do lat trzech”.

**Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za 2025 rok.**



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POLNA” ZA ROK 2025

SPRAWY ORGANIZACYJNE

1. ZARZĄD

Skład Zarządu:

- Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu,
- Iwona Korn – Członek Zarządu,
- Andrzej Boratyński – Członek Zarządu,

Podział obowiązków członków Zarządu zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej 18/2019 z dnia 10.09.2019 r. nie zmienił się.

W okresie objętym sprawozdaniem posiedzenia Zarządu odbywały się w każdy poniedziałek na których podjęto 11 uchwał. Natomiast dyżury członków Zarządu odbywały się w każdą środę. Na posiedzeniach i dyżurach były omawiane bieżące sprawy spółdzielni, sprawy finansowe oraz członkowskie.

2. ADMINISTRACJA

Obowiązki administratora pełnił Pan Wojciech Kopka.

3. KSIĘGOWOŚĆ

Obowiązki księgowej do 31-07-2025 pełniła Pani Halina Szczerba.

Od 01-08-2025 obowiązki księgowej pełni Pani Anna Przestaw.

Księgowość i obsługa kont mieszkańców prowadzona jest przez oprogramowanie księgowo-czynszowe S-Bit i S-Czynsz. Dodatkowo funkcjonuje moduł S-Net umożliwiający mieszkańcom dostęp do kont swoich lokali poprzez stronę WWW Spółdzielni.

4. OBSŁUGA PRAWNA

1. Obsługa bieżąca Spółdzielni – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska,
2. Ochrona danych osobowych RODO –Profesor Jarosław Feliński,
3. Windykacja należności od najemców lokali użytkowych – Kancelaria Prawna Adwokat Magdalena Drzewińska.

5. GOSPODARZ DOMU

Obowiązki gospodarza domu w 2025 roku wykonywała firma: Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Danuta Marciniak.



SPRAWY CZŁONKOWSKIE I WŁASNOŚCIOWE

Na 31 grudnia 2025 r., Spółdzielnia zrzeszała 75 członków.

W 2025 r. nie został wyodrębniony/uwłaszczony żaden lokal. W sumie na 31 grudnia 2025 roku mieliśmy 50 wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

FINANSE I RACHUNKOWOŚĆ

Szczegółowe dane dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Finansowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok obrotowy 2025 oraz Wykonaniu Planu Gospodarczo – Finansowego za 2025 rok.

- a) Deklaracja podatkowa CIT-8 za 2024 rok została przekazana do Urzędu Skarbowego w ustawowym terminie.
- b) Wykonanie Planu Gospodarczo finansowego za rok 2025 zostało przyjęte przez Zarząd 09-go marca 2026 roku uchwałą Zarządu nr 03/2026
- c) Projekt Planu Gospodarczo Finansowego na rok 2026 (uchwała Zarządu nr 04/2026) został przyjęty przez Zarząd 09 marca 2026 roku i przekazany do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej. Plan Gospodarczo finansowy na 2026 rok został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej 03/2026 z dnia 11.03.2026.
- d) Ewidencja księgowa prowadzona jest na bieżąco, rozliczenia z właścicielami lokali, najemcami lokali użytkowych oraz innymi kontrahentami dokonywane są terminowo.
- e) Należne zobowiązania Spółdzielni o charakterze publicznoprawnym (podatki, ZUS) oraz inne regulowane są terminowo.

Spółdzielnia za rok obrotowy 2025 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 357.912,37 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 37/100) (w 2024 roku było to 204.638,34 zł). Wypracowany zysk netto za rok 2025 proponujemy przeznaczyć:

1. w wysokości 19.937,12 zł. (słownie: dziewięćnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 12/100) na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) za rok 2024, nie pokrytych nadwyżką bilansową z 2024 roku, ,
2. w wysokości 156 898,71 zł. (słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych 71/100) na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) za rok 2025,
3. w wysokości 181.076,54 zł. (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt sześć złotych 54/100) na Fundusz Remontowy.

1. LOKALE MIESZKALNE

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali mieszkalnych z tytułu zaliczek wnoszone w 2025 r. wyniosły 446 651,95 PLN (rok 2024 425.312,72 PLN) brutto. Łączne wpływy bilansowe, uwzględniające rozliczenie zaliczek za 2025 rok i wydatki pokrywane z funduszy, wyniosły



504.077,14 PLN (rok 2024 451.379,12 PLN).

2. Zaległości z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 42.381,74 PLN. W 8 przypadkach zaległość w opłatach przekracza 3 krotność opłaty miesięcznej. Sprawy zadłużeń są na bieżąco monitorowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.
3. Nadpłaty z tytułu opłat czynszowych od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 31.950,15 PLN.

Przez cały okres sprawozdawczy Zarząd monitorował jak zmiany cen wpływają na wysokość stawek czynszowych dla lokali mieszkalnych.

2. LOKALE UŻYTKOWE

W 2025 roku większości najemcom lokali użytkowych został zwaloryzowany czynszów najmu. Uśredniona wysokość czynszu najmu w 2025 roku wynosiła 172,00 zł/m² brutto.

1. Wpływy ewidencjonowane od lokali użytkowych i wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych stanowiących własność SMP, w 2025 r. wyniosły 1 308 451,44 PLN/brutto (rok 2024 987.198,14 PLN/brutto) co stanowi 100,2 % planowanych na 2025 rok wpływów. Przychód bilansowy z działalności gospodarczej za rok 2025 zamknął się kwotą 1.067.732,35 PLN/netto (rok 2024 800.836,32 PLN/netto).
2. Całkowite zadłużenie na dzień 31 grudnia 2025 r. od lokali użytkowych oraz wynajmowanych pomieszczeń gospodarczych, uwzględniające zadłużenia z lat poprzednich, wynosiło 247.354,21 PLN. Na kwotę tą składają się w głównej mierze zadłużenia z lat poprzednich w wysokości 132.853,97 PLN w szczególności:
 - a. Zadłużenie pracowni introligatorskiej „BOSMAN” 2 006,54 PLN ściągane za pośrednictwem Komornika Sądowego, ze względu na śmierć wierzyciela w lutym 2026 roku zostało wyśięgowane w 2026 roku.
 - b. Zadłużenie firmy „SVVE Poland sp. z o.o.” 60.703,55 PLN. Postępowanie komornicze zostało zakończone w maju 2025r. jako bezskuteczne.
Po wydaniu prawomocnego wyroku z dnia 13.11.2024r. przez SR dla m.st. W-wy sygn. akt VIII GC 1197/24 sprawa została skierowana do egzekucji komorniczej.
Komornik D. Daniłowicz rozpoczął egzekucję w styczniu 2025 pod sygn. akt GKm 5/25.
Postanowieniem z dnia 12 maja 2025r. komornik postanowił umorzyć postępowanie egzekucyjne albowiem w toku egzekucji ustalili, iż zajęcie rachunków bankowych dłużnika (SVVE) okazało się bezskuteczne, ZUS i US nie wskazały majątku dłużnika, dłużnik nie widnieje w bazie CEPIK, a SR dla w-Wy Pragi PŁN odmówił ustanowienia z urzędu Kuratora dla SVVE Poland ze względu na brak majątku dłużnika wystarczającego na pokrycie kosztów ustanowienia kuratora.
 - c. Zadłużenie firmy „Coffee and something else Amelia Magun” 62.095,78 PLN.
Egzekucja zadłużenia firmy toczy się przed Sądem Okręgowym Wydziałem Gospodarczym w Warszawie pod sygn. akt XX GNC 1555/25.
W dniu 7.10.2025r wydano Nakaz zapłaty, nakaz nie jest prawomocny, czekamy na korespondencję z sądu.



- d. Zadłużenie firmy Megaboardy Sp. z o.o. 9.840,00 PLN. Postępowanie sądowe w toku.
- e. Zadłużenie członka spółdzielni z tytułu opłat za lokal LU1 wynosi 48.782,56 PLN.
- f. Zadłużenia aktualnych najemców nie przekraczają jednego okresu rozliczeniowego.

KONSERWACJE STAŁE

Bieżące konserwacje instalacji oraz urządzeń prowadzone są przez następujące firmy:

- Instalacje hydrauliczne – Instalatorstwo Sanitarne i C.O., Krzysztof Wąsowski.
- Instalacja wideodomofonowa – ELEKTROMECHANIKA Naprawy i Zakładanie Instalacji Domofonowych Marian Litwiniuk.
- Windy – Winda Warszawa Sp. z o.o.,
- Instalacje elektryczne oraz monitoring wizyjny – LUTEKTRO Instalacje Elektryczne Jarosław Lutostański.
- Obsługa systemów informatycznych – INFOTEX S.J. Śmietanowski i Wspólnicy.

PRZEGLĄDY OKRESOWE

1. Roczny przegląd przewodów kominowych i instalacji gazowej wykonała firma Zakład Usług Kominarskich Mirosław Antos.
2. W 2025 roku wykonany został pięcioletni i coroczny przegląd stanu budynku przez inż. Mariusza Skrockiego.
3. Przegląd sprzętu gaśniczego wykonała firma Usługi BHP i Poż. Michał Przychodźki.

POSTĘPOWANIA SĄDOWE CYWILNE

1. Przeciwno SVVE POLAND Sp. z o.o. o zostało omówione w punkcie 2 sprawozdania.
2. Przeciwno Megaboardy Sp. z o.o. w dniu 3 lipca 2024r. wydano Nakaz zapłaty przez Sąd Rejonowy dla m.st. warszawy XV Wydział Gospodarczy sygn. akt XV GNc 3421/24 zasądzając od pozwanej spółki kwotę łącznie 9.840,00 zł, plus odsetki oraz 1.717,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Nakaz nie jest prawomocny. W dniu 22 sierpnia 2024r. pozwana spółka złożyła sprzeciw i sprawa została skierowana do postępowania cywilnego w trybie zwykłym co oznacza, iż aktualnie oczekujemy na decyzje Sądu, przestanie odpisu sprzeciwu celem zajęcia stanowiska i podjęcia dalszych czynności. Przez cały 2025 rok sąd nie wykonał jakichkolwiek czynności procesowych.

3. **Postępowania przeciwko INNOGY (STOEN OPERATOR SP. Z O.O.) związane ze stacją TRAFFO, które było prowadzone od 2017 roku zostało zakończone.**

W 2025 roku zawarta została ugoda i umowa odpłatnej dzierżawy działki nr 73 o powierzchni 37 m², na której usytuowana jest stacja transformatorowa nr 6757 oraz pasa gruntu na działce nr 71, wzdłuż przebiegu podziemnych elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia, na okres 10 lat z mocą obowiązującą od 1.01.2025r. Wysokość opłaty



dzierżawy ustalona została na kwotę **3.535,75 zł** miesięcznie brutto z coroczną waloryzacją. Dodatkowo w ramach ugody Stoen Operator Sp. z o.o. zapłaciła Spółdzielni jednorazowo kwotę **130.905,80 zł** z tytułu bezumownego korzystania z działki na której zlokalizowana jest stacja Trafo za okres od 1.06.2017 r. do 31.12.2024 r..

4. Z powództwem przeciwko SM POLNA wystąpiła firma Honat 3 Groupe sp. z o.o. sp. k o zapłatę 27 105,74 zł (dwadzieścia siedem tysięcy sto pięć złotych i siedemdziesiąt cztery grosze) nie uznając kary umownej naliczonej przez spółdzielnię z tytułu opóźnienia w wykonaniu prac związanych z remontem balkonów cz. Niskiej. Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy IX Wydziałem Gospodarczym pod sygn. akt IX GC 1586/25. W dniu 6.05.2025r wydano Nakaz zapłaty przeciwko Spółdzielni. Nakaz nie jest prawomocny. Pismem z dnia 17.06.2025r. pełnomocnik SM Polna złożyła sprzeciw od w/w nakazu. Sprawa pozostaje w toku. Czekamy na dalsze decyzje sądu.

POSTĘPOWANIA SĄDOWE POZOSTAŁE

1. Postępowanie z wniosku SM POLNA prowadzone przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Śródmieście pod sygn. akt II Kp 386/25, na skutek zażalenia Spółdzielni na Postanowienie z dnia 27.12.2024r. Prokuratury Rejonowej Warszawa Śródmieście o odmowie wszczęcia dochodzenia .

Postępowanie zakończone prawomocnie.

Sąd utrzymał w mocy Postanowienie Prokuratury o odmowie wszczęcia dochodzenia (dot. nielegalnego uzyskania informacji w postaci dokumentów m.in. zawierających dane osobowe członków SM POLNA, a następnie ich powielaniu poprzez fotografowanie bądź scanowanie za pomocą telefonu komórkowego tj. o czyn z art. 107 pkt. 1 ustawy o ochronie danych osobowych a także z art. 266 par. 1 kk, art. 267 par. 1 kk .

W podsumowaniu SR podtrzymał stanowisko Prokuratury, która między innymi wskazała, iż pokrzywdzonym w sprawach o przestępstwo z art. 107 ustawy o ochronie danych osobowych jest dana osoba fizyczna lub prawna, której dobro zostało bezpośrednio naruszone lub zagrożone przez przestępstwo.

Zatem pokrzywdzoną czynem, w zgłoszonej sprawie nie jest Spółdzielnia tylko konkretna osoba fizyczna, której dane osobowe były w sposób wskazany w tym przepisie przetwarzane i to ta osoba, a nie skarżąca Spółdzielnia była uprawniona do działania w sprawie.

2. Postępowanie z wniosku Pana Antoniego Kurka przy uczestnictwie SM POLNA o zobowiązanie spółdzielni do udostępnienia dokumentów .

Postępowanie toczyło się przed Sądem Rejonowym dla m.st. W-wy XII Wydziałem Gospodarczym KRS pod sygn. akt WA.XII Ns-Rej.KRS 77071/24/208.

Postępowanie zakończono postanowieniem Sądu z dnia 5 marca 2025r. częściowo uwzględniającym wniosek Pana A. Kurka (co do żądania okazania umów z pełnomocnikiem spółdzielni), w pozostałym zakresie oddalając wniosek (co do wydania opinii prawnej i co do umów zawieranych z członkami Zarządu SM Polna).



AWARIE

Drobne awarie jakie występowały w trakcie roku były naprawiane na bieżąco przez konserwatorów.

Poważnych awarii nie było.

PRACE REMONTOWE I MODERNIZACYJNE

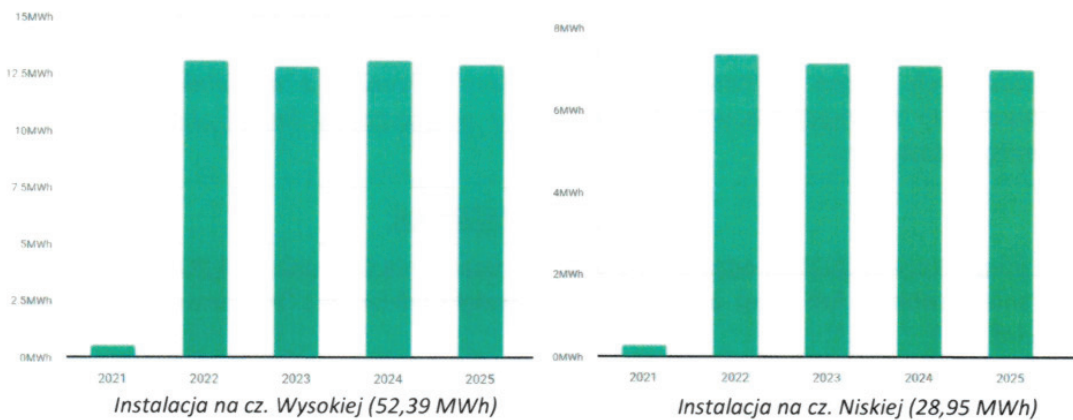
1. Wymienione zostały wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Prace przeprowadziła firma BEMETERS Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością. Aktualnie odczyty naszych wodomierzy są dokładniejsze od odczytów licznika głównego. Na koniec 2025 roku zanotowaliśmy „ujemny” bilans zużycia wody. Zużycie wody według licznika głównego jest mniejsze od sumy odczytów z lokali o 67,56 m³ (w 2024 roku był niedobór w wysokości 77,08 m³).
2. W trakcie wymiany wodomierzy wymienione zostały zawory odcinające w lokalach i na pionach.
3. W czerwcu została uruchomiona dla naszych mieszkańców usługa otwierania szlabanu wjazdowego za pomocą telefonu komórkowego. Aby otworzyć szlaban wystarczy wykonać bezpłatne połączenie z uprawnionego numeru na numer: 573 677 116
Do puli numerów uprawnionych do sterowania szlabanem zostały dodane wszystkie numery kontaktowe podane przy wnioskach o wydanie kart parkingowych. Kolejne numery są dodawane na bieżąco po zgłoszeniu się osoby uprawnionej do administracji spółdzielni.
4. Wymienione zostały liny nośne w windach w klatce A i B.
5. Wymienione zostały akumulatory w oświetleniu awaryjnym.

