

# **Sprawozdanie**

## **z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Widok"**

### **w Szczecinie za 2025 rok.**

#### **Wstęp**

Spółdzielnia Mieszkaniowa jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi na zasadach rachunku ekonomicznego wspólną działalność gospodarczą. Majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

#### **1. Organizacja SM „Widok”**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Widok” w Szczecinie prowadzi swoją działalność na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 593 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r. poz. 558 z późniejszymi zmianami) oraz w oparciu o Statut Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni.

Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 5 osób wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 28 czerwca 2023 roku na okres 3 lat.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kieruje Zarząd. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Widok" pracował w składzie:

Jacek Sobczak – Prezes Zarządu i Ryszard Kałowski – Z-ca Prezesa

Działalność Zarządu Spółdzielni w 2025 roku koncentrowała się na:

- bieżącej realizacji zadań ujętych w planie gospodarczym na 2025 rok przyjętym przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonym uchwałą Nr 12 z dnia 29.04.2025 r.,
- poprawie sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez zwiększenie działań windykacyjnych zaległości,
- realizowaniu planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 8 z dnia 24.03.2025 r.
- prowadzeniu odrębnej dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów oraz odrębnej ewidencji i rozliczenia wpływów i wydatków funduszu remontowego,
- uczestniczeniu w podpisywaniu aktów notarialnych ustanawiających odrębną własność na rzecz członków spółdzielni,
- przejmowaniu i ponownym zasiedlaniu mieszkań lokatorskich,
- załatwianiu spraw członkowskich i innych związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości,
- prowadzeniu windykacji zaległości w opłatach,
- przyjmowaniu nowych członków.

#### **2. Sprawy członkowskie**

Na dzień 31.12.2025 r. spółdzielnia liczyła **798** członków w tym **13** członków przyjęto w okresie sprawozdawczym. Działając na podstawie art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wykreślono z rejestru **20** członków.

Spółdzielnia nie posiada listy oczekujących kandydatów na członków. Charakter Spółdzielni oraz program działania zakłada bowiem przyjmowanie w poczet członków wyłącznie pod bieżące inwestycje mieszkaniowe. W 2025 roku Spółdzielnia nie prowadziła zapisów członków pod nową inwestycję mieszkaniową.

W 2025 roku odbyło się 12 posiedzeń Zarządu, na których omawiano sprawy członkowskie, eksploatacyjne i inne związane z działalnością spółdzielni. Zarząd przyjmował w poczet członków osoby, których członkostwo powstało na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Podejmowano decyzje w sprawach ustalania stawek eksploatacyjnych, określano zakres niezbędnych remontów i sposobu ich finansowania. Rozpatrywano skargi i wnioski lokatorów starając się na bieżąco załatwiać ich sprawy. Przygotowywaliśmy dokumenty niezbędne do przekształcania lokali spółdzielczych w odrębną własność oraz dokumentację niezbędną do wykupu mieszkań lokatorskich budowanych przy pomocy kredytu z banku BGK. Zarząd stara się na bieżąco przenosić prawo odrębnej własności. Na dzień 31.12.2025 r. roku mieliśmy wyodrębnione 264 lokale mieszkalne i użytkowe.

Zarząd przyjmuje zdawane mieszkania lokatorskie i zasiedla je kolejnymi członkami. Prowadzimy listę chętnych na zawarcie umowy o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Osoby z listy mają pierwszeństwo przy zawieraniu umowy w przypadku posiadania przez spółdzielnię mieszkań lokatorskich z odzysku. Mieszkania lokatorskie wybudowane przy użyciu środków zgodnie z ustawą o pomocy państwa przy budowie mieszkań przydzielane są osobom spełniającym określone w tej ustawie kryteria.

### **3. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi**

Spółdzielnia ma w eksploatacji obecnie własnych 19 budynków mieszkalnych z 644 lokalami mieszkalnymi o łącznej powierzchni 36 132,57 m<sup>2</sup>. W skład nieruchomości wchodzi również lokale użytkowe i garaże oraz miejsca postojowe o łącznej powierzchni 6 701,26 m<sup>2</sup>. Zarządzamy także dwiema wspólnotami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynkach przy ul. Tkackiej 13, ul. Goleniowskiej 52,53 w Szczecinie.

Stawki eksploatacyjne dla każdej nieruchomości ustalone są indywidualnie w zależności od generowanych kosztów i w miarę potrzeb remontowych lub modernizacyjnych.

