

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-200 Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8
tel. 014 655 93 48, 014 655 93 63
REGON 000486037; NIP 671-000-34-14

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W DĄBROWIE TARNOWSKIEJ ZA ROK 2025

Dąbrowa Tarnowska, *marzec 2026 r.*

Działalność Zarządu dotyczyła głównie wykonywania obowiązków statutowych, realizowania uchwał Walnego Zgromadzenia, uchwał Rady Nadzorczej oraz zadań określonych w rocznym planie finansowo – gospodarczym. Ponadto Prezes Zarządu wraz z Prokurentem przygotowywali i przedstawiali do akceptacji Radzie Nadzorczej i jej Komisjom opracowane analizy, sprawozdania, regulaminy i inne materiały dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni oraz inne zadania wynikające bezpośrednio z obowiązujących przepisów prawa, w tym ustaw, które nakazywały wykonawstwo określonych czynności.

W roku sprawozdawczym w ramach zarządzania zasobami odbyły się następujące kontrole:

- 1). Kontrola Państwowej Straży Pożarnej w Dąbrowie Tarnowskiej w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w zakresie:
 - przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,
 - rozpoznania możliwości i warunków prowadzenia działań ratowniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej,

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku mimo szeregu niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na prowadzoną działalność gospodarczą – nasza Spółdzielnia zamknęła miniony rok bardzo dobrymi wynikami finansowo-gospodarczymi.

III. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła ogółem **1 282** członków.

Liczba lokali mieszkalnych w 2025r. nie uległa zmianie w stosunku do roku poprzedniego i wynosiła **979 szt.** w tym:

✓ lokatorskie prawo do lokalu	1 lokal
✓ własnościowe prawo do lokalu	546 lokali
✓ własnościowe prawo do lokalu bez członkostwa	7 lokali
✓ prawo odrębnej własności	415 lokali
✓ prawo odrębnej własności bez członkostwa	7 lokali
✓ najem	3 lokale

Główną rolą w działalności członkowsko-mieszkaniowej jest obsługa członków w zakresie realizacji umów sprzedaży mieszkań, ustanawiania odrębnej własności mieszkań, a także aktów spadków i darowizny.

Ogólna liczba administrowanych budynków wynosi 21 szt. o łącznej pow. mieszkalnej **46 951,75 mkw.** w tym budynków z lokalami użytkowymi 5 szt. Liczba lokali użytkowych w budynkach wynosi 24 szt. Powierzchnia lokali użytkowych wynosi łącznie: **2 280,94 mkw.** oraz Centrum Osiedlowe – biura Spółdzielni Mieszkaniowej o łącznej pow. użytkowej **328 mkw.** Ponadto Spółdzielnia posiada jeden budynek garażowy – 5 stanowisk o łącznej powierzchni **62,02 mkw.**

W/g stanu na 31.12.2025r. Spółdzielnia Mieszkaniowa zarządzała zasobami obcymi, w tym: pięcioma Wspólnotami Mieszkalnymi na podstawie zawartych umów o Zarządzanie.

IV. Struktura organizacyjna – zatrudnienie

Struktura organizacyjna Spółdzielni uległa zmianie. Według stanu na dzień 31.12.2025 roku zatrudnionych było:

Prezes	-	1 os. (1 etat)
Z-ca Prezesa	-	brak (funkcja)
Prokurent	-	1 os. (1/8 etatu)
Administracja	-	5 os. (6 etatów)
Konserwatorzy	-	2 os. (2 etaty)
Sprzątające	-	0 os. (0 etatu)

Radca Prawny – Umowa na obsługę prawną i reprezentację z dnia 28 lipiec 2015r.

W roku sprawozdawczym jedna osoba – sprzątacznik posesji, odeszła na emeryturę.

