Załącznik nr 1 do Uchwały nr 27/2026
Zarządu SML-W Szamotuły z dnia 09.03.2026r.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach za 2025 rok

Szamotuły, 09 marzec 2026 r.

I. CZĘŚĆ OGÓLNA.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach w roku sprawozdawczym działał w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, prawo spółdzielcze, statut i regulaminy wewnętrzne Spółdzielni oraz inne obowiązujące przepisy prawa, które określają odrębność spółdzielni mieszkaniowych, w stosunku do innych jednostek gospodarczych.

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni wykonywał obowiązki wynikające ze Statutu Spółdzielni, zarówno poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji, jak też czynności wynikających z podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

W omawianym okresie odbyło się 44 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjęto ogółem 90 uchwały.

Skład Zarządu w badanym okresie przedstawiał się następująco:

- Paweł Siódmiak - Prezes Zarządu,
- Agnieszka Patysiak - Zastępca Prezesa Zarządu,
- Grażyna Turek - Członek Zarządu do 18.03.2025r,
- Justyna Krysztofiak - Członek Zarządu od 19.03.2025r.

Średnioroczne zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 roku wyniosło 30,75 etatów natomiast średniomiesięczne wynagrodzenie brutto wyniosło 7.311,56 zł na osobę wraz z Zarządem. Plan wynagrodzeń nie został przekroczony, a jego wykorzystanie wraz z narzutami wyniosło 90,09%.

II. SPRAWY CZŁONKOWSKIE.

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Szamotułach na dzień 31 grudnia 2025 r. zarządzała w sumie:

- 1890 lokalami mieszkalnymi, mieszczącymi się w budynkach położonych w Szamotułach, Sierakowie, Ostrorogu, Kaźmierzu i Pólku,
- 31 lokalami użytkowymi, położonymi w Szamotułach,
- 311 garażami, położonymi w Szamotułach przy ul. Kolarskiej, Kopernika, Poprzecznej, Lipowej, Nowowiejskiego oraz w Sierakowie przy ul. Dworcowej,
- 46 miejscami postojowymi, położonymi w Szamotułach przy ul. Kolarskiej.

Spółdzielnia nadal administruje: pawilonem handlowo-usługowym przy ul. Łąkowej 9 w Szamotułach, gdzie mieści się m.in. siedziba Spółdzielni, 4 kotłowniami własnymi położonymi w Szamotułach, Sierakowie, Pólku i Ostrorogu, zapleczem remontowo-konserwacyjnym przy ul. Lipowej 66 w Szamotułach, gdzie mieści się Administracja Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2025r. w rejestrach członkowskich Spółdzielni wpisanych było 2071 członków. W porównaniu z rokiem poprzednim o 17 członków mniej.

W 2025 roku w prowadzonym przez Spółdzielnię rejestrze transakcji sprzedaży i darowizn lokali mieszkalnych odnotowano łącznie 56 transakcji, w tym 13 związanych z darowizną prawa.

W roku sprawozdawczym Zarząd przyjął w poczet członków 89 osób, natomiast skreślił z rejestru członków 106 osób, w tym w związku ze zgonem 36, wystąpieniem 70.

W omawianym okresie podpisano 5 aktów notarialnych przeniesienia własności, w tym: 3 dla lokali mieszkalnych, 2 dla lokali niemieszkalnych - garaży.

Na koniec roku sprawozdawczego, najmniejszą grupę praw do lokali mieszkalnych stanowił najem, tj. 13 lokali. Lokale ze spółdzielczym lokatorskim prawem stanowiły 2,12%. Mieszkania z ustanowionym prawem odrębnej własności stanowiły 47,67%. Największą grupę praw do lokali stanowiły spółdzielcze własnościowe prawa, które wyniosły 49,52%.

W rejestrach Spółdzielni na koniec okresu sprawozdawczego nie odnotowano żadnego lokalu bez tytułu prawnego (wyrok eksmisyjny z zapewnieniem lokalu socjalnego).

III. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

III.1. Stan ilościowy, estetyczno-porządkowy i techniczny zasobów mieszkaniowych.