Plan działalności gospodarczej Spółdzielni na rok 2025 opracowany został w oparciu o rozliczenia kosztów z roku poprzedniego oraz obligatoryjne podwyżki cen za media i podatki lokalne. Rada Nadzorcza SM „Widok” na posiedzeniu w dniu 29.04.2025 r. uchwałą Nr 12 zatwierdziła Plan Gospodarczy na 2025 rok.

O zmianie opłat za używanie lokali wszyscy członkowie i właściciele lokali niebędący członkami zostali powiadomieni z wyprzedzeniem o którym mowa w art. 4. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **3.1 Podstawowa stawka eksploatacyjna**

Stawki eksploatacyjne na poszczególnych nieruchomościach w 2025 roku wynosiły:

##### **1) w Szczecinie:**

	<b>do 31.03.2025r.</b>	<b>od 01.04.2025.</b>
- ul. Szpitalna 12,13,13A, 14, 14A	4,13 zł/m <sup>2</sup>	4,13 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	4,01 zł/m <sup>2</sup>	4,53 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 2,3	3,75 zł/m <sup>2</sup>	4,09 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 10	4,23 zł/m <sup>2</sup>	4,24 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 11,12	4,11 zł/m <sup>2</sup>	4,12 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Staromłyńska 8,9	3,43 zł/m <sup>2</sup>	4,15 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Piotra Skargi 4-5A / Zaciszna 4A	3,76 zł/m <sup>2</sup>	4,88 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	4,11 zł/m <sup>2</sup>	4,60 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Emilii Plater 11	3,02 zł/m <sup>2</sup>	3,03 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 4A,4B,4C,4D	4,59 zł/m <sup>2</sup>	4,60 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6,6A,6B,6C,6D	4,90 zł/m <sup>2</sup>	4,90 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6E,6F,6G	4,40 zł/m <sup>2</sup>	4,41 zł/m <sup>2</sup>

## 2) w Mierzynie:

- ul. Za Wiatrakiem (cała) 4,71 zł/m<sup>2</sup> 4,79 zł/m<sup>2</sup>

Lokale mieszkalne z odrębną własnością mają stawkę eksploatacyjną pomniejszoną o podatek od nieruchomości i opłatę przekształceniową za 2025 rok.

### **3.2 Stawki eksploatacyjne dla lokali użytkowych i garaży**

Dla lokali użytkowych i garaży stawki eksploatacyjne w 2025 roku wynosiły odpowiednio:

#### Lokale użytkowe

	<b>do 31.03.2025r.</b>	<b>od 01.04.2025r.</b>
- ul. Szpitalna 12,13,13A, 14, 14A	5,08 zł/m <sup>2</sup>	5,08 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	6,82 i 7,62 zł/m <sup>2</sup>	7,16 i 7,99 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 2,3	6,29 zł/m <sup>2</sup>	6,86 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 10	9,34 zł/m <sup>2</sup>	9,87 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Staromłyńska 8,9	7,26 zł/m <sup>2</sup>	7,45 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Piotra Skargi 4-5A / Zaciszna 4A	6,86 i 4,67 zł/m <sup>2</sup>	7,37 i 5,11 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	6,34 zł/m <sup>2</sup>	6,70 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Emilii Plater 11	6,96 i 4,77 zł/m <sup>2</sup>	6,96 i 4,77 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Za Wiatrakiem	6,98 zł/m <sup>2</sup>	6,98 zł/m <sup>2</sup>

#### Miejsca postojowe

	<b>do 31.03.2025r.</b>	<b>od 01.04.2025r.</b>
- Zaciszna 1A/Słowackiego 19A	135,95 zł/miejsce	149,73 zł/miejsce
- Piotra Skargi 4, 5, 5A/Zaciszna 4A	123,80 zł/miejsce	150,83 zł/miejsce
- Staromłyńska 8,9	120,12 zł/miejsce	126,40 zł/miejsce

#### Garaże

- Piotra Skargi 4, 5, 5A/Zaciszna 4A	3,71 zł/m <sup>2</sup> garażu	4,52 zł/m <sup>2</sup> garażu
- Za Wiatrakiem	4,45 zł/m <sup>2</sup> garażu	4,63 zł/m <sup>2</sup> garażu
- Sierpowa 4A-4D	4,11 zł/m <sup>2</sup> garażu	4,27 zł/m <sup>2</sup> garażu
- Sierpowa 6-6D	4,68 zł/m <sup>2</sup> garażu	4,68 zł/m <sup>2</sup> garażu

