

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU ZA 2025 ROK

Informacja o wynikach działalności gospodarczo-finansowej Sp-ni Mieszkaniowej L-W „Pewność” w Dobrym Mieście za okres od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

I. DANE OGÓLNE.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Pewność” w roku 2025 działał w następującym składzie:

1. Wolak Jarosław – Prezes Zarządu
2. Borek Danuta – Z-ca Prezesa Zarządu – główny księgowy
3. Kurtiak Marta – Członek Zarządu – inspektor ds. ekonomicznych

Spółdzielnia zrzesza 1310 członków w tym:

- 1.309 członków zamieszkałych (735 kobiet, 574 mężczyzn)
- 1 członek prawny (PSS Społem)

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Podstawową działalnością gospodarczą Sp-ni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia eksploatuje łącznie 55.508,46 m² p. u. wg stanu na dzień 31.12.2025 r. z tego:

- lokali mieszkalnych 767 – 36.141,02 m²
- lokali użytkowych 36 - 2.753,04 m²
- garaże + wiata 13 + 1 - 301,10 m²
- odrębna własność – lokale mieszkalne 330 - 16.313,30 m²

Spółdzielnia na koniec 2025 roku posiadała 40.336 m² gruntów własnych na terenie Dobrego Miasta (28 działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi – 39.717 m² + działka o pow. 619 m² ul. Kolejowa) z czego 11.547,14 m² stanowi własność spółdzielców posiadających odrębną własność. Pozostałe grunty o powierzchni 57.502,00 m² na terenie Dobrego Miasta są w wieczystym użytkowaniu i są to tereny pod boiskami, placami zabaw, pod pawilonami, pod budynkiem bazy, pod drogami.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia wynajmuje lub wdzierżawia następujące powierzchnie:

- lokale użytkowe 2.348,67 m²
- garaże+ wiata 284,90 m²
- tereny 1.333,70 m²

Z ogólnej powierzchni lokali mieszkalnych przypada na:

- mieszkania własnościowe - 765 mieszkania o pow. 36.017,62 m² – 68,66 %
- mieszkania lokatorskie - 2 mieszkania o pow. 123,40 m² – 0,24 %
- odrębna własność - 330 mieszkań o pow. 16.313,30 m² - 31,10 %

Spółdzielnia w roku 2025 administrowała 6 budynków wspólnot mieszkaniowych:

- Grudziądzka 11 pow. 1675,55 m²
- Gdańska 10 pow. 804,95 m²
- Warszawska 5A pow. 1.090,10 m²

- Gdańska 4a pow. 819,05 m²
- Pionierów 5A pow. 920,16 m²
- Pionierów 7A pow. 921,83 m²

Kapitał Sp-ni na dzień 31.12.2025 r. wyniósł	8.620.370,52 zł.
Z tego: - fundusz udziałowy -	62.200,10 zł.
- fundusz zasobowy -	1.415.097,62 zł.
- fundusz wkładów -	7.045.407,43 zł.
- zysk netto -	97.665,37 zł.

Łączna wartość majątku trwałego według wartości netto na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 7.912.739,93 zł.

A. PRZYCHODY I KOSZTY GZM.

W ramach podstawowej działalności Spółdzielnia osiągnęła w roku 2025 przychody z tytułu opłat eksploatacyjnych z lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, opłat za wodę i ścieki, opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości, administracji zleconej na łączną kwotę 3.734.101,92 zł.

Koszty na podstawowej działalności za rok 2025 wyniosły 3.671.205,12 zł. Koszty te obejmują następujące pozycje:

- koszty remontów (odpisy na fundusz remontowy) - 802.884,58 zł.
- koszty wody i kanalizacji - 823.125,44 zł.
- koszty ogólne zarządu i administracji - 881.846,16 zł.
- sprzętanie i utrzymanie zieleni zlecone - 492.777,60 zł.
- koszty konserwacji zasobów - 321.932,09 zł.
- koszty energii elektrycznej - 52.510,02 zł.
- pozostałe: ubezpieczenia, wieczyste użytkowanie gruntów, amortyzacja, nasadzenia, monitoring, wyposażenie placów zabaw - 126.663,23 zł.
- opłata za gospodarowanie odpadami lokale użytkowe - 19.680,00 zł.
- podatek od nieruchomości - 149.786,00 zł.

