



*Przyczówek Grochowski – osiedle z historią i codziennymi potrzebami mieszkańców.*

### PRZYZCÓŁEK GROCHOWSKI W LICZBACH

**22**

budynki mieszkalne

**1750**

lokali mieszkalnych

**2029**

członków Spółdzielni

**41**

lokali użytkowych

**153**

garaże

**W biuletynie omawiamy:**

## REMONTY GALERII – INWESTYCJA W BEZPIECZEŃSTWO

W tym numerze przybliżamy mieszkańcom jeden z najważniejszych tematów technicznych ostatnich lat: remonty galerii. Wyjaśniamy, jak działa fundusz remontowy, dlaczego prace są prowadzone etapami oraz jakie zadania zostały już wykonane.

**W tym numerze:**

- koszty ciepła i mediów
- remonty balkonów
- piknik sąsiedzki
- dane kontaktowe

Średni koszt remontu jednej galerii: ok. 2,5–3,2 mln zł. Prace prowadzone są etapami, zgodnie z potrzebami technicznymi i możliwościami finansowymi.

Temat numeru

## Remonty galerii i fundusz remontowy

Utrzymanie osiedla w dobrym stanie technicznym jest jednym z podstawowych zadań Spółdzielni. Szczególne znaczenie mają remonty galerii, które są elementem codziennej komunikacji w budynkach i z których mieszkańcy korzystają każdego dnia.

Remont galerii to zadanie złożone, kosztowne i wymagające starannego przygotowania. Obejmuje nie tylko prace widoczne dla mieszkańców, ale także roboty konstrukcyjne, zabezpieczające i wykończeniowe, które mają wpływ na trwałość budynku oraz bezpieczeństwo użytkowników.

Spółdzielnia prowadzi te prace etapami, zgodnie z możliwościami finansowymi oraz stanem technicznym poszczególnych obiektów. Każdy remont wymaga przygotowania dokumentacji, określenia zakresu robót, przeprowadzenia procedur przetargowych, wyboru wykonawcy, nadzoru oraz właściwej organizacji prac.

W praktyce oznacza to, że nie można wykonać wszystkich kosztownych remontów jednocześnie. Kolejność prac musi wynikać ze stanu technicznego budynków, pilności potrzeb oraz realnych środków dostępnych w danym roku. Takie planowanie pozwala utrzymać ciągłość inwestycji, a jednocześnie nie doprowadzać do gwałtownego wzrostu obciążeń mieszkańców.

Remonty prowadzone są rzetelnie i zgodnie z procedurami. Prace poprzedza analiza potrzeb, przygotowanie zakresu robót oraz przeprowadzanie przetargów, co pozwala wybierać wykonawców w sposób przejrzysty i odpowiedzialny.

Prace tego typu są finansowane z funduszu remontowego, który tworzony jest z wpłat mieszkańców. Średni koszt remontu jednej galerii wynosi obecnie około 2,5 mln zł do 3,2 mln zł, w zależności od wielkości budynku, zakresu robót i stanu technicznego.

Średnio kwartalnie Spółdzielnia zbiera około 1 mln zł środków na funduszu remontowym. Rocznie z wpłat mieszkańców daje to około 3 mln zł. Pozostałe środki zasilające fundusz remontowy pochodzą z działalności gospodarczej Spółdzielni, w szczególności z przychodów wypracowanych przez Zarząd z tytułu wynajmu lokali, pomieszczeń i terenu.

Dzięki sukcesywnemu gromadzeniu środków możliwe jest prowadzenie kolejnych etapów prac budowlanych i stopniowe remontowanie następnych galerii.

### NAJWAŻNIEJSZE LICZBY

**2,5–3,2 mln zł**

średni koszt remontu jednej galerii

**ok. 1 mln zł**

średnio kwartalnie na funduszu

**ok. 3 mln zł**

rocznie z wpłat mieszkańców

Remonty wykonane i prowadzone

## Galerie i balkony – prace wykonane oraz formalne przeszkody

W ostatnich latach Spółdzielnia systematycznie prowadziła remonty galerii w kolejnych budynkach. W 2025 roku zakończono remont galerii przy ul. Bractawskiej 10. Rozpoczęto także remont galerii przy ul. Opinogórskiej 7, którego zakończenie planowane jest na przełomie maja i czerwca 2026 roku. W styczniu 2026 roku rozpoczął się remont kolejnej galerii – przy ul. Żymirskiego 3.