Właściciele miejsc postojowych jak również garaży wnoszą dodatkowo opłaty na fundusz remontowy w wysokości obowiązującej dla danej nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni przy opracowaniu planu działalności gospodarczej na 2025 rok kierował się zasadą aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni. Prowadząc zarządzanie nieruchomościami zwracaliśmy należytą uwagę na utrzymanie tych zasobów w stanie nie pogorszonym, zapewniając przy tym bezpieczeństwo mieszkańcom i dbając o mienie jej członków. Przy planowaniu wydatków na rok 2025 Zarząd brał pod uwagę wyniki tzn. nadwyżki kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami z 2024 roku, które występowały na poszczególnych nieruchomościach. Wynika to z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która stanowi, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wszystkie zmiany stawek eksploatacyjnych zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Uchwałami na posiedzeniu w dniu 16.12.2024r. Wprowadzone zmiany były konieczne dla zrównoważenia kosztów i przychodów a tym samym zapewnienia stabilnej gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zgodnie z w/w ustawą Zarząd spółdzielni prowadził odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art.4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zestawienie wyników z eksploatacji i utrzymania nieruchomości dla poszczególnych nieruchomości przedstawia się następująco:

### Wyniki na nieruchomościach w 2025r.

Nieruchomości	Kod	BO	Wynik za rok bieżący	Pożytki z nieruchomości wspólnych	Podział z nadwyżki bilansowej	BZ
		eksploatacja na 01.01.2025	eksploatacja bez pożytków	wynik za ubiegły rok	za ubiegły rok	eksploatacja na 31.12.2025
Szpitalna 12-14A	101	20 096,65	-30 907,58	2 621,45	4 846,58	-3 342,90
Chodkiewicza 6A-6C/ Żółkiewskiego 7-10A	102	-4 529,37	-14 632,33	9 695,65	11 258,66	1 792,61
Tkacka 2-3A	105	4 586,33	2 226,05	132,54	973,65	7 918,57
Tkacka 10	106	-509,40	-1 319,87	550,00	732,09	-547,18
Tkacka 11-12	107	2 893,51	-646,30	0,00	1 104,41	3 351,62
Staromłyńska 8-9	108	6 525,74	-5 695,26	4 320,00	2 821,15	7 971,63
P.Skargi 4-5A/ Zaciszna 4A	111	-8 201,10	20 112,24	1 012,68	6 263,71	19 187,53
Słowackiego 19A/ Zaciszna 1A	112	1 299,07	-8 534,58	0,00	1 301,31	-5 934,20
E.Plater 11	113	1 746,57	-18 755,86	9 756,00	1 380,55	-5 872,74
Sierpowa 4A-4D	121	10 469,11	-8 485,03	0,00	3 742,72	5 726,80
Sierpowa 6-6D	122	11 738,03	-18 259,80	0,00	4 006,32	-2 515,45
Sierpowa 6E-6G	123	3 853,36	-9 660,22	1 565,64	2 719,58	-1 521,64
Za Wiatrakiem	200	-2 984,18	-15 954,29	325,20	16 122,63	-2 490,64
Sierpowa i inne	124	8 124,44	0,00	0,00	0,00	8 124,44
<b>Razem</b>		<b>55 108,76</b>	<b>-110 512,83</b>	<b>29 979,16</b>	<b>57 273,36</b>	<b>31 848,45</b>

### **3.3. Odpis na fundusz remontowy**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z dyspozycją art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Stawki funduszu remontowego w 2025 r. wynosiły:

- ul. Szpitalna 12,13,13A, 14, 14A	1,30 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	1,50 zł/m <sup>2</sup>		
- ul. Tkacka 2,3	1,00 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 10	1,00 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Tkacka 11,12	1,50 zł/m <sup>2</sup>		
- ul. Staromłyńska 8,9	2,50 zł/m <sup>2</sup>		
- ul. Piotra Skargi 4-5A / Zaciszna 4A	2,50 zł/m <sup>2</sup>		
- ul. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	1,00 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Emilii Plater 11	1,00 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 4A,4B,4C,4D	0,50 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6,6A,6B,6C,6D	1,00 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Sierpowa 6E,6F,6G	1,00 zł/m <sup>2</sup>	od 01.04.2025 r	1,50 zł/m <sup>2</sup>
- ul. Za Wiatrakami	1,50 zł/m <sup>2</sup>		

Stawki odzwierciedlały potrzeby remontowe bieżące jak i przyszłe każdej nieruchomości.

