Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar”

BIULETYN

LISTOPAD 2026

Szanowni Państwo,

W ostatnich tygodniach na terenie naszej Spółdzielni rozklejono plakaty nawołujące do wyrażenia sprzeciwu wobec zmian wysokości opłat i przystąpiono do zbierania podpisów pod wnioskami o odwołanie Zarządu i Rady Nadzorczej.

Po zakończeniu tej akcji do Rady Nadzorczej złożono formalny wniosek o odwołanie Zarządu, zawierający szereg zarzutów dotyczących jego działalności.

W tym wydaniu Biuletynu chcemy się do tych zarzutów odnieść merytorycznie. Nie poprzez hasła, emocje czy wzajemne oskarżenia.

Chcemy pokazać dokumenty, liczby, uchwały, protokoły oraz fakty, na podstawie których każdy członek Spółdzielni będzie mógł samodzielnie ocenić działania obecnego Zarządu, jak i zasadność kierowanych wobec niego zarzutów.

Zanim jednak przejdziemy do szczegółów, warto przypomnieć kilka okoliczności, które mają zasadnicze znaczenie dla oceny całej sytuacji.

Pierwsza dotyczy samej listy podpisów i tego, co rzeczywiście można z niej wywnioskować.

Paradoks 647 podpisów – czy lista przeciwko Zarządowi może jednocześnie świadczyć o jego poparciu?

Paradoksalnie, lista 647 podpisów zebranych przeciwko Zarządowi może być odczytana także jako argument za tym, że członkowie uczestniczący w Walnym Zgromadzeniu i formalnie oceniający działalność Zarządu, w zdecydowanej większości nadal udzielają mu poparcia.

Brzmi prowokacyjnie? Dlatego warto sprawdzić liczby.

Na pierwszy rzut oka lista 647 podpisów pod wnioskiem o odwołanie Zarządu może wyglądać jak dowód masowego sprzeciwu. Kiedy jednak zestawiliśmy ją z listą obecności na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2026 r., okazało się, że jedynie **około 12%** figurujących na liście podpisów udało się zidentyfikować jako uczestników tego Walnego.

Oznacza to, że zdecydowana większość osób, które podpisały wniosek – około 88% – według przeprowadzonej analizy prawdopodobnie nie uczestniczyła w czerwcowym Walnym Zgromadzeniu, na którym zaledwie kilka miesięcy wcześniej działalność Zarządu była przedstawiana, dyskutowana i oceniana przez członków.

Członkowie, którzy przyszli na Walne, poświęcili swój czas na udział w obradach, zapoznali się z przygotowanymi materiałami, wysłuchali sprawozdania Zarządu i sprawozdania finansowego. Mogli zadawać pytania, zgłaszać uwagi, a na końcu – zagłosować nad absolutorium.

Zdecydowana większość uczestników Walnego, czyli blisko 83% głosów rozstrzygających, oddano za udzieleniem absolutorium Zarządowi.

Prezes Zarządu Marcin Galas otrzymał 325 głosów za, 64 przeciw przy 30 wstrzymujących się. Zastępca Prezesa Arkadiusz Książek otrzymał 318 głosów za, 67 przeciw przy 30 wstrzymujących się.

Kilka miesięcy później zebrano 647 podpisów pod wnioskiem o odwołanie Zarządu. Dane wskazują jednak wyraźnie, że w zdecydowanej większości nie była to ta sama grupa członków, która wcześniej uczestniczyła w Walnym Zgromadzeniu i formalnie oceniała działalność Zarządu.

Dlatego lista podpisów, która ma być przedstawiana jako dowód utraty zaufania do Zarządu, prowadzi również do wniosku odwrotnego: **dostępne dane nie wskazują, aby środowisko członków aktywnie uczestniczących w Walnym Zgromadzeniu masowo poparło późniejszy wniosek o odwołanie Zarządu**.

Nie oznacza to oczywiście, że osoby nieuczestniczące w Walnym nie mają prawa krytykować Zarządu ani podpisywać takich wniosków. Każdy członek ma takie prawo. Znaczenie ma jednak coś innego: nie można przedstawiać późniejszej akcji podpisowej jako prostego odwrócenia stanowiska wyrażonego na Walnym, skoro około 88% wnioskodawców nie uczestniczyło w tym Walnym.

Można więc postawić pytanie dokładnie odwrotne od tego, które próbują narzucić autorzy wniosku: czy lista 647 podpisów rzeczywiście dowodzi, że członkowie, którzy kilka miesięcy wcześniej oceniali Zarząd na Walnym, zmienili zdanie? Dostępne dane tego nie potwierdzają.

Co oznacza czerwcowe absolutorium?

Zgodnie ze Statutem Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Uchwały Walnego Zgromadzenia obowiązują wszystkich członków Spółdzielni oraz jej organy.

Przedmiotem czerwcowych obrad była także – jak co roku – ocena pracy Zarządu, czyli udzielenie absolutorium. Obaj członkowie obecnego Zarządu wówczas je otrzymali, i to zdecydowaną większością głosów.

Nie była to ankieta ani spontaniczne wyrażenie niezadowolenia. Była to formalna ocena działalności Zarządu dokonana przez członków uczestniczących w najwyższym organie Spółdzielni. Ocena dokonana po przedstawieniu dokumentów dotyczących działalności Spółdzielni, jej sytuacji finansowej oraz najważniejszych problemów.

Prawo spółdzielcze wiąże odwołanie członka zarządu z mechanizmem absolutorium: Walne Zgromadzenie może odwołać tych członków Zarządu, którym nie udzieliło absolutorium (art. 49 § 4 Prawa spółdzielczego), a Statut w § 42 ust. 3 powtarza tę zasadę, wymagając większości 2/3 głosów.

Sąd Najwyższy potwierdził, że odwołanie w następstwie nieudzielenia absolutorium jest naturalną konsekwencją takiego głosowania i że przepis ten stosuje się także do spółdzielni mieszkaniowych (wyrok SN z 7 grudnia 2017 r., V CSK 206/17). Oznacza to, że przepisy prawa przewidują precyzyjny mechanizm oceny Zarządu – i ten mechanizm został uruchomiony kilka miesięcy przed złożeniem wniosku, z wynikiem jednoznacznie korzystnym dla Zarządu.

Nie oznacza to oczywiście, że absolutorium daje Zarządowi nietykalność ani że członkowie nie mogą później zmienić swojej oceny. Jeżeli jednak kilka miesięcy później ma zostać dokonana całkowicie odmienna ocena tego samego Zarządu, powinna ona wynikać z nowych, konkretnych i udokumentowanych okoliczności. Sama liczba podpisów o tym nie stanowi.

Dlatego zasadnicze pytanie brzmi: jakie nowe, konkretne i udokumentowane okoliczności pojawiły się po czerwcowym Walnym i mają obecnie uzasadniać odwołanie Zarządu?

Pod czym właściwie zbierano podpisy?

Wniosek przedstawiony Radzie Nadzorczej zawiera szereg szczegółowych zarzutów dotyczących między innymi współpracy Zarządu z Radami Nieruchomości, dostępu do dokumentów, gospodarki remontowej, kompetencji organów Spółdzielni, sposobu ustalania opłat oraz rzekomego naruszania Statutu i przepisów prawa.

Tymczasem publiczny apel, za pomocą którego zachęcano mieszkańców do składania podpisów, przedstawiał sprawę przede wszystkim jako protest przeciwko podwyżkom: „NIE ZGADZAMY SIĘ NA TAKIE PODWYŻKI!”. Wymieniono fundusz remontowy, eksploatację nieruchomości oraz „czynsz - nawet do 1800-2000 zł”.

Na plakacie poinformowano następnie mieszkańców, że zbierane są podpisy pod pismem do Rady Nadzorczej o odwołanie Zarządu oraz pod uchwałą dotyczącą odwołania Rady Nadzorczej. **Nie przedstawiono natomiast tych zarzutów, które znalazły się później w uzasadnieniu wniosku.**

Nie możemy twierdzić, że wiemy, czym kierowała się każda z osób składających podpis. Możemy jednak stwierdzić rzecz obiektywną: publiczna akcja zachęcająca mieszkańców do podpisywania wniosku została zbudowana przede wszystkim jako protest przeciwko wzrostowi opłat.

Dlatego zasadne jest pytanie: czy podpis złożony podczas akcji prowadzonej pod hasłem „Nie zgadzamy się na takie podwyżki!” można automatycznie traktować jako świadome poparcie dla każdego z 26 szczegółowych zarzutów zawartych w uzasadnieniu wniosku? W naszej ocenie – nie. Każdy z tych zarzutów powinien zostać oceniony osobno, na podstawie dokumentów i faktów.

Walnego Zgromadzenia nie można zastąpić akcją podpisową

Prawo członków do krytykowania Zarządu, składania wniosków oraz żądania zmian personalnych jest oczywiste i Zarząd go nie kwestionuje.

Nie można jednak stawiać znaku równości pomiędzy formalną oceną dokonaną podczas Walnego Zgromadzenia po przedstawieniu sprawozdań, dokumentów, dyskusji i głosowaniu a późniejszą akcją zbierania podpisów prowadzoną w atmosferze niezadowolenia z wysokości opłat.

Rada Nadzorcza ma obowiązek rozpatrzyć skierowany do niej wniosek zgodnie z prawem i Statutem. Powinna jednak oceniać go w pełnym kontekście: kilka miesięcy wcześniej Zarząd otrzymał zdecydowane absolutorium, około 88% wnioskodawców nie uczestniczyło w Walnym Zgromadzeniu, a publiczna akcja zbierania podpisów została zorganizowana przede wszystkim pod hasłem sprzeciwu wobec podwyżek.

Nie oznacza to, że wniosek można zignorować. Oznacza natomiast, że sama liczba podpisów nie świadczy o prawdziwości zawartych we wniosku zarzutów. Dlatego w dalszej części Biuletynu każdy z tych zarzutów konfrontujemy z dokumentami, uchwałami, protokołami, wynikami lustracji i rzeczywistymi decyzjami organów Spółdzielni.

Nie prosimy Państwa, żebyście uwierzyli Zarządowi. Prosimy, żebyście sprawdzili dokumenty, liczby i fakty, które przedstawiamy na kolejnych stronach. Na tej podstawie każdy członek Spółdzielni może sam ocenić zarówno działania Zarządu, jak i prawdziwość zarzutów sformułowanych wobec niego.

Zarząd Spółdzielni

ODPOWIEDŹ ZARZĄDU NA STAWIANE ZARZUTY

We wniosku o odwołanie Zarządu sformułowano szereg zarzutów. Wiele z nich dotyczy jednak tych samych kwestii, powtarza podobne argumenty albo odnosi się do tego samego sposobu działania Zarządu.

Dlatego, aby odpowiedź była czytelna i nie powielała wielokrotnie tych samych wyjaśnień, pogrupowaliśmy poszczególne zarzuty według ich przedmiotu. W ten sposób wyodrębniliśmy 9 głównych zagadnień, do których odnosimy się poniżej.

Każda odpowiedź obejmuje wszystkie zarzuty należące do danej grupy i została przygotowana na podstawie dokumentów Spółdzielni, uchwał, protokołów, materiałów z Walnych Zgromadzeń, dokumentacji finansowej oraz wyników lustracji.

Kwalifikacje członków Zarządu, wcześniejsze zatrudnienie i rzekome „sprawy sądowe”

Wnioskodawcy kwestionują kwalifikacje członków Zarządu, powołując się na wcześniejsze zatrudnienie, informacje dostępne w KRS oraz publikacje medialne dotyczące rzekomych uchybień i spraw sądowych.

Odpowiedź Zarządu:

Sama długość zatrudnienia w poprzednich spółdzielniach nie świadczy ani o kompetencjach, ani o niegospodarności. Oceniać należy przede wszystkim konkretne decyzje, wyniki pracy, sposób wykonywania obowiązków i przestrzeganie prawa.

W przypadku Prezesa Zarządu Marcina Galasa podobne zarzuty były już wcześniej formułowane. Podczas Walnego Zgromadzenia Prezes był gotowy przedstawić dokumenty dotyczące przebiegu i zakończenia wcześniejszego zatrudnienia, jednak członkowie nie chcieli przedłużać dyskusji nad tym wątkiem i temat nie był dalej rozwijany.

W odniesieniu do Zastępcy Prezesa Arkadiusza Książka w przestrzeni publicznej pojawiały się publikacje dotyczące jego wcześniejszej działalności zawodowej. Publikacje te przedstawiały fakty w sposób jednostronny i selektywny, tworząc obraz rzekomo poważnych problemów prawnych i licznych postępowań sądowych, który nie znajdował potwierdzenia w rzeczywistości.

Faktycznie była tylko jedna sprawa o wykroczenie, w której pierwotnie orzeczono grzywnę w wysokości 300 zł. Po wniesieniu sprzeciwu sprawa została rozpoznana i zakończyła się prawomocnym uniewinnieniem Arkadiusza Książka od wszystkich zarzucanych mu czynów. Aktualna informacja z Krajowego Rejestru Karnego potwierdza ponadto, że nie figuruje on w Kartotece Karnej.

Jeżeli wnioskodawcy z wcześniejszego zatrudnienia, publikacji medialnych lub tej sprawy sądowej wywodzą zarzut niekompetencji albo niegospodarności, powinni wskazać konkretne zdarzenia, rozstrzygnięcia i dokumenty, które taki zarzut potwierdzają.

Dokumenty pozwalające zweryfikować powyższe informacje są dostępne do wglądu w sekretariacie Spółdzielni. Dotyczy to m.in. świadectw pracy Prezesa Zarządu, aktualnej informacji z Krajowego Rejestru Karnego dotyczącej Zastępcy Prezesa oraz prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Mrągowie z 13 maja 2024 r., sygn. II W 273/23, którym Arkadiusz Książek został całkowicie uniewinniony od wszystkich zarzucanych mu czynów.

Nie oczekujemy, że członkowie uwierzą nam na słowo. Zachęcamy do sprawdzenia dokumentów.

Transparentność, legalność działania i odpowiedzialność Zarządu

Wnioskodawcy zarzucają Zarządowi utratę zaufania, brak transparentności, uporczywe naruszanie prawa i regulacji wewnętrznych, lekceważenie zasad funkcjonowania Spółdzielni, instrumentalne traktowanie członków oraz ogólny brak odpowiedzialności.

Odpowiedź Zarządu:

Zarzuty te mają przede wszystkim charakter ocenny i w znacznej części nie wskazują konkretnych decyzji, dat, dokumentów ani naruszonych przepisów. Dlatego powinny być oceniane poprzez faktyczny sposób działania organów, dokumentację oraz wyniki kontroli.

Od czerwca 2024 r. Zarząd konsekwentnie zwiększał jawność: otwarto Spółdzielnię przed mieszkańcami, opublikowano protokoły, uchwały, sprawozdania, materiały Walnych Zgromadzeń i dokumenty lustracyjne. Jednocześnie prowadzono bezpośrednią komunikację z Radami Nieruchomości i mieszkańcami. W latach 2024-2026 odbyło się łącznie 126 spotkań Zarządu z Radami Nieruchomości oraz blisko 300 spotkań z mieszkańcami.

Niezależna lustracja nie potwierdziła tezy o systemowym lub uporczywym naruszaniu prawa przez obecny Zarząd. Przeciwnie – wskazała na dokumentowanie decyzji i działania służące uporządkowaniu sfery organizacyjnej, finansowej i remontowej Spółdzielni, formułując jednocześnie konkretne zalecenia do dalszej realizacji.

Nie oznacza to, że działania Zarządu nie mogą podlegać krytyce. Oznacza jednak, że ocena o „rażącym braku odpowiedzialności” powinna wynikać z konkretnych faktów, a nie z powtarzanych określeń wartościujących.

