

25 maja 2026

Porządek obrad Walnego

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Wybór Prezydium.
3. Wybór Komisji Skrutacyjnej.
4. Rozpatrzenie i podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025.
5. Rozpatrzenie sprawozdań i podjęcie uchwał w sprawie zatwierdzenia: sprawozdania finansowego za rok 2025 oraz sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025.
6. Podjęcie uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za rok 2025.
7. Podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego za rok 2025.
8. Podjęcie uchwały w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”.
9. Podjęcie uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mokotów” może zaciągać.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” na kadencję 2026 - 2029.
11. Sprawozdanie Komisji Skrutacyjnej.
12. Zamknięcie obrad.

Nie przegap

W poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia mogą uczestniczyć wyłącznie członkowie Spółdzielni realizujący prawo do głosu w danym Osiedlu lub pełnomocnicy członków, z zastrzeżeniem, iż jeden pełnomocnik może reprezentować nie więcej niż jedną osobę. Mandaty wydaje się na podstawie dokumentu tożsamości.

dokończenie na stronie 6



Solidaryzm spółdzielczy

Kinga Jabłonowska-Hieronimczuk

Gdy rozpoczynałam pracę w Radzie Nadzorczej SM Mokotów duże znaczenie dla mnie miało przekonanie, że wspólnota mieszkańców, działająca odpowiedzialnie i w sposób zorganizowany, jest w stanie lepiej chronić swoje interesy niż osoby działające osobno. W spółdzielni mieszkaniowej zasada ta ma szczególne znaczenie, ponieważ dotyczy nie tylko gospodarowania majątkiem wspólnym, ale również jakości codziennego życia mieszkańców, poczucia bezpieczeństwa, wzajemnego szacunku i współodpowiedzialności za miejsce zamieszkania. Solidaryzm spółdzielczy nie może więc pozostać jedynie hasłem ideowym – powinien być widoczny w sposobie podejmowania decyzji, w relacjach między organami spółdzielni oraz w podejściu do spraw członków. Ma to znaczenie szczególnie w tak dużej spółdzielni jak nasza.

Do głównych założeń solidaryzmu spółdzielczego należy przede wszystkim dobrowolne członkostwo, demokratyczne zarządzanie według zasady „jeden członek – jeden głos”, samorządność, przejrzystość działania, odpowiedzialność za dobro wspólne oraz troska o potrzeby całej wspólnoty, a nie tylko wybranej grupy mieszkańców. Istotą spółdzielczości jest również to, że działalność spółdzielni nie powinna być nastawiona na maksymalizację zysku, lecz na zaspokajanie potrzeb członków w sposób uczciwy, racjonalny i długofalowy. Oznacza to konieczność takiego gospodarowania środkami, aby służyły one utrzymaniu zasobów mieszkaniowych, remontom, modernizacji oraz poprawie warunków życia mieszkańców.

Z perspektywy członka Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej solidaryzm spółdzielczy oznacza przede wszystkim pracę

na rzecz wszystkich członków spółdzielni. Rada nadzorcza pełni funkcję kontrolną i nadzorczą, dlatego jej zadaniem nie jest zarządzanie bieżącymi sprawami, lecz czuwanie nad tym, aby zarząd działał zgodnie z prawem, statutem, uchwałami walnego zgromadzenia oraz interesem mieszkańców. W praktyce wymaga to regularnej analizy sprawozdań finansowych, planów gospodarczych, wydatków remontowych, zasadności inwestycji oraz sposobu rozpatrywania skarg i wniosków członków.

Członek rady nadzorczej powinien patrzeć na każdą decyzję nie z perspektywy własnej korzyści, lecz dobra całej wspólnoty. Łatwe stwierdzenie w teorii, nie okazuje się łatwe i oczywiste w pracy naszej Rady Nadzorczej. Dużym wyzwaniem były posiedzenia, sposób prowadzenia dyskusji i umiejętność dochodzenia do kompromisu.

dokończenie na stronie 6

Terminy części Walnego

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów”, działając na podstawie § 73 ust. 2 pkt 10 Statutu, zwołuje Walne Zgromadzenie w częściach, odbywające się w dniach: 10 – 18 czerwca 2026 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” zawiadamia, że zebrania Walnego Zgromadzenia odbędą się:

10 czerwca 2026 r. cz. I, Osiedle „Puławska”, ul. Bielawska 3 – Sala Klubu „Skarpa”, godz. 18.00.

11 czerwca 2026 r. cz. II, Osiedle „Dąbrowskiego”, ul. Rakowiecka 61 – Collegium Bobolanum, godz. 18.00.

15 czerwca 2026 r. cz. III, Osiedle „Domaniewska II”, ul. Domaniewska 20 – w budynku Parafii NMP Matki Kościoła (poziom -1), godz. 18.00.

16 czerwca 2026 r. cz. IV, Osiedla „Wilanowska” i „Domaniewska - Nowa”, ul. O. Langeo 3 – Administracja Os. „Domaniewska II”, godz. 18.00.

17 czerwca 2026 r. cz. V, Osiedle „Domaniewska”, ul. Domaniewska 20 – w budynku Parafii NMP Matki Kościoła (poziom -1), godz. 18.00.

18 czerwca 2026 r. cz. VI, Osiedle „Wałbrzyska”, ul. Podbiپیęty 2 – Szkoła Podstawowa nr 46 im. Stefana Starzyńskiego, godz. 18.00.

Warto znać

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze. [Dz.U. 2024 r. poz. 593](#)

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. [Dz.U. 2024 r. poz. 558](#)

20 lipca 2017 r., została uchwalona ustawa o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Ustawa z dnia 4 grudnia 2025 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw. [Dz.U. 2026 poz. 39](#)

Usuwanie barier architektonicznych

- Jeszcze kilka lat temu nie przeszkadzał mi brak windy na parterze. Ale teraz zostałam zamknięta. Jestem uzależniona od córki, która mieszka pod innym adresem. Pomagają mi sąsiedzi, ale nie zawsze mają czas a prośzenie jest dla mnie krępujące. – powiedziała mnie mieszkanka jednego z budynków Spółdzielni. Brak wind na poziomie 0 stwarza sytuacje niekomfortowe dla osób starszych i innych z problemem ruchowym. **Jak do tej sprawy odniosła się Rada Nadzorcza?**

o wstawieniu do planu dostosowanie wind do potrzeb mieszkańców i wyłożyły środki finansowe na ten cel. Rada Nadzorcza zaakceptowała te decyzje. Bardzo duży zakres prac został wykonany w osiedlu Domaniewska II. Windy doprowadzono do poziomu „0” w osiedlu Domaniewska - Domaniewska 17/19, klatki nr 1 - 6.

Budynki Spółdzielni w ogromnej większości są leciwe. Wymagają więc remontów i dbałości o wyższy standard. Ale to sporo

z potencjalnymi partnerami co wynika z transparentności procesu. Tych partnerów umawiamy z radami osiedli. Bez pozytywnej uchwały rady osiedla nie podejmujemy decyzji o inwestowaniu. Przypomnę, że do kompetencji Rady Nadzorczej należy uchwalanie planów inwestycyjnych, a do kompetencji Walnego Zgromadzenia należy uchwalanie kierunków działalności gospodarczej, a w szczególności inwestycyjnej. Oczywiście pamiętamy, aby w budynkach



Sławomir Gąsior -

– przewodniczący Komisji Inwestycyjno-Technicznej (osiedle Wałbrzyska): - Wcześniej skład Rady Nadzorczej uchwalił, że do czasu podziału Spółdzielni należy wstrzymać realizację wszelkich inwestycji. Trudno zgadnąć kiedy i które osiedla wydzieli się w odrębne spółdzielnie. Nasza Rada uznała, że nie ma co czekać na podział albowiem członkom Spółdzielni trzeba pomagać już więcej nie zwlekając. Półtora roku temu wycofaliśmy tę uchwałę z obiegu.

