

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ PAX - NAFTOBUDOWA ZA ROK 2025

I. Wprowadzenie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przedstawia sprawozdanie z działalności za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Dokument obejmuje najważniejsze działania organizacyjne, finansowe, inwestycyjne oraz eksploatacyjne podjęte w minionym roku.

Spółdzielnia prowadziła działalność w oparciu o:

- ustawę Prawo Spółdzielcze,
- ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- Statut Spółdzielni,
- uchwały Walnego Zgromadzenia,
- uchwały Rady Nadzorczej i Zarządu,
- regulaminy wewnętrzne i inne przepisy prawne.

Podstawowym zadaniem Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, które głównie polega na:

- utrzymaniu właściwego stanu technicznego budynków,
- nieprzerwanej dostawie energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, dostawie zimnej wody i odbiorze ścieków, dostawie energii elektrycznej i gazu,
- bieżących naprawach, konserwacjach, przeglądach technicznych budynków i instalacji, remontach budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
- racjonalnym gospodarowaniu środkami finansowymi.

II. Informacje o majątku Spółdzielni w 2025 r.

1. Struktura zasobów własnościowych, w tym gruntów i lokali Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. obejmowała:

- 10 działek o łącznej powierzchni 0,4578 ha,
- 60 mieszkań o łącznej powierzchni 3466,35 m²,

- 88 piwnic o łącznej powierzchni 484,70 m²,
- 12 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 870,81 m²,
- 2 pomieszczenia techniczne - 29,05m²,
- 3 pomieszczenia gospodarcze - 38,09 m²,
- 3 działki w dzierżawie od Miasta Jasła - 126 m².

2. Struktura własności lokali

W zasobach Spółdzielni znajdowało się 57 lokali objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Dla 9 lokali ustanowiono odrębną własność, w tym 5 lokali użytkowych.

III. Działalność organizacyjna

W roku 2025 Zarząd działał w składzie:

Agnieszka Kozłowska – Prezes Zarządu

Agnieszka Dzielińska – Członek Zarządu

Jecek Faber – Członek Zarządu

Odbyło się łącznie 12 posiedzeń Zarządu, podczas których podjęto 19 uchwał dotyczących bieżącego funkcjonowania Spółdzielni. Kontynuowano współpracę z Radą Nadzorczą w zakresie poprawy jakości zarządzania nieruchomościami.

IV. Sprawy członkowskie

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. w Rejestrze Członków Spółdzielni zarejestrowanych było 91 Członków. W trakcie roku przyjęto 2 nowych członków oraz wykreślono 4 członków.

V. Gospodarka finansowa

1. Spółdzielnia prowadziła działalność finansową zgodnie z przyjętym planem gospodarczym na 2025 rok.

- Przychody ogółem wyniosły: 626 229,04 zł
- Koszty działalności: 616 446,02 zł
- Wynik finansowy: 9783,02 zł
- Nadwyżka z lat poprzednich: 35 586,22 zł

**Wynik z działalności ogółem, po uwzględnieniu nadwyżki z lat poprzednich zamyka się kwotą:
41 489,34 zł**

Szczegółowe informacje zostały zawarte w Bilansie oraz Rachunku Zysków i Strat.

2. Terminowo regulowano zobowiązania wobec dostawców mediów oraz kontrahentów. Zaległości czynszowe na dzień 31.12.2025 r. wyniosły 6 998,95 zł. Mieszkańcom posiadającym zaległości w opłatach przypominano o konieczności terminowego regulowania należności oraz podejmowano działania zmierzające do ich spłaty.

3. Kredyty Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2025 r. pozostała kwota do spłaty wyniosła 112 670,25 zł

- na instalację fotowoltaiczną i pompy ciepła - 109 409,58 zł
- na ocieplenie budynku - 3 260,67 zł

4. Stan środków pieniężnych na dzień 31.12.2025 r. wyniósł **187 872,72 zł**

VI. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

W 2025 roku realizowano bieżące prace związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym:

- konserwacje instalacji technicznych,
- naprawy bieżące w budynku,
- utrzymanie czystości i terenów zielonych,
- odśnieżanie w sezonie zimowym.

Szczególną uwagę zwracano na bezpieczeństwo mieszkańców oraz utrzymanie budynku w należytych stanie technicznym. Przeprowadzono przeglądy techniczne w tym kominiarski, gazowy, elektryczny i budowlany.

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia poniosła koszty związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, działalnością administracyjną oraz realizacją zadań statutowych.

Koszty przedstawiają się następująco:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

Koszty	Kwota
dostawa energii ciepłej	214 490,33 zł
dostawa wody i odprowadzanie ścieków	63 605,44 zł
energia elektryczna części wspólnych	6 529,10 zł
gaz	19 514,61 zł

wywóz odpadów komunalnych	61 421,24 zł
utrzymanie czystości budynków , terenów zewnętrznych oraz terenów zielonych	4 723,98 zł
konserwacja i bieżące naprawy	2 655,03 zł
przeglądy techniczne budynków	6 470,68 zł
koszty deratyzacji	295,20 zł
koszty ubezpieczenia nieruchomości	3 813,91 zł

2. Koszty działalności administracyjnej

Koszty		Kwota
wynagrodzenia pracowników (brutto)	Pracownicy biurowi (1 ¼ et.)	108 573,94 zł
	Pracownicy gospodarczy (2 ¾ et.)	127 307,38 zł
	Umowy zlecenie	42 015,00 zł
	Zarząd (1 et. + 2 powoł.)	86 450,21 zł
	Rada Nadzorcza (5 os.)	6065,80 zł
składki ZUS i świadczenia pracownicze		69 260,33 zł
obsługa księgową i prawną		16 800,00 zł
koszty materiałów biurowych		2904,00 zł
koszty usług telekomunikacyjnych		1911,90 zł
koszty systemów informatycznych i oprogramowania		2868,98 zł
koszty szkoleń pracowników		551,04 zł
opłaty pocztowe		976,31 zł

3. Koszty finansowe

Koszty	Kwota
odsetki od kredytów i pożyczek	10 594,07 zł

4. Podatki i składki członkowskie

Koszty	Kwota
Obowiązkowe składki członkowskie	1 260,00 zł
Podatek od nieruchomości	8 868,00 zł

Koszty ponoszone były zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczo-finansowym oraz potrzebami wynikającymi z bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych i realizacji obowiązków statutowych Spółdzielni.

