

**RADA NADZORCZA**

Przewodnicząca ▪ *Małgorzata Tycińska*  
V-ce Przewodniczący ▪ *Michał Senk*  
Sekretarz ▪ *Jarosław Kowalski*

**ZARZĄD**

Prezes Spółdzielni ▪ *Halina Więckowska*  
Członek Zarządu ▪ *Magdalena Skorupska*

**ADMINISTRACJA**

☎ 792 811 711  
☎ 509 385 890  
☎ 608 364 861  
☎ 22 610 94 47  
✉ wolickasm@gmail.com

**KSIEGOWOŚĆ**

☎ 608 364 861  
☎ 22 610 94 47  
✉ wolickasm.fk@gmail.com

**ADRES**

🏠 Czerniakowska 28B m. 41

**STRONA INTERNETOWA**

🌐 <https://smwolicka.com/>



S.M. „Wolicka” powstała 23 marca 1991 roku jako niewielka, wyodrębniona z MSM „Energetyka” jednostka obejmująca trzy budynki przy ul. Czerniakowskiej. Od pierwszych dni musiała zorganizować własną administrację, przejąć dokumentację techniczną i stworzyć podstawy funkcjonowania nowej społeczności. Mimo skromnego obszaru i ograniczonych zasobów, spółdzielnia szybko zaczęła działać samodzielnie i konsekwentnie rozwijać infrastrukturę osiedla.

W kolejnych latach modernizowano budynki, remontowano dachy, loggie i instalacje. W 1998 roku oddano do użytku garaż przy Czerniakowskiej 26C, co poprawiło komfort mieszkańców. Z czasem unowocześniano całe osiedle: instalacje elektryczne i wodne, oświetlenie LED, szlabany i monitoring oraz wprowadzono stronę internetową ułatwiającą dostęp do informacji.

W miarę starzenia się budynków coraz większy zakres stanowiły modernizacje instalacji c.o., wymiany wodomierzy, remonty węzłów cieplnych i działania podnoszące efektywność energetyczną. Spółdzielnia reagowała także na zdarzenia nagłe – podtopienia, awarie czy podpalenia pojemników – usuwając ich skutki i wzmacniając infrastrukturę bezpieczeństwa.

Równolegle trwały postępowania dotyczące opłat za użytkowanie wieczyste oraz rozmowy z MSM „Energetyka” w sprawie dojazdu do osiedla. Mimo licznych wyzwań konsekwentnie realizowano prace poprawiające codzienny komfort mieszkańców: remonty schodów i chodników, wymiany drzwi, modernizacje domofonów i instalacji TV, montaż platformy przychodowej oraz realizację wniosków z Walnych Zgromadzeń.

Dziś, po 35 latach, S.M. „Wolicka” jest przykładem niewielkiej spółdzielni, która dzięki konsekwencji, pracy wielu osób i zaangażowaniu mieszkańców potrafiła utrzymać wysoki standard swoich zasobów. Jednocześnie przed nami wciąż stoją ważne zadania – dalsze unowocześnienia instalacji, remonty wynikające z naturalnego zużycia budynków, dostosowywanie się do zmieniających się przepisów oraz wypracowanie trwałych rozwiązań w sprawach, które od lat wymagają ostatecznego uregulowania. To ciągła praca, ale też dowód, że spółdzielnia nie stoi w miejscu i konsekwentnie dba o przyszłość swojego osiedla.

**35  
LECIE**

**REKLAMA**

Informujemy, że istnieje możliwość zamieszczenia reklamy w naszym biuletynie.

W sprawie szczegółów, cennika oraz terminów prosimy o kontakt mailowy

[wolickasm@gmail.com](mailto:wolickasm@gmail.com)

# WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW

to najważniejsze wydarzenie w życiu spółdzielni, dlatego chcemy, aby jego przebieg był jak najbardziej przejrzysty, uporządkowany i przyjazny dla Członków Spółdzielni. Tegoroczne Walne Zgromadzenie odbędzie się 18 czerwca 2026 roku, a jego organizacja będzie różniła się od dotychczasowych spotkań w jednym istotnym aspekcie. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców oraz mając na uwadze sprawny przebieg obrad, sprawozdania Rady Nadzorczej i Zarządu nie będą odczytywane podczas Walnego. Zostaną udostępnione członkom spółdzielni wcześniej, tak aby każdy mógł spokojnie zapoznać się z ich treścią przed spotkaniem. Podczas Walnego Zgromadzenia przedstawione zostaną natomiast ich skrócone wersje.

