

## SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W PRASZCE ZA ROK OBROTOWY 2025

### I. Sprawy samorządowe

Zgodnie z § 25 statutu Spółdzielni organami samorządowymi są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd. W dniach 3, 4, 5 czerwca 2025 r. odbyło się Walne Zgromadzenie w trzech częściach, a w dniu 10 czerwca 2025 r. Kolegium autoryzujące Walne Zgromadzenie Spółdzielni. Walne Zgromadzenie podjęło w sumie 10 uchwał.

### II. Sprawy organizacyjne

Zgodnie z § 54 Statutu Spółdzielni w okresie sprawozdawczym pracą kierował Zarząd Spółdzielni jako organ kolegialny, który w 2025 r. pracował w składzie: Prezes Zarządu: Tomasz Szymański, Zastępca Prezesa Zarządu ds. techniczno-eksploatacyjnych Małgorzata Kita.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 posiedzeń, na których podjął 51 uchwał. Zarząd rozpatrywał sprawy wynikające z jego kompetencji, a w szczególności sprawy dotyczące:

- ⇒ realizacji przyjętego planu rzeczowo-finansowego na 2025 rok,
- ⇒ przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz zawierania umów o ustanowienie praw do lokali,
- ⇒ analizy zaległości w opłatach i windykacji należności Spółdzielni,
- ⇒ analizy zużycia i rozliczeń centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
- ⇒ przygotowania materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej i Komisje Rady oraz realizacji uchwał podjętych przez Radę,
- ⇒ przygotowania sprawozdań finansowo - rzeczowych,
- ⇒ przygotowania materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- ⇒ obsługi członków, właścicieli i najemców lokali,
- ⇒ wykonania zadań przez poszczególne komórki Spółdzielni,
- ⇒ zagadnień pracowniczych i dyscypliny pracy,
- ⇒ gospodarki lokalami,
- ⇒ rozpatrywania analiz ekonomicznych za okresy kwartalne,
- ⇒ realizacji i uchwalania planów działalności oświatowo-kulturalnej,
- ⇒ realizacji i uchwalania planu pracy Zarządu,
- ⇒ przygotowania projektów zmian regulaminów.

Zadania nałożone na Spółdzielnię wykonywali pracownicy zatrudnieni w poszczególnych komórkach organizacyjnych Spółdzielni.

### III. Sprawy członkowskie

Spółdzielnia wg stanu na dzień 31.12.2025 r. posiadała 2.208 zarejestrowanych członków. Rezygnację z członkostwa składały osoby, które zabezpieczyły swoje potrzeby mieszkaniowe poza Spółdzielnią, cedowały na rodzinę uprawnienia do wkładu i premii gwarancyjnej z książeczek mieszkaniowych, sprzedawały lokal mieszkalny, itd.

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia administrowała 2114 lokalami mieszkalnymi.

Lokale o statusie:

- ⇒ spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 18
- ⇒ spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 865
- ⇒ najem - 12
- ⇒ odrębna własność - 1217
- ⇒ lokale bez tytułu prawnego - 2

### IV. Gospodarka finansowa Spółdzielni

Suma bilansowa majątku Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku wynosi 14 305 565,19 zł. Wartość majątku trwałego (aktywów trwałych) ogółem netto według stanu 31.12.2025 roku wyniosła 6 930 206,41 zł, natomiast majątku obrotowego (aktywów obrotowych) 7 375 358,78 zł.

Nadwyżka przychodów nad kosztami ogółem za rok 2025 wynosi 719 608,86 zł, w tym wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi + 178 014,25 zł oraz wynik na pozostałej działalności Spółdzielni + 541 594,61 zł.

Ustalenie wyniku finansowego z wyszczególnieniem przychodów i kosztów GZM, pozostałej działalności gospodarczej oraz działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni w 2025 roku przedstawia tabela poniżej:

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Przychody</i>	<i>Koszty</i>	<i>Niedobór(-) / Nadwyżka(+)</i>
<b>1.</b>	<b>GZM</b>	<b>14 346 554,62</b>	<b>14 168 540,37</b>	<b>+178 014,25</b>
	eksploatacja	2 879 590,52	2 908 913,49	-29 322,97
	woda, kanalizacja	1 845 384,91	1 819 598,09	+ 25 786,82
	podatki: od nieruch., wieczyste użytk.	109 083,95	109 542,84	-458,89
	Razem:	<b>4 834 059,38</b>	<b>4 838 054,42</b>	<b>-3 995,04</b>
	fundusz remontowy	2 399 276,64	2 399 276,64	0,00
	odpady komunalne	1 417 280,00	1 417 280,00	0,00
	przeglądy techniczne	50 736,00	85 843,12	-35 107,12
	legalizacja wodomierzy	215 040,00	1 354,63	+213 685,37
	centralne ogrzewanie	3 348 756,32	3 348 756,32	0,00
	podgrzanie wody	1 884 252,12	1 884 252,12	0,00
	eksploatacja kotłowni przyblokowych	185 888,16	193 142,02	-7 253,86
	montaż instalacji domofon	11 266,00	581,10	+10 684,90
<b>2.</b>	<b>Działalność kulturalno-oświatowa</b>	<b>40 269,04</b>	<b>46 932,36</b>	<b>-6 663,32</b>
<b>3.</b>	<b>Pozostała działalność gospodarcza</b>	<b>1 038 198,21</b>	<b>733 015,48</b>	<b>+305 182,73</b>
	garaże	34 436,76	35 661,93	- 1 225,17
	najem	196 313,95	38 018,81	+158 295,14
	ogłoszenia	4 731,00	488,00	+ 4 243,00
	telewizja	425 346,90	375 926,80	+ 49 420,10
	internet	370 228,26	275 778,60	+ 94 449,66
	sprzedaż towarów i materiałów	4 640,12	4 640,12	0,00
	konserwatorzy – usługi	2 501,22	2 501,22	0,00
<b>4.</b>	<b>Wynik ze sprzedaży</b>	<b>15 425 021,87</b>	<b>14 948 488,21</b>	<b>+ 476 533,66</b>
<b>5.</b>	<b>działalność operacyjna</b>	<b>114 784,99</b>	<b>107 735,56</b>	<b>+ 7 049,43</b>
<b>6.</b>	<b>działalność finansowa</b>	<b>239 479,52</b>	<b>3 453,75</b>	<b>+ 236 025,77</b>
<b>7.</b>	<b>OGÓŁEM</b>	<b>15 779 286,38</b>	<b>15 059 677,52</b>	<b>+ 719 608,86</b>
<b>8.</b>	<b>Wynik z działalności (bez GZM) brutto</b>			<b>+ 541 594,61</b>
<b>9.</b>	wynik uzyskany na GZM			+ 178 014,25
<b>10.</b>	wynik bilansowy			+ 719 608,86
<b>11.</b>	podatek dochodowy			- 101 352,00
<b>12.</b>	<b>Wynik netto</b>			<b>+ 618 256,86</b>

Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi na poszczególnych nieruchomościach za rok 2025 przedstawiają się następująco:

WYNIKI GZM tylko 2025 r.

Nieruch.	m2	Eksploatacja		Przeglądy		Eksploatacja kotłowni		Montaż instalacji domofon		razem GZM za 2025	
		niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka	niedobór	nadwyżka
N18	2 101,95	6 819,47			3 687,86	920,20					4 051,81
N19	13 558,19		2 740,57		27 629,21	2 474,00					27 895,78
N20	2 006,00		1 560,35		4 165,73		835,37				6 561,45
N21	5 237,43	18 106,29			9 890,63	215,01					8 430,67
N22	11 850,63	14 657,41			23 279,72		763,54				9 385,85
N23	20 736,20	28 393,81			36 643,29	1 607,94					6 641,54
N24	1 162,32	2 693,91			2 524,44	677,41					846,88
N25	38 152,44		66 703,46		51 308,71	3 096,80					114 915,37
N26	3 350,98	10 192,01			7 202,94	450,56					3 439,63
N27	3 281,10		7 262,85		8 643,70	1 047,58			10 684,90		25 543,87
N28	2 002,80		1 055,74		2 399,93		1 224,58				4 680,25
N29	1 068,16	2 455,11			1 202,09		412,15				840,87
Razem niedobór/nadwyżka		83 318,01	79 322,97	0,00	178 578,25	10 489,50	3 235,64	0,00	10 684,90	17 609,86	195 624,11
razem	104 508,20		-3 995,04		178 578,25		-7 253,86		10 684,90		178 014,25

Wyniki poszczególnych nieruchomości zostały przeniesione na konta rozliczeń międzyokresowych pod datą 31.12.2025 r. do rozliczenia w następnym roku.

