

***Sprawozdanie Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”
w Miechowie
ul. Wesoła 4***

Miechów, 2025 rok

Sprawozdanie z działalności

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Miechowie za 2025 rok

Panie Przewodniczący, Szanowni Państwo

W imieniu Zarządu Spółdzielni składam Państwu sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok 2025.

W roku 2025 w skład Zarządu wchodziły następujące osoby :

- Witold Skrzypek - Prezes Zarządu od dnia 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Bożena Kurczych - Członek Zarządu od dnia 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Krzysztof Massalski - Członek Zarządu od dnia 01.01.2025 r. do 31.03.2025 r.

Zarząd Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku odbył 27 posiedzenia i podjął 5 uchwał w sprawach organizacyjnych i dotyczących członków Spółdzielni

Działania Zarządu Spółdzielni koncentrowały się głównie na :

- utrzymaniu stabilnej kondycji finansowej Spółdzielni
- działaniach zmierzających do zmniejszenia funkcjonowania Spółdzielni
- pozyskiwaniu dodatkowych środków na działalność (poza opłatami czynszowymi)
- działaniach zmierzających do uiefektywnienia procesu windykacji należności za lokale mieszkalne i użytkowe, oraz podejmowanie dalszych działań celem obniżenia zadłużenia,
- realizacji i wdrażaniu zmian przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- opracowaniu planu projektu remontowo – konserwacyjnego w zasobach mieszkaniowych na rok 2025,
- ustaleniu wskaźników do opracowania planu społeczno – gospodarczego Spółdzielni na rok 2025,
- przygotowaniu planu gospodarczego i programu działalności społecznej i kulturalnej Spółdzielni,
- bieżącej analizie zużycia energii cieplnej dla celów c.o. i c.c.w., energii elektrycznej, zużycia wody, ilości wywożonych odpadów,
- przygotowaniu materiałów i projektów uchwał dla Rady Nadzorczej,
- omówieniu wyników finansowych Spółdzielni za okresy kwartalne,
- przygotowaniu materiałów na Walne Zgromadzenie Członków,
- opracowaniu specyfikacji do przetargów,
- przygotowaniu materiałów dla komisji przetargowej,
- przygotowaniu kotłowni do sezonu grzewczego,
- przygotowaniu zasobów mieszkaniowych do zimy,
- kontroli przeprowadzanych remontów,
- analizie sezonu grzewczego i rozliczanie energii za dany okres grzewczy,
- najem lokali w DZJ,
- przedłużenia dzierżawy kotłowni z UGiM
- wystąpienia do Sądu z wnioskiem o wydanie orzeczenia o wygaśnięciu Spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
- rozpoczęcie czynności odbiorowych (tj. przygotowanie niezbędnej dokumentacji) dla nowo wybudowanego budynku mieszkalnego na osiedlu gen. Wł. Sikorskiego w Miechowie,
- określenia przedmiotu odrębnej własności lokali użytkowych w budynku wielorodzinnym zlokalizowanym na osiedlu gen. Wł. Sikorskiego w Miechowie,

- rozliczenie inwestycji budowy domów jednorodzinnych na osiedlu gen. Wł. Sikorskiego w Miechowie

W roku 2025 przeniesiono w odrębną własność 6 lokali mieszkalnych. Liczba mieszkań ogółem w spółdzielni na koniec 2025 roku wynosiła 1601 w tym :

- typu lokatorskiego 77 co stanowi 4,81 %
- typu własnościowego 1010 co stanowi 63,08 %
- typu odrębna własność 514 co stanowi 32,11 %

Liczba członków na koniec 2025 roku wynosiła 1798

w tym :

- zamieszkali 1720 plus 39 garaży + ekspektatywa 28 + domy jednorodzinne 11
- oczekujący 0

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni przyjął w poczet członków w związku z nabyciem prawa do lokalu 54 osoby. W tym samym okresie nastąpiło zmniejszenie ilości członków o 37 osób.

Spółdzielnia ma uregulowany stan prawny terenów pod wszystkimi budynkami mieszkalnymi.

