

Spółdzielnia Mieszkaniowa  
"WSPÓLNY DOM"  
ul. Krasińskiego 20 B  
40-019 KATOWICE


## SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

### „WSPÓLNY DOM” w KATOWICACH za rok 2025

#### Spis treści:

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.
2. Informacja o finansach oraz wynik finansowy.
3. Majątek trwały.
4. Zasoby lokalowe.
5. Informacja o pracy Zarządu.
6. Zatrudnienie.
7. Sprawozdanie z wykonania planu remontów za rok 2025 wraz z informacją w zakresie obowiązkowych przeglądów technicznych oraz wymiany wodomierzy indywidualnych.

  
CZŁONEK ZARZĄDU  
mgr Barbara Bollk

  
PREZES ZARZĄDU  
mgr inż. Piotr Koziol



**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Wspólny Dom” w Katowicach za 2025 rok**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom”, realizując postanowienia Statutu (§ 35, ust. 3) przedstawia roczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku i sytuacji ekonomicznej.

## **1. PODSTAWY PRAWNE DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WSPÓLNY DOM” w Katowicach działa od 1983 roku. Podstawą prawną działalności Spółdzielni jest wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000180959.

Spółdzielnia działa w oparciu o:

- ustawę z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (z późniejszymi zmianami),
- ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami),
- Statut Spółdzielni uchwalony przez Walne Zgromadzenie SM „Wspólny Dom” 12.06.2018 roku wpisany do KRS Postanowieniem z 20.11.2018 sygn. Akt KA.VII.NS-REJ.KRS/036507/18/784.

Podstawowa działalność gospodarcza Spółdzielni w 2025 roku skupiała się na zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi, majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali poprzez realizację planu gospodarczego na rok 2025, przyjętego do realizacji uchwałą nr 7/2024 Rady Nadzorczej z 9.12.2024 roku, ze szczególnym uwzględnieniem działań mających na celu:

- utrzymanie właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- realizację planu remontów na osiedlach i utrzymanie osiedli w należyтым stanie technicznym i porządkowym,

Organem nadzorującym i kontrolującym jest Rada Nadzorcza, której kadencja trwa trzy lata. Członkiem Rady może zostać członek Spółdzielni, a jej skład wybierany jest przez Walne Zgromadzenie.

Rada Nadzorcza, której kadencja trwa 3 lata 2023-2026 powołana została na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni w dniu 12.06.2023 roku uchwałą nr 8/2023 i działała w składzie:

Wiesław Michno	- przewodniczący
Elżbieta Rachowiecka-Fojkis	- z-ca przewodniczącego
Andrzej Siedlaczek	- sekretarz
Iwona Wasieczko	- przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
Dorota Brzegowska	- członek Komisji Rewizyjnej

Robert Strumnik	- członek Komisji Rewizyjnej
Beata Adamczyk-Ćała	- członek
Włodzimierz Stolarz	- członek

## 2. INFORMACJA O FINANSACH ORAZ WYNIK FINANSOWY

Wynik finansowy w Spółdzielni tworzy działalność związana z zarządzaniem majątkiem własnym Spółdzielni oraz działalność finansowa. W poniższej tabeli przedstawiono w syntetycznej formie obroty i wyniki w poszczególnych sferach działalności kształtujących wynik finansowy Spółdzielni w 2025 roku.

Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
Usługi dla lokali użytkowych	377 452,88	262 874,58	114 578,30
Usługi dla garaży	65 398,66	65 477,98	-79,32
Pozostała sprzedaż	31 861,44	10 798,29	21 063,15
Przych. i koszty z operacji finans.	76 147,69	2 139,23	74 008,46
Pozost.przych. i koszty operacyjne	1 012,76	84,55	928,21
<b>Razem (wynik brutto)</b>	<b>551 873,43</b>	<b>341 374,63</b>	<b>210 498,80</b>

podatek dochodowy	18 186,00
-------------------	-----------

<b>Wynik netto</b>	<b>192 312,80</b>
--------------------	-------------------

Wynik netto 192 312,80 zł powstaje głównie na działalności dotyczącej wynajmu lokali, które są własnością Spółdzielni oraz działalności finansowej. Strumień środków pieniężnych Spółdzielni jest stały w każdym miesiącu natomiast poziom wydatków jest różny, a największy wzrost następuje w sezonie zimowym ze względu na opłaty za centralne ogrzewanie. Taki przepływ gotówki wymusza i jednocześnie daje możliwość pozyskania dodatkowych środków z gromadzenia pieniędzy na lokatach krótkoterminowych.

Pozostała sprzedaż to również pożytki z nieruchomości, stanowiące przychody z wynajmu powierzchni wspólnych nieruchomości: wynajem komórek, pomieszczeń gospodarczych, służebność drogi koniecznej, miejsc parkingowych itp.

Pozostała sprzedaż	31 861,44	10 798,29	21 063,15
<i>w tym pożytki dla nieruchomości</i>	<i>20 461,04</i>	<i>9 126,96</i>	<i>11 334,08</i>

Pożytki 10 314,02 zł z nieruchomości, pomniejszone o podatek dochodowy 1020,06 zł ( $11\,334,08 \cdot 0,09 = 1020,06$ ), zostaną przypisany tej nieruchomości, na której zostały osiągnięte.

Wynik netto  $192\,312,80 - 10\,314,02 = 181\,998,78$  zł pozwoli dofinansować w roku 2026 stawkę eksploatacyjną w wysokości 0,30 zł/m<sup>2</sup>.

Propozycja podziału zysku netto która zostanie przedstawiona przez Zarząd Radzie Nadzorczej jest następująca:

1. przeznaczyć osiągnięty za 2025 rok dochód z pożytków Spółdzielni w kwocie 181 998,78 zł na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w 2026 roku,
2. przeznaczyć osiągnięty dochód z pożytków z nieruchomości w kwocie 10 314,02 zł na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, na których został zakumulowany.

Ostatecznie, po podjęciu stosownej uchwały przez Radę Nadzorczą, o podziale zysku zadecyduje Walne Zgromadzenie SM „Wspólny Dom” w Katowicach.

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (bez naliczeń i kosztów na fundusz remontowy) wyniosły w 2025 roku – po skorygowaniu wynikiem na GZM za 2024 rok i dofinansowaniem wynikiem z zysku za 2024 rok – 7 223 244,48 zł, a koszty 6 776 109,74 zł. Wartości te nie kształtują wyniku finansowego; zgodnie z przepisami nadwyżka przychodów nad kosztami na danej nieruchomości zwiększy przychody roku następnego a niedobór obciąży koszty tej nieruchomości.

