



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni 2025

Skład Zarządu

Stanisław Halicki

Prezes Zarządu

Bogumiła Szechnicka

*Zastępca Prezesa
Główny Księgowy*

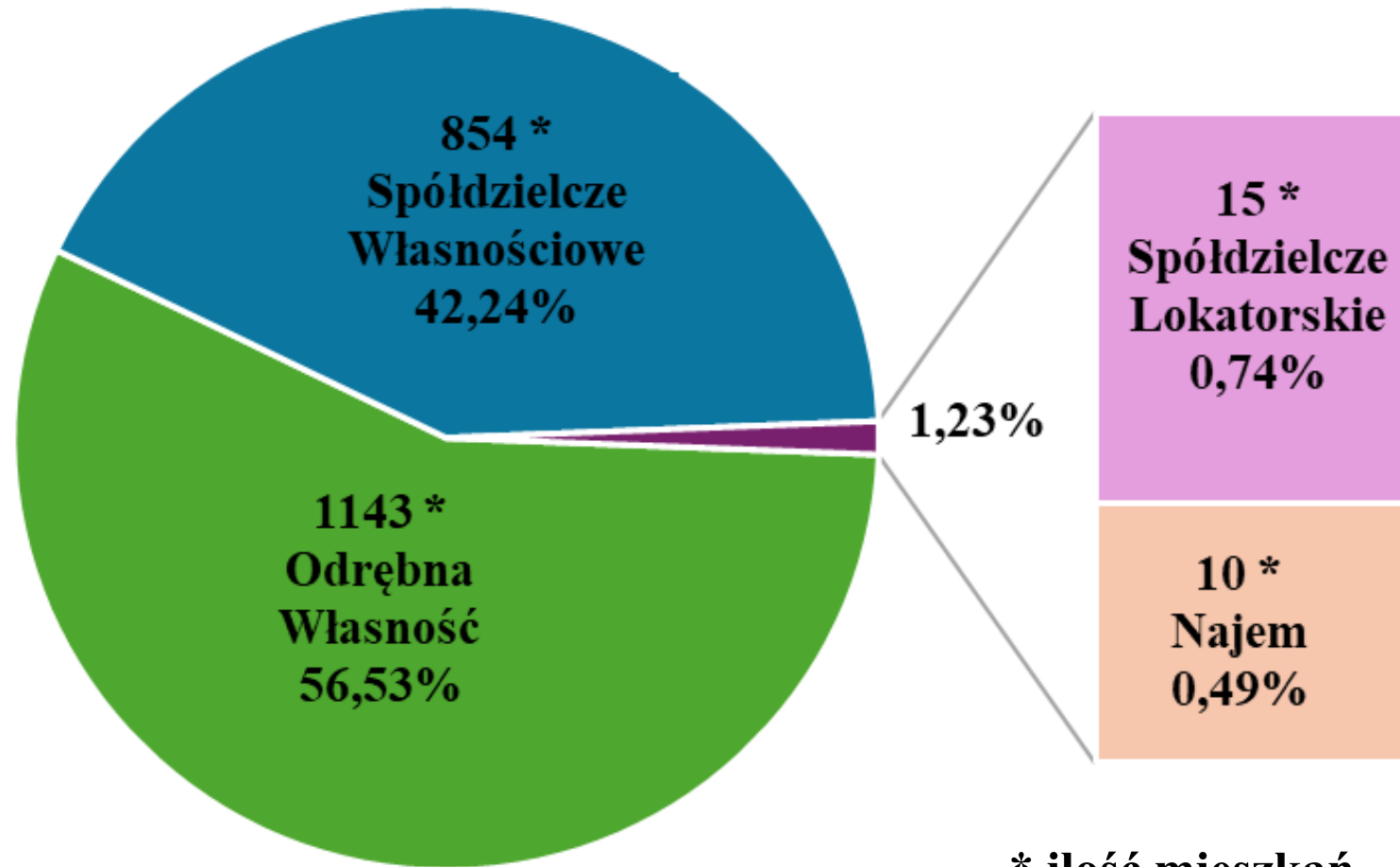
Beata Kowalczyk

Pełnomocnik Zarządu

Najważniejsze realizowane zadania

- Zapewnienie mieszkańcom podstawowych usług komunalnych: dostawy ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej, energii elektrycznej, wywozu nieczystości.
- Utrzymanie właściwego stanu sanitarno – porządkowego budynków i ich otoczenia.
- Utrzymanie sprawności wind, hydroforni, domofonów, pionów p-poz.
- Koszenie traw i utrzymania zieleni.
- Dokonywanie bieżących konserwacji, remontów budynków, urządzeń technicznych i instalacji.
- Likwidacja barier architektonicznych poprzez przebudowę wejść do klatek, montaż urządzeń dźwigowych.
- Monitorowanie zużycia mediów (z.w, c.w.u, c.o, energii elektrycznej).
- Usuwanie skutków dewastacji dokonywanych na zasobach spółdzielczych (m.in. napraw wind, małej architektury, zamków, szklenie okien, drzwi.)
- Estetyzacja otoczenia, wejścia do budynków.
- Windykacja należności.
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki, mającej wpływ na wysokość opłat za mieszkania.

Struktura zasobów



* ilość mieszkań

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Ilość członków spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.
– **2322 osób**

Ilość osób posiadających prawa do mieszkań
ale niebędących członkami – **97 osób**

W roku 2025 przekształconych zostało 5 lokali
mieszkalnych w prawo odrębnej własności

Liczba mieszkańców – **3675 osób**

Spółdzielnia Mieszkaniowa "NOWA"



Lista realizacji budynków:

- 1979 r. – 8 budynków
- 1980 r. – 16 budynków
- 1981/82 – 4 budynki
- 1989 r. – 1 budynek

Technologia wykonania – wielka płyta.