Dostęp do dokumentów i rzekome ukrywanie analiz

Wnioskodawcy twierdzą, że Zarząd blokuje dostęp do dokumentacji finansowej, nie odpowiada merytorycznie na wnioski, celowo przedłuża terminy, stosuje szablonowe odpowiedzi, narusza prawa członków do dokumentów oraz ukrywa analizy finansowe.

Odpowiedź Zarządu:

Tak sformułowane zarzuty powinny zostać odniesione do konkretnych przypadków: kto wystąpił o jaki dokument, kiedy, w jakim trybie, kiedy otrzymał odpowiedź oraz czy rzeczywiście doszło do odmowy jego udostępnienia. Bez wskazania takich przypadków zarzut „systematycznego blokowania” dokumentów lub

„celowego przetrzymywania” wniosków pozostaje twierdzeniem ogólnym, którego nie można rzetelnie zweryfikować.

Spółdzielnia prowadzi formalny rejestr wniosków o udostępnienie dokumentów. Sama statystyka za 2026 r. obejmuje 27 takich wniosków. Równolegle członkom udostępniane są sprawozdania, materiały Walnych, uchwały, protokoły oraz dokumenty lustracyjne.

Zarzutu ukrywania analiz nie potwierdza również sposób informowania członków Spółdzielni. Od 2024 r. członkom i Radom Nieruchomości przedstawiane są dane dotyczące sald, sytuacji finansowej, potrzeb remontowych i planów. W kwietniu 2025 r. zwołano Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie poświęcone m.in. finansowaniu remontów, a w Biuletynie z września 2025 r. szczegółowo przedstawiono niedobory eksploatacyjne, zalecenia wynikające z lustracji oraz przyczyny zmian wysokości opłat.

Rady Nieruchomości i konsultacje z mieszkańcami

Wnioskodawcy twierdzą, że Zarząd ignoruje kompetencje Rad Nieruchomości, odsuwa mieszkańców od opiniowania remontów, nie zwołuje konsultacji dotyczących funduszu remontowego i harmonogramów prac oraz nie przeprowadza szerokich konsultacji przed decyzjami finansowymi.

Odpowiedź Zarządu:

Dokumentacja wskazuje na sytuację przeciwną. Od czerwca 2024 r. Zarząd prowadził cykl spotkań z Radami Nieruchomości, a w październiku 2024 r. zorganizował cykl szkoleń dla członków Rad. Program szkoleń obejmował m.in. kompetencje organów Spółdzielni, kompetencje Rad Nieruchomości, obszary współpracy z Zarządem, plan gospodarczy, plan remontów i potrzeby remontowe. Rejestr statystyczny potwierdza skalę kontaktów: 54 spotkania z Radami w 2024 r., 34 w 2025 r. i 38 w 2026 r.

W kwietniu 2025 r. Zarząd przeprowadził specjalne konsultacje z mieszkańcami: zwołał Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie. Jednym z głównych powodów jego zwołania było przedstawienie członkom priorytetowych robót remontowych oraz skonsultowanie kwestii minimalnego poziomu odpisu na fundusz remontowy. Materiały były udostępnione przed Walnym, odbyła się dyskusja, a członkowie podjęli w głosowaniu uchwałę zalecającą ustalenie minimalnych stawek funduszu remontowego.

Należy przy tym odróżnić konsultacje od kompetencji decyzyjnej. Rady Nieruchomości mają ważną funkcję opiniodawczą i wnioskodawczą, ale nie zastępują Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej ani Zarządu w sprawach przypisanych tym organom ustawą i Statutem.

Fundusz remontowy – jedna stawka, odrębne rozliczanie nieruchomości

Wnioskodawcy zarzucają ustalenie jednej stawki 4 zł/m² dla wszystkich nieruchomości, wskazują obowiązek odrębnego rozliczania funduszu remontowego i twierdzą, że jednakowa stawka dla różnych budynków narusza prawo.

Odpowiedź Zarządu:

Wnioskodawcy mijają się z prawdą. W uchwale nr 1 z kwietnia 2025 r. **Walne Zgromadzenie zaleciło** ustalić stawkę odpisu na fundusz remontowy nie niższą niż 4 zł/m² dla budynków wybudowanych przed 1 stycznia 2021 r. oraz 2 zł/m² dla budynków nowszych.

To była odpowiedź uczestników Nadzwyczajnego Walnego na przedstawione członkom przez Zarząd potrzeby remontowe. **Zarząd wykonał zalecenie wynikające z tej uchwały**.

Odrębne rozliczanie poszczególnych nieruchomości nie jest sprzeczne z ustaleniem minimalnego poziomu stawki odpisu na fundusz remontowy. Dokumenty pokazują wyraźnie odrębne salda, odrębne plany, odrębne potrzeby remontowe i odrębne wyniki finansowe poszczególnych nieruchomości. Załączniki do materiałów Walnego przedstawiały tę sytuację nieruchomość po nieruchomości.

Minimalna stawka nie oznacza więc wspólnego „worka” pieniędzy ani identycznej sytuacji ekonomicznej wszystkich budynków. Na wniosek jednej z Rad Nieruchomości ustalono nawet stawkę wyższą – 5 zł/m². Określenie minimalnej stawki wyznacza bezpieczną granicę, poniżej której nie można już zejść, jeżeli dba się o przyszłe bezpieczeństwo nieruchomości. To, że wymagają remontu i jaki jest ich stan, każdy przecież widzi.

Kompetencje organów, regulamin gospodarki finansowej i podwyżki

Wnioskodawcy twierdzą, że nowy Regulamin gospodarki finansowej oraz zmiany wysokości opłat zostały wprowadzone przez Radę Nadzorczą z pominięciem Walnego Zgromadzenia, ponieważ Zarząd obawiał się odrzucenia tych zmian przez członków i utraty absolutorium. Zarzucają również Radzie Nadzorczej bezrefleksyjne akceptowanie decyzji Zarządu.

Odpowiedź Zarządu:

Zarzut ten opiera się na błędnym założeniu dotyczącym kompetencji organów Spółdzielni.

Nowy *Regulamin gospodarki finansowej* został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 13/2026 z dnia 21 września 2026 r. Rada Nadzorcza nie przejęła w ten sposób kompetencji Walnego Zgromadzenia, lecz działała w ramach kompetencji przyznanej jej przez Statut. Statut powierza bowiem Radzie Nadzorczej określanie szczegółowych zasad gospodarki finansowej Spółdzielni, a także zasad dotyczących funduszu remontowego.

Wskazany *Regulamin* wyraźnie rozdziela kompetencje Rady Nadzorczej i Zarządu. Plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwala Rada Nadzorcza na podstawie projektu przedstawionego przez Zarząd. Zarząd jest zobowiązany następnie ustalić stawki opłat stosownie do uchwalonego planu, gdyż to Zarząd odpowiada za jego wykonanie. Jeżeli zachodzi potrzeba zmiany tego planu, Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej projekt jego korekty.

Regulamin określa również szczegółowy mechanizm ustalania stawek funduszu remontowego dla nieruchomości posiadających ujemne saldo. W razie potrzeby zmiany stawki odpisu na fundusz remontowy Zarząd ustala ją ponownie na podstawie tych zasad oraz obowiązującego planu remontów, będącego częścią planu gospodarczo-finansowego.

Nie można więc sprowadzać tego mechanizmu do twierdzenia, że „Rada Nadzorcza wprowadziła podwyżki”. Rada Nadzorcza uchwala plan i regulacje należące do jej kompetencji, natomiast Zarząd wykonuje plan i podejmuje decyzje należące do jego kompetencji.

Co więcej, kwestia minimalnego poziomu odpisu na fundusz remontowy została wcześniej przedstawiona członkom na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w kwietniu 2025 r., które podjęło uchwałę zalecającą ustalenie minimalnych stawek.

Wszystkim nieobecnym na Walnym Zgromadzeniu z czerwca 2026 r. wskazujemy, a jego uczestnikom przypominamy, że jeden z członków Spółdzielni zgłosił projekt uchwały, który miał zalecić organom Spółdzielni uporządkowanie gospodarki funduszem remontowym. Zaledwie jeden głos zdecydował o tym, że uchwała nie została przez Walne podjęta. Blisko połowa obecnych uznała takie działanie za słuszne. Nie był to przy tym głos odosobniony. Potrzebę uporządkowania gospodarki funduszem remontowym zgłaszały również Rady Nieruchomości posiadających dodatnie salda. Ich mieszkańcy żądali, by zgromadzone przez ich nieruchomości środki wreszcie zaczęły być przeznaczane na finansowanie niezbędnych remontów tych właśnie nieruchomości. Zdarzały się bowiem sytuacje, w których mimo dodatniego salda funduszu remontowego konieczne remonty – na przykład remonty dachów – nie mogły być realizowane, ponieważ środki pieniężne pozostające w dyspozycji Spółdzielni były angażowane w finansowanie potrzeb innych nieruchomości.

Wynik głosowania na Walnym, wraz z wcześniej zgłaszanymi wnioskami Rad Nieruchomości, był bezpośrednim impulsem do wprowadzenia do *Regulaminu gospodarki finansowej* programu stopniowej likwidacji ujemnych sald funduszu remontowego.

W trudnych sprawach Zarząd nie pomija Walnego Zgromadzenia. I dowodem na to jest to, że na każdym Walnym Zarząd informował i informuje o sytuacji prawnej i finansowej Spółdzielni, o wynikach poszczególnych nieruchomości, ile z nich ma salda ujemne i jaka jest ich łączna wysokość. Dowodem na to są slajdy z prezentacji z obrad z Walnych Zgromadzeń, które – dla przypomnienia – publikujemy w Biuletynie.

Zarząd wskazywał wówczas, jakie działania należy podjąć, żeby ten stan naprawić. Informował również, że opłaty nie pokrywają rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i że w przyszłości konieczne będzie ich dostosowanie. W trzech kolejnych podziałach nadwyżek za

lata 2023, 2024 i 2025 łącznie prawie 6 mln zł zostało przeznaczonych na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości. I mimo przedstawiania członkom tych problemów Zarząd uzyskał absolutorium zarówno w 2025, jak i w 2026 roku.

Natomiast zmiany wysokości opłat nie mogą być przedstawiane jako jedna zbiorcza „podwyżka”. Fundusz remontowy, zaliczka na eksploatację oraz zaliczka na ciepło mają różne podstawy, różne mechanizmy kalkulacji i wynikają z różnych okoliczności.

Ocena działalności Rady Nadzorczej

Wnioskodawcy oceniają, że członkowie nie otrzymują wsparcia ze strony Rady Nadzorczej, a przedwyborcze deklaracje Rady nie zostały zrealizowane i jej członkowie jedynie biernie piastują stanowiska.

Odpowiedź Zarządu:

Tak sformułowany zarzut ma charakter wyłącznie ocenny. Wnioskodawcy nie wskazują ani jednego konkretnego przypadku, w którym Rada Nadzorcza lub którykolwiek z jej członków nie wykonał swojego obowiązku. Nie wskazują żadnej daty, uchwały, dokumentu, zaniechania ani konkretnej sprawy, która miałaby potwierdzać tezę o „biernym piastowaniu stanowisk”. Nie wskazują również, które konkretnie deklaracje wyborcze i przez którego członka Rady miały nie zostać zrealizowane.

W takiej postaci nie jest to więc zarzut, który można zweryfikować na podstawie faktów. Jest to ogólna, negatywna ocena działalności Rady Nadzorczej, prowadząca przede wszystkim do podważenia wiarygodności jej członków.

Tymczasem niezależna lustracja działalności Spółdzielni za lata 2024–2025 przedstawia zupełnie inny obraz pracy Rady Nadzorczej.

W 2024 r. Rada odbyła 13 posiedzeń i podjęła 27 uchwał, a w 2025 r. odbyła 10 posiedzeń i podjęła 25 uchwał. Łącznie w ciągu dwóch lat odbyły się więc 23 posiedzenia, podczas których podjęto 52 uchwały.

Lustrator, po zbadaniu dokumentacji Rady Nadzorczej, stwierdził ponadto, że przedmiotem jej obrad były sprawy należące do jej kompetencji, w tym plany remontowe i ich korekty, plany gospodarcze Spółdzielni, regulaminy, ocena sytuacji finansowej Spółdzielni, organizacja Walnych Zgromadzeń, sprawy dotyczące Zarządu, wybór podmiotu badającego sprawozdanie finansowe oraz bieżąca działalność Spółdzielni.

Co szczególnie istotne, w protokole lustracji zapisano wprost, że „Rada Nadzorcza zajmowała się bardzo szczegółowo sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni oraz podejmowała szereg decyzji w formie uchwał należących do zakresu działania Rady Nadzorczej”.

Trudno pogodzić tę niezależną ocenę oraz udokumentowaną liczbę posiedzeń i uchwał z twierdzeniem, że działalność członków Rady sprowadza się do „biernego piastowania stanowisk”.

Oczywiście działalność Rady Nadzorczej, tak jak działalność Zarządu, może podlegać krytyce. Krytyka taka powinna jednak opierać się na konkretnych faktach: wskazaniu decyzji, zaniechania, dokumentu lub obowiązku, który miał zostać naruszony. Takich konkretów w tej części wniosku nie przedstawiono.

Dlatego Zarząd ocenia te sformułowania jako niepopartą konkretnymi faktami próbę podważenia wiarygodności członków Rady Nadzorczej, a nie jako rzeczowy zarzut dotyczący sposobu wykonywania przez nich statutowych obowiązków.

Odpowiedzialność za sytuację finansową i działania naprawcze

Wnioskodawcy zarzucają Zarządowi ciągłe odwoływanie się do błędów poprzednich władz i twierdzą, że po ponad dwóch latach powinien skupić się wyłącznie na bieżących potrzebach oraz stabilizacji ekonomicznej Spółdzielni.

Odpowiedź Zarządu:

Zarzut ten miesza dwie różne kwestie: wyjaśnianie przyczyn obecnej sytuacji Spółdzielni z odpowiedzialnością za działania podejmowane dzisiaj.

Obecny Zarząd nie twierdzi, że po ponad dwóch latach sprawowania funkcji wystarczy wskazywać błędne decyzje poprzedników. Przeciwnie – odpowiadamy za to, co robimy obecnie. Nie można jednak uczciwie wyjaśnić mieszkańcom przyczyn ujemnych sald funduszu remontowego, niedoborów eksploatacyjnych czy konieczności zmian wysokości opłat bez pokazania, kiedy i w jaki sposób problemy te powstały.

Nie jest to również wyłącznie ocena obecnego Zarządu. Lustracja działalności Spółdzielni za lata 2021–2024 stwierdziła występowanie nieprawidłowości i wskazała konkretne działania, które należało podjąć. Wśród nich znalazły się m.in. uporządkowanie regulacji wewnętrznych, ustalanie opłat w wysokości zapewniającej równowagę przychodów i kosztów oraz analiza gospodarki remontowej w celu ustalenia stawek funduszu remontowego pozwalających finansować zinwentaryzowane potrzeby i zmniejszać istniejące niedobory.

A co zrobił obecny Zarząd?

Odpowiedzi na to pytanie udziela kolejna, ostatnia lustracja obejmująca lata 2024–2025. Po zbadaniu dokumentów lustrator stwierdził między innymi, że Zarząd:

- podjął działania w celu uporządkowania wewnętrznego systemu normatywnego poprzez aktualizację regulaminów;
- kalkuluje stawki opłat za używanie lokali w wysokości zapewniającej równowagę przychodów i kosztów, z uwzględnieniem uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej;
- przestrzega procedur przy wyborze wykonawców i stosuje w umowach postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni;
- przeanalizował sytuację w gospodarce remontowej pod kątem wysokości odpisów na fundusz remontowy oraz wystąpił z odpowiednimi wnioskami do Walnego Zgromadzenia.

To nie jest więc deklaracja Zarządu ani jego własna ocena swojej pracy. Są to ustalenia niezależnego lustratora dokonane po zbadaniu dokumentacji Spółdzielni.

