

## I. Organizacja i zarządzanie Spółdzielnią

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000134095 Postanowieniem 515 Sądu Rejonowego w Elblągu, Wydziału V Cywilnego w dniu 17.06.1982 roku.

W roku 2025 Spółdzielnia działała w oparciu o:

- Statut uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 14 czerwca 2024 r. zarejestrowany przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 29 lipca 2024 r. sygn. sprawy OL.VIIIINS-REJ.KRS /008745/24/578,
- Strukturę Organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków uchwaloną przez Radę Nadzorczą,
- Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2025 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

- Od 1 stycznia 2025 r. do 20 stycznia 2025 r.:
  - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu,
  - mgr inż. Paweł Hrycyk – Zastępca Prezesa,
  - mgr Elżbieta Kawińska – Członek Zarządu
- Od 21 stycznia 2025 r. do 6 kwietnia 2025 r.:
  - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu,
  - mgr Jan Zawicki – oddelegowany Członek Rady Nadzorczej do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu,
  - mgr Elżbieta Honorata Kawińska - Członek Zarządu.
- Od 7 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.:
  - mgr Jarosław Marcinkiewicz - Prezes Zarządu,
  - inż. Rafał Kamiński – Zastępca Prezesa,
  - mgr Elżbieta Honorata Kawińska - Członek Zarządu.

Zarząd w okresie sprawozdawczym odbył **35** protokołowanych posiedzeń. Podjęto **37** Uchwał (w tym 19 dot. spraw członkowsko – mieszkaniowych). Wydano **15** Zarządzeń - w tym 7 dot. przetargów.

Na dzień 31.12.2025 roku w Spółdzielni były zatrudnione ogółem 62 osoby, w tym 57 osób na pełnych etatach i 5 osób w niepełnym wymiarze czasu pracy. Przeciętne zatrudnienie w 2025 roku ogółem wyniosło 61,58 etatów. W grupie pracowników na stanowiskach robotniczych przeciętne zatrudnienie wyniosło 37,69 etatu, w grupie na stanowiskach nierobotniczych 23,89 etatu.

Zgodnie ze Statutem Członkowie Spółdzielni, mają czynne prawo do uczestniczenia w życiu Spółdzielni. Z analizy danych wynika, że sprawy nurtujące mieszkańców są załatwiane w miarę możliwości na bieżąco w trakcie roku obrachunkowego.

Niewielu Członków Spółdzielni pomimo dodatkowo wywieszanych zaproszeń - przypomnień korzysta ze swoich praw i uczestniczy w dorocznych zebraniach sprawozdawczych organizowanych przez Zarząd Spółdzielni. W roku 2025 Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu odbyło się w częściach w dniach od 16 do 23 czerwca w których uczestniczyło 190 członków co stanowi 5,57 %.

## II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu według stanu na dzień 31.12.2025 r. liczyła **3390** członków.

W 2025 roku członkostwo uzyskało 106 osób, m.in. w związku z:

- nabyciem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w drodze zakupu, przyjęcia darowizny, jak również odziedziczeniem lokalu mieszkalnego;
- przysługującym lokalem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość lub nabyciem takiego lokalu i złożeniem deklaracji przystąpienia do Spółdzielni;
- wyborem członka Spółdzielni dokonany spośród współwłaścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego;
- nabyciem roszczenia o zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego – po wygaśnięciu prawa do lokalu członka Spółdzielni.

Natomiast z rejestru członków wykreślono 131 osób, m.in. na skutek:

- zgonu;
- zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia nie odzyskała żadnego lokalu mieszkalnego, zawarła 1 umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W 2025 r. do Spółdzielni wpłynęło ogółem 31 wniosków w sprawie przeniesienia prawa własności lokali mieszkalnych, w tym:

- 5 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim,
- 26 wniosków z lokali mieszkalnych o statusie własnościowym.

