



PRACOWNICZA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IDEALNE MIESZKANIE

02-798 Warszawa, ul. Polnej Róży 6 tel. 22 625 69 79, 22 625 78 93 e-mail: zarzad@psm-im.com.pl
REGON: 000878688 NIP: 525-000-99-21 KRS: 0000063561 www.psm-im.com.pl

IM / Z / 119 / 2026

Warszawa, 14.04.2026r.

Zarząd Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Idealne Mieszkanie” uprzejmie informuje, że zgodnie z § 64 ust. 1 Statutu, zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu **27 maja 2026 r. (środa) o godz. 17.30 w Sali Nr 403 (IV piętro) w Budynku Krajowej Rady Spółdzielczej, ul. Jasna 1 w Warszawie.**

Proponowany porządek obrad:

- Otwarcie obrad i wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
- Przyjęcie porządku obrad.
- Wybory Komisji: Mandatowo - Skrutacyjnej, Wyborczej, Wniosków i Uchwał.
- Odczytanie udzielonych pełnomocnictw do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia.
- Sprawozdanie Zarządu PSM „Idealne Mieszkanie” z działalności w 2025 roku.
- Sprawozdanie Rady Nadzorczej PSM „Idealne Mieszkanie” z działalności za okres od 03.06.2025r. do 27.05.2026r.
- Sprawozdanie finansowe PSM „Idealne Mieszkanie” za 2025 r..
- Rozliczenie wyniku finansowego (zysku) PSM „Idealne Mieszkanie” za 2025 r.
- Dyskusja oraz podjęcie uchwał w sprawach wymienionych w punktach 5, 6, 7 i 8.
- Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu:
 - Prezes Zarządu - Halinie Adamowicz-Brejt - za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
 - Zastępcy Prezesa - Edmundowi Wciślikowi - za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Zmiany w Statucie Spółdzielni – omówienie zmian, dyskusja, podjęcie uchwały.
- Zmiany w Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia Członków P.S.M. „Idealne Mieszkanie” – omówienie zmian, dyskusja, podjęcie uchwały.
- Wybory uzupełniające do Rady Nadzorczej.
- Ogłoszenie wyników wyborów do Rady Nadzorczej - podjęcie Uchwały.
- Sprawozdanie Komisji Wniosków i Uchwał.
- Zamknięcie obrad Walnego Zgromadzenia.

W załączeniu przesyłamy skrót materiałów, natomiast pełne teksty oraz projekty Uchwał Walnego Zgromadzenia, przygotowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą, będą wyłożone do wglądu w Dziale Członkowsko-Organizacyjnym Spółdzielni przy ul. Polnej Róży 6 w Warszawie oraz w Administracji Północ przy ul. Obrońców Tobruku 27 od dnia **11 maja 2026 r.**

Jednocześnie informujemy, że zgodnie z Ustawą o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dziennik Ustaw z 13 stycznia 2026r poz.39) Członek - osoba fizyczna, może uczestniczyć w obradach osobiście lub przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika (osobę bliską z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, adwokata, radcę prawnego lub innego członka tej samej spółdzielni).

Do pełnomocnictwa udzielonego bliskiej osobie dołączyć należy oświadczenie pełnomocnika (pod rygorem odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia), że spełnia ustawowe warunki. Brak tego oświadczenia powoduje nieważność pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej.

Pełnomocnictwo wraz z oświadczeniem należy złożyć w Sekretariacie Spółdzielni nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia Walnego Zgromadzenia.

Ze spółdzielczym pozdrowieniem,
Zarząd

ZASTĘPCA PREZESA
mgr inż. Edmund Wciślik

PREZES
mgr inż. Halina Adamowicz-Brejt

SKŁAD ORGANÓW STATUTOWYCH P.S.M."IDEALNE MIESZKANIE"

RADA NADZORCZA: Zbigniew Sielecki (Przewodniczący), Marcin Dudziec (Z-ca Przewodniczącego), Agnieszka Kamińska (Sekretarz), Stefan Awietjan (Członek) Antoni Siennicki (Członek do dnia 23 stycznia 2026r.).

ZARZĄD: Halina Adamowicz-Brejł (Prezes), Edmund Wciślik (Zastępca Prezesa)

SKRÓT MATERIAŁÓW DO PORZĄDKU OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW PSM "IDEALNE MIESZKANIE" w dniu 27 maja 2026 r.

Ad. 5 . SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2025r.