Zmiana ta ma na celu skrócenie części formalnej obrad i umożliwienie skupienia się na najważniejszych kwestiach, które wymagają dyskusji i decyzji. Wielu mieszkańców zwracało uwagę, że długie odczyty sprawozdań utrudniały udział w Walnym, a jednocześnie nie dawały możliwości spokojnego przeanalizowania przedstawionych informacji. Udostępnienie dokumentów z wyprzedzeniem pozwoli każdemu zapoznać się z nimi w dogodnym czasie, a podczas Walnego skupić się na pytaniach, wnioskach i głosowaniach.

## Pełnomocnictwa na Walne Zgromadzenie – ważne zmiany

Zgodnie z przepisami *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, członek spółdzielni (osoba fizyczna) może ustanowić pełnomocnikiem wyłącznie osobę bliską (np. małżonka, wstępnych, zstępnych, rodzeństwo), adwokata, radcę prawnego lub innego członka tej samej spółdzielni. W przypadku osoby bliskiej wymagane jest dodatkowe oświadczenie potwierdzające ten status.

Pełnomocnictwo należy złożyć w spółdzielni najpóźniej na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Warto także pamiętać, że w niektórych sprawach – takich jak wybór lub odwołanie członka Rady Nadzorczej oraz Zarządu – głosowanie możliwe jest wyłącznie osobiście.

## Życie osiedla – małe rzeczy, które budują wspólnotę

Życie naszego osiedla to nie tylko codzienna administracja, remonty i prace techniczne. Coraz częściej pojawiają się głosy, aby przestrzeń wokół nas była nie tylko zadbana, ale także bardziej wspólna i bardziej sąsiedzka. Wiele osób sygnalizuje, że brakuje im okazji do spotkań, rozmów i działań, które pozwoliłyby lepiej się poznać i poczuć, że tworzymy jedną społeczność, a nie tylko mijamy się na klatkach schodowych. To naturalne, że w zabieganym życiu trudno znaleźć czas na dodatkowe aktywności, ale jednocześnie widać, że potrzeba budowania bliższych relacji jest coraz silniejsza.

Dlatego chcielibyśmy otworzyć przestrzeń na inicjatywy, które mogą wyjść bezpośrednio od mieszkańców. Każdy pomysł – nawet najmniejszy – może stać się początkiem czegoś wartościowego. Nie chodzi o organizowanie dużych wydarzeń, ale o proste działania, które sprawiają, że osiedle staje się miejscem bardziej żywym i bardziej naszym. To mieszkańcy najlepiej wiedzą, czego im brakuje, co mogłoby poprawić codzienność i co sprawiłoby, że życie na osiedlu byłoby jeszcze przyjemniejsze. Dlatego zachęcamy, aby dzielić się swoimi propozycjami, sygnalizować potrzeby i zgłaszać pomysły, które mogłyby wnieść coś pozytywnego do życia osiedla. Każda inicjatywa jest cenna, bo to właśnie z takich drobnych impulsów rodzą się dobre zmiany i poczucie, że współtworzymy miejsce, w którym żyjemy.

Pomysły i sugestie można przekazywać mailowo na adres spółdzielni: [wolickasm@gmail.pl](mailto:wolickasm@gmail.pl). Chętnie je poznamy i sprawdzimy, które z nich można wprowadzić w życie. Wspólnie możemy stworzyć osiedle, w którym nie tylko mieszkamy, ale także czujemy się częścią wspólnoty.

## Finanse spółdzielni – prosto i zrozumiale

Rosnące koszty utrzymania budynków to temat, który dotyka dziś każdą spółdzielnię mieszkaniową, a nasza nie jest wyjątkiem. W ostatnich latach szczególnie odczuwalne stały się podwyżki cen mediów – przede wszystkim energii cieplnej, energii elektrycznej i wody. To właśnie te pozycje, niezależne od spółdzielni, stanowią największą część miesięcznych opłat. Wzrost cen ciepła i podgrzania wody w skali miasta liczony jest już nie w pojedynczych procentach, ale w kilkunastu, a w niektórych okresach nawet kilkudziesięciu. Podobnie wygląda sytuacja z wywozem odpadów, którego koszty w ostatnich latach zmieniały się dynamicznie w zależności od decyzji Rady Miasta. W efekcie coraz większa część budżetu spółdzielni to wydatki, na które nie mamy wpływu, a które musimy uwzględnić w bieżących rozliczeniach.

