

**SPRAWOZDANIE**  
**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu**  
**z działalności za 2025 rok.**

W okresie od 01.01. do 31.12.2025r Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu prowadził działalność w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego oraz Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2025 pracował w następującym składzie osobowym:

- Mirosław Kacianowski                    - Prezes Zarządu
- Tomasz Kucharski                        - Członek Zarządu.

W omawianym okresie odbyło się 35 posiedzeń Zarządu Spółdzielni, na których podjęto 53 uchwały oraz wiele decyzji obejmujących zagadnienia wszystkich rodzajów działalności prowadzonych w Spółdzielni.

Największa liczba uchwał i decyzji dotyczyła spraw członkowsko-mieszkaniowych w ramach których dokonano :

- 38 przyjęć w poczet członków osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych i garaży w zasobach Spółdzielni,
- 50 wykreśleń z rejestru członków Spółdzielni  
w tym :
  - \*41 członków zamieszkałych, którzy zbyli lokale mieszkalne lub garaże,
  - \*9 członków z powodu zgonu.

Zarząd Spółdzielni w 2025 roku w ramach spraw członkowsko-mieszkaniowych stwierdził dokonanie transakcji na rynku wtórnym dotyczących :

- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do 32 lokali mieszkalnych,
- nabycia prawa odrębnej własności do 15 lokali mieszkalnych,
- nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do 1 garażu,
- nabycie prawa odrębnej własności do 1 garażu.

W 2025r Zarząd dokonał 4 przekształceń praw do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności z tego:

- 1 lokal mieszkalny z lokatorskiego prawa do lokalu,
- 3 lokale mieszkalne ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

W ramach działalności w roku 2024, Zarząd podpisał umowy:

- z firmą Usługowy Zakład Blacharsko – Dekarski Andrzej Przybyła na wykonanie pokrycia dachu z papy termozgrzewalnej oraz wymiany obróbek blacharskich na dachu budynku Mickiewicza 20 klatka AB,
- z firmą „Newtech” ul. Lucjana Rydla 93/24 w Szczecinie. Przedmiotem umowy są stałe, comiesięczne usługi konserwacji automatyki węzłów cieplnych znajdujących się w budynkach Spółdzielni,
- z firmą TERMEX – FIBER Sp. z o.o. ul. Królowej Jadwigi 15 Białogard na docieplenie stropodachu budynku mieszkalnego położonego przy ul. Mickiewicza 18,
- z firmą Remontowo – Budowlaną Tomasz Ragiel na wymianę drzwi wejściowych do poszczególnych pomieszczeń w budynku administracyjno – biurowym. W ramach umowy oprócz wymiany drzwi przewidziano także demontaż istniejących drzwi, przygotowanie otworów, utylizację starej stolarki i gruzu,
- z firmą „Techem” Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. na dzierżawę i rozliczenie podzielników kosztów centralnego ogrzewania. W ramach umowy Techem zobowiązuje się oddać w dzierżawę podzielniki kosztów ogrzewania, wykonać demontaż starych podzielników, zamontować nowe podzielniki radiowe oraz dokonać rejestracji, odczytu i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- z firmą PHU Dominik Jakubowski ul. Bydgoska 12a w Złocięncu na wykonanie remontu budynku weterynarii przy ul. Zwycięstwa 3,
- z firmą Piekarnia – Cukiernia s.c. Iwona i Kazimierz Pokutyńscy na dzierżawę terenu pod chlebotat,

- najmu lokalu użytkowego (po gabinecie lekarskim państwa Szust) z panią Malwiną Toś prowadzącą gabinet kosmetyczny,
- najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. Wyzwolenia 3 z panem Jakubem Przybyłą na prowadzenie zakładu fotograficznego,
- najmu komórki lokatorskiej (piwnicy) ZWP 3 klatka C.

Poza sprawami członkowsko – mieszkaniowymi Zarząd Spółdzielni w 2025 roku zajmował się bieżącą działalnością finansowo – gospodarczą w zakresie której :

- realizowano założenia planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni na 2025 rok,
- zatwierdzono stawki podatku od nieruchomości na podstawie Uchwały Nr XVII/182/2025 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 25 września 2025r. Nowe stawki obowiązują od dnia 01 stycznia 2026r,
- zatwierdzono stawki najmu dla lokali użytkowych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS,
- przyjęto wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. Obr. Westerplatte 3 (gabinet lekarski Haliny i Zenona Szust),
- przyjęto upoważnienie Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych upoważniające pana Waldemara Marczyka do przeprowadzenia lustracji ustawowej w Spółdzielni,
- zatwierdzono sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2024,
- zatwierdzono % udział do wyliczenia opłaty za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych obowiązujący od dnia 01.08.2025r,
- zarządzono wykonanie w Spółdzielni inwentaryzacji rocznej za 2025r ,
- zatwierdzono wysokość abonamentu za liczniki główne do rozliczenia wody za 2024r,
- zatwierdzono zestawienie składników opłat najmu pomieszczeń dodatkowych (komórki lokatorskie) na podstawie umów zawartych z lokatorami obowiązujące od 01.01.2025r,

