

**Informacja dla Walnego Zgromadzenia w dniu 4.06.2025 r.
w sprawie realizacji wniosków z lustracji pełnej
działalności Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM za lata 2020-2022**

Lustracja pełna działalności Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej WARDOM za okres od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2022 roku została przeprowadzona przez lustratorów Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 03 lipca do 29 września 2023 r.

Na podstawie Protokołu z przeprowadzonej lustracji Związek Rewizyjny sporządził List polustracyjny z dn. 23.10.2023 r. zalecający organom Spółdzielni rozważenie podjęcia następujących działań:

- 1. Usunąć wykazane w trakcie wizytacji zasobów mankamenty w ich utrzymaniu.*
- 2. Kontynuować działania windykacyjne w celu eliminacji powstałych zadłużeń.*

Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 271/2024 z dnia 5 czerwca 2024 r. Zalecenia polustracyjne zostały przyjęte do realizacji.

Zarząd SBM WARDOM, zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze, przekazuje Walnemu Zgromadzeniu informację o sposobie realizacji zaleceń zawartych w Liście polustracyjnym skierowanym do naszej Spółdzielni.

- 1. Usunąć wykazane w trakcie wizytacji zasobów mankamenty w ich utrzymaniu.*

Mankamenty wyszczególnione w Protokole z przeprowadzonej lustracji oraz w załącznikach nr 5/12 oraz 5/12/1 do Protokołu zostały zweryfikowane przez pracowników Spółdzielni. Część usterek została już usunięta, część prac ujęto w planie remontowym poszczególnych nieruchomości lub przeznaczono do bieżącej realizacji.

Przykładowo usunięto miejscowe zabrudzenia elewacji, które występowały na budynkach przy ul. Zgrupowania AK Żmija 13A i Botewa 10 oraz odnowiono powłoki malarskie ślusarki balustrad schodowych wejściowych przy ul. Myśluborskiej 93 C. W budynkach przy ul. Przy Agorze 11c i 13b dokonano wymian pakietów szklanych i usunięto zacieki.

W ramach bieżącej konserwacji w 2025 r. planowane jest wykonanie wymiany odparzonych płytek cokołu przy przedsionku w budynku ul. Przy Agorze 11C, naprawy miejscowych nierówności kostki chodników i parkingów przy ul. Dąbrowskiej 8 czy też naprawy miejscowych złuszczeń powłok malarskich.

Z kolei w planie remontów na 2025 r. ujęto m. in remont klatek schodowych w budynku ul. Krysta 3 w ramach którego przeprowadzona zostanie wymiana stolarki okiennej oraz odnowienie ścian klatek schodowych, których uszkodzenia odnotowano w protokole lustracji.

Szczegółowy zakres realizacji uwag wyszczególnionych w protokole lustracji stanowi załącznik do niniejszej informacji.

2. Kontynuować działania windykacyjne w celu eliminacji powstałych zadłużeń.

Na ogólną liczbę 3207 lokali mieszkalnych według stanu na 31.12.2024 roku z opłatami zalegało 1000 mieszkańców, co stanowi 31,18% niepłacących w pełni za lokale mieszkalne.

Ogólna wartość zadłużeń użytkowników w opłatach za używanie lokali i garaży wzrosła z kwoty 1 524 543,32 zł na dzień 31.12.2023 r. do kwoty 1 697 986,06 zł na dzień 31.12.2024 r. (o 11,37%). Zmniejszył się natomiast procentowy udział zadłużeń na koniec roku w stosunku do rocznego wymiaru opłat z 4,32% do 4,25%.

Zgodnie z obowiązującym Regulaminem zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w SBM WARDOM stosowano kilkietapowy tryb postępowania windykacyjnego.

Dwukrotnie w ciągu roku – w marcu i wrześniu, kierowano przypomnienia o zapłacie do wszystkich zalegających z opłatami niezależnie od wysokości zadłużenia, a w grudniu – potwierdzenia salda do wszystkich uprawnionych do lokali i miejsc postojowych.