1. Działalność członkowsko-organizacyjna

- 1.1. Prowadzono sprawy dotyczące: aktualizacji dokumentacji członkowsko-mieszkaniowej, rejestru członków, zawierania umów o ustanowienie odrębnej własności, wynajmu miejsc postojowych, sprzedaży miejsc postojowych.
- 1.2. Przygotowywano dokumenty i zaświadczenia na indywidualne wnioski Członków.
- 1.3. Prowadzono i koordynowano działania Spółdzielni w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali.
- 1.4. Aktualizowano dane rejestrów gruntów, budynków i lokali.
- 1.5. Aktualizowano wpisy w księgach wieczystych.
- 1.6. Prowadzono obsługę organizacyjno-prawną pracy Zarządu, Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków.

2. Działalność eksploatacyjna

- 2.1. Prowadzono bieżącą działalność eksploatacyjną siłami własnymi i na podstawie umów z usługodawcami we wszystkich osiedlach Spółdzielni, w tym:
 - stałą konserwację urządzeń technicznych wszystkich sieci zasilających osiedla i własnych urządzeń technicznych osiedli: węzłów cieplnych, kotłowni, central wentylacyjnych, bram do parkingów podziemnych i naziemnych, dźwigów osobowych oraz urządzeń przeciwpożarowych,
 - stałą konserwację instalacji sanitarnych i technicznych: wodnej, kanalizacyjnej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, elektrycznej, odgromowej, domofonowej (videodomofonowej) i monitoringu telewizyjnego,
 - stałe utrzymywanie porządku na terenie osiedla, łącznie z przeprowadzaną dezynsekcją i deratyzacją piwnic, klatek schodowych, parkingów podziemnych, komór śmieciowych oraz innych pomieszczeń technicznych osiedla,
 - przegląd instalacji gazowych,
 - pomiary skuteczności zerowania i oporności izolacji instalacji elektrycznej administracyjnej i lokalowej,
 - przegląd wentylacji grawitacyjnych i mechanicznych,
 - kontrolę i naprawę sprzętu p.poż.,
 - wiosenny i jesienny przegląd dachów z udrożnieniem rynien i rur spustowych,
 - odnowienie elementów małej architektury (ławek, placów zabaw itp.),
 - pielęgnację zieleni, dosadzenie zieleni - drzew i krzewów, sadzenie jednorocznych roślin ozdobnych.
- 2.2. Prowadzono indywidualne rozliczenia mediów dla lokali w eksploatowanych osiedlach.

3. Działalność remontowo – inwestycyjna.

W roku 2025 wykonano prace finansowane z Funduszu Remontowego na 9 osiedlach na ogólną kwotę 1 633 682,94 zł.

Najistotniejsze prace wykonane na poszczególnych osiedlach:

Os. Rybaltów – wydatkowano 175 148,44 zł.

Remont balkonów (2 piony), wymiana skorodowanej obróbki blacharskiej atyki.

Os. Polnej Róży – wydatkowano 243 218,86 zł.

Remont balkonów kl. 5, modernizacja tablic elektrycznych administracyjnych.

Os. Łotewska – wydatkowano 940,51zł.

Drobne naprawy w ramach pracy własnej.

Os. Nowodworska – wydatkowano 115 960,91 zł.

Budynek Nowodworska 14 – remont balkonów 1 pion.

Budynek Nowodworska 22J - remont balkonów (1 pion), miejscowa naprawa dachu,

Os. Villardczyków 8 i 10 – wydatkowano 324 696,24 zł.

Modernizacja systemu monitoringu, wymiana detektorów gazu, naprawa zestawu podnoszenia ciśnienia wody, naprawa wind poza konserwacją (kontynuacja przygotowania do resursu wymaganego przez UDT po 25 latach eksploatacji).

Os. Przybyszewskiego – wydatkowano 70 343,97 zł.

Wymiana obróbek blacharskich na krawędzi tarasu, wymiana ciepłomierzy lokalowych w ramach legalizacji na ciepłomierze z odczytem radiowym, wymiana detektorów gazu .

Os. Kabacki Dukt 5– wydatkowano 96 364,60 zł.

Wymiana wodomierzy lokalowych w ramach legalizacji na ciepłomierze z odczytem radiowym, wymiana modułów lamp awaryjnych, szlifowanie ,ścian w garażu poz. -3 (usunięcie tynku gipsowego).

Os. Kabacki Dukt 6 – wydatkowano 271 293,84 zł.

Remont elewacji (malowanie) – ściana wschodnia kl. 3 i 4, ściana północna kl. 5, uszczelnienie dylatacji w garażu, naprawa zbiornika p.poz. (uszczelnienie).

Os. Obrońców Tobruku 27 – wydatkowano 335 715,57 zł.

Remont posadzki w garażu – poziom „0”, montaż kompensatorów mocy biernej w osiedlowej instalacji elektrycznej, naprawa bram garażowych i wind poza konserwacją.