V. GZM - Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi

Roczna analiza przychodów, kosztów i wyników Spółdzielni została opracowana w oparciu o dane z ksiąg rachunkowych stanowiące podstawę sporządzenia sprawozdania finansowego za 2025r. Wyniki Spółdzielni za 2025r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności gospodarczej przedstawia poniższa tabela:

Wynik z działalności

L.p.	Nazwa	Koszty 2025 r.	Przychody 2025 r.	Wynik 2025 r.
1	Działalność podstawowa – eksploatacja lokali mieszkalnych	2 523 357,99	2 324 024,62	-199 333,37
2	Działalność podstawowa – eksploatacja lokali użytkowych	277 046,24	572 972,96	295 926,72
3	Woda i kanalizacja	1 041 099,89	1 088 683,59	47 583,70
4	Wywóz nieczystości	574 830,00	574 830,00	0,00
5	C.O. i C.W. lokali mieszkalnych	1 672 580,00	1 615 457,43	-57 122,57
6	C.O. i C.W. lokali użytkowych	78 578,26	76 345,98	-2 232,28
7	Zarządzanie innymi podmiotami	0,00	56 412,83	56 412,83
8	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	10 644,05	20 844,27	10 200,22
9	Pożytki z nieruchomości	0,00	45 163,94	45 163,94
	Razem:	6 178 136,43	6 374 735,62	196 599,19

✓ Centralne ogrzewanie

Roczne rozliczenie centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2025r. zamknęło się wynikiem dodatnim, tj. kwotą „-” 57 122,57 zł (koszty przewyższyły dochody), który następnie przeksięgowano na konto „206” i rozliczono z mieszkańcami w m-cu marzec 2026r.

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Dochody	Różnica
1	Kościuszki 4	44 700,01	43502,4	-1 197,61
2	Graniczna	44 982,93	44138,44	-844,49
3	Jagiellońska 2	62 293,55	57635,68	-4 657,87
4	Daszyńskiego	92 642,25	88884,24	-3 758,01
5	Rynek 8	28 409,42	26762,64	-1 646,78
6	Żabno	45 469,74	43513	-1 956,74
7	Westerplatte 1	124 254,98	116712,16	-7 542,82
8	Westerplatte 2	160 321,26	151037,4	-9 283,86
9	Westerplatte 3	99 124,86	96465,8	-2 659,06
10	Westerplatte 4	46 010,51	47901,4	1 890,89
11	Westerplatte 6	44 956,73	46063,4	1 106,67
12	Westerplatte 7	170 073,31	161882,88	-8 190,43
13	Westerplatte 8	157 661,55	153203,2	-4 458,35
14	Westerplatte 9	157 954,08	148989,8	-8 964,28
15	Westerplatte 10	64 949,00	65584,8	635,80
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	77 957,91	73856,36	-4 101,55
17	Sikorskiego 2	59 140,36	58260,96	-879,40
18	Wyszyńskiego 2	57 240,84	55839,36	-1 401,48
19	Wyszyńskiego 3	0,00	0	0,00
20	Kościuszki-Grunwaldzka	46 083,45	40907,88	-5 175,57
21	Spadowa 6	55 804,80	53711,12	-2 093,68
22	Spadowa ciepła woda	32 548,46	40604,51	8 056,05
	Razem	1 672 580,00	1 615 457,43	-57 122,57

Zimna woda i kanalizacja

Lp.	Nieruchomość	Koszty	Dochody	Różnica
1	Kościuszki 4	20 410,01	21 919,08	1 509,07
2	Graniczna	22 008,96	22 511,10	502,14
3	Jagiellońska 2	30 061,01	34 396,97	4 335,96
4	Daszyńskiego	50 862,88	54 119,28	3 256,40
5	Rynek 8	17 028,82	17 570,67	541,85
6	Żabno	38 834,90	42 348,33	3 513,43
7	Westerplatte 1	76 449,45	79 169,60	2 720,15
8	Westerplatte 2	90 803,61	93 804,72	3 001,11
9	Westerplatte 3	55 810,80	59 131,90	3 321,10
10	Westerplatte 4	33 253,60	33 938,53	684,93
11	Westerplatte 6	24 487,48	26 966,08	2 478,60
12	Westerplatte 7	105 655,92	108 387,73	2 731,81
13	Westerplatte 8	103 639,18	106 342,65	2 703,47
14	Westerplatte 9	90 226,46	92 461,79	2 235,33
15	Westerplatte 10	52 728,02	56 511,91	3 783,89
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	50 591,62	52 785,99	2 194,37
17	Sikorskiego 2	29 401,04	30 084,83	683,79
18	Wyszyńskiego 2	43 409,26	43 521,63	112,37
19	Wyszyńskiego 3	38 650,24	42 700,51	4 050,27
20	Kościuszki-Grunwaldzka	23 271,03	26 197,77	2 926,74
21	Spadowa 6	24 409,46	24 225,90	-183,56
22	Spadowa 6 woda do podgrzania	19 106,14	19 586,62	480,48
	Razem	1 041 099,89	1 088 683,59	47 583,70

Roczne rozliczenie zimnej wody i kanalizacji: dochody przewyższyły koszty, stan na 31.12.2025r. daje wynik dodatni tj. **47 583,70 zł**, który następnie przeksięgowano na konto „,207” i rozliczono z mieszkańcami w m-cu mar 2026r.

