



SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU

Wrocław – Maj 2026

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „PIAST” we Wrocławiu, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 50 ust. 1 pkt 9 Statutu - przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku oraz o sytuacji ekonomiczno-finansowej na dzień 31 grudnia 2025 r.

W 2025 roku Zarząd działał w następującym składzie:

- Anna Kondrasiuk** — Prezes Zarządu
Waldemar Chudzik — Zastępca Prezesa Zarządu (funkcja pełniona do dnia 23 czerwca 2025 r.)
Renata Kubasiak — p.o. Zastępcy Prezesa Zarządu
(funkcja pełniona od dnia 23 czerwca 2025 r. do dnia 9 grudnia 2025 r.)
Jednocześnie Renata Kubasiak pełniła funkcję Główniej Księgowej.
Marcin Kłoczko — p.o. Zastępcy Prezesa Zarządu
(funkcja pełniona od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 20 stycznia 2026 r.)
Jednocześnie Marcin Kłoczko był zatrudniony w Spółdzielni na stanowisku specjalisty ds. technicznych.

Zarząd jako organ statutowy wykonawczy kierował Spółdzielnią, podejmując decyzje i uchwały umożliwiające realizację bieżących zadań Spółdzielni, w szczególności w zakresie zarządzania, eksploatacji, spraw technicznych, remontowych, finansowych, członkowskich, sądowych i administracyjnych. Zarząd reprezentował również Spółdzielnię na zewnątrz przed organami administracji publicznej, sądami, organami podatkowymi, ZUS, bankami, kontrahentami oraz innymi instytucjami.

Wszystkie istotne sprawy dotyczące funkcjonowania Spółdzielni, wymagające oceny lub decyzji organu nadzorczego, były przedstawiane Radzie Nadzorczej na kolejnych posiedzeniach.

Rok 2025 był okresem szczególnie trudnym organizacyjnie i prawnie z uwagi na próby destabilizowania działalności Spółdzielni, które skutkowały brakiem wpisu organów w Krajowym Rejestrze Sądowym oraz działania zmierzające do kwestionowania prawidłowości reprezentacji Spółdzielni. Brak stabilnego ujawnienia organów rejestrze sądowym utrudniał prowadzenie spraw przed urzędami, sądami, bankami, organami podatkowymi, ZUS i kontrahentami, a także wykonywanie czynności wymagających potwierdzenia umocowania Zarządu, w tym wyodrębnianie lokali. Z przyczyn wizerunkowych i prawnych problematyczne było rozstrzygnięcie ogłoszonego przez Radę Nadzorczą konkursu na członka Zarządu Spółdzielni, dlatego od czerwca 2025 roku począwszy do stycznia 2026 roku pełnienie tej funkcji było czasowo powierzane pracownikom Spółdzielni (pani Renacie Kubasiak oraz panu Marcinowi Kłoczko). Rozwiązanie to miało charakter doraźny, a w praktyce znaczna część obowiązków związanych z bieżącym kierowaniem Spółdzielnią, koordynacją spraw technicznych, obsługą licznych postępowań oraz nadzorem nad działaniami naprawczymi spoczywała na Prezesie Zarządu.

W 2025 r. został złożony kolejny wniosek o ustanowienie kuratora dla Spółdzielni (oddalony w 2026 roku). Okoliczności te dodatkowo pogłębiały destabilizację organizacyjną i wymagały od Zarządu podejmowania działań obronnych, porządkujących i stabilizujących.

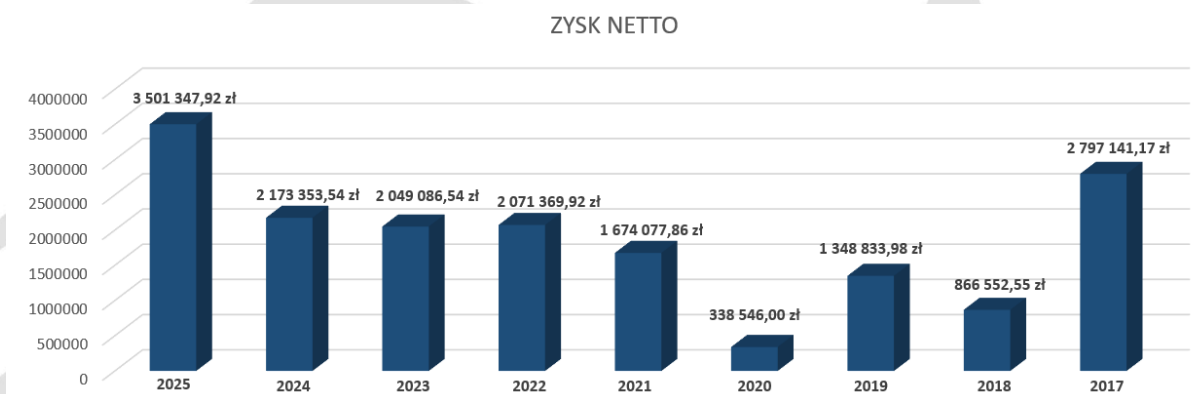
Pomimo wskazanych trudności Zarząd prowadził bieżące sprawy Spółdzielni, podejmował działania naprawcze, kontynuował obsługę spraw technicznych, administracyjnych, sądowych i urzędowych oraz prowadził działania zmierzające do przywrócenia stabilności organizacyjnej Spółdzielni.

Poniżej Zarząd przedstawia najważniejsze dane uzupełniające sprawozdanie finansowe.