Wskazywanie wcześniejszej genezy problemów ma znaczenie właśnie dlatego, że obecnie musimy je rozwiązywać. Jeżeli przez wcześniejsze lata pobierane opłaty nie pokrywały rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości, jeżeli powstały wielomilionowe ujemne salda funduszu remontowego i jeżeli część zasad gospodarki finansowej wymagała uporządkowania, nie można wyjaśniać obecnych działań Zarządu tak, jak gdyby wszystkie te problemy powstały za kadencji obecnego Zarządu.

Chronologia nie służy więc przerzucaniu odpowiedzialności. Służy pokazaniu, jaki problem zastaliśmy, co należało naprawić i co zostało w tym celu zrobione.

Można oceniać, czy tempo i sposób prowadzonych zmian są właściwe. Nie można jednak twierdzić, że Zarząd przez ponad dwa lata jedynie „zasłaniał się poprzednikami”, skoro niezależna lustracja dokumentuje konkretne działania podejmowane właśnie w celu usuwania wcześniej stwierdzonych problemów.

Bezpieczeństwo ekonomiczne mieszkańców i ryzyko zadłużenia

Wnioskodawcy twierdzą, że brak odpowiednich działań uderza w bezpieczeństwo ekonomiczne członków, a wprowadzone stawki doprowadzą do masowych zaległości, zadłużenia mieszkańców i konieczności zaciągania kredytów.

Odpowiedź Zarządu:

Zarząd nie kwestionuje, że wzrost miesięcznych opłat jest dla części mieszkańców istotnym obciążeniem. Ryzyko wzrostu zaległości należy traktować poważnie i monitorować. Nie oznacza to jednak, że jakimkolwiek rozwiązaniem jest utrzymywanie opłat na poziomie niższym od rzeczywistych kosztów nieruchomości.

Teza, że obecne stawki „doprowadzą do masowych zaległości, zadłużeń i konieczności zaciągania kredytów”, jest prognozą autorów wniosku, a nie stwierdzonym faktem. Jej prawdziwość będzie można oceniać na podstawie rzeczywistych danych o zmianach poziomu zadłużenia po wprowadzeniu nowych stawek.

Nie możemy jednak pominąć podstawowego mechanizmu ekonomicznego. Jeżeli nieruchomość ponosi koszt 100, a od mieszkańców pobierane jest 80, brakujące 20 nie znika. Powstaje niedobór, który wcześniej czy później musi zostać pokryty.

Przez poprzednie lata właśnie taki mechanizm funkcjonował w części nieruchomości. Niedobory eksploatacyjne były w części pokrywane z nadwyżek bilansowych. W trzech kolejnych podziałach nadwyżek za lata 2023, 2024 i 2025 w sumie prawie 6 mln zł zostało przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości. Było to rozwiązanie pozwalające czasowo ograniczać wysokość bieżących obciążeń mieszkańców, ale nie usuwało rzeczywistych kosztów.

W związku z ogromnymi potrzebami remontowymi budynków racjonalne jest, by nadwyżki bilansowe zasilały fundusz remontowy, a koszty eksploatacji w całości pokrywane były bieżącymi opłatami. Zastosowanie ma tu prosta zasada: jaki koszt, taka opłata.

Co więcej, ostatnia lustracja potwierdziła, że Zarząd kalkuluje stawki opłat w wysokości zapewniającej równowagę przychodów i kosztów, z uwzględnieniem uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej. Nie jest to więc wyłącznie przyjęta przez Zarząd koncepcja prowadzenia gospodarki finansowej, lecz realizacja zaleceń wynikających z niezależnej kontroli Spółdzielni.

Bezpieczeństwo ekonomiczne mieszkańców nie polega na utrzymywaniu zaniżonych opłat kosztem narastających niedoborów na poszczególnych nieruchomościach. Dziś sytuacja finansowa Spółdzielni jako organizacji jest dobra. Nie oznacza to jednak, że można bez końca tolerować sytuację, w której część nieruchomości nie pokrywa z bieżących opłat rzeczywistych kosztów swojego utrzymania.

Jeżeli takie niedobory będą narastały, w pewnym momencie zaczną wpływać na płynność i bezpieczeństwo finansowe całej Spółdzielni. Dobra sytuacja finansowa nie jest bowiem dana raz na zawsze. Jeżeli pobierane opłaty nie będą pokrywać rzeczywistych kosztów nieruchomości, różnica nie zniknie. Powstanie i będzie wciąż narastać niedobór, który w końcu i tak będzie musiał zostać pokryty. Jeżeli proces ten dotyczyć będzie wielu nieruchomości jednocześnie, może doprowadzić Spółdzielnię do utraty płynności i zagrożenia jej dalszego funkcjonowania.

Dlatego korekty opłat nie są działaniem przeciwko mieszkańcom, lecz sposobem ochrony stabilności finansowej poszczególnych nieruchomości, a w konsekwencji całej Spółdzielni.

CO WYDARZYŁO SIĘ PO CZERWCOWYM WALNYM?

W czerwcu 2026 roku odbyło się Walne Zgromadzenie SM „Orlik-Jantar”.

Zarząd przedstawił członkom Spółdzielni sprawozdanie z działalności, sytuację finansową, problemy techniczne zasobu, prowadzone sprawy prawne i najważniejsze działania podejmowane od czerwca 2024 roku.

Była dyskusja. Były pytania. Było głosowanie.

Prezes Zarządu Marcin Galas otrzymał 325 głosów ZA przy 64 głosach PRZECIW.

Zastępca Prezesa Arkadiusz Książek otrzymał 318 głosów ZA przy 67 głosach PRZECIW.

Zarząd otrzymał absolutorium.

A kilka miesięcy później mieszkańcy zobaczyli plakaty:

„DRASTYCZNE PODWYŻKI!”

i wezwanie do podpisywania wniosków o odwołanie Zarządu oraz Rady Nadzorczej.

Dlatego warto zadać jedno proste pytanie:

CO TAKIEGO WYDARZYŁO SIĘ POMIĘDZY CZERWCOWYM WALNYM A JESIENNĄ AKCJĄ ODWOŁAWCZĄ?

Bo wydarzyło się sporo.

25 CZERWCA 2026 R. – ED INVEST SKŁADA POZEW

25 czerwca to data, której nie można oceniać w oderwaniu od tego, co wydarzyło się kilka dni wcześniej na Walnym Zgromadzeniu.

Przed Walnym Zarząd miał informacje o przygotowaniach do nieudzielenia obecnym członkom Zarządu absolutorium i doprowadzenia w ten sposób do zmiany władz Spółdzielni. Scenariusz zakładał niewielką frekwencję i możliwość przegłosowania takiego rozstrzygnięcia przez zmobilizowaną grupę przeciwników obecnych władz.

Stało się inaczej.

W związku z trwającą sprawą podziałową przeprowadziliśmy szeroką akcję informacyjną i zbieraliśmy podpisy pod petycją w obronie dalszego istnienia SM „Orlik-Jantar”. Sprawa zmobilizowała członków do udziału w Walnym.

Obaj członkowie Zarządu otrzymali absolutorium zdecydowaną większością głosów. Plan zmiany władz na tym Walnym nie powiódł się.

Kilka dni później – 25 czerwca 2026 r. – ED Invest skierował przeciwko SM „Orlik-Jantar” pozew. Tego samego dnia spółka opublikowała raport bieżący informujący rynek o wytoczeniu powództwa.

Nie twierdzimy, że sama kolejność tych wydarzeń dowodzi, iż ED Invest organizował działania zmierzające do odwołania Zarządu. Takiego wniosku nie można wyprowadzić wyłącznie ze zbieżności dat.

Ale w chronologii obecnego konfliktu trudno tę sekwencję pominąć.

WALNE, NA KTÓRYM OBECNE WŁADZE MIAŁY STRACIĆ POPARCIE, KOŃCZY SIĘ UDZIELENIEM ZARZĄDOWI ABSOLUTORIUM. KILKA DNI PÓŹNIEJ ED INVEST POZYWA SPÓŁDZIELNIĘ.

To kolejny element, który trzeba mieć przed oczami, analizując to, co wydarzyło się później.

15 LIPCA 2026 R. – ZARZĄD KIERUJE KOLEJNĄ POWAŻNĄ SPRAWĘ DO PROKURATURY

Niecały miesiąc później Zarząd, po analizie dokumentów i opinii prawnej, zdecydował o skierowaniu do organów ścigania zawiadomienia dotyczącego historycznych czynności związanych z nieruchomością przy Bora-Komorowskiego 39A.

To nie jest drobna sprawa.

Dotyczy czynności z 2018 roku, majątku Spółdzielni oraz decyzji podejmowanych przez osoby zarządzające nim w tamtym czasie.

Nie przesądzamy niczyjej winy. Od tego są prokuratura i sąd.

Ale po raz kolejny obecny Zarząd zrobił dokładnie to, co zapowiadał: otworzył dokumenty, sprawdził je i skierował sprawę tam, gdzie powinna zostać wyjaśniona.

SZERZEJ OMAWIAMY TĘ SPRAWĘ W KOLEJNYM ARTYKULE – patrz strona 11.

JESIEŃ 2026 R. – DWIE SPRAWY DOTYKAJĄCE SAMEGO USTROJU I WŁADZ SPÓŁDZIELNI

Równolegle toczą się dwa postępowania sądowe o fundamentalnym znaczeniu dla SM „Orlik-Jantar”.

10 listopada 2026 r. odbyła się rozprawa dotycząca prawidłowości wyboru obecnej Rady Nadzorczej. Ogłoszenie wyroku zaplanowano na 8 grudnia 2026 r. Jest to postępowanie w pierwszej instancji, a od wydanego wyroku stronom będzie przysługiwało prawo wniesienia apelacji.

17 listopada 2026 r. ma odbyć się pierwsza od wielu lat rozprawa w przedmiocie historycznego podziału SM „Gocław-Lotnisko”, w wyniku którego powstała nasza Spółdzielnia. To postępowanie jest już w apelacji, czyli w drugiej instancji.

Jest jeszcze jedna okoliczność, o której członkowie powinni wiedzieć: w obu sprawach występuje ta sama powódka – Pani będąca członkiem naszej Spółdzielni. I to nie tylko w tych dwóch. Osoba ta wytoczyła Spółdzielni szereg innych spraw i praktycznie od początku istnienia naszej Spółdzielni skarży w postępowaniach sądowych i rejestrowych kluczowe dla funkcjonowania naszej Spółdzielni decyzje, postanowienia i uchwały – wpisy Spółdzielni i jej organów do Krajowego Rejestru Sądowego, uchwały Walnego Zgromadzenia, uchwały Rad Nadzorczych itp.

Nie przesądzamy, jakie motywy kierują powódką – to wie tylko ona lub osoby z którymi konsultuje swoje działania. Pokazujemy jedynie fakt istotny dla oceny całej sytuacji.

Te dwa postępowania nie dotyczą spraw drugorzędnych. Jedno dotyka organu nadzorującego obecny Zarząd. Drugie – samej podstawy powstania naszej Spółdzielni oraz potencjalnie jej dalszego funkcjonowania i majątku.

I właśnie w tym czasie prowadzona jest akcja zmierzająca do odwołania Zarządu i Rady Nadzorczej.

10 LISTOPADA. 17 LISTOPADA. DWA KLUCZOWE TERMINY SĄDOWE W ODSTĘPIE ZALEDWIE SIEDMIU DNI.

Dlatego warto patrzeć na obecną sytuację szerzej niż tylko przez pryzmat haseł o podwyżkach.

WRACA TAKŻE TEMAT PARKINGU PRZY FIELDORFA

Przed zmianą władz Spółdzielni planowano zabudowę terenu parkingowego przy ul. Fieldorfa, obsługującego m.in. mieszkańców nieruchomości nr 10.

Nie chodziło o likwidację kilku miejsc.

Realizacja tej koncepcji oznaczałaby w praktyce likwidację niemal całego istniejącego parkingu. Na działce stanowiącej mienie Spółdzielni miał powstać kolejny budynek mieszkalny, a mieszkańcy straciliby dotychczasowe miejsca postojowe.

Nic dziwnego, że projekt wywołał bardzo silny sprzeciw mieszkańców. Był jednym z problemów, które doprowadziły do narastania konfliktu z ówczesnymi władzami Spółdzielni.

Dzisiaj poprzednia koncepcja nie może już zostać zrealizowana również z uwagi na obowiązujący plan miejscowy.

I właśnie teraz, podczas akcji zmierzającej do odwołania obecnego Zarządu i Rady Nadzorczej, pojawia się zarzut, że rzekomo obecny Zarząd „nie inwestuje” na tym terenie.

Zarzut ten podnosi… córka byłego prezesa SM „Orlik-Jantar”, a jednocześnie żona pełnomocnika poprzedniego Zarządu tej Spółdzielni. Jej mąż obecnie kieruje osiedlem w strukturach SM „Gocław-Lotnisko”. Oboje są zaangażowani w obecną akcję zbierania podpisów.

Nie wyciągajmy z tego automatycznie wniosków.

CZY NAPRAWDĘ CAŁA TA HISTORIA ZACZĘŁA SIĘ WYŁĄCZNIE OD PODWYŻEK? A POTEM DO DYSKUSJI WŁĄCZA SIĘ PREZES SM „GOCŁAW-LOTNISKO”

W mediach społecznościowych sytuację naszej Spółdzielni zaczyna publicznie komentować także Prezes SM „Gocław-Lotnisko” Janusz Sienkiewicz.

Ma do tego formalne prawo – SM „Gocław-Lotnisko” jest członkiem naszej Spółdzielni.

Ale nie jest bezstronnym komentatorem stojącym z boku.

Jego Spółdzielnia jest stroną procesu dotyczącego podziału.

Co więcej, spośród pozwanych spółdzielni to właśnie SM „Gocław-Lotnisko” uznała powództwo zmierzające do uchylenia uchwał podziałowych. Opinia prawna sporządzona dla naszej Spółdzielni wskazuje, że uznanie zostało dokonane de facto przez Zarząd SM „Gocław-Lotnisko” i znacząco zwiększa szanse powódek na uzyskanie wyroku uchylającego uchwały.

A jednocześnie Prezes tej właśnie Spółdzielni zaczyna publicznie oceniać sposób zarządzania naszą Spółdzielnią.

Dlatego w kolejnym materiale zrobimy rzecz bardzo prostą. Nie będziemy oceniać słów Prezesa Sienkiewicza. Położymy obok nich dokumenty jego własnej Spółdzielni.

I pozwolimy Państwu wyciągnąć wnioski, bo w tej sprawie naprawdę warto stosować jedną zasadę:

DOKUMENT ZA DOKUMENT. LICZBA ZA LICZBĘ. FAKT ZA FAKT.

Sprawozdanie finansowe

27

1. **Saldo funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2025 r.*):**
   - a) suma sald dodatnich (**17** nieruchomości) **(+) 10 372 606,60 zł**
   - b) suma sald ujemnych (**21** nieruchomości) **(–) 10 242 428,52 zł**
   - c) saldo sald (wszystkie 39 nieruchomości) **(+) 130 178,08 zł**
2. **Odpis na fundusz w 2025 r., w tym:** **(+) 10 221 925,41 zł**
   w tym część z nadwyżki bilansowej za 2024 r. **(+) 1 486 282,67 zł**
3. **Wydatki z funduszu w 2025 r.** **(–) 13 481 063,08 zł**
4. **Saldo funduszu na 31.12.2025 r.** **(–) 3 128 959,59 zł**

*) po uwzględnieniu rozliczenia z właścicielami lokali w nowopowstałej wspólnocie mieszkaniowej Rogalskiego 3

Sprawozdanie finansowe

23

Działalność GZM (gospodarka zasobem mieszkaniowym):

- **Nadwyżka kosztów z lat ubiegłych** **(–) 1 351 071,12 zł**
- **Część z nadwyżki bilansowej za 2024 r.** **(+) 1 486 282,67 zł**
- **Przychody GZM w 2025 r.** **(+) 55 135 063,87 zł**
- **Koszty GZM w 2025 r.** **(–) 59 749 805,91 zł**
- **Wynik (nadwyżka kosztów)** **(–) 4 479 530,49 zł**
  - suma sald dodatnich (6 nieruchomości) (+) 116 158,17 zł
  - suma sald ujemnych (33 nieruchomości) (–) 4 595 688,66 zł

Fundusz remontowy nieruchomości w 2024 r.