- zatwierdzono plan amortyzacji na 2025r,
- zatwierdzono naliczenie odpisu świadczeń socjalnych,
- zwołano Walne Zgromadzenie Członków i zaproponowano porządek obrad Zgromadzenia,
- zakupiono (spośród 3 złożonych ofert ) od firmy Korbanek Sp. z o.o.:
  - ciągnika o mocy ok. 50KM z możliwością montażu pługa do odśnieżania i piaskarki.
  - przyczepy samowładowczej o nośności 3-4 tony,
  - pługa do odśnieżania oraz rozsiewacza do nawozu,
- spośród 3 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą w postępowaniu na dostawę i montaż podzielników kosztów ogrzewania wraz z ich coroczną obsługą pomiarowo – rozliczeniową wybrano firmę „Techem” Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. w Szczecinie. Wybór innej oferty wiązałby się z rezygnacją z systemu „adapterm” który prawidłowo wpływa na optymalizację zużycia ciepła i umożliwia obniżenie kosztów zużycia ciepła o ok. 5%,
- wykonano remont elewacji budynku weterynarii przy ul. Zwycięstwa 3. Spośród 3 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą wybrano ofertę firmy PHU Dominik Jakubowski ul. Bydgoska 12a w Złocięncu,
- spośród 3 złożonych ofert, jako najkorzystniejszą w postępowaniu na remont klatki schodowej korytarza w biurze Spółdzielni przy ul. Obrońców Westerplatte wybrano ofertę firmy Usługi Budowlane „DOM – BUD” Przemysław Syrewicz ul. Zakopiańska 48 78-500 Drawsko Pomorskie,
- przyjęto ofertę firmy „Newtech” ul. Lucjana Rydla 93/24 w Szczecinie na stałe comiesięczne usługi konserwacji automatyki węzłów cieplnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Podpisano aneksy :

- do planu amortyzacji na 2024 rok,
- do umowy z firmą PHU Dominik Jakubowski w sprawie zmiany zakresu i terminu zakończenia robót na budynku weterynarii przy ul. Zwycięstwa 3

- do Umowy z firmą Gawex – Media Sp. z o.o. na konserwację i dostarczenie pakietu AZART ( wzrost o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez GUS w wysokości 3,6% za rok 2024). Aneks wszedł w życie z dniem 01.04.2025r,
- do umowy z firmą Gawex – Media Sp. z o.o. na dostarczenie i konserwację pakietu podstawowego odbioru RTV (AZART). Wzrost opłaty konserwacyjno – eksploatacyjnej obowiązuje od 01.01.2026r,
- do umowy zawartej z firmą BRYMONT Remigiusz Frankowski ul. Drawska 25/1 w Złocięncu w sprawie zmiany terminu zakończenia remontu altan śmietnikowych,
- do Umowy Nr 6/3/24 z dnia 07.03.2024r zawartej z firmą BRYMONT w sprawie wynagrodzenia, terminu zakończenia wykonania i montażu balustrad w ocieplanych budynkach (Zwycięstwa 1,3,3a, Zdobywców Wału Pomorskiego 8 i Mickiewicza 22,
- do umowy z Powiatowym Urzędem Pracy o zorganizowanie zatrudnienia wspieranego na stanowisko gospodarza domu,
- do umowy najmu z firmą Piekarnia – Cukiernia Iwona i Kazimierz Pokutyńscy s.c.
- dla lokali użytkowych znajdujących się w zasobach Spółdzielni, uwzględniające stawkę eksploatacyjną zwiększoną o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłaszany przez GUS za rok poprzedni.

