

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 ROK**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grodkowie wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod Nr KRS 0000130630 Postanowieniem Sądu Gospodarczego VIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Opolu z dnia 26.-09.2002 Sygn. sprawy: OP.VIII.NS – REJ.KRS 3883/2/798.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w 2025 roku działała w oparciu o Statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków dnia 30.11.2007 r Uchwałą nr 3/2007 wraz ze zmianami oraz strukturę organizacyjną określającą pełnione funkcje oraz podział obowiązków, uchwaloną przez Radę Nadzorczą dnia z dnia 27.09.2022 r. Nr 36/22 oraz Regulaminy wewnętrzne.

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni kierował bieżącą działalnością gospodarczą i reprezentował ją na zewnątrz w 2 osobowym składzie zgodnie z § 75 ust. 1 obowiązującego Statutu Spółdzielni w osobach:

- Pochopień Iwona Prezes Zarządu
- Tadeusz Szelaż Zastępca Prezesa ds. technicznych

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej odbył 28 protokółowanych posiedzeń, na których podjęto 168 uchwał.

Prace Zarządu w okresie sprawozdawczym cechowały się wysoką intensywnością oraz szczególnym ukierunkowaniem na rozwiązywanie bieżących problemów mieszkańców. Podczas regularnych posiedzeń priorytetowo traktowano indywidualne sprawy członków Spółdzielni, dążąc do wypracowania rozwiązań optymalnych zarówno dla lokatorów, jak i interesu ogólnego. Kluczowy obszar aktywności obejmował rzetelną analizę wniosków członkowsko-mieszkaniowych oraz regulację stanów prawnych w zakresie dzierżawy gruntów pod infrastrukturę garażową.

Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła 1463 członków. Główną rolę w działalności członkowsko-mieszkaniowej, podobnie jak w latach ubiegłych, spełnia obsługa członków w zakresie realizacji umów cywilno-prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp.

Spółdzielnia Mieszkaniowa, wg stanu na dzień 31.12.2025 roku, administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi, w tym:

- 1142 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 58.641,03 m², w tym:
 - 4 lokale – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
 - 676 – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 461 lokali – prawo odrębnej własności do lokalu
 - 1 lokal – najem

- 26 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 1.800,87 m², w tym:
 - 24 lokale – umowa najmu
 - 1 lokal – spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - 1 lokal – prawo odrębnej własności do lokalu
- 325 garaży – spółdzielcze własnościowe prawo do garażu
- 138 umów – dzierżawa gruntu pod garaż blaszany

W ramach dbałości o stabilność finansową Spółdzielni prowadzono systematyczne i skuteczne działania windykacyjne mające na celu redukcję zadłużenia czynszowego przy zachowaniu partnerskiego dialogu z mieszkańcami. Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, pokrycie kosztów centralnego ogrzewania, ciepłej wody i innych opłat za najem lokali użytkowych wraz z należnościami na drodze sądowej na dzień 31.12.2025 roku wynosi ogółem 170 042,97 zł. Wszystkie należności długoterminowe (6 członków spółdzielni) objęte są nakazami zapłaty, których windykacja jest pod stałym i systematycznym nadzorem pracowników wydziału finansowego włącznie z działaniami windykacyjnymi, realizowanymi przez Kancelarię Adwokacką adw. Paweł Kopij z siedzibą we Wrocławiu. Niewątpliwym sukcesem jest fakt, iż z tytułu bieżących należności czynszowych zaległość ukształtowała się na poziomie 71 391,95 zł, wskaźnik zadłużenia dotyczący lokali mieszkalnych wyniósł 0,65 %. W grudniu 2025 r. poziom zadłużenia mieszkańców był najniższy w dotychczasowej działalności Spółdzielni.

Wskaźnik zadłużenia opłat do naliczenia rocznego lokali mieszkalnych i użytkowych, które stanowi kwotę 11.405.596,78 zł wynosi 1,49 % i w stosunku do roku ubiegłego nastąpił spadek zadłużenia o 0,32 %.

