

Sprawozdanie

z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych za 2025 rok

W roku 2025 Zarząd pracował w składzie:

1. Krzysztof Sołtysiak – Prezes Zarządu
2. Elżbieta Staniewicz – Główna Księgowa, Członek Zarządu
3. Katarzyna Melbroda – Członek Zarządu

W minionym okresie sprawozdawczym tj. w 2025 roku stan zasobów mieszkaniowych naszej Spółdzielni przedstawiał się następująco:

Na koniec 2025 roku mieliśmy w naszych zasobach:

➤ 728 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej	36 603,75 m²
➤ 22 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej	1 516,01 m²
➤ 89 garaży o powierzchni użytkowej	1 485,19 m²
Łączna powierzchnia użytkowa wynosiła	39 604,95 m²

Na koniec 2025 roku struktura własności lokali w naszej Spółdzielni przedstawiała się następująco:

➤ **LOKALE MIESZKALNE:**

• spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	7	-	0,96%
• lokal w najmie	1	-	0,14%
• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	198	-	27,20%
• prawo odrębnej własności	522	-	71,70%
Razem:	728		100%

➤ **LOKALE UŻYTKOWE:**

• spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	13	-	54,17%
• prawo odrębnej własności	11	-	45,83%
Razem:	24		100%

➤ **GARAŻE:**

• spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	56	-	62,92%
• prawo odrębnej własności	33	-	37,08%
Razem:	89		100%

- Łączna liczba wszystkich lokali: **841 szt.**
- Na dzień 31.12.2025 r. liczba członków Spółdzielni wynosi **673**.
- W minionym okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył protokołowanych 10 posiedzeń.

Obok bieżącego wykonania zadań wynikających z zakresów czynności poszczególnych członków zarządu i związanych z bieżącą działalnością Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni:

- podejmował uchwały i decyzje w sprawach członkowskich,
- sporządzał projekty planów gospodarczych i przedstawiał je Radzie Nadzorczej,
- przygotowywał analizy finansowe kosztów i przychodów Spółdzielni i przedstawiał je na posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- opracowywał informacje dla Rady Nadzorczej o wykonaniu zadań, planów i bieżącej działalności zarządu,
- przygotowywał materiały do przeprowadzenia przetargów i zawierał umowy z wybranymi w drodze przetargu wykonawcami,
- bieżąco kontrolował wykonawstwo robót remontowych i uczestniczył w ich odbiorach.

Wykonanie Planu funduszu remontowego za 2025 rok przedstawia się następująco:

Załącznik do Uchwały RN nr 5/2026 z dnia 23.03.2026r

**WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
BUDOWLANYCH W GIŻYCKU ZA 2025 ROK**

L.P	ADRES NIERUCHOMOŚCI	ZAKRES PLANOWANYCH PRAC	PLANOWANY KOSZT [zł.] NA 2025 ROK	WYKONANIE KOSZTÓW ZA 2025 ROK [ZŁ.]	UWAGI
I. ROBOTY BUDOWLANE RÓŻNE					
1	T. KOŚCIUSZKI 20B	REMONT KAPITALNY BALKONÓW	370 000,00	361 264,86	
2	OLSZTYŃSKA 17	REMONT BALKONÓW - MAŁOWANIE BALUSTRAD	20 000,00	21 600,00	
3	KOŚCIUSZKI 14	REMONT KAPITALNY BALKONÓW	80 000,00	81 023,11	
4	SUWALSKA 12	REMONT ELEMENTÓW DACHU	50 000,00	0,00	
RAZEM:			520 000,00	463 887,97	
II. INSTALACJE WEWNĘTRZNE					
1	ZASOBY SMB	WYMIANA WODOMIERZY Z NADKŁADKAMI RADIOWYMI	200 000,00	202 326,92	
2	WARSZAWSKA 42, KONARSKIEGO 26, NOWOWIEJSKA 6, KOŚCIUSZKI 12	WYMIANA INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ OŚWIETLENIOWEJ W PODPIWNICZENIU	65 000,00	16 686,26	Warsz. 42
3	WARSZAWSKA 42	MODERNIZACJA INSTALACJI DOMOFONOWEJ	8 000,00	9 610,00	
4	ZASOBY SMB	CHEMICZNO- MECHANICZNE CZYSZCZENIE PIONÓW KANALIZACYJNYCH	30 000,00	1 845,00	Olsztyńska 17
5	NOWOWIEJSKA 5	MODERNIZACJA GŁÓWNEJ INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ	26 650,00	23 750,00	
RAZEM:			329 650,00	254 218,18	