Budynki wysokie:

- Wk70 (Kesting): 1083 mieszkań – 53,6 %
- WWP + WWL: 719 mieszkań – 35,5 %

Budynki niskie:

- WWP + WBL – 220 mieszkań – 10,9 %

Opłaty za mieszkania

Eksploatacja	Fundusz remontowy	Eksploatacja domofonów	Opłata za wodomierze
Wywóz nieczystości stałych	Przedpłata na c.o. i c.w.u	Dźwigi	Energia elektryczna części wspólne
Zimna woda i ścieki	Opłaty za grunty	Fundusz likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych	



Eksploatacja

- Zarządzanie i administrowanie,
- Usługi porządkowe,
- Usługi dyspozytorskie,
- Obowiązujące przeglądy budowlane i techniczne,
- Serwis hydroforni i EuroCleanów,
- Pielęgnacja zieleni, przycinka i usuwanie drzew,
- Czyszczenie kanalizacji, dezynfekcja, deratyzacja i inne sanitarne,
- Ubezpieczenie nieruchomości – części wspólne,
- Bieżąca konserwacja i drobne naprawy,
- Rada Nadzorcza i Walne Zgromadzenie,
- Inne drobne: żarówki, kłódki, środki czystości.



Eksploatacja

Stawki opłat eksploatacyjnych w 2025 r. wynosiły:

- Ciągi – **3,45 zł/m²p.u.** (5 -11 kondygnacji WWP)
- Wysokie – **3,33 zł/m²p.u.** (11 kondygnacji Wk70)
- Niskie – **3,20 zł/m²p.u.** (5 kondygnacji)

Fundusz remontowy

Stawka w 2025 r. wynosiła 1,60 zł/m²p.u./m-c

z wyłączeniem nieruchomości Sportowa 71 i Sportowa 66-72 gdzie stawka to 1,40 zł/m²p.u./m-c

Opłata za wodomierze

Stawka **2,00 zł/wodomierz** od 01.09.2013 r.

Eksploatacja domofonów

Opłata **2,00 zł/m-c/mieszkanie** wprowadzono 01.01.2002 r.

Wywóz nieczystości stałych

Koszt niezależny od spółdzielni, ustalany na podstawie Uchwały Rady Miasta.
Aktualnie **44 zł/os/m-c.**

Przedpłata na c.o. i c.w.u.

Opłaty związane z dostarczonym ciepłem na ogrzewanie mieszkań i podgrzew ciepłej wody są zaliczkowe i rozliczane po okresie rozliczeniowym (lipiec ub.r. – czerwiec b.r.)

Dźwig osobowy, osobowo – towarowy

- odpis na fundusz remontowy dźwigów – **0,34 zł/m²/p.u./m-c** od 01.06.2023 r.
- opłata eksploatacyjna dźwigów: – **0,27 zł/m²/p.u./m-c** od 01.06.2023 r.

Zimna woda i ścieki

Opłata obowiązuje mieszkańców wg zużycia i jest niezależna od spółdzielni. Ustala ją MPWiK. Obecnie jest ustalona na 3 lata i wynosi:



2025: gospodarstwa domowe **16,95 zł/m³** brutto, lokale użytkowe **16,99 zł/m³** brutto.

2026: gospodarstwa domowe **18,64 zł/m³** brutto, lokale użytkowe **18,70 zł/m³** brutto.

2027: gospodarstwa domowe **19,47 zł/m³** brutto, lokale użytkowe **19,52 zł/m³** brutto.

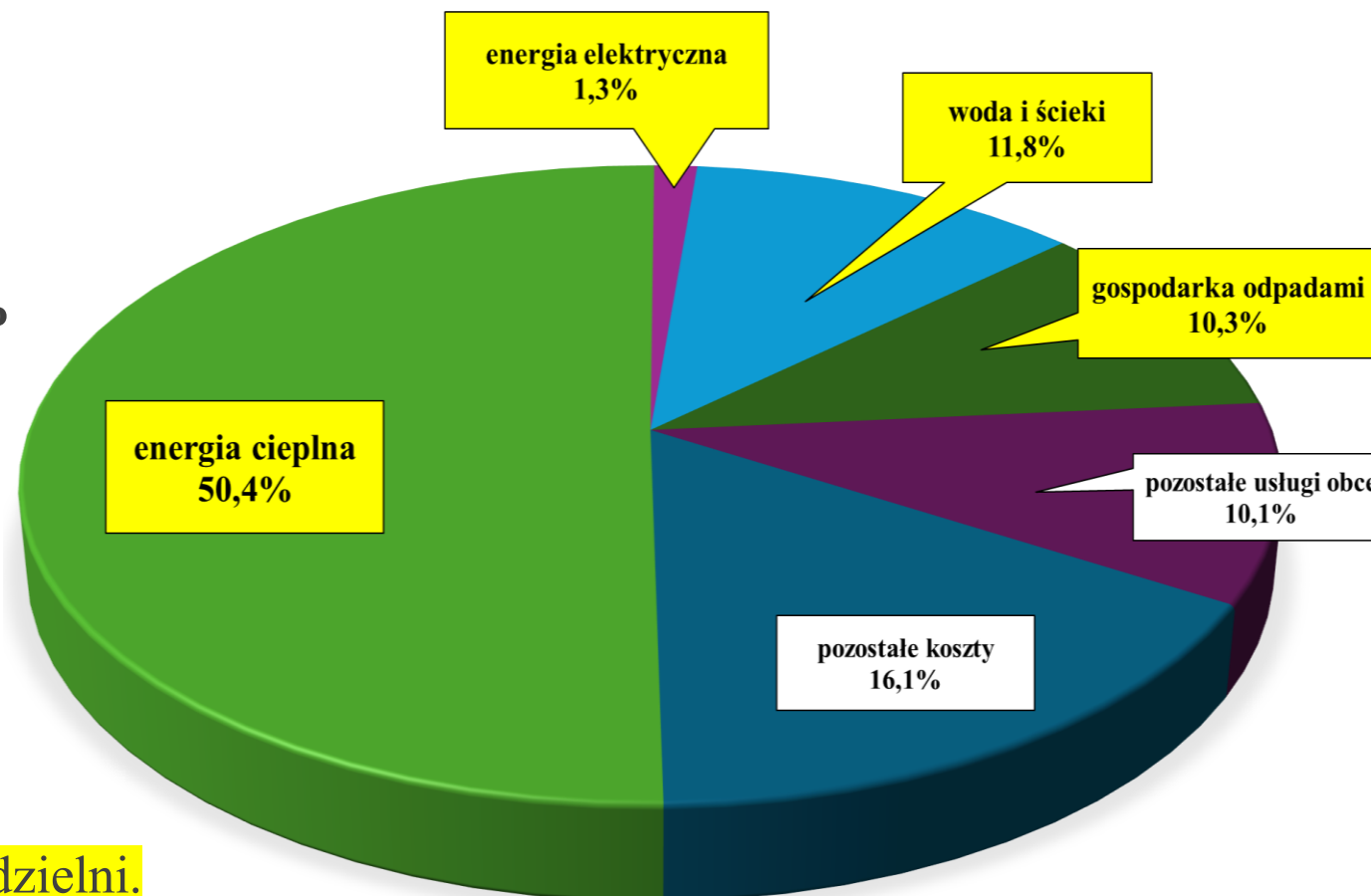
Fundusz likwidacji barier architektonicznych dla osób niepełnosprawnych

Stawka **5 zł/lokal/m-c** obowiązuje od 01.10.2017 r.