REMONTY I GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM W 2025 ROKU

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie konsekwentnie realizował założenia Wieloletniego Planu Remontowo-Inwestycyjnego oraz Kierunki rozwoju działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie na lata 2025-2030 przyjęte przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni. W dalszym ciągu kluczowym priorytetem pozostawała kompleksowa termomodernizacja wszystkich zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. W ramach etapu prac przewidzianego na rok 2025 pomyślnie sfinalizowano zadanie inwestycyjne pod nazwą „Termomodernizacja zasobów mieszkaniowych – Osiedle Morcinka”. Prace objęły budynki przy ul. Morcinka 15-21 oraz Morcinka 23-33. Zakres wykonanych robót obejmował w szczególności:

- docieplenie elewacji budynków wraz z nową kolorystyką,
- remont ganków wejściowych oraz płyt balkonowych,
- wykonanie nowych opasek betonowych wokół obiektów,
- wymianę stolarki okiennej w piwnicach oraz na klatkach schodowych.

Zrealizowane inwestycje przyczyniły się nie tylko do poprawy estetyki osiedla, ale przede wszystkim do wzrostu efektywności energetycznej budynków, co realnie wpływa na obniżenie kosztów utrzymania zasobów.

Rok 2025 przyniósł długo oczekiwany przełom w zakresie estetyki części wspólnych naszych budynków. Zarząd rozpoczął szeroko zakrojony program remontów klatek schodowych, stref wejściowych do budynków oraz ciągów korytarzy piwnicznych, które nie były odnawiane od ponad 20 lat. Plan Funduszu Remontowego na rok 2025 przewidywał nakłady finansowe na poziomie 100 000 zł. Dzięki efektywnemu zarządzaniu środkami oraz wypracowaniu znaczących oszczędności Zarząd podjął decyzję o trzykrotnym zwiększeniu skali prac przeznaczając na ten cel łącznie ok. 300 000 zł. Pracami zostały objęte aż cztery budynki wielorodzinne, kompleksowo odnowiliśmy 12 klatek schodowych. Proces podnoszenia standardu wyglądu oraz wartości nieruchomości Zarząd planuje kontynuować w latach kolejnych. Dzięki determinacji Zarządu w poszukiwaniu dodatkowych źródeł finansowania, udało się nadrobić wieloletnie zaległości remontowe, przywracając estetykę i czystość w miejscach, które wymagały tego od wielu lat.

W roku sprawozdawczym Zarząd wraz ze Stowarzyszeniem „Nasze Osiedla”, działającym na rzecz mieszkańców naszej Spółdzielni, podjął intensywne i skuteczne działania w celu pozyskania zewnętrznych źródeł finansowania na modernizację infrastruktury rekreacyjnej Spółdzielni, tj. remont boiska wielofunkcyjnego przy ul. Raclawickiej. Dzięki wspólnemu przygotowaniu profesjonalnego wniosku aplikacyjnego, Stowarzyszenie i Spółdzielnia uzyskała wsparcie finansowe od firmy Ignitis Renewables. Całkowita wartość zadania wynosi 103 320,00 zł, z czego aż 92 988,00 zł stanowi bezzwrotne dofinansowanie. Oznacza to, że Zarząd wraz ze Stowarzyszeniem zabezpieczył zewnętrzne finansowanie na poziomie blisko 90% kosztów inwestycji, minimalizując zaangażowanie środków własnych Spółdzielni. Realizacja tego zadania pozwoli na przywrócenie pełnej funkcjonalności obiektu sportowego, podnosząc standard rekreacji dla mieszkańców oraz bezpieczeństwo najmłodszych użytkowników infrastruktury osiedlowej. Pozytywna ocena naszego wniosku w procesie weryfikacji przez podmiot zewnętrzny potwierdza wysoką jakość przygotowywanych przez Zarząd projektów oraz zdolność Spółdzielni do efektywnego sięgania po środki pozaczynszowe.

Podstawowe tytuły przychodów Funduszu Remontowego w 2025 roku stanowiły:

Lp.	Tytuły przychodów Funduszu Remontowego	Kwota
1	Naliczenie lokale mieszkalne	1 337 014,44zł
2	Naliczenie części wspólnych	70 370,28 zł
3	Naliczenie – Fundusz remontowy - dachy	394 637,04 zł
4	Naliczenie – Fundusz remontowy - domofony	10.672,71 zł
	Razem przychody FR:	1.812.694,47 zł

W ramach środków zgromadzonych na dodatkowym funduszu remontowym z przeznaczeniem na remont pokryć dachowych przeprowadzono „Remont kapitalny pokrycia dachowego w nieruchomości przy ul. Powstańców Śląskich 2-10”, był to etap II zadania dla budynku przy ul. Wrocławskiej 1-3, Powstańców Śl.2-10.