55

1. **Saldo funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2024 r.:**
   - a) suma sald dodatnich (**13** nieruchomości) (+) 2.086.451,95 zł
   - b) suma sald ujemnych (**25** nieruchomości) (–) 14.317.466,75 zł
   - c) saldo sald (wszystkie 38 nieruchomości) **(–) 12.231.014,80 zł**
2. **Przychody funduszu w 2024 r.** **(+) 7.425.860,16 zł**
3. **Wydatki z funduszu w 2024 r.** **(–) 17.071.732,49 zł**
4. **Środki z nadwyżki bilansowej za lata 2019-2023** **(+) 22.467.353,25 zł**
5. **Saldo funduszu na 31.12.2024 r.** **(+) 596.024,23 zł**

Sprawozdanie finansowe

33

Działalność GZM (gospodarka zasobem mieszkaniowym):

- **Nadwyżka przychodów z lat ubiegłych** **(+) 366 457,54 zł**
- **Przychody GZM w 2024 r.** **(+) 49 841 130,08 zł**
- **Koszty GZM w 2024 r.** **(–) 54 772 228,42 zł**
- **Część nadwyżki bilansowej za 2023 r.** **(+) 3 247 128,65 zł**
- **Wynik (nadwyżka kosztów)** **(–) 1 317 512,15 zł**
  - suma sald dodatnich (12 nieruchomości) (+) 350 022,13 zł
  - suma sald ujemnych (27 nieruchomości) (–) 1 823 475,63 zł

Redaguje zespół.
Wydawca: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik-Jantar”

03-982 Warszawa, ul. Salamandry 3
www.orlik-jantar.com.pl • tel./fax. 22 671 07 17 • sm@orlik-jantar.com.pl

CO JEST DZIŚ NAPRAWDĘ STAWKĄ TEJ ROZGRYWKI?

Na plakatach wszystko wygląda prosto.

„Drastyczne podwyżki” → Podpis → Odwołać Zarząd → Odwołać Radę Nadzorczą

I co dalej?

Dzisiaj nasza Spółdzielnia nie znajduje się w zwyczajnym momencie swojej historii.

W sądach, prokuraturze i przy stole negocjacyjnym toczą się sprawy warte miliony złotych i mogące zdecydować o przyszłości Spółdzielni.

Dlatego warto zadać pytanie, na które próżno szukać odpowiedzi na plakacie.

CO MOŻE SIĘ WYDARZYĆ, JEŻELI WŁADZE SPÓŁDZIELNI ZOSTANĄ USUNIĘTE WŁAŚNIE TERAZ?

Nie twierdzimy, że znamy rzeczywiste motywy każdej osoby zaangażowanej w akcję odwoławczą. Pokazujemy natomiast fakty i możliwe konsekwencje.

SPRAWA PODZIAŁOWA – CZY SM „ORLIK-JANTAR” MA DALEJ ISTNIEĆ JAKO SAMODZIELNA SPÓŁDZIELNIA?

Trwa proces dotyczący uchwały podziałowej, na podstawie której powstała nasza Spółdzielnia. Obecny Zarząd konsekwentnie broni samodzielnego funkcjonowania Spółdzielni. To nie jest spór teoretyczny.

Opinia prawna sporządzona dla naszej Spółdzielni wskazuje na możliwe konsekwencje niekorzystnego rozstrzygnięcia: wieloletnie spory majątkowe, niepewność prawną, ryzyko postępowania likwidacyjnego oraz negatywny wpływ na sytuację członków i wartość lokali.

Co szczególnie istotne, SM „Gocław-Lotnisko” – sama będąca pozwaną w tym procesie – uznała powództwo zmierzające do uchylenia uchwał podziałowych.

Autorzy opinii wskazują wprost, że stanowisko SM „Gocław-Lotnisko” zwiększa szanse powódek na uzyskanie takiego rozstrzygnięcia.

Warto więc zadać sobie kilka pytań:

- *Co stanie się z linią procesową naszej Spółdzielni, jeżeli obecny Zarząd zniknie w trakcie tej sprawy?*
- *Czy nowy Zarząd będzie jej bronił równie konsekwentnie?*
- *A jeżeli nowego Zarządu przez pewien czas w ogóle nie będzie?*

To nie są pytania retoryczne. To jest realne ryzyko.

A W TLE – KOLEJNE 7 MILIONÓW ZŁOTYCH

Z postępowaniem podziałowym związane są również inne spory pomiędzy naszą Spółdzielnią a SM „Gocław-Lotnisko”.

SM „Orlik-Jantar” dochodzi od SM „Gocław-Lotnisko” w dwóch postępowaniach kwot wynoszących około 1 mln zł i 6 mln zł. **Łącznie około 7 000 000 złotych.**

Postępowania te zostały zawieszone do czasu rozstrzygnięcia zasadniczej sprawy dotyczącej uchwały podziałowej. A **siedem milionów złotych** to tylko należność główna.

Szacowana kwota ustawowych odsetek za opóźnienie od kwoty 7 mln zł – przyjmując, że byłyby należne tylko od 1 lipca 2018 r. do 15 listopada 2026 r. – wynosi około **5,26 mln zł**.

Należność główna:

7 000 000 zł (siedem milionów złotych)

Szacowana kwota odsetek:

5 260 000 zł (pięć milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych)

Łącznie:

12 260 000 zł (dwanaście milionów dwieście sześćdziesiąt tysięcy złotych)

To mniej więcej tyle, ile wynosi roczny fundusz remontowy całej SM „Orlik-Jantar”.

Szacunek służy zobrazowaniu skali. Dokładna wysokość należności zależy od treści obu pozwów, dat wymagalności poszczególnych roszczeń oraz rodzaju żądanych odsetek.

Przy obecnym poziomie ustawowych odsetek za opóźnienie od kwoty 7 mln zł narasta około 1,8 tys. zł dziennie.

Dlatego wynik sprawy podziałowej nie jest dla SM „Gocław-Lotnisko” sprawą abstrakcyjną. Może mieć również bardzo konkretny wymiar finansowy.

I właśnie dlatego publiczne zaangażowanie Prezesa tej Spółdzielni w wewnętrzne sprawy naszej Spółdzielni musi być oceniane także w tym kontekście.

ABRAHAMA 1 – STARY MODEL CZY NOWE WARUNKI?

Obecny Zarząd zakwestionował wcześniejszy model realizacji inwestycji przy ul. Abrahama 1. Sprawę przedstawiono Walnemu Zgromadzeniu.

Przeprowadzono wycenę gruntu. Przeprowadzono konkurencyjne postępowanie.

Wynegocjowano nowe warunki, które mają przynieść Spółdzielni wielokrotnie większą korzyść niż wcześniejszy model współpracy.

W wyniku przeprowadzonego postępowania wybrano nowego partnera – RS Budownictwo.

Dotychczasowy partner – ED Invest – skierował 25 czerwca 2026 r. pozew przeciwko Spółdzielni.

I ponownie pytamy:

- Co stanie się z nowym modelem inwestycji, jeżeli obecny Zarząd zostanie odwołany?
- Czy nowy Zarząd będzie bronił dokonanego wyboru?
- Czy będzie kontynuował spór z ED Invest?
- Czy rozpocznie próbę powrotu do wcześniejszego modelu?

Nie twierdzimy, że wiemy, co zrobią osoby, których jeszcze nawet nie wybrano. Ale członkowie powinni wiedzieć, że również to jest dziś stawką zmiany władz Spółdzielni.

SPRAWY W PROKURATURZE

Obecny Zarząd otworzył również sprawy, które przez lata nie zostały wyjaśnione.

W 2024 r. do prokuratury zostały skierowane zawiadomienia dotyczące historycznych działań związanych z majątkiem Spółdzielni. Według informacji posiadanych obecnie przez Zarząd postępowanie jest już prowadzone w sprawie, a prokurator podjął czynności zmierzające do zweryfikowania przedstawionych wyliczeń, w tym poprzez opinię biegłego dotyczącą wartości nieruchomości.

W lipcu 2026 r. Zarząd skierował do prokuratury kolejną poważną sprawę.

Nie przesądzamy, czy komukolwiek zostaną przedstawione zarzuty.

Nie przesądzamy, jaka będzie decyzja prokuratury.

Ale jedno jest pewne: te sprawy są dzisiaj otwarte.

Zmiana Zarządu nie spowoduje automatycznie ich zakończenia.

Postępowania karnego wszczętego przez prokuratora nie można po prostu skasować poprzez „wycofanie zawiadomienia”.

Ale nowy Zarząd może być bardziej albo mniej aktywny.

Może przekazywać kolejne dokumenty albo ich nie szukać.

Może składać wnioski jako pokrzywdzony albo zachowywać się biernie.

Może zaskarżać niekorzystne rozstrzygnięcia albo z tego rezygnować.

Dlatego również tutaj ciągłość działania Spółdzielni ma znaczenie.

A CO, JEŻELI ZARZĄD ZNIKNIE, A RADA NADZORCZA NIE BĘDZIE MOGŁA DZIAŁAĆ?

To być może największe ryzyko całej obecnej akcji.

Zgodnie ze Statutem naszej Spółdzielni Zarząd wybiera Rada Nadzorcza.

Jednocześnie przed sądem toczy się postępowanie dotyczące prawidłowości wyboru obecnej Rady.

Wyobraźmy więc sobie sytuację, w której w jednym czasie dochodzi do tego, że:

- nie ma Zarządu i jednocześnie
- zdolność Rady Nadzorczej do skutecznego działania zostaje zakwestionowana.

Kto natychmiast powoła nowy Zarząd?

Kto będzie reprezentował Spółdzielnię w kilkunastu ważnych sprawach?

Kto będzie pilnował terminów procesowych?

Kto odpowie na pismo sądu?

Kto zleci kancelarii wniesienie środka zaskarżenia?

Kto podpisze pilną umowę?

Kto zabezpieczy dokumenty?

Ostatecznie przepisy przewidują możliwość ustanowienia przez sąd kuratora dla osoby prawnej pozbawionej organu zdolnego do

jej reprezentowania. Ale kurator nie pojawia się w Spółdzielni następnego ranka po odwołaniu Zarządu. A sprawy sądowe nie zatrzymują biegu terminów dlatego, że w Spółdzielni trwa konflikt.

CZASAMI WYSTARCZY JEDEN PRZEOCZONY TERMIN

Nie trzeba przegrać procesu na rozprawie. Czasami wystarczy:

- Nie odpowiedzieć w terminie.
- Nie wnieść środka zaskarżenia.
- Nie przedstawić dokumentu.
- Nie podnieść zarzutu.
- Nie dopilnować opinii biegłego.
- Nie zareagować na pismo drugiej strony.

A potem skutków nie da się już łatwo odwrócić.

DLATEGO PYTAMY: DLACZEGO WŁAŚNIE TERAZ?

Kilka miesięcy temu Zarząd uzyskał absolutorium.

Dzisiaj jednocześnie:

- toczy się sprawa podziałowa,
- nasza Spółdzielnia dochodzi milionowych roszczeń wobec SM „Gocław-Lotnisko”,
- ED Invest SA pozywa naszą Spółdzielnię po zmianie modelu inwestycji przy Abrahama 1,
- prowadzone są postępowania dotyczące historycznych decyzji majątkowych,
- Spółdzielnia przygotowuje się do kolejnych ważnych rozstrzygnięć sądowych.

I właśnie teraz ktoś chce usunąć jednocześnie Zarząd i Radę Nadzorczą.

Nie twierdzimy, że wszystkie te sprawy są ze sobą skoordynowane.

Nie twierdzimy, że każda osoba podpisująca wniosek zna wszystkie te okoliczności.

Ale mieszkańcy mają prawo wiedzieć, co rzeczywiście jest dzisiaj na stole.

Bo stawką nie jest wyłącznie wysokość miesięcznej zaliczki.

STAWKĄ SĄ MILIONY ZŁOTYCH, MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI, PROCESY SĄDOWE I JEJ DALSZA SAMODZIELNOŚĆ.

Można odwołać Zarząd. Można. Ale przed podjęciem takiej decyzji warto wiedzieć, **kto i co może na powstałym chaosie zyskać – a co mogą stracić członkowie SM „Orlik-Jantar”?**

KTO CHCE WAS OSZUKAĆ?

Na osiedlu pojawiły się plakaty, a pod Aldi zbierano podpisy. Hasło było proste: „DRASTYCZNE PODWYŻKI!”, a cel – odwołać Zarząd i Radę Nadzorczą.

I właśnie tutaj zaczyna się manipulacja. Ktoś chce, żebyście uwierzyli w bardzo prostą historię: jest drożej, więc winny jest obecny Zarząd.

To wygodne, ale nie jest prawdą o naszej Spółdzielni. W naszej ocenie właśnie na tym polega próba oszukania mieszkańców.

Pokazać Wam skutek, a ukryć przyczynę. Pokazać podwyżkę, ale nie pokazać wielomilionowych niedoborów.

Pokazać wyższy fundusz remontowy, ale nie stan budynków. Pokazać koszt ekspertyzy, ale nie to, co ekspertyza ujawniła.

Pokazać decyzję Zarządu, ale nie problem, który tę decyzję wymusił. A potem powiedzieć: „To oni są winni”.

Nie. Tak łatwo nie będzie.

KTOŚ LICZY NA TO, ŻE NIE ZAPYTACIE: „DLACZEGO?”

Dlaczego trzeba dziś ratować finanse części nieruchomości i zwiększać środki na remonty? Dlaczego trzeba wymieniać skorodowane instalacje, naprawiać balkony i badać zapadające się posadzki?

Dlaczego trzeba wracać do dawnych umów i analizować decyzje dotyczące majątku Spółdzielni? Dlaczego trzeba prowadzić spory sądowe i kierować określone sprawy do prokuratury?

I wreszcie: dlaczego obecny Zarząd w ogóle musiał zacząć to wszystko robić?

Bo kiedy przyszliśmy 1 czerwca 2024 r., Spółdzielnia była w stanie głębokiej zapaści. To jest fakt, od którego ktoś bardzo chciałby odwrócić Waszą uwagę.

POKAZUJĄ WAM DEFIBRYLATOR. NIE CHCĄ, ŻEBYŚCIE ZOBACZYLI PACJENTA.

Ratownicy przyjeżdżają do człowieka w stanie zagrożenia życia. Pacjent jest w zapaści i trzeba działać natychmiast.

Czasem potrzebny jest defibrylator. Jest wstrząs, jest gwałtownie i nieprzyjemnie.

Ale nikt rozsądny nie mówi: „Patrzcie, co ci ratownicy robią temu człowiekowi!”. Bo problemem nie jest defibrylator, lecz stan pacjenta.

Dziś robi się dokładnie to samo ze Spółdzielnią.

Pokazuje się Wam podwyżkę, fundusz remontowy, koszt remontu, koszt ekspertyzy i trudną decyzję. I krzyczy: „PATRZCIE, CO TEN ZARZĄD WAM ROBI!”

My odpowiadamy: **POPATRZCIE, CO ZASTALIŚMY**.

I dopiero wtedy oceniajcie nasze działania.

BO SPÓŁDZIELNIA NIE ZNALAZŁA SIĘ W TYM STANIE 1 CZERWCA 2024 R.