1. SYTUACJA FINANSOWO – GOSPODARCZA

Wynik finansowy netto

W roku obrotowym 2025 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaśt” we Wrocławiu wypracowała **zysk netto w wysokości 3 501 347,92 zł** (p. 1). Dla porównania, w roku obrotowym 2024 zysk netto wynosił 2 173 353,54 zł (p. 1). Oznacza to wzrost wyniku finansowego o **1 327 994,38 zł** (tj. o **61,1% r/r**) (p. 1). **Porównanie historyczne (2017–2025)**



2. FUNDUSZ REMONTOWY – STAN FINANSOWY

W 2025 r. fundusz remontowy został zasilony środkami pochodzącymi z podziału zysku netto za 2024 r. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia zysk netto za lata 2022 - 2024 r. w wysokości 5 243 810 zł (słownie złotych: pięć milionów dwieście czterdzieści trzy tysiące osiemset dziesięć złotych).

W wykonaniu uchwały **nr 29/2025** Rady Nadzorczej z dnia **27 sierpnia 2025 r.** w sprawie podziału zysku środki zostały rozdysponowane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali zajmowanych przez członków Spółdzielni. Jednocześnie, zgodnie z uchwałami Rady Nadzorczej **nr 30/2025** z dnia **27 sierpnia 2025 roku** oraz **nr 49/2025** Rady Nadzorczej z dnia **9 grudnia 2025 r.** fundusz remontowy zostanie uzupełniony również o dopłaty przypadające na osoby niebędące członkami Spółdzielni. Uchwały te nie zostały dotychczas wykonane z uwagi na konieczność wcześniejszego uporządkowania ksiąg rachunkowych. W ostatnich miesiącach 2025 roku Spółdzielnia znajdowała się w procesie porządkowania ewidencji księgowej, sald, rozrachunków i funduszy, co miało bezpośredni wpływ na możliwość prawidłowego wykonania tej uchwały. Wykonanie uchwał dotyczących funduszy wymaga oparcia się na rzetelnych, zweryfikowanych danych księgowych, tak aby nie doprowadzić do błędnego przypisania środków do nieruchomości lub osób.

Na dzień 1 stycznia 2025 r. stan funduszu remontowego Spółdzielni wynosił **13 798 849,67 zł**, natomiast na dzień 31 grudnia 2025 roku stan funduszu remontowego wyniósł **15 949 579,65 zł**.

3. REMONTY I UTRZYMANIE ZASOBÓW

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła prace remontowe, zabezpieczające i utrzymaniowe wynikające z bieżących potrzeb zasobów oraz przyjętych priorytetów technicznych. Działania te obejmowały w szczególności naprawy awaryjne, remonty elementów wspólnych nieruchomości, prace zabezpieczające, utrzymanie infrastruktury technicznej oraz czynności związane z zachowaniem właściwego stanu technicznego budynków.

Równolegle rozpoczęto działania organizacyjne służące usprawnieniu funkcjonowania obszaru technicznego Spółdzielni. Obejmują one porządkowanie podziału obowiązków, doprecyzowanie zakresów odpowiedzialności, poprawę planowania prac oraz usprawnienie nadzoru nad ich realizacją i rozliczaniem. Celem tych działań jest zapewnienie bardziej systemowego i przejrzystego zarządzania remontami w kolejnych okresach.

W zakresie lokali użytkowych Zarząd kontynuował działania pozwalające łączyć wynajem lokali z poprawą ich stanu technicznego. W uzasadnionych przypadkach zawierane są umowy, w ramach których najemcy wykonują prace remontowe we własnym zakresie, korzystając w okresie remontu z wakacji czynszowych. Rozwiązanie to pozwala sukcesywnie przywracać lokale do użytkowania oraz zwiększać ich atrakcyjność bez konieczności jednorazowego angażowania pełnych środków po stronie Spółdzielni.

W kilku nieruchomościach prowadzono również czynności dotyczące weryfikacji jakości wcześniej wykonanych prac termomodernizacyjnych. W toku analiz ujawniono istotne wady budowlane, w związku z czym wykonane zostały audyty techniczne. Spółdzielnia rozpoczęła rozmowy z firmą KAMWIK w sprawie usunięcia stwierdzonych wad oraz doprowadzenia wykonanych robót do właściwego standardu technicznego.

Odrębnym zadaniem pozostaje Esplanada. W okresie sprawozdawczym na ciągu Esplanady nie prowadzono zasadniczych robót budowlanych, poza czynnościami związanymi z zabezpieczeniem terenu, utrzymaniem placu budowy oraz zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników i otoczenia. Spółdzielnia poniosła koszty związane z utrzymaniem i zabezpieczeniem placu budowy, które są obecnie rozliczane z Gminą Wrocław zgodnie z przyjętym parytetem udziału stron.

W grudniu 2025 roku Gmina Wrocław podpisała aneks dotyczący udziału w kosztach remontu Esplanady według parytetu 66% po stronie Gminy Wrocław i 34% po stronie SM „Piaś”. Ustalenia te obejmują w szczególności dokończenie płyty Esplanady, wykonanie odwodnienia pod Esplanadą, położenie betonu oraz partycypację w kosztach usunięcia wad budowlanych.

W tym samym miesiącu Gmina Wrocław wspólnie ze SM „Piaś” odstąpiła od umowy trójstronnej zawartej z dotychczasowym wykonawcą robót na Esplanadzie. Decyzja ta zapadła po wcześniejszych działaniach i monitach ze strony Spółdzielni, po 1,5 rocznym okresie przestoju w którym wykonawca nie kontynuował robót (termin zakończenia prac 30 czerwca 2024 r.). Kondycja finansowa wykonawcy była bardzo zła, lecz mimo to Gmina Wrocław narzucała konieczność prowadzenia negocjacji z wykonawcą dotyczących powrotu na budowę, pomimo, że sytuacja finansowa tej firmy wskazywała na to, iż niebawem ogłosi ona upadłość. Aktualnie przygotowywane jest postępowanie przetargowe mające na celu wyłonienie podmiotu, który będzie mógł dokończyć prace związane z Esplanadą.