Eksploatacja

Lp.	Nieruchomość	Pow. użytkowa	Wynik eksploatacji za rok 2025	Stan konta „647” na 31.12.2024r.	Nadwyżka bilansowa + pożytki 2024 r.	Stan konta „647” na 31.12.2025 r.
1	Kościuszki 4	1 272,00	-10 310,57	11 939,20	0,00	1 628,63
2	Graniczna	989,64	-34 977,83	13 375,37	23 684,81	2 082,35
3	Jagiellońska 2	1 934,08	-5 940,34	9 261,03	1 063,39	4 384,08
4	Daszyńskiego	2 465,42	-3 818,98	1 819,97	631,68	-1 367,33
5	Rynek 8	825,99	-2 519,82	-1 613,80	1 613,79	-2 519,83
6	Żabno	1 071,75	-2 912,03	-1 906,20	1 906,20	-2 912,03
7	Westerplatte 1	3 218,34	-16 180,46	17 057,10	881,28	1 757,92
8	Westerplatte 2	4 290,82	-5 381,45	-675,58	1 291,92	-4 765,11
9	Westerplatte 3	2 650,15	-10 919,55	13 912,07	781,44	3 773,96
10	Westerplatte 4	1 323,25	-3 514,49	-734,15	734,15	-3 514,49
11	Westerplatte 6	1 323,65	-8 961,20	17 101,69	537,60	8 678,09
12	Westerplatte 7	4 282,58	-24 763,46	92 963,45	1 226,88	69 426,87
13	Westerplatte 8	4 559,60	-14 741,34	24 720,27	923,52	10 902,45
14	Westerplatte 9	4 208,75	-14 123,03	28 908,42	1 463,04	16 248,43
15	Westerplatte 10	2 293,20	-11 085,91	26 421,53	998,40	16 334,02
16	Sikorskiego-Wyszyńskiego 1	2 086,35	-3 690,44	-1 691,55	1 804,80	-3 577,19
17	Sikorskiego 2	1 627,41	-1 386,36	1 322,52	1 228,80	1 164,96
18	Wyszyńskiego 2	1 623,24	-2 705,41	-857,32	857,32	-2 705,41
19	Wyszyńskiego 3	1 860,24	-7 563,47	10 013,71	768,00	3 218,24
20	Kościuszki-Grunwaldzka	1 354,53	-3 927,28	-4 769,81	4 769,81	-3 927,28
21	Spadowa 6	1 888,67	-9 246,88	14 003,06	0,00	4 756,18
22	Garaze	62,05	-663,07	352,19	0,00	-310,88
	Razem	47 149,66	-199 333,37	270 923,17	47 166,83	118 756,63

Rozliczenie eksploatacji na 31.12.2025r. wykazuje wynik dodatni w kwocie **118 756,63 zł**

BO stan na 01.01.2025 r.	(+)	270 923,17 zł
Nadwyżka bilansowa + pożytki 2024 r.	(+)	47 166,83 zł
Wynik eksploatacji za 2025 r.	(-)	199 333,37 zł
BZ stan na 31.12.2025 r.	(+)	118 756,63 zł

1. Wynik finansowy z eksploatacji (niedobór) w kwocie 199 333,37 zł został przeniesiony na konto rozliczeń międzyokresowych „647” pod datą 31.12.2025 r.
2. Wynik finansowy z mediów na dzień 31.12.2025r. do rozliczenia z lokatorami z tytułu:
 - C.O. i C.W. (niedobór) w kwocie 57 122,57 zł
 - woda i kanalizacja (nadwyżka) w kwocie 47 583,70 zł
3. Wynik finansowy z działalności gospodarczej (nadwyżka) w kwocie netto **374 828,30 zł** do zatwierdzenia przez Włane Zgromadzenie z planowanym przeznaczeniem na:

- a) pożytki z nieruchomości: **45 163,94 zł**
 - b) fundusz społeczno-wychowawczy: **1 000,00 zł**
 - c) fundusz remontowy scentralizowany: **208 664,36 zł**
 - c) nadwyżka dla nieruchomości: **120 000,00 zł** (*podział dla każdej z nieruchomości w zależności od potrzeb*)
4. W roku 2025 podatek dochodowy od osób prawnych wyniósł: **33 521,00 zł**.
 5. Środki na rachunkach bankowych pozwalają na bieżące regulowanie zobowiązań.
 6. Na podstawie danych sprawozdawczych ocena wyników działalności jest pozytywna.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność finansową poprzez optymalne lokowanie zgromadzonych środków finansowych, w celu generowania dodatkowych przychodów w postaci odsetek oraz obciążanie dłużników, którzy nieterminowo regulują swoje zobowiązania, odsetkami ustawowymi.

2. Centralne ogrzewanie

Kotłownie blokowe

Wszystkie budynki w Spółdzielni, od sezonu grzewczego 2016/2017 posiadają własne centralne ogrzewanie - kotłownie blokowe wyposażone w kotły gazowe kondensacyjne HOVAL. Wyjątek stanowi budynek przy ul. Spadowa 6, który od chwili oddania do użytkowania w 2004r. posiada wyposażony jest we własną kotłownię zapewniającą centralne ogrzewanie - CO i centralnie ciepłą wodę użytkową - CWU. Kotłownia ta w roku 2024 została zmodernizowana: wymieniono kotły na nowe-kondensacyjne firmy HOVAL wraz z modernizacją części instalacji wewnątrz kotłowni.

W budynkach na os. Kościuszki 4 oraz w Żabnie przy ul. Siedemsetlecia 3 kotłownia blokowa centralnego ogrzewania mieszkań została oddana do użytku w sezonie grzewczym 2018/2019.

Kotłownie wybudowane w roku 2018, tj. **os. Kościuszki 4** – koszty budowy zostały rozliczone w m-cu lipiec 2025 oraz **Żabno** koszty budowy zostały rozliczone w m-cu listopad 2025r.

Zakup paliwa gazowego do kotłowni blokowych

Od stycznia 2022r. (*w dniu 31 grudnia 2021r. dobiegała końca dwu letnia umowa kompleksowa dostawy paliwa gazowego z gwarancją stałej ceny, z firmy PGNiG Obrót Detaliczny*), jak również w roku 2025, po spełnieniu określonych warunków, zakup gazu był realizowany w taryfie dla gospodarstw domowych, zatwierdzonej przez Prezesa URE-Urząd Regulacji Energetyki, z firmy PGNiG Obrót Detaliczny.

3. Windykacja należności

Zgodnie z zapisami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej opłaty za lokal należy bez dodatkowego wezwania uiszczać do 20 dnia każdego miesiąca. Prowadzona na bieżąco analiza zaległości, pozwala stwierdzić, że figurują osoby, które nie regulują opłat za lokale terminowo. Stanowi to bezpośrednią przesłankę do podejmowania działań windykacyjnych celem wyegzekwowania ciążących na nich zobowiązań finansowych.

Zarząd systematycznie analizuje skuteczność działań windykacyjnych, które pozwalają obniżyć zaległości i informować dłużników o konsekwencjach prawnych i finansowych działań sądowych.

Spółdzielnia podejmuje działania zapobiegające wzrostowi zadłużenia poprzez:

- ✓ pisemne zaproszenia w celu negocjacji z Zarządem sposobu spłaty zadłużenia,
- ✓ wystawianie pisemnych wezwań do zapłaty,
- ✓ ponaglenia indywidualne na spotkania z Zarządem,
- ✓ zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia (umowy ugody),
- ✓ kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego – w ostateczności,
- ✓ występowanie sądowe o wyjawianie majątku - dla spraw zasądzonych.

W roku sprawozdawczym 2025r. nie zostały zgłoszone żadne sprawy sądowe o nakaz zapłaty wynikające z zadłużenia w płatności czynszu. Podpisano **trzy umowy ugody** z dłużnikami.

