

---

# Nasze Osiedle zmienia się na lepsze

---



---

**Zarząd SM „Radna” zaprasza wszystkich Członków na**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SM „RADNA”**

**które odbędzie się w dniu 10 stycznia 2024 roku (środa) o godzinie 17:30  
w sali nr 316 w Bibliotece Uniwersyteckiej (BUW) w Warszawie  
przy ul. Dobrej 56**

**Serdecznie zapraszamy!**

---

## **POŻEGNALNY LIST PREZES ZARZĄDU**

Szanowni Państwo !

Po ponad 13 latach pracy przyszedł czas pożegnania. Przyczyną tego, że zaledwie na kilka miesięcy przed osiągnięciem wieku emerytalnego 60-ciu lat, zdecydowałam się wypowiedzieć umowę o pracę i zrezygnować ze stanowiska Prezesa SM „Radna” była niewłaściwie układająca się współpraca z Radą Nadzorczą kadencji 2022-2025.

Po 12-u latach bowiem dobrej współpracy z Radami Nadzorczymi, obecna RN wprowadziła tajność obrad, odsuwając współpracę z Zarządem i jego wnioski na boczny tor. Niestety, nie da się tego pogodzić z moimi zasadami etyki i profesjonalizmu.

Jawne i merytoryczne działania organów Spółdzielni są fundamentem i podstawą jej działalności organizacyjnej oraz tworzenia ładu i dobrobytu dla Spółdzielni i wszystkich jej Członków.

Przepraszam Państwa, że nie udało mi się zrealizować absolutnie wszystkich zdań, ale pozostawiam Spółdzielnię w bardzo dobrym stanie organizacyjno-prawnym i ekonomiczno-finansowym, co daje bardzo dobre podstawy do ich dalszej realizacji oraz nowych przedsięwzięć.

Zapewniam Państwa, że wszelkie koszty były ustalane na warunkach rynkowych, bez przerostów i nepotyzmu. Przy intensywnych robotach remontowych występowały braki kadrowe (1/4 – 1/2 etatu), co też stało się jedną, choć mniej istotną przyczyną mojej rezygnacji.

Przychody z najmu lokali użytkowych również starałam się maksymalizować, co może potwierdzić każda obiektywna analiza rynku nieruchomości.

Dlatego nie mogę się absolutnie zgodzić z nieopartymi analizami, w szczególności z udziałem specjalistów zewnętrznych, wnioskami Rady Nadzorczej zawartymi w Sprawozdaniu Rady Nadzorczej za 2022 rok sugerującymi, że przychody z najmu z lokali użytkowych powinny być waloryzowane z góry, a więc niezgodnie z rynkowym mechanizmem waloryzacji o wskaźnik GUS ogłaszany na początku lutego każdego,

następnego roku. Nie da się również, w warunkach wysokiej inflacji bez uszczerbku dla sprawnej działalności Spółdzielni, obniżyć kosztów jej funkcjonowania aż o 10%. Są to wnioski i postulaty nierealne i niewykonalne.

Czas jednak odrzucić wszystkie spory, a nie chcąc doprowadzać do konfliktów w Spółdzielni, które byłyby w rezultacie szkodliwe dla nas Wszystkich podjęłam w/w decyzję. Liczę na Państwa zrozumienie.

Mam również nadzieję, że Państwo obiektywnie oceniacie moją pracę, której rezultaty całościowo przedstawiamy niżej i szerzej w niniejszym Biuletynie. Mam również nadzieję, że będzie ona z bardzo dobrym efektem kontynuowana przez moich następców.

Jednocześnie wyjaśniam, że kluczowi współpracownicy Spółdzielni, którzy również zdecydowali się wypowiedzieć łączące ich umowy, zrobili to wcześniej – przede mną, zatem to ja podążam za nimi. Serdecznie dziękuję za współpracę zarówno im, jak i pozostałym Członkom Zarządu.