W takich warunkach szczególnego znaczenia nabiera fundusz remontowy. To z niego finansowane są wszystkie większe prace budowlane – od wymiany instalacji centralnego ogrzewania, przez remonty loggii, po wymianę instalacji elektrycznych czy wymianę drzwi wejściowych. W ostatnich latach koszty usług budowlanych i materiałów wzrosły tak bardzo, że wiele inwestycji trzeba rozkładać na kilka etapów i realizować je w kolejnych latach. Nie wynika to z braku chęci, lecz z konieczności odpowiedzialnego gospodarowania środkami. Dostosowanie do obecnie istniejących wymogów instalacji grzewczej czy kanalizacyjnej to prace, które muszą być wykonane prawidłowo i zgodnie z projektem, a to oznacza wysokie koszty, których nie da się pokryć jednorazowo bez nadmiernego obciążenia mieszkańców.

Jednocześnie spółdzielnia stale szuka sposobów na ograniczanie wydatków tam, gdzie jest to możliwe. Skupiamy się na działaniach, które faktycznie poprawiają efektywność energetyczną budynków – dostosowania węzłów cieplnych, wymiana poziomów i pionów instalacji, montażu zaworów burzowych, poprawy oświetlenia czy uszczelnianiu elementów konstrukcyjnych. Każda z tych prac, choć mniej spektakularna niż duże inwestycje, realnie wpływa na obniżenie strat ciepła i zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych.

Ważnym elementem stabilności finansowej jest również konsekwentne monitorowanie należności Członków Spółdzielni i najemców. Nieterminowe wpłaty powodują, że spółdzielnia musi pokrywać bieżące koszty z rezerw, co utrudnia planowanie remontów. Dlatego tak istotne jest, aby opłaty były regulowane w terminie – to bezpośrednio przekłada się na możliwość realizacji kolejnych inwestycji.

Mimo rosnących kosztów i zmieniających się przepisów staramy się utrzymywać równowagę między bieżącymi potrzebami a długofalowym planowaniem. Każda decyzja dotycząca remontów czy modernizacji jest poprzedzona analizą techniczną i finansową, tak aby środki mieszkańców były wykorzystywane w sposób odpowiedzialny i przemyślany. Przed nami kolejne lata pracy nad infrastrukturą budynków, ale dzięki konsekwentnemu działaniu i rozsądnemu planowaniu możemy realizować te zadania bez nadmiernego obciążania mieszkańców.

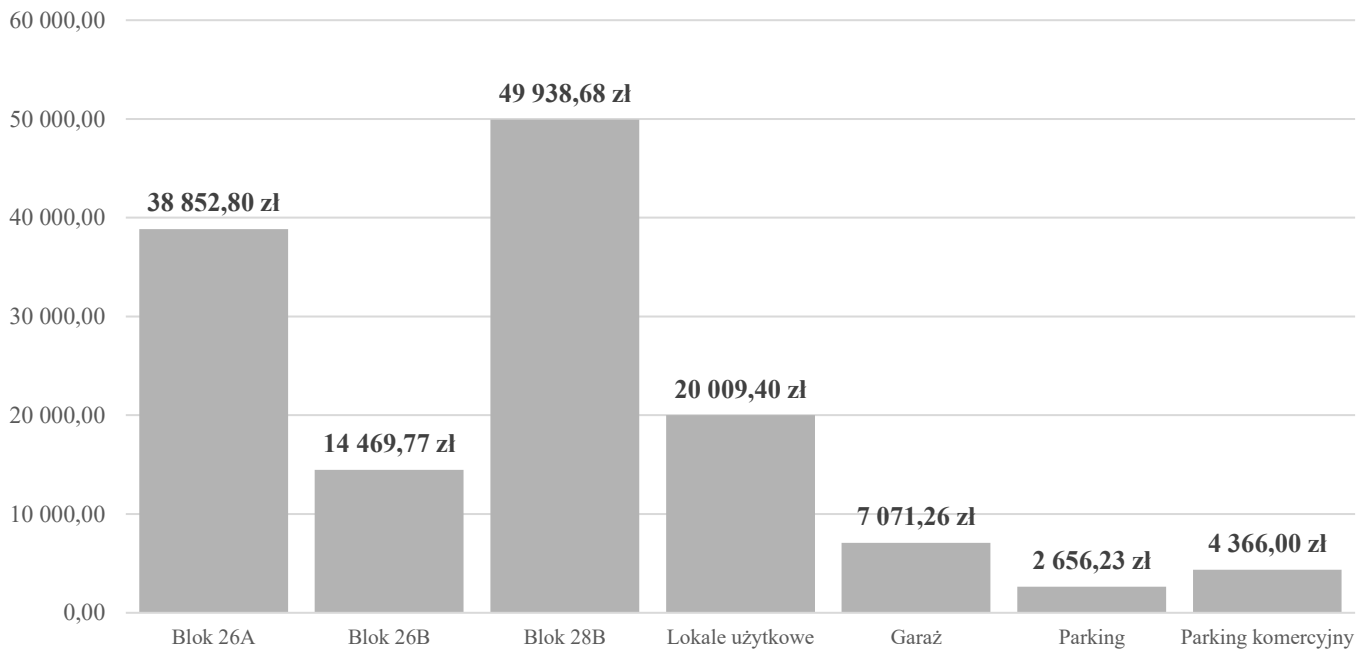
Przypominamy, że opłaty za lokale mieszkalne i użytkowe, parkingi, garaże i schowki należy wносить do dnia 15-go każdego miesiąca.

