

Sprawozdanie
Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Kaliszu
za 2025 r.

W 2025 r. Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- Marek Stempień - Prezes Zarządu,
- Tomasz Kasprzak - Zastępca Prezesa Zarządu do 14.04.2025 r.
- Krystyna Panwic - Zastępca Prezesa Zarządu od 16.04.2025 r. – 30.09.2025 r.
- Anna Durlej - Zastępca Prezesa Zarządu od 01.10.2025 r.

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, reprezentował ją na zewnątrz. Realizował podstawowe cele i zadania wynikające z postanowień Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, a także obowiązującego Statutu. Realizując cele i zadania stojące przed Spółdzielnią, Zarząd kierował się założeniami planu finansowo – gospodarczego, przepisami prawa stanowionymi przez państwowe i samorządowe organy władzy oraz uchwałami Rady Nadzorczej.

W 2025 r. Zarząd odbył 39 posiedzeń.

Zagadnieniami rozpatrywanymi przez Zarząd były:

- realizacja zapisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie podejmowania uchwał w sprawie wyodrębniania własności lokali,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe,
- kontynuacja prac nad uregulowaniem stanu prawnego gruntów,
- analiza i ocena wyników finansowo – gospodarczych,
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- gospodarka lokalami użytkowymi,
- sprawy dotyczące remontów i modernizacji zasobów Spółdzielni,
- nadzór nad działalnością administracji Spółdzielni,
- bieżące sprawy członków,
- współpraca z Radą Osiedla „Czaszki”.

Sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zrzesza 1.757 członków.

W okresie od dnia 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Spółdzielnia zawarła 13 umów o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Spółdzielnia w tym okresie ustanowiła notarialnie dla 6-ciu lokali prawa odrębnej własności (mieszkania o statusie własnościowego prawa do lokalu).

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 913 mieszkań o statusie własnościowego prawa,
- 172 mieszkania o statusie lokatorskiego prawa, w tym 148 mieszkań w Spółdzielczym Domu Kombatanta i Emeryta i 3 mieszkania na warunkach najmu,
- 631 mieszkań o statusie prawa odrębnej własności.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Ogólny stan zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wynosi 87.436 m² w tym:

- 50.003 m² lokale mieszkalne o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa oraz najmu,
- 32.920 m² mieszkania o statusie odrębnej własności lokalu,
- 4.513 m² lokale użytkowe (47 lokali będących w najmie, 7 własnościowych i 1 o statusie odrębnej własności).

Na ten stan składały się:

- 43 budynki mieszkalne z 1.716 mieszkaniami,
- 1 budynek z lokalem użytkowym.

Zasoby Spółdzielni są bardzo zróżnicowane, tak pod względem wieku, jak i wyposażenia technicznego.

Spółdzielnia zarządza:

- 43 budynkami z 1.716 mieszkaniami z c.o. i c.w.

Ilość mieszkań wyposażonych w liczniki c.o.	-	16
Ilość mieszkań wyposażonych w podzielniki kosztów c.o.	-	1.700
Ilość mieszkań wyposażonych w wodomierze na zimną wodę (wszystkie)	-	1.716
Ilość mieszkań wyposażonych w wodomierze na ciepłą wodę	-	1.712

Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Gospodarka finansowa Spółdzielni w 2025 r. oparta była na zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planie rocznym. Plan ten zakładał równowagę finansową tzn. zrównanie dochodów z opłat od użytkowników lokali mieszkalnych i najemców lokali użytkowych z poniesionymi kosztami eksploatacji własnych zasobów mieszkaniowych.

Przeciętne zatrudnienie w 2025 r. wynosiło 24,1 etatu z tego pracownicy na stanowiskach robotniczych 11,8 etatów i na stanowiskach nierobotniczych 12,7 etatu.

Osobowy fundusz płac wyniósł 2.008.488,- zł. Średnia płaca na jednego zatrudnionego z nagrodami jubileuszowymi wyniosła 6.939,- zł brutto, a bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych 6.541,-zł brutto.

W 2025 r. wypłacono pracownikom 5 nagród jubileuszowych i 1 odprawę emerytalną.