Stawki opłat za użytkowanie lokali na poszczególnych osiedlach kształtowały się następująco (stan na 31.12.2025r.):

Osiedle	Eksploatacja zł/m <sup>2</sup>	Remontowa zł/m <sup>2</sup>	CO zł/m <sup>2</sup>	
			do sierpnia	zmiana w trakcie roku od września
Śląska 32-34	2,82	2,95	3,75	3,75
Śląska 36	2,82	2,95	5,30	6,35
Franciszkańska	2,80	2,80	5,40	3,80
Sienkiewicza	3,25	2,50	4,90	5,75
Zawilców	3,20	2,20	3,60	4,30
Kraśńskiego- Skowrońskiego	3,40	2,40	4,50	5,30
Wczasowa 14	2,65	3,50	3,90	4,70
Wczasowa 16	2,65	3,50	4,20	5,10
Wczasowa 18	2,65	3,50	3,80	4,60
Myśliwska	3,30	2,00		

4-4a			6,20	6,80
6,12			6,20	6,45
8-10			6,10	6,55
18-22			5,85	6,80
14-16			5,20	6,15
24-30			4,90	5,80
32-38			4,95	5,75
Legionów Polskich	3,80	2,00	4,40	5,35
Okrzei	3,65	2,40	6,50	7,60
Brzozowa	3,70	2,20	-	-

Spółdzielnia ma wpływ na pozycję „koszty eksploatacji” i „fundusz remontowy” i tylko te składniki z opłaty wpłacanej do Spółdzielni są do jej dyspozycji. Pozostałą część opłaty, Spółdzielnia jako tzw. zbiorowy płatnik przekazuje innym podmiotom za świadczone usługi i dostawę mediów. Do tego typu wydatków zaliczają się zobowiązania za dostawę:

1. ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
2. ciepła na potrzeby podgrzania wody,
3. zimnej wody i odprowadzania ścieków,
4. energii elektrycznej,
5. zobowiązania za wywóz nieczystości,
6. podatek od nieruchomości,
7. opłata z tytułu użytkowania wieczystego,
8. opłata przekształceniowa prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności tych gruntów.

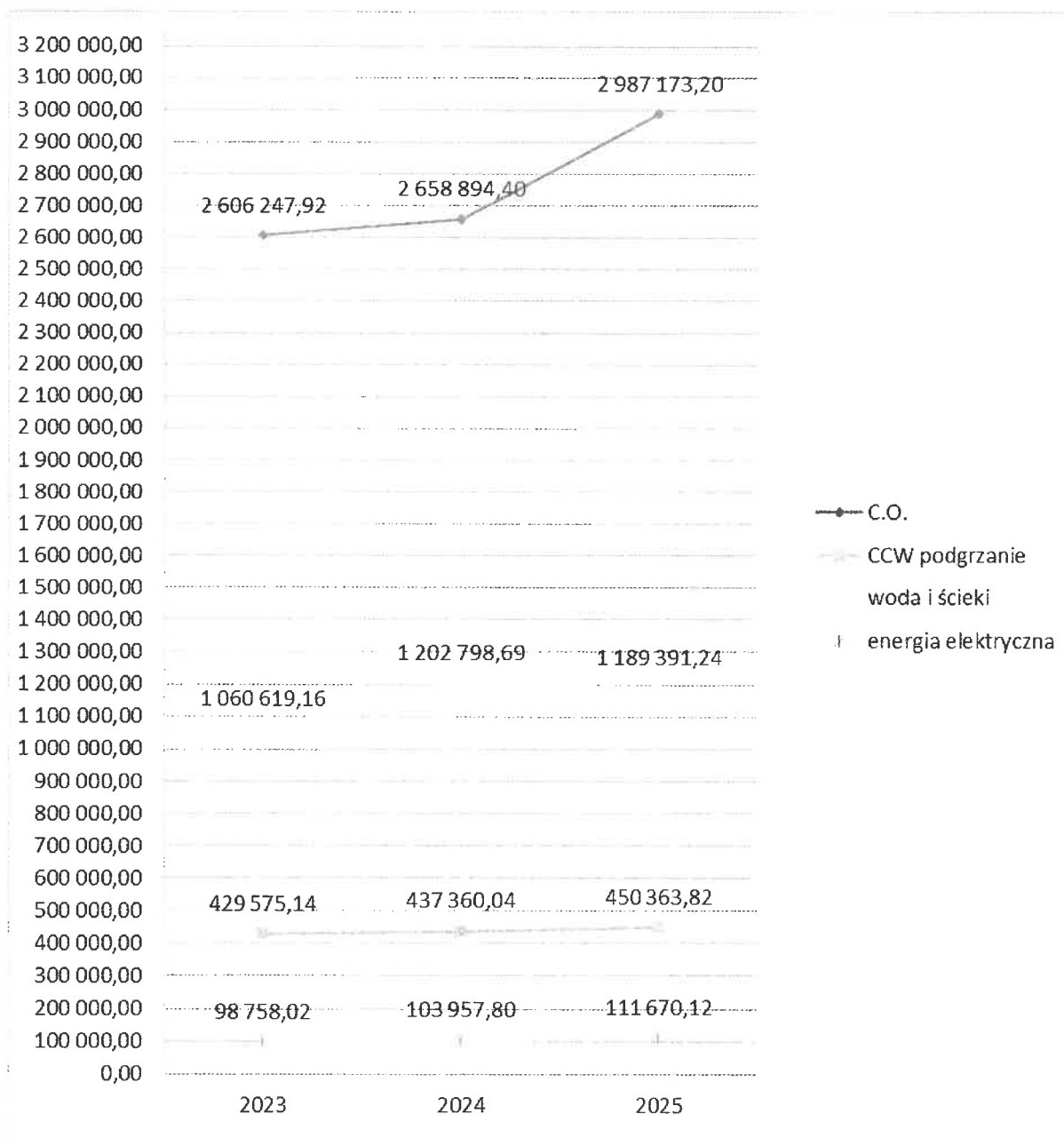
Kalkulacja zaliczek na w/w zobowiązania oparta jest na przewidywanych kosztach w tych zakresach oraz zmianie stawek przez podmioty świadczące usługi i dostarczające media. W okresach rozliczeniowych wniesione zaliczki za wodę, ciepło i ciepło do podgrzania wody jest porównywane z kosztami. Różnice podlegają wpłacie do Spółdzielni lub zwrocie właścicielowi lokalu.