W 2025r. podstawowy fundusz remontowy wydatkowany był zgodnie z zakresem prac ujętych w Planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Plan remontów przygotowano na podstawie potrzeb wynikających z przeglądu stanu technicznego zasobów przeprowadzanego co roku, zgłoszonych przez członków wniosków na Walnym Zgromadzeniu oraz wniosków zgłaszanych bezpośrednio przez lokatorów do biura spółdzielni. Z funduszu remontowego pokrywane są również koszty nieprzewidzianych awarii. Zaplanowany zakres prac na 2025 rok obejmował rzeczywiste potrzeby remontowe w zasobach Spółdzielni. Czasami zdarzają się nieprzewidziane wcześniej szkody lub awarie wymagające natychmiastowej interwencji, które pochłaniają część zaplanowanych środków i zmuszają nas do wprowadzania korekty planu remontowego. Wówczas zaplanowane a niewykonane remonty przechodzą do planu na rok następny. Plan remontów zasobów spółdzielni na bieżący rok dostępny jest na naszej stronie internetowej.

### **3.4. Zaliczka na centralne ogrzewanie** - występuje w następujących budynkach:

- Szpitalna 12,13,13A,14,14A.
- Żółkiewskiego 7,7A,8,8A,9,9A,10,10A i Chodkiewicza 6A,6B,6C.
- Staromłyńska 8,9.
- Piotra Skargi 4,5,5A, Zaciszna 4A
- Słowackiego 19A / Zaciszna 1A

Zaliczka jest wyliczona do metrów kwadratowych powierzchni użytkowej lokali. Stawka jednostkowa jest średnią wynikającą z ilorazu sumy kosztów i całkowitej powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w/w nieruchomościach. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku za pośrednictwem firmy ISTA, która odczytuje dane z podzielników kosztów, przetwarza je i przysyła nam gotowe rozliczenia poszczególnych lokali.

Stawki jednostkowe (stała + zmienna) przyjęte jako zaliczki na 2025 rok dla poszczególnych węzłów cieplnych obsługujących nieruchomości przedstawiały się następująco:

	<b>do 31.03.2025 r.</b>	<b>od 01.04.2025 r.</b>
1. Szpitalna 12-14A	3,69 zł/m <sup>2</sup>	3,79 zł/m <sup>2</sup>
2. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	4,07 zł/m <sup>2</sup>	4,14 zł/m <sup>2</sup>
3. Staromłyńska 8,9	5,49 zł/m <sup>2</sup>	5,39 zł/m <sup>2</sup>
4. Piotra Skargi/ Zaciszna 4A	5,68 zł/m <sup>2</sup>	5,71 zł/m <sup>2</sup>
5. Słowackiego/ Zaciszna 1A	5,28 zł/m <sup>2</sup>	5,46 zł/m <sup>2</sup>

**3.5 Zaliczka na podgrzanie wody** – występuje w budynkach jw. i jest rozliczana dwa razy do roku w podziale na koszty stałe i zmienne. Zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody są zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i przedstawiały się następująco:

a) *Zaliczki na pokrycie kosztów zmiennych podgrzania wody:*

	<b>do 31.03.2025 r.</b>	<b>od 01.04.2025 r.</b>
1. Szpitalna 12-14A	33,78 zł/m <sup>3</sup>	35,49 zł/m <sup>3</sup>
2. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	32,32zł/m <sup>3</sup>	33,60 zł/m <sup>3</sup>
3. Staromłyńska 8,9	55,99 zł/m <sup>3</sup>	65,38 zł/m <sup>3</sup>
4. Piotra Skargi/Zaciszna 4A	52,80 zł/m <sup>3</sup>	62,44 zł/m <sup>3</sup>
5. Słowackiego 19A / Zaciszna 1A	62,06 zł/m <sup>3</sup>	65,13 zł/m <sup>3</sup>

b) *Zaliczki na pokrycie kosztów stałych podgrzania wody:*

	<b>do 31.03.2025 r.</b>	<b>od 01.04.2025 r.</b>
1. Szpitalna 12-14A	0,59 zł/m <sup>2</sup>	0,67 zł/m <sup>2</sup>
2. Żółkiewskiego/ Chodkiewicza	0,44 zł/m <sup>2</sup>	0,49 zł/m <sup>2</sup>
3. Staromłyńska 8,9	0,24 zł/m <sup>2</sup>	0,26 zł/m <sup>2</sup>
4. Piotra Skargi/ Zaciszna	0,58 zł/m <sup>2</sup>	0,66 zł/m <sup>2</sup>
5. Słowackiego / Zaciszna 1A	0,28 zł/m <sup>2</sup>	0,31 zł/m <sup>2</sup>