W niektórych budynkach osiedli Domaniewska II i Puławska winda nie dochodzi do poziomu 0. Daliśmy więc zielone światło dla rozwiązania tej niedogodności. Pozytywnie oceniam rady osiedli, które podjęły uchwały

kosztuje a wysokości opłat na fundusz remontowy nie można windować ponad możliwości finansowe członków Spółdzielni. Doroczny podział nadwyżki finansowej również jest zbyt mały na zaspokojenie tych potrzeb. Koniecznością stają się zatem przychody z inwestycji. Na szczęście jest sporo terenów, na których można wzniesić budynki mieszkalne. Zastój inwestycyjny jest więc niekorzystny.

Jak już wspomniałem Panu Redaktorowi odwiesiliśmy uchwałę o czasowym zablokowaniu decyzji. Tymczasowość nie może bez końca się przedłużać. Rada Nadzorcza dała Zarządowi upoważnienie do podejmowania rozmów i zbierania ofert dotyczących możliwych inwestycji. Komisja Inwestycyjno-Techniczna bierze udział w rozmowach

znalazły się lokale użytkowe naszej Spółdzielni albowiem przez wiele lat uzyskiwać będziemy z nich przychody.

Ocieplenie ścian budynków oznacza mniejsze zużycie drogiej energii. To wymaga wyłożenia środków finansowych przez Spółdzielnię. Ale znakomitą część tych środków możemy uzyskać dzięki przystąpieniu do rządowego programu FEnIKS. Spółdzielnia spełniła wszystkie warunki związane ze złożeniem wniosków. Teraz czekamy na obiecane wsparcie. Beneficjentami będą budynki osiedli Puławska i Dąbrowskiego.

Natomiast bieżące prace remontowe prowadzone są przez cały czas zgodnie z planami uchwalonymi przez rady osiedli.

Remonty wind

Ogromna skala wykonanych prac na osiedlu „Domaniewska II” wg stanu w dniu 05.05.2026 r. Wykonane dźwigi do poziomu „0” wraz z przerobieniem komory zsympowej na wejście:

Langeo 2 – klatki schodowe nr 1, 2, 3, 4

Langeo 4 - klatki schodowe nr 1, 2, 3, 4

Langeo 6 - klatki schodowe nr 1, 2, 3, 4

Langeo 8 - klatki schodowe nr 1, 2, 3, 4

Bryły 1 - klatki schodowe nr 1, 2, 3, 4

Bryły 2 - klatki schodowe nr 3, 4

Bryły 4 - klatki schodowe nr 1, 2, 3, 4

Bryły 10 - klatki schodowe nr 1,2,3

Bryły 3 - Brak możliwości technicznej zrobienia dźwigu do poziomu „0” i przerobienia komory zsympowej na wejście.

Osiedle Domaniewska - Domaniewska 17/19, klatki nr 1 - 6.

W budynkach przy ul. Bielawskiej 1 i Żywnego 16 osiedla Puławska wymieniono po dwa dźwigi

Regulacja gruntów, FEnIKS, regulaminy

Dorota Kicińska

Nie będę omawiała tego wszystkiego co zrobiła Rada Nadzorcza w bieżącej kadencji ponieważ jest to opisane w naszym sprawozdaniu. Zamierzam jedynie wskazać na trzy istotne sprawy.

Trwa proces regulacji gruntów na dwóch osiedlach Puławska i Dąbrowskiego. W obecnej kadencji Rady Nadzorczej grunty kolejnej części osiedla Dąbrowskiego zostały uregulowane, z bonifikatą 99 % i są to nieruchomości przy Kraushara 3, Wiktorskiej 82, Wiktorskiej 84. Dąbrowskiego 71A i 75. Istnieją roszczenia do gruntów pod pięcioma budynkami, ale jesteśmy dobrej myśli.

Komisja Europejska zatwierdziła Program Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS);. Obejmuje on m.in. finansowanie OZE, efektywności energetycznej oraz kogeneracji w formule dotacji i preferencyjnych pożyczek. Jednym z celów szczegółowych jest wspieranie efektywności energetycznej i redukcji emisji gazów cieplarnianych. W ramach tego celu można starać się o dofinansowanie na modernizację energetyczną budynków. Niedopatrzaniem byłoby nie skorzystanie z takiej oferty. Dlatego Spółdzielnia złożyła wnioski poparte materiałami i uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2024 r. na kwotę 45 mln zł dla osiedla Dąbrowskiego i 5,5 mln zł dla osiedla Puławska. Czekamy na decyzję Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska. Wiem, że na ten cel zarezerwowano kwotę

500 mln zł a zainteresowani złożyli wnioski znacznie powyżej miliarda zł. Czyje wnioski będą przyjęte nie wiadomo. Spodziewam się, że kwota będzie bliska oczekiwaniom wnioskodawców. Jestem dobrej myśli o wniosku naszej Spółdzielni. Termomodernizacja pozwoli nie tylko na obniżenie kosztów ogrzewania ponoszonych przez mieszkańców, ale umożliwi jednocześnie rewitalizację blisko 80-letnich budynków podlegających konserwatorowi (42 z 43 tworzących osiedle Dąbrowskiego). Zaznaczam, że zdanie to wypowiadałam w dniu 24 kwietnia 2026 r.

Wprowadziliśmy nowe regulaminy, w tym m.in. najmu i sprzedaży lokali lokatorskich. Ten regulamin dotyczy przede wszystkim najstarszego osiedla w zasobach Spółdzielni, tj. osiedla Dąbrowskiego. Poprzednia Rada Nadzorcza nałożyła na Zarząd obowiązek sprzedaży każdego zwalnianego lokatorskiego mieszkania (bez opinii rady osiedla czy administracji osiedla) doprowadzając tym samym do wyprzedaży majątku Spółdzielni i do zubożenia zysków jakie może generować najem. Przyjęliśmy założenie, że w pierwszym rzędzie stawiamy właśnie na najem, natomiast sprzedaż jest ostatecznością i to pod warunkiem zgody rady osiedla.

Uchwaliliśmy także regulamin, dotyczący sprawy budzącej szczególne emocje wśród naszych spółdzielców, określający zasady zastępstwa podczas nieobecności kierownika administracji osiedla, który jest pełnomocnikiem Zarządu.

dokończenie na stronie 7

Godzenie rozbieżnych interesów wymaga wzajemnego zrozumienia

Z Leszkiem Piechnikiem, prezesem Zarządu SM MOKOTÓW rozmawia Andrzej Rogiński

- Od kiedy jest Pan członkiem Spółdzielni?

- Zamieszkałem w zasobach osiedla Domaniewska w 2004 roku. W poczet członków zostałem przyjęty w lutym 2006 roku.

- A kiedy zainteresował się Pan działalnością samorządu Spółdzielni?