Zobowiązania Spółdzielni na koniec roku 2025 wynoszą 5 230 087,87 zł wykazane w bilansie jako Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:

1. Zobowiązania długoterminowe w kwocie 29 529,02 zł, na które składają się kaucje wpłacone przez lokatorów, zabezpieczenia wykonania robót wpłacone przez wykonawców oraz niewypłacone udziały.
2. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 4 253 185,80 zł, na które składają się m.in. odpłatności za miesiąc grudzień za wodę, ścieki, energię elektryczną, gaz, zobowiązania z tytułu wynagrodzeń za grudzień, zobowiązania z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych oraz środki zgromadzone na funduszach specjalnych: ZFŚS w kwocie 74 675,12 zł i salda MA funduszu remontowego w kwocie 1 421 798,67 zł.
3. Rozliczenia międzyokresowe na kwotę 947 373,05 zł.

Należności Spółdzielni na koniec roku 2025 wynoszą 316 290,11 zł wykazane w bilansie jako należności krótkoterminowe, w tym:

1. Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 355 098,78 zł.
2. Zadłużenia z rozliczenia mieszkań po eksmisji w kwocie 144 335,41 zł.
3. Utworzony odpis aktualizujący w wysokości -213 238,79 zł.
4. Rozliczenia z kontrahentami w kwocie 14 462,44 zł.
5. Pożyczki pracowników z Zakładowego Funduszu Mieszkaniowego w kwocie 12 782,00 zł.
6. Należności z tytułu podatków 2 850,27 zł.

## V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce administrowała 36 budynkami mieszkalnymi o łącznej ilości 2114 lokali mieszkalnych. Powierzchnia mieszkalna wynosiła 104 508,20 m<sup>2</sup>.

	[zł]
Bilans otwarcia na 01.01.2025 r.	419 426,94
Naliczenie funduszu remontowego dla 12 -tu nieruchomości Spółdzielni za 2025 r.	2 015 450,88
Wydatki z funduszu remontowego dla 12-tu nieruchomości Spółdzielni łącznie za 2025 r.	2 124 432,28
Inne przychody (uchwała nr 4/2025)	243 373,60
<b>SALDO FUNDUSZU PODSTAWOWEGO na 31.12.2025 r.</b>	<b>553 819,14</b>
Wynik na funduszu remontowym TV AZART za 2025 r.	39 910,13
Wynik na funduszu remontowym DOMOFONY za 2025 r.	- 4 049,27
Odtworzenie kotłów grzewczych za 2025 r.	460 050, 85
<b>SALDO FUNDUSZY DODATKOWYCH na 31.12.2025 r.</b>	<b>495 911,71</b>
<b>RAZEM SALDO FUNDUSZU REMONTOWEGO na 31.12.2025 r.</b>	<b>1 049 730,85</b>

Informacja z wykorzystania funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości:

nr nier.	Wyszczególnienie	BO na 01.01.2025 r.	naliczenie	uchwała 4/2025	wydatki	saldo na 31.12.2025 r.
18	Kopernika 10A	-35 479,28	37 836,60	4 908,45	21 313,18	-14 047,42
19	Kopernika 10 C,D,E,F,G	252 402,88	260 316,96	31 660,91	343 607,26	200 773,49
20	Mickiewicza 4	- 1 946,84	35 877,60	4 684,39	21 676,17	16 938,98
21	Mickiewicza 6,10	- 82 920,85	103 701,96	12 230,38	212 695,35	- 179 683,86
22	Listopadowa 20, 22, 24, Kościuszki 27	91 847,63	227 531,28	27 673,44	371 992,86	- 24 940,51
23	Fabryczna 3, 5, 7, 9, Kościuszki 34, 36, 40, 42, Obr Pokoju 1	822,11	410 581,56	48 422,91	169 080,75	290 745,83
24	Fabryczna 22	-46 137,45	23 014,08	2 714,23	9 002,60	- 29 411,74
25	Mickiewicza 22, 24, 26, 28A, Listopadowa 15, 17, Skłodowskiej 1, 3, 5	460 348,37	732 527,16	89 093,09	763 322,28	518 646,34
26	Styczniowa 12	- 245 743,38	72 380,40	7 152,56	21 429,75	- 187 640,17
27	Styczniowa 14	104 071,57	55 122,60	7 661,98	153 037,97	13 818,18
28	Mickiewicza 2	- 61 444,23	36 052,20	4 676,91	14 042,69	- 34 757,81
29	Kościuszki 17	- 16 393,59	20 508,48	2 494,35	23 231,42	- 16 622,18
<b>SUMA</b>		<b>419 426,94</b>	<b>2 015 450,88</b>	<b>243 373,60</b>	<b>2 124 432,28</b>	<b>553 819,14</b>
TV Azart		54.738,23	75.489,00	0,00	90 317,10	39 910,13
Instalacja domofonowa		71 386,60	45 187,20	0,00	120 623,07	- 4 049,27
Odtworzenie kotłów grzewczych		196 901,29	263 149,56	0,00	0,00	460 050,85
<b>SUMA</b>		<b>323 026,12</b>	<b>383 825,76</b>	<b>0,00</b>	<b>210 940,17</b>	<b>495 911,71</b>

