

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach z działalności za 2025 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 r. pracował w następującym składzie:

1. Beata Siedlecka – Prezes Zarządu,
2. Jadwiga Adamiec – Zastępca Prezesa Zarządu,
3. Paweł Figacz – Członek Zarządu

W 2025r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Rykach zwołał roczne Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w dniu 12 czerwca 2025r., zgodnie z wymogami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu.

W 2025r. trwała umowa najmu na dachów budynków mieszkaniowych w Rykach pod panele fotowoltaiczne.

Produkcja energii z paneli fotowoltaicznych zamontowanych przez firmy: PEB oraz IB Company rozpoczęła się na budynkach od lipca 2024r. i do końca 2025r. przedstawiała się następująco:

- w 2024r. wyprodukowano łącznie 331,23 MWh energii elektrycznej na łączną kwotę 88.326,56 zł brutto. Czynsz miesięczny za 2024r. należny Spółdzielni wyniósł łącznie od obydwu firm 44.163,28 zł brutto (50% kwoty wartości sprzedanej energii). SM wezwała każdą z firm do zapłaty brakującej kwoty do 100.000 zł. W przypadku PEB była to kwota 80.144,27 zł brutto, a w przypadku IB Company była to kwota 80.093,68 zł brutto. Wobec bezskuteczności wezwań Zarząd podjął decyzję o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego. W wyniku postępowania sądowego w 2025r. został wydany dla obu firm nakaz zapłaty. W przypadku firmy PEB na mocy prawomocnego wyroku komornik ściągnął całą należność, zaś firma IB Company złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty i obecnie w Sądzie Gospodarczym w Świdniku toczy się proces o zapłatę należnej kwoty,
- w 2025r. wyprodukowano łącznie ok. 695 MWh energii elektrycznej na łączną kwotę 179 400 zł brutto. Czynsz miesięczny za 2025r. należny Spółdzielni wyniósł łącznie od obydwu firm 77.166,00 zł brutto (43% kwoty wartości sprzedanej energii). Należy podnieść, że firmy nie zapłaciły czynszu za okres styczeń-kwiecień 2025r., gdyż jak twierdzą nie rozliczył się z nimi za ten okres zakład energetyczny. Żadna z firm nie zapłaciła SM minimalnego czynszu za 2025r. (do 100.000 zł od każdej z firm). SM obecnie szykuje kolejne pozwy do Sądu. Łącznie za 2024r. i 2025r. zapłacono czynsz najmu (w tym należność ściągnięta w drodze postępowania egzekucyjnego) w wysokości 147 138,72 zł netto.



Zarząd po zbadaniu stanu technicznego kotłowni pod kontem dalszych możliwości ich eksploatacji oraz opłacalności modernizacji systemu lub ew. wymiany źródła ciepła na inne z uwagi na to, że kotłownie mają już ponad 20 lat, zaś sieci są jeszcze starsze, a największa utrata ciepła spowodowana jest starymi urządzeniami ciepłowniczymi przesyłającymi ciepłą wodę do budynków mieszkalnych - uznał, iż należy podjąć kroki zmierzające do zmiany systemu ogrzewania budynków. Po zapoznaniu się z pracą zamontowanych pomp ciepła w SM w Lubartowie, a następnie we wspólnotach w Urszulinie, Bychawie i Rzeszowie Zarząd stwierdził, że w trzech ostatnich miejscowościach, gdzie montażem pomp ciepła jako źródła ogrzewania budynków wielorodzinnych zajęła się firma „Hurtownia Pomp Goleniewski” Sp.k. z Lublina (od kilkudziesięciu lat prowadząca tylko ten rodzaj działalności) – pompy ciepła, nawet w tak srogą zimę, doskonale sprawdziły się jako źródło grzewcze. Fakt ten potwierdzili też mieszkańcy bloków w tych miejscowościach (tańsze ciepło niż z kotłowni węglowych i gazowych, wysokie temperatury w mieszkaniach i na klatkach schodowych, cicha praca urządzeń). Z tych względów Zarząd podjął decyzję odłączenia się w przyszłości od zasilania z kotłowni i zamontowanie przy blokach pomp ciepła, co przy wykorzystaniu w przyszłości energii z produkcji paneli fotowoltaicznych mogłoby znacznie obniżyć koszty co i cw. Zlecono firmie Goleniewski wycenę inwestycji i wyliczenie ewentualnych oszczędności. Następnie wytypowano 4 bloki do odłączenia od kotłowni w os. Kochanowskiego i zamontowania pomp ciepła, tj. przy ul. Kochanowskiego 9, 11, 13 i 15. Po kilku spotkaniach zebrano zgodę mieszkańców i przystąpiono do realizacji inwestycji. Pod koniec 2025r. Zarząd wystąpił o dofinansowanie inwestycji w wysokości 50% kosztów do Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie i SM otrzymała grant w wysokości 520 000 zł netto. Drugą połowę kosztów pokryje SM pożyczką wewnętrzną spłacaną przez mieszkańców utworzonym celowym funduszem remontowym. W lutym br rozpoczęta została inwestycja montażu pomp ciepła. Jej zakończenie oraz rozliczenie grantu nastąpi do końca sierpnia 2026r.

Spółdzielnia musi planować w przyszłości zmianę źródeł ogrzewania dla wszystkich budynków również z uwagi na politykę klimatyczną.

W 2025r. wykonano techniczny roczny przegląd kotłowni na os. Słowackiego, os. Witosa i os. K. Wojtyły, przez dotychczasowego, wieloletniego serwisanta. Roczna usługa serwisu wyniosła **45 526,35 zł brutto**. Ogólny stan techniczny kotłowni jest dobry, jednak w kotłowni na os. K. Wojtyły należało wymienić płytę główną PCB koszt ok. 5.864 zł brutto, czyszczenie i montaż wymiennika koszt – 7 289,02 zł brutto, zestaw uszczelek za kwotę 1 171,11 zł brutto, wymiana świecy żarowej 659,55 zł brutto, Gazex - 3102,47 zł brutto oraz przegląd i decyzje UDT 1 850,00 zł brutto. W kotłowni na os. Kochanowskiego została



wykonana regeneracja i wymiana wymiennika za kwotę 9 541,40 zł brutto, Gazex za kwotę 984,00 zł brutto, zaś w kotłowni na os. Witosza należało wymienić i zregenerować wymiennik, pompę, wymienić świecę żarową - na łączną kwotę 16 169,74 zł brutto oraz Gazex za kwotę 984,00 zł brutto. Przegląd i decyzje UDT na każdą kotłownię kosztował po 750,00 zł brutto.

W zasobach Spółdzielni znajduje się działka nr 4368/14, która stanowi niezabudowaną nieruchomość na ul. Wyczółkowskiego. Wcześniej została zakończona procedura przekształcenia użytkowania wieczystego działki w prawo własności i w 2025 r. Zarząd zlecił wykonanie projektu budowlanego i zamierza rozpocząć budowę 14 szt. garaży, po zmianie przez Radę Miejską w Rykach planu zagospodarowania przestrzennego terenu oraz wydaniu przez Starostwo Powiatowe w Rykach decyzji budowlanej.

W 2025r. Zarząd SM w Rykach, uwzględniając potrzeby mieszkańców wykonał następujące inwestycje:

Osiedle Słowackiego:

- 1) remont chodnika przy bloku 15 A,
- 2) remont chodnika przy ul. Kochanowskiego 1 i 3 (ciąg pieszy przy placu zabaw i boisku),
- 3) remont chodnika przy ul. Kochanowskiego 19,
- 4) malowanie i odświeżanie garaży przy ul. Kochanowskiego 25,25A,25B,25C,25D,
- 5) wykonanie monitoringu wizyjnego (CCTV) na garażach zlokalizowanych przy ul. Kochanowskiego 25.