Opłaty za śmieci ustalane przez poszczególne Gminy odprowadzane są kwartalnie do Gmin według iloczynu ilości zadeklarowanych mieszkańców i stawki ustalonej przez Gminę.

Wzrost kosztów energii elektrycznej jest większy na nieruchomościach z garażami wbudowanymi, wyposażonymi w windy lub znaczna ich powierzchnia zewnętrzna oświetlana jest latarniami. Na tych nieruchomościach występuje przekroczenie górnej granicy zużycia energii, która jest objęta bonifikata cenową. Powyżej limitu, wartości

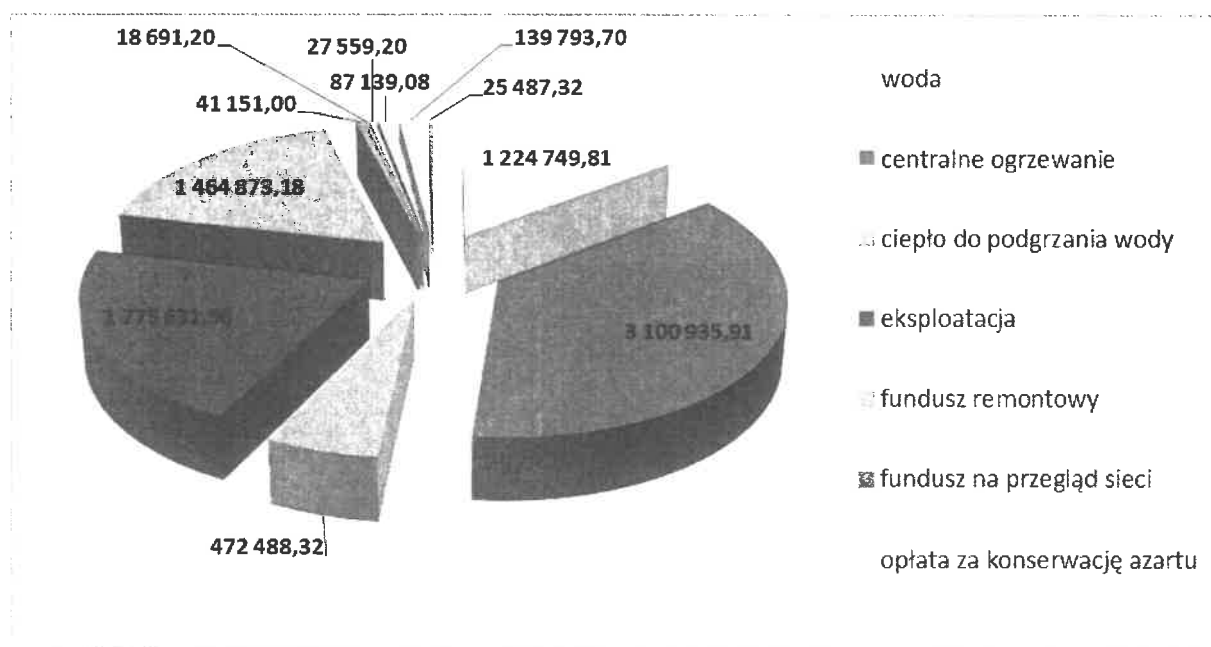
za 1 kWh wzrastały o 50%. Porównanie kosztów mediów w ostatnich latach prezentuje poniższa tabela:

	C.O.	CCW podgrzanie	woda i ścieki	energia elektryczna
<b>2023</b>	2 606 247,92	429 575,14	1 060 619,16	98 758,02
<b>2024</b>	2 658 894,40	437 360,04	1 202 798,69	103 957,80
<b>2025</b>	2 987 173,20	450 363,82	1 189 391,24	111 670,12



Stawki naliczeń ustalane są na bazie cen prognozowanych i ogłaszanych przez właściwych ministrów Stąd w trakcie roku występują rozbieżności między planowanymi kosztami a rzeczywiście ponoszonymi.

Udział poszczególnych naliczeń opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi przedstawiono w tabeli jak niżej:



Opłaty dotyczące utrzymania zasobów Spółdzielni - stanowią 38,68 % wszystkich naliczeń (stawki eksploatacyjna 21,2% i remontowa 17,48%).

Struktura naliczeń w opłatach	2024 rok	2025 rok	3 : 2
1	3	3	4
woda	1 206 895,89	1 224 749,81	1,01
centralne ogrzewanie	2 679 136,81	3 100 935,91	1,16
ciepło do podgrzania wody	429 917,85	472 488,32	1,10
eksploatacja	1 682 630,54	1 775 631,56	1,06
fundusz remontowy	1 101 303,93	1 464 873,18	1,33
fundusz na przegląd sieci	41 151,00	41 151,00	1,00
opłata za konserwację azartu	18 691,20	18 691,20	1,00
opłata za konserwację domofonów	27 451,20	27 559,20	1,00
legalizacja wodomierzy	87 165,54	87 139,08	1,00
podatki, ubezpieczenie	141 342,74	139 793,70	0,99
konserwacja windy	26 192,55	25 487,32	0,97
	7 441 879,25	8 378 500,28	1,13

Wysokość stawek eksploatacyjnych wynika z kosztów generowanych na danej nieruchomości. Poniesione koszty na m<sup>2</sup> za dany rok oraz przewidywany ich wzrost kształtują stawki eksploatacyjne na kolejny okres obrotowy.

Wysokość stawki remontowej jest wynikiem możliwości finansowej danej nieruchomości.