Struktura zadłużenia lokali mieszkalnych przedstawia się następująco:

- ✓ zadłużenie do 3 m-cy posiada 336 rodzin na kwotę 73 295,04 zł
- ✓ zadłużenie od 4 do 6 m-cy posiada 7 rodzin na kwotę 14 238,79 zł
- ✓ zadłużenie powyżej 6 m-cy posiada 4 rodziny na kwotę 34 764,66 zł

Pomocą w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat za korzystanie z lokali są dodatki mieszkaniowe. Mieszkańców znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej kierowano do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej i Wsparcia Rodziny w Dąbrowie Tarnowskiej i w Żabnie w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego. Suma wpłaconych dodatków mieszkaniowych na dzień 31.12.2025r. wyniosła 98 841,45 zł . Z tej formy pomocy na dzień 31.12.2025r. skorzystało 40 rodzin.

VI. Fundusze Spółdzielni i Majątek Trwały

Spółdzielnia aktualnie dysponuje majątkiem własnym o wartości **8 767 481,13 zł** oraz majątkiem członków Spółdzielni w zarządzie powierzonym, którzy wyodrębnili na własność swoje lokale.

AKTYWA (porównanie do roku 2024):

1. Aktywa trwałe:

- Środki trwałe - spadek o kwotę 306 500,47 zł nastąpił na skutek przeniesienia na własność spółdzielczych praw do lokali poprzez wyodrębnienie z majątku Spółdzielni: lokatorskich praw do lokali mieszkalnych, własnościowych praw do lokali mieszkalnych, które są kontynuowane od 2001 roku tj. od zmiany ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ogółem w odrębną własność przekształconych zostało 9 mieszkań. Dodatkowym czynnikiem mającym wpływ na zmniejszenie wartości środków trwałych jest naliczenie amortyzacji /zgodnie z ustawą o rachunkowości/.

2. Aktywa obrotowe:

- Należności krótkoterminowe – wzrost o kwotę 79 974,04 zł głównie z tytułu środków finansowych należnych dla Spółdzielni od lokali mieszkalnych, należności dochodzone na drodze sądowej oraz z tytułu podatków.
- Inwestycje krótkoterminowe – wzrost o kwotę 176 630,08 zł – wzrost środków pieniężnych na rachunkach bankowych oraz lokatach.
- Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe - spadek o 332 132,30 zł – spadek kosztów eksploatacji i wydatków z funduszu remontowego, w tym niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w kwocie 25 599,55 zł.

PASYWA (porównanie do roku 2024):

1. Fundusze własne:

- Fundusz podstawowy i zasobowy – spadek o 330 237,17 zł – przyczyną zmniejszenia kapitałów jest proces przeniesienia prawa odrębnej własności dla mieszkań własnościowych i lokatorskich, które po sporządzeniu aktu notarialnego są ewidencjonowane z majątku spółdzielni.
- Zysk netto – kwota 374 828,30 zł stanowi wynik działalności gospodarczej za 2025 rok.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania:

- Zobowiązania długoterminowe – wynoszą 0,00 zł - zgodnie z harmonogramem umowy zostały spłacone pożyczki.
- Zobowiązania krótkoterminowe – wzrost o 78 691,56 zł - pozycja ta dotyczy bieżących zobowiązań spółdzielni z tytułu dostaw mediów, podatków, ubezpieczeń.
- Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania na bieżąco, w terminie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Rozliczenia międzyokresowe – wyniosły 159 615,25 zł i spadły w stosunku do 2024 roku o kwotę 130 482,32 zł . Główną pozycję stanowi nadwyżka przychodów nad kosztami GZM.

VII. Remonty i konserwacje

Gospodarka funduszem remontowym

Ujemny stan funduszu remontowego jest wynikiem prowadzonego procesu termomodernizacyjnego oraz bieżącymi remontami zasobów mieszkaniowych.

Koszty termomodernizacji w roku 2025 spłacała jeszcze nieruchomość przy ul. Granicznej 6 i będzie spłacać jeszcze w roku 2026.

Nieruchomości koszty budowy kotłowni z roku 2016 spłaciły już w latach wcześniejszych.

Koszty budowy kotłowni z roku 2018, tj.: os. Kościuszki 4 i Żabno ul. Siedemsetlecia 3 spłaciły w lipcu i listopadzie 2025 roku.