ENERGIA ELEKTRYCZNA - FOTOWOLTAIKA

Nasze instalacje fotowoltaiczne w 2025 roku wyprodukowały 19,90 MWh (12,89 MWh cz. Wysoka, 7,01 MWh cz. Niska). Dzięki temu uzyskaliśmy pokrycie na zapotrzebowanie energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych i terenu zewnętrznego w 72% i hydrowężła w 85%. Przekładając to na kwoty to uzyskaliśmy obniżenie kosztów o ponad 15.000,00 PLN.

Od początku pracy instalacji fotowoltaicznej wyprodukowaliśmy 81,34 MWh dzięki czemu zaoszczędziliśmy ponad **75.000,00 PLN** co pokryło już 65 % poniesionych kosztów inwestycji wynoszących 114.100,00 PLN.

Na stronie WWW Spółdzielni umieszczony jest link gdzie na bieżąco można monitorować ilość wyprodukowanej energii i wynikające z tego korzyści dla środowiska oraz całkowity dochód z inwestycji.



ENERGIA CIEPLNA

Od 2022 obowiązuje umowa z firmą Veolia Energia Warszawa S.A w ramach której Operator podejmuje działania w celu ograniczenia kosztów zużycia energii cieplnej w Zasobach Budynków naszej Spółdzielni. W tym celu zamontowane są urządzeń telemetryczne do zdalnego monitorowania parametrów i sterowania pracą węzłów.

Zgodnie z otrzymanym raportem zarządzania energią za okres wrzesień 2024 - listopad 2025 dzięki systemowi BSE oszczędności w tym okresie wynosiły:

- Dla części niskiej: zużycie energii 127,5 GJ = 11 593,00 PLN,
- Dla części wysokiej: zużycie energii 198,0 GJ = 17 998,00 PLN,
- **Dla budynku: zużycie energii 325,5 GJ = 29 591,00 PLN**

Niestety w trakcie 2025 nastąpił znaczny wzrost cen energii cieplnej oraz ostra zima spowodowała większe od planowanego zużycie energii cieplnej. Spowodowało to, że zostały przekroczone wydatki z tytułu dostawy ciepła do budynku.

Opis	2024	2025	Zmiana
Całkowity koszt energii cieplnej	297 034,62 zł	372 093,69 zł	20,17%
<i>Cena za GJ - ciepło</i>	<i>73,76 zł</i>	<i>94,39 zł</i>	<i>21,86%</i>
<i>Cena za GJ - opłata przesyłowa</i>	<i>17,15 zł</i>	<i>18,20 zł</i>	<i>5,77%</i>
<i>Opłata za moc zamówioną</i>	<i>6 884,68 zł</i>	<i>7 767,72 zł</i>	<i>11,37%</i>
<i>Usługa przesyłowa</i>	<i>4 748,29 zł</i>	<i>5 038,16 zł</i>	<i>5,75%</i>

LUSTRACJA

Realizacja wniosków polustracyjnych:

- 1) Realizacja wniosku z poprzedniej lustracji, tj. doprowadzenie do pełnej zgodności treść Statutu Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa nadal **nie została zrealizowana. Zarząd kilkakrotnie przygotowywał pod obrady Walnego Zgromadzenia projekty uchwał w tej sprawie jednakże każdorazowo punkty te były na wniosek członków obecnych na posiedzeniach wykreślane z porządku obrad bez dyskusji. W 2025 roku została wprowadzona mała nowelizacja ustaw a na 2026 rok przewidziana jest**



kolejna nowelizacja ustaw. Aby co chwila nie wprowadzać nowelizacji statutu spółdzielni Zarząd zdecydował przeprowadzić dużą nowelizację statutu po zakończeniu przez Sejm prac legislacyjnych. Mimo iż Statut zawiera przepisy sprzeczne z aktualnie obowiązującymi ustawami to na mocy obowiązującego prawa w przypadku kolizji pierwszeństwo mają przepisy ustawowe.

WALNE ZGROMADZENIA

W dniu 30-go czerwca 2025 r., odbyło się Walne Zgromadzenie Członków SM POLNA.

W zebraniu, osobiście lub przez pełnomocników, wzięło udział 36 z 76 uprawnionych członków spółdzielni.

Dziękujemy wszystkim członkom za ich aktywny udział w posiedzeniu i zgłaszane uwagi. Jest to dla nas istotna wskazówka jak jeszcze możemy poprawić nasze działania dla dobra naszej wspólnej Spółdzielni.

ŻYCIE SPÓŁDZIELNI

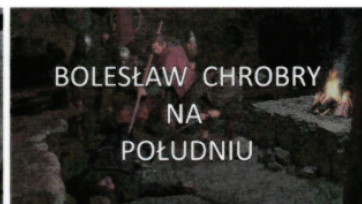
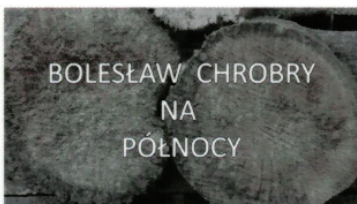
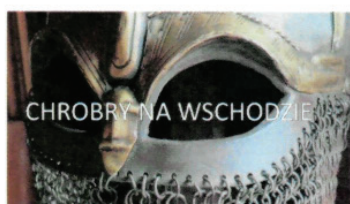
Zainstalowano do nowego szlabanu do wjazdu na naszą posesję, specjalny moduł który, umożliwia otwieranie szlabanu poprzez wykonanie połączenia telefonicznego. Dzwoniąc na specjalny numer, szlaban otwiera się.

Wprowadzono nowy typ identyfikatorów (zawieszek) na rowery. Każdy mieszkaniec mógł otrzymać numerowaną zawieszkę (opaskę) na rower. Dzięki temu rower pozostawiany na terenie Spółdzielni jest oznakowany i przypisany do Mieszkańca. Takie oznakowanie bardzo pomaga w odróżnieniu, czy dany rower należy do mieszkańca SM Polna, czy jest obcym, pozostawionym, porzuconym rowerem. Nieoznakowane rowery będą utylizowane.

W 2025 roku członkowie Spółdzielni oraz nasi mieszkańcy coraz częściej korzystali z możliwości jakie daje utworzona Sala konferencyjna.

W ramach działalności społeczno-kulturalnej w 2025 roku zaoferowaliśmy naszym mieszkańcom:

1. Prezentacje połączone z dyskusją, zrealizowanych przez Fundację Caecilianum, filmów historycznych autorstwa członka naszej spółdzielni a zarazem Przewodniczącego Rady Nadzorczej Pana Jacka Bąka.





2. Coroczne spotkania seniorów 90+.



3. Wspólne malowanie ozdób Wielkanocnych.
4. Z okazji Dnia Dziecka przygotowaliśmy dla naszych najmłodszych wieczór z bajkami.
5. Cyklicznie prowadzimy warsztaty plastyczne dla dzieci i dorosłych.
6. Już jako tradycja 06-grudnia odbyły się Mikołajki dla naszych najmłodszych mieszkańców.
7. Wspólne przygotowywanie ozdób Świątecznych i Nowo Rocznych.

Dziękujemy wszystkim osobom a w szczególności Panu Andrzejowi Boratyńskiemu, za zaangażowanie i pracę społeczną na rzecz naszej społeczności.

PODSUMOWANIE

Rok 2025 Spółdzielni podobnie jak w latach ubiegłych zamykamy dodatnim wynikiem finansowym w wysokości 357.912,37 zł.

Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, wszystkie zobowiązania były realizowane terminowo.

Zarząd dziękuje wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji zadań.

Zarząd S.M. „POLNA”

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54
-1-

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za 2025 rok.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYKONANIE PLANU GOSPODARCZO-FINANSOWEGO ZA ROK 2025

METODA MEMORIAŁOWA

DATA WYDRUKU

05.03.2026

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.		2024/2025 Brutto/Netto	2025/2026 Brutto/Netto
1.	Środki pieniężne na przełomie roku	1 024 269,35 zł	993 435,11 zł
	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku	1 015 712,53 zł	966 830,85 zł
	Fundusz udziałowy na przełomie roku	11 580,37 zł	11 580,37 zł
	Fundusz zasobowy na przełomie roku	280 870,28 zł	217 179,23 zł
	Fundusz remontowy na przełomie roku	307 697,64 zł	232 812,19 zł
	Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	275 830,11 zł	276 611,18 zł
	Środki w kasie na przełomie roku	8 556,82 zł	26 604,26 zł
	PLAN		WYKONANIE 2025
2.	Wpływy w 2025 roku	1 800 106,33 zł	1 776 844,70 zł
	Wpływy od lokali mieszkalnych (bez funduszu remontowego)	480 280,00 zł	446 651,95 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LM)	- zł	- zł
	Rozliczenie zaliczek od LM	12 655,43 zł	8 981,43 zł
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)	1 305 627,80 zł	1 308 451,44 zł
	Rozliczenie zaliczek od LU1 (K.Robak)	1 543,10 zł	1 543,10 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)	- zł	- zł
	Kaucje złożone - zwrócone w 2025 roku	- zł	781,07 zł
	Odsetki bankowe oraz od lokat	- zł	9 974,12 zł
	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych	- zł	- zł
	Wpływy pozostałe	- zł	461,59 zł

05.03.2026 / 11:56

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 03/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 1 z 13



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają środków na funduszach oraz Kaucji)

L.P.	PLAN	Wykonanie
1. Saldo początkowe	368 811,53 zł	368 811,53 zł
2. Przychody obrotowe	1 800 106,33 zł	1 776 063,63 zł
3. Odpis na fundusz zasobowy/remontowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł	- zł
4. Wydatki	1 483 471,00 zł	1 615 952,73 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		528 922,43 zł
		77,16%

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.	PLAN	Wykonanie
1. Saldo początkowe	307 677,64 zł	307 677,64 zł
2. Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2025 r.	- zł	- zł
3. *Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej	- zł	- zł
4. Remonty / inwestycje planowane na 2025 rok	165 000,00 zł	74 865,45 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		232 812,19 zł
		163,17%

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.	PLAN	Wykonanie
1. Saldo początkowe	11 580,37 zł	11 580,37 zł
2. Udziały do zwrotu w 2025 roku	- zł	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		11 580,37 zł



05.03.2026 / 11:56

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 03/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 2 z 13



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

E. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN	Wykonanie
1.	Środki na przełomie roku	280 870,28 zł	280 870,28 zł
2.	*Odpis na fundusz zasobowy uchwała WZCS	- zł	- zł
4.	Wydatki zfinansowane z funduszu zasobowego	136 000,00 zł	63 691,05 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		144 870,28 zł	217 179,23 zł

F. Kaucje

L.P.		PLAN	Wykonanie
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku (Plan - 2024/25; Wykonanie 2025/26)	80 850,75 zł	83 631,82 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2025 r.	- zł	2 781,07 zł
	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2025 r.	- zł	- zł
2	Kaucje od najemców lokali na przełomie roku (Plan - 20224/25; Wykonanie 2025/26)	194 979,36 zł	192 979,36 zł
	Kaucje złożone w 2025 r.	- zł	6 000,00 zł
	Kaucje zwrócone/przebiegowane na przychody w 2025 r.	- zł	8 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		275 830,11 zł	276 611,18 zł

05.03.2026 / 11:56

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 03/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 3 z 13



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

H. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN	WYKONANIE
1.	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)	777 300,00 zł	785 058,40 zł
1.1.	K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)	18 500,00 zł	37 264,32 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	214 531,00 zł	256 893,00 zł
3.	K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)	473 140,00 zł	536 737,01 zł
	SUMA	1 483 471,00 zł	1 615 952,73 zł
			108,93%

	PLAN	WYKONANIE
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B)	685 446,85 zł	528 922,43 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	142 677,64 zł	232 812,19 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	144 870,28 zł	217 179,23 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	11 580,37 zł	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (G)	275 830,11 zł	276 611,18 zł
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE		273 670,29 zł
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 260 405,25 zł	993 435,11 zł
		78,82%



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPŁYWY

P 1. Wpływu z zaliczek - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. wpływy - (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	PLAN			Wykonanie	
		JM	Stawka	Ilość		
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	zł/m ²	6,00	4302,40	309 800,00 zł	302 517,87 zł 97,65%
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,00	4302,40	- zł	- zł
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-4,50	3968,40	- 214 300,00 zł	214 028,64 zł 99,87%
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	75	900,00 zł	888,00 zł 98,67%
5.	Podatek od nieruchomości budynki i grunty (lokale nie właszone)	zł/m ²	0,14	1316,90	2 200,00 zł	2 030,52 zł 92,30%
6.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	2,80	4094,20	137 600,00 zł	134 929,55 zł 98,06%
7.	Wywóz nieczystości	gosp.	60,00	65	46 800,00 zł	46 980,00 zł 100,38%
SUMA					283 000,00 zł	273 317,30 zł 96,58%

[Handwritten signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

b. Wpływy z najmu lokalu mieszkalnego LM2 stanowiącego własność SMP

Lp.	Tytuł najmu	Pow. umowa(m ²)	Plan		Wykonanie	
			Miesięcznie	Rocznie		
1	Czynsz najmu	36,20	4 000,00 zł	48 000,00 zł	32 000,00 zł	66,67%
2	En. Elektryczna			1 500,00 zł	1 040,00 zł	69,33%
3	Wydóz nieczystości		65,00 zł	780,00 zł	540,00 zł	69,23%
4	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków				400,68 zł	
5	Podgrzewanie wody				512,00 zł	
6	Cyrkulacja CW				92,00 zł	
SUMA			4 000,00 zł	50 280,00 zł	34 584,68 zł	68,78%

c. Wpływy z zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - bez LM2 (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Zużycie / miesięcznie	PLAN	Wykonanie
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	zł/m ³	13,72	390,00	64 200,00 zł	67 058,43 zł
2.	Podgrzewanie wody	zł/m ³	32,00	170,00	65 300,00 zł	54 356,39 zł
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	szt.	11,50	127	17 500,00 zł	17 335,15 zł
SUMA					147 000,00 zł	138 749,97 zł
P1 łącznie (a + b + c)					480 280,00 zł	446 651,95 zł
						93,00%

[Signature]

05.03.2026 / 11:56

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 03/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 6 z 13



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 1R. Rozliczenie zaliczek od lokali mieszkalnych za 2024 rok (BRUTTO)

a. Rozliczenie zaliczek na eksploatację

Lp.	Tytuł	za 2024 rok Plan	za 2024 rok Wykonanie
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (pokrywana z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC)		204 638,34 zł
2.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	362,64 zł	373,40 zł
3.	CO	3 772,94 zł	4 005,17 zł
4.	Wyrzów nieczystości	- 2 068,08 zł	2 371,75 zł
	SUMA	2 067,50 zł	2 006,82 zł

b. Rozliczenie zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	za 2024 rok Plan	za 2024 rok Wykonanie
1.	Dostawa wody	2 692,97 zł	474,74 zł
2.	Podgrzanie wody	8 172,79 zł	6 766,65 zł
3.	Cyrkulacja CW	- 277,83 zł	266,78 zł
	SUMA	10 587,92 zł	6 974,61 zł
	P1R łącznie (a + b)	12 655,43 zł	8 981,43 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 2. Wpływy z działalności gospodarczej (od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP)

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Stawka za m2 brutto	Pow. Najmu (m ²)	Plan		Wykonanie
				Netto	Brutto	
1	Lokali użytkowych	171,76	459,50	770 000,00 zł	947 100,00 zł	949 104,27 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych	12,83	113,40	14 158,00 zł	17 458,00 zł	17 365,04 zł
3	Piwnic gospodarczych	8,92	10,00	870,00 zł	1 070,00 zł	813,48 zł
SUMA				785 028,00 zł	965 628,00 zł	967 282,79 zł
						100,17%

a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna" - BRUTTO

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	PLAN	Wykonanie
1	Eksploatacja podstawowa	zł/m ²	116,90	104 500,00 zł	107 811,49 zł
2	Fundusz remontowy	zł/m ²	116,90	- zł	- zł
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1	12,00 zł	14,76 zł
4	Podatek od nieruchomości LU	zł/m ²	116,90	3 900,00 zł	4 796,76 zł
5	Oплата przekształceniowa za WUG	zł/m ²	116,90	600,00 zł	741,96 zł
6	Centralne ogrzewanie LU	zł/m ²	116,90	9 190,00 zł	10 101,07 zł
SUMA				118 202,00 zł	123 466,04 zł
					104,45%