Do kancelarii notarialnych przygotowywane były dokumenty, związane z zawieraniem umów przeniesienia własności lokali. W ramach realizacji złożonych wniosków, zawarto łącznie 32 umowy ustanowienia odrębnej własności lokali oraz przeniesienia prawa własności, w tym:

- 6 z mieszkań lokatorskich;
- 26 z mieszkań własnościowego.

Z wniosków złożonych w 2025 r. pozostały 3, które zostaną zrealizowane w 2026 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu poza sprawami członkowsko-mieszkaniowymi – nadal prowadzi Biuro Kandydatów, (przejęte z Wojewódzkiego Związku Spółdzielni Mieszkaniowych w Elblągu), obsługujące kandydatów na członków Spółdzielni. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. w rejestrze kandydatów figurowało 1557 kandydatów, (w 2024 r. z rejestru kandydatów nie skreślono żadnej osoby).

### **III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” w Elblągu jest Spółdzielnią administrującą 91 budynkami mieszkalnymi położonymi w Elblągu, w których ogółem znajdują się 3 091 mieszkań o powierzchni 164.216,78 m<sup>2</sup> w tym:

- 1980 lokali (odrębna własność) o pow. 106 773,58 m<sup>2</sup>,
- 1065 lokali (o statusie własnościowego prawa do lokalu) o pow. 55 146,19 m<sup>2</sup>,
- 46 lokali (o statusie lokatorskiego prawa do lokalu) o pow. 2 297,01 m<sup>2</sup>.

W zasobach naszych znajdują się również pawilony oraz garaże o łącznej powierzchni 5143,83 m<sup>2</sup>, w tym 5 lokali mieszkalnych o pow. 205,48 m<sup>2</sup> położonych na I piętrze pawilonu przy ul. Ogólnej 59, z których 3 lokale o pow. 105,73 m<sup>2</sup> stanowią odrębną własność a 2 lokale o pow. 99,75 m<sup>2</sup> są w najmie.

Powierzchnia gruntów administrowanych przez Spółdzielnię w Elblągu wynosi 34,9298 ha w tym 9,6281 ha powierzchni gruntów przeniesionych na odrębną własność.

Spółdzielnia posiada ponadto budynek mieszkalny w Nadbrzeżu o powierzchni użytkowej 102,53 m<sup>2</sup>, położony na działce o powierzchni 0,2388 ha, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne.

Podstawowa działalność Spółdzielni polega na eksploatacji istniejących zasobów oraz utrzymaniu ich w należytym stanie technicznym, dbaniu o tereny zewnętrzne tj. drogi, chodniki i zieleń a także o sprawność całej infrastruktury technicznej.

Dla właściwego utrzymania czystości w klatkach schodowych oraz na terenach zewnętrznych Spółdzielnia zatrudniała 21 gospodarzy domów.

### **IV. Remonty i gospodarka funduszem remontowym**

W 2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Nad Jarem” wykonała roboty remontowe, konserwacyjne i eksploatacyjne siłami własnymi oraz systemem zleconym.

Zgodnie z obowiązującym regulaminem przetargów przedmiotowe roboty o wartości powyżej 130 000 zł netto objęte były formą przetargu.

Zarząd Spółdzielni powoływał Komisje przetargowe w celu wyłonienia Wykonawców robót, stanowiących przedmiot zamówienia. W skład Komisji wchodził pracownicy Spółdzielni.

Każdorazowo o przetargu informowana była Rada Nadzorcza, która wielokrotnie delegowała swojego przedstawiciela w charakterze obserwatora.

W ramach Funduszu Remontowego w 2025 r. wykonano:

- remont nawierzchni drogi osiedlowej w IV częściach przy ul. Kłoczowskiego. Wykonawcą robót była firma Usługi Brukarskie S. C. Mariusz Stankiewicz & Krzysztof Kuźma z Elbląga (przetarg nieograniczony),
- uzupełnienie krtek w przestrzeni wentylowanej stropodachów na budynkach mieszkalnych (zapytanie ofertowe).