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej

L.p.	Nieruchomość	FR Podstawowy		FR Termomodernizacja		FR Kotłownia		Razem
		BO	BZ	BO	BZ	BO	BZ	
1	Kościuszki 4	-66 402,30	-36 334,32	0,00	0,00	-8 800,39	0,00	-36 334,32
2	Graniczna 6	-195 007,16	-79 115,38	-105 428,38	-57 032,99	0,00	0,00	-136 148,37
3	Jagiellońska 2	48 045,48	77 276,43	0,00	0,00	0,00	0,00	77 276,43
	Lokale użytkowe	33 989,47	37 027,39	0,00	0,00	0,00	0,00	37 027,39
4	Daszyńskiego 3	140 966,51	72 617,08	0,00	0,00	0,00	0,00	72 617,08
	Lokale użytkowe	1 563,10	1 550,74	0,00	0,00	0,00	0,00	1 550,74
5	Rynek 8	9 692,68	25 816,34	0,00	0,00	0,00	0,00	25 816,34
	Lokale użytkowe	24 315,98	29 022,37	0,00	0,00	0,00	0,00	29 022,37
6	700-lecia 3 Żabno	-159 221,34	-104 664,27	0,00	0,00	-24 520,04	0,00	-104 664,27
7	Westerplatte 1	97 161,38	29 843,72	0,00	0,00	0,00	0,00	29 843,72
8	Westerplatte 2	-589 715,12	-460 741,20	0,00	0,00	0,00	0,00	-460 741,20
9	Westerplatte 3	193 331,53	248 105,05	0,00	0,00	0,00	0,00	248 105,05
10	Westerplatte 4	-4 706,99	-11 329,36	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 329,36
11	Westerplatte 6	-53 321,84	-28 945,74	0,00	0,00	0,00	0,00	-28 945,74
12	Westerplatte 7	136 338,59	226 259,40	0,00	0,00	0,00	0,00	226 259,40
13	Westerplatte 8	-409,60	94 861,99	0,00	0,00	0,00	0,00	94 861,99
14	Westerplatte 9	60 462,85	142 234,41	0,00	0,00	0,00	0,00	142 234,41
15	Westerplatte 10	-18 306,94	-80 949,31	0,00	0,00	0,00	0,00	-80 949,31
16	Sik. – Wysz. 1	14 994,54	-11 974,68	0,00	0,00	0,00	0,00	-11 974,68
17	Sikorskiego 2	-173 209,16	-172 446,77	0,00	0,00	0,00	0,00	-172 446,77
18	Wyszyńskiego 2	-181 365,68	-158 047,03	0,00	0,00	0,00	0,00	-158 047,03
	Lokale użytkowe	7 713,44	10 847,29	0,00	0,00	0,00	0,00	10 847,29
19	Wyszyńskiego 3	87 155,89	66 941,74	0,00	0,00	0,00	0,00	66 941,74
	Lokale użytkowe	-739,34	-262,14	0,00	0,00	0,00	0,00	-262,14
20	Koś.- Grun. 2	-111 321,86	-68 290,85	0,00	0,00	0,00	0,00	-68 290,85
	Lokale użytkowe	-21 792,48	10 402,80	0,00	0,00	0,00	0,00	10 402,80
21	Spadowa 6	9 153,56	53 350,92	0,00	0,00	0,00	0,00	53 350,92
	Lokale użytkowe	-36 802,34	-26 625,62	0,00	0,00	0,00	0,00	-26 625,62
22	Garaże murowane	372,30	1 202,66	0,00	0,00	0,00	0,00	1 202,66
								-169 399,33
	Razem	-747 064,85	-112 366,34	-105 428,38	-57 032,99	-33 320,43	0,00	-169 399,33
	FR scentralizowany	163 312,57	36 455,84					36 455,84
Razem Fundusz Remontowy na 31.12.2025 r.:								-132 943,49

Szczegółowe zestawienie kosztów poniesionych na prace remontowe przedstawia tabela powyżej „Gospodarka funduszem remontowym”.

W roku 2025 zostały zrealizowane prace remontowo-konserwacyjne nieruchomości i ich otoczenia. Koszty wykonanych remontów na wszystkich budynkach Spółdzielni zamknęły się kwotą: **817 167,00 zł** co daje wykonanie planu na poziomie **91,67%**.

