



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„ODRA”
W POLICACH**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
SM „ODRA” W POLICACH**

**za okres sprawozdawczy
01.01.2025 r. - 31.12.2025 r.**

Police, dnia 31 marca 2026 r.

SPIS TREŚCI

Dział I	Sprawy Organizacyjne.....	3
Dział II	Informacje ogólne.....	4
Dział III	Sprawy członkowska-mieszaniowe.....	6
Dział IV	Roszczenia sporne.....	7
Dział V	Działalność Inwestycyjna.....	7
Rozdział 1	Inwestycje zrealizowane oraz w toku realizacji	7
Rozdział 2	Inwestycje przygotowywane do realizacji	8
Dział VI	Działalność techniczno-administracyjna.....	8
Rozdział 1	Informacje ogólne.....	8
Rozdział 2	Realizacja prac remontowych	9
Rozdział 3	Pomiary instalacji elektrycznej.....	15
Rozdział 4	Prace konserwacyjne	15
Rozdział 5	Konserwacja domofonów.....	15
Rozdział 6	Konserwacja urządzeń dźwigowych.....	15
Rozdział 7	Usługi kominiarskie.....	15
Rozdział 8	Przegląd szczelności instalacji gazowej.....	16
Rozdział 9	Administrowanie zasobami mieszkaniowymi.....	16
Rozdział 10	Administrowanie lokalami użytkowymi i wdzierżawionymi gruntami.....	17
Dział VII	Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni.....	19
Rozdział 1	Analiza finansowa na podstawie bilansu.....	19
Rozdział 2	Analiza finansowa na podstawie rachunku zysków i strat	22
Rozdział 3	Zatrudnienie i fundusz wynagrodzeń	31
Rozdział 4	Fundusz remontowy spółdzielni	32
Rozdział 5	Czynniki ryzyka i opis zagrożeń	33

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ODRA” w Policach decyzją Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 01.10.2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000133018.

Siedzibą Spółdzielni jest miasto Police, zakres terytorialny obejmuje województwo zachodniopomorskie.

Czas trwania Spółdzielni jest nieograniczony.

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób fizycznych i prawnych o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
- wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
- zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
- budowa lokali mieszkalnych i użytkowych,
- inna działalność gospodarcza.

Działalność Zarządu:

W 2025 r. Zarząd Spółdzielni działał w niezmiennym składzie, tj.:

- Lidia Walczak - Prezes Zarządu,
- Tomasz Cindziras - Zastępca Prezesa Zarządu,
- Stanisław Nazar - Członek Zarządu.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 51 protokołowanych posiedzeń, podejmując 59 uchwał. Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i jej komisjach. W sprawach o podstawowym znaczeniu dla bieżącej działalności Spółdzielni Zarząd działał kolegialnie podejmując postanowienia w drodze uchwał, decyzji lub zarządzeń.

Zadania i funkcje Zarządu realizowane były przez poszczególnych jego członków w ramach podziału pracy ustalonego w Regulaminie Zarządu uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Zarząd koncentrował się w swojej bieżącej pracy na najważniejszych zadaniach organizacyjno-gospodarczych, a zwłaszcza na:

- realizacji założeń objętych planami gospodarczo-finansowymi,
- prawidłowej eksploatacji, remontach i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko-mieszkaniowych,
- gospodarce lokalami użytkowymi i dzierżawami gruntów,
- rozpatrywaniu skarg i wniosków,
- gospodarce finansowej Spółdzielni,

- realizacji planu inwestycyjnego,
- przygotowaniu i realizacji planu remontów,
- windykacji zaległości,
- przygotowaniu i przeprowadzeniu głosowania nad uchwałami przez Członków Walnego Zgromadzenia.

W dniach 17 lutego, 18 lutego i 19 lutego 2025 r. Zarząd zorganizował spotkania z mieszkańcami, podczas których omówiono ogólną sytuację Spółdzielni oraz przedstawiono propozycję prac remontowych ujętych w planie remontów na rok 2025.