III. KONSERWACJA BIEŻĄCA, DROBNE NAPRAWY, PRZEGLĄDY TECHNICZNE					
1	ZASOBY SMB	ROBOTY BUDOWLANE DROBNE ORAZ NAPRAWY AWARYJNE I KONSERWACJA INSTALACJI SANITARNYCH I ELEKTRYCZNYCH	120 000,00	105 931,47	W TYM:
					INST. WODNE
					INST. GAZOWE - OLSZTYŃSKA 17
					NAPRAWY DACHY
					KOMINY - WARSZ. 38, KOP.11, B/ PRUSA 2
					INST. ELEKTRYCZNE, W TYM - DASZ. 11, A, B LATARNIE
					INSTALACJE DOMOFONOWE - LIM. 30 - 10 540,00 ZŁ. POZOSTAŁE - 1 500,62
					INSTALACJA C.O. 3750,21
2	ZASOBY SMB	OKRESOWE, ROCZNE I 5-LETNIE KONTROLE STANU TECHNICZNEGO BUDYNKÓW I INSTALACJI SANITARNYCH, ELEKTRYCZNYCH, GAZOWYCH ORAZ PRZEWODÓW KOMINIARSKICH WRAZ Z CZYSZCZENIEM PRZEWODÓW	60 000,00	44 696,42	W TYM:
					44 696,42
					KOMINIARSKIE 29 407,99
					ELEKTRYCZNY 5 755,93
BUDOWLANE 9 532,50					
RAZEM:			180 000,00	150 627,89	
IV. ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZIELONYCH I WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW					
1	ZASOBY SMB	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH	30 000,00	117 043,62	W TYM:
					117 043,62
					NOWOW. 6 REMONT PARKINGU + SZLABAN - 51 945,36, KOŚC. 12 SŁUP OCHR. DO BRAMY - 1599,00 61 690,04
					WIATY ŚMIETNIKOWE, W TYM LIM.30 19 467,60 20 479,71
ZASOBY SMB 34 873,87					
RAZEM:			30 000,00	117 043,62	
V. POZOSTAŁE					
	SMB	ZASOBY		59 410,68	
				59 410,68	
OGÓŁEM:			1 059 650,00	1 045 188,34	

Rada Nadzorcza Uchwałą Nr 5/2025 z dnia 18.03.2025 roku zatwierdziła wykonanie planu funduszu remontowego za 2024 rok na kwotę ogółem **1 281 198,65 zł**

**PLAN FUNDUSZU REMONTOWEGO (po korekcie) SM Budowlanych na 2026 rok
zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2026 z dnia 23.03.2026r przedstawia się
następująco:**

L. p.	Adres	Zakres robót	Planowany koszt (przed korektą)	Uwagi
I	ROBOTY BUDOWLANE RÓŻNE			
1	Boh.Westerplatte 15	Utwardzenie nawierzchni terenu płytami ażurowymi gr 12 cm, likwidacja placu zabaw	100 000	
2	Nowowiejska 6	Utwardzenie fragmentu terenu płytami ażurowymi gr 12 cm.	35 000	
3	Suwalska 12	Remont pokrycia dachowego i kominów	105 000	
		RAZEM :	240 000	
II	INSTALACJE WEWNĘTRZNE			
1	Warszawska 42	Wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej	70 000	
2	Nowowiejska 5	Modernizacja oświetlenia terenu zewnętrznego	25 000	
3	Zasoby SMB	Chemiczno - mechaniczne czyszczenie pionów kanalizacyjnych.	30 000	
		RAZEM:	125 000	
III	KONSERWACJA BIEŻĄCA, DROBNE NAPRAWY, PRZEGLĄDY TECHNICZNE			
1	Zasoby SMB	Roboty budowlane drobne oraz naprawy awaryjne i konserwacja instalacji sanitarnych i elektrycznych.	120 000	
2	Zasoby SMB	Okresowe, roczne i 5-letnie kontrole stanu technicznego budynków i inst. sanitarnych, elektrycznych, gazowych oraz przewodów komin. wraz z czyszczeniem przewodów.	60 000	
		RAZEM :	180 000	

IV	ZAGOSPODAROWANIE TERENÓW ZEWNĘTRZNYCH I WYPOSAŻENIE PLACÓW ZABAW			
11	Zasoby SMB	Zagospodarowanie terenów zewnętrznych	30 000	Budowa wiat śmietnikowych, trawników, klombów, nasadzenia zieleni, ławki, place zabaw itp.
		RAZEM :	30 000	
		RAZEM:	575 000	
		ŚRODKI F.R. DO WYKORZYSTANIA W 2026R. –		
		919 620,96		

W miesiącu sierpniu ubiegłego roku Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Białymstoku dokonał lustracji pełnej naszej Spółdzielni za lata 2022-2024. Celem lustracji spółdzielni jest kontrola legalności, gospodarności i rzetelności jej działania, w szczególności w zakresie przestrzegania prawa, statutu oraz działalności w interesie członków. Ta wnikliwa kontrola objęła wszelkie aspekty prowadzenia działalności Spółdzielni poczynając od sfery finansowej, na gospodarce remontowej i eksploatacji kończąc. Lustrator w swym raporcie nie wykazał nieprawidłowości oraz nie przedstawił wniosków polustracyjnych do realizacji przez Zarząd. Uważamy to jednoznacznie za zawodowy sukces.