Minimalne wynagrodzenie za pracę od I/2025 r. wynosiło 4.666,- zł (w 2024 r. od I-VI 4.242,- zł, a od VII- XII 4.300,- zł). Wzrost minimalnego wynagrodzenia Spółdzielnia była zobowiązana uwzględnić przy ustalaniu wynagrodzeń pracowników. Średnie krajowe wynagrodzenie miesięczne w sektorze przedsiębiorstw zatrudniających przynajmniej 9 osób wynosiło w 2025 r. 8.935,- zł brutto (w 2024 r. 8266,- zł brutto).

Ogółem poniesione przez Spółdzielnię koszty i przychody wynikają z rachunku zysków i strat, który Spółdzielnia sporządza wg wariantu porównawczego.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2025 r. wyniosły 13.585.260,- zł, przychody 13.399.185,- zł, a wynik finansowy netto 412.369,96 zł.

Na wynik działalności Spółdzielni składa się:

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, w tym:

- eksploatacja i utrzymanie nieruchomości,
- eksploatacja dźwigów,
- centralne ogrzewanie i ciepła woda,
- działalność grupy konserwacyjno- remontowej.

2. Wynik na pozostałej działalności finansowej i operacyjnej zwolnionej z opodatkowania.

3. Wynik na pozostałej działalności opodatkowanej.

Ad.1. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się: amortyzacja środków trwałych, zużycie materiałów, energia elektryczna, woda i kanalizacja, wywóz śmieci, obce i własne usługi konserwacyjne, przeglądy techniczne, płace, składki ZUS, świadczenia dla pracowników, podatek od nieruchomości, odpisy na remonty, usługi bankowe, wieczyste użytkowanie, ubezpieczenie majątku, utrzymanie biura, centralne ogrzewanie, ciepła woda, utrzymanie dźwigów. Koszty te w 2025 r. wyniosły 12.717.943,- zł.

Na przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się naliczone opłaty za używanie lokali mieszkalnych, które wyniosły 12.000.218,- zł. Nadwyżka przychodów na c.o. na dzień 31.12.2025 r. w kwocie 1.363.041,- zł została przeniesiona do rozliczenia z użytkownikami lokali.

Spółdzielnia rozlicza koszty i przychody na poszczególne nieruchomości, w związku z tym na jednych nieruchomościach występuje wynik dodatni, a na innych ujemny:

- dodatni wynik na nieruchomościach	-	(+) 369.778,- zł
- ujemny wynik na nieruchomościach	-	(-) 449.730,- zł
Ogółem wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniósł		(-) 79.952,- zł

Ad.2. Na koszty pozostałej działalności finansowej i operacyjnej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, składają się koszty aktualizacji należności, co do których istnieje prawdopodobieństwo nieściągalności i koszty sądowe dotyczące dochodzonych należności od użytkowników lokali mieszkalnych, które w 2025 r. wyniosły 28.601,- zł. Przychody z tej działalności w kwocie 58.732,- zł stanowią odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat za lokale mieszkalne, zwrot kosztów sądowych od użytkowników lokali mieszkalnych. Wynik na tej działalności na 31.12.2025 r. wynosi (+) 30.131- zł.

Ad.3. Koszty pozostałej działalności opodatkowanej wyniosły 838.716,- zł, a przychody 1.339.673,- zł. Wynik stanowi kwotę (+) 500.957,- zł. Na koszty tej działalności składa się eksploatacja lokali użytkowych, koszty sądowe dotyczące lokali użytkowych, pozostała sprzedaż. Przychody to głównie naliczone opłaty na lokale użytkowe, odsetki od środków na rachunkach bankowych, zwrot kosztów sądowych związanych z lokalami użytkowymi.

Wynik na działalności opodatkowanej i pozostałej działalności finansowej i operacyjnej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (zwolnionej z podatku) w kwocie 412.369,96 zł, stanowi nadwyżkę bilansową i prezentowany jest w rachunku zysków oraz w pasywach bilansu jako zysk netto.