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie / miesięcznie	PLAN	Wykonanie
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	13,72	120,00	19 800,00 zł	16 031,12 zł
2.	Podgrzanie wody	32,00	20,00	7 700,00 zł	7 364,65 zł
3.	Cyrkulacja CW	11,50	10	1 400,00 zł	1 375,56 zł
SUMA				28 900,00 zł	24 771,33 zł
					85,71%

05.03.2026 / 11:56

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 03/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 8 z 13



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN 2024	Wykonanie
1.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych w 2024	1 630,00 zł	19 560,00 zł	19 596,48 zł 100,19%
	SUMA		19 560,00 zł	19 596,48 zł 100,19%

d. Wpływy z tytułu dzierżawy gruntów - stacja TRAFO (brutto) + PCK

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN 2024	Wykonanie
1.	Umowa dzierżawy	3 536,00 zł	42 432,00 zł	42 429,00 zł 99,99%
2.	Wyrównanie za lata 2017-2024		130 905,80 zł	130 905,80 zł
	SUMA		173 337,80 zł	173 334,80 zł 100,00%
	P2 łącznie (a1 + a2 + b + c)		1 305 627,80 zł	1 308 451,44 zł 100,22%

P2R. Rozliczenie zaliczek od lokalu LU1 członka SM "Polna" - BRUTTO

Lp.	Tytuł	PLAN za 2024 rok	WYKONANIE
1	Eksploatacja podstawowa	4 279,31 zł	1 543,10 zł
2	Podatek od nieruchomości LU	-	- zł
3	Opłata przekształceniowa za WUG	-	- zł
4	En el cz wsp	-	-
5	Centralne ogrzewanie LU	-	- zł
6	Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	8,21 zł	-
7	Podgrzewanie wody	36,45 zł	-
8	Cyrkulacja CW	-	-
	SUMA	1 543,10 zł	1 543,10 zł

[Handwritten signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)

KONTO	Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
100	A	Koszty osobowe	577 400,00 zł	597 663,61 zł
200	w tym	A.1. Wynagrodzenia	326 700,00 zł	346 833,36 zł
300		A.2. Administracja	90 000,00 zł	90 000,00 zł
400		A.3. Księgowość	102 300,00 zł	102 000,00 zł
		A.4. Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	58 400,00 zł	58 830,25 zł
500	B	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	116 700,00 zł	115 394,09 zł
550	w tym	B.1. Utrzymanie czystości i higieny	64 400,00 zł	65 471,08 zł
		B.2. Koszty ogólne	52 300,00 zł	49 923,01 zł
500-13	3	Ubezpieczenia	15 800,00 zł	16 574,00 zł
500-5-1	4	Przebiegi i konserwacje	31 100,00 zł	23 096,11 zł
500-1	w tym	D.1. Przebiegi okresowe	6 700,00 zł	6 336,52 zł
		D.2. Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	24 400,00 zł	16 759,59 zł
	5	Energia elektryczna cz. Wspólnych	8 200,00 zł	7 146,07 zł
		BIURO	2 400,00 zł	2 149,17 zł
		BIURO + LM2	7 000,00 zł	7 388,64 zł
	w tym	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	-	-
		Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	5 900,00 zł	6 227,40 zł
		Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	14 900,00 zł	13 431,42 zł
		Koszt pokrywany przez instalacje fotowoltaiczne (OZE)	10 200,00 zł	9 595,76 zł
	6	Koszt dźwigów	28 100,00 zł	25 184,52 zł
500-11-1		Konserwacja stała dźwigów	14 300,00 zł	14 183,90 zł
500-11-2	w tym	Naprawy bieżące dźwigów	6 100,00 zł	5 062,99 zł
500-11-3		Coroczny dozór techniczny dźwigów	2 400,00 zł	840,00 zł
K6-104		Energia elektryczna dźwigów	5 300,00 zł	5 097,63 zł
		SUMA	777 300,00 zł	785 058,40 zł

[Signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)

A1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	18 500,00 zł	37 264,32 zł	201,43%
K1 łącznie		795 800,00 zł	822 322,72 zł	103,33%

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
1.	Oплата przekształceniowa за wieczyste użytkowanie gruntu	2 970,00 zł	- zł 0,00%
2.	Podatek od nieruchomości (grunty i budynki) - z deklaracji DN-1 na 2025 rok	21 561,00 zł	22 163,00 zł 102,79%
w tym	Oплата przypadająca на lokale mieszkalne не uwłaszczone (stan на 01.01.2025)	2 310,00 zł	2 387,88 zł 103,37%
	Oплата przypadająca на lokale usługowo handlowe	19 251,00 zł	19 775,12 zł 102,72%
3.	Podatek dochodowy od osób prawnych	40 000,00 zł	28 480,00 zł 71,20%
4.	Podatek VAT	150 000,00 zł	206 250,00 zł 137,50%
SUMA		214 531,00 zł	256 893,00 zł 119,75%

[Handwritten signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)

Lp.	Tytuł			PLAN	Wykonanie
1.	Energia ciepła			319 300,00 zł	391 768,77 zł
		Energia ciepła CO - koszty zmienne	155 500,00 zł		122,70%
		Energia ciepła CO - koszty stałe	57 700,00 zł	213 200,00 zł	264 840,15 zł
		Energia ciepła CW - koszty zmienne	85 200,00 zł		124,22%
2.		Energia ciepła CW - koszty stałe	7 500,00 zł	92 700,00 zł	107 253,54 zł
				13 400,00 zł	115,70%
				85 900,00 zł	146,83%
				19 200,00 zł	5,83%
3.				64 500,00 zł	17 434,00 zł
				1 100,00 zł	62 435,77 zł
				1 100,00 zł	1 307,46 zł
				1 100,00 zł	287,91 zł
3.				67 940,00 zł	64 078,92 zł
				19 560,00 zł	16 558,92 zł
				47 580,00 zł	47 520,00 zł
				800,00 zł	- zł
SUMA				473 140,00 zł	536 737,01 zł
					113,44%

[Handwritten signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki finansowane z funduszu zasobowego - obciążaia LM

KONTO	Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
400-101-FZ	1.	Rezerwa	50 000,00 zł	- zł
400-102-FZ	2.	Prace konserwacyjne (usługi + materiały) LM + ADM	15 000,00 zł	- zł
400-103-FZ	3.	Wymiana zasilacza sterownika w windach	10 000,00 zł	- zł
504-FZ	4.	Działalność społeczno kulturalna	5 000,00 zł	6 772,23 zł
856-8-FZ	5.	Wymiana wodomierzy - LOKALE MIESZKALNE I ADMINISTRACYJNE	56 000,00 zł	56 918,82 zł
		SUMA	136 000,00 zł	63 691,05 zł

K5. Remonty / Modernizacje 2024 finansowane z funduszu remontowego

KONTO	Lp.	Tytuł	PLAN	Wykonanie
500-101-FR	1.	Remont suszarni w cz. Wysokiej kl. A (PG4) - prace budowlane	50 000,00 zł	- zł
500-102-FR	2.	Remont suszarni w cz. Wysokiej kl. A (PG4) - instalacja elektryczna	25 000,00 zł	- zł
856-9-FR	3.	Wymiana lin nośnych w windach A i B	50 000,00 zł	42 705,19 zł
856-7-FR	4.	Wymiana akumulatorów oświetlenia awaryjnego	10 000,00 zł	7 571,90 zł
856-8-FR	5.	Wymiana zaworów odcinających	30 000,00 zł	24 588,36 zł
		SUMA	165 000,00 zł	74 865,45 zł

*Odpisy na fundusze i zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pokrywane z nadwyżki bilansowej wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Andrzej Boratyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”
Twona Korn

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

05.03.2026 / 11:56

Wykonanie Planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjęty uchwałą Zarządu 03/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 13 z 13



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



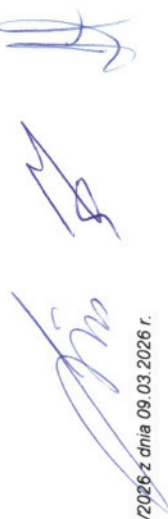
administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Załącznik 1 - Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan	Wykonanie	Struktura podziału
A.	Koszty osobowe	577 400,00 zł	597 663,61 zł	PRZ
1.	Wynagrodzenia	326 700,00 zł	346 833,36 zł	106,2%
1.1.	Zarząd SM	248 700,00 zł	271 747,35 zł	109,3%
	Prezes Zarządu	99 500,00 zł	108 698,91 zł	109,2%
	w tym Członek Zarządu	74 600,00 zł	81 524,22 zł	109,3%
	Członek Zarządu	74 600,00 zł	81 524,22 zł	109,3%
1.2.	Rada Nadzorcza SM	66 000,00 zł	64 157,50 zł	97,2%
	Przewodniczący RN	13 200,00 zł	13 998,00 zł	106,0%
	w tym Z-ca Przew. RN	13 200,00 zł	13 998,00 zł	106,0%
	Sekretarz RN	13 200,00 zł	13 998,00 zł	106,0%
	Członek RN	13 200,00 zł	13 998,00 zł	106,0%
	Członek RN	13 200,00 zł	8 165,50 zł	61,9%
1.3.	ZUS pracodawcy	12 000,00 zł	10 928,51 zł	91,1%
2.	Administracja	90 000,00 zł	90 000,00 zł	100,0%
2.1.	Administrator	90 000,00 zł	90 000,00 zł	100,0%
3.	Księgowość	102 300,00 zł	102 000,00 zł	99,7%
3.1.	Bieżąca obsługa księgowa	94 500,00 zł	94 125,00 zł	99,6%
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2024 r.	7 800,00 zł	7 875,00 zł	101,0%
4.	Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	58 400,00 zł	58 830,25 zł	100,7%
4.1.	Inspektor IODO	19 200,00 zł	19 188,00 zł	99,9%
4.2.	Obsługa prawna Spółdzielni	31 000,00 zł	30 996,00 zł	100,0%
4.3.	Administrator IT	5 900,00 zł	6 320,97 zł	107,1%
4.4.	Obsługa strony www	2 300,00 zł	2 325,28 zł	101,1%





Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

A.1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	18 500,00 zł	37 264,32 zł	LU
5.1.	Usługi prawne i koszty sądowe - Windykacja należności od LUH	10 000,00 zł	28 310,40 zł	283%
5.2.	Wymiana wodomierzy - LUH	6 000,00 zł	6 840,30 zł	114%
5.3.	Prace konserwacyjne (usługi + materiały) - LUH	2 500,00 zł	2 113,62 zł	85%
B.	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	116 700,00 zł	115 394,09 zł	PRZ
6.	Utrzymanie czystości i higieny	64 400,00 zł	65 471,08 zł	102%
6.1.	Sprzątanie posesji	63 000,00 zł	64 433,00 zł	102%
6.2.	Środki czystości	1 400,00 zł	1 038,08 zł	74%
7.	Koszty ogólne	52 300,00 zł	49 923,01 zł	95%
7.1.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł	10 911,28 zł	109%
7.1.1.	Wypożyczenie biura spółdzielni	- zł	6 664,37 zł	86%
7.2.	Usługi telekomunikacyjne	3 900,00 zł	3 349,62 zł	38%
7.3.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	2 100,00 zł	805,75 zł	110%
7.4.	Krajowa Rada Spółdzielcza	600,00 zł	660,00 zł	68%
7.5.	Organizacja WZC	3 500,00 zł	2 367,75 zł	173%
7.6.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn) licencje	4 900,00 zł	8 463,99 zł	2%
7.7.	Domena www.polna54.pl - modyfikacja strony www	12 000,00 zł	209,10 zł	109%
7.8.	Pozostałe koszty	10 000,00 zł	10 926,50 zł	105%
7.9.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	5 300,00 zł	5 564,65 zł	POW
C.	Ubezpieczenia	15 800,00 zł	16 574,00 zł	105%
8.	Ubezpieczenie:	15 800,00 zł	16 574,00 zł	110%
8.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	7 900,00 zł	8 699,00 zł	101%
8.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 400,00 zł	6 434,00 zł	96%
8.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 500,00 zł	1 441,00 zł	

[Handwritten signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

D.	Przeeglady i konserwacje	31 100,00 zł	23 096,11 zł	POW
9.	Przeeglady okresowe	6 700,00 zł	6 336,52 zł	95%
9.1.	Gazowy	1 000,00 zł	974,16 zł	97%
9.2.	Kominarski	2 500,00 zł	2 154,96 zł	86%
9.3.	P.Poz	500,00 zł	- zł	0%
9.4.	Ogólnobudowlany	2 700,00 zł	3 207,40 zł	119%
10.	Biezące prace konserwacyjne (uslugi + materiały)	24 400,00 zł	16 759,59 zł	69%
10.1.	Instalacja domofonowa	8 900,00 zł	8 348,40 zł	94%
10.2.	Instalacja TV-SAT	500,00 zł	- zł	0%
10.3.	Instalacja elektryczna, CCTV i OZE	10 000,00 zł	1 864,23 zł	19%
10.4.	Instalacja WOD-KAN	5 000,00 zł	6 546,96 zł	131%
SUMA		759 500,00 zł	789 992,13 zł	104,01%
SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURA PRZYCHODOWA		694 100,00 zł	713 057,70 zł	103%
SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURA POWIERZCHNIOWA		46 900,00 zł	39 670,11 zł	85%
Koszty związane z LUH		18 500,00 zł	37 264,32 zł	201%

[Handwritten signature]



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Wynikowe stawki czynszowe za 2025 rok.

L.p.	Opis pozycji	J.m.	Schemat wyliczenia	Wynikowa wg wykonania Planu za 2025 rok	wg Planu 2025	Stawki do naliczeń na 2025 rok	Zmiana %
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m²	EP_LM / PLM / 12	6,18	6,25	6,00	-1,22%
	K1(A) - Koszty osobowe	m²	EP-KO-LM / PLM / 12	3,44	3,437	3,20	0,17%
	K1(B) - Koszty bezosobowe	m²	EP-KBO x STR-PRZY-LM / PLM / 12	0,66	0,695	0,65	-4,50%
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy / konserwacje	m²	EP-PK x STR-POW-LM / PLM / 12	0,67	0,792	0,87	-18,23%
	Koszty ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	m²	ECCO-PO x STR-POW-LM / PLM / 12	0,82	0,651	0,65	20,36%
	Energie elektryczna części wspólnej	m²	EECW x STR-POW-LM / PLM / 12 (bez en.el. LM2)	0,10	0,139	0,13	-40,01%
	Długi	m²	ED / PLM / 12	0,48	0,540	0,50	-11,58%
1.1.	Eksploatacja podstawowa LU1	m²	EP-LU1 CPO-LH / 12 (Bez kosztów windykacja należności)	75,11	73,54	74,50	2,09%
2.	Zmniejszenie obciążenia lokalu mieszkalnego. Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	m²	Stawka proponowana przez Zarząd wymaga uchwały WZC o podziale nadwyżki bilansowej	-4,50	-4,50	-4,50	0,00%
3.	Fundusz remontowy	m²	stawka określana uchwałą RN	0,00	0,00	0,00	
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,00	1,00	1,00	0,00%
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m²	P-DN-1LM / PLM-NU / 12	0,15	0,14	0,14	3,26%
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m²	P-DN-1LUH / CPO-LH / 12	2,86	2,78	2,78	2,85%
7.	Opłata przekształceniowa za wieczyste użytkowanie gruntu (obciąża tylko lokale użytkowe LU)	m²	OWG / CPO-LH / 12	0,00	0,43	0,43	
8.	Centralne ogrzewanie (LM)	m² (pow. ogrzew)	ECCO x ULMCO / CPO-LM / 12	3,62	2,88	2,80	20,36%
9.	Centralne ogrzewanie (LU)	m² (pow. ogrzew)	ECCO x ULHCO / CPO-LH / 12	8,23	6,55	6,55	20,36%
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZW + C% x ECCW) / LCW / 12	13,36	11,82	11,50	11,52%
11.	Podgrzanie CW	m³	[(1 - C)% x ECCW] / ZCW	40,87	32,19	32,00	21,24%
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m³	wg obowiązujących stawek MPWIK	14,89	13,72	13,72	7,86%
13.	Wydów nieczystości LM	gosp.	wg. uchwały miasta	60,00	60,00	60,00	0,00%

05.03.2026 / 11:54

Załącznik nr 2 do wykonania planu Gospodarczo-Finansowego za rok 2025 przyjętego uchwałą Zarządu 03/2025 z dnia 09.03.2026 r.