Życzę Państwu Wszelkiego Powodzenia, nie tylko w Nowym 2024 Roku, ale w całej dalszej działalności Spółdzielni i mądrych decyzji na najbliższym i dalszych Walnych Zgromadzeniach.

Było dla mnie ogromnym zaszczytem i przywilejem móc pracować dla Państwa i mam nadzieję, że możemy być wspólnie zadowoleni z osiągniętych efektów.

Z wyrazami szacunku  
Teresa Konowska  
Prezes SM Radna

## OSIĄGNIĘCIA i DOROBEK LAT 2010-2023

Łącznie na remonty w latach 2010-2022 Spółdzielnia wydała ponad 10 milionów złotych. Wszystko sfinansowała ze środków własnych, bez zewnętrznego finansowania (jak kredyty itp.).

ROK	Koszty Funduszu bieżącego	Koszty Podfunduszu dobudowy dźwigów	Koszty Podfunduszu termomodernizacji	Koszty Podfunduszu wymiany liczników	razem koszty
1	2	3	4	5	6
2010	397 046,67 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	397 046,67 zł
2011	257 209,21 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	257 209,21 zł
2012	950 980,14 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	950 980,14 zł
2013	1 279 284,71 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 279 284,71 zł
2014	1 143 365,28 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 143 365,28 zł
2015	556 673,44 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	556 673,44 zł
2016	706 428,88 zł	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	706 428,88 zł
2017	549 808,59 zł	47 601,00 zł	0,00 zł	0,00 zł	597 409,59 zł
2018	516 192,55 zł	692 887,84 zł	0,00 zł	0,00 zł	1 209 080,39 zł
2019	393 860,35 zł	201 829,30 zł	0,00 zł	158 341,01 zł	754 030,66 zł
2020	512 500,76 zł	84 713,89 zł	9 594,00 zł	14 784,39 zł	621 593,04 zł
2021	702 239,25 zł	0,00 zł	9 698,81 zł	1 511,29 zł	713 449,35 zł
2022	1 107 609,35 zł	19,60 zł	9 944,49 zł	7 865,61 zł	1 125 439,05 zł
<b>RAZEM</b>	<b>9 073 199,18 zł</b>	<b>1 027 051,63 zł</b>	<b>29 237,30 zł</b>	<b>182 502,30 zł</b>	<b>10 311 990,41 zł</b>

Od roku 2011 wreszcie można mówić o stabilnej sytuacji i płynności finansowej w spółdzielni. W latach wcześniejszych Spółdzielnia była zmuszona do regulowania płatności za media (woda, centralne ogrzewanie) w ratach z uwagi na brak środków na rachunkach bankowych, niedużo brakowało do niewypłacalności.

ROK	Wysokość środków w banku
1	2
2007	179 315,16 zł
2008	114 582,60 zł
2009	133 760,80 zł
<b>2010</b>	<b>138 370,50 zł</b>
2011	1 085 010,96 zł
2012	1 259 220,01 zł
2013	1 007 043,28 zł
2014	866 744,42 zł
2015	1 377 435,21 zł
2016	1 379 442,55 zł
2017	1 630 667,06 zł
2018	1 663 955,75 zł
2019	1 917 497,88 zł
2020	2 988 935,19 zł
2021	3 756 290,77 zł
<b>2022</b>	<b>4 234 393,90 zł</b>

Przychody z czynszów lokali użytkowych wzrosły ponad 2,5 krotnie.

W roku 2010 była to kwota 1 054 111,65 zł, w roku 2022 już 2 701 487,47 zł, dzięki temu nadwyżki mogły zostać przeznaczone na pokrycie niedoborów na eksploatacji oraz na remonty zasobów.