W roku sprawozdawczym Zarząd priorytetowo traktował utrzymanie pełnej sprawności infrastruktury technicznej budynków. Działania koncentrowały się na modernizacji kluczowych pionów oraz natychmiastowym reagowaniu na awarie, co bezpośrednio wpłynęło na komfort i bezpieczeństwo mieszkańców.

Podstawowy zakres prac obejmował:

- planową wymianę pionów wodnych oraz punktową wymianę pionów i poziomów w ramach usuwania awarii,
- bieżące usuwanie nieszczelności w instalacjach zimnej wody użytkowej oraz udrażnianie sieci kanalizacyjnych,
- optymalizację systemu grzewczego, tj. eliminację nieprawidłowości w funkcjonowaniu instalacji poprzez regulację przepływów czynnika grzewczego w zaworach grzejnikowych i podpionowych oraz systematyczne odpowietrzanie układów,
- natychmiastowe usuwanie nieszczelności w instalacjach gazowych,
- modernizację tablic elektrycznych oraz bieżący serwis instalacji w celu zapewnienia ciągłości dostaw energii,
- punktowe naprawy pokryć dachowych oraz usuwanie przecieków zgodnie z bieżącymi zgłoszeniami lokatorów, co zapobiegło dalszej degradacji substancji budowlanej.

Skuteczność służb technicznych w powyższych obszarach pozwoliła na zachowanie stabilności eksploatacyjnej zasobów i zminimalizowanie ryzyka wystąpienia poważnych awarii o charakterze masowym.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni kontynuował proces modernizacji centrali domofonowych. Działania te miały na celu nie tylko poprawę estetyki, ale przede wszystkim podniesienie poziomu bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców poprzez wymianę wyeksploatowanych urządzeń analogowych na nowoczesne systemy cyfrowe. Pierwotny plan na rok 2025 zakładał wymianę 10 centrali. Jednakże reagując na wysokie zainteresowanie mieszkańców, Zarząd podjął decyzję o pełnej realizacji wszystkich złożonych wniosków. W efekcie zmodernizowano aż 16 centrali, co stanowi realizację planu na poziomie 160%. Na ogólną liczbę 90 klatek schodowych nowoczesne systemy cyfrowe funkcjonują już w 50. Oznacza to, że proces modernizacji objął już ponad połowę zasobu Spółdzielni. Na realizację powyższych zadań w 2025 r. wydatkowano kwotę ok. 54 000 zł, co przy tak szerokim zakresie prac świadczy o rzetelnym wyborze wykonawcy i optymalizacji kosztów. Zarząd z satysfakcją odnotowuje, że każda nieruchomość, która w 2025 roku złożyła wniosek o modernizację systemu domofonowego otrzymała pozytywną odpowiedź.

W ramach realizacji bieżących potrzeb i wniosków Mieszkańców zakupiono kolejne stojaki na rowery i kosze na śmieci. Celem poprawy bezpieczeństwa na zielonych terenach wspólnych usunięto drzewa zagrażające bezpieczeństwu mieszkańców. Systematycznie porządkowano zarówno tereny wspólne, altany śmietnikowe, jak i bezpośrednio otoczenia nieruchomości. Budynki oraz wszystkie place zabaw poddawane są obowiązkowym kontrolom przez osoby do tego uprawnione.

Z satysfakcją należy odnotować, że prowadzona przez Zarząd intensywna polityka remontowa oraz dbałość o stan techniczny infrastruktury przyniosły wymierne efekty w obszarze zarządzania ryzykiem ubezpieczeniowym. Sprawne reagowanie na zgłoszenia oraz natychmiastowe usuwanie drobnych awarii znacznie wpłynęło na redukcję szkodowości.