- W 2014 roku zostałem wybrany do Rady Osiedla Domaniewska, w której działałem przez dwie kadencje. Pozwoliło mi to zaznajomić się – od wewnątrz – z funkcjonowaniem osiedla. Dzięki temu też poznałem wielu fantastycznych ludzi dbających o jego dobro. Natomiast wybór – rok później – do Rady Nadzorczej SM Mokotów spowodował lepszy ogłód spraw ważnych z punktu widzenia całej Spółdzielni. Podczas dwuletniej kadencji w Radzie Nadzorczej doświadczyłem jak bardzo zróżnicowane są poglądy spółdzielców i jak trudno jest czasem osiągnąć porozumienie. Zauważyłem, że bardzo często występuje istotna różnica postrzegania Spółdzielni z punktu widzenia jej szeregowego członka, nie działającego w jej organach oraz z punktu widzenia działacza osiedlowego. Jeszcze inne spojrzenie mają często członkowie Rady Nadzorczej, dysponujący całościowym obrazem Spółdzielni, przy uwzględnieniu czasem rozbieżnych interesów poszczególnych osiedli.

- Punkt widzenia zależny jest od miejsca siedzenia. Członek Zarządu ma określone obowiązki, musi też mieć jak najszerszy obraz spraw.

- Dbając o interes ogółu członków Spółdzielni musi także respektować wiele regulacji prawnych, w tym w szczególności Prawo spółdzielcze, Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawę o własności lokali, Prawo budowlane, Ustawę o rachunkowości, przepisy podatkowe, Kodeks pracy. Teraz, jako kierownik zakładu pracy, mam również obowiązek dbać o jego pracowników, co staram się robić uwzględniając ograniczone możliwości finansowe Spółdzielni. Może wydawać

się to mało odkrywcze ale uważam, że odpowiedni – to znaczy uczciwi, kompetentni i zaangażowani pracownicy – stanowią jeden z kluczy, mających na celu zapewnienie należytych warunków funkcjonowania Spółdzielni. Kolejnym istotnym elementem jest organ kontrolny, jakim jest Rada Nadzorcza. Korzystając z okazji, składam wyrazy podziękowania członkom obecnej Rady, której kadencja kończy się w czerwcu bieżącego roku, mając nadzieję, że współpraca z członkami Rady Nadzorczej w kadencji 2026-2029 będzie równie owocna.

wszystkie siedem osiedli wchodzących w skład SM Mokotów znajdzie się na ścieżce sądowej, prowadzącej do wydzielenia się. Jednakże w związku z faktem umorzenia procesów wydzieleniowych osiedla Domaniewska i Wilanowska, aktualnie w procesie tym pozostają trzy osiedla, to jest Dąbrowskiego, Wałbrzyska i Domaniewska-Nowa.

- Jak wygląda sytuacja w zakresie regulacji gruntów?

- Największy problem występował w odniesieniu do nieruchomości osiedla Dąbrowskiego i tutaj udało się najwięcej osiągnąć, gdyż

Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej, Zarządu i Rady Osiedla Dąbrowskiego. Podziękowania należą się również Burmistrzowi i Radzie Dzielnicy Mokotów oraz Prezydentowi i Radzie m.st. Warszawy.

- Jakie możliwości otwierają się przed członkami Spółdzielni zamieszkałymi w nabytych nieruchomościach?

- Spółdzielnia stała się właścicielem wykupionych nieruchomości, co znalazło odzwierciedlenie w księgach wieczystych tych nieruchomości. Właściciele lokali w budynkach położonych na



- Proszę wymienić najistotniejsze sprawy, którymi zajmował się Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym 2025.

- Poza bieżącym zarządzaniem, związanym bezpośrednio z Biurem Zarządu, sprawami członkowskimi, księgowymi, itp., Zarząd zajmował się m.in.: regulacją gruntów, pozyskiwaniem dofinansowania ze źródeł zewnętrznych, w tym z programu FEnIKS dla termomodernizacji zasobów, rozeznaniem możliwości inwestycyjnych, ujednoliceniem systemu księgowego oraz zwiększeniem transparentności działań. Wiele uwagi zajęły sprawy związane z zamiarem wydzielenia się poszczególnych osiedli ze struktur Spółdzielni. W 2025 roku istniało realne zagrożenie tego, że

listopadzie 2024 roku Spółdzielnia nabyła na własność z 99-procentową bonifikatą grunty kolonii I, II i III tego osiedla (ponad 500 lokali mieszkalnych), a dnia 29 kwietnia 2026 roku, nieruchomości, na których znajdują się budynki przy ul. A. Kraushara 3, J. Dąbrowskiego 71A i J. Dąbrowskiego 75, Wiktorskiej 82 i 84. Szacunkowa wartość wykupionych gruntów przekracza 350 mln zł, za które zapłaciliśmy „jedynie” 3,5 mln zł. Procedowany jest wykup przez Spółdzielnię pozostałych nieruchomości Kolonii VII, VIII i IX.

- Uznaję to za sukces Waszej Spółdzielni.

- Zgadza się z pańską oceną. To olbrzymi sukces Spółdzielni. Składa się nań zaangażowanie wszystkich jej organów to jest

wykupionych gruntach uzyskali możliwość zakładania ksiąg wieczystych dla tych lokali oraz możliwość wyodrębnienia własności tychże lokali. Wszystko to zdecydowanie ułatwia sprawy związane z ubieganiem się o kredyt i ma pozytywny wpływ na wzrost wartości mieszkania.

- Co się stanie gdy w danej nieruchomości budynkowej zostaną wyodrębnione wszystkie lokale?

- Z mocy prawa powstanie wspólnota mieszkaniowa.

- Jakie warunki oraz jakie korzyści związane są z programem FEnIKS?

- Z programem nr 8.6.3 „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na

Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FENIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” zwanym potocznie FEnIKS, związane są korzyści finansowe w postaci nieoprotocowanej pożyczki, która w znacznej części może ulec umorzeniu. Uzyskanie dofinansowania z wyżej wymienionego programu umożliwiłoby kompleksową termomodernizację kilkudziesięciu budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni, które nie zostały do dnia dzisiejszego ocieplone. Jednym w warunków formalnych ubiegania się o wspomniane dofinansowanie była uchwała Walnego Zgromadzenia ustalająca maksymalną kwotę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Dlatego też w grudniu 2024 roku Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę umożliwiającą zaciągnięcie zobowiązań finansowych w wysokości do 53,5 mln zł. Z tej kwoty 50,5 mln zł dotyczy wyłącznie programu FEnIKS, a pozostałe 3 mln odnoszą się do programu Dostępność plus.

Podjęcie tej uchwały było jednym z warunków złożenia wniosku do NFOŚiGW. Wniosek został skutecznie złożony i przeszedł etap formalny rozpatrywania w 2025 roku. W dniu udzielania niniejszego wywiadu posiadamy informację, że SM MOKOTÓW nie znalazło się w puli 500 mln zł przeznaczonych dla wszystkich wnioskodawców w Polsce. Wniosek przekroczył miliard złotych.