ROK	Przychody czynsze	Wzrost w stos. do roku poprzedniego	Wzrost w stos. do roku 2010	Wzrost w stos. do roku 2010 - %
1	2	3	4	5
2010	1 054 111,65 zł	<del>0,00 zł</del>	0,00 zł	0,00%
2011	1 178 551,09 zł	124 439,44 zł	124 439,44 zł	11,81%
2012	1 321 647,70 zł	143 096,61 zł	267 536,05 zł	25,38%
2013	1 319 898,65 zł	-1 749,05 zł	265 787,00 zł	25,21%
2014	1 583 778,95 zł	263 880,30 zł	529 667,30 zł	50,25%
2015	1 715 456,44 zł	131 677,49 zł	661 344,79 zł	62,74%
2016	2 009 043,26 zł	293 586,82 zł	954 931,61 zł	90,59%
2017	2 046 754,17 zł	37 710,91 zł	992 642,52 zł	94,17%
2018	2 379 887,07 zł	333 132,90 zł	1 325 775,42 zł	125,77%
2019	2 479 565,09 zł	99 678,02 zł	1 425 453,44 zł	135,23%
2020	2 492 545,57 zł	12 980,48 zł	1 438 433,92 zł	136,46%
2021	2 537 028,71 zł	44 483,14 zł	1 482 917,06 zł	140,68%
<b>2022</b>	<b>2 701 487,47 zł</b>	164 458,76 zł	1 647 375,82 zł	156,28%

## NAJEMCY LOKALI UŻYTKOWYCH



To nie my ogłaszamy lokal przy Leszczyńskiej 6 do wynajmu, bowiem SM „Radna” ma podpisaną obowiązującą umowę najmu do 4 sierpnia 2025.

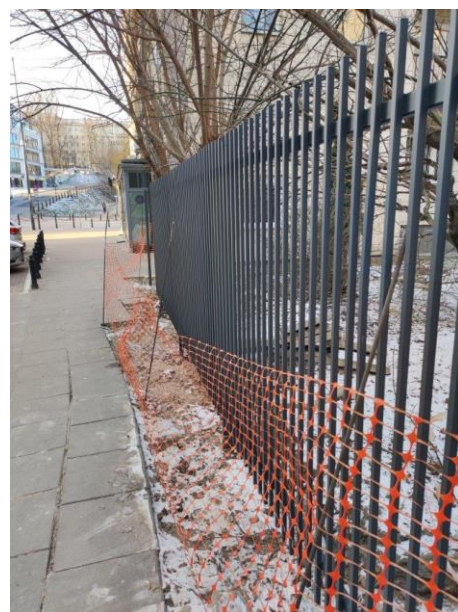
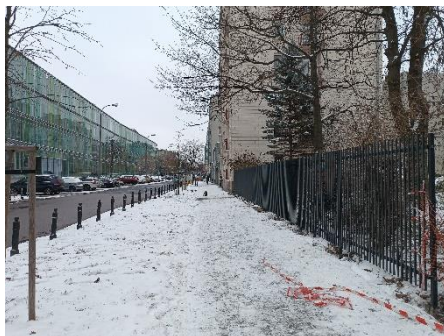
Wszystkie nasze lokale użytkowe są obecnie wynajęte.

