

**Sprawozdanie Zarządu
z działalności
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
w Trzebnicy w roku 2025**

Działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd i reprezentuje ją na zewnątrz. Działalność Zarządu opiera się na przepisach Statutu i Regulaminie Zarządu zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie i statucie dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni w roku 2025 działał w składzie:

- Prezes Zarządu - Marian Błaś
- Z-ca Prezesa Kierownik dz. technicznego - Emilia Małys

W roku 2025 Zarząd odbył 13 protokołowanych posiedzeń i podjął 6 uchwał. Głównymi tematami posiedzeń były min. sprawy członkowsko-mieszkaniowe, gospodarczo-finansowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, organizacja przetargów na roboty remontowe, rozpatrywanie i załatwianie indywidualnych wniosków, uwag i próśb członków, itp. Działalność Spółdzielni oparta była na realizacji uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo-finansowego na 2025r.

1. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

- 1) W roku 2025 dokonano 2 przekształceń spółdzielczego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.
- 2) W zasobach spółdzielczych na koniec roku 2025 jest 1671 mieszkań, w tym:
 - 896 lokali na prawach spółdzielczego własnościowego prawa
 - 8 lokali na prawach spółdzielczego lokatorskiego prawa
 - 765 lokali mieszkalnych na prawach odrębnej własności
 - 2 lokale w najmie.
- 3) Oprócz mieszkań spółdzielnia posiada:
 - 123 garaże , w tym 23 stanowiące odrębną własność,
 - 62 lokale użytkowe ,w tym 13 na prawach odrębnej własności.
- 4) Wg stanu na dzień 31.12.2025r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 2092 członków, w tym:
 - zamieszkałych - 1566 osób
 - współmałżonków - 509 osób
 - osób prawnych - 3 osoby
 - posiadających prawo do lokali użytkowych - 23 osoby.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Na koniec 2025 roku Spółdzielnia zarządzała 52 nieruchomościami o powierzchni wynoszącej 89 835,75 m², w których jest:

- 904 lokali na spółdzielczych prawach o powierzchni 44 186,65 m²
- 765 lokale na prawie odrębnej własności o powierzchni 38 459,30 m²
- 62 lokale użytkowe o powierzchni 7 189,80 m²

3. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych.

1) Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię w związku z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych, pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz z działalności spółdzielni, między innymi z wynajmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów. W roku 2025, zgodnie z uchwałami WZ, na eksploatację przesięgowano kwotę 438 258,37 zł, będącą połową wyników finansowych z lat 2023 i 2024.

2) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- koszty eksploatacji podstawowej
- koszty centralnego ogrzewania.

3) Koszty eksploatacji rozliczane były jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i wynosiły w stosunku miesięcznym 7,63 zł, w tym odpis na fundusz remontowy średnio 2,25 zł/m² powierzchni użytkowej.

4) Odpłatność członków na pokrycie kosztów eksploatacji wynosiła średnio w 2025r. 6,81 zł/m² powierzchni użytkowej miesięcznie, co oznacza, że różnicę w wysokości 0,82 zł/m² Spółdzielnia pokrywała z innych wpływów, między innymi z wynajmu lokali użytkowych oraz dzierżawy gruntów.

4. Gospodarka cieplna.

1) Zasoby Spółdzielni ogrzewane były z 17 kotłowni, w tym:

- 12 kotłowni gazowych w Trzebnicy i Obornikach Śląskich oraz
- 5 kotłowni olejowych :1 w Prusicach i 4 w Skokowej.

2) Średni koszt centralnego ogrzewania wynosił - 3,73 zł/m²

przy czym dla:

- kotłowni gazowych - 3,62 zł/m²
- kotłowni olejowych - 5,01 zł/m²

Centralne ogrzewanie zostało wyłączone 23 maja 2025 i włączone 26 września 2025r.,co oznacza że przez 8 miesięcy (w 2024r.7 miesięcy) były ogrzewane nieruchomości, a zatem nastąpił również wzrost zużycia ciepła w stosunku do roku 2024 o 2871,00 GJ na kwotę ponad 347 000 zł.