Spółdzielnia prowadzi również analizy prawne i techniczne dotyczące zakresu odpowiedzialności poszczególnych stron, w tym w zakresie remontu posadzki pod Esplanadą oraz rozliczeń wynikających z porozumienia z 2021 roku. W 2025 roku podjęto działania zmierzające do uporządkowania stanu prawnego i finansowego związanego z Esplanadą. Kwestia ta pozostaje przedmiotem dalszej weryfikacji, a o jej wynikach członkowie Spółdzielni zostaną poinformowani po zakończeniu analiz.

Po 17 latach przeprowadzono postępowanie przetargowe na bieżącą konserwację oraz remonty dźwigów osobowych pozostających w zasobach Spółdzielni. W wyniku postępowania wybrana

została oferta firmy Krzysztof Umiński. W styczniu 2026 zawarto jednak aneks rozwiązujący umowę z dotychczasowym wykonawcą, a w celu zabezpieczenia ciągłości prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni zawarto umowę z firmą LIFT System s.c.

Nadzór nad realizacją i rozliczaniem prac sprawuje wyznaczony pracownik Spółdzielni. Wprowadzono również dokumentowanie wykonanych prac, w tym poprzez sporządzanie dokumentacji fotograficznej.

Z analizy funduszu remontowego wynika, że w 2025 r. Spółdzielnia wydatkowała 11 622 542,76 zł na remonty.

Symbol	Nieruchomość	BO Wn	BO Ma	Koszty z tyt. robót	Przych. z tyt. naliczeń
101	Benedyktyńska 3	0,00	94 730,74	193 911,58	104 882,33
102	Benedyktyńska 17-19	0,00	340 332,51	368 297,09	134 234,41
103	Benedyktyńska 21-23	0,00	154 955,21	342 320,67	115 384,75
104	Jedności Narodowej 169-171	517 152,42	200 971,13	66 258,24	173 626,73
105	Nowowiejska 75-81	145 402,06	170 663,78	47 507,04	142 565,57
106	pl. Grunwaldzki 4	999 836,58	211 674,95	74 674,38	401 989,98
107	pl. Grunwaldzki 6A	942 494,59	85 847,79	160 129,38	339 404,59
108	pl. Grunwaldzki 8	950 760,50	68 262,47	80 856,68	334 036,15
109	pl. Grunwaldzki 10	870 269,70	0,00	147 980,77	326 396,93
110	pl. Grunwaldzki 16	938 666,89	212 032,96	94 157,42	339 352,52
111	M. Curie-Skłodowskiej 15	877 225,38	136 953,00	90 730,96	339 445,30
112	Szczytnicka 18	0,00	108 344,11	16 119,43	111 665,63
113	Wyszyńskiego 29	0,00	120 911,00	36 171,13	103 912,05
114	Wyszyńskiego 31	0,00	152 942,68	107 362,96	101 698,67
115	Wyszyńskiego 33	28 029,36	0,00	37 388,73	111 615,06
116	Barlickiego 32/34	569 591,84	215 726,71	36 982,56	144 023,19
117	M. Sępa-Szarzyńskiego 62-66	95 905,70	184 573,39	198 930,04	185 594,73
119	M. Sępa-Szarzyńskiego 34-36	0,00	72 528,98	52 414,92	88 029,60
170	pl. Grunwaldzki 12-14 (lokale użytkowe)	697 273,25	0,00	134 519,76	297 832,16
171	pl. Grunwaldzki 18-20 (lokale użytkowe)	721 501,96	0,00	114 435,91	121 538,83
180	Benedyktyńska 15	0,00	145 115,98	16 857,04	72 867,18
181	Miła (garaż)	0,00	4 825,69	0,00	555,18
201	Bystrzycka 69C	0,00	442 215,21	19 956,79	127 674,67
301	Balonowa 1-9, Horbaczewskiego 65-73	1 298 240,68	153 970,49	584 169,45	1 019 477,22
302	Balonowa 11-19, Drzewieckiego 58-64	1 267 452,52	98 638,34	279 278,36	628 217,74
303	Bulwar Ikara 10-20, 11-17	1 879 745,40	1 035 730,06	285 918,90	1 040 663,71
304	Drzewieckiego 36B,C,D	5 042,39	0,00	3 381,18	24 509,52
305	Bulwar Ikara 21-31, 24-30	2 198 039,93	1 395 932,01	297 692,84	1 146 521,56
306	Horbaczewskiego 29A	0,00	24 254,00	0,00	5 546,40
307	Drzewieckiego 4-12, Szybowcowa 22-26	778 025,39	103 692,89	224 566,96	603 301,80
308	Drzewieckiego 14-22	1 886 477,71	54 368,44	215 695,69	427 940,11
309	Drzewieckiego 36A	9 246,26	6 260,89	49 062,52	70 200,78