Koszty GZM

Media stanowią 73,86 % całkowitych kosztów GZM wynoszących 18 883 179,38 zł

- Ciepła woda użytkowa i centralne ogrzewanie 9 515 283,88 zł – 50,4 %
- Zimna woda 2 235 749,15 zł – 11,8 %
- Energia elektryczna (cz. wspólne) 244 685,75 zł – 1,3 %
- Wywóz odpadów komunalnych 1 951 708,00 zł – 10,3 %



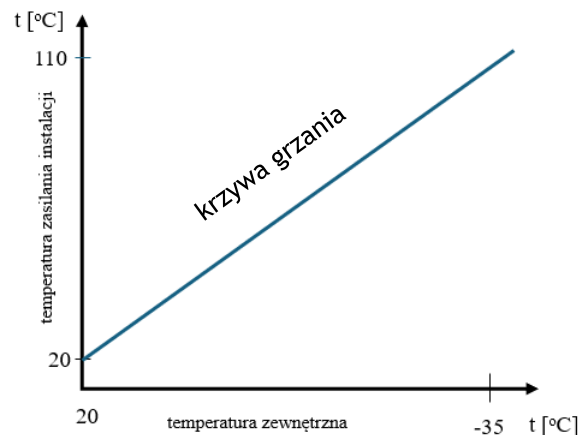
Są to koszty mediów niezależne od Spółdzielni.

Energia ciepła



Działania spółdzielni:

- termomodernizacja
- wymiana 26 węzłów płaszczowo – rurowych na węzły kompaktowe płytowe (2011 r.)
- korekta mocy zamówionej na c.o. i c.w.u.
- magnetyzery uzdatniające wodę
- indywidualne ustalanie krzywej grzania w poszczególnych budynkach



- obniżenia nocne: 19°C i 45°C c.w.u.
- automatyzacja pogodowa
- regulacje hydrauliczne c.o.
- Wymiana zaworów podpionowych

Termomodernizacja

Zalety:

- Niższe opłaty za ciepło (>25%).
- Mieszkania zyskują na wartości dzięki wyższej klasie energetycznej.
- Lepszy komfort użytkowania.
- Poprawia się mikroklimat wewnątrz co pozytywnie wpływa na zdrowie użytkowników.
- Skutecznie eliminuje przecieki i przemarzanie ścian.

Jak oszczędzać ciepło



Temperatura w pokoju dziennym

Pozycja 3 na termostacie odpowiada stałej temperaturze w pomieszczeniu na poziomie 21°C.

Taką temperaturę najczęściej zaleca się w salonie czy kuchni.



Ustawienie nocne

Aby zaoszczędzić maksymalną ilość energii, warto w nocy obniżyć temperaturę w kuchni czy sypialni. Jeżeli chcesz uzyskać niższą temperaturę w sypialni, ustaw korpus głowicy na pozycję 2. Takie ustawienie odpowiada około 16°C.

Obniżenie temperatury o 1°C pozwala zaoszczędzić 6 % energii



Temperatura w łazience

Jeśli chcesz uzyskać wyższą temperaturę w pomieszczeniu, np. w łazience, ustaw korpus głowicy na pozycję 4.

Takie ustawienie odpowiada około 24°C.



Darmowe ciepło

Promieniowanie słoneczne, urządzenia kuchenne, oświetlenie elektryczne, większa niż zwykle liczba osób w pomieszczeniu, telewizja itd. są dodatkowymi źródłami ciepła, przez co przyczyniają się do zwiększenia temperatury. Jest to określane mianem zysków ciepła. Termostat grzejnikowy automatycznie reaguje na zyski ciepła zmniejszając dopływ ciepła doprowadzanego do grzejnika. Gdy zyski ciepła ulegają zmniejszeniu, termostat automatycznie otwiera zawór i grzejnik nagrzewa się.



Wentylacja

W trakcie sezonu grzewczego okna powinny być otwierane na krótko, jedynie w celu doprowadzenia świeżego powietrza do pomieszczenia.

W czasie wietrzenia pomieszczeń, głowica powinna być ustawiona na 0 lub *.



Nie zakrywaj kaloryfera i głowicy

Nie zastawiaj kaloryferów meblami, ani nie zasłaniaj ich niczym innym, (np. zasłonami czy praniem). Dzięki temu ciepło bez problemu będzie rozchodzić się po całym mieszkaniu.

Jak oszczędzać wodę

ZAMONTUJ PERLATOR



Zainstaluj perlatory w kranach.

Perlator to specjalna nakładka o kształcie pierścienia i strukturze sitka, którą mocuje się u wylotu kranu lub prysznica w celu oszczędzania wody.



WYŁĄCZAJ WODĘ
PODCZAS MYCIA

Zakręcaj kran podczas mycia rąk i zębów.

Podczas wykonywania codziennych czynności wiele osób korzysta z bieżącej wody. Tymczasem zakręcając wodę podczas 4-minutowego mycia zębów można zmniejszyć użycie wody nawet o 20 litrów.



Wybierz prysznic
zamiast długiej kąpieli

Prysznic zamiast wanny.

Podczas kąpieli pod prysznicem zużywa się o połowę mniej wody niż podczas kąpieli w wannie. Duża wanna mieści nawet 200 litrów wody, zatem przy jednej kąpieli można zaoszczędzić nawet 100 litrów wody.



NIE MYJ NACZYŃ
POD BIEŻĄCĄ WODĄ

Nie myj naczyń pod bieżącą wodą.

Podczas ręcznego zmywania nie korzystaj z bieżącej wody. Naczynia można umyć w zlewie dwukomorowym. Wystarczy napełnić jedną komorę wodą z płynem i w niej umyć naczynia, a w drugiej spłukać pod delikatnym strumieniem.