Nie my stworzyliśmy ujemne salda i nie my przez lata odkładaliśmy remonty. Nie my doprowadziliśmy instalacje do obecnego stopnia zużycia i nie my zawieraliśmy umowy, które dzisiaj trzeba ponownie analizować.

Nie my doprowadziliśmy do powstania sprawy podziałowej ani problemu z ED Invest. Nie my stworzyliśmy sytuacje, które dziś wymagają wyjaśnienia przez sądy, prawników i organy ścigania.

My to zastaliśmy, a potem zaczęliśmy otwierać szafy – dosłownie i w przenośni. I trupy zaczęły wypadać jeden po drugim.

I TERAZ ZADAJMY PYTANIE, KTÓRE NAPRAWDĘ KOMUŚ MOŻE BYĆ NIEWYGODNE

Komu przeszkadza obecny Zarząd? Komu przeszkadza to, że otwieramy stare teczki i wracamy do dawnych umów?

Komu przeszkadza to, że badamy decyzje dotyczące wielomilionowego majątku Spółdzielni? Komu przeszkadza zmiana sposobu prowadzenia inwestycji przy Abrahama 1?

Komu przeszkadza to, że niektóre sprawy trafiają do sądu albo prokuratury? Komu przeszkadza Zarząd, który nie chce zamknąć oczu i powiedzieć: „Było, minęło, zapomnijmy”?

I jeszcze jedno: kto naprawdę stoi za akcją zbierania podpisów?

Kto ją wymyślił i kto ją organizował? Kto finansował plakaty i kto je drukował?

Kto je rozwieszał i kto przygotował listy? Kto ma interes w tym, żeby obecny Zarząd zniknął?

To są pytania, na które mieszkańcy mają prawo znać odpowiedź.

BO TU NIE CHODZI TYLKO O PODWYŻKI

W naszej ocenie stawką jest znacznie więcej. Chodzi o to, czy Spółdzielnia będzie dalej otwierała stare sprawy, czy znowu je zamknie.

Czy będzie badała dawne umowy i analizowała decyzje dotyczące majątku? Czy będzie dochodziła swoich praw i kierowała podejrzane sprawy do właściwych organów?

Czy będzie pytała: kto podjął decyzję i na jakiej podstawie? W czyim interesie i za ile?

I być może właśnie dlatego ktoś chciałby dziś wymienić tych, którzy te pytania zadają.

MY TYCH PYTAŃ NIE PRZESTANIEMY ZADAWAĆ

Nie dlatego, że chcemy się na kimkolwiek mścić albo prowadzić wojnę z poprzednikami. Robimy to dlatego, że zarządzamy majątkiem członków Spółdzielni.

Jeżeli dokument wskazuje problem, sprawdzamy go. Jeżeli umowa budzi wątpliwości, analizujemy ją.

Jeżeli majątek Spółdzielni mógł zostać uszczuplony, wyjaśniamy to. Jeżeli istnieje podejrzenie naruszenia prawa, kierujemy sprawę tam, gdzie powinna trafić.

Nie będziemy udawać, że odpowiedzialności nie ma tylko dlatego, że komuś byłoby z tym wygodniej.

O tym, czy ktokolwiek popełnił przestępstwo, zdecydują właściwe organy i sąd. Ale o tym, czy Zarząd ma obowiązek ujawniać i zgłaszać sprawy wymagające wyjaśnienia, nie mamy żadnych wątpliwości.

Mamy ten obowiązek i będziemy to robić.

Dlatego kiedy ktoś mówi Wam: „ODWOŁAJCIE ZARZĄD!”, zadajcie mu jedno pytanie:

DLACZEGO TAK BARDZO CHCESZ, ŻEBY TEN ZARZĄD PRZESTAŁ PATRZEĆ CI NA RĘCE?

A potem poproście o dokumenty, bo my swoje pokażemy.

PANIE PREZESIE, SPRAWDŹMY RÓWNIEŻ PAŃSKIE DOKUMENT

Prezes SM „Gocław-Lotnisko” Janusz Sienkiewicz zaczął publicznie wypowiadać się o sytuacji SM „Orlik-Jantar”. Komentował nasze opłaty, decyzje finansowe i sposób zarządzania Spółdzielnią.

Ma prawo zabierać głos. SM „Gocław-Lotnisko” jest członkiem naszej Spółdzielni. Nikt tego prawa nie kwestionuje.

Jest jednak jeszcze coś takiego jak powściągliwość, kultura instytucjonalna i szacunek dla władz innego podmiotu.

My przez ostatnie lata nie nagrywaliśmy filmów o problemach SM „Gocław-Lotnisko”. Nie tłumaczyliśmy jej mieszkańcom, jak ich Zarząd powinien ustalać opłaty. Nie komentowaliśmy publicznie wyników poszczególnych nieruchomości. Nie wykorzystywaliśmy jej problemów do prowadzenia własnej polityki informacyjnej.

Prezes Sienkiewicz wybrał inną drogę.

Skoro jednak zdecydował się publicznie wtrącać w wewnętrzną dyskusję SM „Orlik-Jantar” i pouczać naszych członków, trudno oczekiwać, że jego własna działalność pozostanie poza oceną.

Dlatego zajrzeliśmy do oficjalnych dokumentów SM „Gocław-Lotnisko” – do dokumentów za lata 2023-2025.

CO POKAZUJĄ ICH WŁASNE SPRAWOZDANIA?

Sprawozdania finansowe SM „Gocław-Lotnisko” za lata 2023, 2024 i 2025 zostały złożone w Repozytorium Dokumentów Finansowych KRS. Każde z nich było badane przez biegłego rewidenta.

W dokumentach tych przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) rozliczane są w podziale na nieruchomości. Są nieruchomości wykazujące nadwyżkę przychodów oraz takie, które wykazują nadwyżkę kosztów.

Dla naszej dyskusji najważniejsze jest, że w tych trzech kolejnych latach również w SM „Gocław-Lotnisko” część nieruchomości kończyła rok nadwyżką kosztów, a część nadwyżką przychodów.

Czy to oznacza, że Zarząd SM „Gocław-Lotnisko” źle zarządza?

Nie. I właśnie o to chodzi.

Ujemny wynik GZM albo ujemny wynik konkretnej nieruchomości nie jest automatycznie dowodem złego zarządzania. Może wynikać z rzeczywistych kosztów, wysokości pobieranych zaliczek, zmian cen usług i energii oraz innych okoliczności.

Dokładnie tak samo jak w naszej Spółdzielni „Orlik-Jantar”.

NADWYŻKA FINANSOWA RÓWNIEŻ TAM POKRYWA KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI

Warto spojrzeć nie tylko na salda, ale również na sposób wykorzystania wypracowanych przez tę Spółdzielnię środków.

Walne Zgromadzenie SM „Gocław-Lotnisko”, dzieląc nadwyżkę finansową za 2023 r. w wysokości 12 997 523,61 zł, przeznaczyło między innymi 1 609 652,67 zł na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz 3 295 916,94 zł na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem terenów wspólnych w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

Łącznie w tych dwóch odrębnych pozycjach przeznaczono więc prawie 4,91 mln zł na pokrywanie kosztów utrzymania i eksploatacji.

W dokumentach finansowych za 2024 r. zaproponowano natomiast przeznaczenie 5 279 260,72 zł z wyniku finansowego na „dofinansowanie GZM dla członków spółdzielni”.

A w sprawozdaniu Zarządu za 2025 r. zapisano, że zysk netto z komercyjnego wykorzystania mienia Spółdzielni wyniósł 8 592 529,61 zł, z czego 6 790 851,31 zł ma zostać przeznaczone na utrzymanie mienia Spółdzielni oraz mienia wspólnego. Dodatkowo pożytki z nieruchomości w wysokości 1 801 678,30 zł mają zostać przekazane nieruchomościom (co jest oczywiste i wprost wynika z ustawy).

Co ciekawe, Zarząd SM „Gocław-Lotnisko” sam wyjaśnia w tym sprawozdaniu, że takie działania mają służyć prowadzeniu właściwej eksploatacji zasobów „bez drastycznego obciążania rosnącymi kosztami” członków Spółdzielni.

Czy ten mechanizm brzmi znajomo?

Powinien.

Bo wykorzystywanie pożytków, nadwyżki finansowej i środków z działalności gospodarczej do finansowania kosztów utrzymania zasobów nie jest rozwiązaniem, które wymyślił obecny Zarząd SM „Orlik-Jantar”. Stosuje je również Spółdzielnia kierowana przez Prezesa Sienkiewicza.

A MOŻE W SM „GOCŁAW-LOTNISKO” WSZYSTKIE NIERUCHOMOŚCI SIĘ BILANSUJĄ?

Nie.

Ich własne dokumenty za 2024 r. pokazują nieruchomości z ujemnymi wynikami. Przykładowo: Fieldorfa 8 i 10 oraz Kwiatkowskiego 1: (–) 665 553,63 zł, Bora-Komorowskiego 21 i Kwiatkowskiego: (–) 239 785,13 zł, Meissnera 1/3: (–) 89 416,49 zł.

Równocześnie sprawozdanie finansowe za ten rok wykazuje łącznie (–) 4 482 620,94 zł nadwyżki kosztów GZM roku bieżącego, przy jednoczesnym występowaniu nadwyżek przychodów w innych rozliczeniach.

Rok później kwota nadwyżki kosztów GZM roku bieżącego wzrosła do (–) 4 833 290,42 zł.

To nie jest zarzut wobec SM „Gocław-Lotnisko”. To pokazuje jedynie, że również w tej Spółdzielni wyniki poszczególnych nieruchomości i rozliczeń nie są identyczne i nie zawsze zamykają się na zero.

TAM RÓWNIEŻ ZMIENIAJĄ OPŁATY

Sprawozdanie Rady Nadzorczej SM „Gocław-Lotnisko” za 2024 r. wskazuje wprost, że Rada prowadziła roczną weryfikację stawek opłat za lokale, kontrolowała ich realizację i wprowadzała korekty wynikające z bieżących rozliczeń.

18 listopada 2024 r. Rada Nadzorcza uchwaliła generalną zmianę stawek opłat dla zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. W uzasadnieniu wskazano między innymi ograniczone wpływy z pożytków z mienia Spółdzielni, wzrost kosztów związanych z minimalnym wynagrodzeniem oraz inflację. Nowe stawki zaczęły obowiązywać od 1 marca 2025 r.

A 15 czerwca 2026 r. w porządku obrad Rady Nadzorczej ponownie znalazło się „uchwalenie zmiany stawek opłat”.

I ponownie pytamy: czy fakt zmiany stawki oznacza automatycznie, że Zarząd źle zarządza Spółdzielnią? Oczywiście nie.

Jeżeli rzeczywiste koszty lub warunki ekonomiczne się zmieniają, stawki trzeba weryfikować i korygować. Taką zasadę stosuje również SM „Gocław-Lotnisko”.

Dlaczego więc w naszej Spółdzielni miałaby obowiązywać inna ekonomia?

ALE PREZES SIENKIEWICZ NIE JEST TYLKO KOMENTATOREM

To jest szczególnie istotne.

SM „Gocław-Lotnisko” jest stroną trwającego od lat procesu dotyczącego uchwały, na podstawie której powstała SM „Orlik-Jantar”.

Spośród trzech pozwanych spółdzielni tylko SM „Gocław-Lotnisko” uznała powództwo.

SM „Orlik-Jantar” i SM „Wilga 2000” żądały jego oddalenia.

Co więcej, opinia prawna przygotowana dla naszej Spółdzielni wskazuje, że uznanie powództwa zostało dokonane de facto przez Zarząd SM „Gocław-Lotnisko”, ponieważ pełnomocnik działa jedynie w granicach otrzymanego umocowania. Według autorów opinii takie stanowisko znacząco zwiększa szanse powódek na uchylenie uchwał podziałowych.

Rok	Nadwyżka przychodów GZM	Nadwyżka kosztów GZM	Razem
2023	+5 370 987,84 zł	–2 746 672,71 zł	**+2 624 315,13 zł**
2024	+8 247 972,53 zł	–4 482 620,94 zł	**+3 765 351,59 zł**
2025	+2 857 974,47 zł	–4 833 290,42 zł	**–1 975 315,95 zł**

To prowadzi do kolejnych pytań:

- Kto w Zarządzie SM „Gocław-Lotnisko” podjął decyzję o uznaniu powództwa?
- Czy istnieje uchwała Zarządu w tej sprawie?
- Kiedy ją podjęto?
- Na podstawie jakich przesłanek Zarząd, który uczestniczył wcześniej w wykonaniu podziału, uznał następnie, że uchwałę podziałową należy uchylić?

Janusz Sienkiewicz jest Prezesem SM „Gocław-Lotnisko” nie od wczoraj. Pełni tę funkcję od 2004 roku. A więc był Prezesem również wtedy, gdy przygotowywano podział Spółdzielni przeprowadzony w 2005 r.

CO SIĘ ZMIENIŁO?

To pytanie jest zasadne.

I będziemy szukać na nie odpowiedzi w dokumentach.

Nie twierdzimy, że Prezes Sienkiewicz finansuje obecną akcję przeciwko władzom SM „Orlik-Jantar”.

Nie mamy dzisiaj dowodu, który pozwalałby nam tak napisać.

Nie twierdzimy również, że samo uznanie powództwa było prawnie nieskuteczne.

To wymaga dalszej analizy dokumentów procesowych i decyzji organów SM „Gocław-Lotnisko”.

Ale jedno możemy powiedzieć już dzisiaj:

PREZES SM „GOCŁAW-LOTNISKO” NIE JEST W TEJ HISTORII BEZSTRONNYM KOMENTATOREM.

Jego Spółdzielnia jest aktywną stroną procesu dotyczącego przyszłości SM „Orlik-Jantar”.

Jego Spółdzielnia również wykazuje ujemne wyniki części nieruchomości i rozliczeń GZM.

Jego Spółdzielnia sama weryfikuje i zmienia stawki opłat.

Jego Spółdzielnia przeznacza lub proponuje przeznaczać miliony złotych z nadwyżek, pożytków i działalności gospodarczej na pokrywanie kosztów utrzymania, eksploatacji i GZM.

Dlatego jeżeli Prezes Sienkiewicz chce publicznie oceniać gospodarkę SM „Orlik-Jantar” – nie mamy nic przeciwko temu.

Ale na jednej zasadzie:

TE SAME STANDARDY DLA WSZYSTKICH

Dokument za dokument.

Liczba za liczbę.

I wtedy mieszkańcy sami ocenią, kto ma podstawy, żeby pouczać innych.

POWAŻNE WĄTPLIWOŚCI DOTYCZĄCE AUTENTYCZNOŚCI CZĘŚCI PODPISÓW POD WNIOSKIEM

Wpłynięcie do Spółdzielni wniosku podpisanego przez członków wymaga jego formalnej weryfikacji.

Zarząd musi przede wszystkim ustalić, czy osoby figurujące na załączonej liście rzeczywiście posiadają status członków Spółdzielni, czy wskazane przez nie dane pozwalają na ich prawidłową identyfikację oraz czy dokument może być traktowany jako skutecznie złożony wniosek członków.

To właśnie podczas zwykłej formalnej kontroli listy pojawiły się pierwsze wątpliwości dotyczące części podpisów.

Weryfikując kolejne osoby według danych członkowskich, adresów i lokali, zwrócono uwagę na przypadki, w których pod tym samym adresem figurowało dwóch różnych członków, natomiast przypisane im podpisy wykazywały bardzo daleko idące podobieństwo wizualne.

W kilku przypadkach podobieństwa były na tyle wyraźne, że konieczne stało się sięgnięcie do dokumentów znajdujących się już wcześniej w aktach Spółdzielni - deklaracji członkowskich, wniosków, formularzy i innych dokumentów zawierających własnoręczne podpisy poszczególnych osób.