### Wykaz wyremontowanych galerii

| Rok zakończenia prac | Adresy                       |
|----------------------|------------------------------|
| 2017                 | Żymirskiego 5, Bractawska 2  |
| 2018                 | Bractawska 4, 6 i 8          |
| 2019                 | Ostrzycka 1/3                |
| 2020                 | Opinogórska 3, Motorowa 3    |
| 2021                 | Kwarciana 1, Żymirskiego 1   |
| 2022                 | Cyrklowa 4                   |
| 2022/2023            | Opinogórska 1                |
| 2023                 | Cyrklowa 6 i Cyrklowa 8      |
| 2024/2025            | Bractawska 10                |
| 2026                 | Opinogórska 7, Żymirskiego 3 |



Remont balkonów prowadzony w 2025 roku – prace miały na celu poprawę bezpieczeństwa i stanu technicznego budynków.

W 2025 roku Spółdzielnia przeprowadziła również remonty balkonów, które były szczególnie zniszczone i wymagały pilnej interwencji technicznej. Część robót została wykonana w związku z nakazami Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego.

W tym roku kontynuacja remontów balkonów została jednak wstrzymana wskutek rozstrzygnięć organów administracyjnych. Pomimo wcześniejszych nakazów PINB Spółdzielnia została zobowiązana do uzyskania pozwolenia na budowę oraz zaleceń konserwatorskich. Spółdzielnia zaskarżyła decyzję Wojewody Mazowieckiego do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie.

Priorytetem dla Zarządu pozostaje bezpieczeństwo mieszkańców, odpowiedzialne prowadzenie remontów oraz ochrona interesu osób korzystających z zasobów Spółdzielni.

## Koszty utrzymania mieszkań

Wysokość opłat za lokale jest jednym z tematów najczęściej poruszanych przez mieszkańców. Warto jednak pamiętać, że nie wszystkie koszty wynikają z decyzji Spółdzielni. Część z nich jest ustalana przez zewnętrznych dostawców, operatorów i instytucje publiczne.

Do takich kosztów należą między innymi: centralne ogrzewanie i podgrzanie wody wynikające z taryf i faktur dostawcy ciepła, ceny energii elektrycznej ustalone przez dostawców energii, dostawa wody i odprowadzanie ścieków, opłaty za gospodarowanie odpadami ustalone przez miasto, podatki i opłaty publicznoprawne oraz użytkowanie wieczyste.

Dobrym przykładem kosztu niezależnego od Spółdzielni jest opłata z tytułu użytkowania wieczystego dotycząca pawilonu przy ul. Ostrzyckiej 2/4, która wzrosła z około 120 000 zł do około 536 000 zł.

Spółdzielnia może racjonalnie gospodarować środkami, kontrolować wydatki administracyjne, prowadzić przetargi i szukać oszczędności. Nie może jednak jednostronnie obniżyć faktur wystawianych przez dostawców mediów ani stawek ustalonych przez miasto lub inne instytucje publiczne.

### Faktury brutto VEOLIA – porównanie pierwszych miesięcy roku 2025/2026

| Miesiąc  | 2026            | 2025          | Różnica rok do roku |
|----------|-----------------|---------------|---------------------|
| Styczeń  | 1 236 177,93 zł | 829 105,07 zł | +407 072,86 zł      |
| Luty     | 1 072 339,56 zł | 665 190,57 zł | +407 148,99 zł      |
| Marzec   | 682 563,74 zł   | 690 685,73 zł | -8 121,99 zł        |
| Kwiecień | 573 954,53 zł   | 468 819,56 zł | +105 134,97 zł      |

Łącznie faktury brutto za okres od stycznia do kwietnia 2026 r. wyniosły 3 565 035,76 zł. W analogicznym okresie 2025 r. było to 2 653 800,93 zł. Oznacza to wzrost o 911 234,83 zł, czyli około 34%.

**W przypadku kosztów niezależnych od Spółdzielni, takich jak energia, gaz, woda, ścieki, odpady i inne media, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych przewiduje krótszy termin zawiadomienia mieszkańców o zmianie opłat. Zawiadomienie powinno nastąpić co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.**

## Piknik sąsiedzki – spotkanie, które łączy mieszkańców



I Piknik Sąsiedzki na Przyczółku w 2025 roku cieszył się dużym zainteresowaniem mieszkańców.