Nadwyżka bilansowa netto na poszczególnych nieruchomościach (pożytki z nieruchomości) w kwocie 43.663,51 zł rozliczana jest zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - na zwiększenie przychodów z działalności eksploatacyjnej tych nieruchomości w 2026 r.

Pozostała nadwyżka bilansowa netto w kwocie 368.706,45 zł podlega podziałowi zgodnie ze statutem Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zarząd proponuje aby nadwyżka została przeznaczona na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2026 r. wszystkich nieruchomości.

Na prowadzenie gospodarki w zakresie eksploatacji i remontów wpływ miało zadłużenie użytkowników lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zadłużenie to na 31.12.2025 r. wynosiło 481.945,- zł, co stanowi 3,28 % rocznych naliczeń, w tym:

na lokalach mieszkalnych	383.522,- zł,
na lokalach użytkowych	98.423,- zł,

Na koniec 2024 r. zaległości wynosiły 408.047,- zł (3,04%). Spółdzielnia prowadzi wiele działań windykacyjnych, jak: wezwania do zapłaty, prowadzenie indywidualnych rozmów z dłużnikami na temat spłaty zadłużenia, w wyniku których zawarto ugody o ratalnej spłacie zadłużenia, prowadzenie postępowań sądowych i komorniczych do egzekucji z własnościowego prawa włącznie.

Największym problemem są dłużnicy, którzy w ogóle nie regulują swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i nie reagują na kierowaną do nich korespondencję. Coraz większym problemem są zadłużone lokale o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności, których użytkownicy zaciągnęli w banku kredyt hipoteczny. W przypadku licytacji komorniczej banki mają

pierwszeństwo w podziale uzyskanej ze sprzedaży kwoty. Problem stanowią również zaległości na mieszkaniach o nieuregulowanym stanie prawnym (nie zgłosili się spadkobiercy) – Spółdzielnia podejmuje działania prawne w celu ustalenia spadkobierców.

Struktura zaległości na lokalach mieszkalnych w poszczególnych okresach czasowych przedstawia się następująco:

do 3 miesięcy	272.079,- zł,	71%
od 3-8 miesięcy	30.668,- zł,	8%
od 9-19 miesięcy	15.627,- zł,	4%
od 20 miesięcy i więcej	65.148,- zł.	17%

Bilans Spółdzielni na 31.12.2025 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 23.543.653,- zł. Majątek Spółdzielni finansowany jest funduszami własnymi (fundusz wkładów i zasobowy) oraz zobowiązaniami. Majątek trwały stanowi 65%, a majątek obrotowy 35%. W majątku obrotowym środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych stanowią kwotę 7.121.572,- zł.

W pasywach fundusze własne Spółdzielni stanowią 71%, a zobowiązania 29%. Spółdzielnia nie grozi upadłość. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia terminowo reguluje swoje zobowiązania.

Z gospodarką zasobami mieszkaniowymi związany jest fundusz remontowy, tworzony z odpisów w ciężar kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych.

Na 01.01.2025 r. stan funduszu remontowego wynosił: 2.333.358,- zł.

Z tytułu wykonanych w 2025 r. robót remontowych poniesiono koszty w kwocie 1.351.067,-zł, (załącznik nr 1 do sprawozdania).

Stan funduszu remontowego na 31.12.2025 r.: 2.2190.548,- zł.

Spółdzielnia w 2025 r. nie tworzyła odpisów na fundusz remontowy lokali użytkowych w najmie. Remonty dotyczące lokali użytkowych obciążają bezpośrednio koszty eksploatacji tych lokali.

Spółdzielnia zainicjowała zgłoszenie do Budżetu Obywatelskiego wykonanie monitoringu punktu składowania odpadów komunalnych celu zabezpieczenia przed nielegalnym podrzutem odpadów przy ul. Ułańskiej 9, oraz remontu i modernizacji dojazdu do garaży przy ul. Ułańskiej 9 i Ułańskiej 7. Projekty nie uzyskały jednak wystarczającej liczby głosów w głosowaniu mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni stara się w miarę posiadanych środków na funduszu remontowym poprawiać stan techniczny budynków, co służy polepszeniu ich standardu i powoduje większy komfort zamieszkiwania w tych budynkach. Zwłaszcza odnawianie klatek schodowych, które jest realizowane stopniowo wg harmonogramu, spotyka się z pozytywnym przyjęciem przez użytkowników lokali. Remonty dróg i chodników zapewniają większe bezpieczeństwo mieszkańcom i sprawiają, że otoczenie budynków staje się bardziej estetyczne. Wraz z pracami malarskimi