ROZLICZENIE MEDIÓW ZA 2025 ROK LOKALE MIESZKALNE

WODA i KANALIZACJA ŁĄCZNIE 2025 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu/dopłaty w zależności od zużycia	Za m3
Koszt całkowity brutto					Wynikowa Rozliczenie
81 548,04 zł	67 058,43 zł	63 585,97 zł	3 472,46 zł		
W tym					
WODA i KANALIZACJA 01 - 07 - 2025 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu/dopłaty w zależności od zużycia	Za m3
Koszt brutto					Wynikowa Rozliczenie
44 914,21 zł	38 545,58 zł	34 670,34 zł	3 875,24 zł		13,73 zł 13,73 zł
WODA i KANALIZACJA 07 - 12 - 2024 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia		Za m3
Koszt brutto					Wynikowa Rozliczenie
36 633,83 zł	28 512,85 zł	28 915,63 zł	-402,78 zł		14,89 zł 14,89 zł
CO	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do dopłaty	Za m2
Koszt całkowity brutto					Wynikowa Rozliczenie
284 515,23 zł	134 929,55 zł	176 098,43 zł	-41 168,88 zł		43,40 zł -10,06 zł
					3,62 zł -0,84 zł
CW - podgrzanie ŁĄCZNIE 2025	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu/dopłaty w zależności od zużycia	Za m3
Koszt całkowity brutto					Wynikowa Rozliczenie
(1-C)% x ECCW/ZCW)*ZCWLM	54 356,39 zł	72 539,17 zł	-18 182,78 zł		39,78 zł -9,97 zł
CW - podgrzanie 01 - 06 - 2025 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia		Za m3
Koszt brutto					Wynikowa Rozliczenie
	24 949,06 zł	36 888,86 zł	-11 939,80 zł		40,00 zł -12,95 zł
CW - podgrzanie 07 - 12 - 2024 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu	Za m3
Koszt brutto					Wynikowa Rozliczenie
	29 407,33 zł	35 650,31 zł	-6 242,98 zł		39,55 zł -6,93 zł
Cyrkulacja	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu	Za licznik CW rocznie
Koszt całkowity brutto					Wynikowa Rozliczenie
(MZW+C% x ECCW)/LCW)*LCWLM	17 335,15 zł	20 356,09 zł	-3 020,94 zł		160,28 zł -23,79 zł
Cyrkulacja 01 - 06 - 2025 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia		Za licznik CW rocznie
Koszt brutto					Wynikowa Rozliczenie
	8 660,05 zł	10 161,81 zł	-1 501,76 zł		80,01 zł -11,82 zł
Cyrkulacja 07 - 12 - 2024 ROK	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu	Za licznik CW rocznie
Koszt brutto					Wynikowa Rozliczenie
	8 675,10 zł	10 194,28 zł	-1 519,18 zł		80,27 zł -11,96 zł
Wywóz nieczystości	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do zwrotu	Za lokal
Koszt całkowity brutto					Wynikowa Rozliczenie
63 585,97 zł	46 980,00 zł	46 800,00 zł	180,00 zł		720,00 zł 2,77 zł
					60,00 zł 0,23 zł
Podatek od nieruchomości LM	Przychody z zaliczek	Koszty dla LM	Kwota do rozliczenia	Do dopłaty	Za m2
Koszt całkowity brutto					Wynikowa Rozliczenie
2 387,88 zł	2 030,52 zł	2 387,88 zł	-357,36 zł		1,81 zł -0,27 zł
					0,15 zł -0,02 zł
Całkowita kwota do rozliczenia przez Lokale Mieszkalne (dopłata)			-59 077,50 zł	Do dopłaty	

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOV.
„POLNA”
00-644 Warszawa, ul. Polna 54

-1-

Plan Gospodarczo-Finansowy na 2026 rok.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

PLAN GOSPODARCZO-FINANSOWY NA ROK 2026

METODA MEMORIAŁOWA W KWOTACH BRUTTO

06.03.2026

DATA WYDRUKU

A. Zestawienie środków finansowych

L.P.				2025/2026
				Brutto/Netto
1.	Środki pieniężne na przełomie roku			993 435,11 zł
	Środki na rachunkach bankowych na przełomie roku			966 830,85 zł
		Fundusz udziałowy na przełomie roku	11 580,37 zł	
		Fundusz zasobowy na przełomie roku	217 179,23 zł	
		Fundusz remontowy na przełomie roku	232 812,19 zł	
		Kaucje gwarancyjne na przełomie roku	276 611,18 zł	
	Środki w kasie na przełomie roku			26 604,26 zł
2.	Wpływy w 2026 roku			1 817 726,19 zł
	Wpływy od lokali mieszkalnych + najem LM2(bez funduszu remontowego)			521 338,40 zł
	Wpłaty na fundusz remontowy (LM)			25 580,00 zł
	Rozliczenie zaliczek od LM + LM2			58 497,87 zł
	Wpływy od lokali użytkowych (bez funduszu remontowego)			1 213 966,00 zł
	Rozliczenie zaliczek od LU1 (K.Robak)			-
	Wpłaty na fundusz remontowy (LU1)			2 357,49 zł
	Kaucje złożone - zwrócone do zwrotu			701,40 zł
	Odsetki bankowe oraz od lokat			- zł
	Odsetki od lokali użytkowych i mieszkalnych			- zł
	Wpływy pozostałe			- zł

06.03.2026 / 11:27

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 1 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

B. Zestawienie środków obrotowych

(Prezentowane w zestawieniu kwoty nie uwzględniają środków na funduszach oraz Kaucji)

L.P.		PLAN
1.	Saldo początkowe	528 922,43 zł
2.	Przychody obrotowe	1 791 444,79 zł
3.	Odpis na fundusz zasobowy/remontowy z nadwyżki bilansowej uchwałą WZC	- zł
4.	Wydatki	1 600 760,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		719 607,22 zł

C. Zestawienie środków na funduszu remontowym

L.P.		PLAN
1.	Saldo początkowe	232 812,19 zł
2.	Wpłaty na fundusz remontowy (LM+LU1) w 2026 r.	26 281,40 zł
3.	*Odpis na fundusz remontowy z nadwyżki bilansowej	- zł
4.	Remonty / inwestycje planowane na 2026 rok	70 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		189 093,59 zł

D. Zestawienie środków na funduszu udziałowym

L.P.		PLAN
1.	Saldo początkowe	11 580,37 zł
2.	Udziały do zwrotu w 2026 roku	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		11 580,37 zł

06.03.2026 / 11:27

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 2 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

E. Zestawienie środków na funduszu zasobowym

L.P.		PLAN
1.	Środki na przełomie roku	217 179,23 zł
2.	*Odpis na fundusz zasobowy uchwała WZCS	- zł
4.	Wydatki zfinansowane z funduszu zasobowego	95 000,00 zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		122 179,23 zł

F. Kaucje

L.P.		PLAN
1	Kaucje gwarancyjne od wykonawców na przełomie roku	83 631,82 zł
	Kaucje gwarancyjne złożone w 2026 r.	- zł
	Kaucje gwarancyjne zwrócone w 2026 r.	- zł
2	Kaucje od najemców lokali na przełomie roku	192 979,36 zł
	Kaucje złożone w 2026 r.	- zł
	Kaucje zwrócone w 2026 r.	- zł
STAN NA KONIEC ROKU OBRACHUNKOWEGO		276 611,18 zł

06.03.2026 / 11:27

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 3 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

H. Zestawienie wydatków

L.P.		PLAN
1.	K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)	828 600,00 zł
1.1.	K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)	12 500,00 zł
2.	K2. Wydatki z tytułu podatków	202 400,00 zł
3.	K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)	557 260,00 zł
	SUMA	1 600 760,00 zł

	PLAN
ŚRODKI OBROTOWE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (B)	719 607,22 zł
FUNDUSZ REMONTOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (C)	189 093,59 zł
FUNDUSZ ZASOBOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (E)	122 179,23 zł
FUNDUSZ UDZIAŁOWY DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (D)	11 580,37 zł
KAUCJE DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY (G)	276 611,18 zł
ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE	
RAZEM DO PRZENIESIENIA NA NASTĘPNY OKRES ROZLICZENIOWY	1 319 071,58 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WPŁYWY

P 1. Wpływu z zaliczek - lokale mieszkalne (BRUTTO)

a. wpływy - (kwoty planowane w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	PLAN		
		JM	Stawka	Ilość
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	zł/m ²	6,00	4263,80
1.a.	Podwyższenie kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości (najem krótkoterminowy)	zł/m ²	4,00	69,00
2.	Fundusz remontowy	zł/m ²	0,50	4263,80
3.	*Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami eksploatacji.	zł/m ²	-4,50	4186,60
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	gosp.	1,00	64
5.	Podatek od nieruchomości budynki i grunty (lokale nie uwłaszczone)	zł/m ²	0,15	1316,90
6.	Centralne ogrzewanie	zł/m ²	3,50	4058,00
7.	Wywóz nieczystości	gosp.	85,00	64
SUMA				348 660,00 zł

06.03.2026 / 11:27

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 5 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

b. Wpływy z najmu i zaliczki od lokalu mieszkalnego LM2 stanowiącego własność SMP

Lp.	Tytuł najmu	Powierzchnia 38,60	Plan		
			Stawka	Miesięcznie / ilość	Plan
1	Czynsz najmu (uwzględnia CO)	zł/m2	77,72 zł	3 000,00 zł	36 000,00 zł
2	En. Elektryczna	licznik	130,00 zł	1	1 560,00 zł
3	Wywóz nieczystości	gosp	85,00 zł	1	1 020,00 zł
4	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	m3	14,90 zł	3,00	536,40 zł
5	Podgrzewanie wody	m3	40,00 zł	1,00	480,00 zł
6	Cyrkulacja CW	licznik	13,50 zł	1	162,00 zł
			SUMA		
			39 758,40 zł		

c. Zaliczki za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy od lokali mieszkalnych (w zaokrągleniu do 10,00 zł)

Lp.	Tytuł	JM	Stawka	Zużycie / miesięcznie	PLAN
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	zł/m ³	14,90	370,00	66 200,00 zł
2.	Podgrzewanie wody	zł/m ³	40,00	150,00	72 000,00 zł
3.	Cyrkulacja CW - zł/licznik CW	szt.	13,50	125	20 300,00 zł
				SUMA	158 500,00 zł

P1 łącznie (a + b + c)	546 918,40 zł
--------------------------	---------------



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 1R. Rozliczenie zaliczek od lokali mieszkalnych za 2025 rok (BRUTTO)

a. Rozliczenie zaliczek na eksploatację

Lp.	Tytuł	za 2025 rok Plan
1.	Podatek od nieruchomości (dotyczy wyłącznie lokali nie uwłaszczonych)	- zł
2.	CO	41 168,88 zł
3.	Wywóz nieczystości	- 180,00 zł
SUMA		40 988,88 zł

b. Rozliczenie zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - od lokali mieszkalnych

Lp.	Tytuł	za 2025 rok
1.	Dostawa wody	- 3 472,46 zł
2.	Podgrzewanie wody	18 182,78 zł
3.	Cyrkulacja CW	3 020,94 zł
SUMA		17 731,26 zł

c. Rozliczenie zaliczek za wodę i odprowadzenie ścieków - od lokalu LM2

Lp.	Tytuł	za 2025 rok
1.	Dostawa wody	-57,38
2.	Podgrzewanie wody	-179,77
3.	Cyrkulacja CW	14,88
SUMA		- 222,27 zł

P1R łącznie (a + b + c)		58 497,87 zł
---------------------------	--	--------------



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

P 2. Wpływy z działalności gospodarczej (od lokali użytkowych i lokali gospodarczych stanowiących własność SMP)

a1. wpływy z tytułu najmu

Lp.	Tytuł najmu	Śr. stawka za m2 brutto	Pow. Najmu (m²)	Plan	
				Netto	VAT
1	Lokali użytkowych	178,65	459,50	800 900,00 zł	184 200,00 zł
2	Pomieszczeń gospodarczych	13,20	98,60	12 720,00 zł	2 900,00 zł
3	Piwnic gospodarczych	9,30	7,60	690,00 zł	158,00 zł
SUMA				814 310,00 zł	187 258,00 zł
					1 001 568,00 zł

a2. wpływy (zaliczki) od lokalu LU1 członka SM "Polna"

Lp.	Tytuł	Stawka	Ilość	PLAN
1	Eksploatacja podstawowa	74,50	116,90	104 500,00 zł
2	Fundusz remontowy	0,50	116,90	701,40 zł
3	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	1,00	1	12,00 zł
4	Podatek od nieruchomości LU	2,89	116,90	4 050,00 zł
5	Centralne ogrzewanie LU	8,00	116,90	11 220,00 zł
SUMA				120 483,40 zł

b. Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wodomierzy

Lp.	Tytuł	Stawka	Zużycie / miesiecznie	PLAN
1.	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków	14,90	100,00	17 900,00 zł
2.	Podgrzewanie wody	40,00	20,00	9 600,00 zł
3.	Cyrkulacja CW	13,50	10	1 600,00 zł
SUMA				29 100,00 zł

06.03.2026 / 11:27

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 8 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

c. Wpływy z tytułu wywozu nieczystości stałych

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN
1.	Wywóz nieczystości stałych od lokali użytkowych w 2026	1 630,00 zł	19 560,00 zł
SUMA			19 560,00 zł

d. Wpływy z tytułu dzierżawy gruntów - stacja TRAFO + PCK

Lp.	Tytuł	Miesięcznie	PLAN
1.	Umowa dzierżawy	3 663,00 zł	43 956,00 zł
SUMA			43 956,00 zł

P2 łącznie (a1 + a2 + b + c) 1 214 667,40 zł

P2R. Rozliczenie zaliczek od lokalu LU1 członka SM "Polna" - BRUTTO

Lp.	Tytuł	za 2025 rok
1	Eksploatacja podstawowa	- 2 448,09 zł
2	Podatek od nieruchomości LU	- 786,16 zł
3	Oплата przekształceniowa za WUG	- 741,96 zł
4	En el cz wsp	
5	Centralne ogrzewanie LU	1 439,47 zł
6	Dostawa wody i odprowadzanie ścieków	58,28 zł
7	Podgrzanie wody	98,69 zł
8	Cyrkulacja CW	22,28 zł
SUMA		- 2 357,49 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

WYDATKI

K1. Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości (lokale mieszkalne i użytkowe)

KONTO	Lp.	Tytuł	PLAN
100 200 300 400 500	A	Koszty osobowe	701 900,00 zł
	A.1.	Wynagrodzenia	373 300,00 zł
	A.2.	Administracja	96 000,00 zł
	A.3.	Księgowość	106 100,00 zł
	A.4.	Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	60 500,00 zł
550	B	Utrzymanie czystości i higieny	66 000,00 zł
550-13	3	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	45 200,00 zł
500-5-1 500-1	4	Ubezpieczenia	17 000,00 zł
		Przeeglądy i konserwacje	28 600,00 zł
		Przeeglądy okresowe	7 500,00 zł
	w tym	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	21 100,00 zł

Przychodowy podział kosztów	Powierzchniowy podział kosztów	Koszty Lokali mieszkalnych
--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

5	Energia elektryczna cz. Wspólnych			7 400,00 zł
	BIURO	Biuro + LM2	899 i 689	2 400,00 zł
	HYDROWEZEŁ	Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)	970	1 100,00 zł
		Koszt pokrywany przez instalację fotowoltaiczne (OZE)		- zł
		Koszt bez odnawialnych źródeł energii (OZE)		3 900,00 zł
	TEREN I KLATKI	Koszt pokrywany przez instalację fotowoltaiczne (OZE)	969	- zł
6	Koszt dźwigów			28 500,00 zł
500-11-1	w tym	Konservacja stała dźwigów		15 000,00 zł
500-11-2		Naprawy bieżące dźwigów		6 000,00 zł
500-11-3		Coroczny dozór techniczny dźwigów		2 500,00 zł
K6-104		Energia elektryczna dźwigów	971	5 000,00 zł
		SUMA		828 600,00 zł