Podjęto decyzje w sprawie :

- 172 wniosków złożonych o dokonanie zmiany wysokości opłaty za wywóz nieczystości,
- 91 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia wody,
- 41 wniosków o dokonanie zmiany wysokości zaliczki na poczet rozliczenia centralnego ogrzewania,
- ustalenia dla lokali użytkowych podwyżki stawki eksploatacyjnej o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług (3,6% za rok 2025),
- przyjęcia do wiadomości treści umów najmu lokalu mieszkalnego zawartych pomiędzy właścicielami lokali, a wynajmującymi,

- przyjęcia treści pełnomocnictw udzielanych przez osoby posiadające prawa do lokali,
- naliczenia odpisu Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- ustalenia struktury do opłaty zmiennej za centralne ogrzewanie oraz za wywóz nieczystości dla lokali użytkowych,
- naliczania stawki na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych po śmierci członka,
- wniosków o podział zużycia wody w budynku administracyjno – biurowym,
- wniosków w sprawie zmian opłat za AZART.

Powyższe sprawozdanie Zarząd kieruje do Rady Nadzorczej Spółdzielni oraz Walnego Zgromadzenia Członków w celu zatwierdzenia.

#### Zestawienie do funduszu remontowego za 2025 rok

#### OBROTY NARASTAJĄCO

B.O.	WN- zmniejszenia	MA- zwiększenia	stan na 31.12.2025 rok
<b>-17 745 056,39</b>	<b>- 2 174 765,62</b>	<b>+5 670 987,97</b>	<b>-14 248 834,04</b>

1. Wydatki na lokale mieszkalne i garaże	<b>-2 174 765,62</b>
--	----------------------

w tym: - termomodernizacja budynku – docieplenie	412 907,94
- spłata odsetek od kredytu na termomodernizację	1 389 488,46
- wymiana odcinka sieci wewn. (wod.-kan)	1 388,56
- wymiana odcinka pionu kanalizacji	746,31
- wymiana pionów wodno - kanalizacyjnych	2 129,90
- naprawa instalacji C.O.	14 410,86
- montaż poręczy dla inwalidy	7 729,46
- naprawa nawierzchni	6 107,23
- remont wiat śmietnikowych	339 856,90

#### Suma zapisów strony MA – zwiększenia

2. Odpis na fundusz remontowy	3 737 000,00
3. Premie BGK	1 697 832,99
4. Z zysku za 2024 rok	236 154,98

**RAZEM**

-----  
**5 670 987,97**

<b>Stan na 31.12.2025 rok</b>	<b>- 14 248 834,04</b>
w tym:	
1. Fundusz na lokalach mieszkalnych ujemny	- 15 207 176,05
2. Fundusz na lokalach mieszkalnych	+ 24 628,28
3. Fundusz na roboty antenowe	+ 760,84
4. Fundusz garaże	+12 522,16
5. Fundusz z podziału zysku	+ 920 430,73

## A AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWA

### I. Zatrudnienie i fundusz płac w zł.

Wyszczególnienie	<u>Zatrudnienie</u> Wykonanie	<u>Fundusz płac</u> Wykonanie
1. Koszty Ogólnego Zarządzania	8	708 923,19
2. Koszty Konserwatorów	3	195 547,39
3. Gospodarze	5	251 839,00
4. Koszty Ogólnego Zarządzania – społeczni członkowie	1	13 750,00
5. Koszty obsługi organów samorządowych- za udział w pos.		58 791,60
6. Nagrody jubileuszowe		9612,48
7. Umowy zlecenia		0,00
8. Pozostałe		0,00
<b>RAZEM</b>	<b>17</b>	<b>1 238 463,66</b>

### II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi

#### 1) Lokale mieszkalne

1. Stan na 01.01.2025r /niedobór/	- 6 407,70
2. Stan na 01.01.2025r /nadwyżka/	+ 539 001,82
3. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2025r /niedobór/</u>	<u>- 1 547,62</u>
4. <u>Stan rozliczeń na 31.12.2025r /nadwyżka/</u>	<u>+ 730 858,05</u>
w tym: koszt związany z zakupem gruntów lokali przeniesionych na odrębną własność	<u>670,99</u>

2) **Garáže**

1. Stan na 01.01.2025r	działka 45/46 i 45/57	niedobór	-	14 594,00
2. Stan na 01.01.2025r	działka 45/45	niedobór	-	464,45
3. Stan na 31 grudnia 2025 roku	- działka 45/57 i 45/46		niedobór	- 17 967,73
	w tym; - działka 45/57		-	13 380,53
	działka 45/46		-	1 213,47
4. Stan na 31 grudnia 2024 roku	działka 45/45	niedobór	-	829,55

**Zysk netto za 2025 rok**

Zysk na działalności opodatkowanej wynosi 277 171,55 zł netto.

Wykazany w bilansie oraz rachunku zysków i strat podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 59 697,00 zł został odprowadzony terminowo do Urzędu Skarbowego.