Od nieterminowych wpłat Spółdzielnia nalicza odsetki.

W przypadku osób, które nie wywiązują się z terminów płatności zostanie wdrożona procedura windykacyjna.

# TERMINY

## ZADŁUŻENIE W SPÓŁDZIELNI



### INFORMACJA O SPRAWACH SĄDOWYCH

Obecnie Spółdzielnia prowadzi:

- sprawę przed Sądem Rejonowym dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie z powództwa Spółdzielni o ustalenie, że zmiana stawki opłaty za użytkowanie wieczyste działki ewidencyjnej nr 22/3 z dniem 1 stycznia 2025 roku jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości (niższej, niż wskazana przez m.st. Warszawa). Spółdzielnia wniosła sprzeciw od orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które nie podzieliło argumentacji Spółdzielni w zakresie zasadności wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Sprawa została przekazana do ww. sądu i jest rozpoznawana jako pozew Spółdzielni przeciwko m.st. Warszawa,
- sprawę egzekucyjną przeciwko dotychczasowemu najemcy lokalu użytkowego o zapłatę zaległego czynszu. Egzekucja komornicza jest w toku. Zgłoszono udział nowego pełnomocnika. Brak postępów w stosunku do poprzedniego okresu sprawozdawczego.

Spółdzielnia zakończyła:

- sprawę sądową przed Sądem Okręgowym w Warszawie przeciwko m. st. Warszawa o ustalenie, że zmiana stawki opłaty za użytkowanie wieczyste działki nr 22/1 z dniem 1 stycznia 2017 roku jest nieuzasadniona. Zgłoszono udział nowego pełnomocnika. Dnia 13 maja 2026 roku zapadł wyrok, który oddalił apelację m.st. Warszawa, co oznacza, że wypowiedzenie dotychczasowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przez m.st. Warszawa było nieuzasadnione. We wspomnianym orzeczeniu Sąd szczegółowo określił wysokość tej stawki, jednocześnie przyłączając się do argumentacji Spółdzielni. M.st. Warszawa przysługuje jeszcze skarga kasacyjna do Sądu Najwyższego – na ten moment nie posiadamy informacji czy zdecydują się na takie rozwiązanie.

## Dojazd do naszych bloków przez teren MSM „Energetyka” – aktualizacja i perspektywy

Sprawa dojazdu do naszych budynków przez teren MSM „Energetyka” wraca regularnie od wielu lat i wciąż pozostaje jednym z ważniejszych tematów w relacjach między spółdzielniami. Choć na pierwszy rzut oka dotyczy jedynie 2 krótkich odcinków drogi, w praktyce wpływa na codzienne funkcjonowanie mieszkańców, koszty utrzymania nieruchomości oraz bezpieczeństwo komunikacyjne całego osiedla.