Ponadto do osób posiadających dwumiesięczne zadłużenie kierowano pisemne wezwania do zapłaty. W sytuacji braku reakcji na wezwanie i niepodjęcia przez zadłużonego kontaktu w celu uzgodnienia warunków spłaty należności wysyłano przedsądowe wezwania do zapłaty. W 2024 r. wysłano 1841 przypomnień i 403 wezwania do zapłaty, w tym: 2095 lokale mieszkalne, 149 lokale użytkowe oraz 162 monity ostateczne, w tym: 151 lokale mieszkalne, 11 lokale użytkowe.

Z osobami, które wystąpiły z prośbą o wyrażenie zgody na ratalną spłatę zadłużenia Zarząd spisał stosowne porozumienia w 2024 r. – 45 porozumień, w tym: 43 na lokale mieszkalne i 2 na lokale użytkowe.

W kolejnym etapie postępowania występowano na drogę sądową z pozwami o zasądzenie należnych kwot od osób, które nie poczyniły żadnych kroków związanych ze spłatą zadłużenia lub nie dotrzymały uzgodnionych warunków ratalnej spłaty.

Ogółem skierowano do sądu 30 pozwów, w tym 23 dotyczących lokali mieszkalnych i 7 dotyczących lokali użytkowych.

Wobec braku dobrowolnych wpłat zasądzonych kwot skierowano do egzekucji komorniczej po uzyskaniu klauzuli wykonalności 4 nakazy zapłaty.

Na każdym etapie procedury windykacyjnej Zarząd Spółdzielni przyjmował i akceptował wnioski zadłużonych osób o rozłożenie spłaty zaległości w ratach i ugodowe zamknięcie sprawy.

W przypadku 1 lokalu mieszkalnego, wobec którego prowadzono egzekucję ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu od 2019 r., procedury komornicze wstrzymała pandemia, a w 2021 r. postępowanie egzekucyjne zostało przerwane na skutek śmierci właścicielki lokalu. Spółdzielnia złożyła wniosek do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku. Sprawa jest w toku, postępowanie komornicze zostało zawieszona do czasu ustalenia spadkobierców.

Z-ca Prezesa Zarządu
SBM WARDOM


Krzysztof Mucha

Z-ca Prezesa Zarządu
SBM WARDOM


Anna Dragan

PREZES ZARZĄDU
SBM WARDOM


Mirosław Łyko

Zestawienie realizacji uwag dot. stanu techniczno-estetycznego zasobów wyszczególnionych w Protokole Iustracji pełnej za lata 2020-2022

załącznik do Informacji dla Walnego Zgromadzenia

KLATKI SCHODOWE – zał. 5/12 do Protokołu									
Lp.	ADRES BUDYNKU	POWŁOKI MALARSKIE	UBYTKI TYNKU	NAPISY I ZABRUDZENIA	INSTALACJA ELEKTRYCZNA	OKNA NA KLATKACH SCHODOWYCH	SAMOZA MYKACZE	PIWNICE	
1.	ul. Ch. Botewa 10 dzielnica Białołęka	Stan BARDZO DOBRY Korozyja portali wind przy posadzce Realizacja na bieżąco	Stan DOBRY	Stan DOBRY Zabrudzenia wynikające z eksploatacji	Stan DOBRY	Stan DOBRY -Okna pvc	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Głównie GARAŻ -Stan DOBRY Miejscowe ubytki ścian	
2.	ul. Myśliborska 93C dzielnica Białołęka	Stan DOBRY -Miejscowe łuszczenie powłok malarskich Realizacja na bieżąco	Stan DOBRY -Punktowe uszkodzenia	Stan DOBRY -Zabrudzenia wynikające z eksploatacji	Stan DOBRY -Zaplanowana modernizacja instalacji oświetlenia - czujki ruchu, żarówki LED Modernizacja zaplanowana na lata 2025-2030	Stan DOBRY -okna pcv	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Głównie GARAŻ -Stan DOBRY. Ubytki i spękania posadzki, pomalować niewidoczne linie segregacji ruchu Realizacja na bieżąco	
3.	ul. J. Kochanowskiego 53 dzielnica Bielany	Stan DOBRY -Miejscowe łuszczenie i uszkodzenia powłok malarskich; sugerowany remont. Realizacja na bieżąco	Stan DOBRY -Punktowe uszkodzenia	Stan DOBRY -Zabrudzenia wynikające z eksploatacji	Stan DOBRY -zaplanowana modernizacja instal. oświetlenia-czujki ruchu, żarówki LED	Stan DOBRY - okna pcv	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Komórki lokatorskie -Stan DOBRY Zabrudzenia wynikające z eksploatacji, czysto	
4.	Ul. Zgrupowania Żmija 13A dzielnica Bielany	Stan BARDZO DOBRY -Przeprowadzono remont w 2022r.	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY -słusarka aluminiowa	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Stan DOBRY: GARAŻ Spękania posadzki Komórki lokatorskie, czysto	
5.	ul. Przy Agorze 11C dzielnica Bielany	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2022r; łuszczenia, purchle na przedostatniej kondygnacji Realizacja na bieżąco	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2022r.	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2022r.	Stan DOBRY	Stan DOBRY -słusarka stalowa; Spękania i zacieki pakietów szklanych Wymieniono pakiety szklane, zlikwidowano zacieki	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Głównie GARAŻ-stan DOBRY Spękania posadzki Kraty odpływów -wymiana Czysto Wykonano częściowo naprawy	