3) Na centralnym ogrzewaniu wystąpiła ogółem nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 585 709,49 zł (w 2024 roku 1 049 479 zł), która podlega w 2026 r. rozliczeniu z użytkownikami lokali i nie ma ona wpływu na wypracowany wynik finansowy w roku 2025.

W jednej kotłowni tj. Kościelna 18-22 wystąpił niedobór w wysokości- 673,38 zł, pozostałe kotłownie wykazują nadwyżki.

4) W roku 2025, trzynastcie nieruchomości rozliczonych było w formie ryczałtu w oparciu o poniesione koszty i powierzchnię lokali. Z rozliczenia ryczałtowego w 2025 roku wycofali się mieszkańcy nieruchomości przy ul. Prusickiej 1.

Nieruchomości rozliczane ryczałtem zlokalizowane przy ulicy:

- 1) Kościelna 31-45
- 2) Drzymały 2-10
- 3) Ks. Bochenka 59-63
- 4) Ż. Września 18-26
- 5) Słoneczna 2-8
- 6) Słoneczna 1
- 7) Słoneczna 3
- 8) Skłodowskiej 51-53a
- 9) Piłsudskiego 3-11, Dworcowa 58-60
- 10) Krótka 14-15
- 11) Krótka 16-19
- 12) Krótka 20-22
- 13) Krótka 23-24

5. Fundusz remontowy.

1) Na 01.01.2025r. saldo funduszu remontowego po stronie Wn wynosiło 190 237,07 zł i fundusz ten został zasilony odpisami w ciężar kosztów eksploatacji w wysokości 2 429 336,22 zł oraz wpływami z tytułu odszkodowań z firmy ubezpieczeniowej w wysokości 96 097,32 zł oraz refundacji kosztów remontów przez lokale użytkowe w wysokości 5 208,98 zł.

2) Uwzględniając kwotę bilansu otwarcia roku 2025 w wysokości – 190 237,07 zł, oraz odpisy i odszkodowania oraz refundacje, do wykorzystania na remonty w roku 2025 była kwota 2 340 405,45 zł. Natomiast na realizację robót remontowych wydano kwotę 1 920 110,70 zł czyli fundusz remontowy roku 2025 zamknął się nadwyżką w wysokości 420 294,75 zł, co zostanie uwzględnione przy sporządzaniu planu remontowego na 2026 r.

3) W roku 2025 wykonano min. następujące remonty:

| | |
|---|------------|
| - docieplenie budynków | 62 160,48 |
| - remont pokryć dachowych i obróbek blacharskich | 27 385,95 |
| - remont wiatrołapów | 430,50 |
| - remont ciągów pieszo-jezdnych | 3 542,40 |
| - remont instalacji kanalizacyjnej | 32 145,51 |
| - remont instalacji elektrycznej | 119 360,53 |
| - remont instalacji gazowej i uszczelnianie | 370 311,44 |
| - wymiana okien i drzwi na kl. schodowych i w piwnicach | 1 562,00 |
| - remont instalacji domofonowej | 48 488,76 |
| - remonty na instalacji wodnej | 214 124,22 |
| - remont kominów i udrożnienie przewodów | 14 803,20 |

| | |
|---|---------------------|
| - remont balkonów i tarasów | 211 413,58 |
| - remont schodów zewnętrznych | 150 892,00 |
| - remont kanalizacji deszczowej | 2 481,00 |
| - remont instalacji c.o. | 5 784,00 |
| - remont infrastruktury – szlabany | 10 143,81 |
| - remont – wymiana pompy w kotłowni | 13 619,08 |
| - remont piwnic | 22 607,83 |
| - remont w kotłowni i remont kotła, wymiana członów | 95 422,41 |
| - remont ściany budynku Orkana | 508 997,70 |
| - inne remonty | 4 434,30 |
| Ogółem | 1 920 110,70 |