Na przestrzeni ostatnich lat wysokość stawek kształtowała się następująco:

rok	stawka		oś.Siąska	oś.Franciszkańska	oś.Sienkiewicza	oś.Zawilców	oś.Krańskiego-Skowrońskiego	oś.Wczasowa	oś.Mysłiwka	oś.Legionów	oś.Orzeł	oś.Brzozowa
2007	eksp.	do 30.06.	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62	1,62
	fun.rem		1,3	1,3	1,3	1,7	1,9	1,3	1,75	1,3	1,3	0,75
	eksp.	od 01.07.	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
2008	eksol.		1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72	1,72
	fun.rem.		1,3	1,3	1,3	1,7	1,9	1,3	1,75	1,3	1,3	0,75
2009	eksp.	od 01.02.	1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,3	1,7	1,7	1,96	1,3	1,85	1,4	1,3	1,3
2010	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem		1,4	1,3	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,3	1,3
2011	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,3	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,3	1,3
2012	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2013	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2014	eks.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.re.		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2015	eksp.		1,82	1,9	2	1,72	1,88	1,8	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,4	1,5	1,7	1,7	1,9	1,3	1,85	1,4	1,9	1,7
2016	eksp.	od 01.07.	1,52	1,6	2	1,72	1,88	1,3	1,72	1,8	1,82	2,62

	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,85	1,4	1,9	1,7
2017	eksp.		1,52	1,6	2	1,72	1,88	1,3	1,72	1,8	1,82	2,62
	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,85	1,4	1,9	1,7
2018	eks.		1,52	1,6	2	1,72	2,08	1,3	1,92	2,05	2,02	2,62
	f.rem.		1,7	1,8	1,7	1,7	1,9	1,8	1,65	1,4	1,9	1,7
2019	ekspl.	od 01.04	1,72	1,6	2,2	2,02	2,38	1,3	2,12	2,35	2,32	2,62
	f.rem.	od 01.10	<b>1,95</b>	1,8	1,7	1,7	1,9	<b>2,1</b>	1,55	1,4	1,9	1,7
2020	ekspl.		1,87	1,75	2,35	2,17	2,58	1,45	2,27	2,55	2,52	2,77
	f.rem.		1,95	1,8	1,7	1,7	1,9	2,1	1,55	1,4	1,9	1,7
2020	ekspl.	od 1.04.2020	1,87	1,75	2,35	2,17	2,58	1,45	2,27	2,85	2,52	2,77
	f.rem.		1,95	1,8	1,7	1,7	1,9	2,1	1,55	1,4	1,9	1,7
2021	ekspl.		2,07	2,05	2,50	2,37	2,73	1,75	2,47	3,20	2,77	2,97
	f.rem.		1,95	1,80	1,70	1,70	1,90	2,10	1,55	1,40	1,90	1,70
2022	ekspl.	od 1.04.2022	2,32	2,20	2,75	2,62	2,98	2,00	2,72	3,45	3,27	3,27
	f.rem.		1,95	1,80	1,70	1,70	1,90	2,10	1,55	1,40	1,90	1,70
2023	ekspl.	od 1.08.2023	2,32	2,20	2,75	2,62	2,98	2,00	2,72	3,45	3,27	3,27
	f.rem.		1,95	1,80	2,00	1,70	1,90	2,50	1,55	1,40	1,90	1,70
2024	ekspl.	od 1.01.2024	2,62	2,60	3,05	3,00	3,20	2,35	3,10	3,60	3,55	3,50
	f.rem.		1,95	1,80	2,00	1,70	1,90	2,50	1,55	1,40	1,90	1,70
2025	ekspl.		2,82	2,80	3,25	3,20	3,40	2,65	3,30	3,80	3,65	3,70
	f.rem.	5 7-7A	2,95	2,80	2,50	2,20	2,40	3,50	2,00	2,00	2,40	2,20 2,90

Zakres lat dotyczy tego okresu od kiedy obowiązuje zmiana ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakazująca traktowanie każdej nieruchomości jako odrębnej jednostki finansowej w zakresie wydatków i przychodów.

### 3. MAJĄTEK TRWAŁY

Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni (netto) – środki trwałe i inwestycje długoterminowe - wynosi: 12.335 229,00 zł i pokryty jest głównie kapitałem własnym 12 355 992,87 zł.

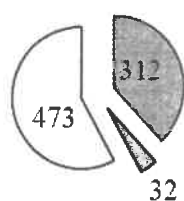
Ruch środków trwałych w roku 2025 pokazuje poniżej umieszczona tabela, obejmująca umorzenie, amortyzację oraz zdjęcie z majątku Spółdzielni lokali przekształconych w odrębną własność.

	Grunty (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntu)	Budynki i Budowle	Urządzenia Techniczne i Maszyny	Środki Transportu	Pozostałe Środki Trwałe	Razem
<b>Wartość początkowa</b>						
Stan na początek roku obrotowego	1 465 064,51	21 859 223,15	362 905,21	57 680,00	220 336,69	23 965 209,56
Zwiększenia z tytułu zakupów			7 758,58			7 758,58
Pozostałe zwiększenia						0,00
Przeniesienia						0,00
Zmniejszenia	14 827,60	351 765,56	18 360,00			384 953,16
Stan na koniec roku obrotowego	1 450 236,91	21 507 457,59	352 303,79	57 680,00	220 336,69	23 588 014,98
<b>Skumulowana amortyzacja</b>						
Stan na początek roku obrotowego	0,00	10 733 119,96	138 275,05	57 680,00	220 336,69	11 149 411,70
Zwiększenia z tytułu bieżącej amortyzacji		346 410,65	20 189,25		0,00	366 599,90
Pozostałe zwiększenia						0,00
Przeniesienia (inne)		182 706,40				182 706,40
Zmniejszenia - umorzenie			18 360,00			18 360,00
Stan na koniec roku obrotowego	0,00	10 896 824,21	140 104,30	57 680,00	220 336,69	11 314 945,20
<b>Wartość netto</b>						
Stan na koniec roku obrotowego	1 450 236,91	10 610 633,38	212 199,49	0,00	0,00	12 273 069,78

Rubryka „zmniejszenie” w wierszu dotyczącym budynków i gruntów obejmuje skutki wyodrębniania lokali i w konsekwencji zmniejszenie majątku Spółdzielni.

W 2025 roku zrealizowano wszystkie wnioski mieszkańców w zakresie zmiany prawa do zajmowanego lokalu. Przekształcono na własność wyodrębnioną 8 lokali mieszkalnych – 6 o statusie lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu, 2 o statusie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu.

### Struktura praw do lokali mieszkalnych na 31.12.2025



- Własnościowe 312
- Lokatorskie 32
- lokale wyodrębnione 473

**Inwestycje długoterminowe** Spółdzielnia posiada akcje UNIQA TU SA, których wartość księgowa wynosi 51.250,00 zł. W roku 2025 otrzymaliśmy dywidendę z tytułu posiadanych akcji w wysokości 4 851,70 zł.