Stan zasobów mieszkaniowych Spółdzielni na dzień 31.12.2025r. przedstawiał się następująco:

Liczba budynków ogółem 65 szt., w tym w:

- Szamotułach 53
- Kaźmierzu 2
- Ostrorógu 2
- Sierakowie 6
- Pólku 2

Liczba mieszkań ogółem 1890 szt., w tym w:

- Szamotułach 1536
- Kaźmierzu 36

- Ostrorógu 60
- Sierakowie 234
- Pólku 24

Pow. użytkowa zasobów ogółem wynosiła - 101 075,08 m²
z tego:
- pow. lokali mieszkalnych - 91 844,70 m²
- pow. lokali użytkowych - 4 053,98 m²
- pow. garaży - 5 176,40 m²

Ogólna charakterystyka zasobów mieszkaniowych, dostęp do mediów, w roku 2025 przedstawiono w tabeli nr 1, która stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Dla utrzymania porządku na terenach przyległych do budynków na koniec roku sprawozdawczego Spółdzielnia zatrudniała 5 sprzątaczy.

Klatki schodowe sprzątane były przez użytkowników lokali mieszkalnych we własnym zakresie lub odpłatnie w ramach zawieranej umowy o sprzątanie. Obecnie na terenie Spółdzielni działają trzy zewnętrzne firmy sprzątające.

III.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz analiza wskaźnikowa.

Koszty i przychody gospodarki zasobami Spółdzielni rozliczane były z podziałem na nieruchomości, zgodnie z zapisem art. 4^1 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja ta dotyczyła odrębnie każdej nieruchomości, rozliczeń przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Gospodarka zasobami Spółdzielni obejmowała zarządzanie lokalami mieszkalnymi, lokalami użytkowymi, pożytkami z nieruchomości wspólnej, miejscami parkingowymi,

garażami, a także utrzymaniem placów zabaw i terenów zielonych, jak i działalność społeczną.

W roku sprawozdawczym koszty gospodarki zasobami Spółdzielni były rozliczane zgodnie z obowiązującym statutem i regulaminami, a także na podstawie przyjętych przez Radę Nadzorczą uchwał.

Na dzień 31.12.2025r. koszty ogółem wyniosły 21.165.162,46 zł, natomiast przychody ogółem 21.203.783,48 zł, co daje wynik w kwocie 38.621,02 zł.

Analiza powyższych kwot wykazuje, że osiągnięty wynik był dodatni, co oznacza, że w przedmiotowym zakresie przychody były wyższe niż koszty. Na powyższy rezultat nie ma wpływu rozliczenie energii cieplnej, która zgodnie z obowiązującymi zasadami podlega indywidualnemu rozliczeniu.

Podstawą do ustalenia opłat za użytkowanie lokali wg statutu Spółdzielni stanowią roczne plany rzeczowo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Na rok 2025r. plany zatwierdzono uchwałą nr 11/2024 z dnia 24.09.2024r.

Średniomiesięczna stawka eksploatacji i utrzymania nieruchomości w Spółdzielni w 2025r. wyniosła 4,52 zł/m^2 i była na takim samym poziomie jak w roku poprzednim.

Podstawowa działalność Spółdzielni tj. gospodarka zasobami mieszkaniowymi zwana GZM zamknęła się w roku 2025 niedoborem przychodów nad kosztami w wysokości 129.389,71 zł. Niedobór powstał na skutek niezaplanowanych prac dodatkowy wynikłych przy wymianach wodomierzy w całym zasobie Spółdzielni oraz utrzymaniu stawki eksploatacyjnej na takim samym poziomie jak w roku 2024.

W całości kosztów związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi niezmiennie wysoki udział stanowią koszty niezależne od Spółdzielni.

Suma kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok wyniosła 20.523.044,00 zł.

Największą pozycję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a zatem i we wnoszonych opłatach, stanowi dostawa energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody, a z opłat eksploatacyjnych: remonty oraz bieżące naprawy i konserwacje, woda i kanalizacja wraz z opłatami z tytułu odpadów komunalnych.