Historia problemu sięga momentu, gdy zmieniła się organizacja ruchu w okolicy, a nowy układ drogowy – w tym ulica Ajewskiego – przejął znaczną część ruchu, który wcześniej odbywał się przez teren MSM Energetyki. Od tego czasu nasza spółdzielnia konsekwentnie wskazuje, że faktyczne korzystanie z dróg sąsiada jest mniejsze niż w przeszłości, a opłaty powinny odpowiadać rzeczywistemu obciążeniu. W kolejnych latach odbywały się spotkania, wymieniano korespondencję i przedstawiano wyliczenia, jednak nie udało się wypracować wspólnego stanowiska. Ostatnie rozmowy, prowadzone w 2023 i 2025 roku, również nie przyniosły ostatecznych ustaleń. Spółdzielnia stoi na stanowisku, że bez rzetelnych danych, uwzględniających obecny układ komunikacyjny i rzeczywisty ruch pojazdów, nie można podejmować decyzji finansowych obciążających mieszkańców. Jednocześnie podkreślamy, że jesteśmy gotowi do rozmów i zależy nam na rozwiązaniu, które będzie uczciwe, przejrzyste i oparte na faktach.

Niezależnie od dalszego przebiegu sprawy, Zarząd monitoruje temat i reaguje na każde działanie sąsiadującej z nami spółdzielni. Naszym celem jest ochrona interesów mieszkańców – zarówno finansowych, jak i związanych z komfortem codziennego funkcjonowania. O wszystkich istotnych zmianach będziemy informować na bieżąco.

**SPRZEDAŻ**

Powołana została Komisja Przetargowa w Spółdzielni do przeprowadzenia procedury sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w Warszawie przy ul. Czerniakowskiej 28B lok. 32 o powierzchni użytkowej 69,00 m<sup>2</sup>.

Do zadań Komisji należy przygotowanie oraz przeprowadzenie postępowania przetargowego zgodnie z obowiązującymi przepisami i regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni, w tym w szczególności opracowanie warunków przetargu, ocena ofert oraz przedstawienie Zarządowi rekomendacji dotyczącej wyboru nabywcy.

### Regulacja gruntów – gdzie jesteśmy i co to oznacza dla mieszkańców

Spółdzielnia od wielu lat prowadzi postępowanie dotyczące użytkowania wieczystego działki 22/1, na której stoją trzy budynki mieszkalne S.M. „Wolicka”. Obecnie sprawa znajduje się w sądzie – konsekwentnie kwestionujemy podwyższoną opłatę, uznając ją za nieuzasadnioną i bronimy interesów mieszkańców do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia.

Sytuacja może się zmienić dzięki nowemu projektowi ustawy dotyczącej gruntów spółdzielczych. Proponowane przepisy umożliwiłyby trwałe uregulowanie tytułu prawnego do działki, co oznacza koniec niepewności związanej z opłatami oraz brak ryzyka naliczania kosztów za „bezumowne korzystanie”.

Dla mieszkańców oznacza to większe bezpieczeństwo, możliwość zakładania ksiąg wieczystych bez przeszkód oraz łatwiejszy obrót lokalami. Uregulowany grunt to także stabilniejsza sytuacja finansowa spółdzielni i możliwość planowania inwestycji bez obaw o zmieniające się interpretacje przepisów.

## PLANY NA 2026 - CO REALNIE MOŻEMY ZROBIĆ

Rok 2026 będzie dla naszej spółdzielni czasem kontynuacji najważniejszych prac budowlanych, ale także realizacji obowiązków, które wynikają z przepisów i cyklicznych przeglądów technicznych. Plan remontowy został przygotowany tak, aby skupić się na zadaniach koniecznych, możliwych do wykonania w obecnych warunkach finansowych i organizacyjnych, a jednocześnie nie obciążać nadmiernie mieszkańców. Największym przedsięwzięciem pozostaje wymiana pionów instalacji centralnego ogrzewania w budynku Czerniakowska 28B. To prace, które muszą być prowadzone etapami, ponieważ są kosztowne, wymagają nadzoru inwestorskiego i ingerują w infrastrukturę budynku. Ich realizacja jest jednak niezbędna, aby zapewnić bezpieczeństwo instalacji i ograniczyć straty ciepła, co w dłuższej perspektywie wpływa na koszty ogrzewania mieszkań. Należy jednak zaznaczyć, że w terminie wynikającym z ogłoszenia zamieszczonego na stronie internetowej Spółdzielni nie zgłosiła się żadna firma zainteresowana realizacją tego zadania.