Uruchamiaj tylko
pełną pralkę i zmywarke

Uruchamiaj tylko pełną pralkę i zmywarke.

Pralkę i zmywarke uruchamiaj dopiero kiedy są pełne. Jeśli kupujesz nowy sprzęt AGD zwróć uwagę nie tylko na klasę energetyczną urządzenia ale także na to, czy posiada ono ECO programy skracające proces mycia lub prania, oraz zmniejszające zużycie wody.



WYMIENIAJ
NIESPRAWNE
URZĄDZENIA

Unikaj ciekących kranów i spłuczek.

Regularnie wymieniaj zużyte uszczelki. Sprawdzaj wszystkie węże, złącza i baterie pod kątem wycieków. Nawet drobne, ale długotrwałe przecieki powodują duże straty wody, a tym samym pieniędzy. Kapiąca woda z kranu to strata rzędu 4 l/h, tj. 35m³ w roku.



MONTUJ
OSZCZĘDNE
SPŁUCZKI

Zmień spłuczkę na model z opcją mniejszego spłukiwania.

Właściwy dobór zbiornika WC pozwoli na zachowanie higieny przy minimalnym zużyciu wody.

Energia elektryczna

Działania spółdzielni:

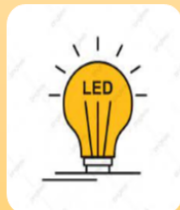
- wymiana żarówek na lampy LED
- czujniki ruchu na klatkach schodowych
- czujniki zmierzchu
- wyłączniki LED w piwnicach
- automatyka hydroforni
- wymiana wind



lampy LED charakteryzują się:

- naturalnym oddawaniem barw
- niskim poziomem nagrzewania się
- żywotnością do 100 tys godzin
- wysoką energooszczędnością (80-90 % niższy pobór energii niż przy żarówkach żarowych)

Jak oszczędzać energię elektryczną



Wymień tradycyjne i kompaktowe żarówki na energooszczędne modele LED-owe. Żarówki LED zużywają 80% prądu mniej od tradycyjnych. Ponadto światło należy zapalać tylko tam, gdzie przebywamy. Nowoczesnemu oświetleniu LED nie szkodzi częste wyłączenie i włączanie.



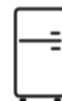
Przy zakupie nowego sprzętu AGD (szczególnie lodówki, pralki lub zmywarki) czytaj etykiety i wybieraj sprzęt klasy minimum A⁺, pozwalający na długofalowe oszczędności.



Włączaj tylko zapełnioną pralkę i zmywarkę. Gdy musisz wstawić mniejszą zawartość korzystaj z odpowiednich programów. Staraj się korzystać z najniższej możliwej temperatury. Wybieraj energooszczędne programy.



Jeśli nie korzystasz z urządzenia odłącz je od prądu. Pamiętaj by wyciągnąć z gniazdka ładowarkę, której nie używasz. Nie pozostawiaj sprzętu typu telewizor, kino domowe, sprzęt audio czy laptop w trybie czuwania. Świecąca dioda oznacza, że nadal zużywa on energię.



Regularnie rozmrażaj lodówkę. Już 5mm lodu oznacza wzrost zużycia energii o 20%. Dopasuj temperaturę do stopnia wypełnienia lodówki i unikaj długiego i częstego otwierania urządzenia. Nie wstawiaj do lodówki ciepłych potraw. Ustaw lodówkę daleko od urządzeń wydzielających ciepło (np. grzejnik, kuchenka czy zmywarka) i co najmniej 10 cm od ścian.

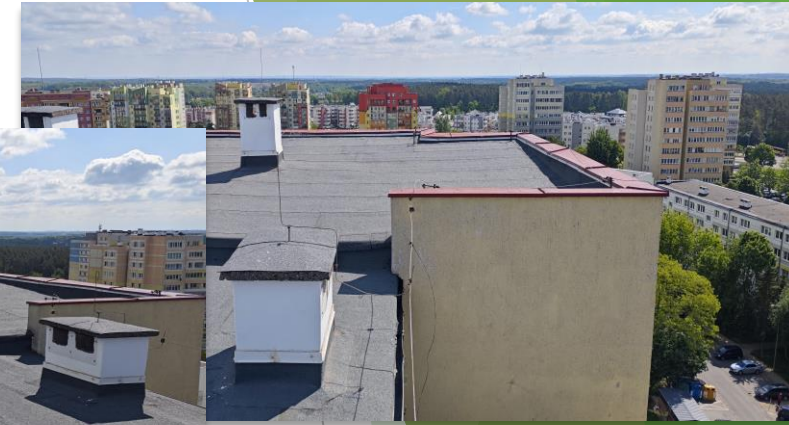


Podczas odkurzania reguluj moc pracy urządzenia, zwiększając ją do maksimum tylko wtedy, gdy na mniejszej mocy odkurzacz sobie nie radzi. Regularnie opróżniaj odkurzacz. Gdy jest on całkowicie zapełniony, zużycie energii rośnie o ok. 50%

Prace remontowe w 2025 r.

Prace remontowe w 2025 r.

Remonty pokryć dachowych



Prace remontowe w 2025 r.

Domofony

Zmiana instalacji z analogowych na cyfrowe na budynkach:

- Sportowa 50-56
- Sportowa 58-64
- Sportowa 66-72



Prace remontowe w 2025 r.

System zamontowany na budynkach:

- Żurawia 11-29
 - Krucza 2-10
 - Krucza 12-30
- } 487 mieszkańców

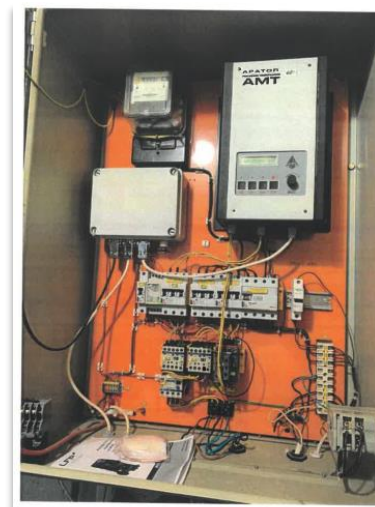
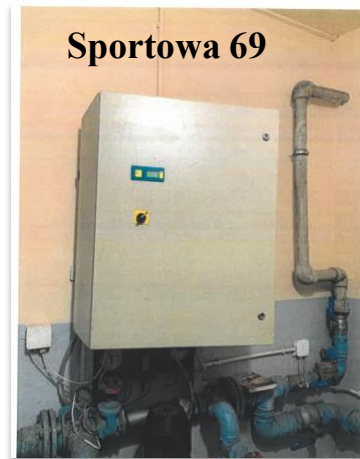
Serwisowanie i remonty EuroCleany



- Skuteczna profilaktyka w walce z bakteriami Legionella pneumophila poprzez ograniczenie warunków życiowych dla mikroorganizmów.
- Filtracja związków żelaza, manganu i substancji nierozpuszczalnych.
- Zapobieganie powstawania osadów oraz biofilmu.
- Dodatkowa dezynfekcja obiegu ciepłej wody użytkowej.