Udział kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w całkowitych kosztach działalności Spółdzielni wyniósł ok. 32,69 %, a eksploatacji z energią elektryczną, wodą i kanalizacją, gospodarką odpadami komunalnymi oraz naprawami i remontami ok. 67,31 %.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym ponosiła koszty i uzyskiwała przychody z tytułu prowadzonej działalności operacyjnej i finansowej oraz z pożytków z nieruchomości wspólnej.

Wynik ekonomiczny z tego tytułu przedstawia się następująco :

Wyszczególnienie	2024r. [zł]
Koszty	642.118,46
Wpływy	810.129,19
Wynik brutto	168.010,73
Wynik netto (do podziału przez Walne Zgromadzenie)	135.963,73

Wynik uzyskany z gospodarowania mieniem Spółdzielni, po umniejszeniu o podatek dochodowy oraz po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie, zwiększy stan środków finansowych o kwotę 135.963,73 zł.

Wszystkie koszty działalności Spółdzielni zostały pokryte w całości z opłat za lokale mieszkalne, opłat za wynajem lokali użytkowych, odsetek od operacji finansowych, a także odsetek za nieterminowe płatności.

Szczegółowy poziom poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wysokość uzyskanych przychodów w badanym okresie oraz w roku poprzednim przedstawiono w tabeli nr 2, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszego sprawozdania.

W celu ustalenia kondycji finansowej Spółdzielni dokonano analizy wskaźnikowej podstawowych wielkości wykazanych w bilansie. Wartości wskaźników wraz z opisem ukazane są w poniższej tabeli:

Tabela: Analiza wskaźnikowa podstawowych wielkości bilansowych.

L.p.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	L.m.	Wartość wskaźnika	Opis wskaźnika
1.	Wskaźnik płynności bieżącej	Majątek obrotowy ogółem/zobowiązania krótkoterminowe	x	1,40	Wskaźnik płynności bieżącej – informuje, jaka część zobowiązań krótkoterminowych (bieżących) może być uregulowana natychmiast z posiadanych zasobów gotówki i jej ekwiwalentów, a także innych aktywów pieniężnych, które można relatywnie szybko upłynnić na rynku finansowym. Wartość wskaźnika powinna być na poziomie 1,2 do 2,0. W przypadku Spółdzielni wynosi 1,40 i jest to poprawna wielkość.
2.	Wskaźnik płynności szybkiej	majątek obrotowy – zapasy / zobowiązania krótkoterminowe	x	1,35	Wskaźnik płynności szybkiej – wartość wskaźnika otrzymuje się przez pomniejszenie wartości aktywów obrotowych o dwa najmniej płynne ich składki tj. zapasy

					i rozliczenia międzyokresowe. Wskaźnik ten ma na celu ukazanie w jakim stopniu Spółdzielnia jest w stanie pokryć zobowiązania bieżące aktywami obrotowymi, które w krótkim czasie mogą być spieniężone. Poprawna wartość oscyluje w granicach od 0,5 do 1,5. Również w tym badaniu Spółdzielnia osiąga bardzo dobry wynik na poziomie 1,35.
3.	Wskaźnik płynności gotówkowej	Papiery wartościowe + środki pieniężne / zobowiązania krótkoterminowe	x	1,09	Wskaźnik płynności finansowej gotówkowej – ukazuje on statystyczną miarę służącą do oceny jednostki gospodarczej w zakresie utraty płynności finansowej. W prostych słowach można stwierdzić, że wskaźnik płynności bieżącej w pewnym stopniu ukazuje czy jednostka jest w stanie na bieżąco regulować krótkoterminowe obciążenia i dlatego prawidłowa wielkość tego wskaźnika powinna mieścić się w przedziale od 1 do 2. Poziom tego wskaźnika w Spółdzielni wynosi 1,09 co można uznać za bardzo dobrą płynność finansową.
4.	Wskaźnik ogólnego zadłużenia	Zobowiązania krótko – i długoterminowe / aktywa ogółem	%	0,31	Wskaźnik ogólnego zadłużenia – jest on najbardziej ogólnym obrazem struktury finansowania aktywów przedsiębiorstwa. Mierzy się go poprzez stosunek kapitałów obcych do aktywów ogółem. Przyjmuje się, że jego wartość powyżej 0,67