**3.6 Zaliczka na zimną wodę i odprowadzanie ścieków oraz zaliczka na wywóz nieczystości stałych** jest zróżnicowana dla każdego z mieszkań w zależności od ilości zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz w zależności od gminy na terenie której zlokalizowane są budynki:

- **Szczecin** - stawki na zimną wodę i odprowadzenie ścieków łącznie na podstawie taryf ZWiK wynosiły **15,62 zł/m<sup>3</sup>** brutto, a od 20.12.2025r. wynosiły **15,69 zł/m<sup>3</sup>** brutto.

- **Mierzyn** – stawka brutto na zimną wodę i odprowadzenie ścieków ustalona na podstawie taryf firm: Wodociągi Zachodniopomorskie oraz „POLDEK” zatwierdzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” łącznie wynosiła **12,73 zł/m<sup>3</sup>**, od 06.03.2025 r. **12,80 zł/m<sup>3</sup>**, od 13.08.2025 r. **13,26 zł/m<sup>3</sup>** oraz od 10.10.2025 r. **13,63 zł/m<sup>3</sup>**.

- Stawka za wywóz odpadów komunalnych w Szczecinie zapisana w uchwale Rady Miasta Szczecin wynosiła **10,80 zł/m<sup>3</sup>** wody dla selektywnej zbiórki odpadów i **21,60 zł/m<sup>3</sup>** dla zbiórki nieselektywnej.

- Stawka za wywóz odpadów komunalnych w Mierzynie podana w uchwale Rady Gminy Dobra wynosiła **12,00 zł/m<sup>3</sup>** wody.

Wyżej wymienione urzędowe stawki za wywóz odpadów komunalnych zostały zwiększane o wskaźnik korygujący aby zabezpieczyć środki na pokrycie pozostałych kosztów wywozu odpadów, np.: budowlanych, gabarytów, wyrzucanej stolarki okiennej i drzwiowej, której nie odbierają firmy wywozące śmieci i które musimy wywozić we własnym zakresie. Wskaźnik ten jest także buforem w przypadku niższego zużycia wody niż zgłoszonego do deklaracji „śmieciowej”. Powyższe stawki są podstawą do ustalenia zaliczek za wywóz śmieci, które były zatwierdzone uchwałami Rady Nadzorczej nr 26/2022 i 17/2024. Rozliczenia dokonywane są dwa razy w roku według **kosztów rzeczywistych**. Różnica jest nadpłatą lub kwotą dopłaty za okres rozliczeniowy.

Po dokonaniu rozliczeń na dzień 30.06.2025 r. i 31.12.2025 r. rzeczywiste koszty wywozu śmieci w przeliczeniu na 1 m<sup>3</sup> zużycia wody dla poszczególnych nieruchomościach wyniosły:

	<b>za I-VI/2025</b>	<b>VII-XII/2025</b>
• Szpitalna 12-14A	10,80 zł/m <sup>3</sup>	10,63 zł/m <sup>3</sup>
• Żółkiewskiego/Chodkiewicza	10,99 zł/m <sup>3</sup>	10,50 zł/m <sup>3</sup>
• Tkacka 2,3 -	12,11 zł/m <sup>3</sup>	13,59 zł/m <sup>3</sup>
• Tkacka 10 -	10,21 zł/m <sup>3</sup>	10,27 zł/m <sup>3</sup>
• Tkacka 11,12	11,09 zł/m <sup>3</sup>	11,07 zł/m <sup>3</sup>
• Staromłyńska 8,9	10,76 zł/m <sup>3</sup>	10,73 zł/m <sup>3</sup>
• Piotra Skargi 4,5A/Zaciszna 4A	9,86 zł/m <sup>3</sup>	9,85 zł/m <sup>3</sup>
• Słowackiego 19A/Zaciszna 1A	10,13 zł/m <sup>3</sup>	10,73 zł/m <sup>3</sup>
• Emilii Plater 11	10,83 zł/m <sup>3</sup>	10,64 zł/m <sup>3</sup>
• Sierpowa 4A-4D	12,78 zł/m <sup>3</sup>	12,53 zł/m <sup>3</sup>
• Sierpowa 6-6D	11,28 zł/m <sup>3</sup>	11,35 zł/m <sup>3</sup>
• Sierpowa 6E-G	11,08 zł/m <sup>3</sup>	10,94 zł/m <sup>3</sup>
• Osiedle Za Wiatrakami -	14,57 zł/m <sup>3</sup>	14,50 zł/m <sup>3</sup>