14 maja 2025 roku nasza Spółdzielnia złożyła żądanie ponownej oceny wniosków. Gdyby zabrakło teraz środków finansowych to – zgodnie z obietnicami rządowymi – liczymy na kolejne pule. Jeśli ich nie będzie, to – najprawdopodobniej – skorzystamy z innych źródeł dofinansowania, takich jak: premia remontowa BGK, premia termomodernizacyjna BGK, Premia termo + OZE, Grant termo KPO, Grant OZE, Fundusze Europejskie na zielony rozwój Mazowsza. Podkreślić należy, że ww. uchwała z grudnia 2024 r. pozwoliła otworzyć się naszej Spółdzielni na pozyskiwanie dofinansowań zewnętrznych, z czego niestety przez lata nie korzystaliśmy.

dokończenie na stronie 7

Podział Spółdzielni w ocenie Komisji Rady Nadzorczej

2 października 2023 r. Rada Nadzorcza SM Mokotów, na wniosek, **Marka Wlazło**, sekretarza Rady powołała doraźną Komisję ds. podziału SM Mokotów. Wnioskodawcy powierzono funkcję przewodniczącego. W pracach Komisji uczestniczyli członkowie Rady Nadzorczej i przedstawiciele niektórych Osiedli.

Zdaniem Marka Wlazło potrzeba powołania Komisji wynikała z zaplanowanego wcześniej podziału Spółdzielni, podjętych decyzji przez Radę Nadzorczą poprzedniej kadencji, a także wniosków przeciwko Spółdzielni w sprawie wydania uchwały zastępującej uchwałę Walnego Zgromadzenia z czerwca 2014 r. dotyczącą utworzenia nowych spółdzielni mieszkaniowych, a złożonych do sądu przez rady osiedli: Dąbrowskiego, Domaniewska Nowa, Wałbrzyska, Wilanowska i Domaniewska. Przesłanką do powołania Komisji stało się również pragnienie uporządkowania dotychczasowej dokumentacji, dokonania stosownych uzgodnień z przedstawicielami poszczególnych osiedli oraz określenia wytycznych i kryteriów podziału, w tym wyboru firmy do opracowania planu podziału.

Głównym celem działania Komisji było wypracowanie wspólnego stanowiska dotyczącego zasad podziału Spółdzielni. Komisja wykonała ogromną pracę, w tym m.in. zapoznała się z aktualnym stanem spraw sądowych o wydzielenie. Mec. Aleksander Jakowlew, w trakcie jednego z posiedzeń Komisji stwierdził, że nie istnieją proceduralne możliwości połączenia toku różnych postępowań sądowych odnoszących się do podziału Spółdzielni.

Członkom Komisji nie udało się wypracować wspólnego stanowiska, toteż nic dziwnego, że 23 września 2024 r. jednomyślnie zdecydowała ona o zawieszeniu swych prac, a Rada Nadzorcza 26 stycznia 2026 roku zdecydowała o zakończeniu działalności tej Komisji.

- Ile osiedli chciało się wydzielić ze Spółdzielni?

Marek Wlazło: - W 2014 r. Walne Zgromadzenie przyjęło uchwały w przedmiocie wydzielenia się czterech osiedli. Uchwały te zostały zaskarżone przez spółdzielców do sądu, a ostatecznie zapadłe orzeczenie stwierdziło nieistnienie tych uchwał podnosząc kwestię wadliwości w procesie głosowania.

- Które osiedla chciały się wydzielić?

MW: - Podjęte uchwały w 2014 roku dotyczyły osiedli: Dąbrowskiego, Domaniewska, Domaniewska II oraz Puławska. Ostatecznie do sądu pozwy o wydanie orzeczenia zastępującego uchwałę Walnego Zgromadzenia o podziale Spółdzielni złożyły na przestrzeni lat 2014 do 2017 - Rady Osiedli: Dąbrowskiego, Domaniewska, Wałbrzyska, Domaniewska Nowa i Wilanowska.

- Czy osiedla trwają w swym zamiarze?

MW: - Aktualnie w Sądzie Okręgowym trwają postępowania w sprawie trzech osiedli, bowiem Sąd umorzył postępowanie w odniesieniu do Osiedla Wilanowska i Osiedla Domaniewska na wniosek Rady tego Osiedla. Dodam, że rady osiedli Domaniewska II i Puławska złożyły do Zarządu uchwały z wnioskiem

o wydzielenie tych osiedli ze struktury Spółdzielni i żądaniem zwołania Walnego Zgromadzenia w celu podjęcia stosownej uchwały w tej sprawie.

- W jakim celu osiedla chciały wydzielić się?

MW: - Mówiono o braku zaufania do organów Spółdzielni i jednocześnie o możliwości sprawniejszego i efektywniejszego zarządzania, zwiększenia społecznej, właścicielskiej i gospodarskiej kontroli, a także podejmowania szybkich decyzji inwestycyjnych.

I tak, np. Osiedle Dąbrowskiego sprzeciwiając się podziałowi Spółdzielni w oparciu o wycenę księgową i twierdząc, że taki podział doprowadzi do znacznego uszczuplenia majątku przypadającego na członków tego Osiedla chciałoby „zarobić” na

splacie od innych osiedli za znajdujące się na ich obszarze tereny inwestycyjne oszacowane o zasadę wyceny rynkowej. Z kolei, byli tacy, którzy pytali dlaczego lokale użytkowe w Osiedlu Dąbrowskiego stanowiące wspólność wszystkich członków Spółdzielni, nie miałyby być splecone przez to Osiedle.

- Co stoi na przeszkodzie ustalenia wartości majątku Spółdzielni według cen rynkowych?

MW: - Żadna z rad osiedli nie chciała wyłożyć środków finansowych na opłacenie czynności rzeczoznawcy majątkowego. Nie dokonano zatem rzeczywistego oszacowania majątku Spółdzielni.

- Dlaczego Komisja ds. podziału SM Mokotów podjęła decyzję o zawieszeniu działalności?

MW: - Miasto Stołeczne Warszawa podniosło opłaty za użytkowanie wieczyste terenów inwestycyjnych. Zostały one urealnione do obecnych cen rynkowych. Miasto wykazuje tendencję do przejmowania terenów - wskazując na bezczynność inwestycyjną Spółdzielni. Z tego wynika, że chce te tereny sprzedawać i zagospodarowywać.

Doszliśmy do wniosku, by zamiast dzielić się - lepiej zadbać wspólnie o inwestycje i zwiększenie przychodów, które moglibyśmy rozdysponować sprawiedliwie z myślą o wszystkich członkach Spółdzielni. Jednak wobec braku porozumienia co do zasad podziału, dalsza działalność Komisji stała się bezprzedmiotowa.

Rozmawiał Andrzej Rogiński

Podział okiem życzliwego obserwatora

Andrzej Rogiński

Przyczyny nieporozumień między osiedlami upatruję w naciąganiu kompetencji rad osiedli. Ustawa Prawo spółdzielcze w art. 5. § 1. Brzmi: „Statut spółdzielni powinien określać: [...] 8) zasady podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) oraz pokrywania strat spółdzielni.” Bez posiadania wykazu mienia Spółdzielni trudno określać zasady tworzenia i podziału nadwyżki finansowej. Nadwyżka finansowa,

powstała zgodnie z art. 5. § 2 tejże Ustawy - niezależnie od umiejscowienia mienia Spółdzielni co znaczy obojętnie, na którym osiedlu się znajduje - jest współwłasnością wszystkich członków Spółdzielni. Nadwyżka ta powinna zatem być dzielona przez Walne Zgromadzenie na wniosek Zarządu i kierowana proporcjonalnie do członków Spółdzielni a nie do osiedli. Śledząc przez ostatnich ponad 30 lat funkcjonowanie SM Mokotów odnoszę wrażenie, że

dochody z mienia nie są dzielone sprawiedliwie.