					wskazuje na nadmierne ryzyko kredytowe, natomiast niższy poziom o samodzielności finansowej i taka sytuacja ma miejsce w Spółdzielni, ponieważ wskaźnik ten wynosi 0,31.
5.	Pokrycie majątku kapitałem własnym	Kapitały własne + rezerwy / rzeczowe aktywa trwałe	%	113,04	Pokrycie majątku kapitałem własnym – wskaźnik ten ma na celu ukazanie w jakim stopniu kapitał własny pokrywa aktywa trwałe i dlatego powinien przyjmować wartość powyżej 100. Jeżeli wartość wskaźnika jest poniżej 100, oznacza to, że część majątku jest finansowana z kapitału obcego, co świadczy o niekorzystnej sytuacji finansowej firmy. W Spółdzielni przyjmuje prawidłową wartość na poziomie 113,04, co świadczy o niezależności finansowej.
6.	Wskaźnik zaległości czynszowych % do wymiaru rocznego				
	- lok.mieszk.	Zaległości czynszowe / wymiar roczny	%	1,42	Wskaźnik zaległości czynszowych w udziale procentowym do wymiaru rocznego – ma na celu ukazanie zadłużenia z rozbiciem na lokale mieszkalne i użytkowe wartości zadłużenia do rocznego wymiaru naliczeń za dane lokale. W Spółdzielni zaległości dotyczące lokali mieszkalnych oscylują na poziomie 1,42, a dla lokali użytkowych na poziomie 3,90. Na
	- lok.użytk.	Zaległości czynszowe / wymiar roczny	%	3,90	

					podstawie tych wartości można stwierdzić, że na każdym etapie windykacja należności jest poprawnie prowadzona.

IV. GOSPODARKA REMONTOWA.

W ramach realizacji planów remontowych przyjętych przez właściwe statutowo organy Spółdzielni, prowadzona była gospodarka remontowa w oparciu o nakreślone kierunki i przyjęte założenia finansowe.

Plany zatwierdzane były uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni. Dobór wykonawców do realizacji robót prowadzony był zgodnie z zasadami wyboru wykonawców obowiązującymi w Spółdzielni, w wyniku postępowań przetargowych i składanych ofert.

Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane były ze środków funduszu remontowego.

Przyjęte w Spółdzielni kierunki prac remontowych mają na celu utrzymanie na odpowiednim poziomie stanu technicznego zasobów, poprawy warunków zamieszkiwania członków Spółdzielni oraz obniżanie kosztów eksploatacji w kolejnych latach.

Od wielu lat Spółdzielnia przeznacza na prace remontowe znaczne środki finansowe, dbając o właściwy stan techniczny budynków.

Niedostateczna ilość środków własnych na funduszu remontowym oraz coraz wyższe koszty robót, nie pozwalają na pełną realizację wszystkich potrzeb. Zaznaczamy przy tym, że w roku ubiegłym wykonaliśmy wszystkie zaplanowane roboty remontowe.

Nakłady finansowe poniesione w 2025 roku na roboty związane z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych wyniosły ogółem 2.204.177,60 zł.

W zakresie prac remontowych w 2025 roku główny wysiłek skierowany był m.in. na: legalizację liczników ciepła w węzłach, remont węzłów własnych (5 budynków), modernizację węzła W6 Śniadeckich 4, remont instalacji c.o., c.w., wod-kan., w tym: wymiana poziomów rur zimnej i ciepłej wody plus cyrkulacji, remont pionów i sieci kanalizacji sanitarnej, montaż wyłączników głównych prądu w 20 budynkach, naprawa opierzeń rynien i rur spustowych, konserwacja pokryć dachów z papy termozgrzewalnej z naprawą opierzeń kominów. W roku sprawozdawczym pokryliśmy dach budynku Kolarska 2 technologią hydronylon. To nowoczesna metoda hydroizolacji, polegająca na nakładaniu płynnej membrany dachowej bezpośrednio na istniejące pokrycie. Jest to rozwiązanie bezspoinowe, które tworzy ciągłą, elastyczną powłokę, idealną do renowacji dachów płaskich, papowych. Ponadto uwzględniono: naprawę daszków wiatrołapów; prace malarskie, w tym: malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni, białkowanie korytarzy piwnicznych, wejść do klatek schodowych, altanek śmietnikowych; wymiana drzwi wejściowych do budynków oraz piwnic i strychów; mycie elewacji; naprawa balkonów; utwardzenie i remont dróg, podestów schodowych oraz bieżące naprawy i remonty budynków według potrzeb, w tym: wypłata ekwiwalentów za wymianę okien w mieszkaniu we własnym zakresie.