#### Zadłużenie Spółdzielni z tytułu kredytów i odsetek

Na koniec 2025 roku Spółdzielnia nie posiadała zadłużenia z tytułu kredytów i odsetek.

#### 4. ZASOBY LOKALOWE

SM „Wspólny Dom” w dniu 31 grudnia 2025 r. zarządzała:

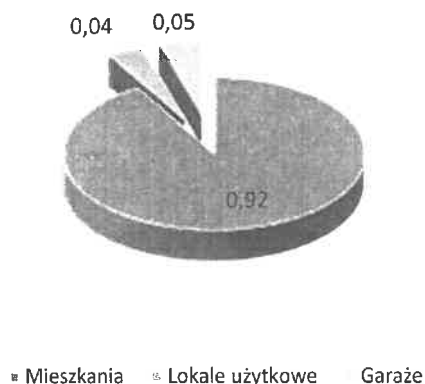
- 22 budynkami mieszkalnymi,
- z 817 lokalami mieszkalnymi

OGÓŁEM - powierzchnia zarządzanych zasobów wynosiła 52 408,05 m<sup>2</sup> pu

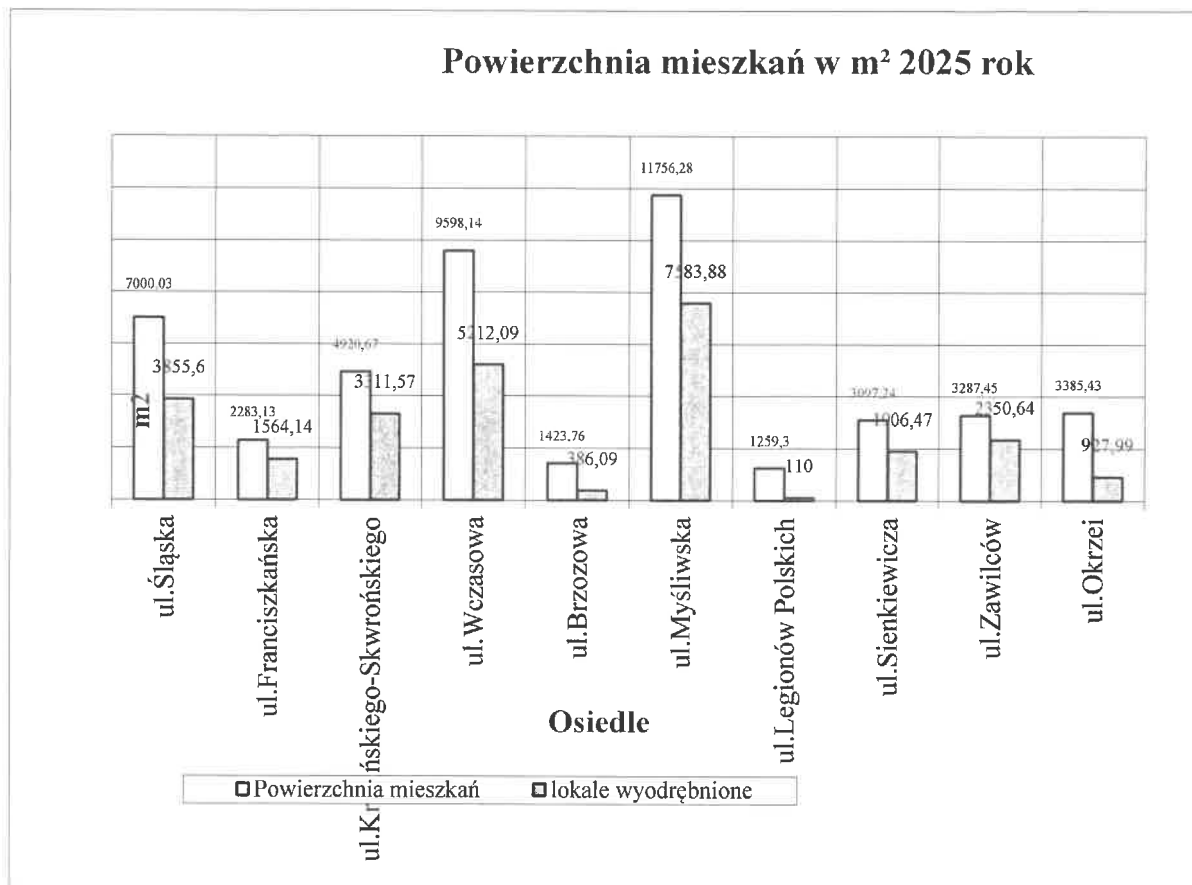
Nieruchomości gruntowe stanowiły:

- OGÓŁEM	86 393,27 m <sup>2</sup>
w tym:	
- do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny	86 393,27 m <sup>2</sup>
- o nieuregulowanym statusie prawnym	0 m <sup>2</sup>

Struktura procentowa zasobów Spółdzielni



Udział powierzchni lokali wyodrębnionych w powierzchni użytkowej ogółem na poszczególnych osiedlach przedstawia tabela poniżej.



Stan zasobów Spółdzielni na 31.12.2025 rok przedstawia się następująco:

817 mieszkania	o łącznej powierzchni	48 011,43
w tym:		
312	o statusie własnościowym	19 118,53
32	o statusie lokatorskim	1 684,43
473	własność wyodrębniona	27 208,47
16 lokale	o łącznej powierzchni	1 752,04
w tym:		
3	własność wyodrębniona	390,14
154 garaże	o łącznej powierzchni	2 446,33
w tym:		
19	własność wyodrębniona	328,59