W roku 2025 Spółdzielnia poniosła koszty związane z energią ciepłą przeznaczoną na cele ogrzewania w wysokości **3 470 679,40 zł** w tym :

- w Miechowie koszt centralnego ogrzewania za 2025 rok wyniósł: **3 333 505,13 zł**
- w Charsznicy koszt centralnego ogrzewania wyniósł: **73 878,19 zł**
- w Książu Wielkim koszt centralnego ogrzewania wyniósł : **63 296,08 zł**

**WYKONANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO W ROKU 2025
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ RADY NADZORCZEJ NR 4 z dnia 24.03.2026 roku
FUNDUSZ REMONTOWY**

Planowana kwota budżetu na rok 2025 – 1 408 000,00 zł

Naliczenie funduszu remontowego na 2025 rok – 1 500 000,00 zł

	Koszty planowane	Koszty poniesione
REMONTY DACHÓW I KOMINÓW:		
NAPRAWA POŁĄCZI DACHOWYCH	70 000,00 zł	45 236,60 zł
KONSERWACJA OBRÓBEK BLACHARSKICH	14 000,00 zł	13 866,90 zł
CZYSZCZENIE RYNIEN	25 000,00 zł	23 571,17 zł
UDROŻNIENIE PRZEWODÓW KOMINOWYCH	6 000,00 zł	486,00 zł
MODERNIZACJA PLACÓW ZABAW, KOSZE NA ŚMIECI, ŁAWKI	30 000,00 zł	22 815,22 zł
PRACE KONSERWACYJNE	600 000,00 zł	555 117,97 zł
ROBOTY AWARYJNE	40 000,00 zł	32 061,10 zł
MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH		
- UL. JAGIELLOŃSKA 20	168 000,00 zł	168 000,00 zł
INNE REMONTY:		
- UL. JAGIELLOŃSKA 20A/kl. III wykonanie poręczy od parteru do IV piętra	2 500,00 zł	----
- WYKONANIE PORĘCZY WG POTRZEB	3 000,00 zł	3 353,74 zł

MODERNIZACJA PLACÓW ZABAW, KOSZE NA ŚMIECI, ŁAWKI	35 000,00 zł
PRACE KONSERWACYJNE	650 000,00 zł
ROBOTY AWARYJNE	40 000,00 zł
MALOWANIE KLATEK SCHODOWYCH:	
- OS. PARKOWE 11	200 000,00 zł
- OS. SIKORSKIEGO 16	100 000,00 zł
INNE REMONTY:	
- WYKONANIE PORĘCZY W/G POTRZEB MIESZKAŃCÓW (partery: 10 bud.)	4 000,00 zł
- MONTAŻ KRZESEŁEK NA KLATKACH SCHODOWYCH - 37 szt.	5 500,00 zł
- UL. JAGIELLOŃSKA przy (DZJ) remont nawierzchni betonowej - gniazdo śmietnikowe	15 000,00 zł
- ROZBIÓRKA GARAŻY W CHARSZNICY - 4 szt.	20 000,00 zł
- UL. SŁUŻBA POLSCE 4/33, odgrzybienie mieszkania (pokój str. zachodnia)	1 500,00 zł
- OS. PARKOWE 6 montaż pełnych drzwi do piwnicy (4 szt.) klatka nr I, III, IV, V	6 000,00 zł
- OS. PARKOWE 6 częściowa wymiana poziomów instalacji wody zimnej (piwnica)	25 000,00 zł
- OS. PARKOWE 6 remont instalacji c.o. w piwnicy - poziomy	50 000,00 zł
- OS. SIKORSKIEGO 6, remont podestu kl. nr 1 (kostka betonowa + palisada)	3 000,00 zł
- OS. SIKORSKIEGO 12, roboty ziemne, uszczelnienie rury spustowej, przegląd instalacji kanalizacji deszczowej, częściowa hydroizolacja ściany fundamentowej	20 000,00 zł
- OS. SIKORSKIEGO 16, klatka nr III, remont wiatrołapu, podbicie fundamentów, (pęknięcia na ścianach wewnętrznych i zewnętrznych)	20 000,00 zł
- OS. SIKORSKIEGO 29, 30, 31 - wykonanie chodnika, zbiornika ret. + projekt	250 000,00 zł
- MIEJSCOWA NAPRAWA OPASEK WOKÓŁ BLOKÓW	5 000,00 zł
- REMONT BALKONÓW, LOGGII (wykonanie hydroizolacji balkonów, naprawa elewacji pod balkonami)	30 000,00 zł
RAZEM:	1 597 000,00 zł

WYNIKI FINANSOWE ZA 2025 ROK

Wynik finansowy	792 971,47zł	
z tego :		
a. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi (zysk)		513 902,86 zł
b. wynik Spółdzielni (na pozostałej działalności)		279 068,61 zł
c. podatek dochodowy od osób prawnych		53 023,00 zł
d. zysk netto (poz. b – poz. c)		226 045,61 zł
 1. Struktura przychodów :		Struktura %
- przychody	11 889 587,87 zł	90,04 %
- przychody finansowe	153 181,15 zł	1,16 %
- przychody operacyjne	1 162 235,13 zł	8,80 %
Razem przychody	13 205 004,15 zł	100 %