K1.1. Eksploatacja podstawowa (lokale użytkowe)

A1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	12 500,00 zł
		K1 łącznie
		841 100,00 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K2. Wydatki z tytułu podatków

Lp.	Tytuł	PLAN
1..	Podatek od nieruchomości (grunty i budynki) - z deklaracji DN-1 na 2025 rok	22 400,00 zł
w tym	Opłata przypadająca na lokale mieszkalne nie uwłaszczone (stan na 01.01.2025)	2 400,00 zł
	Opłata przypadająca na lokale usługowo handlowe	20 000,00 zł
2.	Podatek dochodowy od osób prawnych	30 000,00 zł
3.	Podatek VAT	150 000,00 zł
SUMA		202 400,00 zł

06.03.2026 / 11:27

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Strona 12 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K3. Wydatki na media (Energia ciepła, woda, ścieki, wywóz nieczystości)

Lp.	Tytuł			PLAN
1.	Energia ciepła		PLAN	385 000,00 zł
	w tym	Energia ciepła CO - koszty zmienne	204 000,00 zł	267 000,00 zł
		Energia ciepła CO - koszty stałe	63 000,00 zł	
		Energia ciepła CW - koszty zmienne	100 000,00 zł	
		Energia ciepła CW - koszty stałe	8 000,00 zł	
Abonament + Rozliczenie efektu BSE (podnosi koszty CO)				10 000,00 zł
2.	Woda i ścieki			85 600,00 zł
	w tym	Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LU	1 250,00 m3	18 600,00 zł
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków LM	4 400,00 m3	65 600,00 zł
		Dostawa wody i odprowadzenie ścieków ADM	90,00 m3	1 300,00 zł
		Różnica między licznikiem głównym i wodomierzami [m3]	5,00 m3	100,00 zł
Wywóz nieczystości stałych				86 660,00 zł
3.	w tym	Wywóz nieczystości LU		19 560,00 zł
		Wywóz nieczystości LM		66 300,00 zł
		Wywóz nieczystości ADM		800,00 zł
SUMA				557 260,00 zł



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

K4. Wydatki finansowane z funduszu zasobowego - obciążają LM

KONTO	Lp.	Tytuł	PLAN
400-101-FZ	1.	Rezerwa	50 000,00 zł
400-102-FZ	2.	Prace konserwacyjne (usługi + materiały) LM + ADM	15 000,00 zł
400-103-FZ	3.	Wymiana zasilacza sterownika w windach	10 000,00 zł
504-FZ	4.	Działalność społeczno kulturalna	5 000,00 zł
856-9-FZ	5.	Konserwacja i naprawa pokrycia dachu po zimie	15 000,00 zł
		SUMA	95 000,00 zł

K5. Remonty / Modernizacje 2024 finansowane z funduszu remontowego

KONTO	Lp.	Tytuł	PLAN
856-10-FR	1.	Remont suszarni w cz. Wysokiej kl. A (PG4) - prace budowlane i elektryczne	15 000,00 zł
865-11-FR	2.	Remont suszarni w cz. Wysokiej kl. A (PG4) - materiały	5 000,00 zł
856-12-FR	3.	Remont orynnowania	50 000,00 zł
		SUMA	70 000,00 zł

*Odpisy na fundusze i zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości pokrywane z nadwyżki bilansowej wymagają uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Barczyński

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Monika Korn

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54

Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 przyjęty uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

06.03.2026 / 11:27

Strona 14 z 14



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Załącznik 1 - Szczegółowy wykaz wydatków na eksploatację i konserwację

Lp.	Tytuł	Plan
A.	Koszty osobowe	701 900,00 zł
1.	Wynagrodzenia	373 300,00 zł
1.1.	Zarząd SM	289 300,00 zł
	Prezes Zarządu	115 700,00 zł
	w tym	
	Członek Zarządu	86 800,00 zł
	Członek Zarządu	86 800,00 zł
1.2.	Rada Nadzorcza SM	72 000,00 zł
	Przewodniczący RN	14 400,00 zł
	Z-ca Przew. RN	14 400,00 zł
	Sekretarz RN	14 400,00 zł
	w tym	
	Członek RN	14 400,00 zł
	Członek RN	14 400,00 zł
1.3.	ZUS pracodawcy	12 000,00 zł
2.	Administracja	96 000,00 zł
2.1.	Administrator	96 000,00 zł
3.	Księgowość	106 100,00 zł
3.1.	Bieżąca obsługa księgowa	97 900,00 zł
3.2.	Wykonanie Sprawozdania Finansowego za 2025 r.	8 200,00 zł
4.	Usługi informatyczne, bieżąca obsługa prawna i IODO	60 500,00 zł
4.1.	Inspektor IODO	19 900,00 zł
4.2.	Obsługa prawna Spółdzielni	32 100,00 zł
4.3.	Administrator IT	6 100,00 zł
4.4.	Obsługa strony www	2 400,00 zł

06.03.2026 / 12:14

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2026 przyjętego uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

5.	Utrzymanie czystości i higieny	66 000,00 zł
5.1.	Sprzątanie posesji	65 500,00 zł
5.2.	Prace dodatkowe (umowy zlecenia)	500,00 zł
A.1	Koszty związane z lokalami użytkowymi	12 500,00 zł
5.1.	Usługi prawne i koszty sądowe - Windykacja należności od LUH	10 000,00 zł
5.2.	Prace konserwacyjne (usługi + materiały) - LUH	2 500,00 zł
B.	Koszty bezosobowe (koszty biura, środki czystości itp.)	45 200,00 zł
6.	Koszty ogólne	45 200,00 zł
6.1.	Koszty biura spółdzielni	10 000,00 zł
6.2.	Usługi telekomunikacyjne	3 500,00 zł
6.3.	Opłaty bankowe i opłaty pocztowe	1 000,00 zł
6.4.	S.Bit (S.Net + S.Fin + S.Czyn + Ksef) licencje i helpdesk	5 500,00 zł
6.5.	Domena www.polna54.pl - modyfikacja strony www	500,00 zł
6.6.	Krajowa Rada Spółdzielcza	700,00 zł
6.7.	Organizacja WZC	3 000,00 zł
6.8.	Odśnieżanie dachów i czyszczenie chodników	10 000,00 zł
6.9.	Utrzymanie zieleni i terenu zewnętrznego	5 000,00 zł
6.10.	Środki czystości	1 000,00 zł
6.11.	Pozostałe koszty	5 000,00 zł

06.03.2026 / 12:14

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2026 przyjętego uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

C.	Ubezpieczenia	17 000,00 zł
7.	Ubezpieczenie:	17 000,00 zł
7.1.	Majątkowe SM (ERGO Hestia SA)	9 000,00 zł
7.2.	Skarbowe Zarządu (Allianz Skarbowy)	6 500,00 zł
7.3.	OC Zarządu SM (Lloyd's Insurance Company S.A.,)	1 500,00 zł
D.	Przeglądy i konserwacje	28 600,00 zł
8.	Przeglądy okresowe	7 500,00 zł
8.1.	Gazowy	1 000,00 zł
8.2.	Kominarski	2 500,00 zł
8.3.	P.Poż	500,00 zł
8.4.	Ogólnobudowlany	3 500,00 zł
9.	Bieżące prace konserwacyjne (usługi + materiały)	21 100,00 zł
9.1.	Instalacja domofonowa	8 900,00 zł
9.2.	Instalacja TV-SAT	500,00 zł
9.3.	Instalacje elektryczna, CCTV i OZE	6 700,00 zł
9.4.	Instalacja WOD-KAN	5 000,00 zł
SUMA		805 200,00 zł
SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURĄ PRZYCHODÓWĄ		747 100,00 zł
SUMA KOSZTÓW ROZLICZANA STRUKTURĄ POWIERZCHNIOWĄ		45 600,00 zł
Koszty związane z LUH		12 500,00 zł

06.03.2026 / 12:14

Załącznik 1 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2026 przyjętego uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.



Spółdzielnia Mieszkaniowa „POLNA”

00-644 Warszawa, ul. Polna 54/1



661 112 815



administracja@polna54.pl



www.polna54.pl

Stawki czynszowe za 2026 rok.

L.p.	Opis pozycji	J.m.	Schemat wyliczenia	Stawki do naliczeń na 2026 rok
1.	Eksploatacja podstawowa i utrzymanie nieruchomości	m²	EP_LM / PLM / 12	6,00
w tym	K1(A) - Koszty osobowe	m²	EP-KO-LM / PLM / 12	3,65
	K1(B) - Koszty bezosobowe	m²	EP-KBO x STR-PRZY-LM / PLM / 12	0,25
	K1(C+D) - Ubezpieczenia, przeglądy / konserwacje	m²	EP-PK x STR-POW-LM / PLM / 12	0,60
	Koszt ogrzewania pomieszczeń ogólnie dostępnych, gospodarczych i komunikacyjnych	m²	ECCO-PO x STR-POW-LM / PLM / 12	0,80
	Energia elektryczna części wspólnej	m²	EECW x STR-POW-LM / PLM / 12 (bez LM2)	0,15
	Dźwigi	m²	ED / PLM / 12	0,55
	Podwyższenie kosztów eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości (najem krótkoterminowy)	m²	stawka określana uchwałą RN	4,00
1.1.	Eksploatacja podstawowa LU1	m²	EP-LU / CPO-LH / 12 (Bez kosztów windykacja należności)	74,50
2.	Zmniejszenie obciążenie lokalu mieszkalnego, Członka Spółdzielni kosztami związanymi z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości	m³	Stawka proponowana przez Zarząd wymaga uchwały WZC o podziale nadwyżki bilansowej	-4,50
3.	Fundusz remontowy	m²	stawka określana uchwałą RN	0,50
4.	Fundusz społeczno-kulturalny i sportowy	lokal	stawka określana uchwałą RN	1,00
5.	Podatek od nieruchomości LM (Z DEKLARACJI)	m²	P-DN-1LM / PLM-NU / 12	0,15
6.	Podatek od nieruchomości LU (Z DEKLARACJI)	m²	P-DN-1LUH / CPO-LH / 12	2,89
8.	Centralne ogrzewanie (LM)	m² (pow. ogrzew)	ECCO x ULMCO / CPO-LM / 12	3,50
9.	Centralne ogrzewanie (LU)	m² (pow. ogrzew)	ECCO x ULHCO / CPO-LH / 12	8,00
10.	Cyrkulacja CW	licznik CW	(MZCW + C% x ECCW) / LCW / 12	13,50
11.	Podgrzanie CW	m³	((1 - C%) x ECCW) / ZCW	40,00
12.	Woda i odprowadzenie ścieków	m³	wg obowiązujących stawek MPWIK	14,90
13.	Wывóz nieczystości LM	gosp.	wg uchwały miasta	85,00

[Handwritten signature]

06.03.2026 / 12:21 Załącznik nr 2 do planu Gospodarczo-Finansowego na rok 2026 przyjętego uchwałą Zarządu 04/2026 z dnia 09.03.2026 r.

Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni „POLNA” za rok obrotowy 2025.

B I L A N S
sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku

AKTYWA	Stan na dzień kończący		PASYWA	Stan na dzień kończący	
	bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy		bieżący rok obrotowy	poprzedni rok obrotowy
1	2	3	4	5	6
A. Aktywa trwałe	1 025 889,19	1 062 440,97	A. Kapitał (fundusz) własny	2 016 233,24	1 965 321,85
I. Wartości niematerialne i prawne			I. Kapitał (fundusz) podstawowy	207 367,16	243 918,94
II. Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	1 025 889,19	1 062 440,97	1. fundusz udziałowy	11 580,37	11 580,37
– środki trwałe	1 025 889,19	1 062 440,97	2. Fundusz wkładów mieszkaniowych		
– środki trwałe w budowie			3. Fundusz wkładów budowlanych	195 786,79	232 338,57
III. Należności długoterminowe			II. Kapitał (fundusz) zasobowy, w tym:	1 450 953,71	1 516 764,57
IV. Inwestycje długoterminowe, w tym:			– nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartością nominalną udziałów (akcji)		
– nieruchomości			III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
– długoterminowe aktywa finansowe			– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe			IV. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
B. Aktywa obrotowe	1 725 175,44	1 661 997,91	V. Zysk (strata) z lat ubiegłych		
I. Zapasy			VI. Zysk (strata) netto	357 912,37	204 638,34
II. Należności krótkoterminowe, w tym:	536 693,65	395 034,01	VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
a) z tytułu dostaw i usług, w tym:	536 693,65	395 034,01	8. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	734 831,39	759 117,03
– do 12 miesięcy	536 693,65	395 034,01	I. Rezerwy na zobowiązania, w tym:		
– powyżej 12 miesięcy			– rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
III. Inwestycje krótkoterminowe, w tym:	993 570,43	1 024 312,91	II. Zobowiązania długoterminowe, w tym:		
a) krótkoterminowe aktywa finansowe, w tym	993 570,43	1 024 312,91	– z tytułu kredytów i pożyczek		
– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	993 570,43	1 024 312,91	III. Zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	733 949,04	757 945,63
IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, w tym:	194 911,36	242 650,99	a) z tytułu kredytów i pożyczek		
1. Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	176 835,83	224 575,46	b) z tytułu dostaw i usług, w tym:	501 136,85	450 267,99
2. Fundusz remontowy			– do 12 miesięcy	501 136,85	450 267,99
3. Inne rozliczenia międzyokresowe	18 075,53	18 075,53	– powyżej 12 miesięcy		
C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy			c) fundusze specjalne, w tym:	232 812,19	307 677,64
D. Udziały (akcje) własne			– fundusz remontowy	232 812,19	307 677,64
			IV. Rozliczenia międzyokresowe	882,35	1 171,40
			1. Inne rozliczenia międzyokresowe	882,35	1 171,40
			2. Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości		
Aktywa razem	2 751 064,63	2 724 438,88	Pasywa razem	2 751 064,63	2 724 438,88

.....
data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych

Warszawa 25.03.2026r.

SŁOWNNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński
Andrzej Boratyński

Rachunek zysków i strat (porównawczy) za 2025 rok

Wiersz	Wyszczególnienie	01.01.2025 - 31.12.2025	01.01.2024 - 31.12.2024
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	1 571 809,49	1 252 215,44
I.	Przychody netto ze sprzedaży	1 571 809,49	1 252 215,44
	a) z opłat	504 077,14	451 379,12
	b) z działalności własnej	1 067 732,35	800 836,32
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)		
III.	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
B.	Koszty działalności operacyjnej	1 355 088,91	1 274 439,47
I.	Amortyzacja		
II.	Zużycie materiałów i energii	488 015,26	421 960,86
III.	Usługi obce	275 324,28	266 078,36
IV.	Wynagrodzenia	448 404,13	422 229,51
V.	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	10 928,51	12 769,73
	– emerytalne	6 532,10	7 396,69
VI.	Pozostałe koszty, w tym:	132 416,73	151 401,01
	– wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A–B)	216 720,58	-22 224,03
D.	Pozostałe przychody operacyjne, w tym:	17 717,53	28 278,29
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
E.	Pozostałe koszty operacyjne, w tym:	6 806,19	20 706,16
	– aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
F.	Przychody finansowe, w tym:	9 974,12	16 212,02
I.	Dywidendy i udziały w zyskach od jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale, w tym:		
	– od jednostek powiązanych, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II.	Odsetki, w tym:	9 974,12	16 212,02
	– od jednostek powiązanych		
III.	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V.	Inne		
G.	Koszty finansowe, w tym:	378,38	469,24
I.	Odsetki, w tym:	378,38	469,24
	– dla jednostek powiązanych		
II.	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III.	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV.	Inne		
H.	Zysk (strata) brutto (C+D–E+F–G)	237 227,66	1 090,88
I.	Podatek dochodowy	36 214,00	21 028,00
J.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-)		
K.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+)	156 898,71	224 575,46
L.	Zysk (strata) netto (H–I –J +K)	357 912,37	204 638,34

.....
data i podpis osoby, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych
Warszawa 25.03.2026r.