### Zaległości w opłatach mieszkaniowych

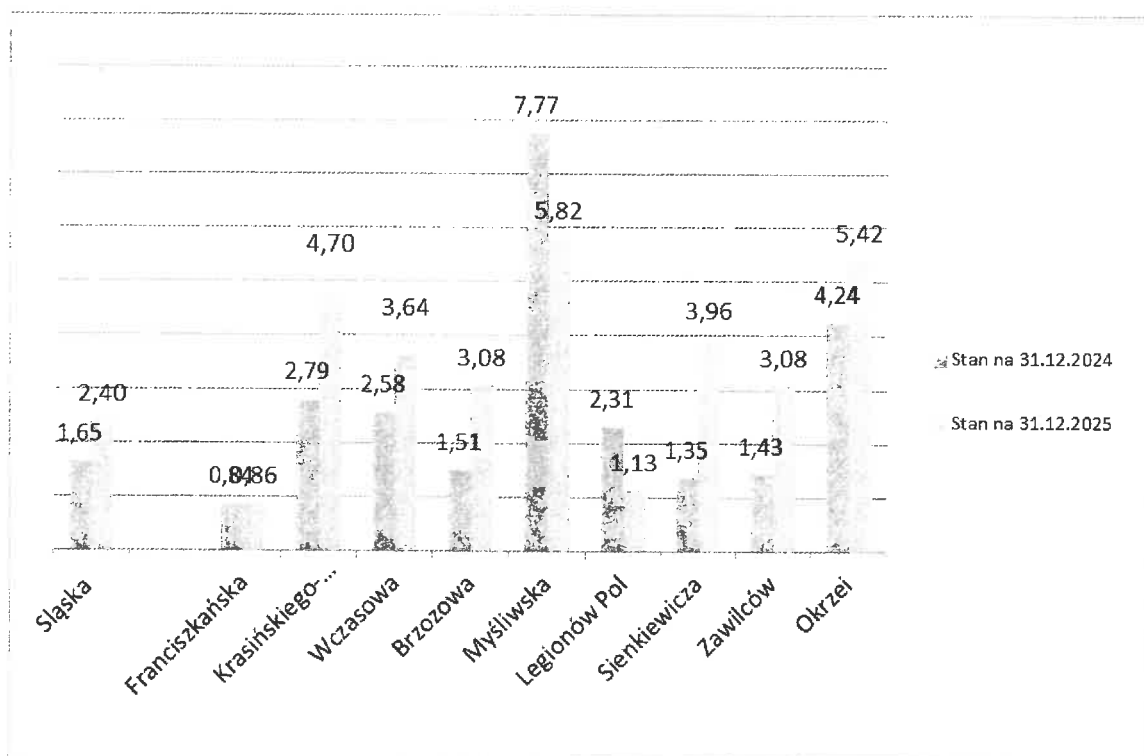
W celu wyegzekwowania zaległości w opłatach podejmowane były przez organy statutowe Spółdzielni oraz jej służby etatowe następujące działania, co obrazuje poniższe zestawienie:

<i>wyszczególnienie</i>	<i>2024</i>	<i>2025</i>
<i>Liczba wezwań do zapłaty i monitów ostatecznych</i>	87	63
<i>Liczba osób wezwanych na rozmowy z Zarządem i Radą Nadzorczą</i>	1	0
<i>Liczba należności rozłożonych na raty</i>	8	22
<i>Liczba spraw sądowych o zapłatę</i>	0	0
<i>Wartość spraw sądowych</i>	0,00	21.449,24
<i>Liczba spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	0	1
<i>Wartość spraw skierowanych do egzekucji komorniczej</i>	0,00	7.269,42

Ogółem stan zaległości w opłatach za lokale mieszkalne na koniec 2025 roku wyniósł 312.813,32 zł, co stanowi 4,3 % przychodu z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM). Kwota zaległości obejmuje zaległości bieżące, objęte postępowaniem sądowym i komorniczym (roszczenia sporne) oraz koszty sądowe na dany dzień – 31.12.2025 rok.

- koszty bieżące (wymagane do 6 m-cy) – 193 110,75 zł
- roszczenia sporne – 113 409,76 zł,
- koszty sądowe i komornicze – 6 292,81 zł.

Zadłużenie na poszczególnych nieruchomościach w porównaniu do roku 2024 wyniosło w przeliczeniu **zł /1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**:



## 5. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni w 2025 r. działał w składzie:

1. mgr inż. Piotr Kozioł - Prezes Zarządu
2. mgr Barbara Bolik - Członek Zarządu - Główny Księgowy.

W 2025 roku Zarząd starał się na bieżąco realizować zadania wynikające z § 35 Statutu Spółdzielni koncentrując się na realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi przyjętymi przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, a także na wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązujących nas przepisów i ustaw prawa. Zarząd odbył 33 protokołowanych posiedzeń.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegalnie przez Zarząd należały sprawy w zakresie:

- członkowsko – mieszkaniowym
- analizy i oceny wyników gospodarczo – finansowych
- stanu technicznego zasobów spółdzielni
- funkcjonowania urządzeń technicznych i infrastruktury ze szczególnym uwzględnieniem wyników przeglądów gazowych, elektrycznych, sieci wodociągowej, wentylacji oraz przeglądów budynków
- spraw remontowych - stanu zaawansowania robót w ujęciu rzeczowym w odniesieniu do preliminowanych środków finansowych

- bieżącej analizy usuwania zgłaszanych awarii
- stanu opłat za lokale
- spraw pracowniczych
- czynności związanych z dalszym wyodrębnianiem lokali spółdzielczych na indywidualną własność członków

W roku 2025 zgłoszono 124 awarii, które usuwano na bieżąco, a głównie dotyczyły zalań, niedrożnych kanalizacji, ciekących zaworów, zepsutych domofonów, zamków do drzwi, itp.

W kwietniu 2025 roku odbywały się spotkania z mieszkańcami. W trakcie spotkań omawiano sytuacje finansowo- ekonomiczna i w zakresie remontów Spółdzielni jako całości oraz tylko osiedla, którego spotkanie dotyczyło. Mieszkańcy zgłaszali swoje uwagi i wnioski dotyczące osiedli. W sumie zgłoszono 49 wniosków, dotyczących m.in.: zbadania możliwości zwiększenia miejsc parkingowych i poprawić ich oznakowanie, zamontowanie poręczy przy schodach, harmonogramów koszenia trawy, blokad na grzejniki na klatkach schodowych, malowania klatek, zwiększenia zakresu monitoringu, usprawnienie domofonów, modernizacji oświetlenia, uwag odnośnie sprzątania i inne. Wnioski zostały spisane i znajdują się na stronie internetowej. Realizacja wniosków była na bieżąco wykonywana.

Właściwa obsługa i zabezpieczenie interesów członków i mieszkańców to priorytetowe zadanie dla wszystkich organów Spółdzielni, których celem jest zapewnienie zgodności wszystkich działań z obowiązującymi przepisami.

Realizacji zadań z zakresu obsługi mieszkańców podporządkowane są zarówno struktura organizacyjna Spółdzielni, podział zadań pomiędzy komórki organizacyjne jak i wewnętrzny system norm prawnych.