Przypominam, że zgodnie z Ustawą Prawo spółdzielcze, organami spółdzielni są: walne zgromadzenie; rada nadzorcza, zarząd. Oczywiście Statut Spółdzielni może przewidywać istnienie innych organów co nie znaczy, że mają one zastępować czy też w istotny sposób ujmować kompetencje organów ustawowych. Potrzebne jest osiągnięcie balansu kompetencji

między grupą osiedli a Radą Nadzorczą i Zarządem. Wskazuję na odpowiedzialność finansową i karą Zarządu i karą członków Rady Nadzorczej. członkowie rad osiedli nie ponoszą takich konsekwencji.

Inwestycje to kompetencja Walnego, gdzie wnioskodawcą jest Zarząd a Rada Nadzorcza rekomenduje. Rady osiedli mogą wyrażać swoje opinie lecz nie decydować. Ostatecznie bowiem osiągnięty zysk powinien być dzielony między członków.

Zgodnie z Ustawą Prawo spółdzielcze co trzy lata obowiązkowo przeprowadzana jest lustracja. Lustrator dokonał analizy funkcjonowania SM Mokotów w latach 2021 – 2023. Wniósł on zastrzeżenia do Statutu Spółdzielni w części obejmującej Radę Osiedla, tj. § 78 - § 80 i wskazał na potrzebę zmiany w Statucie zgodnie z art. 46, określającym kompetencje Rady Nadzorczej, Ustawy Prawo spółdzielcze.

Zwracam też uwagę na to, że na koszt zarządzania Spółdzielnią składa się koszt funkcjonowania Zarządu oraz administracji wszystkich osiedli. Koszt ten na rachunku członków może być więc odmienny w różnych osiedlach.

Nie jest ważne czy zarządzane zasoby są małe czy duże, ważne jest czy są zarządzane sprawnie. Warto przy tym zauważyć, że spółdzielnia wieloosiedlowa może więcej.

dokończenie na stronie 7



Finanse Spółdzielni

Monika Paciorek, główna księgowa odpowiada na pytania redakcji.

- Jak ocenia Pani sytuację finansową Spółdzielni za okres całego 2025 roku?

- W tym okresie Spółdzielnia uzyskała wynik dodatni, co oznacza nadwyżkę przychodów nad kosztami, na całej działalności w wysokości brutto 2.464.692,07 zł. Wynik finansowy netto na całej działalności Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 1.544.258,07 zł. Należy zaznaczyć, że wynik finansowy na działalności gospodarczej wyniósł 4.695.195,57 zł. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych tzw. pożytki uzyskane z części wspólnych (art. 5.1) zasilały te nieruchomości, na których powstają, natomiast pożytki z art. 5.2 (działalność gospodarcza) są dzielone przez Walne Zgromadzenie. W SM Mokotów pożytki jakie będzie dzielić Walne Zgromadzenie w czerwcu, to kwota 3.342.220,30 zł.

Wskaźniki płynności finansowej informują o zdolności Spółdzielni do terminowego regulowania zobowiązań. Z wyliczonych wskaźników finansowych wynika, że Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej.

- Czy zostały poprawione sprawozdania finansowe z lat ubiegłych?

- Wykonana została korekta sprawozdań zgodnie z wyrokami sądowymi. Korekta dotyczyła lat 2015 - 2017 oraz 2018. Skorygowane sprawozdania zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w latach 2023-2025.

- W latach 2015 – 2017 pojawiła się strata finansowa. Czy została pokryta?

- Tak. Strata za lata 2015 – 2017, w wysokości około 5 mln zł, została pokryta z funduszu zasobowego.

- Ile wynoszą koszty biura Zarządu?

- Koszty Zarządu od roku 2022 obniżyły się z 0,46 zł do 0,39 zł za metr kwadratowy. To znacząca zmiana. Zarząd ciął koszty wszędzie tam gdzie je dostrzegł. Sukces ten wynika z kilku działań. Zmniejszona została liczba pracowników. Zarząd zrezygnował z wynajmowania willi przy ul. Niedźwiedzia na siedzibę biura. Siedziba została przeniesiona do pawilonu przy ul. Balladyny, który znajduje się w zasobach Spółdzielni.

- Jak Spółdzielnia radzi sobie z istnieniem różnych systemów księgowania w osiedlach?

- Każde z osiedli miało inny system księgowy. W związku ze zmianą przepisów podatkowych Spółdzielnia była zobowiązana do ujednolicenia systemu księgowego. W 2025 r. rozpoczęty został proces wdrożenia nowego jednolitego systemu księgowego oraz administracyjnego, który pierwotnie miał zakończyć się w tym samym roku, jednakże – z wielu, różnych powodów – przedłużył się i zakończy się w roku 2026 r. Nowy system księgowo-administracyjny gwarantuje - wymagane ustawowo zmiany takie jak: wystawianie i odbieranie faktur w KSEF, wysyłanie do Urzędu Skarbowego plików JPK nie tylko dot. VAT, ale również ksiąg rachunkowych oraz środków trwałych. Wspomaga w bezpośredniej kontroli nad księgami rachunkowymi oraz usprawnia pracę poszczególnych administracji osiedli, a także poprawia komunikację z mieszkańcami.



PORADY

Kto jest członkiem spółdzielni?

Członkostwo w spółdzielni związane jest bezpośrednio z posiadaniem praw do lokalu.

Członkiem spółdzielni może być osoba fizyczna (nawet jeśli nie ma pełnej zdolności do czynności prawnych) albo osoba prawna, która posiada:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub roszczenie o jego ustanowienie,
- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektywą własności”.

Członkiem Spółdzielni może być jedna osoba lub małżonkowie. W sytuacji, gdy prawo do lokalu przysługuje kilku osobom (np. rodzeństwu, partnerom), członkiem spółdzielni może być jedna wybrana przez nich osoba – za pisemną zgodą pozostałych,

W przypadku lokali stanowiących odrębną własność: właściciel nie staje się członkiem automatycznie, aby nim zostać, musi złożyć deklarację członkowską i zostać przyjęty do spółdzielni na podstawie uchwały zarządu.

Podsumowując, członkostwo w spółdzielni nie zawsze powstaje automatycznie i w niektórych przypadkach wymaga dodatkowych formalności lub wyboru jednej osoby.

Kto ma prawo głosować na walnym?

Prawo do głosowania podczas walnego zgromadzenia ma członek Spółdzielni oraz pełnomocnik członka. Jednakże pełnomocnikiem mogą być tylko określone osoby.

Przed wejściem na salę obrad pracownicy spółdzielni wydają mandaty uprawniające do udziału w głosowaniu. Sprawdzają czy dana osoba aktualnie jest członkiem. Jeśli właściciel lokalu nie jest pewny czy posiada status członka spółdzielni, warto wcześniej skontaktować się ze spółdzielnią i to sprawdzić.

Kto może być pełnomocnikiem członka spółdzielni?

Pełnomocnikiem może być tylko:

- osoba bliska (np. rodzina, ale z wyłączeniem partnera),
- inny członek tej samej spółdzielni,
- adwokat lub radca prawny.
- Dodatkowo:
- pełnomocnictwo musi być na piśmie,
- jedna osoba może reprezentować tylko jednego członka.