.....
data i podpis kierownika jednostki

GŁÓWNA KSIĘGOWA
S.M. „POLNA”

Halina Szczerba
Halina Szczerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Iwona Korn
Iwona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Boratyński
Andrzej Boratyński

Wprowadzenie do sprawozdania finansowego za rok 2025 Spółdzielni Mieszkaniowej "POLNA"

NIP 525-000-63-60
REGON 012085330

za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 rok

Dane jednostki:

Nazwa firmy	Spółdzielnia Mieszkaniowa "POLNA"
Siedziba	UL. Polna 54 , 00-644 Warszawa
Przedmiot działalności	PKD 6832Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi
Organ prowadzący rejestr	Sąd Rejonowy dla M.St. Warszawy w W-wie, XII wydział Gosp. KRS 0000061327
Organ objęty sprawozdaniem	Za okres od 1 stycznia 2025 do 31 grudnia 2025 rok
Czas trwania działalności spółdzielni	nieograniczony
Kontynuacja działalności	Sprawozdanie sporządzono przy założeniu kontynuacji działalności gospodarczej jednostki w dającej się przewidzieć przyszłości oraz nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez jednostkę
Ustalenie wyniku na nieruchomości	Wyłącznie z rachunków zysków i strat nadwyżki/niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości (z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) ustalono za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów lub kosztów zgodnie z wariantem 2 Komunikatu Nr 3 Min. Finansów z dnia 20 listopada 2015r.

Warszawa 25 marzec 2026 rok

Za zgodność z danymi wykazanymi w sporządzonym
sprawozdaniu finansowym w postaci elektronicznej
(art.45.1f. ust. o rachunkowości):



1

INFORMACJE DODATKOWE I OBJAŚNIENIA

CZĘŚĆ PIERWSZA – Wyjaśnienia do bilansu

1. Szczegółowy zakres zmian wartości grup rodzajowych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych zawierających stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego przedstawienie stanów i tytułów zmian dotyczących amortyzacji lub umorzenia.

Środki trwałe – zmiany w roku 2025

	Wartość brutto na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2025r.	Wartość netto stan na 31.12.2025r.
Budynki mieszkalne	2 367 593,09			2 367 593,09	1 057.358,21
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0			0	0
Grunt własny	5 082,76			5 082,76	5 082,76
Maszyny i urządzenia	3 047,15			3 047,15	0
RAZEM:	2 375 723,00			2 375 723,00	1 062.440,97

Umorzenie – środki trwałe

	Wartość na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2025r.
Budynki mieszkalne	1 310.234,88	36 551,78	0	1 346.786,66
Grunty (prawo wiecz. użytk.)	0	0	0	0
Maszyny i urządzenia	3 047,15	0	0	3 047,15
RAZEM:	1 313.282,03	36 551,78	0	1 349.833,81

ZMIANY W STANIE WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH I PRAWNYCH ORAZ UMORZENIA OD DNIA 01.01.2025 – 31.12.2025

Wartości niematerialne i prawne

Wartość brutto na 01.01.2025r.	Zwiększenia	Zmniejszenia	Wartość brutto na 31.12.2025r.
7 759,05			7 759,05

2

Umorzenia – wartości niematerialne i prawne

Wartość na 01.01.2025r.	Zwiększenia (umorzenie roczne)	Zmniejszenia	Wartość na 31.12.2025r.
7 759,05			7 759,05

Inwestycje długoterminowe:

1. Spółdzielnia na koniec roku obrotowego 2025 inwestycji długoterminowych nie wykazała.
2. Zobowiązania wobec budżetu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli – nie występują
4. Stan na początek roku obrotowego, zwiększenia i wykorzystanie oraz stan końcowy kapitału (funduszy) zapasowych i rezerwowych.

Zestawienie zmian w kapitałach i funduszach:

	BO	Zwiększenia	Zmniejszenia	BZ
Fundusz Udziałowy - 801	11 580,37			11 580,37
Fundusz Zasobowy – 802	1 516.764,57		65 810,86	1 450.953,71
Fundusz Wkładów - 804	161 612,05			161 612,05
Przeszacowanie Aktywów i Pasywów - 807	358 989,23			358 989,23
(-) Zmniejszenie Funduszu Umorzenie Zasobów - 808	288.262,71	36 551,78		324 814,49
Razem	1 760.683,51	36 551,78	65 810,86	1 658 320,87
ZYSK NETTO	204.638,34	357.912,37	204.638,34	357.912,37
RAZEM FUNDUSZE WŁASNE	1.965.321,85	321.360,59	270.449,20	2.016.233,24
Fundusz Remontowy - 856	307.677,64	55 934,82	130 800,27	232 812,19

5. Spółdzielnia za rok obrotowy 2025 na działalności gospodarczej osiągnęła zysk netto w wysokości 357.912,37 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście złotych 37/100 gr.) Zysk netto za rok 2025 Zarząd spółdzielni proponuje przeznaczyć na pokrycie niedoboru GZM za rok 2025 dla członków spółdzielni na utrzymanie części wspólnej nieruchomości i mienia do wspólnego korzystania.

6. Stan rezerw na zobowiązania na 31.12.2025 r. – nie występują.

7. Odpisy aktualizujące na należności – nie występują.

8. Zobowiązania krótkoterminowe wynoszą 501 136,85 zł.

9. Rozliczenia międzyokresowe 882,35 zł.

10. Zobowiązania zabezpieczone na majątku Spółdzielni w roku 2025 – nie wystąpiły.

CZĘŚĆ DRUGA – Wyjaśnienia do rachunków zysków i strat

Struktura rzeczowa i terytorialna przychodów ze sprzedaży towarów i produktów

Tytuł	Ubiegły rok obrotowy	Bieżący rok obrotowy 2025r.		
		Ogółem	W tym kraju	W tym eksport
1. Przychody ze sprzedaży towarów				
2. Przychody netto ze sprzedaży wyrobów				
3. Przychody ze sprzedaży usług, w tym:	1.296.705,75	1.599.501,14	1.599.501,14	
a) przychody netto ze sprzedaży	1.252.215,44	1 571 809,49	1 571 809,49	
b) przychody finansowe	16.212,02	9 974,12	9 974,12	
c) pozostałe przychody operacyjne	28.278,29	17 717,53	17 717,53	
d) zyski nadzwyczajne				
e) koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby				
Razem	1.296.705,75	1.599.501,14	1.599.501,14	

W roku 2025 odpisów aktualizacyjnych środków trwałych – nie było.

Przychodów, kosztów i wyników z działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym – nie było.

Zestawienie kosztów i przychodów działalności Spółdzielni za rok 2025

Rodzaj Działalności	Przychody	Koszty	Wynik	Podatek
Nieruchomość Spółdzielni	521 044,03	677 942,74	-156 898,71	
Pozostała Działalność Gospodarcza Spółdzielni	1 078 457,11	676 077,36	402 379,75	36 214,00

W roku 2025 z punktu widzenia podatku dochodowego od osób prawnych, koszty niestanowiące kosztów uzyskania przychodów wynoszą 8.253,38 zł.

Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat według wariantu porównawczego.

4

W roku bilansowym od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zyski i straty nadzwyczajne nie wystąpiły.

Średnioroczne zatrudnienie.

W roku 2025 Spółdzielnia nie zatrudniała pracowników na umowę o pracę.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły opóźnienia w regulowaniu przez Naszych mieszkańców zobowiązań z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i opłat z tytułu najmu lokali użytkowych.

Uzupełnienie danych jednostki – część opisowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni „POLNA” jest sporządzone jako jednostki samodzielnie bilansującej i obejmuje okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez co najmniej 12 kolejnych miesięcy i dłużej.

W sprawozdaniu finansowym za rok 2025 aktywa i pasywa Spółdzielni zostały wycenione zgodnie z zasadami i polityką rachunkowości obowiązującą w Spółdzielni.

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne według cen nabycia pomniejszone o opisy z tytułu utraty wartości.
- Środki trwałe w budowie w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich wytworzeniem.
- Środki pieniężne w kasie i rachunkach bankowych wyceniono w wartości nominalnej.
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia.
- Należności – w kwocie wymaganej zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty,
- Rezerwy – w uzasadnionej, wiarygodnie oszacowanej wartości.
- Fundusze własne oraz pozostałe aktywa i pasywa w wartości nominalnej.
- Amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych liczona jest metodą liniową.

Warszawa dnia 25.03.2026r.

GLÓWNA KSIĘGOWA

S.M. „POLNA”

Halina Szerba
Halina Szerba

PREZES ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Maciej Wróblewski
Maciej Wróblewski

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Włona Korn
Włona Korn

CZŁONEK ZARZĄDU
S.M. „POLNA”

Andrzej Barczyński
Andrzej Barczyński

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 rok.**

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”
w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku

I. Informacje ogólne

W okresie objętym sprawozdaniem Rada Nadzorcza i komisje RN działały w składzie:

w okresie od stycznia 2025 do maja 2025 r.:

RADA NADZORCZA

- Jacek Bąk - *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
- Agnieszka Plucińska – *zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej*
- Sebastian Mirkowski – *Sekretarz Rady Nadzorczej*
- Jagna Łaska – *członek Rady Nadzorczej*
- Aleksandra Klich-Siewiorek – *członek Rady Nadzorczej*

w okresie od maja 2025 r do 31.12.2025 r.:

RADA NADZORCZA

- Jacek Bąk - *Przewodniczący Rady Nadzorczej*
- Agnieszka Plucińska – *zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej*
- Sebastian Mirkowski – *Sekretarz Rady Nadzorczej*
- Jagna Łaska – *członek Rady Nadzorczej*

KOMISJA REWIZYJNA (w skład weszli wszyscy członkowie RADY)

- Agnieszka Plucińska - *Przewodnicząca Komisji*
- Jagna Łaska – *członek Komisji*
- Jacek Bąk - *członek Komisji*
- Sebastian Mirkowski - *członek Komisji*
- Aleksandra Klich-Siewiorek – *członek Komisji (do maja 2025 r.)*

KOMISJA PORZĄDKU DOMOWEGO

- Izabela Boratyńska – Przewodnicząca Komisji
- Katarzyna Mirkowska – Sekretarz Komisji
- Agnieszka Andersz-Wróblewska – członek Komisji
- Anna Krzycka – członek Komisji

KOMISJA DS. TECHNICZNO-EKSPLOATACYJNYCH

Komisja ds. technicznych nie mogła zostać powołana ze względu na brak kandydatur – w roku 2025 nie wpłynęła żadna deklaracja uczestnictwa w Komisji.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza działała zgodnie z postanowieniami obowiązujących aktów prawnych i regulaminów.

W maju 2025 roku członek Rady Nadzorczej Pani Aleksandra Klich-Siewiorek – członek Rady Nadzorczej przestała być członkiem Spółdzielni – z tego też powodu przestała być członkiem Rady Nadzorczej, od tego momentu Rada Nadzorcza składała się z 4 członków.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli we wszystkich sprawach wymagających ich obecności oraz współpracowali z Zarządem i Komisjami w rozwiązywaniu problemów związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni.

Szczególny zakres współpracy Rady Nadzorczej z Zarządem to aktywna polityka dla utrzymania i pozyskania nowych najemców lokali usługowych oraz utrzymania i poprawy kondycji ekonomicznej i warunków bezpieczeństwa naszej Spółdzielni. Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem przez cały 2025 rok przebiegała wzorowo. Za każdym razem kiedy była taka potrzeba Zarząd odpowiadał na wszystkie zapytania ze strony Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza

zawsze mogła liczyć na pomoc Członków Zarządu, czy to w kwestiach prawnych, administracyjnych, czy finansowych.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 10 posiedzeń plenarnych, na których podjęto 8 uchwał. Poza tym Rada Nadzorczej spotkała się 9 razy z mieszkańcami naszej Spółdzielni na dyżurach Rady, które odbywały się w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca.

II. Działalność merytoryczna.

A. Regulaminy.

Rada Nadzorcza w całym okresie swojej działalności w 2025 roku współpracowała z Zarządem w celu aktualizacji regulaminów naszej Spółdzielni, bacznie się przyglądając potrzebom, jakie wyływały ze zmian prawa i ustaw obowiązujących w naszym kraju. W 2025 roku nie było potrzeby aktualizacji naszych regulaminów.

B. Plan gospodarczo-finansowy.

Badanie sprawozdania finansowego (rachunek zysków i strat, bilans aktywa, bilans pasywa oraz informacja dodatkowa do sprawozdania finansowego) za rok 2025 oraz sprawozdania z wykonania planu finansowego za rok 2025 wykonała Komisja Rewizyjna RN.

Wnioski Komisji Rewizyjnej są wnioskami Rady Nadzorczej.

C. Remonty oraz przeglądy okresowe.

Sprawy prowadzonych prac remontowych i przeglądów okresowych zostały przedstawione w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej oraz w sprawozdaniu z działalności Zarządu za rok 2025.

Rada Nadzorcza ze swojej strony nadzorowała przebieg prac remontowych oraz realizację, ustalanych każdorazowo na posiedzeniach Rady Nadzorczej, zaleceń dla Zarządu. Każdorazowo Przedstawiciel Rady Nadzorczej brał udział w posiedzeniach Komisji Przetargowej w celu wyboru najlepszych firm do

przeprowadzenia remontów czy realizacji innych ważnych przedsięwzięć dla naszej Spółdzielni. W 2025 roku największym wyzwaniem dla naszej Spółdzielni było wybranie firmy, która wymieni wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych naszej Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego, po dokonaniu analizy pozyskanych ofert pod względem zgodności z obowiązującymi regulacjami oraz z Projektem Przetargu, jak również uwzględniając zabezpieczenie interesów Spółdzielni i Spółdzielców, w tym zachowanie warunków miru domowego, okazało się że najlepszą firmą do realizacji tego zadania to firma: "BEMETERS POLSKA" SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ.

W związku z tym Rada Nadzorcza przyjęła uchwałę nr 1/2025.

Firma BEMETERS wymieniła bardzo sprawnie wodomierze w lokalach mieszkalnych i użytkowych. Aktualnie odczyty naszych wodomierzy są dokładniejsze od odczytów licznika głównego. Na koniec 2025 roku zanotowaliśmy „ujemny” bilans zużycia wody. Zużycie wody według licznika głównego jest mniejsze od sumy odczytów z lokali. W trakcie wymiany wodomierzy wymienione zostały również zawory odcinające w lokalach i na pionach.

Ponadto w czerwcu została uruchomiona dla naszych mieszkańców usługa otwierania szlabanu wjazdowego za pomocą telefonu komórkowego. Aby otworzyć szlaban wystarczy wykonać bezpłatne połączenie telefoniczne.

Inne bardzo ważne przedsięwzięcia naszej Spółdzielni to wymiana liny nośnej w windach w klatce A i B.

Wymienione zostały również akumulatory w oświetleniu awaryjnym.

D. Sprawy lokalowe:

Wielkim sukcesem naszej Spółdzielni jest to, że przez cały 2025 rok, nieprzerwanie, aż do teraz wynajmujemy wszystkie nasze lokale usługowe. Wszystkie te lokale przynoszą nam duże zyski.

Odnośnie pomieszczeń gospodarczych wynajmowanych członkom spółdzielni na podstawie ich praw statutowych to:

wynajmowanych jest 11 pomieszczeń o łącznej powierzchni 121,0 m² w tym 9 pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 115 m²., a także 2 piwnice o łącznej powierzchni 7,6 m².

Rozmawiając o przychodach naszej Spółdzielni warto w tym punkcie dodać ważne wydarzenie, które miało miejsce jeszcze pod koniec 2024 roku, kiedy to dzięki działań i ciężkiej pracy mecenas Drzewińskiej otrzymaliśmy satysfakcjonującą propozycję ugody z Innogy odnośnie stacji Trafo. Od stycznia 2025 roku działka pod stacją trafo (nie budynek, który jest własnością Innogy) jest dzierżawiona za kwotę **3.535,75 zł** miesięcznie brutto z coroczną waloryzacją. Dodatkowo Innogy zapłaciło Spółdzielni kwotę 130.905,80 zł brutto (106.427,48 zł netto) za bezumowne korzystanie z gruntu pod stacją trafo za okres od czerwca 2017 do grudnia 2024 roku.

E. Sprawy finansowo księgowe

Zadłużenie lokali mieszkalnych na 31 grudnia 2025 roku wynosiło 42.381, 74 zł natomiast nadpłaty z tytułu lokali mieszkalnych wynosiły 31.950,15 zł. W ośmiu przypadkach zaległość w opłatach przekracza 3 krotność opłaty miesięcznej. Sprawy zadłużeń są na bieżąco monitorowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą.