Bardzo istotnym elementem w pracy Zarządu Spółdzielni było zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi majątku Spółdzielni tj. Wspólnotami Mieszkaniowymi. Na dzień sprawozdania Spółdzielnia zarządza 23 Wspólnotami, w których są zlokalizowane 427 mieszkań i 16 lokali usługowych o łącznej powierzchni 26 084,53m². Pełnienie funkcji Zarządcy jest dla nas jednym z podstawowych kierunków rozwoju na przyszłość.

Przychody finansowe, które wyniosły za 2025r: **309 344,27zł** z tytułu zarządzania tymi nieruchomościami w znaczący sposób wpływają na obniżenie kosztów bieżącej działalności.

Zgodnie z ustawą o własności lokali do dnia 31.03.2026 roku odbyliśmy ze wszystkimi Wspólnotami zebrania sprawozdawcze za 2025 rok. Wspólnoty Mieszkaniowe pozytywnie oceniły naszą pracę i powierzyły zarządzanie swoimi budynkami na kolejny rok.

Rozwój naszej Spółdzielni upatrujemy także w przejmowaniu Wspólnot Mieszkaniowych do zarządzania. Proponowane zmiany w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych będą przesuwają spółdzielnie do roli zarządców nowopowstałych wspólnot. Nasza Spółdzielnia jest profesjonalnie przygotowana do pełnienia funkcji zarządcy nieruchomości i tą formę działalności zamierza rozszerzać.

Problemem w bieżącej działalności są jak zwykle niestety zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne a wygląda to następująco:

➤ zadłużenie ogółem na dzień 31.12.2025 wynosiło:

- w 2024 roku: **143 868,03 zł**
- w 2025 roku: **43 586,30 zł**

zmałało o **69,7%**

➤ roczny wymiar czynszu wynosił:

- w 2024 roku: **6 477 134,18 (śr. miesięcznie: 539 761,18 zł)**
- w 2025 roku: **6 180 176,14 (śr. miesięcznie: 515 014,68 zł)**

zmałał o **4,60%**

➤ W 2025r zadłużenie było poniżej 1 miesięcznego wymiaru opłat i wyniosło **26,57%**.

➤ Wskaźnik zadłużenia w rocznych należnościach z tytułu opłat eksploatacyjnych obliczony jako stosunek zadłużenia na koniec roku do rocznego wymiaru opłat wynosił:

- w 2024 roku: **2,22 %**
- w 2025 roku: **0,01 %**

i zmałał o **2,21 %**

➤ struktura zaległości wynosiła:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>%</u>
1 – miesięczne i poniżej	17 515,08	16 112,15	91
2 – miesięczne	35 112,05	34 651,80	98
3 – miesięczne i powyżej	57 221,35	65 279,10	87

➤ największe zadłużenie na 31.12.2025 r wystąpiło w następujących budynkach:

1. Boh. Westerplatte 15	-	9 244,55
2. Kościuszki 12	-	27 093,10
3. Konarskiego 2	-	75 484,30
4. Konarskiego 26	-	10 579,51
5. Nowowiejska 6	-	25 975,18
6. B. Prusa 2	-	41 433,36

Razem: 6 budynków - 189 810,00 = 23% zadłużenia ogółem

Z tych budynków 6 osób powodowało łączne zadłużenie w wysokości 179 249,29 zł, co stanowiło 94% zadłużenia ogółem.

Zadłużenie w opłatach to również mniej funduszu remontowego, którego udział w zadłużeniach wynosi ok. 10%, tj. mniej funduszu o około 25 000,00.

➤ podejmowane działania w 2025 roku:

- sądowy nakaz zapłaty - **3 osoby**
- egzekucja komornika - **3 osoby**

- wezwanie do zapłaty - **48 osób**
 - wezwanie przedsądowe - **5 osób**
- kwota przekazanych przez Urzędy Miast Giżycko, Kętrzyn i Węgorzewo dodatków mieszkaniowych:

	2024r	2025r
• kwota ogółem	132 999,54 zł	107 868,34
• liczba rodzin	33	33
• śr. wys. dodatku	335,86 zł	299,63 zł

WYNIK FINANSOWY

Za 2025 rok Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik bilansowy – zysk netto z pozostałej działalności w kwocie **129 827,10 zł.**

Za 2025 rok Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi w kwocie **74 408,46 zł.**

Na wynik ten składają się:

nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 74 408,46 zł we wszystkich nieruchomościach, kwota ta zwiększy przychody tych nieruchomości w roku 2026.

PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNE

1. Wskaźnik bieżącej płynności finansowej.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2024 ROK	2025 ROK
aktywa bieżące -----	4 343 665,24	4 409 071,12
--- zobowiązania bieżące	1 933 481,83	2 338 389,27
	----- = 2,2	----- = 1,9

Wskaźnik ten pokazuje stopień pokrycia krótkoterminowych zobowiązań majątkiem obrotowym Spółdzielni.

Przyjmuje się, że pożądana wielkość wskaźnika winna mieścić się w przedziale 1,2 - 2,0.

- wskaźnik wyższy od 2 jest niepożądany – wskaźnik za 2025rok oznacza poprawę sytuacji płynności finansowej i zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych. Przy utrzymywaniu się wskaźnika na zbyt wysokim poziomie może oznaczać to niższą efektywność działania w dłuższym okresie
- wskaźnik niższy od 1 oznacza trudności płatnicze.

2. Wskaźnik wysokiej płynności finansowej (dane za 2024 z III kolumny bilansu po przekształceniu).

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2024 ROK	2025 ROK
<p>środki pieniężne + należności</p> <hr/> <p>zobowiązania bieżące</p>	<p>2 940 450,76</p> <hr/> <p>1 933 481,83 = 1,5</p>	<p>2 993 644,67</p> <hr/> <p>2 338 389,27 = 1,3</p>

Wskaźnik ten pokazuje stopień zobowiązań krótkoterminowych aktywami płynnymi.

Przyjmuje się, że pożądana wielkość tego wskaźnika winna mieścić się w przedziale 1,0-1,2 - niższy wskaźnik oznacza napiętą sytuację płatniczą.

Wskaźnik obrazuje zdolność pokrycia swoich zobowiązań liczoną w miesiącach w przód.

3. Wskaźnik cyklu należności w dniach.

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2024 ROK	2025 ROK
<p>średni stan należności x 365</p> <hr/> <p>sprzedaż netto</p>	<p>58 943,83x365</p> <hr/> <p>6 552 661,84 = 3,3</p>	<p>213 387,96x365</p> <hr/> <p>6 590 281,91 = 11,8</p>

Wskaźnik ten określa skuteczność egzekwowania należności i informuje, po ilu średnio dniach od momentu sprzedaży środki pieniężne z tego tytułu wpłyną na rachunek bankowy Spółdzielni. Wartość optymalna wskaźnika jak najniższa.

W stosunku do roku ubiegłego wskaźnik zmniejszył się znacznie z tytułu większej ścisłości należności.

4. Wskaźnik łącznego zadłużenia (dane za 2024 z III kolumny bilansu po przekształceniu).

TYTUŁ WYLICZEŃ (ZŁ)	2024 ROK	2025 ROK
<p>zobowiązania i rezerwy</p> <hr/> <p>Suma pasywów</p>	<p>2 970 316,02</p> <hr/> <p>12 405 348,48 = 0,24</p>	<p>3 139 226,71</p> <hr/> <p>12 438 001,89 = 0,25</p>

Wskaźnik ten informuje, jaki jest udział kapitałów obcych w sumie pasywów. Przyjmuje się, że wartości nieprzekraczające 0,7 są bezpieczne i nie powodują ryzyka niewypłacalności.

W minionym roku wszystkich nas dotknęły wzrosty kosztów utrzymania lokali mieszkalnych. Wzrosty te były zdecydowanie niższe niż w roku 2024. Opłaty eksploatacyjne wzrosły o ok. 8,5% i były to wzrosty niezależne od Spółdzielni.

W minionym roku wszystkie firmy świadczące usługi na rzecz Spółdzielni wystąpiły z wnioskami o podwyżki w związku ze wzrostem płacy minimalnej, inflacją i rosnącymi kosztami ich działalności. Zawsze bardzo dokładnie analizujemy czy wnioski o podwyżki są faktycznie uzasadnione i Spółdzielnia tam, gdzie jest to tylko możliwe ogranicza koszty oraz szuka optymalnych rozwiązań. Niestety w wielu sytuacjach jest to po prostu niemożliwe.

Podsumowując miniony okres sprawozdawczy należy uznać go za bardzo udany.

Wskaźniki finansowe świadczą o dobrej kondycji Spółdzielni i pozwalają optymistycznie patrzeć w przyszłość i dalszy rozwój Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych w Giżycku.

 CZŁONEK ZARZĄDU Księgowa Katarzyna Melbroda	 CZŁONEK ZARZĄDU Główny Księgowy Elżbieta Staniwicz	 Prezes Zarządu Krzysztof Sołtysiak
---	---	---

Zarząd Spółdzielni

Giżycko, dnia 30 marca 2026 roku