Osiedle Karola Wojtyły :

- 1) wymiana instalacji elektrycznej na klatkach schodowych w blokach przy ul. Wyczółkowskiego 11,13,15,
- 2) malowanie (odświeżanie) klatek schodowych po wymianie instalacji elektrycznej w w/w blokach,
- 3) wymiana drzwi zewnętrznych do klatek schodowych i lokali użytkowych w budynku przy ul. K. Wojtyły 23,
- 4) malowanie (odświeżanie) klatek schodowych w budynku przy ul. K. Wojtyły 23
- 5) wylanie płyty fundamentowej i montaż wiaty śmietnikowej przy ul. Słowackiego 10B,
- 6) wykonanie remontu nawierzchni żelbetowej byłego składu opału przy ul. K. Wojtyły 9,
- 7) wykonanie montaż wiaty śmietnikowej przy ul. K. Wojtyły 9,
- 8) wykonanie częściowego projektu stałej organizacji ruchu na terenie osiedla wraz z montażem znaków zakazujących wjazd na osiedle innym podmiotom poza



mieszkańcami osiedla i służbami porządkowymi od strony ulic Wyczółkowskiego i Słowackiego.

Ponadto Zarząd wykonał obowiązkowy roczny przegląd i czyszczenie przewodów kominowych osiedli K. Wojtyły i Słowackiego, a także obowiązkowy roczny przegląd budynków na tych osiedlach, zgodnie z art.62 ustawy Prawo budowlane (44 budynki mieszkalne, 3 budynki usługowe, 349 garaży i 2 place zabaw).

Zarząd realizuje w 2025r. umowę z firmą RESPECT ENERGY na zakup energii elektrycznej, którą zawarł w 2024r. na 3 lata, na korzystniejszych niż dotychczas warunkach ustalając stałą kwotę 609 zł za MWh na taryfy C12a, C12b i C11, a także na taryfę G, bez kosztów opłaty handlowej. W roku 2024 płaciliśmy za energię na podstawie umowy obowiązującej do dnia 31.12.2024r. stawkę zmienną, opartą o ceny giełdowe, która plasowała się dotychczas w granicach 674,99 - 679,28 zł za MWh. Obciążona też była stałą opłatą handlową.

W lutym 2025r. Zarząd zakończył wymianę wodomierzy na os. K. Wojtyły, za cenę jednostkową taką samą jak na os. Słowackiego.

W 2025r. Zarząd przyspieszył i poprawił wyniki egzekucji zaległych na rzecz SM należności czynszowych. W roku 2024 z tytułu zaległości SM nie spłacono 750 785,61 zł, zaś w roku 2025 niespłaconych należności zostało 593 385,52 zł. W roku 2025 ściągnięto z tytułu zaległości czynszowych kwotę 157 400,09 zł przez co zaległości czynszowe znacznie się zmniejszyły. Windykacja prowadzona jest na bieżąco.

Zarząd w 2024r. podpisał umowę z firmą FORTUM na sprzedaż gazu do Spółdzielni w której wynegocjował, że od 1 stycznia 2025r. cenę za kWh w grupach taryfowych od 1 do 4 (bez akcyzy) oraz w grupach taryfowych 5 (bez akcyzy) ok. 150,00 zł plus 28 zł opłata handlowa, czyli ok. **178,00 zł za kWh** plus 23% VAT. Wstępnie firma proponowała 35,00 zł opłaty handlowej. Zaproponowana cena odpowiada cenie giełdowej gazu w dniu podpisania umowy. Umowa została zawarta na 2 lata i będzie obowiązywać do 31 grudnia 2026r. Zgodnie z jej warunkami cena gazu za 1 kWh zakupionego przez Spółdzielnię będzie odpowiadać cenie giełdowej i nie będzie większa niż zatwierdzona przez Prezesa URE przez cały okres trwania umowy. *Należy dodać, że od 25 lutego 2025r. ceny netto paliwa gazowego stosowanego w rozliczeniach, zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, wynoszą 197,29 zł/kWh (dotychczas 204,26 zł /kwh w grupach taryfowych od 1 do 4 (bez akcyzy) i 196,91 zł /kWh (dotychczas 203,386 zł/kWh w grupach taryfowych 5 (bez akcyzy)).*



Pod koniec 2025r. Zarząd pracował nad opracowaniem i przedstawieniem do zatwierdzenia RN wykonania planu za 2025r. oraz planu gospodarczego na 2026r. Posiedzenia Zarządu odbywały się raz w miesiącu – zgodnie z wymogami Statutu.

Priorytetem dla Zarządu w 2025r. było zainteresowanie potencjalnych dzierżawców budynkiem użytkowym K2, niestety bezskutecznie. Lokal nadal posiada ok. 2-letnie zadłużenie, które w obecnym stanie prawnym jest bardzo trudne do ściągnięcia ponieważ najemca lokalu złożył sprawę o restrukturyzację przedsiębiorstwa. Spowodowało to zablokowanie czynności windykacyjnych pomimo posiadanego wyroku sądu o nakazie zapłaty. Natomiast porozumienie restrukturyzacyjne nie jest realizowane przez stronę dłużnika, bowiem sprawy sądowe toczą się latami. Jest to sytuacja bardzo niekorzystna dla Spółdzielni ponieważ zadłużenie wynosi ponad 100 000,00 zł.

Uciążliwość w codziennej pracy Spółdzielni i duży koszt dla mieszkańców stanowi wywóz nieczystości podrzucanych pod śmietniki przez użytkowników działek i mieszkańców osiedli i miasta w postaci mebli, elektrośmieci, gruzu budowlanego oraz innych nietypowych odpadów, a także pozostawianie mebli i innych śmieci w piwnicach budynków wielomieszkaniowych. Taka sytuacja naraża Spółdzielnię, a więc ogół mieszkańców na dodatkowe koszty związane z ich wywozem i utylizacją. Koszt odbioru odpadów komunalnych na terenie Gminy Ryki w 2025r wyniósł 26,00 zł od osoby. Dodatkowo od stycznia 2025 doszedł dla mieszkańców ustawowy obowiązek wywożenia odpadów tekstylnych (odzieży, obuwia, koców, obrusów, firan, itp.) na tzw. PSZOK, który mieści się na ul. Janiszewskiej.

Na posiedzeniach Zarządu analizowane były wykonania kosztów i wpływów poszczególnych działalności: eksploatacji os. K. Wojtyły i Słowackiego, centralnego ogrzewania os. K. Wojtyły, centralnego ogrzewania i podgrzania wody os. Kochanowskiego, centralnego ogrzewania i podgrzania wody os. Witosa, a także garaży na os. Wojtyły, garaży na os. Kochanowskiego, oraz pozostałych kosztów.

Zarząd analizował również stawki opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnych budynków i terenów zewnętrznych. Stwierdzono, że wynik na eksploatacji za rok 2025 w stosunku do roku 2024 został znacznie poprawiony i na poszczególnych budynkach nie jest już ujemny. Dla Zarządu była to jasna wskazówka, że podniesienie przez Radę Nadzorczą w dniu 17.12.2024r. uchwałą Nr 22/2024 w sprawie zmiany zaliczkowych opłat eksploatacyjnych w budynkach, zaliczek na eksploatację obowiązujących od dnia 1 kwietnia 2025r. dla wszystkich osiedli do kwoty nie więcej niż 4,00 zł za m² p. uż. budynków przełożyło się na dobry wynik.