realizowana jest wymiana oświetlenia klatek schodowych oraz wymiana instalacji elektrycznych, tzw. WLZ, co umożliwi montaż urządzeń elektrycznych trójfazowych np.: płyt indukcyjnych bez ingerencji w wyremontowane klatki schodowe.

W 2025r.. dokonano wymiany dwóch dźwigów w budynku przy ul. Cegielnianej 6. W ramach zadania wymieniono elementy maszynowni, drzwi wejściowe do kabin liny oraz pozostałe elementy techniczne (sterowanie, kasety wezwań, ograniczniki prędkości, przeciwwag, prowadnic itd.). Kabiny wymieniono na nowe z drzwiami automatycznymi rozsuwanymi oraz panelami posiadającymi znakowanie w języku Braille'a.

Wymiana kabin umożliwiła bezpieczne korzystanie z dźwigów przez osoby z niepełnosprawnościami bez pomocy osób trzecich.

W celu ograniczenia awarii a tym samym strat i kosztów z tym związanych, kontynuowano wymianę poziomych instalacji wody zimnej, ciepłej wody użytkowej i cyrkulacji wraz z wymianą zaworów odcinających pionów oraz wymianą zaworów regulacyjnych c.w.u, w piwnicach budynków będących w zasobie Spółdzielni.

W celu ograniczenia strat ciepła związanych z nieuszczelnnością stolarki dokonano wymiany stolarki okiennej w piwnicach w budynkach będących w zasobie Spółdzielni.

W sprawie nieuregulowanego gruntu pod budynkiem Ułańska 9 Spółdzielnia kontynuowała czynności związane ze skierowaniem sprawy do sądu celem zasiedzenia wyżej wymienionego gruntu. Pozostałe grunty mają uregulowany stan prawny.

2025 rok przyniósł znaczny wzrost kosztów cen materiałów, energii oraz usług, powodowany inflacją i wzrostem płacy minimalnej, co przekłada się na wzrost opłat za używanie lokali.

Kalisz, dnia 30.03.2026 r.