Prace remontowe w 2025 r.

Serwis hydrofornii



Prace remontowe w 2025 r.

Malowanie klatek

Żurawia 25



Żurawia 27



Żurawia 29



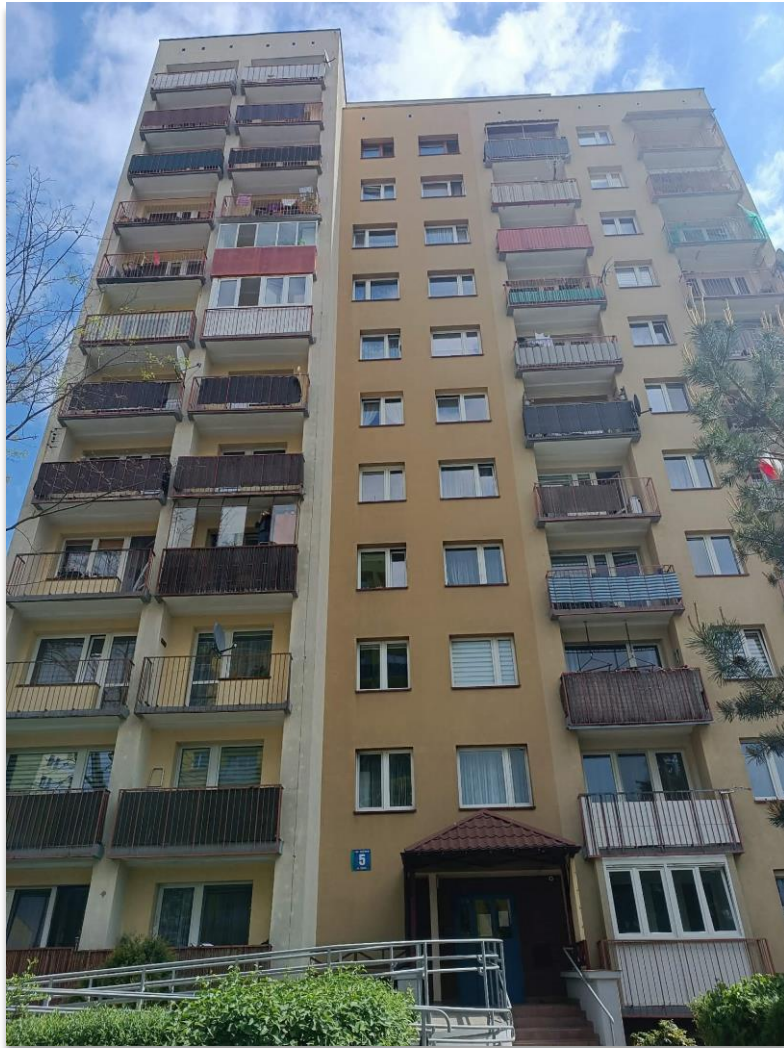
Prace remontowe w 2025 r.

Modernizacja chodników



Prace remontowe w 2025 r.

Remont balkonów Sowia 5



Prace remontowe w 2025 r.

Renowacja części elewacji



Prace remontowe w 2025 r.

Montaż oświetlenia w łącznikach

Krucza



Żurawia



Prace remontowe w 2025 r.

Wymiana dźwigów

Krucza 47



Zurawia 27



Prace remontowe w 2025 r.

Dźwigi – planowane do wymiany

L.p.	Adres dźwigu	Data oddania budynku m-c/rok	Dźwigi		Data modernizacji m-c/rok		Uwagi
			O	T	O	T	
1	2	3	4	5	6	7	
1	Krucza 2	07.1979 r.	O	—	03.2001 r.	—	
2	Krucza 4	07.1979 r.	O	—	11.2011 r.	—	
3	Krucza 6	07.1979 r.	O	—	11.2005 r.	—	
4	Krucza 8	07.1979 r.	O	—	05.2004 r.	—	
5	Krucza 10	07.1979 r.	O	—	07.2012 r.	—	
6	Krucza 12	01.1980 r.	O	—	04.2012 r.	—	
7	Krucza 14	01.1980 r.	O	—	11.2014 r.	—	
8	Krucza 16	01.1980 r.	O	—	09.2015 r.	—	
9	Krucza 18	01.1980 r.	O	—	11.2015 r.	—	
10	Krucza 20	01.1980 r.	O	—	12.2018r	—	
11	Krucza 22	03.1980 r.	O	—	11.2019 r	—	
12	Krucza 24	03.1980r	O	—	10.2021 r.	—	
13	Krucza 26	03.1980r	O	—	12. 2022 r.	—	
14	Krucza 28	03.1980 r	O	—	12.2023 r.	—	
15	Krucza 30	03.1980 r.	O	—	02.2007 r.	—	
16	Krucza 47	04.1980 r.	O	T	01.2025 r.	11.2003 r.	
17	Krucza 48	06.1979 r.	O	T	10.2014 r.	11.2003 r.	
18	Krucza 49	03.1980 r.	O	T	09.2016 r.	10.2002 r.	
19	Krucza 50	07.1980 r.	O	T	11.2022 r.	11.2005 r.	
20	Krucza 51	01.1980 r.	O	T	11.2013 r.	05.2004 r.	
21	Sowia 1	05.1979 r.	O	T	08.2002 r.	12.2024 r	
22	Sowia 2	01.1979 r.	O	T	03.2001 r.	01.2007 r.	
23	Sowia 3	07.1979 r.	O	T	11. 2019 r	08.2003 r.	
24	Sowia 4	07.1979 r.	O	T	09.2015 r.	12.2001 r.	
25	Sowia 5	01.1980 r.	O	T	12. 2018 r.	10.2002 r.	