310	Drzewieckiego 40-46	118 177,55	35 258,05	66 327,54	114 932,65
311	Drzewieckiego 48-56	1 185 550,74	103 068,98	175 026,91	374 725,14
313	Horbaczewskiego 3-9, Szybowcowa 8-10	62 856,28	38 268,27	240 825,60	450 751,43
314	Horbaczewskiego 11-19	155 532,05	321 014,25	82 662,06	250 742,97
315	Horbaczewskiego 23-33	0,00	559 069,05	308 985,96	285 092,88
316	Horbaczewskiego 37-43	289 423,95	16 395,28	87 175,13	133 911,32
317	Horbaczewskiego 45-59	0,00	945 314,67	708 763,77	595 307,53
320	Szybowcowa 12-20	235 247,50	154 868,98	442 161,47	634 108,99
322	Drzewieckiego 24	1 284 410,93	89 325,27	217 670,22	413 804,18
323	Horbaczewskiego 21	0,00	596 801,66	436 339,76	238 528,14
324	Drzewieckiego 38-38E	0,00	631 517,41	7 541,05	114 462,75
501	Balonowa 21-27, Drzewieckiego 61-71	0,00	795 236,93	831 403,45	804 662,05
502	Balonowa 29-37, Hynka 7-17	172,20	859 818,95	1 252 297,04	771 803,22
503	Bajana 4-12, Szybowcowa 46-50	1 305 384,11	74 714,56	184 843,15	701 072,88
504	Bajana 46-60	339 647,85	57 534,85	248 503,12	555 600,30
505	Bajana 64-72, Bystrzycka 97-105	83 394,77	97 935,62	240 510,34	742 050,60
506	Bystrzycka 91-95, Hynka 2-12	5 924,56	594 350,08	457 555,39	567 144,68
508	Drzewieckiego 3-7, Szybowcowa 28-32	0,00	259 987,35	83 026,35	493 260,32
509	Drzewieckiego 43-57	0,00	884 390,94	225 435,31	266 827,16
514	Szybowcowa 34-44	822 162,08	238 036,46	182 119,48	942 306,29
516	Drzewieckiego 9-19	301 855,47	85 009,30	64 921,05	441 206,09
517	Drzewieckiego 21-35	489 558,71	134 739,48	259 709,89	656 278,66
518	Bajana 14-24	303 392,79	114 109,89	31 474,52	428 237,83
519	Bajana 26-40	0,00	77 715,90	317 633,77	452 530,94
522	Bajana 24A	880 364,79	0,00	91 901,05	230 775,03
570	Bajana 62 (lokale użytkowe)	0,00	37 912,08	0,00	9 564,48
Razem w zestawieniu:		25 539 436,84	13 798 849,67	11 622 542,76	20 854 393,56

W planach wydatków z funduszy remontowych na 2026 rok zaplanowane są następujące prace:

- kontynuacja remontu Esplanady na Placu Grunwaldzkim,
- wymiana kolejnych dźwigów osobowych,
- remont konstrukcji wsporczej balkonów przy ul. Horbaczewskiego 23-33, 11-19,
- przeprowadzenie kolejnych etapów dostosowania budynku do przepisów p-poż – Plac Grunwaldzki 4, PL. Grunwaldzki 6a, 10,
- przeprowadzenie kolejnych etapów dostosowania budynku do przepisów p-poż – Drzewieckiego 48-56,
- przeprowadzenie kolejnych etapów dostosowania budynku do przepisów p-poż – Bystrzycka 69c,
- oznakowanie dróg pożarowych przy nieruchomościach,
- przeprowadzenie kompleksowych remontów klatek schodowych i przyziemi
- montaż kolejnych szlabanów, (konsultacje i wnioski z Radami Nieruchomości)
- montaż nowych kamer i rozbudowę istniejących monitoringów (konsultacje i wnioski z Radami Nieruchomości)
- wymianę zniszczonych wykładzin w windach osobowych,

- prowadzenie prac związanych z bieżącym usuwaniem awarii i konserwacją dźwigów osobowych, i koniecznych naprawy wind wskazanych podczas obowiązkowych przeglądów UDT,.
- zamontowanie nowych wiat śmietnikowych,
- montaż dodatkowego oświetlenia w ciągach pieszo-jezdnym na terenie SM Piast
- przeprowadzenie naprawy wentylacji, montaż turbowentów,
- wykonanie prac dekarских w celu usunięcia bieżących awarii zgłaszanych przez mieszkańców lokali mieszkalnych, właścicieli garażów i najemców lokali użytkowych i naprawy połączeń dachów, których uszkodzenia stwierdzono w czasie przeglądów,
- przeprowadzenie miejscowych naprawy ciągów pieszo-jezdnym,
- remonty infrastruktury drogowej,
- montaż zaworów termostatycznych Oventrop z głowicą UNI LHB oraz usunięcie lub wymianę grzejników,
- wymianę skorodowanych instalacji sanitarnych,
- wymianę poziomów wody CW, ZW i cyrkulacyjnej,
- udrażnianie, czyszczenia rynien oraz rur spustowych, wpustów ulicznych,
- naprawę urządzeń na placach zabaw
- demontaż, wymianę i naprawę ławek na terenie części wspólnych różnych nieruchomości SM „Piast”
- wykonanie oznakowanych miejsc i podjazdu dla niepełnosprawnych
- usuwanie graffiti
- prowadzenie prac w trybie awaryjnym, bieżących napraw.

Podsumowując, w okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła działania związane z uporządkowaniem obszaru technicznego, weryfikowała jakość wcześniejszych inwestycji. Przyjęty kierunek działań ma na celu stopniowe podnoszenie standardu technicznego zasobów, zwiększenie efektywności realizacji remontów oraz zapewnienie przejrzystego rozliczania prowadzonych zadań.

Kredyty

W 2025 roku Spółdzielnia zakończyła spłatę 2 kredytów termomodernizacyjnych dla nieruchomości Szybowcowa 12-20 oraz Bajana 64-72 i Bystrzycka 97-105. W roku obecnym zmniejszyło to obciążenie finansowe na kwotę 22.015,00 zł miesięcznie, czyli 264.180,00 zł rocznie. Mimo ciężkiej sytuacji w Spółdzielni dla Zarządu najważniejszy jest dobrostan mieszkańców. Zarząd stara się obniżyć spółdzielcom rachunki z tytułu opłat za ciepło realizując kolejne etapy termomodernizacji zgodnie z harmonogramem.

W roku sprawozdawczym zakończono również spłatę 6 kredytów (Pl. Grunwaldzki i M. Curie-Skłodowskiej) remontowych na łączną kwotę 21.236,00 zł miesięcznie. Daje to zmniejszenie obciążenia finansowego w wysokości 254 832,00 zł rocznie.

4. RACJONALIZACJA KOSZTÓW ZARZĄDZANIA ORAZ OPTIMALIZACJA ZATRUDNIENIA / SPRAWY PRACOWNICZE

W 2025 r. kontynuowano działania zmierzające do racjonalizacji kosztów funkcjonowania Spółdzielni oraz uporządkowania struktury zatrudnienia.