6. Koszty działalności i wynik finansowy.

1) Koszty działalności Spółdzielni za 2025 r. wynosiły ogółem: **13 312 194,11 zł**,
w tym:

| | |
|---|--------------|
| - eksploatacja | 9 757 944,30 |
| - centralne ogrzewanie | 3 506 883,64 |
| - pozostałe koszty /finansowe i operacyjne/ | 36 511,12 |
| - zarządzanie obcymi zasobami | 10 855,05 |

2) Przychody z działalności Spółdzielni w roku 2025 wynosiły: **13 613 666,03 zł**
z tego:

| | |
|-------------------------------|---------------|
| - eksploatacja | 10 010 261,89 |
| - centralne ogrzewanie | 3 506 883,64 |
| - zarządzanie obcymi zasobami | 14 619,60 |
| - przychody finansowe | 27 184,62 |
| - przychody operacyjne | 54 716,28 |

Z w/w zestawienia przychodów i kosztów wynika, że w 2025 r. wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **301 471,92 zł**.

3) Na lokalach, w których Spółdzielnia prowadzi działalność, wystąpiła nadwyżka w wysokości 518 533,79 zł, a na lokalach mieszkalnych wystąpił niedobór w wysokości 266 216,20 złotych, który został zaksięgowany na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i ta sytuacja nie ma wpływu na wynik finansowy Spółdzielni.

Na koncie tym zaksięgowany jest również wynik z nieruchomości lat poprzednich i konto to wykazuje ogółem nadwyżkę w wysokości 443 613,97 zł. oraz niedobory w wysokości 1 551 550,81 zł. Kwoty te nie mają wpływu na wynik finansowy Spółdzielni. Stanowią salda do rozliczeń nieruchomości w latach następnych.

4) Wynik finansowy brutto za rok 2025 wyniósł **567 688,12 zł** i na jego wysokość wpłynęła:

| | |
|---|---------------|
| - nadwyżka na działalności eksploatacyjnej z lokali użytkowych | 518 533,79 zł |
| - nadwyżka z działalności finansowej | 26 701,56 zł |
| - nadwyżka między przychodami na działalności oper. w wysokości | 22 452,77 zł |

Wynik ten został obciążony podatkiem dochodowym od osób prawnych w wysokości 119 458,00 zł i ostatecznie zamyka się kwotą **448 230,12 zł**. Zarząd i Rada Nadzorcza proponują przeznaczyć wypracowany wynik finansowy na zmniejszenie kosztów bieżącej

działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych i taką propozycję w formie uchwały Zarząd i Rada przedkłada Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia.

5) W roku 2025 Walne Zgromadzenie podzieliło wynik finansowy z roku 2024r. w wysokości 457 043,26 zł w ten sposób, że połowę tego wyniku czyli 228 521,63 zł przeznaczono na zmniejszenie kosztów eksploatacji w roku 2025, a drugą połowę w roku 2026.

6) Wartość netto majątku trwałego wg stanu na 31.12.2025 r. wynosiła 21 650 856,03zł.

7) W roku 2025 Spółdzielnia zatrudniała 12 osób na pełnych etatach.

8) Zadania, które zostały określone dla Spółdzielni na 2025 rok zostały należycie wykonane, o czym świadczą takie dokumenty jak sprawozdanie Komisji Rady Nadzorczej z badania bilansu jak i sprawozdanie z wykonania planu gospodarczo-finansowego za rok 2025 z wypracowanym zyskiem w wysokości **448 230,12 zł.**

7. Kierunki działania Spółdzielni na 2026 r.

1) Podstawowe zadania na 2026 r. zostały określone w planie gospodarczo-finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Generalnie zadania te zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni jak i lepszego utrzymania zasobów mieszkaniowych.

2) Koszt robót na 2026 rok został zaplanowany na kwotę 3 781 000,00 zł przy naliczeniach w kwocie 3 717 922,95 zł. oraz nadwyżce z roku 2025 w wysokości 420 294,75 zł, co oznacza, że na zaplanowane roboty będą wykonane.

Zarząd

Trzebnica, dnia 04-03-2026 r.