W ubiegłym roku na placu zabaw obok boiska szkolnego odbył się I Piknik Sąsiedzki na Przyczółku. Wydarzenie cieszyło się dużym zainteresowaniem i zostało bardzo pozytywnie przyjęte przez mieszkańców. Na uczestników czekały atrakcje dla dzieci i dorosłych, w tym dmuchańce, animacje, pokazy, biblioteka terenowa, poczęstunek oraz możliwość obejrzenia wozu strażackiego.

Piknik pokazał, jak ważne są spotkania integrujące mieszkańców. Takie wydarzenia budują dobrą atmosferę na osiedlu, pomagają lepiej się poznać i przypominają, że Spółdzielnia to przede wszystkim ludzie.

Organizacja wydarzenia była możliwa dzięki wsparciu sponsorów i osób życzliwie zaangażowanych w przygotowania. Wsparli nas między innymi: SOB Inwestprojekt, sklep warzywny „Wiejski kącik” z ul. Ostrzyckiej, warzywniak „Krzysiu” z ul. Motorowej, Pani Bożena Ludwik, Pan Kossakowski oraz sklep Chorten przy ul. Żymirskiego.

Również w tym roku Zarząd będzie podejmował starania o pozyskanie dodatkowego wsparcia, aby wydarzenia sąsiedzkie mogły odbywać się bez obciążania budżetu mieszkańców, a jednocześnie dawały radość i zachęcały do spotkań.

## Zapraszamy na II Piknik Sąsiedzki na Przyczółku! 20 czerwca 2026 roku

**Szczegółowy program zostanie podany w osobnych komunikatach, na tablicach ogłoszeń, stronie internetowej Spółdzielni oraz w mediach społecznościowych.**

Naszą intencją jest integracja mieszkańców – tak, abyśmy nie byli dla siebie anonimowi. Wierzmy, że kiedy lepiej się poznamy, łatwiej będzie nam rozmawiać, współpracować i być wobec siebie bardziej życzliwymi na co dzień.

## Dane kontaktowe Spółdzielni

SM „Przyczółek Grochowski”  
ul. Ostrzycka 2/4, 04-035 Warszawa  
e-mail: spoldzielnia@pryzczolek.waw.pl

Sekretariat – Zarząd Spółdzielni  
i Rada Nadzorcza  
tel. 22 810 40 71 lub 531 930 765

Dział Techniczny  
tel. 22 810 16 55

Administrator Osiedla  
tel. 22 173 63 75

Dział Rozliczeń z Członkami i Księgowość  
tel. 22 813 00 16

Dział Członkowsko-Mieszkaniowy  
tel. 22 810 40 73

Ochrona Osiedla – Local Network  
tel. 22 299 08 00

## Terminy przyjęć interesantów

### Sekretariat, Dział Techniczny i Administrator:

poniedziałek: 9:00–18:00  
wtorek–czwartek: 8:00–16:00  
piątek: 8:00–15:00

### Dział księgowości

poniedziałek: 9:00–18:00  
wtorek: 8:00–16:00  
środa: dzień bez przyjęć interesantów  
czwartek: 8:00–16:00  
piątek: dzień bez przyjęć interesantów

### Dział Członkowsko-Mieszkaniowy:

poniedziałek: 9:00–18:00  
wtorek: 11:00–16:00  
środa: 9:00–13:00  
czwartek–piątek: nieczynne

### Jak zgłaszać sprawy do Spółdzielni?

Zgłoszenia powinny być możliwie konkretne. Należy podać adres, numer klatki, opis problemu, datę zauważenia usterki oraz – jeśli to możliwe – dokumentację fotograficzną. Ułatwia to szybsze skierowanie sprawy do właściwej osoby lub firmy wykonawczej. Mieszkańcy mogą zgłaszać awarie, sprawy techniczne, porządkowe, związane z zielenią, bezpieczeństwem, opłatami oraz propozycjami działań społecznych.

Prezes i Członek Zarządu przyjmują interesantów po wcześniejszym ustaleniu terminu spotkania.  
Zapisy pod numerem 22 810 40 71 lub osobiście w sekretariacie.

### Ważne telefony

Telefon alarmowy 112 • Policja 997 • Straż Pożarna 998 • Pogotowie Ratunkowe 999 • Straż Miejska 986 • Pogotowie gazowe 992 • Pogotowie energetyczne 991 • Pogotowie ciepłownicze 993 • Pogotowie wodociągowo-kanalizacyjne 994