Wstępna analiza ujawniła kilkadziesiąt przypadków wymagających dalszej, specjalistycznej weryfikacji.

Dotyczy to w szczególności sytuacji, w których podpisy przypisane dwóm różnym osobom – przykładowo małżonkom będącym członkami Spółdzielni – wykazują podobieństwa, których Zarząd nie może zignorować.

Nie oznacza to, że Zarząd już dziś przesądza, iż podpisy zostały podrobione.

Takiej oceny nie powinien dokonywać ani Zarząd, ani pracownicy Spółdzielni wyłącznie na podstawie oględzin dokumentów.

Oznacza to jednak, że w trakcie formalnej weryfikacji listy członków ujawniono okoliczności, które wymagają sprawdzenia przez osobę posiadającą specjalistyczną wiedzę z zakresu badań pisma ręcznego i identyfikacji podpisów.

Specjalistyczna ekspertyza pozwoli rzetelnie ocenić, czy dostrzeżone podobieństwa mają charakter przypadkowy, czy też istnieją podstawy do uznania, że część podpisów nie pochodzi od osób, którym zostały przypisane.

Co stanowią przepisy prawa?

Art. 270 § 1 Kodeksu karnego:

„Kto, w celu użycia za autentyczny, podrabia lub przerabia dokument lub takiego dokumentu jako autentycznego używa, podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do lat 5.”

Przepis ten obejmuje zatem dwa istotne dla sprawy zachowania: samo podrobienie dokumentu oraz użycie podrobionego dokumentu jako autentycznego.

Odpowiedzialność karna może również dotyczyć osób, które świadomie nakłaniały do popełnienia takiego czynu, pomagały w jego dokonaniu lub kierowały jego wykonaniem. Zasady tej odpowiedzialności określa art. 18 Kodeksu karnego.

Podpisy zostaną poddane specjalistycznej ekspertyzie

Zarząd nie zamierza formułować ostatecznych ocen wyłącznie na podstawie oględzin dokumentów.

Obecnie przygotowywana jest dokumentacja porównawcza obejmująca podpisy znajdujące się pod wnioskiem oraz podpisy pochodzące z dokumentacji Spółdzielni.

W związku z ujawnionymi wątpliwościami Zarząd przekaże zgromadzony materiał do specjalistycznej ekspertyzy osobie posiadającej odpowiednie kwalifikacje w zakresie badań pisma ręcznego i identyfikacji podpisów, będącej jednocześnie biegłym sądowym wpisanym na listę prowadzoną przez Prezesa Sądu Okręgowego.

Celem ekspertyzy będzie ustalenie, czy podpisy przypisane różnym osobom mogły zostać sporządzone przez jednego wykonawcę, a także czy istnieją inne przesłanki wskazujące na nieautentyczność części podpisów.

Po otrzymaniu ekspertyzy Zarząd poinformuje członków Spółdzielni o jej wynikach w zakresie dopuszczalnym przez przepisy prawa, z poszanowaniem praw i danych osobowych osób, których ekspertyza będzie dotyczyć.

Co dalej, jeżeli podejrzenia się potwierdzą?

Należy podkreślić, że ewentualne stwierdzenie podrobienia podpisów nie jest wyłącznie wewnętrzną sprawą Spółdzielni.

Przestępstwo określone w art. 270 § 1 Kodeksu karnego jest ścigane z urzędu.

Zgodnie z art. 304 § 1 Kodeksu postępowania karnego:

„Każdy, dowiedziawszy się o popełnieniu przestępstwa ściganego z urzędu, ma społeczny obowiązek zawiadomić o tym prokuratora lub Policję.”

Zarząd, jako ustawowy organ kierujący działalnością Spółdzielni i reprezentujący ją na zewnątrz, nie może świadomie lekceważyć ujawnionych przypadków naruszenia prawa.

Gdyby podejrzenia podrobienia podpisów zostały potwierdzone, a Zarząd, posiadając taką wiedzę, zaniechał jakichkolwiek działań, mógłby narazić się na uzasadnione zarzuty tolerowania nieprawidłowości i nienależytego wykonywania swoich obowiązków.

W przypadku potwierdzenia podejrzeń Zarząd, kierując się obowiązkiem społecznym wynikającym z art. 304 § 1 k.p.k. oraz odpowiedzialnością za prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni, skieruje stosowne zawiadomienie do organów ścigania.

Nie będzie to działanie wymierzone przeciwko członkom Spółdzielni ani przeciwko osobom korzystającym z prawa do składania wniosków. To okoliczności ujawnione podczas weryfikacji złożonego wniosku, a nie jego treść czy krytyczny charakter, mogą spowodować konieczność podjęcia przez Zarząd określonych działań prawnych.

Każdy członek ma prawo popierać wnioski i krytycznie oceniać działalność organów Spółdzielni. Jeżeli jednak podpis jest przedstawiany jako podpis konkretnego członka, musi rzeczywiście pochodzić od tej osoby.

Zarząd będzie informował członków Spółdzielni o dalszych ustaleniach, z poszanowaniem praw osób, których dotyczą prowadzone czynności.

5 MILIONÓW CZY 19,6 MILIONA?

CO ZNALEŹLIŚMY W DOKUMENTACH Z 2018 ROKU

15 lipca 2026 r. Zarząd SM „Orlik-Jantar”, po zapoznaniu się z wynikami analizy prawnej, zdecydował o skierowaniu do prokuratury zawiadomienia dotyczącego historycznych czynności związanych z nieruchomością stanowiącą działkę nr 3/11, położoną w rejonie ulic Sosabowskiego i Pawlikowskiego, na której następnie zrealizowano inwestycję przy ul. gen. T. Bora-Komorowskiego 39A w Warszawie.

Nie przesądzamy, czy doszło do przestępstwa. Nie wskazujemy winnych. Od wyjaśnienia tego są właściwe organy. Dokumenty, które przeanalizowaliśmy, pokazują jednak historię, która wymaga wyjaśnienia.

O CO CHODZIŁO?

Pomiędzy SM „Gocław-Lotnisko” a SM „Orlik-Jantar” toczył się spór dotyczący nieruchomości stanowiącej działkę nr 3/11.

28 marca 2018 r. zawarto w formie aktu notarialnego ugodę wraz z porozumieniem w przedmiocie współpracy pomiędzy SM „Gocław-Lotnisko”, SM „Orlik-Jantar” oraz Grupą Profbud sp. z o.o.

Ugoda miała zakończyć spór dotyczący tej nieruchomości, ale jednocześnie określała zasady jej dalszego gospodarczego wykorzystania.

Strony uzgodniły dalszą współpracę przy realizacji inwestycji na działce nr 3/11. Prowadzącym inwestycję miała być SM „Gocław-Lotnisko”, która wcześniej zawarła z Grupą Profbud sp. z o.o. umowę o wspólnym przedsięwzięciu. Porozumienie przewidywało włączenie SM „Orlik-Jantar” do tego przedsięwzięcia poprzez odpowiednią zmianę tej umowy.

Ustalono również podział wpływów uzyskiwanych w ramach tej współpracy i inwestycji:

55% – dla SM „Gocław-Lotnisko”,
45% – dla SM „Orlik-Jantar”.

Nie była to więc wyłącznie ugoda kończąca spór sądowy. Było to również porozumienie określające zasady dalszego gospodarczego wykorzystania nieruchomości i podziału wpływów z planowanej na niej inwestycji.

5 milionów złotych

W tym akcie notarialnym przedstawiciele obu Spółdzielni określili wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą WA6M/00492183/0 na **5 000 000 zł**. To właśnie ta nieruchomość była przedmiotem ugody i planowanej współpracy inwestycyjnej.

Akt notarialny nie wyjaśnia jednak, w jaki sposób ustalono kwotę 5 milionów złotych. Nie wskazano operatu szacunkowego, rzeczoznawcy ani sposobu wyliczenia tej wartości.

Przedstawiciele obu Spółdzielni określili w akcie wartość nieruchomości na 5 000 000 zł.

Obecny Zarząd postanowił sprawdzić, jaka mogła być jej wartość w tamtym czasie.

19 milionów 592 tysiące 110 złotych

W czerwcu 2026 r. Spółdzielnia zleciła rzeczoznawcy majątkowemu określenie wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości według warunków odnoszących się do 28 marca 2018 r. – a więc na dzień zawarcia ugody. Wynik: **19 592 110 zł**.

Pojawia się pytanie, która z tych kwot jest bliższa prawdy?

- 5 000 000 zł – taką wartość wskazali w akcie notarialnym przedstawiciele obu Spółdzielni,
- 19 592 110 zł – na tyle oszacował wartość tej samej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy.

Różnica wynosi:

14 592 110 zł

Różnica pomiędzy kwotą zapisaną w akcie a późniejszą wyceną historyczną jest na tyle duża, że wymaga odpowiedzi na podstawowe pytanie:

SKĄD W 2018 ROKU WZIĘŁA SIĘ KWOTA 5 000 000 ZŁ? ILE OSTATECZNIE OTRZYMAŁA SM „ORLIK-JANTAR”?

Według dokumentacji przeanalizowanej przy sporządzaniu zawiadomienia nasza Spółdzielnia otrzymała ostatecznie:

3 111 502,31 zł

Właściwe organy powinny ocenić znaczenie tych dokumentów, sposób ustalenia wartości nieruchomości, ekonomiczne skutki zawartego porozumienia oraz to, czy zachodzą podstawy do dalszych czynności.

„OSOBA OBECNA PRZY AKCIE”

Wśród osób stających do aktu notarialnego znajdował się również były Prezes SM „Orlik-Jantar” Eugeniusz Dawid. Nie reprezentował przy tej czynności SM „Orlik-Jantar” i nie był stroną ugody. W akcie został określony jako „osoba obecna przy akcie”.

Akt nie wyjaśnia, dlaczego były Prezes uczestniczył w tej czynności ani jaka była przyczyna jego obecności. Sam fakt jego obecności nie pozwala wyciągać wniosków o udziale w przygotowaniu lub negocjowaniu porozumienia. Odnotowujemy go dlatego, że wynika wprost z dokumentu dotyczącego czynności odnoszącej się do majątku Spółdzielni.

DLACZEGO WRACAMY DO DOKUMENTÓW SPRZED OŚMIU LAT?

Zarząd ma obowiązek chronić majątek Spółdzielni niezależnie od tego, kiedy podejmowano decyzje, które tego majątku dotyczyły.

Znaleźliśmy dokumenty. Zleciliśmy wycenę. Porównaliśmy dane. Poprosiliśmy prawników o analizę.

Gdy jej wyniki wskazały, że sprawa wymaga wyjaśnienia przez właściwe organy, skierowaliśmy zawiadomienie do prokuratury.

Nie przesądzamy wyniku tego postępowania. Nie wydajemy wyroków. Ale nie możemy również przejść obojętnie obok dokumentów, z których wynika, że nieruchomość określona w 2018 r. w akcie notarialnym na 5 milionów złotych została w późniejszej wycenie historycznej oszacowana na prawie 19,6 miliona złotych.

OTWIERAMY DOKUMENTY.

I będziemy informować członków o tym, co z nich wynika.



DLACZEGO KOSZTY CIEPŁA RÓŻNIĄ SIĘ MIĘDZY BUDYNKAMI?

Ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej jest dostarczane do budynku w postaci wody o bardzo wysokiej temperaturze. Woda z sieci ciepłowniczej nie płynie jednak bezpośrednio do grzejników ani do naszych kranów.

Potrzebny jest do tego węzeł cieplny wyposażony w wymienniki ciepła. W wymienniku energia z wody sieciowej przekazywana jest do instalacji wewnętrznej budynku – osobno na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody użytkowej.

Węzły cieplne znajdujące się w naszych budynkach są własnością dostawcy ciepła. Ilość energii dostarczonej do budynku mierzą ciepłomierze, które podlegają wymaganej prawem kontroli metrologicznej i są okresowo legalizowane.

Dzięki temu ilość pobranego ciepła nie jest szacowana. Jest mierzona, a na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz obowiązującej taryfy dostawca wystawia Spółdzielni faktury.

Każdy budynek jest więc rozliczany według ilości ciepła, którą rzeczywiście pobrał.

Dlaczego jeden budynek płaci więcej, a drugi mniej?

Koszt ogrzewania nie jest ustalany jednakowo dla całej Spółdzielni. Każdy budynek może zużyć inną ilość energii, a więc ponosić inny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni.

Na zużycie wpływają m.in. wielkość i konstrukcja budynku, jego stan techniczny i izolacja cieplna, sprawność instalacji, sposób korzystania z ogrzewania przez mieszkańców oraz warunki pogodowe.

Dlatego nawet dwa podobne i sąsiadujące ze sobą budynki mogą mieć różne rzeczywiste koszty ogrzewania.

Tak samo działa podgrzewanie wody

Podobna zasada dotyczy ciepłej wody użytkowej.

Do budynku doprowadzana jest zimna woda wodociągowa. Dopiero w węźle cieplnym, za pośrednictwem wymiennika, jest ona podgrzewana energią dostarczoną z sieci ciepłowniczej.

Spółdzielnia nie kupuje więc od dostawcy „gotowej ciepłej wody”. Kupuje energię cieplną potrzebną do jej podgrzania.

Dlatego również koszt podgrzewania wody może być inny w każdym budynku.

W rozliczeniu kosztów podgrzewania wody rozróżniamy koszt stały oraz koszt zmienny.

Co to jest koszt stały?

Koszt stały podgrzewania wody to część kosztów dostawy ciepła, którą budynek ponosi niezależnie od tego, ile ciepłej wody mieszkańcy faktycznie zużyją.

Wynika on m.in. z konieczności zapewnienia budynkowi odpowiedniej zamówionej mocy cieplnej oraz gotowości systemu ciepłowniczego do dostarczenia potrzebnej energii.

Oznacza to, że nawet jeżeli w danym miesiącu mieszkańcy zużyją mniej ciepłej wody, część kosztów nadal pozostaje do poniesienia.

Dlatego koszt stały pokazujemy odrębnie i rozliczamy w przeliczeniu na lokal.

Co to jest koszt zmienny?

Koszt zmienny wynika z ilości energii rzeczywiście zużytej do podgrzania wody.

Im więcej ciepłej wody zużywają mieszkańcy budynku, tym więcej energii trzeba dostarczyć do jej podgrzania. Znaczenie mają również warunki pracy i parametry instalacji oraz występujące w niej straty ciepła.

W naszej Spółdzielni koszt zmienny podgrzewania wody dzielony jest na dwie części:

70% kosztu rozliczane jest według ilości zużytej ciepłej wody, czyli w przeliczeniu na m³,natomiast 30% stanowi koszt cyrkulacji.

Co to jest cyrkulacja?

Cyrkulacja oznacza stały obieg ciepłej wody w instalacji budynku. Dzięki temu po odkręceniu kranu nie trzeba przez długi czas spuszczać zimnej wody i czekać, aż dopłynie ciepła.

Taki komfort ma jednak swój koszt. Woda krąży w przewodach przez całą dobę, a instalacja cały czas oddaje część energii cieplnej do otoczenia – również wtedy, gdy nikt akurat nie korzysta z ciepłej wody.

Dlatego koszt cyrkulacji powstaje niezależnie od indywidualnego zużycia w konkretnym lokalu.

Dlaczego stawki w tabelach są różne?

Różnice pomiędzy budynkami nie oznaczają, że Spółdzielnia według własnego uznania ustala mieszkańcom różne ceny ciepła.

Różne są rzeczywiste koszty ponoszone przez poszczególne budynki.

Każdy budynek może mieć inne zużycie energii, inną zamówioną moc cieplną, inne warunki techniczne instalacji i inne straty ciepła.

Dlatego różnić się mogą zarówno:

- rzeczywisty koszt centralnego ogrzewania,
- koszt stały podgrzewania wody,
- koszt zmienny podgrzewania wody,
- koszt przypadający na 1 m³ zużytej ciepłej wody,
- koszt cyrkulacji.