Tabela nr 1 – wynik na eksploatacji + ustalenie nowych stawek opłat

przedstawia zestawienie stanu środków na eksploatacji w końcu roku 2024 i 2025 oraz dodatkowo pokazano stawki zaliczek eksploatacji – jak kształtowały się one w roku 2024 i jakie zostały przyjęte przez RN w początku roku 2025 – tabela poniżej.

L.p	Budynek	p. uż. m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 08/2024-03/2025	Wynik 12mcy/2024rr	Razem do 31.12.2024 r	Wynik 12mcy/2025r	Razem do 31.12.2025 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 04/2025-nadal
1	Kochanowskiego 1	1 312,60	2,90	-3 856,36	-588,69	5 012,59	4 423,90	3,40
2	Kochanowskiego 3	1 039,50	3,50	4 500,92	5 424,17	11 083,65	16 507,82	4,00
3	Kochanowskiego 5	2 923,20	2,90	-4 769,24	1 028,76	13 090,63	14 119,39	3,40
4	Kochanowskiego 7	677,40	3,60	3 854,24	3 704,39	7 532,68	11 237,07	4,00
5	Kochanowskiego 9	789,60	3,10	-631,55	-532,07	4 510,73	3 978,66	3,60
6	Kochanowskiego 11	679,80	3,00	-1 131,20	1 305,85	2 846,19	4 152,04	3,50
7	Kochanowskiego 13	1 019,70	3,10	-1 324,97	-1 001,32	4 907,41	3 906,09	3,60
8	Kochanowskiego 15	886,30	3,50	2 310,03	2 307,60	9 662,97	11 970,57	4,00
9	Kochanowskiego 17	1 032,00	3,00	-4 178,01	-415,55	5 551,83	5 136,28	3,50
10	Kochanowskiego 19	681,00	3,30	1 425,63	-2 884,33	5 716,76	2 832,43	3,80
11	Kochanowskiego 23	1 088,24	2,80	-9 784,58	-26 683,70	3 296,12	-23 387,58	3,50
	Razem	¹² 129,34		-13 585,09	-18 334,89	73 211,56	54 876,67	

L.p	Budynek	p. uż. m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 08/2024-03/2025	Wynik 12mcy/2024rr	Razem do 31.12.2024 r	Wynik 12mcy/2025r	Razem do 31.12.2025 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 04/2025-nadal
1	Witosa 1	1 072,72	3,30	1 846,79	-688,80	8 921,86	8 233,06	3,80
2	Witosa 2	2 139,56	2,90	-5 612,04	-4 229,03	8 800,55	4 571,52	3,40
3	Witosa 3	549,55	4,00	2 223,88	-9 109,16	6 542,15	-2 567,01	4,00
4	Witosa 4	1 155,00	3,60	6 298,96	-1 091,49	13 155,75	12 064,26	4,00
5	Witosa 5	1 530,88	3,60	7 538,51	5 208,98	16 503,89	21 712,87	4,00
6	Witosa 6	1 540,00	3,70	9 891,19	-3 455,67	16 495,17	13 039,50	4,00
7	Witosa 7	1 148,16	3,20	864,88	-927,71	8 135,94	7 208,23	3,70
8	Witosa 8	1 072,72	3,10	-1 397,37	-4 037,65	5 468,86	1 431,21	3,60
9	Witosa 9	823,68	3,60	4 484,17	2 092,94	8 758,78	10 851,72	4,00
10	Witosa 10	551,09	4,00	6 750,09	-3 799,69	5 954,13	2 154,44	4,00
11	Witosa 11	1 072,72	3,60	-5 849,67	-5 766,66	10 547,94	4 781,28	4,00
12	Witosa 12	574,08	3,70	3 377,57	1 791,82	6 242,18	8 034,00	4,00
13	Witosa 14	1 066,84	3,70	6 663,83	4 207,67	11 482,17	15 689,84	4,00
14	Witosa 16	1 066,84	3,00	-2 110,58	-1 462,12	5 335,96	3 873,84	3,50
15	Witosa 18	1 066,84	3,00	-2 247,86	-4 066,04	1 696,05	-2 369,99	3,50
16	Słowackiego 15a	1 485,60	3,00	-1 438,53	-7 062,97	8 186,42	1 123,45	3,40
17	Słowackiego 15b	2 345,00	2,90	-5 197,85	4 995,48	9 890,20	14 885,68	3,40
	Razem	²⁰ 261,28		26 085,97	-27 400,10	152 118,00	124 717,90	

L.p	Budynek	p. uż. m2	Opłata ekspl. m2 w okr. 08/2024-03/2025	Wynik 12mcy/2024rr	Razem do 31.12.2024 r	Wynik 12mcy/2025r	Razem do 31.12.2025 r	Opłata ekspl. m2 w okr. 04/2025-nadal
1	Spacerowa 3	771,70	4,00	11 131,09	-5 358,69	8 685,51	3 326,82	4,00

2	Wyczółkowski 11	1 026,21	3,00	-891,94	-2 505,74	3 265,50	759,76	3,50
3	Wyczółkowski 13	1 186,70	3,30	2 469,87	-3 254,39	7 943,24	4 688,85	3,80
4	Wyczółkowski 15	1 206,63	3,90	11 514,12	1 831,35	8 348,84	10 180,19	4,00
5	K.Wojtyły 5	900,60	3,80	8 981,22	4 410,98	7 566,94	11 977,92	4,00
6	K.Wojtyły 7	900,60	3,80	9 340,34	6 394,23	8 546,58	14 940,81	4,00
7	K.Wojtyły 9	900,60	3,80	7 418,07	3 443,54	10 073,60	13 517,14	4,00
8	K.Wojtyły 11	900,60	4,00	11 898,00	7 683,67	9 209,55	16 893,22	4,00
9	K.Wojtyły 13	1 949,50	3,30	7 120,48	838,08	15 801,51	16 639,59	3,80
10	K.Wojtyły 15	1 949,50	2,90	-519,61	-3 801,85	6 310,80	2 508,95	3,50
11	K.Wojtyły 17	905,00	3,60	6 507,56	4 982,53	8 745,41	13 727,94	4,00
12	K.Wojtyły 19	902,50	2,70	-19 366,01	-15 280,82	2 229,27	-13 051,55	3,50
13	K.Wojtyły 21	1 949,50	2,80	-5 746,89	-4 565,92	8 427,59	3 861,67	3,50
14	K.Wojtyły 23	1 512,00	2,80	-6 027,77	-2 579,19	6 722,91	4 143,72	3,50
15	Słowackiego 10a	661,20	4,00	9 037,46	3 977,09	7 148,24	11 125,33	4,00
16	Słowackiego 10b	1 201,15	3,30	5 952,21	2 707,57	9 622,98	12 330,55	3,80
	Razem	18 823,99		58 818,20	-1 077,56	128 648,47	127 570,91	

Jak widać w załączonej powyżej tabeli, zwyczajka opłat eksploatacyjnych była konieczna aby znacznie zmniejszyć niedobory, a w większości przypadków całkowicie je zlikwidować.