Uchwałą nr 15/2025 z dnia 10 kwietnia 2025 r. Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków. Odbyło się ono w dniach: 3 czerwca, 4 czerwca i 5 czerwca 2025 r., i podjęło następujące uchwały:

- uchwała nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2024
- uchwała nr 2/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2024
- uchwała nr 3/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu
- uchwała nr 4/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu za 2024 r.
- uchwała nr 5/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu za 2024r.
- uchwała nr 6/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu za 2024 r.
- uchwała nr 7/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r.
- uchwała nr 8/2025 w sprawie przyjęcia programu inwestycji dotyczącej modernizacji budynku administracyjnego SM „Odra” położonego w Policach przy ul. Piaskowej 101.
- uchwała nr 9/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań Spółdzielni na 2025 r.
- uchwała nr 10/2025 w sprawie zmiany uchwały nr 7/2028 Zebrania Przedstawicieli Członków SM „Odra” w Policach z dnia 30.05.2008 r. dotyczącej ustalenia wysokości diet (wynagrodzeń) dla członków Rady Nadzorczej SM „Odra” w Policach.

Spółdzielnia od 2011 r. zarządza Wspólnotą Mieszkaniową, składającą się z dwóch budynków przy ul. Pułaskiego 2 – 10 (47 mieszkań), co generuje dodatkowe przychody dla Spółdzielni.

Całokształt pracy Zarządu obrazują sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni, przedstawione poniżej.

II. INFORMACJE OGÓLNE

Na Spółdzielni, jako Zarządcy spoczywa obowiązek, nałożony przez prawo budowlane oraz przepisy o eksploatacji innych urządzeń zlokalizowanych na terenie poszczególnych nieruchomości, utrzymania w należyтым stanie technicznym i eksploatacyjnym budynków, zwłaszcza w zakresie obejmującym zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom. Z tego tytułu są wykonywane okresowe przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych, odgromowych itp. oraz roboty konserwacyjne, remontowe i modernizacyjne, które mają wpływ na stan techniczny budynków i zapobiegają ich degradacji.

Zarząd prowadzi konsekwentną planową politykę remontową i konserwacyjną. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są przeglądy pięcioletnie i roczne wszystkich budynków i budowli. Istniejące w tym zakresie potrzeby, podobnie jak i w latach wcześniejszych są bardzo duże. Niestety, barierą ograniczającą zakres planowanych remontów tylko do zadań najpilniejszych jest wysokość funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

Po podjęciu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni uchwały nr 8/2025 w sprawie przyjęcia programu inwestycji dotyczącej modernizacji budynku administracyjnego SM „Odra” położonego w Policach przy ul. Piaskowej 101, Zarząd wystąpił do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie grantu. Ze względu na ograniczone środki w projekcie wniosek nie został rozpatrzony. Kolejnym etapem działań Zarządu w celu realizacji podjętej uchwały przez Walne Zgromadzenie było ogłoszenie konkursu ofert na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej termomodernizacji budynku. W konkursie wyłoniono wykonawcę – KOD-A Pracownia Twórcza Sp. z o.o. z siedzibą w Pilchowie, która za cenę 54.120,00 zł brutto wykonała opracowanie. Dalsze działania są zaplanowane na rok 2026.

Zarząd podjął również działania zmierzające do uzyskania grantu OZE w programie TERMO w ramach działania B1.1.2 z programu KPO, którego środki miały współfinansować zakup i montaż instalacji fotowoltaicznej off-grid o mocy 108kW wraz z buforami ciepła na potrzeby podgrzewu wody użytkowej w budynkach mieszkalnych przy ul. Wyszyńskiego 42-50 i 52-60. W wyniku działań Zarządu grant został przyznany i rozpoczęto pierwszy etap polegający na przygotowaniu dachów pod instalację. Kolejne działania Zarząd zaplanował na rok 2026.

Od ponad dekady rozliczanie kosztów ogrzewania odbywa się według powierzchni lokalu (zmiana systemu rozliczania nastąpiła na wniosek większości mieszkańców poszczególnych nieruchomości). Tylko 1 węzeł cieplny rozliczany jest poprzez podzielniki.

Spółdzielnia nie posiada własnych służb remontowo-konserwacyjnych i dlatego wszystkie prace wykonywane są przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawiera umowy. Na roboty konserwacyjne związane z bieżącą eksploatacją zasobów są zawarte umowy stałe na ich wykonywanie np. obsługa pogotowia lokatorskiego, usługi deratyzacji, obsługa domofonów itp. Natomiast remonty budynków wykonywane są zgodnie zatwierdzonym planem remontów. Na roboty te zawierane są umowy w ramach przeprowadzonych przetargów, konkursu ofert lub zamówień z wolnej ręki.