**III. Rozliczenie kosztów ogólnych zarządzania:**

	Wykonanie ubiegły rok	Plan bieżący rok	Wykonanie bieżący rok
Ogółem w tym:	1 082 521,32	1 224 495,29	1 177 773,21
Eksploatacja	1 034 427,41	1 170 469,62	1 125 432,47

Koszty ogólne Zarządzania są rozliczane zgodnie z zatwierdzonym planem finansowo-gospodarczym oraz przyjętymi zasadami prowadzenia rachunkowości.

**IV. Zapasy magazynowe - Spółdzielnia nie prowadzi gospodarki magazynowej,**  
zakupione materiały odnoszone są bezpośrednio w koszty.

**V. Należności eksploatacyjne, c.o., inne:**

	Razem	lokale mieszkalne	garaże	lokale użytkowe	kredyty i odsetki
Stan na 01.01	452 551,48	401 466,35	512,43	50 572,70	0,00
Stan na 31.12	391 345,07	344 001,77	190,31	47 152,99	0,00
<b>Zmiana</b>	<b>+61 206,41</b>	<b>+57 464,58</b>	<b>+322,12</b>	<b>+3 419,71</b>	<b>0,00</b>

**Wskaźnik zadłużenia opłat:**

			za 2025	za 2024
Stan na 31.12.2025r	391 345,07 : 11 437 984,95	naliczenie roczne	= 3,4214%	4,1738%
w tym: lokale mieszkalne	344 001,77 : 10 609 265,77	naliczenie roczne	= 3,2425%	3,9876%
garaże	190,31 : 29 209,74	naliczenie roczne	= 0,6515%	2,4550%
lokale użytkowe	47 152,99 : 799 509,44	naliczenie roczne	= 5,8977%	6,7075%

Zadłużenie w kwocie 391 345,07 zł nie uwzględnia kwoty 863 190,76 zł, która to stanowi różnicę pomiędzy zaliczkowymi naliczeniami opłat, a poniesionymi kosztami dostawy ciepła za okres od 01.01.2025r do 31.12.2025r.,

Rozliczenie za centralne ogrzewanie i energię elektryczną nastąpiło w 2026 roku.

## **VII. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2025 r.**

1. Aktywa bieżące	20 135 439,05
2. Zobowiązania krótkoterminowe	3 784 774,60
3. Różnica	16 350 664,45

## **VIII. Wnioski i przedsięwzięcia do działalności finansowej na rok następny**

W oparciu o uchwalony plan finansowo-gospodarczy stawki eksploatacyjne na lokale mieszkalne na 2026 rok nie będą zmieniane.

## **B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ROKU 2025**

Nie odnotowano.

## **C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia zamierza kontynuować proces docieplania budynków mieszkalnych oraz budowy chodników.

## **D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU**

Nie występują.

## **E. NABYCIE UDZIAŁÓW /AKCJI/ WŁASNYCH**

Nie dotyczy.

## **F. OSIEDLA I ZAKŁADY SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE**

Nie dotyczy.

## **G. INSTRUMENTY FINANSOWE**

Ryzyko zakłóceń przepływów środków pieniężnych i utraty płynności finansowej nie występuje.

Wartość majątku obrotowego ogółem na dzień 31.12.2025 r. stanowi 5,3 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych. Przyjmuje się, że wskaźnik ten powinien zawierać w przedziale 1,2-2.

Wartość majątku obrotowego minus zapasy, minus rozliczenia międzyokresowe na dzień 31.12.2025 r. stanowi 1,3 w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik szybkiej płynności ukazuje pokrycie zobowiązań krótkoterminowych aktywami o wysokiej płynności. Za jego wartość wzorcową uważa się 1.

**Wskaźnik wypłacalności środkami pieniężnymi: papiery wartościowe + środki pieniężne w stosunku do zobowiązań krótkoterminowych stanowi 1,2 określa zdolność Spółdzielni do natychmiastowej spłaty zobowiązań.**

**Wartość tego wskaźnika nie powinna być mniejsza niż 0,2.**

**Wskaźniki w tych wielkościach wskazują na poprawną sytuację płatniczą i finansową Spółdzielni.**

## **H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO**

Zadania realizowane w dziedzinie ochrony środowiska

**Przeprowadzone prace Termomodernizacyjne budynków spowodowały zmniejszenie zużycia ciepła o około 30%.**

## **OCENA STANU WYNIKÓW Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI**

**Na podstawie oceny całokształtu działalności jak i sytuacji finansowej Spółdzielni Zarząd nie widzi zagrożenia co do kontynuowania dalszej działalności na lata następne.**

Złocieniec, dnia 09 maj 2026

Zarząd:

Mirosław Kacianowski, Tomasz Kucharski