I Działalność Spółdzielni za 2025 r przedstawia się następująco:

Tabela nr 2 – Zatrudnienie i fundusz płac

	Zatrudnienie		Fundusz płac	Fundusz płac
	Plan etaty	Wykonanie etaty	Plan 2025 zł	Wykonanie 2025 zł
1. Zarząd i administracja	9	7,80	760 815,00 zł	750 339,31 zł
2. Sprzątaczk/konserwatorzy	7	7,65	623 647,00 zł	561 132,39 zł
Razem	16	15,45	1 384 462,00 zł	1 311 471,70 zł
3. Bezosobowy f. płac			153 892,00 zł	154 942,10 zł
Ogółem			1 538 354,00 zł	1 466 413,80 zł

II. Wynik działalności Spółdzielni za 2025 r.

Na rozliczenia międzyokresowe za 2025 rok przeniesiono kwotę **nadwyżki 225 242,57 zł.**

Kwota ta składa się z:

- nadwyżki na działalności eksploatacyjnej lokale mieszkalne oś. K. W. + 128 648,47zł
- nadwyżki na działalności eksploatacyjnej lokale mieszkalnych oś. Słow. + 225 329,56 zł
- niedoborów garaże związane z lokalami mieszk. oś. K. W. – 5 167,28 zł
- niedobór garaże związane z lokalami mieszk. oś. Słowackiego - 123 568,18 zł

Nadwyżkę z działalności gospodarczej Spółdzielni po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie **475 039,19 zł** pozostaje do decyzji WZCz o jej przeznaczeniu .

Propozycja Zarządu co do sposobu podziału zysku:

1. Osiedle Karola Wojtyły: 120.089,44 zł

- 1.1. Niedobór lokale użytkowe członkowskie – kwotę 83.682,20 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe tych lokali do rozliczenia w roku 2026.
- 1.2. Nadwyżkę z działalności gospodarczej os. Karola Wojtyły – kwotę 137.120,06 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.3. Nadwyżkę z pozostałych kosztów i przychodów, rozliczenie odpisu aktualizującego należności, odsetek od lokali mieszkalnych w kwocie 69.382,72 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.4. Nadwyżkę, pożytki z nieruchomości ul. K. Wojtyły 23– kwotę 36,76 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Karola Wojtyły do wspólnego korzystania.
- 1.5. Niedobór, garaże os. Karola Wojtyły nie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych – kwotę 2.767,90 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych boksów garażowych os. Karola Wojtyły do rozliczenia w 2026 r.

2. Osiedle Słowackiego: 207.811,03 zł

- 2.1. Nadwyżkę, pożytki z nieruchomości Kochanowskiego 17 – kwotę 2.319,29 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.2. Nadwyżkę ze stacji trafo nieruchomości Kochanowskiego 1, Kochanowskiego 15, Witosa 3, Witosa 10 w kwocie 7.774,92 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.3. Nadwyżkę z działalności gospodarczej os. Słowackiego – kwotę 49.894,92 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.4. Nadwyżkę z pozostałych kosztów i przychodów, rozliczenie odpisu aktualizującego należności, odsetek od lokali mieszkalnych w kwocie 159.279,91 zł przeznaczyć na fundusz remontowy osiedla Słowackiego do wspólnego korzystania.
- 2.5. Niedobór garaże os. Słowackiego nie służące zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych – kwotę 11.458,01 zł przenieść na rozliczenia międzyokresowe poszczególnych boksów garażowych os. Słowackiego do rozliczenia w 2026 r.

3. Fotowoltaika: 147.138,72 zł

Nadwyżkę, z tytułu dzierżawy dachów pod panele fotowoltaiczne w kwocie 147.138,72 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy - (np. na remonty dachów).

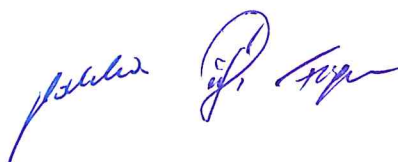


Tabela nr 3 – stan rozliczeń międzyokresowych GZM na dzień 31-12-2025 r. przedstawia się następująco:

L.p	Budynek	Wynik 2025r	Wynik narastająco z 2024 r	Nadwyżka bilans. 20xxzg z uch.	Wynik narastająco na 31.12.2025r	Wynik narastająco na 31.12.2025r z podziałem na:	
						Niedobór	Nadwyżka
1.	Spacerowa 3	8 685,51	-5 358,69		3 326,82		3 326,82
2.	Wyczółkowskiego 11	3 265,50	-2 505,74		759,76		759,76
3.	Wyczółkowskiego 13	7 943,24	-3 254,39		4 688,85		4 688,85
4.	Wyczółkowskiego 15	8 348,84	1 831,35		10 180,19		10 180,19
5.	K.Wojtyły 5	7 566,94	4 410,98		11 977,92		11 977,92
6.	K.Wojtyły 7	8 546,58	6 394,23		14 940,81		14 940,81
7.	K.Wojtyły 9	10 073,60	3 443,54		13 517,14		13 517,14
8.	K.Wojtyły 11	9 209,55	7 683,67		16 893,22		16 893,22
9.	K.Wojtyły 13	15 801,51	838,08		16 639,59		16 639,59
10.	K.Wojtyły 15	6 310,80	-3 801,85		2 508,95		2 508,95
11.	K.Wojtyły 17	8 745,41	4 982,53		13 727,94		13 727,94
12.	K.Wojtyły 19	2 229,27	-15 280,82		-13 051,55	-13 051,55	
13.	K.Wojtyły 21	8 427,59	-4 565,92		3 861,67		3 861,67
14.	K.Wojtyły 23	6 722,91	-2 579,19		4 143,72		4 143,72
15.	Słowackiego 10a	7 148,24	3 977,09		11 125,33		11 125,33
16.	Słowackiego 10b	9 622,98	2 707,57		12 330,55		12 330,55
	Razem os.KW	128 648,47	-1 077,56	0,00	127 570,91	-13 051,55	140 622,46
17.	Kochanowskiego 1	5 012,59	-588,69		4 423,90		4 423,90
18.	Kochanowskiego 3	11 083,65	5 424,17		16 507,82		16 507,82
19.	Kochanowskiego 5	13 090,63	1 028,76		14 119,39		14 119,39
20.	Kochanowskiego 7	7 532,68	3 704,39		11 237,07		11 237,07
21.	Kochanowskiego 9	4 510,73	-532,07		3 978,66		3 978,66
22.	Kochanowskiego 11	2 846,19	1 305,85		4 152,04		4 152,04
23.	Kochanowskiego 13	4 907,41	-1 001,32		3 906,09		3 906,09
24.	Kochanowskiego 15	9 662,97	2 307,60		11 970,57		11 970,57
25.	Kochanowskiego 17	5 551,83	-415,55		5 136,28		5 136,28
26.	Kochanowskiego 19	5 716,76	-2 884,33		2 832,43		2 832,43
27.	Kochanowskiego 23	3 296,12	-26 683,70		-23 387,58	-23 387,58	
28.	Witosa 1	8 921,86	-688,80		8 233,06		8 233,06
29.	Witosa 2	8 800,55	-4 229,03		4 571,52		4 571,52
30.	Witosa 3	6 542,15	-9 109,16		-2 567,01	-2 567,01	
31.	Witosa 4	13 155,75	-1 091,49		12 064,26		12 064,26
32.	Witosa 5	16 503,89	5 208,98		21 712,87		21 712,87
33.	Witosa 6	16 495,17	-3 455,67		13 039,50		13 039,50
34.	Witosa 7	8 135,94	-927,71		7 208,23		7 208,23
35.	Witosa 8	5 468,86	-4 037,65		1 431,21		1 431,21
36.	Witosa 9	8 758,78	2 092,94		10 851,72		10 851,72
37.	Witosa 10	5 954,13	-3 799,69		2 154,44		2 154,44
38.	Witosa 11	10 547,94	-5 766,66		4 781,28		4 781,28
39.	Witosa 12	6 242,18	1 791,82		8 034,00		8 034,00
40.	Witosa 14	11 482,17	4 207,67		15 689,84		15 689,84