## 6. ZATRUDNIENIE

Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia zatrudniała - 11 osób – 8,75 etatów  
w tym:

- W strukturze zarządzania nieruchomościami - 8 osób – 6,75 etatów
- w ADM-ach - 3 osób - 2 etaty

Sprzątaniem 7 nieruchomości zajmują się trzy zewnętrzne firmy sprzątające.

## 7. SPRAWOZDANIE Z WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA ROK 2025 WRAZ Z INFORMACJĄ W ZAKRESIE OBOWIĄZKOWYCH PRZEGLĄDÓW.

Plan remontów na 2025 rok przyjęty został uchwałą nr 7/2024 Rady Nadzorczej z dn. 19.12.2024 na poziomie 1.417.000 zł. jako składnik Planu Gospodarczego na ten rok.

Finansowe wykonanie planu wyniosło **1.249.143,76 zł. (ok. 87,5 % z planu).** Wpływ na wykonanie rzeczowe, a tym samym finansowe Planu Remontów, miały, podobnie jak w roku poprzednim, ograniczenia związane z pozyskiwaniem dobrych i sprawdzonych firm, ograniczając możliwość wykonania wszystkich zaplanowanych w Planie Remontów prac. Ograniczenia w swobodnym wyborze wykonawców, oraz zredukowanie ich mocy przerobowych wymusiły rezygnację z wykonania niektórych prac remontowych, głównie drobnych. Zainteresowanie firm budowlanych wykonywaniem robót o małych zakresach prac było praktycznie zerowe. Taka sytuacja na rynku budowlanym zmusiła Zarząd Spółdzielni do rezygnacji z wykonania części zaplanowanych remontów, między innymi: na osiedlu Śląska - remontu wybranych balkonów na budynkach 32 i 36 oraz zamianę remontu chodników przed budynkami nr 32 i 34 na wymianę części oświetlenia zewnętrznego na osiedlu oraz wykonanie naprawy odwodnienia na parkingu przed budynkiem nr 32, na osiedlu Sienkiewicza zwiększono ilość remontowanych wytypowanych wcześniej balkonów kosztem rezygnacji z remontu chodników oraz ograniczenia zakresu remontu poziomów kanalizacji sanitarnej, na osiedlu Zawilców zrezygnowano z remontu kanalizacji deszczowej oraz miejscowej naprawy wyprawy tynkarskiej na balkonach na rzecz zwiększonego zakresu remontu schodów terenowych, na osiedlu Krasińskiego - Skowrońskiego zwiększono zakres rzeczowy remontów wytypowanych balkonów kosztem przełożenia na lata późniejsze miejscowej naprawy dachów, na osiedlu Myśliwska zrezygnowano z planowanej miejscowej naprawy elewacji na wytypowanych budynkach na rzecz zwiększonej ilości remontowanych balkonów oraz wymiany pionów wodnych w budynku nr 7 (odnotowany duży wzrost awarii instalacji wodnych), na osiedlu Legionów Polskich odstąpiono od miejscowej naprawy dachu i remontu schodów zewnętrznych, na osiedlu Okrzei nie wykonano renowacji ślusarki drzwiowej wejść do klatek schodowych na oraz remontu pokrycia dachów na rzecz remontu nawierzchni chodników z wymianą na kostkę betonową. Jednocześnie wpływ na procent wykonania planu remontów na rok 2024 w zakresie rzeczowym, a tym samym finansowym, miały decyzje Zarządu Spółdzielni o rozszerzeniu zakresu już zaplanowanych prac remontowych na rok 2025. Rozszerzenie zakresu prac remontowych dotyczyło dwóch nieruchomości zlokalizowanych w Katowicach i Tychach. Na osiedlu przy ulicy Myśliwskiej w Tychach zwiększenie zakresu wymiany pionów wodnych ze względu na ich wysoką awaryjność skumulowaną w krótkim czasie. Na nieruchomości garażowej w Katowicach przy ulicy Śląskiej zamiana miejscowej naprawy na remont nawierzchni drogi dojazdowej do garaży typu „karlik” z wymianą nawierzchni z asfaltowej na kostkę betonową.

Realizacja planu remontów omawiana była na posiedzeniach Rady Nadzorczej w dniach 18.03.2025, 23.04.2025, 11.06.2025, 16.09.2025 oraz 09.12.2025 roku.

Z większych pozycji ujętych w Planie remontów (oraz nie ujętych a koniecznych do wykonania) na poszczególnych osiedlach zrealizowano :

#### **Osiedle Śląska:**

- Wykonanie wymiany latarni oświetlenia zewnętrznego.
- Wykonanie odwodnienia parkingu osiedlowego z zabudową wpustu kanalizacyjnego oraz malowanie pasów wyznaczających stanowiska parkingowe.
- Wykonanie szeregu napraw awaryjnych instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz centralnego ogrzewania i instalacji elektrycznej.
- Wykonanie miejscowej naprawy chodnika.

#### **Osiedle Franciszkańska**

- Wymiana zaworów budynkowego rozdzielacza instalacji c.o..
- Wykonanie konserwacji bramy wjazdowej i ogrodzenie składowiska odpadów.
- Wykonanie naprawy instalacji oświetleniowej.
- Wykonanie napraw instalacji azart.
- Wykonanie napraw awaryjnych instalacji c.o. i wodno-kanalizacyjnych .

#### **Osiedle Sienkiewicza**

- Remont balkonów budynku nr 86 – dwa piony wraz z wykonaniem zadaszczyk balkonów ostatniej kondygnacji..
- Wykonanie modernizacji kanalizacji deszczowej budynku nr 88.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej.

#### **Osiedle Zawilców**

- Remont schodów zewnętrznych, terenowych.
- Wykonanie modernizacji kanalizacji sanitarnej w budynku 4a – 6b.
- Modernizacja oświetlenia klatek schodowych.
- Usuwanie awarii wodno-kanalizacyjnych i instalacji c.o.

#### **Osiedle Krasińskiego – Skowrońskiego**

- Wykonanie remontu balkonów – Krasińskiego 20a,
- Wykonanie remontu schodów zewnętrznych przy wejściu do klatki schodowej Krasińskiego 20b II etap.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji wod-kan i centralnego ogrzewania.
- Wykonanie naprawy instalacji elektrycznych – oświetlenie.