L.p.	Adres dźwigu	Data oddania budynku m-c/rok	Dźwigi		Data modernizacji m-c/rok		Uwagi
			O	T	O	T	
1	2	3	4	5	6	7	
26	Sportowa 69	10.1989 r.	O	T	09. 2020 r	11.2005 r.	
27	Sportowa 71	10.1980 r.	O	T	10.2013 r.	07.2004 r.	
28	Sportowa 73	09.1980 r.	O	T	10.2001 r.	01.2007 r.	
29	Żurawia 11	1983 r.	O	—	11.2023 r.	—	
30	Żurawia 13	1983 r.	O	—	<i>bez modernizacji</i>	—	
31	Żurawia 15	1983 r.	O	—	06.2016 r.	—	
32	Żurawia 17	1983 r.	O	—	07.2016 r.	—	
33	Żurawia 19	1983 r.	O	—	11.2017 r.	—	
34	Żurawia 21	1983 r.	O	—	12.2017 r.	—	
35	Żurawia 23	07.1982 r.	O	—	11.2010 r.	—	
36	Żurawia 25	07.1982 r.	O	—	<i>bez modernizacji</i>	—	
37	Żurawia 27	07.1982 r.	O	—	01.2025 r.	—	
38	Żurawia 29	07.1982 r.	O	—	11.2005 r.	—	
39	Żurawia 31	07.1979 r.	O	—	11.2021 r.	—	
40	Żurawia 33	07.1979 r.	O	—	12.2023 r.	—	
41	Żurawia 35	07.1979 r.	O	—	11.2019 r.	—	
42	Żurawia 37	07.1979 r.	O	—	12.2002 r.	—	
43	Żurawia 38	09.1980 r.	O	T	12.2024r	12.2003 r.	
44	Żurawia 39	06.1983 r.	O	T	06.2009 r.	<i>bez modernizacji</i>	
45	Żurawia 41	09.1980 r.	O	T	<i>bez modernizacji</i>	07.2004 r.	

Prace remontowe w 2025 r.

Podnośniki dla niepełnosprawnych

L.p.	Lokalizacja	Usytuowanie	Data uruchomienia	koszt brutto [zł]
1	Krucza 50	wewnątrz	16.10.2017	27 324 zł
2	Sowia 4	na zewnątrz	16.10.2017	30 888 zł
3	Sportowa 71	na zewnątrz	16.10.2017	30 888 zł
4	Krucza 51	wewnątrz	21.08.2018	26 460 zł
5	Żurawia 25	wewnątrz	11.09.2018	28 512 zł
6	Krucza 14	wewnątrz	18.07.2019	27 864 zł
7	Sportowa 69	wewnątrz	18.07.2019	25 704 zł
8	Krucza 28	wewnątrz	28.11.2022	35 200 zł
9	Krucza 48	wewnątrz	21.09.2023	38 016 zł
10	Krucza 47	wewnątrz	22.12.2023	37 800 zł
11	Krucza 49	wewnątrz	31.05.2024	38 664 zł
12	Sowia 2	na zewnątrz	30.12.2024	48 060 zł
13	Sowia 3	na zewnątrz	21.10.2025	42 120 zł
14	Żurawia 15	na zewnątrz	20.12.2025	45 684 zł



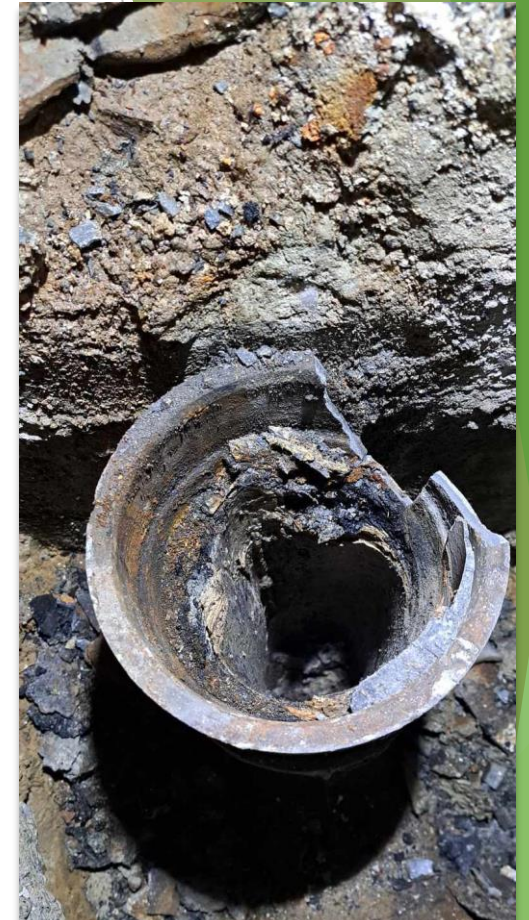
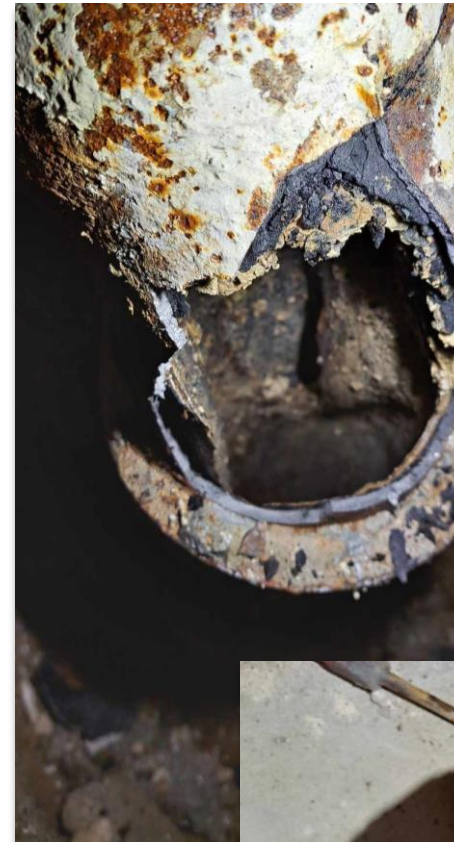
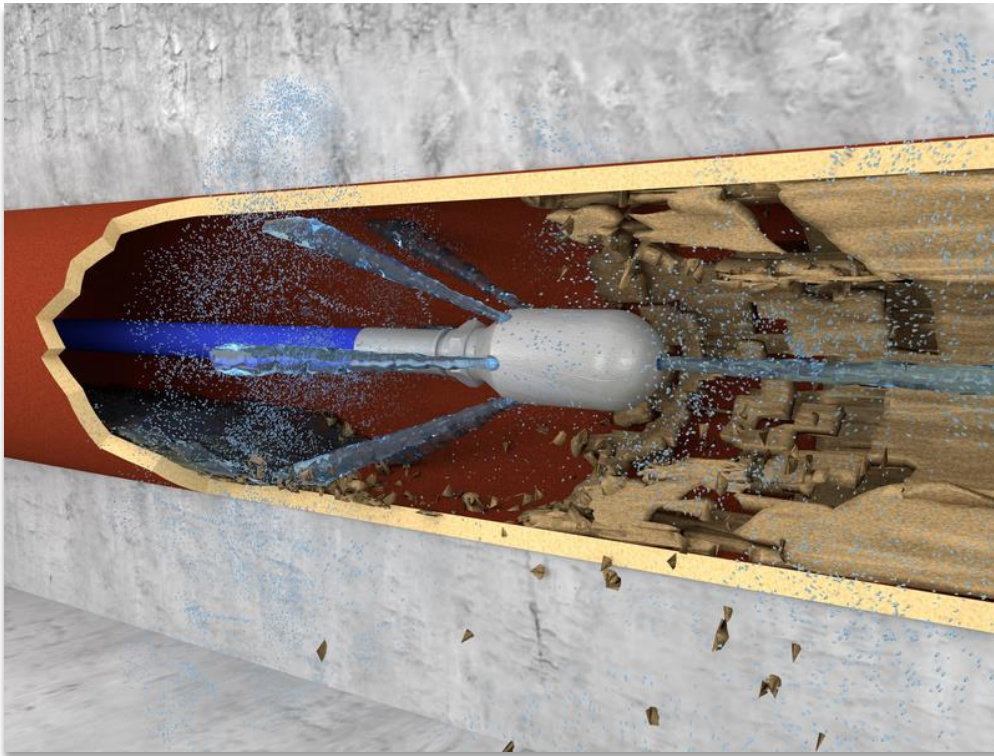
Żurawia 15