4. **Działalność ekonomiczno – finansowa**

- 4.1. Prowadzenie pełnej księgowości Spółdzielni, bieżące księgowanie operacji gospodarczych.
- 4.2. Obsługa finansowo księgowo eksploatowanych osiedli.
- 4.3. Rozliczanie przychodów i kosztów dla poszczególnych osiedli z tytułu eksploatacji.
- 4.4. Rozliczanie naliczeń i wpłat członków Spółdzielni i właścicieli mieszkań, ustalanie zaległości eksploatacyjnych oraz nadpłat, windykacja należności.
- 4.5. Ewidencja przychodów i kosztów finansowych, w tym odsetek oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.
- 4.6. Ewidencja przychodów i kosztów na potrzeby podatku dochodowego od osób prawnych.
- 4.7. Sporządzanie rejestrów zakupu i sprzedaży na potrzeby rozliczeń z tytułu podatku VAT.
- 4.8. Sporządzenie sprawozdania finansowego za rok 2025.
- 4.9. Sporządzanie okresowych sprawozdań finansowych oraz analiz na potrzeby Zarządu oraz instytucji zewnętrznych.
- 4.10. Rozliczanie podatku dochodowego od osób fizycznych oraz składek ZUS.
- 4.11. Monitorowanie stanu środków pieniężnych, sporządzanie zestawień płatności bieżących.
- 4.12. Współpraca z bankami, ewidencja otrzymanych wpłat.
- 4.13. Prowadzenie ewidencji środków trwałych, nakładów na istniejące środki trwałe, nakładów inwestycyjnych.
- 4.14. Ewidencja funduszy Spółdzielni.

Ad 6. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI ZA OKRES 03.06.2025 r. – 27.05.2026 r.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza zajmowała się m.in. następującymi zagadnieniami:

6.1. Sprawy eksploatacyjne:

- Zatwierdzenie „Planu kosztów eksploatacji osiedli PSM „Idealne Mieszkanie” na 2026 rok.
- Zatwierdzenie stawek opłat na fundusz remontowy na rok 2026.
- Zatwierdzenie Planu Funduszu Remontowego na rok 2026 i Wykonania Planu Remontów w 2025r.

6.2. Sprawy organizacyjne, ekonomiczno-finansowe i inne:

- Zatwierdzanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.
- Bieżąca kontrola i ocena pracy Zarządu Spółdzielni.
- Opiniowanie projektów Uchwał przygotowanych na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w 2026r.

Ad 7. SPRAWOZDANIE FINANSOWE PSM „IDEALNE MIESZKANIE” ZA ROK 2025.

Bilans i rachunek zysków i strat za 2025 rok przedstawiono na stronie 5 niniejszego zawiadomienia.

Ad. 8. ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO (ZYSKU) SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2025.

W związku z osiągnięciem przez Spółdzielnię zysku netto wykazanego w Sprawozdaniu finansowym PSM „Idealne Mieszkanie” za rok 2025, w kwocie: **20 114,15 zł** (słownie: dwadzieścia tysięcy sto czternaście 15/100 złotych), Zarząd, po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej, proponuje przeznaczyć go na Fundusz Zasobowy Spółdzielni.

Ad.10. UDZIELENIE ABSOLUTORIUM CZŁONKOM ZARZĄDU:

- Prezes - Halinie Adamowicz-Brejt za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Zastępcy Prezesa – Edmundowi Wciślukowi za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Na podstawie § 63 ust. 2 Statutu PSM „Idealne Mieszkanie” Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni udziela absolutorium poszczególnym członkom Zarządu za okres sprawowania przez nich funkcji w Zarządzie.

Ad. 11. ZMIANY STATUTU

Proponowane zmiany wynikają z konieczności dostosowania Statutu Spółdzielni do przepisów znowelizowanych ustaw: Prawo Spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ad. 12. ZMIANY W REGULAMINIE OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW.

Proponowane zmiany wynikają z konieczności dostosowania Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia do przepisów znowelizowanych ustaw: Prawo Spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ad. 13. WYBORY UZUPEŁNIAJĄCE DO RADY NADZORCZEJ.

Zgodnie z § 68 ust. 3 Statutu PSM „Idealne Mieszkanie” w związku z upływem kadencji, ze składu Rady Nadzorczej ustępuje Pan Zbigniew Sielecki. Od dnia 23 stycznia 2026 r. nie jest Członkiem Rady Nadzorczej Pan Antoni Siennicki. Walne Zgromadzenie dokonuje wyboru 2 Członków Rady Nadzorczej celem uzupełnienia jej składu do 5 osób.

B I L A N S

sporządzony na dzień 31.12.2025 r.