Siłami własnymi Spółdzielni (z częściowym udziałem prac zleconych) wykonano:

- remont klatek schodowych,
- remont kominów i wentylacji grawitacyjnej – montaż nasad kominowych typu TURBOWENT wspomagających działanie wentylacji grawitacyjnej na budynkach mieszkalnych,
- remont pralni i suszarni – na wnioski mieszkańców odnawiane były pomieszczenia ogólnodostępne w piwnicach budynków mieszkalnych,
- remont opasek i dojść do budynków – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców,
- remont przyłączy kanalizacji sanitarnej i burzowej oraz drenaży – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców,
- remont dróg i chodników osiedlowych – na podstawie przeglądów bieżących oraz zgłoszeń mieszkańców,
- naprawa sprzętu na placach zabaw,
- wymiana central domofonowych z analogowych na cyfrowe,
- remonty bieżące na budynkach,
- remonty bieżące mienia Spółdzielni.

Ponadto z Funduszu Remontowego w 2025 r. dofinansowano wymianę stolarki okiennej i docieplenie wnętrza loggii.

Dla właściwego utrzymania stanu estetyczno-technicznego obiektów budowlanych Spółdzielnia zatrudniała 6 konserwatorów tj.: 2 ślusarzy, 1 stolarza, 3 konserwatorów terenów zielonych do obowiązków, których należało między innymi usuwanie usterek zgłaszanych przez lokatorów.

W minionym roku przyjęto łącznie 1445 zgłoszeń z czego:

- **495** elektrycznych w tym 176 domofonowych,
- **951** w zakresie robót ogólnobudowlanych.

W 2025 r. na terenie osiedla dokonano 3-krotnego koszenia trawy oraz 2-krotnego przycięcia żywopłotów przez firmę zewnętrzną. W celu zmniejszenia kosztów wykonano w ramach sił własnych 1-krotnego koszenia trawy oraz część prac związanych z odśnieżaniem dróg osiedlowych i chodników.

## V. Gospodarka nośnikami energii i wodą

W 2025 roku na rzecz gospodarki nośnikami energii i wody wykonano następujące roboty:

- zakup i montaż podzielników kosztów ciepła w lokalach usługowych. Prace prowadziła firma TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu wyłoniona w trybie bezprzetargowym - montaż wykonano w 26 lokalach usługowych w ilości 124 szt. na kwotę 38.130,00 zł brutto rozłożoną na okres 10 lat,
- wymiana wodomierzy wraz z montażem modułu radiowego. Prace prowadziła firma TECHEM Techniki Pomiarowe Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu wyłoniona w trybie przetargu – do końca marca 2025 r. zgodnie z umową wymieniono 11.500 szt. wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz 34 szt. wodomierzy administracyjnych.
- badanie szczelności instalacji gazowej i przegląd stanu technicznego przewodów wentylacyjnych, które wykonała firma SALOMON Robert Miehlau z Ławy wyłoniona w trybie konkursu ofert. W wyniku badania ujawniono 14 nieszczelności w instalacjach gazowych i dokonano skutecznych czynności mających na celu ich niezwłoczne usunięcie przez lokatorów,
- czyszczenie instalacji kanalizacji metodą hydrodynamiczną. Prace wykonała firma ELDROBUD s.c. z Nowego Sącza. Dokonano oczyszczenia 10 pionów łazienkowych wraz z wideo inspekcją na kwotę 21.384,00 zł płatną jednorazowo,
- wykonanie odwodnienia liniowego o długości 6,5mb przy ul. Brzechwy 6-9.

Na podstawie zapytania ofertowego wybrano ofertę firmy Usługi Brukarskie s.c. Mariusz Stankiewicz, Katarzyna Stankiewicz, która wykonała prace we wskazanym w zleceniu terminie i bez zastrzeżeń na kwotę 21.894,00 zł brutto płatną jednorazowo.

Bieżąca konserwacja centralnego ogrzewania i ciepłej wody. prowadzone były w ciągu całego roku przez firmę Instalatorstwo Sanitarne Wod.-Kan., C.O. i Gaz Jan Klimczyk. W 2025 roku zrealizowano ok. 662 zgłoszeń.