2. Struktura kosztów :		Struktura %
- koszty rodzajowe	12 063 234,87 zł	97,18 %
- koszty operacyjne	348 299,67 zł	2,81 %
- koszty finansowe	498,14 zł	0,01 %
Razem koszty	12 412 032,68 zł	100 %

**ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE LOKALI MIESZKALNYCH
W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI WEDŁUG STANU NA DZIEŃ 31.12.2025 r.**

Lp.	Adres budynku	Zaległość na dzień 31.12.2025 r.
1	os. Sikorskiego 5	8 842,41
2	os. Sikorskiego 6	14 682,73
3	os. Sikorskiego 7	5 468,79
4	os. Sikorskiego 8	8 202,28
5	os. Sikorskiego 9	9 178,97
6	os. Sikorskiego 10	6 998,11
7	os. Sikorskiego 11	1 844,37
8	os. Sikorskiego 12	18 227,04
9	os. Sikorskiego 14	8 274,23
10	os. Sikorskiego 15	4 285,03
11	os. Sikorskiego 16	6 162,33
12	os. Sikorskiego 17	3 841,73
13	os. Sikorskiego 18	7 018,81
14	os. Sikorskiego 19	4 370,36
15	os. Sikorskiego 20	476,86
16	os. Sikorskiego 21	2 322,36
17	os. Sikorskiego 22	18 554,93
18	os. Sikorskiego 23	1 685,79
19	os. Sikorskiego 25	1 570,68
20	os. Sikorskiego 26	8 443,59
21	os. Sikorskiego 27	6 089,17
22	os. Sikorskiego 28	804,88
23	os. Sikorskiego 29	1 041,86
24	os. Sikorskiego 30	3 357,46
25	os. Sikorskiego 31	50 867,33
26	os. Parkowe 5	11 607,69
27	os. Parkowe 6	16 943,15
28	os. Parkowe 11	9 765,34
29	ul. Jagiellońska 15/17	12 343,28
30	ul. Jagiellońska 19A	12 009,78
31	ul. Jagiellońska 20	13 006,89
32	ul. Jagiellońska 21	25 411,79
33	ul. Jagiellońska 20A	23 580,44
34	ul. Jagiellońska 32	350,03
35	ul. Raclawicka 18	2 734,42
36	ul. Wesoła 2	9 033,05
37	ul. Służba Polsce 4	2 551,26

38	ul. Służba Polsce 4A	4 568,47
39	ul. Służba Polsce 6	6 537,29
40	ul. T. Kościuszki 1A	10 820,12
41	ul. T. Kościuszki 1B	4 083,89
42	ul. Do Grodziska 1 Książ Wielki	6 067,56
43	ul. Do Grodziska 2 Książ Wielki	5 457,03
44	Kozłów	761,54
45	Pawilony	35 530,49
46	Garáže	4 153,51

Struktura zadłużeń czynszowych lokali mieszkalnych według stanu na dzień 31.12.2025 r. przedstawiała się następująco :

Lp.	Ilość miesięcy	Kwota zadłużenia	Liczba osób zalegających
1	2	3	4
1.	do 1 m-ca	62488,78	635
2.	w przedziale 1-3 m-cy	104 539,61	116
3.	w przedziale od 3-6 m-cy	96 046,46	43
4.	w przedziale 6-12 m-cy	69 132,69	59
5.	powyżej 12 m-cy	87 132,69	5

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2025r. Wynosiło 419 929,11 zł i w stosunku do zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych z dnia 31.12.2024r. (gdzie wykazano 422 139,59 zł) zmniejszyło się o 1%

Z 1589 lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. zaległości czynszowe posiadało 858 lokali co stanowi 54 %.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco dokonywał szczegółowych analiz wszystkich przedstawionych zagadnień. Na bieżąco współpracował również z Radą Nadzorczą Spółdzielni przy realizacji bądź rozwiązywaniu problemów związanych z działalnością Spółdzielni.

Dobra współpraca, stała kontrola ze strony Rady pozwoliła nam realizować zadania zaplanowane na rok 2025.

Z a r z ą d :

Członek Zarządu
Krzysztof Masalski

Członek Zarządu
Kierownik Działu Technicznego
Bożena Kurczych

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. Witold Skrzypek