Spółdzielnia pobiera opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych zgodnie z postanowieniami „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach. Opłaty regulowane są w systemie miesięcznym i dzielą się na opłaty zależne i niezależne od Spółdzielni.

Zaległości w regulowaniu należności wobec Spółdzielni stanowią 8,2% miesięcznego wymiaru opłat. Zadłużenie przekraczające dwa miesiące występuje w 36 lokalach, przy czym w 21 z nich zaległości nie przekraczają sześciu miesięcy. Oznacza to, że w przeważającej części mamy do czynienia z zadłużeniem o charakterze krótkoterminowym.

W celu ograniczenia poziomu zaległości Spółdzielnia podejmuje działania windykacyjne, obejmujące w szczególności:

- systematyczną analizę wnoszonych opłat,
- rozkładanie zaległości na raty – w uzasadnionych przypadkach,
- prowadzenie rozmów z osobami zalegającymi z opłatami za lokale, w tym wizyty w miejscu zamieszkania,
- kierowanie monitów oraz wezwań do zapłaty,

- prowadzenie kampanii informacyjnej wśród członków dotyczącej możliwości i warunków uzyskania wsparcia z Centrum Usług Społecznych, w tym dodatku mieszkaniowego,
- wspólne z dłużnikami poszukiwanie realnych sposobów spłaty zobowiązań.

Kierowanie spraw przez Spółdzielnię na drogę postępowania sądowego jest ostatecznością i stosowane jest w sytuacji wyczerpania wszelkich dostępnych środków zmierzających do polubownego odzyskania wierzytelności.

Istotną pomoc dla rodzin o niskich dochodach w realizowaniu zobowiązań z tytułu opłat mieszkaniowych mają dodatki mieszkaniowe przyznawane przez Urząd Miasta na podstawie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o dodatkach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2023 poz. 1335).

W 2025 roku z dodatku mieszkaniowego z organu gminnego korzystało miesięcznie średnio 69 osób zamieszkałych w budynkach Spółdzielni, co stanowiło 2,16 % ogólnej liczby lokali mieszkalnych. Łączna kwota dodatków mieszkaniowych wyniosła 319.289,82 zł, co stanowiło 0,99 % ogółu opłat naliczonych za 2025 rok, przy czym średnia kwota dodatku mieszkaniowego przyznana na jedno mieszkanie miesięcznie wynosiła około 383,30zł/os/m-c.

Tak niski udział dodatków mieszkaniowych wynika z tego, iż niewiele osób kwalifikuje się do tej pomocy, pomimo trudnej sytuacji materialnej (utrata pracy, choroba, zajęcia komornicze itp.), ze względu na kryterium powierzchni lokalu i dochodowości.

Należy podkreślić, że Spółdzielnia nie zalega z płatnościami tak wobec dostawców, jak i pracowników, a także organów podatkowych i ZUS-u, co świadczy o właściwym zarządzaniu finansami członków Spółdzielni.

Sprawozdania z działalności poszczególnych pionów organizacyjnych Spółdzielni:

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

	Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.
1. Liczba członków ogółem:	3696	3664
2. Lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym:	1560	1518
▪ mieszkania lokatorskie	194	159
▪ mieszkania własnościowe	1354	1348
▪ domy jednorodzinne własnościowe	2	1
▪ mieszkania w najmie	5	5
▪ mieszkania zajmowane bez tytułu prawnego	5	4
▪ mieszkania, do których wygasł tytuł prawny, przekazane do dyspozycji Spółdzielni	0	1
3. Lokale mieszkalne zarządzane przez Spółdzielnię niebędące jej własnością, w tym:	1700	1741
- mieszkania stanowiące odrębną własność	1653	1694
▪ CHEMIK A	401	406
▪ CHEMIK B	564	566

▪ DĄBRÓWKA	246	247
▪ NOWE ZASOBY+BUDOWNICTWO KFM	382	413
▪ STARE MIASTO	60	62
- wspólnota mieszkaniowa ul. Pułaskiego 2-10	47	47
4. Zawarte umowy przeniesienia na odrębną własność na członków, którzy nabyli lokale w trybie przetargu	0	0
5. Zawarte umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wynikające z roszczenia	1	5

IV. ROSZCZENIA SPORNE

1. Sprawy wniesione do sądu w okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

W okresie jak wyżej Spółdzielnia wniosła do sądu 3 pozwy o zapłatę należności z tytułu używania lokali mieszkalnych oraz złożyła jedno rozszerzenie powództwa.