W roku sprawozdawczym docieplilismy także budynek Ostrorogska 16, gdzie skorzystaliśmy z premii termomodernizacyjnej.

Z ekonomicznego punktu wykonanie planu z wyszczególnieniem najważniejszych robót remontowych w roku sprawozdawczym przedstawia się następująco:

Roboty	Nakłady planowane [zł]	Wykonanie [zł]	Wykonanie [%]
Remont instalacji c.o., c.w., kanalizacja	627.000,00	516.054,98	82,31
Remont instalacji elektrycznej	245.000,00	285.664,42	116,60
Remonty i konserwacja dachów	242.000,00	330.682,06	136,65
Roboty malarskie	89.000,00	61.923,60	69,58
Roboty elewacyjne	479.130,00	588.843,52	122,90
Remonty podestów, kominów, balkonów, drogi, ogrodzenia	305.000,00	208.939,92	68,50
Place zabaw i tereny rekreacyjne	58.000,00	27.594,38	47,58
Pozostałe	144.000,00	184.474,72	128,11
Razem	2.189.130,00	2.204.177,60	100,69

Ogółem Spółdzielnia na 31.12.2025 rok zarządzała 65 budynkami, z tego saldo ujemne wykazują 24 budynki na kwotę 4.268.298,56 zł, natomiast saldo dodatnie dotyczy 41 budynków i stanowi kwotę 5.085.930,82 zł. Stan funduszu narastająco ogółem na 31.12.2025r. wyniósł 817.632,26 zł.

Szczegółowe wykonanie planu gospodarczo-finansowego remontów w Spółdzielni za 2025r., z podziałem na rodzaje robót, na miejsce wykonywania (osiedle), na planowane i wydatkowane nakłady przedstawiono w tabeli nr 3, która stanowi załącznik nr 3 do niniejszego sprawozdania.

Stan funduszu na koniec roku został wykazany w prawidłowych wartościach w pasywach bilansu – fundusze specjalne.

Zarząd podobnie jak w roku ubiegłym przypomina, że większość budynków Spółdzielni przeszła w ciągu ostatnich 25 lat termomodernizację. Jest ona niewystarczająca z punktu widzenia cen energii, ich dynamiki zmian w ostatnich latach, a także obowiązujących dziś normach. Tegoroczna zima pokazała nam również, że zużywamy znacznie więcej ciepła niż w poprzednim sezonie. Dlatego uważamy, że wywołana we wrześniu ubr. propozycja Zarządu i akceptacja Rady Nadzorczej, odnośnie utworzenia dodatkowego odpisu na fundusz remontowy pt.: „Docieplenia", była słuszna. Jednym z głównych wyzwań tego zadania są tu jednak wysokie koszty oraz czasochłonność prac remontowych.

Nie mniej jednak w dalszym ciągu, będziemy stawiać na działania termomodernizacyjne. Decyzje odnośnie kolejności dociepleń podejmowane będą w oparciu o faktyczny stan techniczny budynków oraz możliwości finansowe Spółdzielni w danym roku. Podkreślmy, że termomodernizacja jest procesem złożonym – technicznie, organizacyjnie i finansowo.