41.	Witosa 16	5 335,96	-1 462,12		3 873,84		3 873,84
42.	Witosa 18	1 696,05	-4 066,04		-2 369,99	-2 369,99	
43.	Słowackiego 15a	8 186,42	-7 062,97		1 123,45		1 123,45
44.	Słowackiego 15b	9 890,20	4 995,48		14 885,68		14 885,68
	Razem os.Sł.	225 329,56	-45 734,99	0,00	179 594,57	-28 324,58	207 919,15
45.	Garaże Wycz boks 1	-1 890,50	5 007,06	116,98	3 233,54		3 233,54
46.	Garaże Wycz boks 2	-2 460,46	4 826,14	52,84	2 418,52		2 418,52
47.	Garaże Wycz boks 3	-1 318,66	4 386,65	139,43	3 207,42		3 207,42
48.	Garaże Wycz boks 4	739,18	-293,66	17,24	462,76		462,76
49.	Garaże nowe Wycz	2 496,28	10 536,62	126,92	13 159,82		13 159,82
50.	Garaże 19C - 19D	-2 733,12	-10 333,38	-2 915,35	-15 981,85	-15 981,85	
	Razem garaże KW	-5 167,28	14 129,43	-2 461,94	6 500,21	-15 981,85	22 482,06
51.	Garaże Koch 1-108	-60 199,17	128 702,23	812,13	69 315,19		69 315,19
52.	Garaże Koch 109-154	-34 583,48	9 105,55	-190,26	-25 668,19	-25 668,19	
53.	Garaże Koch 155-176	-11 746,08	20 374,46	114,86	8 743,24		8 743,24
54.	Garaże nowe 177-206	-17 039,45	27 832,28	136,23	10 929,06		10 929,06
	Razem garaże Sł	-123 568,18	186 014,52	872,96	63 319,30	-25 668,19	88 987,49
55.	Telewizja kablowa		-0,50	0,00	-0,50	-0,50	
56.	k.ekspl.l.uż.czl.KW		85 748,08	5 578,90	91 326,98		91 326,98
57.	k.ekspl.l.uż.czl.Sł		1 360,52	0,00	1 360,52		1 360,52
58.	co l.uż.czl.KW		3 088,65		3 088,65		3 088,65
	Razem poz.	0,00	90 196,75	5 578,90	95 775,65	-0,50	95 776,15
	OGÓŁEM	225 242,57	243 528,15	3 989,92	472 760,64	-83 026,67	555 787,31

Tabela nr 4. Średni koszt jednostkowe eksploatacji bez mediów.

osiedle:	PLAN	WYKONANIE
	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
oś. K. Wojtyły	3,53	3,30
oś. Słowackiego	3,31	2,93
garaże:	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
garaże oś. K. Wojtyły	1,41	1,29
garaże oś. Słowackiego	5,35	4,29
CO i CW:	stawka - plan zł/m2 pu	stawka - wykonanie zł/m2 pu
c.o. oś. K. Wojtyły	4,14	3,77
c.o. i c.w. oś. Kochan.	6,73	6,18
c.o. i c.w. oś. Witosa	5,95	5,52

III. Fundusz remontowy – termomodernizacyjny, wodomierze i ogólny

Tab. 5 - WYKAZ SALD FUNDUSZU TERMO na poszczególne nieruchomości na 31.12.2025r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
Spacerowa 3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyczółkowskiego 11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyczółkowskiego 13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Wyczółkowskiego 15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
K.Woityły 5	-69 174,29	21 734,48	4 794,56	-52 234,37	-52 234,37	0,00
K.Woityły 7	-94 823,36	26 338,20	7 171,16	-75 656,32	-75 656,32	0,00
K.Woityły 9	-108 377,68	28 123,74	7 888,91	-88 142,85	-88 142,85	0,00
K.Woityły 11	-89 237,79	20 787,12	8 517,28	-76 967,95	-76 967,95	0,00
K.Woityły 13	-47 553,80	43 098,00	3 396,76	-7 852,56	-7 852,56	0,00
K.Woityły 15	-49 226,08	46 902,42	3 492,26	-5 815,92	-5 815,92	0,00
K.Woityły 17	-89 834,76	21 596,40	6 978,53	-75 216,89	-75 216,89	0,00
K.Woityły 19	-94 386,56	21 660,00	7 203,90	-79 930,46	-79 930,46	0,00
K.Woityły 21	-59 268,25	45 997,23	4 451,54	-17 722,56	-17 722,56	0,00
K.Woityły 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Słowackiego 10a	-71 686,39	23 863,42	5 447,67	-53 270,64	-53 270,64	0,00
Słowackiego 10b	-68 121,57	24 450,96	6 213,41	-49 884,02	-49 884,02	0,00
- PZU	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- Modux	3 604,68	0,00	0,00	3 604,68	0,00	3 604,68
- GS Ryki	2 630,89	0,00	0,00	2 630,89	0,00	2 630,89
Kochanowskiego 1	-179 490,93	42 717,60	13 515,06	-150 288,39	-150 288,39	0,00
Kochanowskiego 3	-229 281,28	41 164,20	17 628,01	-205 745,09	-205 745,09	0,00
Kochanowskiego 5	-185 797,40	83 170,26	16 723,63	-119 350,77	-119 350,77	0,00
Kochanowskiego 7	-121 542,21	22 760,64	9 457,63	-108 239,20	-108 239,20	0,00
Kochanowskiego 9	-255 068,93	37 900,80	18 014,53	-235 182,66	-235 182,66	0,00
Kochanowskiego 11	-197 100,13	59 673,41	14 094,77	-151 521,49	-151 521,49	0,00
Kochanowskiego 13	-213 240,58	40 497,60	15 462,50	-188 205,48	-188 205,48	0,00
Kochanowskiego 15	-113 266,15	32 917,44	11 467,62	-91 816,33	-91 816,33	0,00
Kochanowskiego 17	-287 738,91	46 233,60	20 326,47	-261 831,78	-261 831,78	0,00
Kochanowskiego 19	-160 118,16	41 482,11	10 245,18	-128 881,23	-128 881,23	0,00
Kochanowskiego 23	-276 259,66	116 671,98	18 809,80	-178 397,48	-178 397,48	0,00
Witosa 1	-165 549,59	35 533,68	13 112,13	-143 128,04	-143 128,04	0,00
Witosa 2	-187 397,59	54 257,79	13 923,87	-147 063,67	-147 063,67	0,00
Witosa 3	-147 816,07	18 775,20	11 049,66	-140 090,53	-140 090,53	0,00
Witosa 4	-135 607,56	45 559,09	9 553,91	-99 602,38	-99 602,38	0,00
Witosa 5	-307 697,03	70 967,32	21 381,82	-258 111,53	-258 111,53	0,00
Witosa 6	-222 127,45	49 740,10	16 730,56	-189 117,91	-189 117,91	0,00
Witosa 7	-172 344,00	45 723,24	12 660,57	-139 281,33	-139 281,33	0,00
Witosa 8	-117 207,75	37 494,76	9 048,97	-88 761,96	-88 761,96	0,00
Witosa 9	-179 449,47	31 711,68	13 905,66	-161 643,45	-161 643,45	0,00
Witosa 10	-71 190,51	29 878,41	4 896,01	-46 208,11	-46 208,11	0,00
Witosa 11	-125 932,82	31 826,69	10 750,50	-104 856,63	-104 856,63	0,00
Witosa 12	-124 909,45	21 509,88	9 642,23	-113 041,80	-113 041,80	0,00