W przedmiotowych sprawach, w okresie objętym sprawozdaniem, sąd wydał dwa tytuły wykonawcze zasądające na rzecz Spółdzielni należności pieniężne, które stały się prawomocne. W jednej sprawie sąd nie wydał postanowienia.

2. Sprawy wniesione do sądu do 31.12.2024 r.

W dwóch sprawach sąd wydał orzeczenia zasądające zapłatę należności. W jednej z tych spraw należność została wyegzekwowana częściowo. Wyrok sądu dotyczył trzech osób zobowiązanych do uregulowania zasądzonej należności proporcjonalnie do posiadanych udziałów. W odniesieniu do jednej z tych osób komornik wyegzekwował należność główną w części odpowiadającej jej udziałowi oraz koszty procesu zasądzone solidarnie.

Spośród spraw zakończonych prawomocnymi orzeczeniami, w 2025 r. zakończono windykację należności wynikających z sześciu orzeczeń dotyczących zapłaty za używanie lokali mieszkalnych oraz jednej sprawy o eksmisję, przy czym eksmisja nie została przeprowadzona z uwagi na całkowitą spłatę zadłużenia przez dłużnika.

V. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

1. INWESTYCJE ZREALIZOWANE ORAZ W TOKU REALIZACJI

1.1 Montaż wewnętrznego systemu klimatyzacji w pokoju nr 214 (sala konferencyjna) budynku administracyjnego przy ul. Piaskowej 101 - rozbudowa istniejącego systemu.

W dniu 30.06.2025 r. w pokoju 214 budynku administracyjnego przy ul. Piaskowej 101 została zainstalowana wewnętrzna instalacja klimatyzacji. Prace zostały wykonane przez firmę PRO-GRZEWANIE z siedzibą w Szczecinie (71-163), przy ul. Czorszyńskiej 32. Koszt realizacji zadania wyniósł 22.632,00 zł.

2. INWESTYCJE PRZYGOTOWYWANE DO REALIZACJI

2.1 Modernizacja budynku administracyjnego Spółdzielni przy ul. Piaskowej 101 obejmująca docieplenie ścian budynku, przebudowę wejścia do budynku wraz z wykonaniem podjazdu dla osób niepełnosprawnych i montażem dźwigu osobowego.

W dniu 01.07.2025 r. Dział Techniczny dokonał otwarcia ofert w ramach konkursu ofert na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorysowej termomodernizacji budynku administracyjnego przy ul. Piaskowej 101 w Policach.

Spośród trzech wykonawców, którzy złożyli oferty, Zarząd wybrał firmę **KOD-A Pracownia Twórcza** z siedzibą w Pilchowie (72-004), ul. Orła Bielika 2. Oferta tej firmy opiewała na kwotę **54.120,00 zł**.

Dnia 30.01.2026 r. została dostarczona dokumentacja techniczna wraz z pozwoleniem na budowę.

Realizacja inwestycji – 2026 r.

2.2 Remont pomieszczeń biurowych wraz z wymianą mebli w budynku administracyjnym przy ul. Piaskowej 101 w Policach – 2 etap.

Zarząd podjął decyzję o przeprowadzeniu remontu pomieszczeń biurowych wraz z wymianą mebli w budynku administracyjnym przy ul. Piaskowej 101.

Realizacja etapu II tj. remont pokoju biurowego nr 115B – odstępuje się od realizacji na rzecz remontu pokoi nr 106 i 108 – planowana realizacja III kwartał 2026 r.

VI. DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNO - ADMINISTRACYJNA

1. INFORMACJE OGÓLNE.

Działania obejmujące całokształt prac mieszczących się w szeroko rozumianym pojęciu utrzymania zasobów, prowadzone były w oparciu o przepisy ustawy Prawo budowlane, rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz rozporządzenia ministra spraw wewnętrznych i administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych.

Podstawowym zagadnieniem było ustalenie zakresu prac remontowych i konserwacyjnych koniecznych do wykonania. W tym celu przeprowadzony został coroczny przegląd wszystkich budynków Spółdzielni. Przygotowany na jego podstawie projekt Planu Remontów, do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, obejmował zadania do zrealizowania w roku 2025 oraz w latach następnych.