#### **Osiedle Wczasowa**

- Wykonanie napraw instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz elektrycznej.
- Wykonanie napraw oświetlenia zewnętrznego z wymianą latarni.
- Wykonanie naprawy wentylacji budynki 14 i 18
- Wykonanie konserwacji dachów – budynek 18.
- Wykonanie konserwacji pralni – budynek 18.
- Wykonanie drenażu odwadniającego przyziemie – budynek 16.
- Wykonanie pasów wyznaczających miejsca postojowe.

**Osiedle Myśliwska**

- Wykonanie remontu balkonów elewacji wschodniej budynku nr 2 – dwa piony
- Wykonanie malowania podcieni wraz robotami towarzyszącymi – budynek nr 1
- Wykonanie modernizacji instalacji centralnego ogrzewania budynek nr 2 – wymiana zaworów podpionowych.
- Wykonanie awaryjnych napraw instalacji elektrycznej
- Wykonanie mycia elewacji budynków.
- Wykonanie wymiany pionów wodnych i kanalizacji w budynku nr 7
- Wykonanie napraw awaryjnych instalacji wodno-kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.
- Wymiana wytypowanych pionów kanalizacji deszczowej.
- Wykonanie miejsca parkingowego dla osób niepełnosprawnych.
- Remonty miejscowe pokrycia dachowego.

**Osiedle Legionów Polskich**

- Wykonanie modernizacji oświetlenia klatki schodowej
- Wykonanie monitoringu wizyjnego
- Usunięcie awarii instalacji wodno – kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania.

**Osiedle Okrzei**

- Wykonanie remontu nawierzchni chodnika – budynek 7-7a.
- Wykonanie napraw instalacji centralnego ogrzewania oraz instalacji wodno – kanalizacyjnych.
- Wykonanie napraw oświetlenia klatek schodowych bud 5 i 7.
- Wykonanie miejscowej naprawy jezdni przed bud 7-7a
- Wykonanie wyznaczenia miejsc parkingowych – malowanie pasów.

**Osiedle Brzozowa**

- Wykonanie remontu obudowy wentylatorów dachowych.
- Usunięcie awarii instalacji elektrycznej
- Naprawa platformy dla osób niepełnosprawnych
- Usunięcie awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej.

**Zespół garaży typu karlik ul. Śląska**

- Wykonanie remontu części drogi dojazdowej do boksów garażowych z wymianą nawierzchni i wykonaniem dodatkowych wpustów odwadniających.

**Obowiązkowe przeglądy techniczne.**

Wykonywane corocznie przeglądy w zakresie szczelności instalacji gazowych oraz przeglądy tzw. „kominiarskie” objęły całość zasobów spółdzielni.

Przeglądy instalacji elektrycznych, które są wykonywane w trybie pięcioletnim wykonane będą w następnych latach, zgodnie z harmonogramem. W 2025 roku wykonano przeglądy elektryczne które były przewidziane w opracowanym harmonogramie na rok 2024. Firma wykonująca cykliczne przeglądy elektryczne na wszystkich zasobach Spółdzielni zwróciła się z prośbą o przesunięcie terminu

wykonywanych badań z końca 2024 roku na początek roku 2025 ze względu na spiętrzenie robót. Zarząd Spółdzielni wyraził zgodę na przesunięcie terminu. Badania te dotyczyły budynków na osiedlach Sienkiewicza ( całość ) i Myśliwska ( budynki 1, 2 i 3 ) w Tychach oraz osiedla Śląska, Wczasowa, Franciszkańska, Krasińskiego-Skowrońskiego w Katowicach oraz osiedle Zawilców w Mikołowie. W trakcie wykonywania przeglądów elektrycznych wykonywane były również pomiary instalacji odgromowej wszystkich budynków. Aktualnie przeglądy elektryczne są wykonane.

### ***Wymiana wodomierzy indywidualnych.***

Wymiana wodomierzy następuje w trybie pięcioletnim dla konkretnego budynku. Obligatoryjne wymiany legalizacyjne odbyły się w 2022 roku w większości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, oprócz osiedla przy ulicy Wczasowej w Katowicach – wymiana odbyła w roku 2023. W związku z wejściem w życie w lipcu 2021 roku ustawy o zmianie ustawy o efektywności energetycznej ( Dz.U 2021 poz 868 ), która zmienia również ustawę Prawo Energetyczne, wodomierze z tradycyjnym odczytem muszą zostać wymienione na wodomierze z odczytem zdalnym do końca 2027 roku. W związku z powyższym wymiany legalizacyjne wodomierzy wykonane w 2022 i 2023 roku przeprowadzone zostały z zastosowaniem wodomierzy z nakładką radiową umożliwiającą zdalny odczyt wskazań wodomierzy w dowolnym czasie. Rozliczanie wody za okres rozliczeniowy 2024-2025 przeprowadzone zostało przez zewnętrzną firmę na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią, na zasadach podobnych jak rozliczane są koszty centralnego ogrzewania. Rozliczenie wody za okres 2024-2025 powinno dokonać się na koniec marca 2026 roku, zgodnie z zapisami Regulaminu. Aktualnie w całe zasoby Spółdzielni są opomiarowane wodomierzami z nakładkami radiowymi do zdalnego odczytu. W roku 2027 planowane są wymiany legalizacyjne zabudowanych 2022 roku wodomierzy. Nakładki radiowe podlegają wymianie co 10 lat.

### **Podsumowanie :**

W roku 2025 Spółdzielnia funkcjonowała w ramach tych samych obszarów działalności co poprzednio. Niewielka ilość dostępnych firm budowlanych, w szczególności do wykonywania drobnych zakresów prac budowlanych w powiązaniu ze wzrostem cen materiałów budowlanych oraz cen usług budowlanych spowodowały pewne trudności w realizacji wszystkich prac remontowo-budowlanych zaplanowanych na rok 2025.

W zakresie gospodarki remontowej każda nieruchomość posiada zdefiniowane swoje możliwości finansowe oparte na kumulowanych odpisach remontowych ( Fundusz Remontowy ), które wykorzystywane będą w latach następnych celem utrzymania budynków i infrastruktury Spółdzielni w stanie co najmniej niepogorszonym. Na osobnych funduszach, tak zwanych celowych, akumulowane są środki wpłacane przez mieszkańców, poza Funduszem Remontowym, które wykorzystywane będą na konkretne cele remontowe bądź inwestycyjne na osiedlu na którym są lub będą zakumulowane – aktualnie kotłownia gazowa na osiedlu Franciszkańska oraz wymiana kompleksowa wind na osiedlu Okrzei.