Prace remontowe w 2025 r.

Czyszczenie kanalizacji (piony i poziomy)

- Sowia 3 – 10 pionów
- Krucza 47 – 12 pionów
- Żurawia 38 – 10 pionów



Budynki z podwieszaną kanalizacją w piwnicy

- Sportowa 69
- Sportowa 73
- Żurawia 41
- Żurawia 39
- Krucza 48
- Sowia 1
- Sowia 5
- Krucza 51



PROSZĘ

NIE WRZUCAĆ ŚMIECI DO TOALETY



W związku z licznymi przypadkami zablokowania pionów i poziomów kanalizacyjnych Spółdzielnia prosi wszystkich mieszkańców o niewrzucanie poniższych rzeczy do toalety:

- środki higieniczne i opatrunki,
- chusteczki nawilżane i ręczniki papierowe,
- odpadki kuchenne,
- tłuszcze i oleje,
- papierosy, torebki po herbacie,
- torebki foliowe, itp.

Wrzucanie śmieci powoduje zablokowanie rur kanalizacyjnych budynku, co skutkuje nieprzyjemnym zalaniem mieszkań, szczególnie położonych na parterze, oraz zanieczyszczenie piwnic fekaliami. Taki stan powoduje wysokie koszty z tytułu odszkodowań.



Ogólna ocena stanu technicznego budynków i infrastruktury

- Zasoby mieszkaniowe jakościowo i estetycznie są oceniane przez Lustratora jako dobre i nie ma wyraźnych śladów degradacji budynków i otoczenia.
- Do ponownej termomodernizacji są przeznaczone budynki Sportowa 71 i Sportowa 66-72. Są to budynki ocieplane w latach 1997 – 2000 generujące większe zużycie ciepła. Ich koszt ocieplenia wraz z dokumentacją techniczną, audytami i innymi pracami przygotowawczymi w cenach aktualnych to koszt ok. 3,6 mln zł.
- W okresie prac remontowo ociepleniowych, tj. w latach 2004-2025 r., zostały takie prace wykonane na 27 budynkach. Poniesiono ogólne nakłady w kwocie **28 140 760 zł** (w tym na balkony **3 306 112 zł**). Uzyskano kwotę z premii termomodernizacyjnej w wysokości **4 158 886,03 zł**. Skorzystano z kredytów przeznaczonych na ten cel w wysokości **18 695 511,33 zł** i na dzień 31.12.2025 r. wszystkie spłacono.



Eksploatacja – Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

W 2025 roku obowiązywały poniższe stawki eksploatacyjne:

- **Ciągi – 3,45 zł/m²p.u.** (*Żurawia 1-37, Krucza 2-46*)
- **Wysokie – 3,33 zł/m²p.u.** (*Żurawia 38-41, Sportowa 69-73, Krucza 47-51; Sowiec 1-5*)
- **Niskie – 3,20 zł/m²p.u.** (*Sportowa 50-72, Sowiec 6-24*)

Wysokość stawek eksploatacyjnych pozwoliła w całości pokryć koszty eksploatacyjne całego roku.

Działalność finansowa

Pozostałe koszty niezależne od spółdzielni, tj. usługi, media, i inne, przy zapowiadanych wzroście cen zostały właściwie skalkulowane i również pozwoliły na pokrycie tych kosztów.

Wynik osiągnięty na działalności (GZM) w wysokości – **381 245,20 zł**

Ponieważ działalność na GZM nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, osiągnięte wyniki na nieruchomościach, na podstawie uchwały Walnego Zebrania, zostaną w całości przeksięgowane na rozliczenia międzyokresowe (konta 845 i 647)

Wyniki osiągnięte na pozostałej działalności:

- Lokale użytkowe – **48 613,20 zł**
- Garaże – **4 421,99 zł**
- Pozostała działalność spółdzielni – **54 294,39 zł**

Ogółem uzyskano wynik brutto na całej działalności eksploatacyjnej w kwocie **488 574,80 zł.**

Z działalności opodatkowanej osiągnięto wynik brutto **102 907,59 zł.**

Po zapłaceniu podatku od osób prawnych w wysokości 31 282,00 zł wynik netto wynosi **71 625,59 zł.**

Działalność remontowa

Spółdzielnia posiada następujące fundusze:

- Remontowy
- Remontowy dźwigów
- Wymiany wodomierzy
- Likwidacji barier architektonicznych

Na wszystkie fundusze osiągnięto wpływ w wysokości **2 766 532,23 zł** z tytułu odpisów na fundusze.