Najpopularniejsze prace związane z poprawą efektywności energetycznej budynków zrealizowaliśmy blisko w 100%, tj. wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnego użytku, wymiana oświetlenia na energooszczędne, zastosowanie automatyki pogodowej; reszta prac jest w trakcie realizacji, tj.: wymiana poziomów rur z.w, c.w. i cyrkulacji, remont węzłów.

V. ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI ORAZ PROWADZONA WINDYKACJA.

Zaległości w uiszczaniu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2025 roku wyniosły kwotę 253.331,08 zł i znacznie zmniejszyły się w stosunku do roku 2024 o 121.154,81 zł. Zmniejszyła się również liczba osób zalegających z opłatami z 251 w 2024 roku na 226 w roku 2025. Zaległości w opłatach wykazane narastająco w ujęciu procentowym na koniec roku sprawozdawczego za lokale mieszkalne wyniosły 1,42 % rocznych naliczeń z tytułu opłat. W porównaniu z rokiem poprzednim jest niższe o 0,65 pkt %.

Z kolei zaległości w opłatach za wynajmowane lokale użytkowe w 2025r. wyniosło łącznie 34.890,66 zł. Spowodowane one zostały płatnościami w następnym miesiącu za miesiąc poprzedni, tj. za grudzień 2025 r. w styczniu 2026r.

Zaległości z tytułu opłat za najem garaży wyniosły 9.008,82 zł, a za miejsca postojowe 540,09 zł.

Egzekucja należności w 2025 roku dokonywana była za pomocą wysyłanych wezwań o zapłatę, występowaniem na drogę sądową z pozwami o zapłatę, kierowanych do komorników wniosków o wszczęcie egzekucji, łącznie w 281 sprawach.

Należy podkreślić, że osobom zadłużonym będącym w trudnej sytuacji finansowej Zarząd umożliwia spłatę zaległości w ratach.

Równie konsekwentnie windykowane są należności z postępowań kierowanych do sądów w latach poprzednich.

Na każdym etapie informowania o stanie konta opłat pracownicy Spółdzielni przypominają o możliwości ubiegania się o dodatek mieszkaniowy przyznawany przez właściwe urzędy osobom mającym niski

dochód. W 2025 roku na konto Spółdzielni wpłynęło z tego tytułu 355.871,54 zł.

W Urzędzie Miasta i Gminy Szamotuły do dnia 07.05.2025r. (zgon mieszkańca) znajdował się 1 wniosek, w sprawie o wykonanie eksmisji, gdzie Urząd powinien zabezpieczyć lokal socjalny.

Tytułem odszkodowania Urząd przekazał za 2025r. na konto Spółdzielni łącznie kwotę 4.282,51 zł.

VI. KONTROLE ZEWNĘTRZNE.

W dniach od 29.09.2025r. do 30.01.2026r. przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie została przeprowadzona lustracja pełna z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szamotułach za lata 2022-2024.

Przedmiotem lustracji był m.in. takie zagadnienia jak: działalność organów Spółdzielni, poprawność statutu oraz regulaminów wewnętrznych, stan prawny gruntów, sprawy członkowskie i mieszkaniowe, gospodarka finansowa oraz remontowa Spółdzielni oraz działalność społeczno-kulturalna. Lustracja pozwoliła ocenić skuteczność podejmowanych działań i zweryfikować procedury związane z utrzymaniem osiedli, obsługą mieszkańców.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, list polustracyjny zostanie odczytany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

VII. STAN FINANSOWY NA DZIEŃ 31.12.2025r. [zł]

Sumy bilansowe na 31.12.2025r. wynoszą:	16.642.724,05
Wartość środków trwałych brutto	27.781.340,00
Wartość umorzenia środków trwałych	17.563.733,81
Rzeczowe aktywa trwałe	10.217.731,99

Fundusze własne Spółdzielni :

Fundusze własne tworzą n/w pozycje pasywów bilansu:	11.550.038,56
1. Fundusz podstawowy:	6.107.857,16
z tego:	
- fundusz wkładów mieszkaniowych	691.656,71
- fundusz wkładów budowlanych	5.416.200,45
2. Fundusz zasobowy	2.933.730,21
3. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	2.372.487,46
4. Zysk netto	135.963,73

Fundusz remontowy	817.632,26
Zobowiązania z tytułu kredytów:	487.785,18
z tego:	
- kredyt z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego	191.528,34
- kredyt z PKO – termomodernizacja	296.256,84

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym prowadziła działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Bazą kulturalno-oświatową Spółdzielni była, jak dotąd, świetlica mieszcząca się w siedzibie głównej Spółdzielni.