Za ubiegły rok na działalności GZM wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 62.896,80 zł. a po obciążeniu podatkiem dochodowym w kwocie 8.943,54 zł. wynik wyniósł - nadwyżka - 53.953,26 zł.

Po uwzględnieniu nadwyżki z roku 2024 w kwocie 204.575,30 zł. na koniec 2025 roku występuje nadwyżka w kwocie 258.528,56 zł. – wszystkie nieruchomości posiadają salda dodatnie.

Kwoty ewidencjonowane są na koncie 646 „Rozliczenia międzyokresowe kosztów GZM” i prezentowane są w dwóch pozycjach w bilansie tj.:

- nadwyżki – w Pasywach bilansu IV. Rozliczenia międzyokresowe poz. 3 Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – kwota 258.528,56 zł.

W rozliczeniach poszczególnych nieruchomości zostały uwzględnione dochody z pożytków w kwocie netto 21.754,08 zł. oraz dochody z wynajmowania lokali użytkowych, garaży, dzierżawy terenów w kwocie netto 57.003.65 zł.

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych pokrywane opłatą eksploatacyjną (bez wody, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomości pokrytych oddzielną opłatą) kwota 2.711.906,59 zł. w układzie kalkulacyjnym w przeliczeniu na 1m² p. u. miesięcznie średnio wyniosły 4,10 zł./m². Członkowie w roku 2025 wnosili opłaty za mieszkanie w następującej wysokości:

- opłata eksploatacyjna:

- od 1.01.2025 r. stawki zróżnicowane od 2,35 – 2,85 zł/m² (nie członkowie od 2,75 zł/m² do 3,25 zł/m²)
- od 1.07.2025 r. stawki zróżnicowane od 2,30 – do 2,65 zł/m² (nie członkowie od 2,70 zł/m² do 3,05 zł/m²)
- wpłaty na fundusz remontowy – 1,10 zł/m²

Średnia roczna opłata za mieszkanie wyniosła – 3,61 zł/m²

Oprócz opłaty eksploatacyjnej w opłatach za mieszkanie występował podatek od nieruchomości w wysokości od 0,12 zł. do 0,19 zł. za 1 m² p. u. oraz opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi: od 1.12.2022 r. – 32,00 zł./osobę (tylko selektywne). W bieżącym roku opłata wynosi od 1.01.2026 r. 38,00 zł./osobę.

W budynkach przy ul. Grudziądzkiej (oprócz dobudówek) i przy ul. Łużyckiej mieszkańcy wnosili zróżnicowane opłaty za gaz w zależności od zużycia gazu na poszczególnych budynkach: od 1 stycznia 2025 roku opłata wynosi od 7,30 zł./osobę na budynku Łużycka 32 do 21,40 zł./osobę na Grudziądzkiej 4.

Z nowym rokiem opłaty zostały zmienione i aktualnie wynoszą: od 8,50 zł./osobę na budynku Łużycka 32 do 17,10 zł./osobę na budynku Grudziądzka 7A.

Należność za zużytą zimną wodę i kanalizację lokatorzy regulowali według wskazań liczników wody. W minionym roku różnica wody między odczytami wodomierzy głównych a wodomierzami domowymi wyniosła 13.277,45 zł., co stanowi 1,61 % całych kosztów wody (za rok 2024 – 2,19 % kwota 17.676,85zł.)

Na pozostałej działalności tj. pozostałej sprzedaży, sprzedaży materiałów, kosztach operacyjnych, przychodach finansowych Spółdzielnia za 2025 uzyskała dodatni wynik w kwocie + 106.167,83 zł.