Witosa 14	-127 514,94	38 060,55	8 977,07	-98 431,46	-98 431,46	0,00
Witosa 16	-113 361,09	36 645,84	8 608,46	-85 323,71	-85 323,71	0,00
Witosa 18	-165 842,38	39 657,59	15 170,13	-141 354,92	-141 354,92	0,00
Słowackiego 15a	-138 037,94	24 098,88	10 618,28	-124 557,34	-124 557,34	0,00
Słowackiego 15b	-168 258,73	61 807,20	13 021,38	-119 472,91	-119 472,91	0,00
OGÓŁEM	-5 724 603,67	1 562 989,51	434 352,39	-4 595 966,55	-4 602 202,12	6 235,57

Tab. 6 - WYKAZ SALD FUNDUSZU - wodomierze na poszczególne nieruchomości na 31.12.2025r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
Spacerowa 3	0,00	927,80	3 573,42	-2 645,62	-2 645,62	0,00
Wyczółkowskiego 11	0,00	1 498,76	6 564,54	-5 065,78	-5 065,78	0,00
Wyczółkowskiego 13	0,00	2 031,99	7 395,48	-5 363,49	-5 363,49	0,00
Wyczółkowskiego 15	0,00	1 864,30	7 302,42	-5 438,12	-5 438,12	0,00
K.Wojtyły 5	0,00	3 178,48	7 513,68	-4 335,20	-4 335,20	0,00
K.Wojtyły 7	0,00	1 630,20	7 522,26	-5 892,06	-5 892,06	0,00
K.Wojtyły 9	0,00	1 716,00	7 766,28	-6 050,28	-6 050,28	0,00
K.Wojtyły 11	0,00	1 716,00	7 872,84	-6 156,84	-6 156,84	0,00
K.Wojtyły 13	0,00	3 356,70	9 043,68	-5 686,98	-5 686,98	0,00
K.Wojtyły 15	0,00	2 321,10	9 178,98	-6 857,88	-6 857,88	0,00
K.Wojtyły 17	0,00	1 544,40	7 183,68	-5 639,28	-5 639,28	0,00
K.Wojtyły 19	0,00	2 318,40	7 740,00	-5 421,60	-5 421,60	0,00
K.Wojtyły 21	0,00	2 958,12	9 393,96	-6 435,84	-6 435,84	0,00
K.Wojtyły 23	0,00	2 439,00	6 912,00	-4 473,00	-4 473,00	0,00
Słowackiego 10a	0,00	1 029,60	4 652,28	-3 622,68	-3 622,68	0,00
Słowackiego 10b	0,00	1 518,75	4 791,17	-3 272,42	-3 272,42	0,00
Kochanowskiego 1	-14 146,96	6 272,16	0,00	-7 874,80	-7 874,80	0,00
Kochanowskiego 3	-9 616,86	3 758,40	0,00	-5 858,46	-5 858,46	0,00
Kochanowskiego 5	-30 715,64	12 740,24	0,00	-17 975,40	-17 975,40	0,00
Kochanowskiego 7	-7 962,30	3 110,40	0,00	-4 851,90	-4 851,90	0,00
Kochanowskiego 9	-11 132,64	5 020,40	0,00	-6 112,24	-6 112,24	0,00
Kochanowskiego 11	-8 042,76	3 110,40	0,00	-4 932,36	-4 932,36	0,00
Kochanowskiego 13	-10 730,74	4 948,16	0,00	-5 782,58	-5 782,58	0,00
Kochanowskiego 15	-10 558,26	4 147,20	0,00	-6 411,06	-6 411,06	0,00
Kochanowskiego 17	-9 269,04	3 369,60	0,00	-5 899,44	-5 899,44	0,00
Kochanowskiego 19	-8 087,04	4 769,28	0,00	-3 317,76	-3 317,76	0,00
Kochanowskiego 23	-4 058,64	1 572,26	0,00	-2 486,38	-2 486,38	0,00
Witosa 1	-11 936,16	5 069,52	0,00	-6 866,64	-6 866,64	0,00
Witosa 2	-25 287,02	10 135,12	0,00	-15 151,90	-15 151,90	0,00
Witosa 3	-6 477,28	3 362,34	0,00	-3 114,94	-3 114,94	0,00
Witosa 4	-16 038,54	7 857,12	0,00	-8 181,42	-8 181,42	0,00
Witosa 5	-20 134,06	8 707,44	0,00	-11 426,62	-11 426,62	0,00
Witosa 6	-21 804,14	9 527,52	0,00	-12 276,62	-12 276,62	0,00
Witosa 7	-15 924,60	7 837,92	0,00	-8 086,68	-8 086,68	0,00
Witosa 8	-14 491,84	5 985,18	0,00	-8 506,66	-8 506,66	0,00
Witosa 9	-5 636,18	2 203,20	0,00	-3 432,98	-3 432,98	0,00
Witosa 10	-7 844,58	3 388,32	0,00	-4 456,26	-4 456,26	0,00
Witosa 11	-12 389,56	5 261,56	0,00	-7 128,00	-7 128,00	0,00

Witosa 12	-7 513,54	2 851,20	0,00	-4 662,34	-4 662,34	0,00
Witosa 14	-11 986,92	5 682,50	0,00	-6 304,42	-6 304,42	0,00
Witosa 16	-12 623,04	5 001,92	0,00	-7 621,12	-7 621,12	0,00
Witosa 18	-11 812,32	4 864,12	0,00	-6 948,20	-6 948,20	0,00
Słowackiego 15a	-6 760,84	3 593,60	0,00	-3 167,24	-3 167,24	0,00
Słowackiego 15b	-12 246,66	5 902,90	0,00	-6 343,76	-6 343,76	0,00
OGÓŁEM	-345 228,16	182 099,58	114 406,67	-277 535,25	-277 535,25	0,00