Zgodnie z danymi wynikającymi ze sprawozdania finansowego przeciętne zatrudnienie zmniejszyło się z 77 etatów w 2024 r. do 74 etatów w 2025 r.

Równolegle nastąpiło znaczące ograniczenie kosztów wynagrodzeń organów zarządzających. Wynagrodzenia członków Zarządu zmniejszyły się z 587,7 tys. zł w 2024 r. do 267,82 tys. zł w 2025 r., co oznacza spadek o 319,88 tys. zł.

Członkowie organów	Wynagrodzenia	
	2025	2024
Zarządzających DR	267,82	587,7
Nadzorujących w tym:	565,15	456,3
Rada Nadzorcza	370,10	275
Rady Nieruchomości	195,05	181,3
Razem wynagrodzenia	832,97	1044,0

Działania te potwierdzają przyjęty kierunek zwiększania dyscypliny kosztowej, ograniczania kosztów administracyjnych oraz bardziej efektywnego gospodarowania środkami Spółdzielni.

5. OTWARCIE SPÓŁDZIELNI NA WSPÓŁPRACĘ Z MIESZKAŃCAMI I RADAMI NIERUCHOMOŚCI.

W okresie objętym sprawozdaniem Zarząd podjął działania mające na celu wzmocnienie współpracy z Radami Nieruchomości oraz zwiększenie realnego wpływu mieszkańców na sprawy dotyczące ich nieruchomości, osiedli i całej Spółdzielni.

Po raz pierwszy od wielu lat rozpoczęto regularne spotkania z przewodniczącymi Rad Nieruchomości. Od listopada 2025 r. spotkania te odbywają się cyklicznie, co trzy miesiące. Ich celem jest bieżąca wymiana informacji, omawianie najważniejszych problemów zgłaszanych przez mieszkańców oraz wypracowywanie rozwiązań odpowiadających rzeczywistym potrzebom poszczególnych nieruchomości.

Zarząd zorganizował również kilkadziesiąt spotkań z mieszkańcami, których celem było poznanie ich oczekiwań, zachęcenie do aktywnego udziału w sprawach Spółdzielni oraz budowanie podstaw do tworzenia tzw. wspólnot spółdzielczych. Działania te stanowią ważny krok w kierunku demokratyzacji Spółdzielni, zwiększenia przejrzystości zarządzania.

Równolegle rozpoczęto przygotowania do wdrożenia rozwiązań umożliwiających prowadzenie odrębnej ewidencji przychodów i kosztów dla każdej nieruchomości, zgodnie z kierunkiem zmian wynikających z nowelizacji ustawy z 2017 r. W tym celu podjęto działania związane z przygotowaniem zmiany systemu informatycznego, w tym przeprowadzono rozeznanie rynku oraz rozpoczęto zbieranie ofert dotyczących oprogramowania pozwalającego na prawidłowe prowadzenie takich rozliczeń.

Podejmowane działania mają na celu stworzenie bardziej transparentnego modelu zarządzania, w którym mieszkańcy uzyskują realny wpływ na decyzje dotyczące ich najbliższego otoczenia, a Spółdzielnia funkcjonuje w sposób bardziej otwarty, partycypacyjny i zgodny z oczekiwaniami członków.

6. KSIĘGOWOŚĆ, ROZLICZENIA PUBLICZNOPRAWNE

Rok 2025 był dla Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST okresem intensywnego porządkowania ksiąg rachunkowych, rozliczeń finansowych, ewidencji funduszy oraz zasad przypisywania kosztów do poszczególnych nieruchomości i źródeł finansowania.

Po zmianie obsługi księgowej ujawniono, że stan ewidencji księgowej wymagał szerokich działań naprawczych. Rok 2024 nie został prawidłowo zamknięty w księgowości w wymaganym trybie, a czynności związane z uporządkowaniem danych księgowych, ustaleniem rzeczywistych sald oraz przygotowaniem podstaw do prawidłowego zamknięcia tego okresu były faktycznie

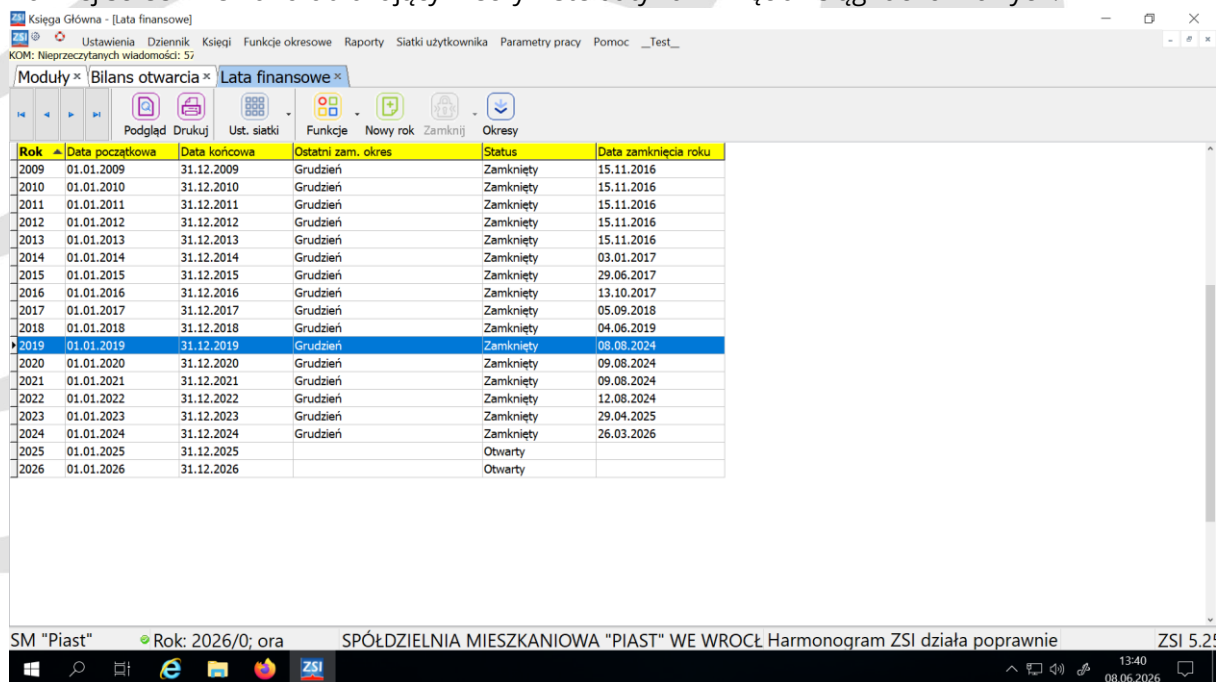
wykonywane dopiero w 2026 r. Zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, ostateczne zamknięcie i otwarcie ksiąg rachunkowych jednostki kontynuującej działalność powinno nastąpić najpóźniej w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy. Z kolei art. 12 ust. 5 tej ustawy stanowi, że zamknięcie ksiąg rachunkowych polega na nieodwracalnym wyłączeniu możliwości dokonywania zapisów księgowych w zbiorach tworzących zamknięte księgi rachunkowe.