To tutaj dla dzieci i młodzieży odbyło się szereg konkursów plastycznych i recytatorskich. Dla dorosłych natomiast konkurs „Na najładniejszy balkon i otoczenie".

Spółdzielnia zapraszała na imprezy, warsztaty tematyczne tj.: Dzień Matki, Andrzejki, Mikołajki, Zajączek, itp.

W roku sprawozdawczym udało nam się zorganizować po raz kolejny, imprezę z okazji Dnia Dziecka, w 100% sponsorowaną przez firmy zewnętrzne.

W okresie wakacji letnich i zimowych organizowane były różnorodne zajęcia dla dzieci, które w czasie wolnym od szkoły pozostawały w miejscu zamieszkania.

W 2025 roku Spółdzielnia współpracowała z wieloma organizacjami społecznymi, z Biblioteką Publiczna Miasta i Gminy Szamotuły, z SZOK Szamotuły, szkołami podstawowymi, w szczególności Zespołem Szkół Specjalnych im. Jana Brzechwy w Szamotułach, przedszkolami z całego terenu, na którym zarządza Spółdzielnia.

Przy Spółdzielni w dalszym ciągu działa Klub Seniora oraz 10 Środowiskowy Szczep Harcerski „Antydes".

IX. PODSUMOWANIE.

Szanowni Państwo

Rok 2025 był intensywny i pełen znaczących zmian, szczególnie w ustawodawstwie. To był czas ważnych decyzji, inwestycji, ale też codziennej pracy, która przyczyniła się na komfort życia mieszkańców naszych osiedli. Rok 2025 miał również wymiar symboliczny, bo

obchodziliśmy Międzynarodowy Rok Spółdzielczości. Dla nas ważny czas, bo pokazał, że spółdzielczość najlepiej widać w codzienności - w pracy naszej Spółdzielni i w zaangażowaniu mieszkańców.

Mimo niełatwych warunków gospodarczych, 2025 rok kończymy w Spółdzielni z pozytywnym wynikiem finansowym. Nieprzerwanie wykonując zadania wynikające z planów gospodarczych i remontowych. Wsłuchujemy się również w głos mieszkańców, starając się, w miarę możliwości finansowych oczywiście, realizować zadania, które dla Państwa są istotne i ważne.

W roku sprawozdawczym kontynuowaliśmy dialog z Urzędem Miasta i Gminy Szamotuły, ZGK w Szamotułach oraz pozostałymi jednostkami samorządowymi na terenie działania Spółdzielni. Te rozmowy, spotkania są dla nas kluczowe. Mieszkańcy Spółdzielni to jednocześnie mieszkańcy miasta, a nasze tereny wzajemnie się przeplatają i wpływają na siebie, dlatego tak stawiamy na ten dialog. Wspólna rozmowa pozwala skuteczniej reagować i planować działania. Zajmowaliśmy się m.in. takimi sprawami jak: zmianą przepisów dotyczącą segregacji tekstyliów, a co za tym idzie koniecznością ich segregacji, remontem dróg i chodników wewnątrzosiedlowych, ich oznakowaniem, odśnieżaniem, wywozem gabarytów, koszeniem terenów zielonych, itp.

Na koniec już kierujemy słowa podziękowania do mieszkańców, którzy na co dzień dzielą się z nami swoimi spostrzeżeniami i uwagami oraz do osób biorących czynny udział w pracach organów samorządowych, którzy swoją postawą dają świadectwo dbałości o wspólny majątek.

Szczególnie dziękujemy pracownikom, za ich zaangażowanie, sumienność, które przyczyniły się do sprawnego funkcjonowania naszej Spółdzielni. Doceniamy Państwa wysiłek, inicjatywę oraz gotowość do podejmowania wyzwań, które pojawiały się na przestrzeni minionego roku.