Zadłużenie lokali użytkowych na dzień 31 grudnia 2025 roku, uwzględniając zadłużenia z lat poprzednich, wynosiło 247.354,21 zł. Na kwotę tą składają się w głównej mierze zadłużenia z lat poprzednich w wysokości 132.853,97 zł.

Wysokość zadłużenia i aktualna sytuacja finansowa jest monitorowana przez Radę Nadzorczą i Zarząd.

W newralgicznych kwestiach sprawa kierowana jest na drogę sądową, a następnie do postępowania komorniczego.

Pełnej kontroli spraw finansowo księgowych w tym analizy zadłużenia lokali mieszkalnych zostały przedstawione w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej.

Wnioski Komisji Rewizyjnej są wnioskami Rady Nadzorczej.

III. KOMISJE RADY NADZORCZEJ

Komisja Rewizyjna – Komisja pracowała zgodnie z zapisami Statutu oraz obowiązującymi regulaminami. Podstawowa tematyka zagadnień którymi zajmowała się komisja to kontrola gospodarki finansowej oraz związanej z nią sprawozdawczością, kontrola wykonywania zaleceń wynikających z dokonanych przeglądów okresowych jak również kontrola spraw członkowskich i dokumentacji administracyjnej.

Komisja Porządku Domowego – Komisja działała na podstawie Statutu oraz Regulaminu ds. Porządku Domowego. Posiedzenia komisji odbywały się w miarę możliwości raz w miesiącu. W miarę swoich możliwości w posiedzeniach komisji uczestniczył przedstawiciel Rady Nadzorczej oraz Zarządu. O sprawach poruszanych na posiedzeniach każdorazowo była informowana Rada Nadzorcza i w miarę konieczności podejmowała stosowne działania.

W posiedzeniach Komisji każdorazowo uczestniczył członek Zarządu Pan Andrzej Boratyński bądź Pan Maciej Wróblewski. Pan Boratyński przyjmował wszystkie uwagi komisji i przekazywał je Zarządowi. Zarząd starał się w miarę możliwości realizować wnioski komisji bez zbędnej zwłoki.

IV. OCENA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

Ocena działalności Zarządu została przedstawiona w sprawozdaniu Komisji Rewizyjnej.

Ocena Komisji Rewizyjnej jest oceną Rady Nadzorczej.

V. WNIOSKI

Po zapoznaniu się z dokumentami Spółdzielni i Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej oraz ich analizie Rada Nadzorcza wnosi o:

- 1) Przyjęcie sprawozdania finansowego, wraz z bilansem, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: 2 751 064,63 zł
- 2) Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2025 rok w wysokości 357.912,37 zł na:
 - a) fundusz remontowy w wysokości 181.076,54 zł,
 - b) pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) za rok 2024 nie pokrytych nadwyżką bilansową z 2024 roku w wysokości 19.937,12 zł.
 - c) pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) za rok 2025 w wysokości 156 898,71 zł.
- 3) Przyjęcie najwyższej sumy wydatków jakie Spółdzielnia może ponieść w 2026 roku, wynikającej z planu finansowego na 2026 rok przyjętego przez Radę Nadzorczą w dniu 11.03.2026 uchwałą nr 3/2026, w wysokości 2 200 000 zł;

4) Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:

- a) Panu Maciejowi Wróblewskiemu,
- b) Pani Iwonie Korn,
- c) Panu Andrzejowi Boratyńskiemu.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Polna”:

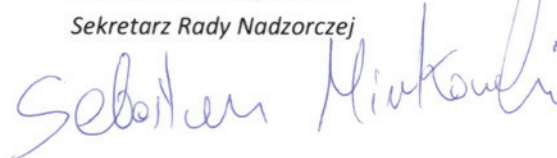
Jacek Bąk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

JACEK BĄK


Sebastian Mirkowski

Sekretarz Rady Nadzorczej

Sebastian Mirkowski


Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu

14.05.2026 r. uchwałą nr 5/2026

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej SM POLNA z kontroli działalności Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA za rok 2025

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16 lutego 2026 podjęta została uchwała nr 01/2026 o powołaniu Komisji Rewizyjnej i rozpoczęciu z dniem powołania, pracy skontrolowania działalności Zarządu SM POLNA za rok sprawozdawczy 2025.

Komisja Rewizyjna powołana przez Radę Nadzorczą ze swojego grona składała się z czterech osób:

Pani Jagny Łaskiej – Przewodniczącej
Pani Agnieszki Plucińskiej – członka
Pana Jacka Bąka – członka
Pana Sebastiana Mirkowskiego - sekretarz

W ramach prac przeprowadzonych przez Komisję Rewizyjną poddano kontroli:

- * Gospodarkę finansową (wydatki i oszczędności)
- * Administrację budynkiem (remonty, przeglądy okresowe)
- * Indywidualne sprawy członkowskie
- * Umowy najmu pomieszczeń gospodarczych i piwnic,
zawierane z Członkami Spółdzielni.

1. Dane ogólne

W okresie sprawozdawczym Zarząd działał w następującym składzie:

- * Pan Maciej Wróblewski – Prezes Zarządu przez cały rok 2025
- * Pani Iwona Korn – członek Zarządu przez cały rok 2025
- * Pan Andrzej Boratyński – członek Zarządu przez cały rok 2025
- * Rachunkowość prowadziła pani Halina Szczerba – do 31 lipca 2025 r.
od 1 sierpnia 2025 r. prowadzi pani Anna Przesław.
- * Obowiązki gospodarza domu pełni firma:
Sprzątanie Wnętrz i Posesji, Danuta Marciniak.

2. SYTUACJA FINANSOWA, SPÓŁDZIELNIA, JAKO CAŁOŚĆ.

Członkowie Komisji, rozpoczęli lekturę Wykonania Planu wspólnie z Prezesem, Maciejem Wróblewskim, autorem tego dokumentu, w celu wydobycia prostych, ale kluczowych informacji o naszej Spółdzielni, jako całości.

Rozpoczęliśmy rok 2025 z sumą pieniędzy 1 024 269,35 zł wyszczególnioną w punkcie nr 1. W ciągu 2025 roku do Spółdzielni wpłynęła suma 1 776 844,70 zł, wyszczególniona w punkcie 2. A zatem Spółdzielnia dysponowała w roku 2025 całkowitą sumą równą

2 801 114, 05 zł

Żeby znaleźć całkowitą sumę wydatków, jakie Spółdzielnia poniosła należy zsumować

następujące pozycje Wykonania Planu:

K1 (str 10) Eksploatacja Podstawowa	785 058,40 zł
K1.1 (str11) Koszty związane z LU	37 264,32 zł
K2 (str 11) Podatki	256 893,00 zł
K3 (str 12) Media	536737,01 zł
K4 (str13) Wydatki obciążające LM	63 691,05 zł
K5 (str13) Wydatki remontowe	74865,45 zł

Skrót LM- oznacza Lokale Mieszkalne, a LU – lokale użytkowe.

Po zsumowaniu powyższych pozycji uzyskujemy całkowitą sumę wydatków równą

1 754 509,23 zł.

Jak widać z powyższych danych Spółdzielnia powinna zakończyć rok 2025 z sumą równą $2\,801\,114,05 - 1\,754\,509,23 = 1\,046\,604,82$ zł.

Zgodnie z Metodą Memoriałową zakłada się, że przelewy następują natychmiast i stan w kasie jest taki, jaki wynika z zapisów na fakturach.

Jednak świat rzeczywisty ma swoje opóźnienia w płatnościach.

Zgodnie z pozycją „środki na rachunkach bankowych na przełomie roku 2025/2026”

Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej SM POLNA z kontroli działalności Spółdzielni Mieszkaniowej POLNA za rok 2025

Strona 2 z 11

rok 2026 rozpoczęliśmy z sumą 993 435,11 zł (punkt 1, str1).

Jak wynika z wyjaśnień Prezesa, do Spółdzielni nie wpłynęła suma w wysokości 1 046 604,82 - 993 435,11 = 53 169,71 zł i są to niewielkie bieżące zadłużenia zarówno LU, jak i LM, nazywane Rozliczeniami Międzyokresowymi, które mają miejsce każdego roku i są uzupełniane na początku roku następnego.

Reasumując ten punkt spojrzenia na Spółdzielnię, jako całość, dzięki wspólnej pracy Komisji z Zarządem uzyskujemy jasny finansowy obraz minionego roku w Spółdzielni i widzimy, że sytuacja Spółdzielni jest dość stabilna, inaczej mówiąc jest dobra.

3. SPÓŁDZIELNIA JAKO LOKALE MIESZKALNE (GZM) I DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Ustawodawca podzielił działalność spółdzielni na dwa niezależne człony:

- * GZM, czyli Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi i
- * Działalność gospodarcza związana z LU -Lokalami Użytkowymi.

Działalność gospodarcza jest opodatkowana Podatkiem Dochodowym od Osób Prawnych czyli CIT. W naszym przypadku za względu na niewielkie obroty osoby prawnej podatek ten wynosi 9% - zgodnie z rozmową z panią księgową.

Komisja Rewizyjna, podejmując pracę sprawdzenia sytuacji finansowej Spółdzielni ma do czynienia z dwoma dokumentami:

- * Wykonaniem Planu, który jest wewnętrznym dokumentem Spółdzielni i
- * Sprawozdaniem Finansowym (Bilansem, Rachunkiem Zysków i Strat), które jest oficjalnym sprawozdaniem przesyłanym do władz skarbowych.

Oba dokumenty mają swoją własną złożoność i zauważmy, że każdy z nich jest skonstruowany w innym celu. Wykonanie Planu jest narzędziem Zarządu, w szczególności Prezesa, i narzędzie to ułatwia bieżącą kontrolę finansową w trakcie

zarządzania Spółdzielnią w ciągu roku. Operuje kwotami brutto. Przecież zarządzanie spółdzielnią jest pewnego rodzaju grą finansową, która ma zakończyć się pozytywnym wynikiem, bez zaskoczeń dla Członków Spółdzielni.

Z kolei Sprawozdanie Finansowe, Bilans i RZiS, dają obraz finansowy przedsiębiorstwa, jako całości, według ustalonych reguł, takich samych dla wszystkich przedsiębiorstw w Polsce i nie tylko. Jest przesyłane do władz skarbowych. Operuje kwotami netto.

Żaden z tych dokumentów nie odzwierciedla bezpośrednio potrzeb Spółdzielni, gdzie są dwa niezależne człony GZM i Działalność Gospodarcza – tak, jak to wyodrębnił ustawodawca. Stąd, dla zwykłego zjadacza chleba czytanie tych dokumentów jest żmudne i wydobywanie potrzebnych informacji nie zawsze jest możliwe bez szczegółowych rozmów zarówno z Zarządem, jak i z księgowością.

Komisja odbyła wszelkie lektury i odbyła potrzebne rozmowy i uzyskała następujące informacje.

Dla członu GZM, czyli inaczej mówiąc dla LM mamy następujące dane.

Przychody 521 044,03 zł

Koszty 677 942,74 zł

zatem wynik gospodarowania LM jest deficytem w wysokości 156 898,71 zł.

Dla członu Działalność Gospodarcza, czyli inaczej mówiąc dla LU mamy następujące dane.

Przychody 1 078 457,11 zł

Koszty 676 077,36 zł

zatem wynik gospodarowania 402 379,75 zł jest zyskiem przed opodatkowaniem (zysk brutto). Podatek dochodowy w wysokości 9% wyniósł 36 214 zł, (RziS poz.I)

zatem zysk po opodatkowaniu i po odjęciu 8253,38 zł to jest kosztów, które nie są kosztami uzyskania przychodu, (głównie są to Polisy Ubezpieczeniowe), ten zysk, nazywany zyskiem netto wyniósł 357 912,37 zł (RziS poz. L).

Z sumy zysku netto pokrywamy deficyt z GZM w wysokości 156 898,71zł, inaczej mieszkańcy musieliby ten deficyt spłacić. Na szczęście mamy LU i mamy stąd wpływ, zatem po odjęciu deficytu pozostaje suma 201 013,66 zł (na marginesie zauważmy, że gdy do kwoty 201 013,66 zł dodamy podatek 36 214 zł otrzymujemy kwotę 237 227,66 zł z pozycji H w RziS).

Następnie, od kwoty 201 013,66 zł odejmujemy sumę 19 937,12 zł, która pozostała do spłaty z 2024 r. i otrzymujemy kwotę 181 076,12 zł. Ta kwota jest zawarta w Sprawozdaniu Zarządu, jako propozycja do przeniesienia na Fundusz Remontowy – do decyzji Walnego Zgromadzenia.

4. ANALIZA WPŁYWÓW

Po przedstawieniu ogólnej sytuacji Spółdzielni możemy zagłębić się w szczegóły.

Oczywiście obfitość szczegółów w Wykonaniu Planu, jak i w Bilansie i RziS jest wielka i można z pytaniami zgłaszać się do Zarządu czy do księgowości podczas ich dyżurów.

Komisja skupiła się teraz na analizie wpływów, bo od nich zależy nasza pomyślność finansowa. Zauważmy, że na kwotę wpływów 1 776 844,70 zł (Wyk.Planu str 1) składają się następujące elementy:

1) **wpływy od Lokali Mieszkalnych** 446 651,95 zł (Wyk.Planu str 1),

w RziS jest to kwota 504 077,14 zł (poz.A Ia – przychody z opłat).

W analizie członu GZM jest to kwota 521 044,03 zł.

Są to wpływy z czynszów Lokali Mieszkalnych, w tym z najmu Lokalu nr 2.

(Wyk.Planu str 1) uzupełnione o wpływy bilansowe, czyli wpływy np. za media w części od lokali mieszkalnych itp. Także bierze się pod uwagę zapłacone przez Mieszkańców kwoty

zaliczane do przychodów operacyjnych, takich jak spłata zadłużeń, chipy do wejścia czy działalność społeczno-kulturalna, spotkania seniorów 90 plus, pokryte z Funduszu Zasobowego). Tak wynika z rozmów przeprowadzonych przez Komisję.

2) Wpływy od Lokali Użytkowych 1 308 451,44 zł (Wyk.Planu str 1, kwota brutto).

w RziS jest to kwota 1 067 732,35 zł (poz. A lb, kwota netto, podstawa do której dolicza się VAT). W analizie członu Dz.Gosp. Jest to kwota 1 078 457,11 zł.

Także tu bierze się pod uwagę przychody operacyjne, które są związane z działalnością Lokali Użytkowych.

Dla oceny szacunkowej możemy kwotę netto 1 067 732,35 zł zwiększyć o 23% VATu i otrzymamy kwotę równą 1 313 310 zł, porównywalną z kwotą brutto 1 308 451,44 zł.

Zauważmy jednocześnie, że nie wszystkie stawki VAT wynoszą 23%, stąd jest to tylko ocena szacunkowa, porównawcza.

3) Wpływy dodatkowe ujęte w Wykonaniu Planu (punkt 2, 6 pozycji)

w wysokości 21 741,31 zł

Ważne i warte podkreślenia jest to, że w roku 2025 wszystkie Lokale Użytkowe były wynajęte i wygenerowały wpływy. Ich bieżące zadłużenie jest niewielkie, do pominięcia.

A zmiany ekonomiczne, jakie zachodzą w dzisiejszym świecie każdy z nas odczuwa bezpośrednio idąc do sklepu.

Warto również zauważyć, że częścią wpływów od LU jest kwota uzyskana od STOEN, jednorazowe wyrównanie za lata 2017- 2024 w wysokości 130 905,80 zł oraz dzierżawa gruntu pod stację Trafo w wysokości 3535,75 zł miesięcznie, co w skali roku daje wpływ brutto 42 429 zł (Wyk.Planu str 9). Zauważmy, że uzyskana w negocjacjach kwota wyrównania stanowi 44% kwoty wpływu brutto, jaki teoretycznie moglibyśmy uzyskać przez 7 lat (44% z kwoty 42 429 zł* 7 lat).

- 7 -

Z kolei częścią wpływów od LM jest czynsz 32000 zł (Wyk. Planu str 6) z najmu lokalu nr 2. Zatem inwestycja w remont tego lokalu powoli zaczyna się zwracać (koszt inwestycji 104 908, 32 zł, w 2024 r. otrzymano 20 000 zł z najmu, zatem do końca 2025 r. uzyskano wpływy wysokości 52 000 zł, co stanowi 50% inwestycji).