Styczeń 2025 roku przyniósł historyczny przełom w gospodarce zasobami wodnymi Spółdzielni. Po raz pierwszy pełne rozliczenie zużycia zimnej oraz ciepłej wody zostało przeprowadzone w oparciu o precyzyjny system odczytów elektronicznych. Również po raz pierwszy w historii Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie udało się niemal całkowicie wyeliminować różnice wskazań między licznikami głównymi a sumą liczników indywidualnych. Zjawisko tzw. „niedoboru wody” przestało występować prawie we wszystkich budynkach.

Wynik ten jest najlepszym dowodem na to, że modernizacja układów pomiarowych była decyzją uzasadnioną ekonomicznie i społecznie, przynosząc bezpośrednio oszczędności w dla naszych członków.

Rozliczenie Funduszu Remontowego za rok 2025 :

Stan na dzień 01.01.2025 r	1.229 632,09 zł
Przychody w roku 2025	1.812.694,47 zł
Wydatki w roku 2025	2.954.618,43 zł
<u>Stan na dzień 31.12.2025 r</u>	<u>87.708,13 zł</u>

ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Według stanu na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa zatrudniała 20 osób na 20 etatach oraz poniosła w związku z tym koszty w wysokości 1 710 683,81 zł
Wykonanie funduszu płac w stosunku do planu wykazuje na koniec 2025 roku oszczędności na poziomie ok. 56 000 tys. zł

WYNIKI CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁNOSCI ZA ROK 2025

1.	Lokale mieszkaniowe (+garaże+l.uż.własność.+media)	-139.987,89 zł
2.	Lokale użytkowe	-51.769,10 zł
3.	Pozostała działalność -inne (w tym dzierżawa)	811.544,77 zł
4.	Pozostała działalność	5.234,40 zł
5.	Działalność finansowa	59.352,80 zł
RAZEM (nadwyżka brutto)		684.374,98 zł
	Podatek dochodowy	140.953,00 zł
	Wynik netto	543.421,98 zł
Wynik netto obejmuje wyniki:		
	Nadwyżka przychodów nad kosztami GZM	- 114.076,85 zł
	Zysk z działalności gospodarczej (w tym pożytki)	657.498,83 zł

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie za rok 2025. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe zostało opracowane zgodnie z wytycznymi zawartymi w stanowisku Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez Spółdzielnie Mieszkaniowe funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego. Zgodnie z Ustawą o rachunkowości art.64 spółdzielnia nie podlega badaniu bilansu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie konsekwentnie realizuje strategię maksymalizacji wyników finansowych oraz optymalizacji wykorzystania posiadanych zasobów lokali użytkowych. Naszym nadrzędnym celem pozostaje wypracowanie stabilnego wyniku dodatniego, który stanowi fundament bezpieczeństwa finansowego Spółdzielni.

Pomimo wymagających uwarunkowań lokalnego rynku nieruchomości oraz umiarkowanego zainteresowania ze strony podmiotów zewnętrznych, dzięki aktywnym działaniom ofertowym Zarządu w 2025 roku utrzymano niemal pełne obłożenie lokali użytkowych. Skuteczna polityka najmu pozwoliła na zachowanie ciągłości przychodów i minimalizację kosztów utrzymania pustostanów. Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia w 2025 roku przeprowadzono procedurę przetargową, w wyniku której dokonano sprzedaży lokalu użytkowego. Transakcja ta została przeprowadzona na korzystnych warunkach finansowych, co pozwoliło na znaczące zwiększenie zysku Spółdzielni oraz pozyskanie środków na dalszy rozwój i wkłady własne do funduszu remontowego.

W trosce o kondycję finansową Spółdzielni, Zarząd prowadził wielokierunkowe działania mające na celu dywersyfikację źródeł przychodów oraz maksymalizację zysków z posiadanego kapitału i majątku. Wolne środki pieniężne były lokowane na korzystnie oprocentowanych lokatach bankowych, co pozwoliło na wypracowanie dodatkowych przychodów finansowych przy zachowaniu pełnego bezpieczeństwa kapitału. Konsekwentnie egzekwowano należne odsetki od nieterminowych wpłat oraz skutecznie występowano o odszkodowania należne Spółdzielni z tytułu zdarzeń losowych. Zoptymalizowano wykorzystanie zasobów poprzez wynajem pomieszczeń dodatkowych oraz dzierżawę gruntów. Powyższe inicjatywy pozwoliły na wygenerowanie dodatkowych środków, które pozwalają na ograniczanie wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości obciążających mieszkańców.