Prace remontowe zrealizowane w zasobach Spółdzielni w roku 2025 :

- ✓ remont klatek schodowych z wymianą drzwi zejścia do piwnic: ul. Daszyńskiego 3, os. Westerplatte 1 i 10;
- ✓ remont kapitalny schodów wejściowych do klatek schodowych budynków wraz z wykonaniem poręczy: ul. Sikorskiego-Wyszyńskiego1, ul. Sikorskiego 2, ul. Wyszyńskiego 2 i 3;
- ✓ docieplenie stropodachu i przygotowanie do wykonania nowego pokrycia dachu: os. Westerplatte 4;
- ✓ wymiana kotła gazowego CO i CWU wraz z częściową modernizacją instalacji w budynku administracji Spółdzielni przy ul. Spadowa 8;
- ✓ wykonanie nowego chodnika dla budynku ul. Sikorskiego 2 oraz remont chodnika dla budynku przy ul. Wyszyńskiego 3, przy klombie przed budynkiem os. Westerplatte 4-6, schody i część chodnika przy ul. Jagiellońska 2;
- ✓ wykonanie monitoringu nieruchomości przy ul. Wyszyńskiego 3;
- ✓ remonty punktowe instalacji wodno-kanalizacyjnej-CO i GAZ w budynkach: os. Kościuszki 4, Jagiellońska 2, os. Westerplatte 2, 3, 6, 7, ul. Sikorskiego-Wyszyńskiego1, ul. Wyszyńskiego 2;
- ✓ remonty punktowe instalacji elektrycznej w pionach klatek schodowych w budynkach: Graniczna 6, ul. Daszyńskiego 3, Żabno ul. Siedemsetlecia, os. Westerplatte 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10;
- ✓ wymiana lamp led oświetlenia klatek i wejść do klatek w budynkach: Graniczna 6, os. Westerplatte 1, 2, 3, 8, 9, 10, ul. Wyszyńskiego 2 i 3, ul. Spadowa 6;
- ✓ wykonanie instalacji anteny zbiorczej telewizji naziemnej w budynku os. Kościuszki 4;
- ✓ modernizacja instalacji domofonowej: ul. Daszyńskiego kl. I i III, os. Westerplatte2 kl. II, ul. Grunwaldzka 2 kl. I;
- ✓ wykonanie i instalacja szlabanu na wjeździe na podwórze nieruchomości przy ul. Jagiellońska 2;
- ✓ zakup lub remont ławek przed wejściem do klatek schodowych: os. Westerplatte 4, 6, 10, ul. Sikorskiego-Wyszyńskiego1, ul. Wyszyńskiego 2;
- ✓ zakup i częściowa wymiana włazów dachowych budynków: os. Westerplatte 4, 6, 10 i ul. Graniczna 6;
- ✓ remont posadzki w korytarzach piwnicznych: os. Westerplatte 6 kl. II;
- ✓ zakup i montaż stojaków na rowery dla nieruchomości - ul. Wyszyńskiego 3;
- ✓ miejsca parkingowe – poszerzenie placu utwardzonego kruszywem przy ul. Wyszyńskiego 2;
- ✓ LU – wymiana drzwi wejściowych do lokali przy ul. Spadowa 6;
- ✓ elewacja budynku przy ul. Kościuszki-Grunwaldzka 2 – montaż ramki pod najem powierzchni reklamowej;
- ✓ wymiana zaworów wodnych przedlicznikowych w mieszkaniach, zaworów termostatycznych przy grzejnikach, zaworów gazowych przed licznikiem – wszędzie w miarę potrzeb;
- ✓ wymiana samozamykaczy w drzwiach wejściowych do klatek schodowych – w miarę potrzeb;
- ✓ zakup i wymiana pomp led na klatkach schodowych – w miarę potrzeb.

Do najistotniejszych prac konserwacyjnych realizowanych w 2025r. należy zaliczyć:

- ✓ bieżąca, niezwłoczna realizacja wszelkiego rodzaju zgłoszeń ze strony mieszkańców jak również pracowników z zakresu infrastruktury technicznej budynków i ich otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem poszycia dachów z instalacjami kominowymi, instalacji wod-kan, c.o. i gazowej,
- ✓ wykonywanie na bieżąco przez ekipę konserwatorów przeglądów infrastruktury technicznej budynków i ich otoczenia ze szczególnym uwzględnieniem poszycia dachów wraz z orynnowaniem poziomym i pionowym oraz instalacji wod-kan, c.o. i gazowej,
- ✓ coroczny przegląd techniczny budynków oraz instalacji przewodów kominowych i wentylacyjnych wykonywany na zlecenie przez Inspektora budowlanego z uprawnieniami oraz firmę usług kominiarskich z uprawnieniami,
- ✓ letnie cięcie trawników, krzewów i żywopłotów,
- ✓ jesienno-wiosenne cięcie korekcyjne drzew i krzewów oraz nowe nasadzenia,
- ✓ odnowienie i wykonanie oznaczenia miejsc parkingowych na parkingach Spółdzielni,
- ✓ bieżące porządkowanie miejsc składowania odpadów komunalnych - śmietniki.