Dla niezamieszkałej części nieruchomości (lokale użytkowe), w której powstają odpady komunalne opłata naliczana jest według stawek za opróżnienie odpowiedniego typu pojemnika służącego do gromadzenia odpadów komunalnych zgodnie z uchwałami Rady Miasta Szczecina i Rady Gminy Dobra. Roczne rozliczenie z odpadów bytowych dokonywane jest na podstawie deklaracji składanej do Gminy przez Spółdzielnię.

### **3.7 Ryczałty**

- na konserwację domofonów – 2,49 zł/lokal mieszkalny, **od 01.04.2025 r. – 2,65 zł/lokal mieszkalny**,
- na wymianę wodomierzy – 2,30 zł/wodomierz, **od 01.04.2025 r. – 4,38 zł/wodomierz**
- konserwacja centralek ciepłych – 19,12 zł/lokal mieszkalny (tam gdzie występują).

### **3.8 Oplata za winde**

- w wysokości 0,70 zł/m<sup>2</sup>, występuje tylko w budynku przy ul. Staromłyńskiej 8,9 w Szczecinie.

### **3.9 Zaliczka na gaz**

- w wysokości 12,10 zł/osobę ustalana jest na podstawie poniesionych kosztów i występuje tylko w budynku przy ul. Szpitalnej w Szczecinie. Rozliczenie następuje wg kosztów rzeczywistych proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.

### **3.10 Koszty za media**

Koszty centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w 2025 r. wyniosły 1 339 237,53 zł (łącznie z wodą na cele gospodarcze) i stanowiły około 21,36 % ogółu kosztów Spółdzielni.

Koszty dostawy wody i odbioru ścieków w 2025 r. wyniosły 782 310,73 zł i stanowiły około 12,48 % ogółu kosztów Spółdzielni. Koszty wywozu nieczystości stałych (łącznie z kosztami dodatkowych wywozów) w 2025r. wyniosły 602 074,56 zł i stanowiły około 9,60 % ogółu kosztów Spółdzielni.

### **3.11 Koszty poniesione na remonty i modernizacje**

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco remonty i modernizację budynków w zakresie ustalonym w rocznym Planie remontów oraz w miarę posiadanych środków.

## Wykonanie Funduszu remontowego w 2025

Opis	BO	Zwiększenia /Odpisy na FR i inne	Środki do dyspozycji	Zmniejszenia /Wydatkowane środki	BZ
Szpitalna 12-14A	-57 426,99	61 678,29	4 251,30	88 228,67	<b>-83 977,37</b>
Chodkiewicza 6A-6C/ Żółkiewskiego 7-10A	-2 877,92	149 952,60	147 074,68	119 668,54	<b>27 406,14</b>
Chodkiewicza 6A-6C/ Żółkiewskiego 7-10A - bramy	15 400,67	7 290,00	22 690,67	12 911,37	<b>9 779,30</b>
Tkacka 2-3A	26 916,68	16 927,68	43 844,36	12 064,44	<b>31 779,92</b>
Tkacka 10	27 595,13	8 033,37	35 628,50	0,00	<b>35 628,50</b>
Tkacka 10 - bramy	-1 600,55	594,00	-1 006,55	0,00	<b>-1 006,55</b>
Tkacka 11-12	-4 582,51	16 360,44	11 777,93	12 163,34	<b>-385,41</b>
Staromłyńska 8-9	-70 203,97	58 536,48	-11 667,49	28 532,70	<b>-40 200,19</b>
P.Skargi 4-5A/ Zaciszna 4A	-142 403,29	144 763,32	2 360,03	33 184,85	<b>-30 824,82</b>
P.Skargi 4-5A/ Zaciszna 4A - bramy	4 208,00	3 240,00	7 448,00	2 211,67	<b>5 236,33</b>
Słowackiego 19A/ Zaciszna 1A	10 039,21	18 476,70	28 515,91	376,28	<b>28 139,63</b>
E.Plater 11	4 841,92	15 924,15	20 766,07	19 024,32	<b>1 741,75</b>
Sierpowa 4A-4D	26 577,77	45 457,50	72 035,27	9 787,82	<b>62 247,45</b>
Sierpowa 6-6D	-7 154,44	52 844,55	45 690,11	24 996,60	<b>20 693,51</b>
Sierpowa 6E-6G	-8 303,62	38 271,21	29 967,59	9 839,44	<b>20 128,15</b>
Za Wiatrakiem	-60 610,51	200 733,11	140 122,60	593 381,61	<b>-453 259,01</b>
wymiana wodomierzy	-62 785,27	51 827,48	-10 957,79	47 972,81	<b>-58 930,60</b>
<b>Razem</b>	<b>-302 369,69</b>	<b>890 910,88</b>	<b>588 541,19</b>	<b>1 014 344,46</b>	<b>-425 803,27</b>