W 2026 roku obowiązkowo przeprowadzony zostanie również pięcioletni przegląd techniczny budynków i terenu spółdzielni. To ustawowy obowiązek, który pozwala ocenić stan techniczny, instalacji i elementów zewnętrznych, a także wskazuje prace, które muszą zostać wykonane w kolejnych latach. Wymiana wodomierzy zimnej i ciepłej wody to kolejne zadanie, którego nie można odłożyć – kończy się okres legalizacji podzielników, a ich wymiana jest konieczna, aby rozliczenia były prawidłowe i zgodne z przepisami.

W planie znalazły się również prace, które poprawią codzienne funkcjonowanie mieszkańców: remont trzech altanek śmietnikowych, montaż w nich oświetlenia na czujniki ruchu, unowocześnienie instalacji monitoringu oraz wymiana domofonów w budynkach 26A i 26B na systemy z otwieraniem zbliżeniowym. To działania, które zwiększą bezpieczeństwo, wygodę i estetykę otoczenia. Przewidziano także środki na naprawy schodów, balustrad, zapadłisk chodników oraz elementów małej architektury – są to prace wykonywane w miarę potrzeb, reagujące na bieżące zgłoszenia mieszkańców. W planie znalazła się również rezerwa na prace awaryjne i nieprzewidziane, a także na realizację wniosków zgłoszonych przez mieszkańców podczas Walnych Zgromadzeń. To ważny element budżetu, bo pozwala reagować na sytuacje, których nie da się zaplanować z wyprzedzeniem, takie jak awarie instalacji, uszkodzenia infrastruktury czy konieczność pilnych napraw.

Realizacja wszystkich zadań zależy nie tylko od środków finansowych, ale także od dostępności wykonawców. Rynek usług budowlanych wciąż jest trudny – małe zakresy prac nie zawsze znajdują chętnych wykonawców, a ceny usług często są wyższe, niż wynikałoby to z wcześniejszych kosztorysów. Dlatego część prac musi być rozkładana na lata, a priorytet otrzymują te, które mają największy wpływ na bezpieczeństwo i funkcjonowanie budynków.

### REDAKTORZY

- Halina Więckowska
- Magdalena Skorupska
- Irena Godos
- Dorota Godos

### INFORMACJE SĄSIEDZKIE

Dla członków spółdzielni zamieszczenie informacji w sekcji są bezpłatne. Maksymalna długość ogłoszenia to 170 znaków.

Prosimy o przesyłanie ogłoszeń na adres: [wolickasm@gmail.com](mailto:wolickasm@gmail.com), z dopiskiem w tytule: „Informacje sąsiedzkie”.

Termin nadsyłania ogłoszeń do kolejnego wydania biuletynu: 13 listopada 2026 r.

**PEŁNOMOCNICTWO  
DO UDZIAŁU W WALNYM ZGROMADZENIU  
CZŁONKÓW S.M. „WOLICKA”**

Ja, niżej podpisany(a) .....

członek Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” w Warszawie zamieszkały(a)  
przy ulicy Czerniakowska ..... w Warszawie

**udzielam pełnomocnictwa Panu(i)**

.....

PESEL .....

zamieszkały(a) .....

legitymującego(ej) się dowodem osobistym seria ..... Nr ..... wydanym  
przez .....

**do udziału oraz**

**głosowania w moim imieniu przy podejmowaniu uchwał na Walnym Zgromadzeniu**

**Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLICKA” z siedzibą w Warszawie w dniu**

.....

Warszawa, dnia .....

.....

czytelny podpis

## OŚWIADCZENIE OSOBY BLISKIEJ

Ja, niżej podpisany(a) .....

zamieszkały(a) .....

PESEL .....

**oświadczam, że jestem osobą bliską w rozumieniu art. 4 pkt 13 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wobec członka Spółdzielni (imię i nazwisko)**

.....

zamieszkałego(ej) .....

**oraz że zostałem(am) upoważniony(a) do reprezentowania ww. członka na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu .....**

Oświadczam, że powyższe dane są zgodne z prawdą i jestem świadomy(a) odpowiedzialności za złożenie fałszywego oświadczenia.

Warszawa, dnia .....

.....

czytelny podpis