Poniesiono wydatki w wysokości **1 869 935,78 zł**, w tym z funduszu:

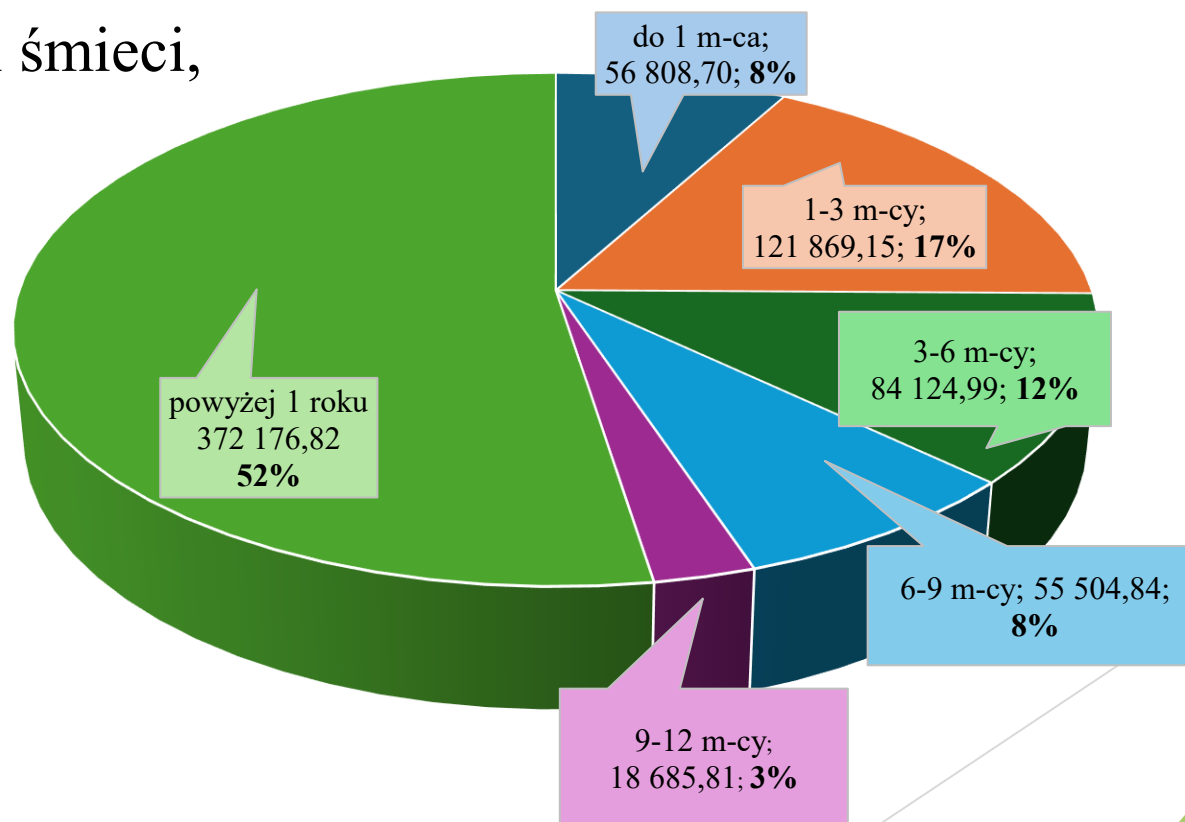
- remontowego **1 142,5 tyś zł** (m.in. malowanie klatki schodowej 144 tyś zł, remont chodników 61 tyś zł, naprawa dachów 246,5 tyś zł, renowacja części elewacji 277 tyś zł.)
- remontów dźwigów **318,2 tyś zł** (wymiana dźwigów)
- wymiany wodomierzy **176 tyś zł** (spłata raty za wymianę wodomierzy)
- likwidacji barier architektonicznych **207,2 tyś zł** (zakup i montaż podnośników dla osób niepełnosprawnych, wykonanie podjazdu do budynku)

Realizacja poszczególnych funduszy remontowych przebiegła zgodnie z przyjętymi planami wpływów i wydatków z tych funduszy.

Windykacja

Łącznie stan wymagalnego zadłużenia na lokalach mieszkalnych z tytułu czynszu, wody i śmieci, na dzień 31.12.2025 wynosił 709 170,31 zł

długość zadłużenia	kwota	liczba dłużników	% ogólnej kwoty zadłużenia
do 1 m-ca	56 808,70	273	8,01%
1-3 m-cy	121 869,15	95	17,18%
3-6 m-cy	84 124,99	25	11,86%
6-9 m-cy	55 504,84	10	7,83%
9-12 m-cy	18 685,81	2	2,63%
powyżej 1 roku	372 176,82	22	52,48%
	709 170,31	427	100,00%



Windykacja

Działania podjęte w 2025 roku

- W okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025 spółdzielnia skierowała do sądu **18 spraw** o zapłatę, na łączną kwotę **189 884,16 zł**.
- Wobec dłużników z zaległością 12 m-cy i powyżej prowadzone są postępowania sądowe lub toczą się postępowania egzekucyjne.
- W okresie całego roku do egzekucji komorniczej przekazano **28 spraw** na łączną kwotę **229 226,85 zł** i otrzymano od komorników kwotę **105 669,67 zł**.
- **280** mieszkańców skorzystało z dodatków mieszkaniowych w kwocie **94 949,41 zł**.
- W kwietniu, lipcu i październiku w gablotach na poszczególnych budynkach zostały umieszczone informacje o ogólnym stanie zadłużenia i liczbie osób posiadających zadłużenie.
- W czerwcu do wszystkich lokatorów posiadających zadłużenie powyżej 100 zł zostały wysłane potwierdzenia sald wg stanu zadłużenia na dzień 31.05.2025, natomiast w grudniu wszyscy lokatorzy otrzymali potwierdzenia sald wg stanu na dzień 30.11.2025.