Również inwestycja w Fotowoltaikę zaczyna się zwracać, jak zauważył Zarząd w swoim Sprawozdaniu oszczędności z tytułu własnego prądu wyniosły 75 000 zł co stanowi 65% poniesionych kosztów (koszt inwestycji 114 100 zł).

5. ANALIZA KOSZTÓW

W wykonaniu Planu Wydatki, w tym koszty zostały zgrupowane w pozycjach K1, K2, K3, K4, K5 (str 10-13).

Komisja skupiła się teraz na analizie K1, czyli kosztów Eksploatacji Podstawowej.

Na kwotę 785 050,40 zł składają się następujące elementy

1) Koszty osobowe 597 663,61 zł. W tym

Wynagrodzenia Zarządu	271 747,35 zł	(241 933,23 zł w 2024 r.)
Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	64 157,50 zł	(54 477 zł w 2024 r.)
Administracja	90 000 zł	(97 943,58 zł w 2024 r.)
Księgowość	102 000 zł	(97 500 zł w 2024 r.)
Usługi informatyczne, obsługa prawna	59 8360,25 zł	(58 413,28 zł w 2024 r.)

Wielkości wynagrodzeń tak, jak każdego roku zostały zwiększone zgodnie z inflacją ogłoszoną przez Główny Urząd Statystyczny.

2) Koszty bezosobowe 115 394,09 zł

3) Ponadto Ubezpieczenia, Przeglądy i konserwacje, Energia elektryczna części wspólnych i Koszt dźwigów. Szczegóły są w Wykonaniu Planu (str.10)

Komisja skupiła się teraz na analizie K3, czyli kosztów związanych z mediami.

Sytuacja ekonomiczna zmienia się szybko w obecnych czasach. Jak pokazano w Sprawozdaniu Zarządu ceny za media znacząco wzrosły, w stosunku do 2024 r. ceny w 2025 r wzrosły o 20,17%

Na kwotę 536 737,01 zł (Wyk.Planu str 12) składają się następujące elementy.

*** Energia ciepła 391 768,77 zł.**

(zaplanowano 319 300 zł, a w 2024 wydano 310 480,37 zł)

Jeśli przyjąć za 100% kwotę wydaną w 2024 r. to w roku 2025 zapłaciliśmy 26% więcej.

Jeśli przyjąć za 100% kwotę z Planu, to w rzeczywistości zapłaciliśmy 22,6 % więcej.

*** Woda i ścieki 80 889,32 zł**

(zaplanowano 85 900, a w roku 2024 wydano 78 331,81 zł)

*** Wywóz nieczystości stałych 64 078,92 zł**

(zaplanowano 85 900, a w roku 2024 wydano 76 498,56 zł)

W sumie na media wydano 536 737,01 zł przy zaplanowanej kwocie 473 140 zł.

Zatem, w stosunku do planu, wydano więcej o 13,4 %. Wydatki na wodę, ścieki i nieczystości trochę skompensowały wzrost cen na energię ciepłą.

Pozostałe koszty to znaczy pozycje K2,K4,K5 również są szczegółowo przedstawione w Wykonaniu Planu.

Pozycja K2: zapłaciliśmy 256 893 zł podatków, w tym podatek VAT 206 250 zł.

W roku 2024 podatki wyniosły 213 840,74 zł, w tym VAT 150 014 zł

Pozycja K4: wymieniono wodomierze w LU i w Administracji plus działalność

społeczno-kulturalna. Kwota 63 691,05 zł (zaplanowano 136 000 zł)

Pozycja K5: wymieniono liny nośne w windach A i B, akumulatory oświetlenia awaryjnego

i zawory odcinające. Kwota 74 865,45 zł (zaplanowano 165 000 zł)

W sumie, w roku 2025 wydatki wyniosły 1 754 509,23 zł, a dla porównania

w 2024 r. była to kwota 1 514 175,26 zł plus kwota na remonty i inwestycję w mieszkaniu nr 2 w wysokości 588 820,20 zł.

6. ZADŁUŻENIA

Zadłużenia z poprzednich lat są szczegółowo wymienione w Sprawozdaniu Zarządu. Łącznie jest to kwota 132 853,97 zł. Wiadomo już dziś, że kwota 60 703,55 zł od SVVE Poland sp. z o.o jest nie do odzyskania z powodu braku majątku dłużnika, stwierdzonego przez komornika. Także kwota 2006,54 zł od pracowni intrologatorskiej „BOSMAN” jest nie do odzyskania z powodu śmierci dłużnika.

Toczą się jeszcze postępowania sądowe o należności od Megaboardy Sp.z o.o. i od „Cofee and something else Amelia Magun” w wysokości odpowiednio 9 840 zł i 62 095,78 zł.

Jest także nowe zadłużenie, to jest zadłużenie członka spółdzielni z tytułu opłat za lokal LU1, które wynosi 48 782,56 zł. Zarząd będzie musiał postanowić coś w tej sprawie.

7. WYKONANIE PLANU na rok 2025.

Uzyskano wpływy na poziomie 98,71% planu (wyk.Planu str 1).

Zrealizowano wydatki na poziomie 108,93 % planu (wyk.Planu str4, K1,K2,K3).

W szczególności * wydatki na Eksploatację podstawową (K1) zrealizowano w 103,33%

(Wyk.Planu str 11) * wydatki na Podatki (K2) zrealizowano w 119,75%

* wydatki na Media (Energia ciepłą, wodę, ścieki, nieczystości) zrealizowano (K3) w 113,44%

* wydatki z Funduszu Zasobowego (K4) ograniczono do 46,83 % (Wyk.Planu str 13)

* wydatki z Funduszu Remontowego (K5) ograniczono do 45,37 % (Wyk.Planu str 13)

Można powiedzieć, że ograniczając wydatki K4 i K5 kompensowano wzrost cen, który jest niezależny od Spółdzielni.

8. PLAN FINANSOWY na 2026 rok

Zaplanowano wpływy z LM i LU w wysokości 1 817 726,19 zł, co przy kwocie, z którą rozpoczynamy rok w wysokości 966 830,85 zł daje całkowitą sumę do dyspozycji Spółdzielni równą 2 784 557,04 zł. Dla porównania kwota z 2025 r. wyniosła 2 801 114, 05 zł.

Zaplanowano wydatki w wysokości 1 600 760 zł plus 165 000 zł na konserwacje i remonty.

W szczególności

K1 (Eksploatację podstawową LM i LU) w wysokości 828 600 zł (785 058,40 zł w 2025)

K1.1 (LU) 12 500 zł (37 264,32 zł w 2025)

K2 (Podatki) 202 400 zł (256 893 zł w 2025)

K3 (Media) 557 260 zł (536 737,01 zł w 2025)

Jednocześnie jednak zaplanowano wydatki

K4 (konserwacje i inne z Funduszu Zasobowego) w wysokości 95 000 zł (63 691,05 zł w 2025)

K5 (remonty, głównie orynowania) w wysokości 70 000 zł (74 865,45 zł w 2025)

Można zatem oczekiwać, że rok 2026 Spółdzielnia zakończy kwotą do przeniesienia na następny rok 2027 w wysokości $2\,784\,557,04 - 1\,600\,760 - 95\,000 - 70\,000 = 1\,018\,797,04$ zł.

Oczywiście poziom wzrostu cen w 1016 r. trudno dokładnie przewidzieć.

Plan finansowy na 2026 rok został przyjęty przez Radę Nadzorczą 11 marca 2026 r.

(Uchwała 03/2026)

9. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

W Spółdzielni jest 81 lokali i na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zrzeszała 78 członków.

Księga członków jest prowadzona na bieżąco.

W każdą środę w godzinach 18-19 przedstawiciel Zarządu i księgowa są dostępni dla członków Spółdzielni na dyżurze w biurze Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pełni dyżur w pierwszy poniedziałek miesiąca także w biurze Spółdzielni w godzina 20-21, zgodnie z zaleceniem Walnego Zgromadzenia.

W 2025 nikt nie uwłaszczył się, stan lokali w 2026 pozostaje bez zmian, chociaż nastąpiły zmiany właścicieli.

10. OGÓLNA DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

Protokoły posiedzeń zarządu są prowadzone na bieżąco, spotkania członków zarządu odbywają się regularnie, przynajmniej dwa razy w tygodniu i Zarząd na bieżąco zajmuje się

wszelkimi sprawami dotyczącymi funkcjonowania spółdzielni. Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej Zarząd udziela stosownych wyjaśnień.

11. WNIOSKI

Po zapoznaniu się i przeanalizowaniu dokumentów SM POLNA za rok 2025

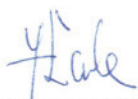
Komisja Rewizyjna wnosi o:

- Przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2025, wraz z bilansem, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą: **2 751 064,63 zł**,
- Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za 2025 rok w wysokości **357 912,37 zł**.
w części **156 898,71 zł** na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości),
w części **19 937,12 zł** na pokrycie niedoboru z 2024 r. a pozostałą część **181 076,12 zł** przenieść na Fundusz Remontowy 2026 roku.
- Przyjęcie najwyższej sumy wydatków jakie Spółdzielnia może ponieść w 2026 roku, wynikającej z planu finansowego na 2026 rok przyjętego przez Radę Nadzorczą w dniu 11.03.2026 uchwałą nr 3/2026, w kwocie **2 200 000. zł** (dwa miliony dwieście tysięcy zł),

udzielenie absolutorium za rok 2025 członkom Zarządu SM POLNA .

Jagna Łaska

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej



Sebastian Mirkowski

Sekretarz Komisji Rewizyjnej



Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 14.05.2026 r. uchwałą 4/2026.

List polustracyjny z lustracji pełnej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” w Warszawie za lata 2020-2022.

Protokół z lustracji pełnej wraz z załącznikami jest oddzielnym dokumentem wyłożonym do wglądu w biurze spółdzielni. Jest on dostępny na stronie internetowej spółdzielni pod adresem:

<https://www.polna54.pl/sprawozdania/lustracja-20-22.html>



KRAJOWA RADA SPÓŁDZIELCZA

NACZELNY ORGAN SAMORZĄDU SPÓŁDZIELCZEGO

00-013 Warszawa, ul. Jasna 1, Skrytka pocztowa 16
e-mail: krs@krs.com.pl, http://www.krs.com.pl
tel. +48 22/596-43-00, +48 22/596-45-00, tel./fax +48 22/827-43-21

Warszawa, dnia 09.09.2023 r.

**Rada Nadzorcza i Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA”**

**ul. Polna 54/1
00-644 Warszawa**

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„POLNA”**

LD-52/ 88. /2023/AC

Wpłynęło dnia 11.09.2023 r.
L. Dz. 341/P/2023

A. Hermann

Na podstawie art. 91 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (zwanej dalej również „ups”) oraz w wyniku umowy nr 50/22/2023 (później aneksowanej) zawartej w dniu 10 maja 2023 r. pomiędzy Krajową Radą Spółdzielczą, a Spółdzielnią Mieszkaniową „POLNA” z siedzibą w Warszawie (zwaną dalej Spółdzielnią) - przeprowadzona została lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od poprzedniej lustracji, to jest od dnia 01.01.2020 r. do 31.12.2022 r.

Ustalenia lustracji oparte są na stwierdzonych faktach, wynikających z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnieniach złożonych między innymi przez Prezesa Zarządu i Administratora Spółdzielni.

Ustalenia z lustracji zawarte zostały w protokole lustracji, który łącznie z poniższymi wnioskami polustracyjnymi stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia opłaciła składki na rzecz Krajowej Rady Spółdzielczej.

Z poprzedniej lustracji nie zrealizowano jednego wniosku polustracyjnego i w związku z tym został on uwzględniony w punkcie pierwszym bieżących wniosków polustracyjnych.

Na podstawie ustaleń lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przedkłada do realizacji następujące wnioski polustracyjne:

1. Zrealizować wniosek polustracyjny z poprzedniej lustracji, tj.: *Doprowadzić do pełnej zgodności treść Statutu Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej do aktualnie obowiązujących przepisów prawa.*

2. Przestrzegać art. 38 § 1 pkt. 3 ups w zakresie podejmowania przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie rozpatrzenia i przyjęcia wniosków z przedstawionego protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni.
3. Przestrzegać przepisy Rozporządzenie Ministra rodziny, pracy i polityki społecznej z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie dokumentacji pracowniczej.
4. Rozważyć uaktualnienie sumy ubezpieczenia budynków będących w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zgodnie ze wskaźnikiem przeliczeniowym kosztu odtworzenia powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla poszczególnych powiatów województwa mazowieckiego ogłaszanych przez Wojewodę Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim.

Przedstawiając powyższe Krajowa Rada Spółdzielcza informuje, iż zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ups wnioski z przeprowadzonej lustracji winny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu, które w trybie art. 38 § 1 pkt. 3 ups, winno podjąć w tym zakresie stosowną uchwałę.

Zgodnie z art. 93 § 1b ups, Zarząd obowiązany jest corocznie przekazywać podmiotowi przeprowadzającemu lustrację i Walnemu Zgromadzeniu informację o realizacji wniosków polustracyjnych.

PREZES ZARZĄDU
Krajowej Rady Spółdzielczej
dr inż. Mieczysław Grodzki

**Projekty uchwał do przyjęcia przez Walne Zgromadzenie
Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”.**

UCHWAŁA Nr 1/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

**w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za
2025 rok**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Przyjąć sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 rok, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 2/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

**w sprawie: zatwierdzenia Sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„POLNA” za rok 2025**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za 2025 r. stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 3/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

**w sprawie zatwierdzenia Sprawozdania Finansowego Spółdzielni „POLNA”
za rok obrotowy 2025**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2a Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Zatwierdzić Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za rok 2025 składające się z:

- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą bilansową 2 751 064,63 zł. [słownie: dwa miliony siedemset pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćdziesiąt cztery zł 63/100];
- Rachunku zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. sporządzony w wersji porównawczej wykazujący nadwyżkę kosztów z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (niedobór z opłat od LM) w wysokości 156 898,71 zł. (słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych 71/100) oraz nadwyżkę bilansową (zysk netto) w kwocie 357 912,37 (słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście zł 37/100),
- Informacji dodatkowej i objaśnień stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 4/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Panu Andrzejowi Boratyńskiemu Członkowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2b Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pana Andrzeja Boratyńskiego jako Członka Zarządu Spółdzielni udzielić Panu Andrzejowi Boratyńskiemu absolutorium za okres 01.01.2025 – 31.12.2025.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 5/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Pani Iwonie Korn Członkowi Zarządu Spółdzielni
Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2b Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pani Iwony Korn jako Członka Zarządu Spółdzielni udzielić Pani Iwonie Korn absolutorium za okres 01.01.2025 – 31.12.2025.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 6/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

**w sprawie udzielenia absolutorium Maciejowi Wróblewskiemu Prezesowi Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” za okres 01.01.2025 – 31.12.2025**

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 2b Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Po dokonaniu oceny działalności Pana Macieja Wróblewskiego jako Prezesa Zarządu Spółdzielni udzielić Panu Maciejowi Wróblewskiemu absolutorium za okres 01.01.2025 – 31.12.2025.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 7/2026 (PROJEKT)

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.

w sprawie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za rok 2025

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA” z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz na podstawie § 34 ust. 1 pkt. 9 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Nadwyżkę bilansową (zysk netto) osiągniętą w 2024 roku w wysokości 357 912,37 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset dwanaście zł 37/100), przeznaczyć:

1. w kwocie 19.937,12 zł. (słownie: dziewięćnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści siedem złotych 12/100) na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości od lokali mieszkalnych) za rok 2024, nie pokrytych nadwyżką bilansową z 2024 roku,
2. w kwocie 156 898,71 zł. (słownie: sto pięćdziesiąt sześć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych 71/100) na pokrycie kosztów lokali mieszkalnych związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni (niedoboru z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości od lokali mieszkalnych) za rok 2025,
3. w kwocie 181.076,54 zł. (słownie: sto osiemdziesiąt jeden tysięcy siedemdziesiąt sześć złotych 54/100) na Fundusz Remontowy.

§ 2.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

UCHWAŁA Nr 8/2026 (PROJEKT)

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”
z siedzibą w Warszawie przy ul. Polnej 54 z dnia 17-go czerwca 2026 r.**

w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej na kadencji 2026 - 2029

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”, z siedzibą w Warszawie ul. Polna 54, działając na podstawie art. 45 § 1 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648) oraz § 34 ust. 1 pkt. 4 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1.

Do Rady Nadzorczej na kadencje 2026 – 2029 wybrać:

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**