## VI. Działalność społeczno kulturalna

W 2025 roku OZSK „Jar” zrealizował działania wynikające z planu rocznego oraz stałej działalności środowiskowej:

- zajęcia ogólnoplastyczne i z ceramiki – pracowano technikami plastycznymi tradycyjnymi, zrealizowano indywidualne projekty plastyczne /plakaty z okazji wydarzeń ogólnospołecznych. Wprowadzano nowe techniki szklwienia i lepienia z różnych rodzajów gliny tworząc ceramikę użytkową i dekoracyjną. Odnotowano dużą frekwencję uczestnictwa w/w zajęciach,
- zajęcia taneczne Taniec Liniowy - zrealizowany w dwóch grupach osób dorosłych. Trenowano układy z tańca w grupach oraz udzielano treningu indywidualnego poszczególnych sekwencji tańca. Uczestnicy zajęć prezentowali swoje umiejętności na imprezach okolicznościowych „Dzień Osiedla „Nad Jarem” oraz innych na terenie miasta i kraju,

- zajęcia taneczne indywidualne – prowadzono na zasadzie udostępnienia sprzętu nagłośnieniowego i komputerowego w celu odtwarzania muzyki z popularnych komunikatorów,
- zajęcia komputerowe – przeprowadzono indywidualne spotkania realizując program szkoleń z podstaw obsługi komputera. Zajęcia prowadzono w terminach dogodnych dla uczestników,
- klub gier komputerowych – zajęcia odbywały się codziennie, w trakcie zajęć uczestnicy grali w gry online, rywalizowali między sobą, zapoznawali się z nowymi grami,
- zajęcia aerobiku dla osób dorosłych – przeprowadzono w 2 grupach, wykorzystując techniki mieszane: taniec, rekreację, gimnastykę, aerobic ogólnorozwojowy oraz treningi rozluźniające i odprężające,
- klub seniora – spotkania realizowano cyklicznie w środy na zasadzie spotkań integracyjnych przy kawie. W ramach klubu zawiązała się grupa gier planszowych Bingo,
- zespół muzyczno-wokalny „Malinki” – przeprowadzał próby wokalne i muzyczne, przygotowywano się do występów,
- gry i zabawy integracyjne – odbywały się w ramach dobrej pogody i zapotrzebowania dzieci na zewnątrz obiektu OZSK „Jar” jak też w przypadku złej pogody w samym obiekcie,
- zajęcia z języka angielskiego 1 – zajęcia w grupach od 2 do 5 osób dzieci i młodzieży prowadziła firma zewnętrzna „Lingus” Dorota Kadziewicz,
- zajęcia z języka angielskiego 2 – zajęcia w grupach do 5 osób młodzieży prowadziła firma zewnętrzna Iwona Burdecka.

W okresie od 1.01. 2025r. do 31.12.2025 r. zostały przeprowadzone następujące imprezy:

- ferie zimowe „Nad Jarem” 2025r. zorganizowano w formie stacjonarnej na terenie OZSK „Jar”.
- wakacje „Nad Jarem” 2025 r. zorganizowano w systemie stacjonarnym na terenie OZSK „Jar” oraz w formie wyjazdów i wyjść integracyjnych:
  - zajęcia ogólnoplastyczne i integracyjne, gry i zabawy integracyjne, kino stacjonarne, Kino Światowid, Loopy’s World, Maja Land, Squash Score, Basen.
  - Ponadto zorganizowano wyjazdy do: Stegny – rekreacja w dniu 19.07.2025 r., Krynicy Morskiej – rejs statkiem w dniu 26.07.2025 r., Gniewu na Bitwę Vivat Vasa w dniu 9.08.2025 r.,
- festyn osiedlowy „Dni SM „Nad Jarem” w miesiącu czerwcu i wrześniu.

## VII. Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz przy uwzględnieniu szczegółowości do potrzeb spółdzielni mieszkaniowych, co przewiduje art.50 ust.1 i 3 ustawy.