Czy pełnomocnik może być wybrany do rady nadzorczej?

Pełnomocnik nie może być wybrany do rady nadzorczej. Członkiem rady nadzorczej może

być wyłącznie członek spółdzielni. Rada nadzorcza jest organem spółdzielni, który podejmuje uchwały o istotnym znaczeniu prawnym i gospodarczym w imieniu ogółu członków spółdzielni.

Czy pełnomocnik może brać udział w głosowaniu za udzieleniem absolutorium?

Tak, pełnomocnik może głosować w sprawie absolutorium – oddaje głos w imieniu członka spółdzielni. Taki głos oznacza ocenę pracy zarządu, tak jakby została wyrażona osobiście przez członka.

Czy pełnomocnik może brać udział w głosowaniu w sprawie wyboru do rady nadzorczej?

Nie, pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu nad wyborem ani odwołaniem członków rady nadzorczej. W takich sprawach głosować można tylko osobiście.”

Czy posiadacz praw do kilku mieszkań w spółdzielni posiada kilka głosów na walnym?

Nie, w spółdzielni obowiązuje zasada „jeden członek – jeden głos”. Oznacza to, że niezależnie od liczby mieszkań, każdemu członkowi przysługuje tylko jeden głos na walnym zgromadzeniu.

Dla porównania – w spółkach handlowych liczba głosów zależy od liczby udziałów, bo ich celem jest pomnażanie kapitału. Spółdzielnia działa inaczej – jej

celem jest zaspokajanie potrzeb członków, dlatego tu liczą się ludzie, nie kapitał. Stąd wywodzi się określenie: „Spółki to kapitał, spółdzielnie to ludzie”.

Czy rezygnacja z członkostwa ma wpływ na podział nadwyżki finansowej w spółdzielni?

Tak, pośrednio ma znaczenie. Nadwyżka finansowa w spółdzielni jest przeznaczana na potrzeby członków i zasobów spółdzielni, najczęściej na fundusz remontowy lub inne wydatki wspólne, a jej podział odbywa się według zasad przyjętych przez walne zgromadzenie.

W praktyce oznacza to, że im mniej członków związanych jest z danym osiedlem, tym mniejszy udział tego osiedla w podejmowaniu decyzji i w podziale środków wspólnych.

Dlatego rezygnacja z członkostwa nie jest obojętna – zmniejsza wpływ danej grupy mieszkańców na sposób rozdysponowania nadwyżki finansowej w spółdzielni.

Czy założenie księgi wieczystej zawsze oznacza wyodrębnienie lokalu do pełnej własności?

Nie, założenie księgi wieczystej nie musi oznaczać wyodrębnienia lokalu. Księgę wieczystą można założyć także dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, bez przekształcania go w odrębną nieruchomość. Wyodrębnienie lokalu to osobna procedura – dopiero ona powoduje powstanie pełnej własności lokalu jako samodzielnej nieruchomości.

Cel stanowi różnicę działalności spółdzielni od działalności dewelopera

Deweloperem jest przedsiębiorca, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – o czym mówi Ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego – na podstawie umowy deweloperskiej zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Celem przedsiębiorcy jest zysk a celem spółdzielni jest m.in. zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Spółdzielnia realizuje swój cel poprzez budowę mieszkań zarówno w systemie spółdzielczym jak i deweloperskim. Budynki większości osiedli spółdzielczych powstały ponad 40 lat temu, gdy system deweloperski nie istniał. Właścicielem mieszkania w systemie spółdzielczym jest spółdzielnia mieszkaniowa a członek spółdzielni posiada ograniczone prawo do lokalu. Istnieje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – członek spółdzielni może je sprzedać, wynająć, jego spadkobierca może je dziedziczyć. Aktualnie większość członków SM „Mokotów” posiada spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Właścicielem

mieszkania w systemie deweloperskim zostaje jego nabywca. Posiada on pełną własność działki i budynku w częściach wspólnych.

Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni realizowane jest również poprzez zarządzanie zasobami czyli wykonywanie funkcji eksploatacyjnej.

W jaki sposób spółdzielnia może – w ramach zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – poprawić stan techniczny budynków. Istnieją dwie możliwości. Pierwszą jest znaczące podwyższenie miesięcznych odpisów na fundusz remontowy. To rozwiązanie jednak mocno uderza w kieszeń spółdzielców. Dlatego wiele spółdzielni, szczególnie gdy dysponują nieruchomością, której nie muszą kupować, decyduje się na podjęcie inwestycji w systemie deweloperskim. Od przedsiębiorcy – dewelopera różni je więc cel. Zysk z inwestycji zazwyczaj przeznaczony zostaje na fundusz remontowy, ale może być wykorzystany na obniżenie kosztów gospodarki zasobami co w obu

przypadkach oznacza mniejsze obciążenie miesięcznych opłat z tytułu utrzymania mieszkania.

Nabywcą mieszkania od spółdzielni, która wybuduje je w systemie deweloperskim może być każdy kto wyłoży pieniądze. Wśród nabywców mogą być członkowie spółdzielni, którzy chcą polepszyć swoje warunki mieszkaniowe dzięki większemu mieszkaniu czy nowszemu, lepiej zaprojektowanemu. A więc i w tym przypadku istnieje różnica celu pomiędzy spółdzielnią a deweloperem.

Podsumowując powyższe należy stwierdzić, że spółdzielnia

realizuje obowiązek zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez dostarczanie nowych mieszkań, gospodarowanie zasobami mieszkaniowymi, w tym podejmowanie remontów i modernizacji substancji. W tym celu spółdzielnia może wznosić budynki mieszkalne zarówno w systemie spółdzielczym jak i deweloperskim.

W dyskursie publicznym pojawia się czasem pejoratywne określenie spółdzielni jako dewelopera – wyzyskiwacza zabudowującego przestrzeń. To zwyczajny fejk. Rozpowszechniający takie poglądy działają na szkodę ogółu członków spółdzielni.

Spółdzielnie wnosząc nowe budynki mieszkalne, niezależnie od systemu, z reguły dbają o to by w ich parterach zlokalizować lokale użytkowe. Wynajem lokali użytkowych przez długie lata przynosi dochód, który spółdzielnia przeznacza na fundusz remontowy bądź dopłaca do kosztów gospodarki zasobami. Ponadto spółdzielnie zapewniają sobie świadczenie usług na powstającej wspólnoty mieszkaniowej co również przynosi jej dochód. Służy to więc zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, który jest podstawowym celem funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych.

Andrzej Rogiński

Zalecenie

W związku z obowiązującym prawem i zaleceniami lustracji Spółdzielni istnieje konieczność poprawienia błędów w statucie poprzez wskazanie Rady Nadzorczej jako organu kompetentnego do podejmowania uchwał dotyczących planów gospodarczo-finansowych.