## PRACE REMONTOWE W TOKU

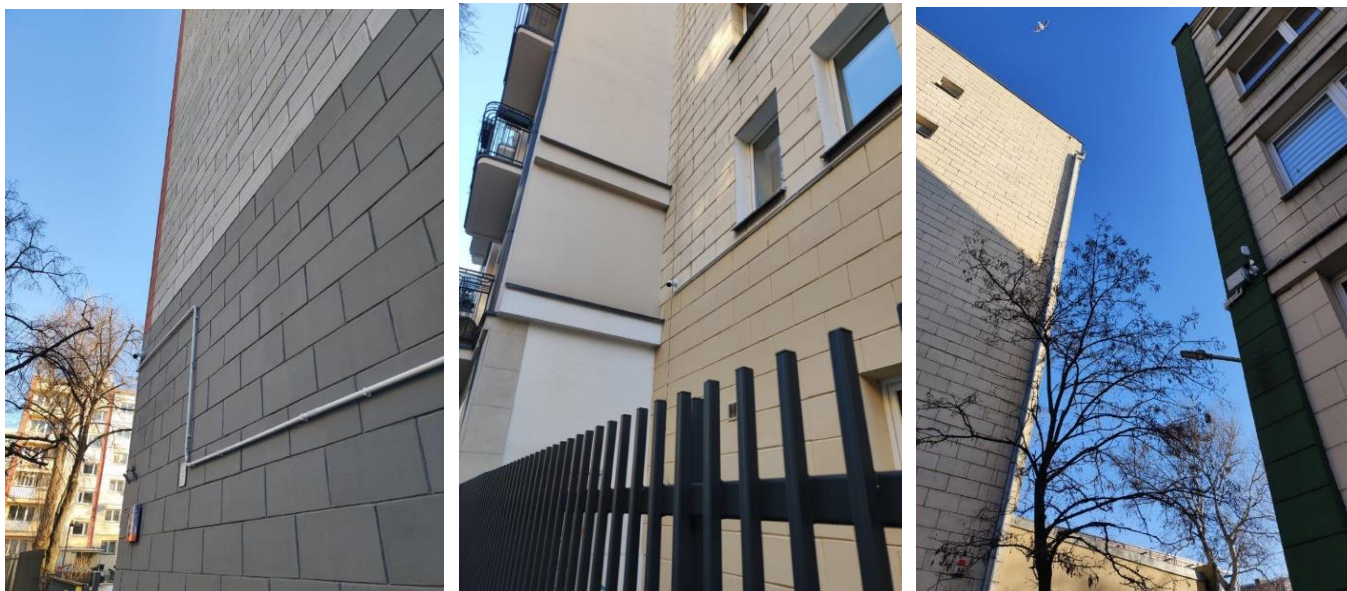
W ostatnim kwartale 2023 roku Spółdzielnia rozpoczęła prace polegające na kompleksowej wymianie ogrodzenia, furtek oraz bram wjazdowych na obydwu osiedlach. Poza zakresem wymiany znalazły się jedynie brama, furka oraz ogrodzenie przy budynku Lipowa 7A, które zostały wymienione w 2015 roku. Całość ogrodzenia zostanie wykonana ze stali cynkowanej ogniowo oraz malowanej proszkowo w kolorze RAL7016. Dzięki takiej specyfikacji materiału będzie ono bardzo dobrze zabezpieczone przed korozją. Wszystkie futrki będą wyposażone w zwory elektromagnetyczne, które są znacznie bardziej trwałe i wandaloodporne niż stosowane dotychczas zaczepty elektromagnetyczne. Pomimo zastosowania zwór elektromagnetycznych pozostanie możliwość otwierania furtek za pomocą klucza oraz kodu, a dodatkowo zastawane będą czytniki na breloki zbliżeniowe. Ze względu na brak połączenia z systemem domofonowym Spółdzielnia zdecydowała o likwidacji furki pomiędzy budynkami Lipowa 7 i 9. Furka ta powinna być zamykana na klucz, ale w praktyce stanowiła miejsce, którym bez problemu na teren osiedla dostawały się osoby postronne. Wymiana bram wjazdowych obejmie także wymianę ich napędów, jednak system pilotów pozostanie bez zmian i nie będzie wygana ich wymiana.



## **NOWE OGRODZENIE W REALIZACJI**



Równoległe z wymianą ogrodzenia prowadzone były prace polegające na wykonaniu monitoringu osiedla oraz wprowadzeniu na osiedle ochrony fizycznej w godzinach nocnych oraz całodobowego monitoringu wizyjnego. W chwili obecnej prace montażowe kamer zostały już ukończone i zarówno pracownik ochrony fizycznej na terenie osiedla jaki i stacja monitorowania mają już podgląd na wszystkie 31 kamer. Mamy nadzieję, że po zakończeniu prac montażowych nowego ogrodzenia, bram i furtek w połączeniu usługą ochrony i monitoringu poziom bezpieczeństwa na osiedlu znacznie wzrośnie, a ilość dewastacji zmaleje. Już w chwili obecnej widać znaczną poprawę w kwestii bezdomnych przebywających na osiedlu po zmierzchu. Kilka interwencji firmy ochroniarskiej odniosło pozytywny skutek.