W 2025 roku w ramach środków funduszu remontowego wydatkowano na remonty i modernizację kwotę 1 014 344,46 zł.

Naliczenie funduszu remontowego w 2025 roku wynosiło 890 910,88 zł. Do dyspozycji mieliśmy 588 541,19 zł. ponieważ bilans otwarcia z poprzedniego roku był ujemny i wynosił -302 369,69 zł.

W 2025 roku zakres prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach został dopasowany do potrzeb oraz wniosków płynących od lokatorów. Staraliśmy się racjonalnie wykorzystać zgromadzone tam środki, a w niektórych nieruchomościach nawet go przekroczyliśmy. Przykładem jest nieruchomość Za Wiatrakiem w Mierzynie, gdzie musieliśmy wykonać kolejne prace remontowe pomimo przekroczenia wydatków z funduszu w 2024 roku. Uchwalany przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinien zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali **5 lat**.

### **3.12 WYNIK FINANSOWY**

Na wynik finansowy Spółdzielni składają się dwie części :

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z roku poprzedzającego przechodzi w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na rok następny,
- 2) wynik z pozostałej działalności gospodarczej.

Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych z tym, że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.  
Spółdzielnia jest płatnikiem podatku VAT.

Za rok 2025 przychody Spółdzielni na całokształcie działalności wyniosły 6 256 619,77 zł.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2025 roku wyniosły 6 270 337,01 zł.

**Wynik** na całokształcie działalności Spółdzielni zamknął się **stratą** w wysokości **13 717,24 zł.**

Po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **6 042,00 zł.** pozostaje **strata** w wysokości **19 759,24 zł.**, na którą składają się:

- 1) **-110 512,83 zł.** nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która przechodzi w rachunku ciągłym na rok następny zwiększając odpowiednio przychody lub koszty poszczególnych nieruchomości. Na dzień 31 grudnia 2025 r. wynik narastająco na nieruchomościach jest dodatni i wynosi **31 848,45 zł.**
- 2) **90 753,59 zł** zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej, (łącznie z dochodami z pożytków z części wspólnych nieruchomości).

### **3.13 Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale**

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat za używanie lokali uległo zwiększeniu w porównaniu do roku poprzedzającego o kwotę 39 451,82 zł. i na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiło 411 189,47 zł. Stanowi to 6,35 % rocznych naliczeń z tytułu opłat eksploatacyjnych i innych oraz naliczonym kredytem, które wyniosły 6 480 068,59 zł.

Obciążenie poszczególnych nieruchomości z tytułu zadłużenia przedstawia się następująco:

lokalizacja	stan zadłużenia	
	BO 01.01.2025 r.	BZ 31.12.2025 r.
Szpitalna 12-14A	20 506,08	14 722,63
Chodkiewicza 6A-6C/ Żółkiewskiego 7-10A	80 001,80	97 445,35
Tkacka 2-3A	5 354,97	3 052,49
Tkacka 10	1 496,99	1 556,94
Tkacka 11-12	2 625,02	2 857,48
Staromłyńska 8-9	16 046,90	7 269,78
P.Skargi 4-5A/ Zaciszna 4A	59 619,82	103 897,54
Słowackiego 19A/ Zaciszna 1A	8 225,60	17 643,44
E.Plater 11	5 786,22	8 927,88
Sierpowa 4A-4D	36 846,71	25 078,87
Sierpowa 6-6D	15 503,35	21 070,54
Sierpowa 6E-6G	28 743,65	37 613,86
Za Wiatrakami	90 980,54	70 052,67
<b>Razem</b>	<b>371 737,65</b>	<b>411 189,47</b>