6.	ul. Przy Agorze 13B dzielnica Bielany	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY Zabrudzenia wynikające z eksploatacji	Stan DOBRY	Stan DOBRY -ślusarka stalowa : Spękania i zacieki pakietów szklany Wymieniono pakiety szklane, zlikwidowano zacieki	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Głównie GARAŻ -stan DOBRY Spękania posadzki Czysto Wykonano częściowo naprawy
7.	ul. W. Reymonta 17 dzielnica Bielany	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2021r.	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2021r.	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2021r.	Stan DOBRY Wykonano modernizację oświetlenia	Stan DOBRY -ślusarka stalowa Spękania i zacieki sz łyb Wymieniono pę knięte szyby	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Stan DOBRY: zabrudzenia wynikające z eksploatacji, Czysto
8.	ul. M. Dąbrowskiej 8 dzielnica Bielany	Stan DOBRY Miejscowe łuszczenie powłok malarskich Usuwane na bieżąco	Stan DOBRY Nieliczne spękania tynku Usuwane na bieżąco	Stan DOBRY Zabrudzenia wynikające z eksploatacji; Klatka wymaga malowania, odświeżenia	Stan DOBRY	Stan DOBRY -okna pvc oraz luksfery	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Stan DOBRY – komórki lokatorskie – zabrudzenia wynikające z eksploatacji, czysto
9.	ul. Jana Krysta 3 dzielnica Wola	Stan DOSTATECZNY łuszczenie powłok – KLATKI wymagają remontu Ujęto w planie remontowym na 2025r.	Stan DOSTATECZNY nieliczne pęknięcia i ubytki KLATKI wymagają remontu Ujęto w planie remontowym na 2025r.	Stan DOSTATECZNY: Duże zabrudzenia wynikające z eksploatacji - KLATKI wymagają remontu Ujęto w planie remontowym na 2025r.	Stan DOBRY - uporządkować indywidualne przewody instalacji tv, kablowek w korytarzach Do usunięcia w ramach bieżącej konserwacji	Stan DOBRY -okna drewniane, nieliczne uszkodzenia ościeżnic i skrzydeł Ujęto w planie remontowym na 2025r.	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Stan DOBRY: komórki lokatorskie zabrudzenia wynikające z eksploatacji, czysto
10.	ul. Wolfkego 12 dzielnica Bemowo	Stan BARDZO DOBRY -przeprowadzono remont w 2022r.	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2022r.	Stan DOBRY -przeprowadzono remont w 2022r.	Stan DOBRY -przeprowadzono modernizację oświetlenia w 2022r.	Stan DOBRY -okna pvc	Firmy „GEZE” SPRAWNE	Stan DOBRY: komórki lokatorskie – zabrudzenia wynikające z eksploatacji, czysto