Bilans Spółdzielni za 2025 rok zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 34.163.095,67 zł. Wielkość sumy bilansowej w wartościach nominalnych na koniec 2025 roku była niższa w porównaniu ze stanem na koniec roku ubiegłego, głównie z tytułu odpisów umorzeniowych majątku oraz w związku z wyodrębnianiem się lokali na własność. Dane

zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają więc tej części majątku trwałego, który mimo wyodrębnienia na prywatną własność nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, co należy uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji bilansowych, a w szczególności w zakresie danych dotyczących zobowiązań, rozliczeń międzyokresowych oraz wielkości kosztów i wpływów, bo w istocie dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię zarówno majątku własnego wyodrębnionego, a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

Na majątek (aktywa) Spółdzielni składają się:

- aktywa trwałe - te składniki majątku przeznaczone są do zużycia lub zbycia w długim okresie – stan na 31.12.2025 r. wynosi 18.712.430,88 zł.
- aktywa obrotowe – te składniki majątku zużywają się lub są zbywane w krótkim okresie – stan na 31.12.2025 r. wynosi 15.450.664,79 zł.

Pasywa bilansu odzwierciedlają źródła finansowania aktywów bilansu, dzieląc się na dwie grupy:

- kapitał (fundusz) własny – kwota 23.320.889,19 zł,
- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – kwota 10.842.206,48 zł.

W chwili obecnej Spółdzielnia nie posiada zaciągniętych zobowiązań długoterminowych w panelu kredytów, posiada jedynie zobowiązanie z tytułu leasingu traktora oraz dzierżawy wodomierzy oraz nakładek do zdalnego odczytu.

W 2025 roku Spółdzielnia wypracowała zysk netto w wysokości 1.176.040,49 zł – jest to wynik z działalności gospodarczej. Decyzję o przeznaczeniu zysku, podejmie Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zgodnie z art. 4 pkt 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Różnica między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe.

Spółdzielnia działa w oparciu o dwa segmenty dochodów:

1. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, na które składają opłaty wnoszone przez mieszkańców Spółdzielni, w szczególności opłaty eksploatacyjne.
2. Dochody własne wynikające z działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

Wpływy z tytułu gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w ramach opłat wnoszonych przez mieszkańców naszych zasobów pokrywane są koszty funkcjonowania Spółdzielni.

Wpływy z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej - głównym elementem są przychody z tytułu wynajmu lokali stanowiących własność Spółdzielni. Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku stan opłat zapewniał bieżące regulowanie faktur oraz danin publicznych obciążających Spółdzielnię.

Wskaźniki wskazują na dobrą kondycję Spółdzielni na odcinku rozliczeń finansowych i pozwalają na pozytywną ocenę działania Spółdzielni.

## **ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE**

Na możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych, jak i płynność finansową Spółdzielni wpływają zadłużenia finansowe mieszkańców wynikające z niezachowania statutowych terminów wnoszenia opłat. Zarząd podejmował zdecydowane działania wobec

dłużników, których kredytują Członkowie Spółdzielni oraz właściciele, nie będący członkami wnoszący opłaty na bieżąco.

Na przestrzeni okresu sprawozdawczego dział windykacji systematycznie prowadził szereg działań, mających na celu obniżenie stanu zadłużenia administrowanych lokali mieszkalnych. Wystawiane były mieszkańcom wezwania przedsądowe do zapłaty z zadłużeniem powyżej 3 miesięcy oraz pisma informujące o 1 lub 2 - miesięcznym zadłużeniu i wysokości odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat.