Na wynik ten składa się:

- dodatni wynik na pozostałej sprzedaży w kwocie (UNIQA) + 9.955,87 zł.
- dodatni wynik na przychodach i kosztach finansowych + 91.077,46 zł.
- dodatni wynik na poz. koszt. i przych. operacyjnych + 829,46 zł.
- dodatni wynik na sprzedaży majątku trwałego i materiałów + 4.305,04 zł.

Po uwzględnieniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 8.502,46 zł. wystąpił zysk netto w kwocie 97.665,37 zł. do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie zysku na zasilenie funduszu remontowego.

B. OPŁATY ZA OGRZEWANIE MIESZKAŃ I CIEPŁĄ WODĘ.

Za okres 2025 roku rozliczenie kosztów energii cieplnej w zasobach bez podzielników ciepła przedstawia się następująco:

- koszty centralnego ogrzewania 2.791.649,87 zł. spadek o 0,09 % w stosunku do roku 2024 (2.794.126,84)
- zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie 3.179.946,12 zł.
- **NADPŁATA (wyższe zaliczki od kosztów) – 388.296,25– kwota do wypłaty do 31.03.2026 r.**

Koszt podgrzania wody – 863.808,15 zł.

W roku 2025 znacznie wzrosło zużycie ciepła , zakupiliśmy – 31.623 GJ tj. o 3.910 GJ więcej niż w roku 2024 (27.713 GJ). Jednak w związku ze znacznym obniżeniem cen ciepła ostateczne koszty energii cieplnej były niższe niż w roku 2024.

Odbiorcy Grupa B - kotłownia gazowa - ZGK Sp. z o.o. Dobre Miasto – ul. Orła Białego 9-11:

Od 1.01.2025 r. cena obniżona przez ZGK wynosiła:

– moc zamówiona 9.276,77 zł./MW – 102,87 zł/GJ. (nie ma już cen urzędowych)

Odbiorcy Grupa A1/1 – Gdańska, Pionierów, Chodkiewicza, Zwycięstwa, Grudziądzka, Łużycka

Od 1.01.2025 r. – w związku z zakupem przez ZGK w Dobrym Mieście kotłowni VEOLIA stosowane były zaliczkowe ceny za energię ciepłą w wysokości dotychczasowych taryf tj.:

– moc zamówiona 21.192,14 zł./MW – 80,51 zł/GJ.

Od 1.08.2025 r. r. zostały zatwierdzone przez URE dla ZGK w Dobrym Mieście następujące stawki:

Odbiorcy Grupa B - kotłownia gazowa - ZGK Sp. z o.o. Dobre Miasto – ul. Orła Białego 9-11:

– moc zamówiona 7.492,85 zł./MW spadek o 19,23 % – 109,30 zł/GJ. wzrost o 6,25%

Odbiorcy Grupa A1/1 –

– moc zamówiona 16.184,11 zł./MW spadek o 23,63 % – 75,75 zł/GJ. spadek o 5,91 %.

Cały czas utrzymują się różnice w kosztach energii cieplnej na poszczególnych budynkach, co wynika ze zużycia energii cieplnej na tych budynkach.

Za rok 2025 koszty te w przeliczeniu na 1 m² miesięcznie kształtowały się następująco:

- w budynkach Orła Białego -Gdańska -Pionierów -Chodkiewicza od 5,03 zł. /m² na Gdańskiej 8 do 5,84 zł/m² na Orła Białego 9-11, średnio – 5,34

zł/m² (Uwaga wzrost do roku 2024 o 0,08 zł/m² w 2024 r. średnia wynosiła 5,26 zł/m²)

- w budynkach Grudziądzka-Łużycka od 4,56 zł/m² na Grudziądzkiej 10 do 5,17 zł/m² na Łużyckiej 30, średnio 4,79 zł/m² (Uwaga spadek do roku 2024 o 0,03 zł/m² w 2023 r. średnia wynosiła 4,82 zł/m²)

C. REMONTY SPÓŁDZIELCZYCH ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego. Głównym źródłem tworzenia funduszu remontowego są odpisy w ciężar gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Na początek roku na funduszu remontowym były środki w kwocie 1.313.837,13 zł. Za rok 2025 odpisy wyniosły ogółem 809.664,30 zł., opłata stała za liczniki (na wymianę) 34.440,00 zł. oraz PK zysku za 2024 rok w kwocie 84.337,73 zł.