BUDYNEK I OTOCZENIE – zał. 5/12/1 do Protokołu						
Lp.	ADRES BUDYNKU	ELEWACJA BUDYNKU	DOJŚCIA DO BUDYNKU	URZĄDZENIA ZABAWOWE	KONTENERY NA ŚMIECI	CZYSTOŚĆ OTOCZENIA
1.	ul. Ch. Botewa 10 dzielnica Białołęka	Stan DOBRY Miejsce zabrudzenia elewacji – Zabrudzenia elewacji usunięto łuszczące powłoki malarskie ślusarki balustrad loggii Powierzchnie balkonów i loggii jako powierzchnie przynależne do lokalu należą do konserwacji przez właściciela mieszkania	Stan DOBRY	Zlikwidowano plac zabaw	Odpady zmieszane Pojemniki typu „BÓBR” + odpady segregowane Pojemniki typu „DZWON”	Stan DOBRY, Czysto, Zadbana zieleni, nowe nasadzenia (m.in. po likwidacji placu zabaw
2.	ul. Myśliborska 93C dzielnica Białołęka	Stan DOBRY łuszczące powłoki malarskie ślusarki balustrad schodów wejściowych - Usunięto	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BÓBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni
3.	ul. J. Kochanowskiego 53 dzielnica Bielany	Stan DOBRY Miejsce zabrudzenia elewacji ; łuszczące się powłoki malarskie elewacji i ścian loggii- wyremontowano w 60 % całości ; łuszczące się powłoki malarskie ślusarki przedsiionków wejściowych Usunięto	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BÓBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni
4.	Ul. Zgrupowania Żmija 13A dzielnica Bielany	Stan DOBRY Zniszczone drzwi do pomieszczenia gospodarczego ; graffiti na południowej elewacji Usunięto	Stan DOBRY	Brak	Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BÓBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni

5.	ul. Przy Agorze 11C dzielnica Bielany	Stan DOBRY Odpzarzone płytki cokołu przy przedsiönku Ujęto do usunięcia w ramach bieżącej konserwacji na 2025r. Złuszczenia powłok malarskich żaluzji garażu, graffiti od strony pasażu – Ujęto do usunięcia w ramach bieżącej konserwacji na 2025r.	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni
6.	ul. Przy Agorze 13B dzielnica Bielany	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Stan DOBRY Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BÓBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni
7.	ul. W. Reymonta 17 dzielnica Bielany	Stan DOBRY Miejscowe zabrudzenia elewacji , złuszczenia powłok malarskich i zacieki ; Nieliczne spękania szyb balustrad loggii Ujęto w planie remontowym na 2025r.	Stan DOBRY Do wymiany na kostkę, Spękany beton progów wrót do komór śmieciowych nr 2,3 i 4 Ujęto do usunięcia w ramach bieżącej konserwacji na 2025r.	Stan DOBRY	Stan DOBRY Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BÓBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni
8.	ul. M. Dąbrowskiej 8 dzielnica Bielany	Stan DOBRY Trwa remont- docieplenie ścian i odnowa balkonów	Stan DOBRY Miejscowe nierówności kostki chodników i parkingu Ujęto do usunięcia w ramach bieżącej konserwacji na 2025r.	Stan DOBRY	Stan DOBRY Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BÓBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni
9.	ul. Jana Krysta 3 dzielnica Wola	Stan DOBRY Łuszczenie powłok malarskich , zacieki przy obróbkach blacharskich. Usuwanie na bieżąco	Stan DOBRY Miejscowo zapadnięta nawierzchnia z kostki na drodze wewnętrznej – Usunięto. Konserwacja na bieżąco	Stan DOBRY	Stan DOBRY Odpady zmieszane - pojemniki typu „BÓBR” + odpady segregowane pojemniki typu „DZWON”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zieleni

10.	ul. Wolfkego 12 dzielnica Bemowo	Stan DOBRY Miejscowe zabrudzenia elewacji, ubytki tynku na balustradach loggii Usunięto. Konserwacja na bieżąco.	Stan DOBRY	Stan DOBRY	Odpady zmieszane + odpady segregowane Pojemniki typu „BOBR”	Stan DOBRY Czysto, zadbana zielen
-----	-------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------	-------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

Z-ca Prezesa Zarządu
SBM WARDOM

Krzysztof Mucha

Z-ca Prezesa Zarządu
SBM WARDOM

Anna Dragan

Z-ca Prezesa Zarządu
SBM WARDOM

Paweł Łyko