Z tego powodu zaliczki na centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody powinny być ustalane na podstawie rzeczywistych danych dotyczących konkretnego budynku, a nie według jednej wspólnej stawki dla całego osiedla.

Zaliczka nie tworzy kosztu. Ma jedynie możliwie dokładnie odpowiadać kosztowi, który dany budynek rzeczywiście ponosi.

Spis numerów:
22 671 07 17 - Sekretariat
22 671 38 35 - Dział Techniczny
22 671 06 19 - Dział Administracyjny

W przypadku awarii instalacji domowych należy dzwonić do:
22 666 17 14 lub **22 666 17 15** - Pogotowie Wod-kan i c.o.
w godz. 15.00-7.00 oraz w dni wolne od pracy
0501 083 814 - Pogotowie Elektryczne po godz. 16-tej i dni wolne od pracy
0501 083 814 - Pogotowie Dźwigowe po godz. 16-tej i dni wolne od pracy
992 - Pogotowie Gazowe

Jak uzyskać dostęp do strony internetowej Spółdzielni?

Część materiałów publikowanych na stronie **www.orlik-jantar.com.pl** przeznaczona jest wyłącznie dla członków Spółdzielni. Z tego powodu dostęp do tych materiałów wymaga logowania. Aby uzyskać login i hasło prosimy o kontakt z Działem Administracji.

Podgrzewanie wody użytkowej (CWU) – rzeczywiste koszty za okres 1.01–30.06.2026 r. oraz zmiana zaliczek od 1.10.2026 r.

Koszt zmienny CWU jest rozliczany w dwóch częściach: 70% według zużycia ciepłej wody (m³), a 30% jako koszt cyrkulacji przypadający na lokal. Na cyrkulację nie jest pobierana odrębna zaliczka. Rzeczywisty koszt cyrkulacji jest doliczany przy rozliczeniu kosztów podgrzewania wody użytkowej.

Adres / budynek	KOSZT STAŁY PODGRZANIA WODY				KOSZT ZMIENNY					
	Rzeczywisty koszt stały [zł/lokal/m-c]	Dotychczasowa zaliczka na koszt stały [zł/lokal/m-c]	Pokrycie kosztu stałego	Nowa zaliczka na koszt stały [zł/lokal/m-c]	Rzeczywisty koszt zmienny [zł/m³]	Koszt zależny od zużycia (70% kosztu zmiennego) [zł/m³]	Dotychczasowa zaliczka na koszt zależny od zużycia [zł/m³]	Pokrycie kosztu zmiennego	Nowa zaliczka na koszt zależny od zużycia [zł/m³]	Rzeczywisty koszt cyrkulacji (30% kosztu zmiennego)
21 PP Dzieci Warszawy 1, 3	16,24	12,25	**75,4%**	17,86	68,15	47,70	41,18	**86,3%**	52,50	20,45
21 PP Dzieci Warszawy 11	18,63	14,47	**77,7%**	20,49	68,85	48,19	36,79	**76,3%**	53,01	20,66
21 PP Dzieci Warszawy 5	14,29	10,78	**75,4%**	15,72	68,06	47,64	47,63	**100,0%**	52,40	20,42
21 PP Dzieci Warszawy 7	14,90	11,24	**75,4%**	16,39	73,37	51,36	48,30	**94,0%**	56,50	22,01
21 PP Dzieci Warszawy 9	20,17	15,22	**75,5%**	22,19	82,51	57,76	56,50	**97,8%**	63,54	24,75
Awionetki RWD 1	16,57	12,50	**75,4%**	18,23	76,65	53,65	57,28	106,8%	59,02	23,00
Awionetki RWD 3	13,88	10,47	**75,4%**	15,27	51,42	35,99	42,30	117,5%	42,30	15,43
Cz. Witoszyńskiego 1	13,58	11,21	**82,5%**	14,94	84,64	59,24	52,52	**88,7%**	65,16	25,40
Cz. Witoszyńskiego 2, 4	19,38	14,62	**75,4%**	21,32	61,80	43,26	42,36	**97,9%**	47,59	18,54
Cz. Witoszyńskiego 3, 5	19,45	14,67	**75,4%**	21,40	86,42	60,50	53,22	**88,0%**	66,55	25,92
Cz. Witoszyńskiego 6, 8	20,80	15,69	**75,4%**	22,88	63,89	44,72	40,51	**90,6%**	49,19	19,17
Dedala 1	17,98	13,56	**75,4%**	19,78	71,91	50,33	48,01	**95,4%**	55,36	21,58
Dedala 2	18,79	14,48	**77,1%**	20,67	54,26	37,98	37,02	**97,5%**	41,78	16,28
Dedala 3	18,76	14,15	**75,4%**	20,64	68,23	47,76	50,83	106,4%	52,54	20,47
Dedala 4	15,37	11,59	**75,4%**	16,91	65,90	46,13	43,09	**93,4%**	50,74	19,77
Dedala 6	16,20	12,51	**77,2%**	17,82	67,18	47,03	40,09	**85,2%**	51,73	20,15
Dedala 8	19,54	14,74	**75,4%**	21,49	57,34	40,14	38,80	**96,7%**	44,15	17,20
G. Przemyka 10	16,42	12,39	**75,5%**	18,06	54,91	38,44	39,60	103,0%	42,28	16,47
G. Przemyka 2	20,49	15,46	**75,5%**	22,54	73,63	51,54	49,98	**97,0%**	56,69	22,09
G. Przemyka 4	14,58	11,00	**75,4%**	16,04	52,59	36,81	47,90	130,1%	47,90	15,78
G. Przemyka 6	18,71	14,11	**75,4%**	20,58	68,25	47,78	44,68	**93,5%**	52,56	20,47
G. Przemyka 8	15,05	11,35	**75,4%**	16,56	51,12	35,78	33,14	**92,6%**	39,36	15,34
gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 5	17,96	13,55	**75,4%**	19,76	63,75	44,63	37,78	**84,7%**	49,09	19,12
gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 7	15,13	11,41	**75,4%**	16,64	69,93	48,95	48,38	**98,8%**	53,85	20,98
gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 9	17,37	13,11	**75,5%**	19,11	77,41	54,19	50,17	**92,6%**	59,61	23,22
gen. R. Abrahama 14	16,29	12,00	**73,7%**	17,92	75,45	52,81	30,00	**56,8%**	58,09	22,64
gen. R. Abrahama 2	15,52	11,37	**73,3%**	17,07	62,14	43,50	50,30	115,6%	50,30	18,64
gen. R. Abrahama 2A	19,46	14,68	**75,4%**	21,41	64,58	45,20	49,07	108,6%	49,72	19,38
gen. R. Abrahama 2B	16,10	12,15	**75,5%**	17,71	68,88	48,21	38,63	**80,1%**	53,03	20,67
gen. R. Abrahama 3	14,52	10,96	**75,5%**	15,97	67,01	46,91	51,78	110,4%	51,78	20,10
gen. R. Abrahama 4	18,10	13,65	**75,4%**	19,91	56,64	39,64	41,64	105,0%	43,60	17,00
gen. R. Abrahama 4A	15,72	11,86	**75,4%**	17,29	60,16	42,12	43,11	102,4%	46,33	18,04
gen. R. Abrahama 5	14,70	11,09	**75,4%**	16,17	66,97	46,88	43,44	**92,7%**	51,57	20,09
gen. R. Abrahama 6, 8	15,78	11,90	**75,4%**	17,36	58,74	41,11	43,66	106,2%	45,22	17,63
gen. R. Abrahama 7	16,16	12,19	**75,4%**	17,78	65,51	45,86	54,04	117,8%	54,04	19,65
gen. S. Sosabowskiego 1	16,06	12,11	**75,4%**	17,67	63,70	44,59	42,37	**95,0%**	49,05	19,11
gen. S. Sosabowskiego 2	13,31	10,04	**75,4%**	14,64	88,49	61,94	51,40	**83,0%**	68,13	26,55
gen. S. Sosabowskiego 3	18,00	13,58	**75,4%**	19,80	61,45	43,01	38,43	**89,4%**	47,31	18,44
gen. S. Sosabowskiego 4	16,84	12,71	**75,5%**	18,52	73,14	51,20	39,82	**77,8%**	56,32	21,94
gen. S. Sosabowskiego 5, 7	20,87	16,06	**77,0%**	22,96	73,71	51,60	42,78	**82,9%**	56,76	22,11
gen. T. Bora-Komorowskiego 33	18,17	13,71	**75,5%**	19,99	65,77	46,04	38,43	**83,5%**	50,64	19,73
gen. T. Bora-Komorowskiego 44	19,27	14,54	**75,5%**	21,20	57,84	40,49	32,94	**81,4%**	44,54	17,35
J. Meissnera 10	17,45	13,39	**76,7%**	19,20	63,25	44,27	46,00	103,9%	48,70	18,98
J. Meissnera 12	18,66	14,08	**75,5%**	20,53	74,24	51,97	54,34	104,6%	57,17	22,27
J. Meissnera 14	18,18	13,71	**75,4%**	20,00	56,47	39,53	44,82	113,4%	44,82	16,94
J. Meissnera 2	20,12	15,18	**75,4%**	22,13	51,44	36,00	36,71	102,0%	39,60	15,44
J. Meissnera 4	21,41	16,15	**75,4%**	23,55	67,21	47,05	46,08	**97,9%**	51,76	20,16
J. Meissnera 6	16,16	12,19	**75,4%**	17,78	55,54	38,88	38,53	**99,1%**	42,77	16,66
J. Meissnera 8	15,39	11,61	**75,4%**	16,93	56,62	39,63	40,37	101,9%	43,59	16,99
J. Nagórskiego 3	16,82	12,86	**76,5%**	18,50	62,97	44,08	39,37	**89,3%**	48,49	18,89
J. Nagórskiego 5	16,60	12,75	**76,8%**	18,26	64,32	45,03	37,02	**82,2%**	49,53	19,29
Jantarowy Szlak 2	18,84	14,21	**75,4%**	20,72	50,11	35,08	41,65	118,7%	41,65	15,03
Jantarowy Szlak 4	16,08	12,13	**75,4%**	17,69	64,83	45,38	46,06	101,5%	49,92	19,45
K. Guderskiego 3	15,59	11,76	**75,4%**	17,15	49,96	34,97	37,86	108,3%	38,47	14,99
K. Guderskiego 5	15,94	12,03	**75,5%**	17,53	64,15	44,90	45,28	100,8%	49,39	19,25
K. Guderskiego 7, 9	14,06	10,77	**76,6%**	15,47	61,21	42,85	38,07	**88,8%**	47,14	18,36
M. Pawlikowskiego 1, 3	12,91	9,74	**75,4%**	14,20	58,14	40,70	53,73	132,0%	53,73	17,44
Nowaka-Jeziorańskiego 11	17,00	12,83	**75,5%**	18,70	36,17	25,32	28,54	112,7%	28,54	10,85
Orlego Lotu 2	17,52	13,21	**75,4%**	19,27	87,74	61,42	56,08	**91,3%**	67,56	26,32
Orlego Lotu 4, 6	14,38	10,94	**76,1%**	15,82	68,57	48,00	50,28	104,8%	52,80	20,57
Polskich Skrzydeł 2	14,96	11,29	**75,5%**	16,46	54,36	38,05	40,05	105,3%	41,86	16,31
Polskich Skrzydeł 4	16,91	12,76	**75,5%**	18,60	57,92	40,54	44,76	110,4%	44,76	17,38
Polskich Skrzydeł 6	16,80	12,67	**75,4%**	18,48	66,15	46,31	38,93	**84,1%**	50,94	19,84
S. Mikołajczyka 13	14,56	10,99	**75,5%**	16,02	64,36	45,05	47,47	105,4%	49,56	19,31
S. Mikołajczyka 15	16,63	12,55	**75,5%**	18,29	79,20	55,44	38,11	**68,7%**	60,98	23,76
S. Mikołajczyka 17	17,78	13,41	**75,4%**	19,56	80,95	56,66	46,84	**82,7%**	62,33	24,29
S. Mikołajczyka 18	17,39	13,12	**75,4%**	19,13	64,07	44,85	56,03	124,9%	56,03	19,22
S. Mikołajczyka 19	21,62	16,31	**75,4%**	23,78	69,78	48,84	51,59	105,6%	53,72	20,94
S. Mikołajczyka 20	21,62	16,31	**75,4%**	23,78	67,30	47,11	49,85	105,8%	51,82	20,19
S. Rogalskiego 2	15,22	11,48	**75,4%**	16,74	54,03	37,82	42,22	111,6%	42,22	16,21
Salamandry 3	15,23	11,49	**75,4%**	16,75	54,27	37,99	39,65	104,4%	41,79	16,28
ŚREDNIA	17,00	12,86		18,70	65,04	45,53	44,17		50,61	19,51

Źródło: rozliczenie kosztów CWU za 1.01–30.06.2026 oraz uchwała Zarządu nr 105/2026 z 21.09.2026 r., załącznik nr 2.

Centralne ogrzewanie (CO) – rzeczywiste koszty i zaliczki

Nowe stawki zaliczek obowiązują od 1 października 2026 r. W okresie rozliczeniowym 1.07.2026–30.06.2027 oznacza to 3 miesiące według starej stawki i 9 miesięcy według nowej. Dla porównania pokazano również dotychczasową zaliczkę w skali 12 miesięcy oraz stopień, w jakim pokrywała ona rzeczywisty koszt CO poprzedniego