Razem wpływy – 928.422,03 zł.

Spółdzielnia w ciągu roku dysponowała sumą 2.242.259,16 zł.

W roku 2025 wydatki z funduszu remontowego wyniosły **783.883,94 zł.** a szczegółowo przedstawiały się następująco:

- remontu klatek schodowych Grudz. 4, 6	400.000,00 zł.
- wymiana okien na klatkach schodowych Grudz. 4,6 (dobud.)	10.000,00 zł.
- wymiana drzwi wejściowych Grudz. 4,6 (dobud.)	13.507,56 zł.
- remont lokalu użytkowego Pionierów 10A (po PSS Społem)	79.000,00zł.
- wymiana drzwi l. użytkowy Pionierów 10A	9.186,99 zł.
- remont lokalu użytkowego Grudz. 7A (po PSS Społem)	91.934,14 zł.
- przebudowa schodów – Grudz. 7A (apteka)	5.400,00 zł.
- wykonanie nawierzchni asfaltowej – ul. Gdańska 6,8	14.775,61 zł.
- koszty remontów wykonane przez kzm budynki mieszk.	48.720,84 zł.
- koszty remontów wykonane przez kzm lokale użytkowe	59.998,39 zł.
- dopłaty do wymienionej stolarki przez lokatorów	13.475,76 zł.
- roczne przeglądy kominiarskie	10.077,88 zł.
- przeglądy roczne gazowe, elektryczne	26.595,17 zł.
- inne prace - serwis instalacji fotowoltaicznej Grudz. 8A	1.211,60 zł.

Na koniec 2025 roku na funduszu remontowym pozostały środki w kwocie 1.458.375,22 zł. w tym:

na funduszu podstawowym	+ 1.011.791,93 zł.
na f. dotyczącym wymiany wodomierzy	+ 396.456,54 zł.
na funduszu na remonty chodników i parkingów	+ 50.126,75 zł.

Analizując stan funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach według stanu na 31.12.2025 roku aż w 12 nieruchomościach występuje niedobór funduszu remontowego na kwotę 618.026,21 zł. (Orla Białego 9,11, Gdańska 8, Pionierów 11A, 15, Chodk. 5A, 7A, 9A, 11, 11A, Grudz. 4, 6, 14. W pozostałych nieruchomościach (Gdańska 6, Pionierów 9A, Zwycięstwa 17, Grudz.

2 7A, 8, 9, 10, 12, 16, 18, 19, 20, Łużycka 30, 32 i 34 oraz mienie Sp-ni) występuje nadwyżka na kwotę 2.076.401,43 zł. w tym: mienie Sp-ni 169.141,22 zł. Informacja o stanie funduszu remontowego i rozliczenia kosztów i dochodów gzm według stanu na 31.12.2025 r. została przekazana mieszkańcom w m-cu 03.2026 r. razem z rozliczeniem kosztów dostaw energii cieplnej.

III. ZATRUDNIENIE I PŁACE.

W 2025 roku w Spółdzielni średnia etatów wyniosła 10,5 w tym 1 osoba na ½ etatu: 3,5 etatu w grupie konserwatorów; 0,5 etatu administratora; 3 etaty w administracji, 2,5 etatu w zarządzie, 1 etat kierownik ds. technicznych. Przeciętne wynagrodzenie w 2025 roku w Spółdzielni wyniosło 7.402,82 zł. brutto.

IV. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI CZYNSZOWYCH.