W świetle powyższych regulacji terminowe zamknięcie ksiąg rachunkowych ma istotne znaczenie nie tylko formalne, lecz także organizacyjne i gwarancyjne. Służy ono zapewnieniu stabilności, kompletności oraz niezmienności danych księgowych po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za dany rok obrotowy.

Tymczasem z przedstawionych poniżej informacji wynika, że w niektórych przypadkach ostateczne zamknięcie ksiąg rachunkowych następowało ze znacznym opóźnieniem. Opóźnienia te sięgały nawet kilku lat od zakończenia danego roku obrotowego lub zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

Oznacza to, że ustawowy termin wynikający z art. 12 ust. 4 ustawy o rachunkowości nie był dochowywany, a pozostawienie ksiąg rachunkowych otwartych przez tak długi okres budzi wątpliwości co do prawidłowości organizacji procesu rachunkowego oraz skuteczności zabezpieczenia danych księgowych przed późniejszą ingerencją.

Poniżej screen z ekranu obrazujący rzeczywiste daty zamknięcia ksiąg rachunkowych.



Rok	Data początkowa	Data końcowa	Ostatni zam. okres	Status	Data zamknięcia roku
2009	01.01.2009	31.12.2009	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016
2010	01.01.2010	31.12.2010	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016
2011	01.01.2011	31.12.2011	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016
2012	01.01.2012	31.12.2012	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016
2013	01.01.2013	31.12.2013	Grudzień	Zamknięty	15.11.2016
2014	01.01.2014	31.12.2014	Grudzień	Zamknięty	03.01.2017
2015	01.01.2015	31.12.2015	Grudzień	Zamknięty	29.06.2017
2016	01.01.2016	31.12.2016	Grudzień	Zamknięty	13.10.2017
2017	01.01.2017	31.12.2017	Grudzień	Zamknięty	05.09.2018
2018	01.01.2018	31.12.2018	Grudzień	Zamknięty	04.06.2019
2019	01.01.2019	31.12.2019	Grudzień	Zamknięty	08.08.2024
2020	01.01.2020	31.12.2020	Grudzień	Zamknięty	09.08.2024
2021	01.01.2021	31.12.2021	Grudzień	Zamknięty	09.08.2024
2022	01.01.2022	31.12.2022	Grudzień	Zamknięty	12.08.2024
2023	01.01.2023	31.12.2023	Grudzień	Zamknięty	29.04.2025
2024	01.01.2024	31.12.2024	Grudzień	Zamknięty	26.03.2026
2025	01.01.2025	31.12.2025		Otwarty	
2026	01.01.2026	31.12.2026		Otwarty	

Ujawnione nieprawidłowości nie miały charakteru jednostkowego. Były to błędy systemowe, narastające przez lata, obejmujące w szczególności rozrachunki, rozliczenia międzyokresowe, media, należności i zobowiązania, kredyty, lokaty, fundusze, środki trwałe, wartości niematerialne i prawne, dokumentację źródłową oraz sposób przypisywania kosztów do właściwych nieruchomości.

Zlecona analiza księgowa wskazała m.in. na brak spójności sald, rozbieżności w rozrachunkach, błędy w rozliczeniach międzyokresowych, nieprawidłowe zapisy księgowe, braki w dokumentacji źródłowej oraz konieczność weryfikacji prawidłowości ewidencji funduszy, kredytów, lokat, środków trwałych i rozliczeń z kontrahentami. Były to obszary wymagające natychmiastowego uporządkowania, które zostały już zabezpieczone.

Szczególne znaczenie miały rozliczenia dotyczące mediów i zaliczek. Zaliczki dotyczące m.in. wody, centralnego ogrzewania, energii i odpadów wymagały weryfikacji w zestawieniu z fakturami kosztowymi dostawców oraz przypisaniem kosztów do właściwych nieruchomości. Rozliczenia mediów bezpośrednio wpływają na wysokość obciążeń członków, użytkowników lokali oraz poszczególnych nieruchomości, dlatego ten obszar wymagał szczególnej kontroli.

W toku porządkowania ksiąg oraz w związku ze zgłoszeniami członków Rad Nieruchomości ujawniono sytuacje, w których koszty mogły być przypisywane w sposób nieprawidłowy do poszczególnych członków, lokali lub nieruchomości. Zgłoszenia dotyczyły w szczególności nadmiernego albo bezzasadnego obciążania niektórych nieruchomości kosztami, które według zgłaszających powinny obciążać inne źródło finansowania, w tym mienie ogólne Spółdzielni albo fundusz zasobowy.