Solidaryzm spółdzielczy

dokończenie ze strony 1

Rada jest organem kolegiальnym, a więc jej siłą powinno być merytoryczne ścieranie się argumentów, wzajemne słuchanie oraz gotowość do szukania rozwiązań, które będą korzystne dla całej spółdzielni. Szczególnie istotne jest radzenie sobie w sytuacji, w której poszczególni członkowie rady traktują swoją funkcję jako reprezentowanie wyłącznie interesów własnego osiedla i najbliższego otoczenia. Członek rady nadzorczej powinien oczywiście znać problemy swojego osiedla, ale przy podejmowaniu decyzji musi

kierować się zasadą równości członków oraz dobrem całej spółdzielni, szukając rozwiązań sprawiedliwych, wyważonych i możliwych do zaakceptowania przez całą wspólnotę. Dla mnie właśnie wytrwałość w znajdowaniu kompromisowego rozwiązania, cierpliwość wysłuchania wszystkich argumentów, kończenia bezowocnych wątków – to najważniejsze osiągnięcia naszej Rady Nadzorczej.

W mojej ocenie członkostwo w radzie nadzorczej spółdzielni mieszkaniowej powinno być rozumiane nie jako funkcja prestiżowa, lecz jako zobowiązanie

do uczciwej, bezstronnej i odpowiedzialnej pracy na rzecz wspólnoty. To umożliwia realizację celów spółdzielczych, gotowości do współpracy, poszanowania głosu mieszkańców, dbania o transparentność oraz w podejmowania decyzji służących wspólnemu dobru. Dzięki temu spółdzielnia może być nie tylko administratorem budynków, ale prawdziwą wspólnotą ludzi, którzy razem troszczą się o swoje otoczenie i ponoszą za nie wspólną odpowiedzialność.

Kinga Jabłonowska-Hieronimczuk,
członkini Rady Nadzorczej

Nie przegap

dokończenie ze strony 1

Pełnomocnictwa muszą zostać złożone w siedzibie administracji lub Biura Zarządu nie później niż na 3 dni przed rozpoczęciem się pierwszej części Walnego Zgromadzenia SM MOKOTÓW.

Materiały będące przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia – tj. sprawozdania i projekty uchwał są dostępne, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, dla każdego członka spółdzielni w Biurze Zarządu oraz w biurach poszczególnych administracji osiedli w godzinach ich pracy oraz na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mokotów” – <https://smmokotow.com.pl/>

Członkowie mają prawo zgłaszać projekty uchwał i żądania, o których mowa w art. 8³ ust. 10 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w terminie do 15 dni przed dniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia. Projekt uchwały zgłaszanej przez członków spółdzielni musi być poparty przez co najmniej 10 członków. Dotyczy to w szczególności zgłaszania kandydatur do Rady Nadzorczej. Karty do zgłaszania znajdują się na stronie internetowej Spółdzielni <https://smmokotow.com.pl/>.

Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed pierwszą częścią Walnego Zgromadzenia.

Podział okiem życzliwego obserwatora

dokończenie ze strony 4

Pozyskanie lepszych wykonawców robót, uzyskanie niższych cen zakupu usług i towarów zależy bowiem od skali zamówień. W relacjach z urzędem dzielnicy łatwiej jest dużej bo ma argument liczby mieszkańców, którzy są wyborcami.

Nie przekonują mnie opinie o możliwości sprawniejszego zarządzania przez osiedle. Przecież osiedla zarządzają się same

a nie są zarządzane przez Zarząd Spółdzielni. Natomiast jeśli idzie o podejmowanie szybkich decyzji inwestycyjnych to proces inwestycyjny ma swój bieg określony przepisami. Osiedle Dąbrowskie go nie ma terenów inwestycyjnych ale za pewien czas nastąpi śmierć techniczna znajdujących się tam budynków i trzeba będzie pomyśleć o zapewnieniu mieszkań, które jednak wybudować da się na terenie innego osiedla Spółdzielni.

Dobra spółdzielnia to ta, której członkowie dbają o to by dobrą była.

Rekomendacje

- Każde osiedle i każda nieruchomości ma prawo do odłączenia się ze Spółdzielni.

- Podjęcie uchwały o wydzielaniu się ze Spółdzielni winno być poprzedzone Oceną Realizacji Skutków i podaniem jej do wiadomości członków struktury przygotowującej się do wydzielania.

- Wnioskodawcy wydzielania się przedkładają uchwałę o zamiarze wydzielania się co stanowić będzie wskazówkę dla przygotowania planu podziału Spółdzielni poprzez wydzielanie się jej części.

- Wobec wystąpienia odmiennych zasad wydzielania się konieczne jest wypracowanie jednolitych zasad dla całej Spółdzielni oraz przygotowanie planu podziału.

- Warunkami koniecznymi do przystąpienia do procesu wydzielania są: Wycofanie z sądu wszystkich wniosków osiedli o wydzielanie;

Ustalenie wartości majątku Spółdzielni wg cen rynkowych w odniesieniu do naniesień i gruntów bez naniesień; Wdrożenie spójnego, jednolitego systemu księgowania w Spółdzielni; Publikacja jednolitych zasad podziału, informacji o składnikach majątku wspólnego wszystkich członków – zgodnie z regulacjami zawartymi w ustawach dotyczących spółdzielni.

- Należy kierować się zasadą solidaryzmu spółdzielczego, aby jeden nie żył kosztem innego ale każdy pomagał każdemu.

Regulacja gruntów, FEnKS, regulaminy

dokończenie ze strony 2

To bardzo ważna i odpowiedzialna (także pod względem finansowym) funkcja. Stąd potrzeba sprecyzowania zasad na kogo ta odpowiedzialność może być okresowo cedowana i jak wyglądać mają kwestie wynagrodzenia.

Pracujemy już nad ostatecznym kształtem regulaminu wspólnych zakupów towarów i usług. W biznesie funkcjonuje zasada, że ten kto kupuje

więcej ten jednostkowo mniej płaci. Aż się prosi by tak duża Spółdzielnia jak nasza korzystała finansowo z efektu skali zakupów. Uważam, że warto by jednostki organizacyjne naszej Spółdzielni dokonywały wspólnych zakupów. A co ważniejsze, chcemy, aby cały proces zakupowy, od ogłoszenia zapytania ofertowego po ostateczny wybór usługodawcy/sprzedawcy, był transparentny. Stąd nasze zainteresowanie platformami zakupowymi.

Regulamin ten zamierzamy przyjąć do końca kadencji.

Regulaminów przyjętych przez Radę Nadzorczą jest oczywiście zdecydowanie więcej, ale jak zaznaczyłam na wstępie, odsyłam wszystkich zainteresowanych do Sprawozdania Rady Nadzorczej, które przedstawimy na najbliższym Walnym.

**Dorota Kicińska,
przewodnicząca
Rady Nadzorczej**



Godzenie rozbieżnych interesów wymaga wzajemnego zrozumienia

dokończenie ze strony 3

W chwili obecnej, to członkowie komitetów domowych poszczególnych budynków sami wnioskują o korzystanie z różnych form dofinansowania. Dlatego też Zarząd przygotował projekt nowej uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, która uwzględni przedmiotowe wnioski. Co istotne, projekt ten został (jednomyślnie) pozytywnie zaopiniowany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

- Co wynika z przeglądu możliwości inwestycyjnych?

- Spółdzielnia posiada ogromny potencjał inwestycyjny, który przez ostatnich kilkanaście lat nie był wykorzystywany. Aktualnie prowadzone są rozmowy nt. inwestycji na terenie osiedli Domaniewska, Domaniewska II i Wałbrzyska. Najbardziej zaawansowane są rozmowy dotyczące terenu inwestycyjnego

u zbiegu ulic Domaniewskiej i Modzelewskiego od wschodniej strony.