Spółdzielnia prowadzi na bieżąco windykację zaległości w opłatach i w zależności od wysokości zobowiązań podejmuje stosowne działania. Działania windykacyjne realizowane są poprzez wysyłanie dłużnikom wezwań do zapłaty, przekazywanie do kancelarii prawniczej wniosków o wszczęcie postępowania przed Sądem. Wspomniane wcześniej działania windykacyjne to również prowadzenie rozmów, zarówno w siedzibie spółdzielni jak i u dłużników, mających na celu inny sposób załatwienia ich problemów poprzez zamianę, sprzedaż czy też zdanie mieszkania oraz uzyskanie przez dłużnika dodatku mieszkaniowego. Istnieje również możliwość zawarcia przez osobę mającą zaległość ugody pozasądowej na spłatę zadłużenia w systemie ratalnym. Wszystkie wnioski członków o rozłożenie zaległości na raty były przez Zarząd rozpatrywane pozytywnie. Zaległości jednomiesięczne nie były windykowane. Wezwania do zapłaty wysyłamy już od zaległości powyżej 3-go miesiąca.

Osoby, które mają znaczną zaległość wzywamy na rozmowę z Radą Nadzorczą, która daje ostatnią szansę na spłatę zadłużenia w dogodnych ratach bądź podejmuje decyzję o rozpoczęciu procedury przed Sądem o pozbawienie prawa do lokalu a następnie o eksmisję z lokalu. Uprawomocnione wyroki sądu kierujemy do komornika w celu egzekucji należności. Obecnie jest już możliwość zlicytowania lokalu własnościowego bez konieczności zapewnienia lokalu zastępczego dla dłużnika. Ta realna groźba w niektórych przypadkach pozwala nam odzyskać spore kwoty zadłużenia.

W 2025 roku, po uprzednim wysłaniu upomnień i wezwań do zapłaty zostało przekazanych 7 wniosków do Kancelarii Adwokackiej w celu prowadzenia dalszej windykacji na drodze postępowania sądowego. W 2025 roku do Sądu skierowano 7 postępowań o zapłatę oraz 1 o pozbawienie prawa do lokalu i 1 o ustanowienie kuratora spadku.

#### **4. Działalność inwestycyjna Spółdzielni**

W okresie sprawozdawczym spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

#### **5. Kontrole i lustracja**

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie była kontrolowana.

#### **6. Podsumowanie**

Zarząd w 2025 roku zajmował się głównie eksploatacją istniejących zasobów. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, zatrudnienie na umowach śmieciowych itp. Mimo nieregularnych wpływów z tytułu opłat czynszu i spłat zaciągniętych kredytów w Banku Gospodarstwa Krajowego, Spółdzielnia nie utraciła płynności finansowej, a wszystkie zobowiązania regulowane były terminowo. Zarząd Spółdzielni realizował zadania postawione przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie w oparciu o unormowania wewnętrzne Spółdzielni uchwalone na podstawie obowiązujących ustaw i przez upoważnione statutowo organy.

Dla funkcjonowania Spółdzielni istotne znaczenie ma szybki przepływ informacji od mieszkańców do biura spółdzielni i odwrotnie. Do realizacji tego celu służy strona internetowa Spółdzielni oraz poczta e-mail'owa, z której coraz częściej korzystają nasi mieszkańcy. Również dla pracowników Spółdzielni jest to bardzo wygodna i szybka forma komunikacji z lokatorami. Na naszej stronie internetowej zamieszczone są najważniejsze dokumenty i akty prawne, takie jak statut spółdzielni i regulaminy. Zamieszczamy tam również aktualne informacje ważne dla naszych członków.

Zarząd składa podziękowania wszystkim mieszkańcom a szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami i opiniami oraz wskazywali nam obszary którymi Zarząd powinien się zająć.

Podziękowania składamy również Radzie Nadzorczej, której członkowie na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo-kontrolne.

W dalszym ciągu w naszej pracy będziemy kładli nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami osiedli. Realizacja Państwa oczekiwań powiązana z poprawą jakości obsługi, podnoszeniem umiejętności zawodowych służb oraz szeroka komunikacja będą priorytetami w naszym działaniu.

Szczecin, 19 marca 2026 r.

CZŁONKOWIE ZARZĄDU

Ryszard Kałowski, Jacek Sobczak