Członkowie Rad Nieruchomości zgłaszali również problem obciążania nieruchomości kosztami prac związanych z termomodernizacją oraz remontami. Wskazywali na potrzebę weryfikacji, czy koszty te zostały prawidłowo przypisane do właściwych nieruchomości, funduszy i źródeł finansowania. Zgłoszenia te były jedną z podstaw decyzji Zarządu o zleceniu audytu wybranych obszarów rozliczeń.

W konsekwencji część członków mogła ponosić koszty utrzymania mienia lub prac, które nie powinny obciążać ich nieruchomości albo funduszy remontowych. Mogło to prowadzić do nieuzasadnionego pomniejszania funduszy remontowych konkretnych nieruchomości, a tym samym ograniczać środki przeznaczone na ich rzeczywiste potrzeby remontowe.

Jeszcze w 2025 r. Zarząd zlecił audyt obejmujący zasady rozliczeń dotyczących kosztów utrzymania i remontu Esplanady, zasady naliczania kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej w przypadku pustostanów oraz zasady naliczania kosztów utrzymania siedziby Spółdzielni. Audyt rozpoczęto 11 grudnia 2025 r., natomiast sprawozdanie z audytu sporządzono po zakończeniu roku obrotowego, tj. 7 stycznia 2026 r.

Wnioski z audytu potwierdziły zasadność zgłoszeń Rad Nieruchomości oraz potrzebę weryfikacji sposobu przypisywania kosztów do właściwych nieruchomości, funduszy i źródeł finansowania. W szczególności potwierdzono konieczność uporządkowania zasad rozliczania kosztów dotyczących Esplanady, pustostanów oraz kosztów utrzymania siedziby Spółdzielni. Wnioski te będą stanowiły podstawę dalszych działań porządkujących w 2026 r.

Proces porządkowania księgowości nie miał charakteru jednorazowej korekty, lecz wielomiesięcznych działań naprawczych prowadzonych przez Zarząd przy współpracy z biurem rachunkowym oraz kancelarią podatkową. Prace obejmowały zarówno bieżące prowadzenie ksiąg rachunkowych, jak również analizę i weryfikację historycznych zapisów księgowych, rozliczeń oraz sald.

Działania naprawcze objęły także rozliczenia podatkowe Spółdzielni, w tym podatek dochodowy od osób prawnych (CIT), podatek od towarów i usług (VAT) oraz podatek od nieruchomości. W wielu obszarach konieczne było przeprowadzenie szczegółowej analizy prawidłowości dotychczasowych rozliczeń oraz ustalenie zgodnego z przepisami sposobu postępowania na przyszłość.

W związku z ujawnionymi wątpliwościami dotyczącymi sposobu naliczania podatku VAT, Zarząd wystąpił do Krajowej Informacji Skarbowej o wydanie interpretacji podatkowych. Uzyskane interpretacje stanowiły podstawę korekt zarówno w zakresie podatku VAT, jak i powiązanych rozliczeń z członkami, użytkownikami lokali oraz nieruchomościami.

Skala ujawnionych nieprawidłowości oraz konieczność odtworzenia i uporządkowania zapisów z lat poprzednich istotnie utrudniły bieżące funkcjonowanie Spółdzielni oraz realizację standardowych działań zarządczych. W rachunkowości obowiązuje zasada ciągłości, co oznacza, że dane kolejnego roku muszą wynikać z prawidłowo ustalonych i zweryfikowanych sald oraz rozliczeń okresów poprzednich. Brak prawidłowego zamknięcia wcześniejszych okresów

wymagał równoległego prowadzenia bieżącej obsługi Spółdzielni oraz prac naprawczych dotyczących lat poprzednich.

Podjęte działania miały na celu przywrócenie rzetelności, przejrzystości i sprawdzalności ksiąg rachunkowych Spółdzielni. Priorytetem Zarządu było ustalenie rzeczywistego stanu finansów Spółdzielni, prawidłowe przypisanie kosztów do właściwych nieruchomości, uporządkowanie należności i zobowiązań oraz ochrona członków przed nieuzasadnionym obciążaniem kosztami, które nie powinny ich dotyczyć.

Prace naprawcze będą kontynuowane w 2026 r., w szczególności w zakresie rozliczenia mediów, weryfikacji funduszy remontowych, ustalenia prawidłowych sald należności i zobowiązań, analizy kosztów termomodernizacji, rozliczeń podatkowych oraz wdrożenia zasad, które uniemożliwią powtórzenie podobnych nieprawidłowości w przyszłości.

7. OBSŁUGA PRAWNA

W roku 2025 Spółdzielnia Mieszkaniowa „Piaśt” we Wrocławiu korzystała z obsługi prawnej prowadzonej przez radcę prawnego Adama Orłowskiego. Mecenas Adam Orłowski reprezentował Spółdzielnię przed sądami powszechnymi, organami administracji państwowej i samorządowej, a także w sprawach cywilnych, gospodarczych oraz związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni. Dużą częścią zadań była obrona Spółdzielni przed powództwami o uchylenie uchwał wytaczanych przez niektórych spółdzielców w celu destabilizacji pracy spółdzielni a także cały kompleks odwołań w KRS w celu wpisu aktualnego zarządu – co udało się dopiero 15.01.2026 r.

Znaczna część prowadzonych postępowań miała swoje źródło jeszcze w latach poprzednich i wymagała nie tylko konsekwentnego działania procesowego, lecz także uporządkowania sytuacji prawnej Spółdzielni po okresie destabilizacji jej funkcjonowania. Takich spraw było kilkadziesiąt w szczególności Sądy zobowiązywały Spółdzielnię do ustalenia i doręczenia nakazów z uwagi na brak ich odbioru przez adresatów Spółdzielnia w roku 2025 wytoczyła kilkadziesiąt spraw o zapłatę oraz kilkadziesiąt spraw spadkowych w celu ustalenia spadkobierców odpowiedzialnych za zapłatę zaległych czynszów. W każdej sprawie kancelaria przygotowywała niezbędne pisma procesowe, w tym pozwy zawierające precyzyjnie określone roszczenia, odpowiedzi na pozwy, sprzeciwy od nakazów zapłaty oraz inne pisma konieczne dla ochrony interesów Spółdzielni.