Cyfryzacja i nowoczesna komunikacja z mieszkańcami była jednym w głównych obszarów pracy Zarządu Spółdzielni w roku 2025. W roku sprawozdawczym Zarząd zainicjował kluczowe procesy w obszarze transformacji cyfrowej Spółdzielni mające na celu radykalną poprawę dostępności usług oraz transparentność rozliczeń. Uruchomiona została platforma Internetowej Obsługi Kontrahenta (IOK), czyli nowoczesny portal wraz z dedykowaną aplikacją mobilną. Narzędzie to zapewnia mieszkańcom całodobowy dostęp do bieżących stanów rozliczeń i historii wpłat, szybkich i bezpiecznych płatności mobilnych, tablicy ogłoszeń oraz dokumentów Spółdzielni, modułu zgłaszania awarii, co znacznie skraca czas reakcji służb technicznych. W pierwszym etapie wdrożenia konta zostały aktywowane dla 200 lokali, co stanowi już 20% wszystkich zasobów mieszkalnych. Odnotowujemy stały wzrost zainteresowania tą formą kontaktu, co potwierdza zasadność inwestycji w nowoczesne kanały komunikacji.

Ponadto wdrożono Indywidualne Konta Bankowe, czyli system unikalnych numerów rachunków dla każdego lokalu. Rozwiązanie to eliminuje ryzyko błędnego księgowania wpłat, przyspiesza proces rozliczeń i daje mieszkańcom pewność, że ich środki są natychmiastowo i poprawnie ewidencjonowane. Powyższe działania stanowią fundament nowoczesnej e-Spółdzielni, budując partnerskie relacje z mieszkańcami oparte na wygodzie, szybkości przepływu informacji i pełnym bezpieczeństwie finansowym.

Zarząd stale współpracuje z jednostkami gminnymi, pracownikami Urzędu Miejskiego celem uwzględnienia i realizacji oczekiwań Spółdzielców dotyczących utrzymania czystości i porządku na terenach zarządzanych przez Spółdzielnię. Natomiast systematyczne spotkania ze Strażą Miejską oraz duże zaangażowanie Strażników Miejskich, wyrażone poprzez monitorowanie terenów wspólnych (parkingów, dróg dojazdowych, wewnętrznych, placów zabaw, otoczenia garaży) pozytywnie wpłynęło na porządek i bezpieczeństwo Mieszkańców Spółdzielni.

Przedstawione w niniejszym sprawozdaniu działania i wyniki są bezpośrednim efektem intensywnego zaangażowania Zarządu w procesy modernizacji oraz codziennego, bliskiego dialogu z mieszkańcami. Rok 2025 był czasem strategicznych przełomów, od historycznej eliminacji niedoborów wody i szerokiej cyfryzacji usług, po sukcesy w pozyskiwaniu funduszy zewnętrznych oraz realizację ambitnych planów remontowych przy zachowaniu wysokiej dyscypliny budżetowej. Skuteczna optymalizacja kosztów, spadek szkodowości oraz aktywne pozyskiwanie przychodów pozaeksploatacyjnych pozwoliły na wzmocnienie stabilności finansowej naszej Spółdzielni. Wkraczamy w kolejny rok z nowoczesną infrastrukturą, sprawdzonymi procedurami i jasną wizją dalszego rozwoju, budując Spółdzielnię nowoczesną, bezpieczną i w pełni ukierunkowaną na potrzeby jej członków.

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025 rok podlega ocenie przez członków na Walnym Zgromadzeniu. W związku z powyższym, w imieniu Zarządu pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pełną współpracę, nadzór, odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji, wyrozumiałość, zaufanie i współpracę. Wszystko to sprawiło że zaplanowane do wykonania działania zostały zrealizowane.

Grodków, 16.03.2026 r.
ZARZĄD SM

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
d/s TECHNICZNYCH
Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodkowie
mgr Tadeusz Szelaq

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Grodkowie
Iwona Pochopień