Tab. 7 - WYKAZ SALD FUNDUSZU OGÓLNEGO na poszczególne nieruchomości na 31.12.2025r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
Spacerowa 3	58 204,53	9 260,40	0,00	67 464,93	0,00	67 464,93
Wyczółkowskiego 11	138 916,70	12 314,52	92 381,89	58 849,33	0,00	58 849,33
Wyczółkowskiego 13	161 539,04	14 240,40	100 484,00	75 295,44	0,00	75 295,44
Wyczółkowskiego 15	165 707,84	14 480,28	100 484,00	79 704,12	0,00	79 704,12
K.Wołyty 5	497,77	0,00	0,00	497,77	0,00	497,77
K.Wołyty 7	514,76	0,00	0,00	514,76	0,00	514,76
K.Wołyty 9	483,34	0,00	0,00	483,34	0,00	483,34
K.Wołyty 11	497,77	0,00	0,00	497,77	0,00	497,77
K.Wołyty 13	-175,39	0,00	0,00	-175,39	-175,39	0,00
K.Wołyty 15	-126,50	0,00	0,00	-126,50	-126,50	0,00
K.Wołyty 17	500,19	0,00	0,00	500,19	0,00	500,19
K.Wołyty 19	496,43	0,00	0,00	496,43	0,00	496,43
K.Wołyty 21	-106,14	0,00	0,00	-106,14	-106,14	0,00
K.Wołyty 23	-380,60	0,00	0,00	-380,60	-380,60	0,00
Słowackiego 10a	360,00	0,00	0,00	360,00	0,00	360,00
Słowackiego 10b	640,52	0,00	0,00	640,52	0,00	640,52
- PZU	3 690,13	0,00	0,00	3 690,13	0,00	3 690,13
- Modux	67,02	0,00	0,00	67,02	0,00	67,02
- S-Inia kominiarzy/Mrocze	25,93	0,00	0,00	25,93	0,00	25,93
- GS Ryki	74,59	0,00	0,00	74,59	0,00	74,59
Kochanowskiego 1	5 058,25	0,00	0,00	5 058,25	0,00	5 058,25
Kochanowskiego 3	826,09	0,00	0,00	826,09	0,00	826,09
Kochanowskiego 5	11 168,16	0,00	0,00	11 168,16	0,00	11 168,16
Kochanowskiego 7	518,64	0,00	0,00	518,64	0,00	518,64
Kochanowskiego 9	17,84	0,00	0,00	17,84	0,00	17,84
Kochanowskiego 11	5,02	0,00	0,00	5,02	0,00	5,02
Kochanowskiego 13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kochanowskiego 15	4 579,64	0,00	0,00	4 579,64	0,00	4 579,64
Kochanowskiego 17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kochanowskiego 19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kochanowskiego 23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Witosa 1	6,80	0,00	0,00	6,80	0,00	6,80
Witosa 2	8 218,56	0,00	0,00	8 218,56	0,00	8 218,56
Witosa 3	2,70	0,00	0,00	2,70	0,00	2,70
Witosa 4	4 434,47	0,00	0,00	4 434,47	0,00	4 434,47

Witosa 5	20,28	0,00	0,00	20,28	0,00	20,28
Witosa 6	5 813,86	0,00	0,00	5 813,86	0,00	5 813,86
Witosa 7	6 116,15	0,00	0,00	6 116,15	0,00	6 116,15
Witosa 8	5 722,33	0,00	0,00	5 722,33	0,00	5 722,33
Witosa 9	3 166,76	0,00	0,00	3 166,76	0,00	3 166,76
Witosa 10	455,71	0,00	0,00	455,71	0,00	455,71
Witosa 11	854,10	0,00	0,00	854,10	0,00	854,10
Witosa 12	474,72	0,00	0,00	474,72	0,00	474,72
Witosa 14	4 093,17	0,00	0,00	4 093,17	0,00	4 093,17
Witosa 16	921,19	0,00	0,00	921,19	0,00	921,19
Witosa 18	4 121,60	0,00	0,00	4 121,60	0,00	4 121,60
Słowackiego 15a	5 657,14	0,00	0,00	5 657,14	0,00	5 657,14
Słowackiego 15b	9 035,71	0,00	0,00	9 035,71	0,00	9 035,71
OGÓŁEM	612 716,82	50 295,60	293 349,89	369 662,53	-788,63	370 451,16

Tab. 8 - WYKAZ SALD FUNDUSZU OGÓLNEGO na 31.12.2025r.

Nieruchomość	Stan na 01.01.2025	Zwiększenia	Zmniejszenia	Stan na 31.12.2025	Nadwyżka kosztów nad przychodami	Nadwyżka przychodów nad kosztami
	1	2	7	11	11	11
F.rem. pozostały os.KW	44 618,55	148 180,11	187 355,88	5 442,78	0,00	5 442,78
F.rem.pozostały os. Śl.	31 893,40	137 095,69	114 526,63	54 462,46	0,00	54 462,46
F.rem. dział społ kult Śl	833,37	0,00	0,00	833,37	0,00	833,37
RAZEM	77 345,32	285 275,80	301 882,51	60 738,61	0,00	60 738,61

IV. Kredyty zaciągnięte na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne na dzień 31.12.2025 r.

Ogółem stan kredytów zaciągniętych na docieplenie budynków wynosi (–) 4 857 334,37 zł.
w tym:

Os. Karola Wojtyły – 653 709,47 zł
Os. Kochanowskiego – 1 903 640,42 zł
Os. Witosa – 2 299 984,48 zł

V. Podsumowanie stanu finansowego spółdzielni na 31.12.2025 r.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na rozliczeniach międzyokresowych do rozliczenia w 2025 r : **+ 472 760,64 zł**

w tym:

- GZM lokale użytkowe czł. os. K. Wojtyły + 91 326,98 zł
- GZM lokale mieszkalne os. K. Wojtyły +127 570,91 zł
- GZM lokale użytkowe czł. os. Słowackiego + 1 360,52 zł
- GZM lokale mieszkalne os. Słowackiego +179 594,57 zł
- TV kablowa /niedobór/ - 0,50 zł

- CO lokale użytkowe czł. os. K. Wojtyły	+ 3 088,65 zł
- garaże os. K. Wojtyły	+ 6 500,21 zł
- garaże Słowackiego	+ 63 319,30 zł

Tab. 9 Nadwyżka z działalności gospodarczej w kwocie 475 039,19 zł zł pozostała do decyzji WZCz. w tym:

NADWYŻKA ZA 2025 R. OŚ. K. WOJTYŁY	120 089,44
- nadwyżka lokale użytk. czł. os. K. W.	-83 682,20
- nadwyżka z dział. gospodarczej os. K. W.	137 120,06
- pożytki z nieruchomości os. K. W.	36,76
- niedobór garaże nie związ. z mieszk. os. K. W.	- 2 767,90
- odsetki od lokat	35 642,45
- odsetki od lokali mieszkaniowych K. W.	10 151,19
- pozostałe koszty i przychody operacyjne (w tym odpis aktualizujący), dofinansow PFRON	23 589,08
NADWYŻKA ZA 2025 r. OŚ. SŁOWACKIEGO	207 811,03
- nadwyżka lokale użytk. czł. os. Słowackiego	-
- nadwyżka na działaln. gosp. os. Słowackiego	49 894,92
- pożytki z nieruchomości os. Słowackiego	2 319,29
- nadwyżka garaże nie związ. z mieszk. os. Słow.	-11 458,01
- odsetki od lokat	76 264,77
- odsetki od lokali mieszkalnych os. Słow.	21 366,70
- nadwyżka stacja trafo os. Słowackiego	7 774,92
- pozostałe koszty i przychody operacyjne (w tym odpis aktualizujący), służebność przesyłu, dofinansowanie PFRON	61 648,44
NADWYŻKA ZA 2025 r. – Fotowoltaika – dzierżawa dachów	147 138,72
- dzierżawa dachów – zapłacone w 2025	138 440,46
- odsetki zapłacone od zaległości	8 698,26

VI. Analiza stanu rozliczeń CO i CW za rok 2025.

Produkcja ciepła

W 2025 r. Spółdzielnia eksploatowała 3 kotłownie gazowe produkujące ciepło do centralnego ogrzewania na osiedlu K. Wojtyły, oraz centralnego ogrzewania i podgrzania wody na osiedlu Kochanowskiego i Witosa.