Jesteśmy przekonani, że dzięki wspólnej pracy i wzajemnemu wsparciu, kolejny rok przyniesie nam jeszcze więcej satysfakcji z dobrze wykonanych obowiązków.

Dziękujemy za dotychczasową współpracę Radom Powiatowym, Radom Gminnym, Zarządom Powiatowym, Starostom, Wójtowi i Burmistrzom na terenie których działa Spółdzielnia, a także wszystkim instytucjom współpracującym, w tym Klubowi Seniora działającym przy Spółdzielni.

ZARZĄD

Szamotuły, 2026-03-09

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Justyna Krysztofiak

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Z-ca Dyrektora Spółdzielni
mgr Agnieszka Patysiak

PREZES ZARZĄDU
Dyrektor Spółdzielni
mgr Paweł Siódmiak

Tabela nr 1

ZASOBY MIESZKANIOWE

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2024
1.	Liczba budynków	65
2.	Liczba mieszkań	1890
3.	Liczba lokali użytkowych ogółem w tym:	342
	- lokale użytkowe	31
	- garaże	311
4.	Powierzchnia użytkowa w m^2 ogółem	101.152,88
	- lokali mieszkalnych:	91.844,70
	- lokali użytkowych ogółem w tym:	9.308,18
	- lokale użytkowe	4.131,78
	- garaże	5.176,40
5.	Powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie	91.143,37
6.	Powierzchnia lokali korzystających z centralnie ciepłej wody	79.273,59
7.	Powierzchnia lokali korzystających z dźwigów	0
8.	Liczba eksploatowanych dźwigów	1
9.	Liczba budynków ze ścianami ocieplonymi	65
10.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem ciepła	61
11.	Liczba budynków z opomiarowanym zużyciem wody	65
12.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepła	1870
13.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia zimnej wody	1886
14.	Liczba lokali z indywidualnym opomiarowaniem zużycia ciepłej wody	1593

Sporządziła: Justyna Krysztofiak
Szamotuły, 2024-03-09

Główny Księgowy
mgr Justyna Krysztofiak

Tabela Nr 2

KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZAKNIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Rok 2024	Rok 2025
1.	Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł, w tym:	19.558.985,42	20.523.044,00
	- eksploatacja i remonty	10.083.669,65	11.045.948,29
	- centralne ogrzewanie	4.203.469,30	4.078.822,27
	- ciepła woda	2.019.235,15	1.835.227,47
	- zimna woda i ścieki	1.724.007,96	1.822.289,57
	- wywóz nieczystości	1.440.986,00	1.641.596,00
	- inne	87.617,36	99.160,40
2.	Przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zł w tym:	19.581.573,34	20.393.654,29
	- opłaty od lokali mieszkalnych	9.993.340,11	10.797.859,43
	- opłaty za co	4.119.522,15	4.033.513,92
	- opłaty za cw	2.019.235,15	1.835.227,47
	- opłaty za zimną wodę i ścieki	1.726.637,21	1.821.027,48
	- inne	1.722.838,72	1.906.025,99
3.	Wynik finansowy (poz. 2-poz.1) GZM	22.587,92	-129.389,71
4.	Stan rozliczeń międzyokresowych w GZM na 31.12.	22.587,92	-129.389,71
5	Koszty pozostałej działalności, w tym:	620.229,54	642.118,46
	- operacyjnej	620.229,54	642.118,46
	- finansowej	-	-
6.	Przychody pozostałej działalności w tym:	715.238,79	810.129,19
	- operacyjnej	618.776,51	649.165,80
	- finansowej	96.462,28	160.963,39
7.	Wynik finansowy na pozostałej działalności (poz. 6-5)	95.009,25	168.010,73
8.	Podatek dochodowy	18.156,00	32.047,00
9.	Wynik finansowy netto	76.853,25	135.963,73

Sporządziła: Justyna Krysztofiak
Szamotuły, 2026-03-04

Główny Księgowy
mgr Justyna Krysztofiak