**Realizacja prac wykonanych w 2025 r.:**

1. Kompleksowa renowacja pokrycia dachowego na budynkach mieszkalnych przy ul. Kopernika 10 F, ul. Mickiewicza 10, ul. Listopadowa 22.
2. Wymiana rynien i obróbek blacharskich na budynkach ul. Listopadowa 20, ul. Listopadowa 22, ul. Kopernika 10F.
3. Remont posadzki w piwnicy ul. Kopernika 10D.
4. Kompleksowy remont klatek schodowych ul. Mickiewicza 4, 6 i Styczniowa 14
5. Remont pokryć dachowych ganków ul. Mickiewicza 26
6. Remont nawierzchni parkingów i ciągów pieszo-jezdných oraz utwardzenie terenu – Kopernika 10 D, F i G, ul. Mickiewicza 26, 28A, ul. Skłodowskiej 3,5 oraz ul. Listopadowa 15,17 oraz Mickiewicza 10
7. Utwardzenie miejsca pod stojak rowerowy przy ul. Mickiewicza 24.
8. Kompleksowy remont balkonów przy ul. Skłodowska 3.
9. Wymiana drzwi wejściowych przy ul. Styczniowa 14.
10. Wymiana central domofonowych – Kopernika 10F, Listopadowa 24, Kościuszki 34, Mickiewicza 26, Skłodowskiej 5.
11. Nowe wiaty śmietnikowe ul. Mickiewicza 24-26-28A, ul. Kopernika 10F
12. Utrzymanie porządku i terenów zielonych.
13. Naprawa i remonty małej architektury, placów zabaw, parkingów, ciągów pieszo-jezdných, instalacji domofonowej, elektrycznej, odgromowej, centralnego ogrzewania, wody zimnej i ciepłej, kanalizacji

ściekowej, kanalizacji burzowej, pomieszczeń wspólnego użytku, pokryć dachowych, obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych.

14. Pogotowie techniczne.

## **VI. Działalność oświatowo-kulturalna**

W ramach swojej struktury organizacyjnej Spółdzielnia Mieszkaniowa w Praszce prowadzi działalność oświatowo-kulturalną na rzecz członków spółdzielni i ich rodzin. Miejszem jej prowadzenia jest Klub Osiedlowy, w którym mieszkańcy mogą rozwijać swoje zainteresowania i pasje, zdobywać nowe umiejętności oraz aktywnie spędzić czas wolny.

W 2025 r. kontynuowano zajęcia w zakresie:

- organizacji i prowadzenia zajęć dla dzieci i dorosłych, tj. zajęcia plastyczne, rękodzielnicze dla seniorów, sekcja brydża sportowego, Kawiarenka Seniora (gra w remika), spotkania towarzyskie,
- organizacji półkolonii dla dzieci w okresie ferii zimowych i wakacji letnich,
- organizacji koncertów muzycznych dla lokalnej społeczności,
- organizacji zajęć o charakterze rekreacyjnym i sportowym: nordic walking, gimnastyka dla pań;
- sala gier dostępna dla dzieci i dorosłych;
- współpraca z organizacjami i instytucjami z terenu gminy Praszka;

## **VII. Działania windykacyjne**

Windykacja należności prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w oparciu o Statut Spółdzielni i kodeks cywilny. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitorował zaległości zarówno w opłatach za lokale mieszkalne, jak i lokale w najmie, dzierżawy oraz dostęp do internetu.

W 2025 roku Spółdzielnia skierowała 7 spraw do sądu, 5 nakazów zapłaty. Na drogę postępowania komorniczego oddano 2 sprawy, 1 eksmisja, 16 dłużników złożyło zobowiązania do spłaty zadłużenia w ratach.

Na dzień 31.12.2025 roku zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, dzierżawy, najem oraz dostęp do internetu wynosiły łącznie 367 571,32 zł i zmniejszyły się o 22 423,41 zł w stosunku do zaległości według stanu na dzień 31.12.2024 roku.

Zastępca Prezesa Zarządu  
ds. techniczno-eksploatacyjnych  
*Małgorzata Kita*  
inż. Małgorzata Kita

PREZES ZARZĄDU  
*Tomasz Szymański*  
inż. Tomasz Szymański