Na dzień 31.12.2025 r. zaległości czynszowe wyniosły 271 006,04 zł. Po uwzględnieniu nadpłat w kwocie 238.048,64 zł. uzyskano ujemne saldo w wysokości 32.957,40 zł. Zaległości czynszowe stanowią 3,04 % rocznego wymiaru czynszu, wskaźnik spadł o 0,38 % w stosunku do roku poprzedniego (za rok 2024 – 3,42 %).

Na koniec 2025 r. 71 lokali posiadało zadłużenie powyżej 1 m-ca – spadek o 20 lokali w stosunku do roku 2024. Kwotowo zaległości spadły o 42.517,06 zł.

Szczegółowa analiza zaległości przedstawia się w następujący sposób:

- zaległości poniżej 1 miesiąca		58.292,26 zł.
- zaległości do 2 miesięcy	47 lokali	47.232,62 zł.
- zaległości 2 miesięczne	12 lokali	18.622,81 zł.
- zaległości 3 miesięczne	2 lokale	3.167,23 zł.
- zaległości od 4 do 6 miesięcy	4 lokale	18.158,78 zł.
- zaległości od 7 do 12 miesięcy	1 lokal	8.119,28 zł.
- zaległości powyżej 12 miesięcy	5 lokali	117.413,06 zł.

W celu wyegzekwowania należności naliczane są odsetki za zwłokę, wysyłane wezwania do zapłaty, prowadzona jest też bezpośrednia windykacja przez Prezesa Spółdzielni, w przypadku kilkumiesięcznych zaległości sprawy kierowane są do Sądu i do Komornika. W roku 2025 wysłano 63 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 262.272,31 zł. Większość lokatorów posiadających zadłużenia reaguje na wysłane wezwania wpłacając całość lub część zaległości, bądź też podpisując zobowiązanie o spłacie ratalnej.

W 2025 roku ściągnięto odsetki od zaległości czynszowych w wysokości 11.179,60 zł. W ciągu roku wystąpiono do Sądu o wydanie 3 nakazów zapłaty należności czynszowych na kwotę 16.588,42 zł. W przypadku dwóch dłużników prowadzona jest egzekucja komornicza.

V. BIEŻĄCE INFORMACJE.

W dniu 18.03.2026 r. Rada Nadzorcza Sp-ni Mieszkaniowej L-W „Pewność” w Dobrym Mieście zatwierdziła plany finansowo-gospodarcze na rok 2026.

W ramach funduszu remontowego zostały zaplanowane na rok 2026 następujące remonty:

- Malowanie klatek schodowych - Grudziądzka 20
- Wymiana wodomierzy z nakładkami – całe zasoby. Z uwagi na koszty z dniem 1 czerwca 2026 rok zostaje podwyższona miesięczna opłata na wymianę wodomierzy z kwoty 1,00 zł./licznik do kwoty 3,00 zł./licznik
- Wymiana zaworów termostatycznych – Grudziądzka 7A i Zwycięstwa 17
- Opracowanie dokumentacji projektowej i uzyskanie pozwolenia na budowę balkonów doczepnych – Zwycięstwa 17, Łużycka 32 i 34 .

W związku z trwającym konfliktem zbrojnym na Ukrainie oraz na Bliskim Wschodzie, globalną sytuacją ekonomiczną oraz geopolityczną należy zakładać niepewną sytuację finansową w Spółdzielni Mieszkaniowej w kolejnych latach. Należy przewidywać zmiany cen energii elektrycznej, gazu, paliw oraz wysoki wzrost kosztu usług związanych z bieżącą konserwacją i remontami zasobów spółdzielczych. Sytuacja finansowa właścicieli mieszkań i najemców może też przełożyć się na wzrost zadłużeń w opłatach za mieszkania oraz rezygnację dotychczasowych najemców z wynajmu lokali użytkowych.

Dobre Miasto 31.03.2026 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
L-W „PEWNOŚĆ”

CZŁONEK ZARZĄDU
Marta Kurtiak
insp. d/s ekonomicznych

Z-ca Prezesa Zarządu
Główny Księgowy
mgr Danuta Borek

PREZES ZARZĄDU
mgr Jarosław Wolak