Nadto w wyniku uporządkowania spraw, przeprowadzono egzekucję zaległych nakazów i wyroków a także bieżących egzekucji co doprowadziło do wyegzekwowania ok. 150.000 zł poprzez egzekucję komorniczą i ok 100.000 zł poprzez dobrowolne spłaty dłużników.

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, że działania prawne prowadzone były w wyjątkowo trudnych warunkach organizacyjnych i formalnych. Brak ujawnienia organów Spółdzielni w Krajowym Rejestrze Sądowym powodował, że niemal w każdym postępowaniu konieczne było dodatkowe wykazywanie umocowania do działania w imieniu SM „Piaśt”. Pomimo tych utrudnień mecenas Adam Orłowski skutecznie przeprowadził Spółdzielnię przez liczne, skomplikowane postępowania, zapewniając jej ciągłość ochrony prawnej i realne zabezpieczenie interesów majątkowych.

Efektom konsekwentnych działań prawnych było osiągnięcie bardzo dobrego wyniku w zakresie dochodzenia należności przysługujących Spółdzielni. Dzięki zintensyfikowanym działaniom sądowym i egzekucyjnym nastąpiło istotne ograniczenie zadłużenia wobec Spółdzielni szczególnie zadłużenia wieloletnie zostały spłacone oraz poprawa skuteczności odzyskiwania należnych opłat. Działania te miały bezpośrednie znaczenie dla stabilizacji sytuacji finansowej SM „Piaśt” oraz ochrony interesów wszystkich członków i mieszkańców.

Dodatkowo mecenas Adam Orłowski doprowadził do uzyskania wyroku nakazującego sprzedaż lokalu w drodze licytacji w sprawie dotyczącej osób rażąco i uporczywie naruszających porządek domowy. Jest to szczególnie istotne rozstrzygnięcie z punktu widzenia ochrony bezpieczeństwa,

spokoju i praw pozostałych mieszkańców, a także potwierdzenie, że Spółdzielnia podejmuje zdecydowane działania wobec zachowań godzących w zasady współżycia społecznego.

W ocenie Zarządu profesjonalna, konsekwentna i zaangażowana obsługa prawna prowadzona przez radcę prawnego Adama Orłowskiego odegrała istotną rolę w uporządkowaniu sytuacji prawnej Spółdzielni, ochronie jej majątku oraz odbudowie stabilności organizacyjnej po okresie działań destabilizujących.

8. SPRAWY CZŁONKOWSKIE I MIESZKANIOWE

Zakres spraw członkowskich i mieszkaniowych obejmował:

- prowadzenie spraw związanych ze zbyciem praw do lokali mieszkalnych i użytkowych, z nabyciem praw do lokali w drodze spadku, podziału majątku po rozwodzie;
- wydawanie zaświadczeń: do zakładania ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych praw do lokali, do sprzedaży, do darowizn, potwierdzających prawa do lokali w celach meldunkowych;

Udzielanie odpowiedzi na pisma dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych;

- występowanie do Urzędu Miejskiego Wrocławia w sprawach dotyczących aktów zgonów oraz osób zameldowanych w lokalach w których występują zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali w celu skierowania do sądu spraw o stwierdzenie nabycia spadku i wszczęcia postępowań o spłatę zadłużenia – w tym także w drodze egzekucji z prawa do lokalu;
- przygotowywanie dokumentów i korespondencja w zakresie spraw związanych z ustanawianiem odrębnych własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

Według stanu na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 7545 członków. W okresie sprawozdawczym skreślono z rejestru członków 226 osoby w związku ze zbyciem lub utratą praw do lokali i zgonami. Członkostwo w Spółdzielni nabyło łącznie 228 osób w związku z posiadaniem praw do lokali w zasobach Spółdzielni.

PODSUMOWANIE

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piastr” we Wrocławiu składa podziękowania wszystkim Członkom Spółdzielni oraz mieszkańcom za życzliwość, zaufanie, zaangażowanie i codzienną współpracę.

Szczególne podziękowania kierujemy do osób, które dzieliły się z Zarządem swoimi uwagami, opiniami, wiedzą i doświadczeniem. Państwa aktywność oraz gotowość do rozmowy stanowią dla nas ważne wsparcie w podejmowaniu decyzji i pozwalają jeszcze lepiej odpowiadać na potrzeby naszej społeczności.

Podziękowania składamy również Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez pracę w komisjach realizowali statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne oraz wspierali działania służące prawidłowemu funkcjonowaniu Spółdzielni.

Zarząd będzie nadal rozwijał otwartą komunikację z Członkami Spółdzielni, a jednym z najważniejszych działań pozostaje dalsza demokratyzacja funkcjonowania Spółdzielni oraz wzmacnianie autonomii poszczególnych nieruchomości, tak aby Spółdzielcy mieli realny wpływ na sposób zarządzania majątkiem, z którego na co dzień korzystają.

Naszym priorytetem pozostaje poprawa jakości obsługi, odpowiedzialna dbałość o majątek Spółdzielni oraz realizacja działań służących komfortowi, bezpieczeństwu i poczuciu współodpowiedzialności mieszkańców za wspólne dobro.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” we Wrocławiu

Anna Kondrasiuk – Prezes Zarządu

Joanna Mrugas – Zastępca Prezesa Zarządu

Joanna Mrugas
Joanna Mrugas
Zastępca Prezesa Zarządu
SM PIAST

Anna Kondrasiuk
Anna Kondrasiuk
Prezes Zarządu SM Piaś