VIII. Działalność Kulturalno – Oświatowa

Działalność kulturalno – oświatowa w 2025 roku prowadzona była w oparciu o działalność świetlicy osiedlowej prowadzonej przez Dąbrowski Dom Kultury. Spółdzielnia finansuje doposażenie świetlicy w drobny sprzęt, dostarczanie sygnału internetowego. Współfinansowano organizację imprez okolicznościowych, takich jak Andrzejkki, Mikołajki, dzień dziecka itp.

Środki pieniężne na ten rodzaj działalności Spółdzielni pochodzą z funduszu społeczno-wychowawczego tworzonego z odpisu części nadwyżki bilansowej, corocznie uchwałą Walnego Zgromadzenia.

BO funduszu na dzień 01.01.2025r. wynosił 11 308,86 zł, koszty poniesione w roku 2025 wyniosły 7 839,12 zł, dochody z nadwyżki bilansowej za rok 2024 w wys. 10 000,00 zł. BZ funduszu na dzień 31.12.2025r. wyniósł **13 469,74 zł**.

W roku 2025, na podstawie Uchwały WZ Nr 09/2022 kontynuowaliśmy działalność społeczno - wychowawczą finansowaną poprzez częściowe przeznaczenie na ten cel nadwyżki bilansowej za rok 2024.

IX. Podsumowanie i wnioski

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych obszarach jej działalności.

Płynność finansowa kształtuje się na prawidłowym poziomie co świadczy o zabezpieczeniu w pełni środków finansowych na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, do zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zarząd w roku sprawozdawczym 2025 kontynuował swoją pracę, zgodnie z przyjętym planem finansowo - gospodarczym. Szczególną uwagę skierowano na działania windykacyjne. Wyniki finansowe potwierdzają skuteczność prowadzonej przez Zarząd polityki.

W roku sprawozdawczym kontynuowano, podjęte w roku 2023, starania opracowania dla budynku przy ul. Wyszyńskiego 2 „Operatu wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowego wraz z określeniem współwłasności w częściach ułamkowych gruntu oraz innych części wspólnych i urządzeń z nimi związanych”. Prace będą trwać nadal w roku 2026.

Należy również zaznaczyć, że wszystkie posiadane przez Spółdzielnię lokale użytkowe (z mniejszą lub większą rotacją w ciągu roku) są wynajmowane i przynoszą dochód, co jest niezmiernie istotne przy rosnącej ofercie na lokalnym rynku najmu lokali użytkowych w Dąbrowie Tarnowskiej. W roku 2025 najemców zmieniło tylko 3 lokale z 33 będących w zasobach.

Przedstawiając niniejsze okresowe sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do aktywnej, bieżącej pracy Spółdzielni, do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, do pozytywnego postrzegania Spółdzielni na co dzień.

Zwłaszcza szczególne podziękowania Zarząd kieruje do członków Rady Nadzorczej i jej organów, które na bieżąco, sprawując funkcje nadzorczo - kontrolne przyczyniają się do doskonalenia pracy Zarządu Spółdzielni.

Podziękowanie przekazujemy także pracownikom Spółdzielni, za ich rzetelną pracę na rzecz społeczności spółdzielczej i tym wszystkim Członkom, którzy aktywnie włączają się w rozwiązywanie codziennych problemów Spółdzielni poprzez bezpośrednie działania i dbałość o wspólne mienie.

Zarząd wnosi o zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni i udzielenie Zarządowi absolutorium za pracę w roku 2025.

**Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
w Dąbrowie Tarnowskiej**

PROKURENT

inż. Stanisław Ryczek

PREZES ZARZĄDU

Mariusz Micek

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
33-200 Dąbrowa Tarnowska, ul. Spadowa 8
tel. 014 655 93 48, 014 655 93 63
REGON 000486037; NIP 871-000-34-14