Adres budynku	Rzeczywisty koszt CO 2025/26 [zł/m²/rok]	Dotychczasowa zaliczka do 30.09.2026 [zł/m²/m-c]	Dotychczasowa zaliczka × 12 mies. [zł/m²/rok]	Pokrycie kosztu przez dotychczasową zaliczkę	Nowa zaliczka od 1.10.2026 [zł/m²/m-c]	Suma zaliczek VII 2026–VI 2027 3×dotychczasowa + 9×nowa [zł/m²]
gen. R. Abrahama 2	57,82	3,44	41,28	**71,4%**	5,30	58,02
gen. R. Abrahama 2A	59,25	4,07	48,84	**82,4%**	5,43	61,08
gen. R. Abrahama 2B	51,45	3,80	45,60	**88,6%**	4,90	55,50
gen. R. Abrahama 3	55,04	3,80	45,60	**82,8%**	5,05	56,85
gen. R. Abrahama 4	66,56	4,26	51,12	**76,8%**	6,17	68,31
gen. R. Abrahama 4A	59,34	4,31	51,72	**87,2%**	5,54	62,79
gen. R. Abrahama 5	59,04	3,93	47,16	**79,9%**	3,93	47,16
gen. R. Abrahama 6, 8	63,14	4,01	48,12	**76,2%**	5,86	64,77
gen. R. Abrahama 7	68,82	4,68	56,16	**81,6%**	6,32	70,92
gen. R. Abrahama 14	35,23	3,00	36,00	102,2%	3,36	39,24
Awionetki RWD 1	73,40	4,44	53,28	**72,6%**	6,16	68,76
Awionetki RWD 3	66,25	4,36	52,32	**79,0%**	6,12	68,16
gen. T. Bora-Komorowskiego 33	71,28	4,47	53,64	**75,3%**	6,60	72,81
gen. T. Bora-Komorowskiego 44	55,40	3,81	45,72	**82,5%**	5,08	57,15
Dedala 1	71,76	5,26	63,12	**88,0%**	6,68	75,90
Dedala 2	70,11	4,59	55,08	**78,6%**	6,46	71,91
Dedala 3	66,43	4,60	55,20	**83,1%**	6,09	68,61
Dedala 4	56,58	3,73	44,76	**79,1%**	5,28	58,71
Dedala 6	71,49	4,82	57,84	**80,9%**	6,55	73,41
Dedala 8	80,86	4,11	49,32	**61,0%**	7,41	79,02
21 PP Dzieci Warszawy 1, 3	53,27	3,80	45,60	**85,6%**	5,06	56,94
21 PP Dzieci Warszawy 5	50,31	3,58	42,96	**85,4%**	4,61	52,23
21 PP Dzieci Warszawy 7	51,21	3,32	39,84	**77,8%**	4,69	52,17
21 PP Dzieci Warszawy 9	63,34	4,61	55,32	**87,3%**	5,81	66,12
21 PP Dzieci Warszawy 11	59,40	4,06	48,72	**82,0%**	5,49	61,59
gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 5	61,82	4,22	50,64	**81,9%**	5,87	65,49
gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 7	70,94	4,55	54,60	**77,0%**	6,50	72,15
gen. A. E. Fieldorfa „Nila” 9	61,29	3,96	47,52	**77,5%**	5,72	63,36
K. Guderskiego 3	67,24	4,99	59,88	**89,1%**	6,19	70,68
K. Guderskiego 5	67,06	4,52	54,24	**80,9%**	6,15	68,91
K. Guderskiego 7, 9	71,16	5,71	68,52	**96,3%**	6,68	77,25
Jantarowy Szlak 2	64,11	4,31	51,72	**80,7%**	5,89	65,94
Jantarowy Szlak 4	70,00	4,84	58,08	**83,0%**	6,42	72,30
J. Meissnera 2	69,01	4,32	51,84	**75,1%**	6,33	69,93
J. Meissnera 4	62,90	4,46	53,52	**85,1%**	5,77	65,31
J. Meissnera 6	69,28	4,48	53,76	**77,6%**	6,35	70,59
J. Meissnera 8	70,48	4,51	54,12	**76,8%**	6,46	71,67
J. Meissnera 10	73,98	5,26	63,12	**85,3%**	6,78	76,80
J. Meissnera 12	68,15	4,53	54,36	**79,8%**	5,92	66,87
J. Meissnera 14	63,81	4,26	51,12	**80,1%**	5,85	65,43
S. Mikołajczyka 13	53,86	4,09	49,08	**91,1%**	4,81	55,56
S. Mikołajczyka 15	53,03	3,50	42,00	**79,2%**	4,86	54,24
S. Mikołajczyka 17	47,12	3,41	40,92	**86,8%**	4,14	47,49
S. Mikołajczyka 18	55,17	3,63	43,56	**79,0%**	5,06	56,43
S. Mikołajczyka 19	50,07	3,95	47,40	**94,7%**	4,69	54,06
S. Mikołajczyka 20	52,57	3,52	42,24	**80,4%**	4,82	53,94
J. Nagórskiego 3	62,48	4,44	53,28	**85,3%**	5,82	65,70
J. Nagórskiego 5	68,02	4,62	55,44	**81,5%**	6,17	69,39
Nowaka-Jeziorańskiego 11	43,19	2,89	34,68	**80,3%**	3,98	44,49
Orlego Lotu 2	72,66	5,22	62,64	**86,2%**	6,67	75,69
Orlego Lotu 4, 6	70,90	4,75	57,00	**80,4%**	6,50	72,75
M. Pawlikowskiego 1, 3	59,75	4,18	50,16	**83,9%**	5,65	63,39
Polskich Skrzydeł 2	73,47	4,79	57,48	**78,2%**	6,73	74,94
Polskich Skrzydeł 4	79,31	5,28	63,36	**79,9%**	7,27	81,27
Polskich Skrzydeł 6	72,69	5,19	62,28	**85,7%**	6,66	75,51
G. Przemyka 2	63,90	5,06	60,72	**95,0%**	5,93	68,55
G. Przemyka 4	65,99	4,04	48,48	**73,5%**	6,05	66,57
G. Przemyka 6	61,22	4,32	51,84	**84,7%**	5,61	63,45
G. Przemyka 8	55,35	3,89	46,68	**84,3%**	5,07	57,30
G. Przemyka 10	60,42	4,36	52,32	**86,6%**	5,54	62,94
S. Rogalskiego 2	64,59	4,11	49,32	**76,4%**	5,92	65,61
Salamandry 3	70,84	4,38	52,56	**74,2%**	6,18	68,76
gen. S. Sosabowskiego 1	58,02	3,90	46,80	**80,7%**	5,32	59,58
gen. S. Sosabowskiego 2	70,45	4,90	58,80	**83,5%**	6,46	72,84
gen. S. Sosabowskiego 3	51,69	3,20	38,40	**74,3%**	4,74	52,26
gen. S. Sosabowskiego 4	57,38	3,93	47,16	**82,2%**	5,26	59,13
gen. S. Sosabowskiego 5, 7	55,23	4,17	50,04	**90,6%**	5,06	58,05
Cz. Witoszyńskiego 1	66,63	4,89	58,68	**88,1%**	6,11	69,66
Cz. Witoszyńskiego 2, 4	63,32	4,39	52,68	**83,2%**	5,88	66,09
Cz. Witoszyńskiego 3, 5	65,05	3,81	45,72	**70,3%**	5,45	60,48
Cz. Witoszyńskiego 6, 8	63,57	4,79	57,48	**90,4%**	5,92	67,65
ŚREDNIA	62,76	4,27	51,28		5,73	64,43

Źródła: rozliczenia kosztów CO za okres 1.07.2025–30.06.2026; uchwała Zarządu SM „Orlik-Jantar” nr 105/2026 z 21.09.2026 r. i załącznik nr 1.

KOSZTY EKSPLOATACJI ROSNĄ W CAŁYM SEKTORZE MIESZKANIOWYM

Wzrost kosztów utrzymania nieruchomości nie jest zjawiskiem dotyczącym wyłącznie SM „Orlik-Jantar”.

Z danych przywołanych przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów wynika, że w 2024 r. przeciętne koszty eksploatacji w spółdzielniach mieszkaniowych wynosiły 6,07 zł/m² miesięcznie, natomiast we wspólnotach mieszkaniowych średni koszt utrzymania nieruchomości wspólnej wynosił 6,39 zł/m² miesięcznie.

Autorzy raportu oszacowali, że po uwzględnieniu wzrostu cen wartości te w 2026 r. mogą wynosić około 6,48 zł/m² miesięcznie dla spółdzielni mieszkaniowych oraz 6,82 zł/m² dla wspólnot mieszkaniowych.

Dane te pokazują skalę wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości w całym sektorze mieszkaniowym. Rosną koszty usług, wynagrodzeń, sprzątania, konserwacji, obsługi technicznej, przeglądów, energii zużywanej w częściach wspólnych oraz innych wydatków związanych z bieżącym funkcjonowaniem budynków.

Dlatego również SM „Orlik-Jantar” musi dostosowywać wysokość zaliczek eksploatacyjnych do rzeczywistych kosztów ponoszonych przez poszczególne nieruchomości.

Nie oznacza to, że każda nieruchomość ma taki sam koszt. Budynki różnią się powierzchnią, liczbą lokali, zakresem usług, stanem technicznym i poziomem bieżących wydatków. Z tego powodu stawki eksploatacyjne mogą być różne dla poszczególnych nieruchomości.

Poniższa tabela pokazuje, z czego wynika stawka eksploatacyjna ustalona dla każdej nieruchomości SM „Orlik-Jantar” na 2027 r. – jaka część odpowiada bieżącym kosztom utrzymania, a jaka wynika z konieczności pokrycia niedoboru z lat poprzednich.

Nr	Adres / nieruchomość	Stawka za lokal bez prawa do korzyści z nadwyżek bilansowych [zł/m²/m-c]	Obniżka dla członka* [zł/m²/m-c]	Bieżące koszty 2027 [zł/m²/m-c]	Pokrycie niedoboru z poprzednich lat [zł/m²/m-c]	Stawka członka przy pełnej obniżce* [zł/m²/m-c]
1	gen. S. Sosabowskiego 1, 3	8,39	1,17	6,40	0,82	7,22
2	gen. S. Sosabowskiego 4	7,37	1,17	6,20	0,00	6,20
3	M. Pawlikowskiego 1, 3; gen. S. Sosabowskiego 2	7,59	1,17	6,34	0,08	6,42
4	gen. S. Sosabowskiego 5, 7; Cz. Witoszyńskiego 2, 4, 6, 8	6,91	1,17	5,38	0,36	5,74
5	gen. T. Bora Komorowskiego 33; Dedala 8	8,18	1,17	5,37	1,64	7,01
6	Dedala 1, 3	8,07	1,17	6,25	0,65	6,90
7	Dedala 2, 4, 6; J. Meissnera 10, 12	8,02	1,17	6,06	0,79	6,85
8	J. Meissnera 14	7,79	1,17	6,08	0,54	6,62
9	J. Meissnera 6, 8, 8A	7,85	1,17	5,66	1,02	6,68
10	J. Meissnera 2, 4; gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 5	8,61	1,17	5,79	1,65	7,44
11	Polskich Skrzydeł 2, 4, 6	8,03	1,17	5,40	1,46	6,86
12	J. Nagórskiego 1, 3, 5, 7	6,74	1,17	5,57	0,00	5,57
13	Jantarowy Szlak 2, 4	7,09	1,17	5,18	0,74	5,92
14	gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 7	8,99	1,17	5,98	1,84	7,82
15	gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 9	7,81	1,17	5,61	1,03	6,64
16	Cz. Witoszyńskiego 1, 3, 5; 21 PP Dzieci Warszawy 1, 3, 9, 11	9,20	1,17	5,65	2,38	8,03
17	21 PP Dzieci Warszawy 5, 7	9,31	1,17	5,60	2,54	8,14
18	gen. R. Abrahama 2, 2A, 2B, 4, 4A, 6, 8; gen. T. Bora-Komorowskiego 44	8,90	1,17	5,65	2,08	7,73
19	Orlego Lotu 2, 4, 6	8,08	1,17	5,69	1,22	6,91
20	K. Guderskiego 3, 5, 7, 9	6,97	1,17	5,80	0,00	5,80
21	Salamandry 3	10,82	1,17	6,69	2,96	9,65
22	Awionetki RWD 1	11,54	1,17	6,79	3,58	10,37
23	gen. R. Abrahama 7	8,76	1,17	6,04	1,55	7,59
24	S. Mikołajczyka 15	6,63	1,17	5,46	0,00	5,46
25	S. Mikołajczyka 13	7,45	1,17	6,28	0,00	6,28
26	S. Mikołajczyka 17, 19	7,81	1,17	6,11	0,53	6,64
27	S. Mikołajczyka 18, 20	7,92	1,17	5,71	1,04	6,75
28	S. Rogalskiego 2	8,88	1,17	5,85	1,86	7,71
29	gen. R. Abrahama 3	7,09	1,17	5,26	0,66	5,92
30	gen. R. Abrahama 5	9,90	1,17	6,28	2,45	8,73
31	G. Przemyka 2	7,17	1,17	6,00	0,00	6,00
32	G. Przemyka 4	7,39	1,17	6,22	0,00	6,22
33	G. Przemyka 6	7,17	1,17	5,23	0,77	6,00
34	G. Przemyka 8	7,66	1,17	6,03	0,46	6,49
35	G. Przemyka 10	6,62	1,17	5,45	0,00	5,45
39	gen. R. Abrahama 14	9,54	0,66	8,88	0,00	8,88
	ŚREDNIA	8,12		5,94	1,02	6,96

** Obniżka dla członka wynika z korzyści z nadwyżek bilansowych przysługujących danemu lokalowi. Jej wysokość zależy od prawa konkretnego lokalu. Maksymalnie wynosi 1,17 zł/m²/m-c; dla nieruchomości nr 39 – 0,66 zł/m²/m-c.*

Pokrycie niedoboru z poprzednich lat – jest to przypadająca na daną nieruchomość nadwyżka poniesionych kosztów eksploatacji i utrzymania nad przychodami z opłat mieszkańców. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica ta zwiększa koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

W praktyce oznacza to, że niedobór powstały w poprzednim okresie nie znika i musi zostać uwzględniony przy ustalaniu opłat w kolejnym okresie.

Fundusz remontowy (FR) – stawki obowiązujące od 1 stycznia 2027 r.

Tabela pokazuje stawkę podstawową, obniżkę przysługującą członkowi z nadwyżek bilansowych oraz stawkę po zastosowaniu pełnej obniżki.

Nr	Adres / nieruchomość	Stawka za lokal bez prawa do korzyści z nadwyżek bilansowych [zł/m²/m-c]	Obniżka dla członka [zł/m²/m-c]	Stawka po obniżce [zł/m²/m-c]
1	gen. S. Sosabowskiego 1, 3	8,40	4,40	4,00
2	gen. S. Sosabowskiego 4	8,40	4,40	4,00
3	M. Pawlikowskiego 1, 3; gen. S. Sosabowskiego 2	8,40	4,40	4,00
4	gen. S. Sosabowskiego 5, 7; Cz. Witoszyńskiego 2, 4, 6, 8	8,40	4,40	4,00
5	gen. T. Bora Komorowskiego 33; Dedala 8	8,40	4,40	4,00
6	Dedala 1, 3	8,40	4,40	4,00
7	Dedala 2, 4, 6; J. Meissnera 10, 12	8,40	4,40	4,00
8	J. Meissnera 14	8,40	4,40	4,00
9	J. Meissnera 6, 8, 8A	8,40	4,40	4,00
10	J. Meissnera 2, 4; gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 5	8,40	4,40	4,00
11	Polskich Skrzydeł 2, 4, 6	16,60	4,40	12,20
12	J. Nagórskiego 1, 3, 5, 7	8,40	4,40	4,00
13	Jantarowy Szlak 2, 4	8,40	4,40	4,00
14	gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 7	8,40	4,40	4,00
15	gen. A. E. Fieldorfa "Nila" 9	8,40	4,40	4,00
16	Cz. Witoszyńskiego 1, 3, 5; 21 PP Dzieci Warszawy 1, 3, 9, 11	8,40	4,40	4,00
17	21 PP Dzieci Warszawy 5, 7	8,40	4,40	4,00
18	gen. R. Abrahama 2, 2A, 2B, 4, 4A, 6, 8; gen. T. Bora-Komorowskiego 44	8,40	4,40	4,00
19	Orlego Lotu 2, 4, 6	8,40	4,40	4,00
20	K. Guderskiego 3, 5, 7, 9	8,40	4,40	4,00
21	Salamandry 3	8,50	4,40	4,10
22	Awionetki RWD 1	8,40	4,40	4,00
23	gen. R. Abrahama 7	8,40	4,40	4,00
24	S. Mikołajczyka 15	8,40	4,40	4,00
25	S. Mikołajczyka 13	14,95	4,40	10,55
26	S. Mikołajczyka 17, 19	8,40	4,40	4,00
27	S. Mikołajczyka 18, 20	8,40	4,40	4,00
28	S. Rogalskiego 2	17,90	4,40	13,50
29	gen. R. Abrahama 3	8,40	4,40	4,00
30	gen. R. Abrahama 5	8,40	4,40	4,00
31	G. Przemyka 2	8,40	4,40	4,00
32	G. Przemyka 4	11,35	4,40	6,95
33	G. Przemyka 6	8,40	4,40	4,00
34	G. Przemyka 8	8,40	4,40	4,00
35	G. Przemyka 10	11,40	4,40	7,00
39	gen. R. Abrahama 14	2,66	0,66	2,00
	ŚREDNIA	9,08		4,79

Stawki podstawowe odpisu na fundusz remontowy od 1 stycznia 2027 r. zostały ustalone uchwałami Zarządu SM „Orlik-Jantar” nr 108–143/2026, odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Zgodnie z § 2 tych uchwał, w przypadku lokalu należącego do członka Spółdzielni stawka podstawowa podlega pomniejszeniu o korzyści z nadwyżek bilansowych przysługujące danemu lokalowi. W tabeli pokazano stawkę po zastosowaniu pełnej przysługującej obniżki.