/ w tys. zł. /

wiersz	AKTYWA	Stan na dzień		wiersz	PASYWA	Stan na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024
A	AKTYWA TRWAŁE	28 461,00	29 409,00	A	KAPITAŁ (FUNDUSZ) WŁASNY	27 366,00	28 296,00
I	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	I	Kapitał udziałowy	181,00	186,00
II	Rzeczowe aktywa trwałe	28 461,00	29 409,00	II	Kapitał wkładów budowlanych i garaż	24 805,00	25 749,00
1	Środki trwałe	28 082,00	29 033,00	III	Kapitał zasobowy	2 360,00	2 324,00
2	Środki trwałe w budowie	379,00	376,00	IV	Zysk/strata netto z lat ubiegłych	0,00	0,00
				V	Zysk/strata netto	20,00	37,00
B	AKTYWA OBROTOWE	3 566,00	3 558,00	B	ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA ZOBOW	4 754,00	4 804,00
I	Należności krótkoterminowe	238,00	269,00	I	Zobowiązania długoterminowe	47,00	54,00
II	Inwestycje krótkoterm.-środki pieniężne	3 208,00	3 239,00	II	Zobowiązania krótkoterminowe	4 300,00	4 133,00
III	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokr.	120,00	50,00	1	Wobec pozostałych jednostek	1 776,00	1 663,00
				2	Fundusze specjalne	2 524,00	2 470,00
C	NALEŻNE WPLATY NA KAPITAŁ	93,00	133,00	III	Rozliczenia międzyokresowe	407,00	617,00
	AKTYWA RAZEM	32 120,00	33 100,00		PASYWA RAZEM	32 120,00	33 100,00

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

sporządzony na dzień 31.12.2025 r.

/ w tys. zł. /

wiersz	Wyszczególnienie	Stan na dzień		wiersz	Wyszczególnienie	Stan na dzień	
		31.12.2025	31.12.2024			31.12.2025	31.12.2024
A	PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY	11 677,00	11 061,00	D	POZOST PRZYCHODY OPERACYJNE	9,00	12,00
I	Przychody netto z eksploatacji	11 675,00	11 059,00	E	POZOSTALE KOSZTY OPERACYJNE	7,00	4,00
II	Przychody ze sprzed. materiałów	2,00	2,00				
B	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI	11 563,00	10 988,00	F	PRZYCHODY FINANSOWE	62,00	64,00
I	Amortyzacja	48,00	44,00	G	KOSZTY FINANSOWE	0,00	0,00
II	Zużycie materiałów i energii	4 863,00	4 286,00	H	WYNIK FINANSOWY BRUTTO OGÓLEM	178,00	145,00
III	Usługi obce	2 540,00	2 380,00				
IV	Podatki i opłaty	665,00	901,00	I	PODATEK DOCHODOWY	44,00	35,00
V	Wynagrodzenia	1 353,00	1 329,00	J	WYNIK NA EKSPLOATACJI	114,00	73,00
VI	Ubezpieczenia społeczne	265,00	254,00	K	WYNIK FINANSOWY NETTO - ZYSK	20,00	37,00
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	1 825,00	1 794,00				
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4,00	0,00				
C	WYNIK NA EKSPLOATACJI	114,00	73,00				

GŁÓWNA KSIĘGOWA

 mgr Małgorzata Kądziela

Warszawa, dnia 2026 r.

Mocodawca (Członek Spółdzielni):

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

PESEL:

Numer członkowski:

Tytuł prawny do lokalu (nr lokalu/adres):

Pełnomocnik:

Imię i nazwisko:

PESEL:

Adres zamieszkania:

*Pełnomocnik jest: osobą bliską członka wskazaną w art. 8³ ust. 1² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych / członkiem tej samej spółdzielni / adwokatem / radcą prawnym *).*

**) właściwe podkreślić*

PEŁNOMOCNICTWO

Ja, niżej podpisany/a, udzielam pełnomocnictwa Pani/Panu
do reprezentowania mnie na Walnym Zgromadzeniu Członków Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Idealne Mieszkanie”, zwołanym na dzień **27 maja 2026 r.**

Pełnomocnictwo obejmuje:

1. Udział w Walnym Zgromadzeniu i reprezentowanie mnie w pełnym zakresie,
2. Głosowanie w moim imieniu nad uchwałami objętymi porządkiem obrad, z wyjątkiem uchwał dotyczących wyboru i odwołania Członków Rady Nadzorczej i Zarządu.
3. Składanie w moim imieniu wniosków, oświadczeń i wyjaśnień.

Oświadczam, iż jest to jedyne pełnomocnictwo udzielone przeze mnie do reprezentowania mnie na w/w Walnym Zgromadzeniu.

.....

(Podpis Mocodawcy)