ZASTĘPCA PREZESA
Anna Durlej

PREZES ZARZĄDU
Marek Stempień

Załącznik nr 1

Remonty wykonane na 31-12-2025

Roboty dekarские - remonty dachów		4 639,32 zł	
-Legionów 16	4 639,32 zł		wymiana wyłazu
Roboty malarskie		64 070,76 zł	
- Zacisze 3	63 638,76 zł		(dot.22 poz.plan remontów 2025)
-Cegielniana 6	432,00 zł		
Wymiana stolarki okiwno-drzwiowej		142 842,63 zł	
-Staszica 50	2 066,24 zł		
-Pułaskiego 11	9 141,47 zł		
-Asnyka 19	19 186,54 zł	w tym 18.581,63 zł.	(dot.10 poz.plan remontów 2025)
-Cegielniana 6	5 374,18 zł		
-Ułańska 2-4, Zacisze 6-12	9 683,96 zł		
-Asnyk 37	1 940,79 zł		
-Legionów 16	25 308,70 zł	w tym 24.134,78 zł.	(dot.13 poz.plan remontów 2025)
-Asnyka 12	9 295,02 zł		
-Czaszkowska 7	4 808,64 zł		
-Czaszkowska 8	11 487,84 zł		(dot.14 poz.plan remontów 2025)
-Krucza 4	1 173,92 zł		
-Legionów 13	1 467,74 zł		
-N.Świat 16a	2 877,66 zł		
-Ułańska 9	7 192,92 zł		
-Asnyka 17	25 939,74 zł	w tym 16.564,97 zł.	(dot.9 poz.plan remontów 2025)
-Asnyka 42	243,01 zł		
-Cegielniana 2	1 297,21 zł		
-Staszica 47	4 357,05 zł		
Remonty dróg i chodników		60 380,96 zł	
- Asnyka 19	21 770,75 zł		
- Ułańska 9	2 482,00 zł		
-Cegielniana 5	9 033,01 zł		
-Asnyka 35,37	5 104,70 zł		
-Asnyka 44, Ostrowska 39	937,15 zł		
-Asnyka 44a	530,84 zł		
-Legionów 24-26	2 337,04 zł		
-Ułańska 2-4, Zacisze 6-12	18 185,47 zł		
Roboty instalacyjne / awarie		4 258,60 zł	
-Cegielniana 6	wymiana WLZ C.6/30	2 532,60 zł	
-Asnyka 19	montaż rozdzielni elektr.	700,00 zł	
-Cegielniana 1a	wymiana oprawy oświetlenia	1 026,00 zł	
Roboty instalacyjne c.o.		2 592,00 zł	
- Legionów 16	2 592,00 zł		
Przerób grupy remontowej		191 089,74 zł	
- Robocizna konserwatorów LM	107 985,56 zł		
robocizna LU	833,05 zł		108 818,61 zł
- Materiały (zlecenie) LM	82 059,67 zł		
materiały LU	211,46 zł		82 271,13 zł
Różne roboty remontowe wynikające z bieżących potrzeb		870 358,98 zł	
roboty instal.kanaliz.sanitarn.	215 100,00 zł		
- Legionów 24-26	46 734,57 zł		(dot.23 poz.plan remontów 2025)
- Asnyka 42	36 208,26 zł		(dot.2 poz.plan remontów 2025)
- Zacisze 1	8 532,00 zł		wymiana pionu wod.kan.
- Asnyka 12	612,54 zł		wymiana zaworu, czyszczenie instal.
- Ostrowska 39	362,55 zł		wymiana zaworu, czyszczenie instal.
- Asnyka 45	27 320,78 zł		(dot.3 poz.plan remontów 2025)
- Cegielniana 1a	59 140,16 zł		(dot.4 poz.plan remontów 2025)
- Nowy Świat 16	1 150,00 zł		wymiana pionu wod.kan.
-Czaszkowska 7	20 435,10 zł		(dot.5 poz.plan remontów 2025)
-Cegielniana 2	1 620,00 zł		wymiana pionu cw i zw
-Cegielniana 6	12 852,00 zł		remont instalacji wod.kan.
-Zacisze 1,3	132,04 zł		poz.naprawy
wymiana wodomierzy/ciepłomierzy (A.42)	228 723,60 zł		w tym ciepłomierze 5.670 zł.,
montaż wind C.6	307 221,60 zł		
inne roboty finansowane z funduszu remontowego		93 062,67 zł	
m.in. A.12	7 995,00 zł		opracownie audytu energet.(dot.docieplenia)
Lip.18-22	7 995,00 zł		opracownie audytu energet.(dot.docieplenia)
Legionów 13	1 792,80 zł		docieplenia
Asnyka 42	5 022,00 zł		ust.elektryczna

Cegielniana 6
 Cegielniana 6
 Górnośląska 40
 Legionów 24-26
 Zacisze 6-12
 napr.domofonów
 napr.elekt.

7 633,58 zł naprawa elewacji, obróbki blacharskie
 13 919,05 zł remont płyty balkonu C.6/55
 16 569,00 zł remont płyty balkonu G.40/10,11
 8 875,18 zł remont balkonu L.24-16/19
 23 261,06 zł remont balkonów
 16 342,27 zł
 9 908,84 zł

Razem Im. **1 339 188,48 zł**

Garáže **10 727,72 zł**
 Usługi -Asnyka 42 10 727,72 zł malowanie hali garażowej

Lokale użytkowe **1 150,83 zł**
 Usługi - Asnyka 44a 106,32 zł
 -Lipowa 18-22
 + roboty wykonane przez konserwatorów 1 044,51 zł

Razem Im. +garaże+ luź.wł. **1 351 067,03 zł**

F-sz remontowy Spółdzielni

Ogółem **1 351 067,03 zł**