5. Informacja o przychodach Spółdzielni Mieszkaniowej

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskiwała przychody z działalności statutowej oraz pozostałej działalności gospodarczej. Głównym źródłem przychodów były opłaty wnoszone przez Członków Spółdzielni i użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Przychody Spółdzielni obejmowały w szczególności:

- opłaty eksploatacyjne i czynszowe od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przychody z tytułu administrowania 7 Wspólnotami Mieszkaniowymi oraz Spółką Wodną „Żółków”,
- wpłaty na fundusz remontowy,
- przychody z najmu sali oraz dzierżawy gruntu pod 2 automaty paczkowe,
- przychody z najmu pomieszczeń,
- przychody z tytułu refakturowania mediów, tj. dostawy wody, energii cieplnej oraz odbioru odpadów komunalnych, gazu, energii elektrycznej,
- odsetki od środków zgromadzonych na lokatach bankowych,
- pozostałe przychody operacyjne związane z działalnością Spółdzielni.

Dodatkowym źródłem przychodów Spółdzielni były środki w wysokości 67 369,15 zł otrzymane z Państwowego Funduszu Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych (PFRON) w formie

refundacji części kosztów wynagrodzeń pracowników posiadających orzeczenie o niepełnosprawności. Otrzymane dofinansowanie stanowiło wsparcie działalności Spółdzielni i przyczyniło się do ograniczenia kosztów zatrudnienia, jednocześnie umożliwiając utrzymanie miejsc pracy dla osób z niepełnosprawnościami.

Uzyskane dodatkowe przychody w kwocie 209 052,41 zł netto pozwoliły na bieżące finansowanie działalności Spółdzielni, utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należytym stanie technicznym oraz realizację zaplanowanych prac remontowych i inwestycyjnych. Poziom przychodów zapewniał zachowanie płynności finansowej oraz terminowe regulowanie zobowiązań Spółdzielni.

VIII. Działalność remontowa i inwestycyjna

Zaplanowane prace i remonty zatwierdzone w planie gospodarczym na rok 2025 oraz wykonanie planu:

Rodzaj prac	Termin	Szacowana wartość	Wykonanie	Faktyczna wartość
1. Spłata kredytu – spłata odsetek od kredytu	Styczeń -Grudzień	15 000 zł	Zgodnie z harmonogramem spłaty	10 594,07 zł
2. Podział działki oraz prace geodety (w przypadku zamiany działek z Miastem Jasłem)	Kwiecień	5000 zł	Usługi geodezyjne przy podziale działki	2000 zł
3. Utwardzenie i ułożenie kostki na miejscach postojowych przy wiacie śmietnikowej (w przypadku zamiany działek z Miastem Jasłem)	Maj-Czerwiec	30 000 zł	W dalszym ciągu trwają prace nad przygotowaniem dokumentacji ws. zamiany działek z Miastem Jasłem, prace rozpoczną się w 2026 r.	0 zł

4. Rezerwa na wypadek awarii	Styczeń- Grudzień	10 000 zł	a) Awaria pompy ciepła b) Wymiana papy na dachu sali w związku z przeciekiem	a) 1234,92 zł b) 7948,80 zł
------------------------------	----------------------	-----------	---	--------------------------------

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. wyniósł **108 497,25 zł**

Niewykorzystane środki pieniężne zostaną przeniesione na kolejny rok i zostaną przeznaczone na docieplenie budynku, remont parkingu oraz inne zaplanowane remonty i modernizacje budynku i terenów zewnętrznych.

IX. Podsumowanie i wnioski

Rok 2025 był okresem stabilnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej, ukierunkowanej na zapewnienie prawidłowego funkcjonowania zasobów mieszkaniowych, utrzymanie płynności finansowej oraz realizację zadań wynikających z potrzeb mieszkańców i obowiązków statutowych.

W analizowanym okresie Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła bieżącą eksploatację i konserwację nieruchomości, realizowała niezbędne remonty oraz podejmowała działania mające na celu poprawę stanu technicznego budynków i infrastruktury towarzyszącej.

Pomimo utrzymującego się wzrostu kosztów usług, materiałów oraz innych czynników wpływających na koszty funkcjonowania, Spółdzielnia zachowała zdolność do terminowego regulowania swoich zobowiązań oraz realizacji przyjętych zadań gospodarczych. Prowadzona gospodarka finansowa była ukierunkowana na racjonalne wykorzystanie posiadanych środków i utrzymanie stabilnej sytuacji ekonomicznej.

Zarząd Spółdzielni pozytywnie ocenia wyniki działalności osiągnięte w 2025 roku. W kolejnych latach planowana jest dalsza realizacja działań modernizacyjnych i remontowych, służących podnoszeniu jakości zamieszkiwania oraz efektywności zarządzania zasobami.

PREZES ZARZĄDU
Kożłowska
Agnieszka Kożłowska

CZŁONEK ZARZĄDU
Agnieszka Dzielińska
Agnieszka Dzielińska

CZŁONEK ZARZĄDU
Jacek Faber
Jacek Faber