Ponadto w zakresie windykacji należności podejmowane były różnego rodzaju działania dyscyplinujące w zakresie wnoszenia opłat. m.in.:

- przeprowadzanie indywidualnych rozmów telefonicznych, ustalając warunki spłaty zadłużeń, w wyniku których zawierano ugody na ratalną spłatę,
- sporządzanie i wysyłanie pism informujących o wysokości zadłużenia, wysokości odsetek oraz wezwań przedsądowych do zapłaty,
- kierowanie spraw na drogę sądową,
- kierowanie wniosków do komornika o wszczęcie egzekucji komorniczej w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie nakazów sądowych,
- dokonanie wpisów hipotecznych w Księgach Wieczystych,
- kierowanie wniosków do Sądu o stwierdzenie nabycia spadku,
- monitorowanie na bieżąco sald w lokalach aktywnych i nieaktywnych,
- pomoc przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy, dodatek energetyczny,
- kierowanie do pracy sezonowej celem odpracowania zaległości.

Na każdym etapie działań windykacyjnych, pod warunkiem przedstawienia realnego harmonogramu ich spłaty, możliwe było zawarcie ugody w sprawie spłaty należnych Spółdzielni kwot.

### **VIII. Opis zagrożeń powstałych w roku obrotowym oraz po jego zakończeniu.**

Spółdzielnia w swojej działalności musi zwracać uwagę na czynnik ryzyka związany z jej prowadzeniem. W toku działalności Spółdzielnia korzysta z instrumentów finansowych takich jak lokaty krótkoterminowe. Spółdzielnia posiada także instrumenty finansowe takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności i zobowiązania. Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w planie.

Zarówno ryzyko rynkowe (tj. ryzyko zmian stóp procentowych, ryzyko zmiany kursu walut) oraz ryzyko kredytowe w 2025 roku nie wystąpiły w naszej Spółdzielni, z uwagi na brak kredytów oraz sprzedaż i ponoszenie kosztów tylko w walucie krajowej. Zdecydowanie najważniejsze zagrożenia dla stanu finansowego Spółdzielni w ocenie Zarządu ma charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania organów statutowych Spółdzielni. Znaczna część usług, z których korzysta Spółdzielnia ma charakter urzędowy. Ceny ustalane są w trybie administracyjnym, tj. w drodze uchwał Rady Miejskiej, czy decyzji Prezesa URE. Do najpoważniejszych należy wzrost cen mediów - energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody, gazu energii elektrycznej, dostarczanych do Spółdzielni, a mających przełożenie na zdolności płatnicze mieszkańców.

Ponadto część usług Spółdzielni nabywa od podmiotów, których działalność oparta jest na czynnikach pracy, w związku z tym szczególnie wzrost minimalnego wynagrodzenia za pracę skutkuje wzrostem stosowanych przez dostawców cen. Do oceny ryzyka cenowego prowadzony jest w Spółdzielni bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymywanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych, który stanowi rezerwę płynności.

Na 2025 rok Zarząd wspólnie z Radą Nadzorczą podjął działania zmierzające do dalszego ograniczania kosztów i uzyskania wyższych wpływów.

Najważniejsze zadania do realizacji w roku 2025 roku dotyczyły:

1. ustalenia stawki opłat za eksploatację i utrzymanie lokali oraz części wspólnych i mienia Spółdzielni na poziomie gwarantującym równowagę ekonomiczną,
2. kontynuacji prac remontowych uwzględnionych w rocznym planie wydatków funduszu remontowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
3. poprawy estetyki osiedla poprzez urządzenie placów zabaw, dbanie o tereny zielone.

Stan majątkowy i finansowy Spółdzielni na 31.12.2025 rok nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w roku 2026 jak i w latach następnych.

Dziękujemy Radzie Nadzorczej za współpracę, a Członków Spółdzielni prosimy o udzielenie absolutorium za pracę na rzecz Spółdzielni w roku 2025.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu

Zastępca Prezesa

Członek Zarządu

Jarosław  
Marcinkiewicz  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Jarosław  
Marcinkiewicz  
Data: 2026.03.09  
12:52:04 +01'00'

Rafał  
Kamiński  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Rafał Kamiński  
Data: 2026.03.09  
13:01:40 +01'00'

Elżbieta  
Kawińska  
Elektronicznie  
podpisany przez  
Elżbieta  
Kawińska  
Data: 2026.03.09  
13:03:56 +01'00'