Co do zasady realizacja inwestycji wiąże się z osiągnięciem jednorazowego zysku, który może być przeznaczony np. na pokrycie kosztów remontów budynków mieszkalnych. Nie mniej ważne jest jednak również prawo własności nowych lokali użytkowych, które - przez długie lata - będą mogły przynosić Spółdzielni przychody z tytułu najmu.

- W jakim celu postanowiono ujednolicić system księgowy?

- Podstawowym celem jest dostosowanie do obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości, zobowiązujących do zapewnienia głównej księgowej bezpośrednio kontroli nad księgami.

- Czy to prawda, że został powiększony teren Spółdzielni, do tego jeszcze podobno bez kosztów?

- Tak. Przybyło nam prawie 500 m kwadratowych gruntu przy ul. A. Kraushara, które zasiedzieliśmy. Potwierdza to prawomocny wyrok sądu z 2025 roku.

- Każdemu członkowi Spółdzielni przysługuje prawo udziału w Walnym Zgromadzeniu. Dlaczego warto skorzystać z tego prawa?

Udział w Walnym Zgromadzeniu umożliwia każdemu członkowi zdobycie wiedzy o najważniejszych sprawach związanych z funkcjonowaniem spółdzielni, w tym w szczególności wiedzy na temat sytuacji finansowej w jakiej się ona znajduje. Nie mniej ważna jest również możliwość oceny działań podejmowanych przez członków Rady Nadzorczej i Zarządu oraz realny wpływ na co się będzie w niej działało w najbliższej przyszłości. Innymi słowy, warto wiedzieć czy „firma” pod nazwą SM Mokotów, której członkowie są jej

quasi „współwłaścicielami” ma się dobrze czy źle - i z czego to wynika.

Z sytuacją Spółdzielni można się szczegółowo zapoznać, analizując sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Zarządu i Rady Nadzorczej, które są dostępne w Biurze Zarządu, we wszystkich administracjach oraz na stronie internetowej www.smmokotow.com.pl. Jeśli jednak członek naszej Spółdzielni nie jest pasjonatem dokumentacji tego typu, to właśnie podczas Walnego Zgromadzenia prezentowana jest ich skondensowana wersja w sposób dużo łatwiej przyswajalny. Niestety zdecydowania większość członków spółdzielni nie interesuje się tymi sprawami, które mają bezpośredni wpływ na ich codzienne życie twierdząc, że nie mają oni realnego wpływu na to co się dzieje w spółdzielni. Nie mogę się z tym zgodzić, gdyż to właśnie Walne Zgromadzenie

jest tym miejscem, w którym ustala się realny kształt Spółdzielni i ważny jest głos każdego jej członka, czego dowód mieliśmy podczas nie tak dawnego wyboru członków do Rady Nadzorczej, gdzie o tym, że jeden z kandydatów nie dostał się do tego organu zdecydował dosłownie jeden głos. Co ciekawe, podczas najbliższego Walnego Zgromadzenia, które odbędzie się w dniach 10-18 czerwca br. wybrani mają zostać członkowie Rady Nadzorczej, którzy będą współkreowali oblicze Spółdzielni przez najbliższe trzy lata. Chociażby z tego powodu warto poświęcić swój czas, aby oddać swój głos na te osoby, które wzbudzą największe zaufanie. Podsumowując, jeśli chcemy żeby w naszej Spółdzielni działało się dobrze, to powinniśmy m.in. wziąć udział w najbliższym Walnym Zgromadzeniu, do czego serdecznie zachęcam.



UNIQA numerem jeden na rynku ubezpieczeń dla sektora mieszkalnictwa w Polsce.

Sprawdź, naszą ofertę

Pakiet dla spółdzielni mieszkaniowych i innych podmiotów zarządzających budynkami wielomieszkaniowymi
Obejmuje ochronę mienia od zdarzeń losowych (np. pożar) oraz odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe z zarządzania nieruchomościami. Dodatkowo obejmuje usługi assistance, ochronę prawną i klauzulę katastroficzną.



Ubezpieczenie odpowiedzialności członków władz spółdzielni mieszkaniowej

Ubezpieczenie obejmuje odpowiedzialność zarządu i za szkody wyrządzone osobom trzecim lub spółdzielni oraz koszty, które spółdzielnia poniosła lub jest zobowiązana ponieść na pokrycie szkody wyrządzonej przez osobę ubezpieczoną.

Pakiet dla właścicieli budynków wielomieszkaniowych

Ubezpieczenie obejmuje ochronę mienia budynku, odpowiedzialność cywilną względem osób trzecich, zabezpiecza naprawy lub wymianę szyb i sprzętu elektronicznego oraz usługi assistance oferujące szybką pomoc techniczną w sytuacjach awaryjnych.

Obowiązkowe ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej zarządców nieruchomości

Ubezpieczenie dla przedsiębiorców prowadzących działalność gospodarczą. Obejmuje kompleksową ochronę OC za szkody wyrządzone w związku z zarządzaniem nieruchomościami.

Bezpieczne Mieszkanie - ubezpieczenie mieszkania i domu dla mieszkańców zasobów mieszkaniowych

To kompleksowa ochrona skierowana do mieszkańców zasobów spółdzielni i wspólnot mieszkaniowych. Dostępne czterech wariantach: Bezpieczny (stałe elementy i ruchomości domowe), Bezpieczny Plus (konstrukcja budynku tzw. „Mury”), Bezpieczna Rodzina (Następstwa Nieszczęśliwego Wypadku), Bezpieczny Nagrobek (w przypadku zdarzeń losowych lub wandalizmu).

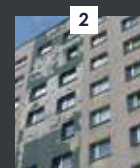
Chcesz poznać szczegóły, napisz do nas: przedstawicielstwo.warszawa6@uniqa.com.pl

UNIQA Przedstawicielstwo w Warszawie, ul. Indry Gandhi 27, 02-776 Warszawa, tel. 22 859 72 48

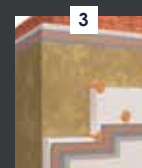
PROFESJONALNE SYSTEMY RENOWACJI ELEWACJI !



NAPRAWY
PROSTE



NAPRAWY
ZŁOŻONE



DOCIEPLENIA
NA OCIEPLENIU



www.bolix.pl

TRZYWARIANTOWY, ZOPTYMALIZOWANY TECHNOLOGICZNIE,
KOMPLETNY I PRZETESTOWANY PROGRAM NAPRAW
I RENOWACJI OCIEPLEŃ FIRMY **BOLIX**



dentim

uśmiech staje się piękny

- Stomatologia
- Chirurgia
- Implanty
- Medycyna estetyczna



Al. Niepodległości 19 781 733 824
www.dentimgabinety.pl

techem

**RADIOWA
CZUJKA DYMU**

RADIO 4
KOMPATYBILNY
z TSS 3.0



SYSTEM SAMOKONTROLI
i monitoring co 2 tyg.



WYMAGANE CERTYFIKATY



DETEKCJA DYMU FOTOOPTYCZNA



TEST SYGNAŁÓW
OSTRZEGAWCZYCH



Ostrzegawczy Sygnał Świetlny
przycisk TEST

SKUTECZNA OCHRONA PRZED POŻAREM!

Techem — Techniki Pomiarowe Sp. z o.o.

ul. Jana Olbrachta 94, 01-102 Warszawa

Infolinia: +48 32 724 05 25

Email: bok@techem.pl • www.techem.pl