---

## SPOTKANIE GRUPY CZŁONKÓW W DNIU 27/11/2023

W dniu 27 listopada 2023r. po przesunięciu przez Zarząd terminu Walnego doszło do spotkania pewnej grupy mieszkańców.

O „zebraniu” nie były zawiadomieni wszyscy członkowie Spółdzielni i nie mieli możliwości uczestniczenia w nim zatem nie ma mowy o odbyciu walnego zgromadzenia.

Nie zatwierdzono Sprawozdań, w tym sprawozdania finansowego, natomiast dokonano podziału zysku (nadwyżki bilansowej) co jest prawnie niedopuszczalne i niezgodne z art. 53 Ustawy o rachunkowości

*„4. Podział lub pokrycie wyniku finansowego netto jednostek niezobowiązanych do poddania badaniu rocznego sprawozdania finansowego może nastąpić **po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego** przez organ zatwierdzający.”*

Na przewodniczącego komisji mandatowo-skrutacyjnej wybrano osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, co jest niezgodne z Regulaminem Walnego Zgromadzenia §5 pkt. „2. W skład komisji mogą **wchodzić tylko członkowie Spółdzielni** oraz przedstawiciele członków nie mających pełnej lub ograniczonej zdolności do czynności prawnych i pełnomocnicy - osób prawnych.”

W protokole z odbytego spotkania wskazano, że odbyło się ono w miejscu i o czasie wskazanym przez Zarząd, jednakże Zarząd odwołał rezerwację Sali 316 w BUW i potwierdził z przedstawicielami Biblioteki Uniwersyteckiej, że w tym dniu nikt się w tej Sali nie spotkał.

---

## STAN ŚRODKÓW NA RACHUNKACH BANKOWYCH SM RADNA

Stan rachunków bankowych Spółdzielni na dzień 08.12.2023 roku wynosił ponad 4 mln 956 tys. złotych.  
Poniżej przedstawiamy zrzut z saldem naszych rachunków bankowych z tego dnia.

<input type="checkbox"/>	RACHUNEK BIEŻĄCY 86 1020 1156 0000 7202 0007 3742	886 019,41 PLN	886 019,41 PLN	  
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK VAT 06 1020 1055 0000 9502 0414 2774	11 031,26 PLN	11 031,26 PLN	  
<input type="checkbox"/>	RACHUNEK OSZCZĘDNOŚCIOWY 54 1020 1156 0000 7102 0116 8236	9,97 PLN	9,97 PLN	  

Numer lokaty  
11688371

Data zawarcia  
13.10.2023

Kwota lokaty  
400 000,00 PLN



OKO Business w PLN  
38 1050 1012 1000 0090 3277 1355

3 659 341,17 PLN  
3 659 341,17 PLN

---

## WAKATY NA STANOWISKACH

Spółdzielnia poszukuje aktualnie osób na stanowiska:

- Główna Księgowa i Pełnomocnik Zarządu
- Specjalista / Administrator ds. technicznych

---

## DYŻURY ZARZĄDU i RADY NADZORCZEJ

Przedstawiciel Rady Nadzorczej pełni dyżur w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca w sali konferencyjnej biura SM Radna w godzinach 17.00 – 18.00.

Prezes Zarządu – Teresa Konowska pełni dyżury: poniedziałek 10.30–18.00 oraz czwartek 10.30 – 14.30.

Członek Zarządu – Tomasz Szczepański pełni dyżur: poniedziałek 16.00–18.00.

Pełnomocnik Zarządu – Główna Księgowa – Marta Laskowska pełni dyżur: środa 10.00 – 12.00.



---

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA R A D N A; ul. Radna 15 A, 00-341 Warszawa  
tel. 22-826-60-52; fax.022-826-60-52; e-mail: [biuro@smradna.pl](mailto:biuro@smradna.pl); [www.smradna.pl](http://www.smradna.pl)