Tabela nr 10 Zużycie gazu w m3 w 2025r. w rozbiciu półrocznym

Zużycie gazu	m3	m3	m3
2025	K. Wojtyły	Kochanowskiego	Witosa
01.01.2025 - 30-06-2025	83 549,00	94 727,00	14 070,00
01-07-2025 - 31-12-2025	64 127,00	79 197,00	119108,00
suma	14 767,00	173 924,00	267 178 ,00

Tabela nr 11 zestawienie zużycia czynnika grzewczego w porównaniu dwóch lat

1. Kotłownia os. K. Wojtyły	2024	2025
Moc zainstalowana c.o.	1,54 MW	1,54 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	17 037,23 m2	17 037,23 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	5188,69 GJ	4991,55 GJ
zużycie gazu c.o.	124 898 m3	147 676 m3
2. Kotłownia os. Kochanowskiego	2024	2025
Moc zainstalowana	1,32 MW	1,32 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	11 612,29 m2	11 612,29 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	3351 GJ	3421GJ
zużycie gazu c.o. i c.w.	174 149 m3	173 924 m3
3. Kotłownia os. Witosa	2024	2025
Moc zainstalowana	1,98 MW	1,98 MW
Powierzchnia lokali ogrzewanych	20.536,78 m2	20.536,78 m2
Produkcja ciepła:		
c.o.	5196 GJ	5366 GJ
zużycie gazu c.o. i c.w.	275 607 m3	267 178 m3

Zużycie gazu w okresie ostatnich trzech lat przedstawia się następująco:

Rok 2023 – 605 176,00 m3

Rok 2024 – 574 654,00 m3

Rok 2025 – 588 778,00 m3

Koszt funkcjonowania kotłowni w poprzednim roku wzrósł w stosunku do lat ubiegłych na co miały wpływ, między innymi, wzrost cen gazu, wzrost kosztów stałych, awarie związane z koniecznością wymiany części zamiennych do kotłów, jak też obsługa serwisowa roczna, która wyniosła 40.786,85 zł brutto. Skutkowało to koniecznością zmiany opłat pobieranych zaliczek na c.o. i c.w. na os. Karola Wojtyły, os. Słowackiego i os. Witosa dla lokali

mieszkalnych **od dnia 1 lutego 2025r.**, na mocy uchwały Nr19/2024 Rady Nadzorczej z dnia 21.10.2024r., które kształtują się następująco:

Os. K. Wojtyły:

Centralne ogrzewanie:

opłata stała z 0,95 zł za m² na 1,30 zł za m² pow. użyt. lok.

opłata zmienna z 2,83 zł za m² na 2,98 zł za m² pow. użyt. lok.

Os. Kochanowskiego:

Centralne ogrzewanie:

opłata zmienna z 3,42 za 1m² na 3,62 za m² pow. użyt. lok.

Podgrzanie wody:

opłata zmienna z 20,81 zł za m³ na 27,80 zł za m³

Osiedle Witosza:

Centralne ogrzewanie:

opłata zmienna z 2,93 zł za m² na 3,13 zł za m² pow. użyt. lok

Podgrzanie wody:

opłata zmienna z 20,60 zł za m³ na 26,60 zł za m³

Wzrost wysokości zaliczek skutkował w 2025r. nadwyżką w rozliczeniu z mieszkańcami, co skutkowało lepszym wynikiem niż w roku poprzednim. Podwyżka wysokości zaliczek okazała się zasadna i wystarczająca aby pokryć niedobory z roku 2024 oraz niezbędne koszty w roku 2025.

VII. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zasoby spółdzielni:

- 44 budynki mieszkalne,
- 1 budynek administracyjno - usługowy,
- 1 pawilon handlowy przy ul. Słowackiego,
- 1 budynek użytkowy przy ul. Kochanowskiego 27
- 133 garaży na os. K. Wojtyły,
- 206 garaży na os. Słowackiego,
- 3 kotłownie gazowe,
- 2 budynki po kotłowniach węglowych.

Osiedla składają się z osiedla:

- **Karola Wojtyły** znajduje się 16 budynków mieszkalnych - 439 mieszkaniami,
- **Słowackiego** gdzie znajduje się 28 budynków mieszkalnych, w tym przy:
 - ul. Kochanowskiego 206 mieszkań,



- ul. Witosa 414 mieszkań.

Tabela nr 12 na dzień 31.12.2024 r. stan prawny lok. mieszkalnych przedstawia się następująco:

	Ilość lokali mieszkalnych	Powierzchnia lokalu m ²	Ilość lokali wyodrębnionych	Powierzchnia lokalu wyodrębnionych
Spacerowa 3	17	771,70	-	-
Wyczółkowskiego 11	31	1026,21	4	119,10
Wyczółkowskiego 13	36	1186,70	-	-
Wyczółkowskiego 15	36	1206,63	11	361,62
K. Wojtyły 5	20	900,60	10	435,96
K. Wojtyły 7	20	900,60	-	-
K. Wojtyły 9	20	900,60	2	104,40
K. Wojtyły 11	20	900,60	4	170,18
K. Wojtyły 13	45	1949,50	4	170,00
K. Wojtyły 15	45	1949,50	4	172,30
K. Wojtyły 17	20	905,00	3	124,00
K. Wojtyły 19	20	902,50	2	75,80
K. Wojtyły 21	45	1949,50	13	554,30
K. Wojtyły 23	32	1512,00	6	283,80
Słowackiego 10a	12	661,20	4	234,60
Słowackiego 10b	20	1201,15	3	193,24
Razem oś. K. Wojtyły	439	18 823,99	69	2996,20
Kochanowskiego 1	23	1312,60	7	391,4
Kochanowskiego 3	15	1039,50	-	-
Kochanowskiego 5	48	2923,20	14	850,60
Kochanowskiego 7	12	677,40	-	-
Kochanowskiego 9	16	789,60	1	62,10
Kochanowskiego 11	12	679,80	1	50,60
Kochanowskiego 13	18	1019,70	2	113,30
Kochanowskiego 15	16	857,20	6	318,80
Kochanowskiego 17	15	1032,00	5	344
Kochanowskiego 19	12	681,00	3	176,20

Kochanowskiego 23	20	1088,24	4	211,62
Razem oś. Kochanow.	207	12 129,34	44	2518,62
Witosa 1	24	1072,72	8	379,74
Witosa 2	48	2139,56	12	575,8
Witosa 3	12	549,55	4	193,86
Witosa 4	24	1155,00	6	283,27
Witosa 5	32	1530,88	9	416,46
Witosa 6	32	1540,00	6	264,94
Witosa 7	24	1148,16	7	320,78
Witosa 8	24	1072,72	8	326,54
Witosa 9	12	823,68	3	137,28
Witosa 10	12	551,09	4	220,73
Witosa 11	24	1072,72	8	366,44
Witosa 12	12	574,08	5	163,16
Witosa 14	24	1066,84	5	232,35
Witosa 16	24	1066,84	1	49,13
Witosa 18	24	1066,84	2	84,96
Słowackiego 15a	24	1485,60	7	455,40
Słowackiego 15b	39	2345,00	27	1611,60
Razem oś. Witosa	415	20 261,28	119	6082,44
Ogółem	1061	51 214,61	232	11 597,26

Na 31.12.2025r. w zasobach Spółdzielni pozostawało **10 mieszkań z lokatorskim prawem do lokalu, 817 mieszkań z własnościowym prawem do lokalu i 232 mieszkań z odrębną własnością.** W roku 2025 wyodrębniło się z zasobów Spółdzielni **3 mieszkania.** Z 345 garaży będących w zasobach Spółdzielni **56** właścicieli posiada odrębną własność. W 2025r. wyodrębniło się z zasobów Spółdzielni 27 garaży.

Za Zarząd

Ryki, dn. 12.03.2026 r.

PREZES ZARZĄDU

Benta Siedlecka

ZASTĘPCA PREZESA
ZARZĄDU

Jadwiga Adamiec

CZŁONEK ZARZĄDU

Paweł Figacz