Z kolei wykonywanie poszczególnych prac, tak konserwacyjnych jak i remontowych, odbywało się na podstawie stałych umów z poszczególnymi kontrahentami, specjalizującymi się w danych rodzajach robót. Wybór wykonawców nie objętych stałymi umowami dokonywany był na podstawie "Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w SM „Odra”".

2. REALIZACJA PRAC REMONTOWYCH

Plan remontów zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 5/2025 z dnia 24.02.2025r., z późniejszymi zmianami dokonanymi uchwałami nr: 10/2025, 11/2025, 14/2025, 19/2025.

Zgodnie z planem zrealizowano zakres rzeczowy prac remontowych, który obejmuje:

STARE MIASTO

- **nieruchomość nr 11 – ul. Wojska Polskiego 44-44A:**
 - wykonano remont instalacji domofonowej 2 klatek schodowych: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wymieniono drzwi wejściowe do 2 klatek schodowych,
 - wykonano remont pomieszczenia gospodarza domu: doposażono pomieszczenie w elektryczny podgrzewacz wody.

- **nieruchomość nr 27 – ul. Wojska Polskiego 58-62; H. Kołłątaja 2 i 4:**
 - przemaalowano konserwacyjnie 2 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatek przy ul. H. Kołłątaja 2 i 4 oraz Woj. Polskiego 62.
 - wykonano remont papowych dachów budynków H. Kołłątaja 2 i 4,
 - wykonano remont betonowych gzymsów budynków H. Kołłątaja 2 i 4.

- **nieruchomość nr 35 – ul. Rycerska 5-7:**
 - wykonano remont papowego dachu przybudówki („Żabka”),
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej ul. Rycerska 5,
 - przemaalowano konserwacyjnie 2 klatki schodowe.

DĄBRÓWKA

- **nieruchomość nr 37 – ul. Grzybowa 3-3C, ul. Grzybowa 5-5A, ul. Piaskowa 28-28C, ul. Mieszka I 5-6E, ul. Mieszka I 7-7C:**
 - rozpoczęto program modernizacji sieci ciepłowniczej: węzeł ciepły w budynku ul. Mieszka I 7-7C oraz ul. Grzybowa 3-3A,
 - wykonano remont instalacji domofonowej budynku ul. Piaskowa 28-28C i ul. Grzybowa 5-5A: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - przemaalowano konserwacyjnie 2 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy ul. Grzybowa 3C,
 - remont papowej izolacji nad gankami wejściowymi do klatek ul. Grzybowa 5 i ul. Mieszka I 6C,
 - utwardzenie terenu wokół półpodziemnych pojemników na odpady segregowane: ul. Grzybowa 5,
 - wykonano remont 10 pionów instalacji sanitarnych,
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej ul. Piaskowa 28C.

- **nieruchomość nr 38 – ul. Mieszka I 8-8f:**
 - wykonano remont instalacji domofonowej 7 klatek budynku: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - przemalowano konserwacyjnie 1 pomieszczenie gospodarcze w piwnicy klatki ul. Mieszka I 8F,
 - przemalowano konserwacyjnie klatkę schodową ul. Mieszka I 8C,
 - remont papowej izolacji nad gankiem wejściowym do klatki ul. Mieszka I 8D.

- **nieruchomość nr 39 – ul. Mieszka I 1-1F, 2-2F, 3-3F, 4A-4G:**
 - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 6.420 zł,
 - wykonano modernizację instalacji elektrycznej WLZ wszystkich klatek budynku ul. Mieszka I 2-2F,
 - utwardzenie terenu wokół półpodziemnych pojemników na odpady segregowane: ul. Mieszka I 2,
 - przemalowano konserwacyjnie 3 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatek ul. Mieszka I 1, 2, 2F.

CHEMIK B

- **nieruchomość nr 22 - ul. Wyszyńskiego 2-10:**
 - przemalowano konserwacyjnie 4 pomieszczeń gospodarczych w piwnicy klatek ul. Wyszyńskiego 4, 6 i 10,
 - wykonano remont instalacji domofonowej klatki ul. Wyszyńskiego nr 2: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 4,
 - wyremontowano 3 piony sanitarne klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 2,
 - wyremontowano piwniczne podejście do pionu sanitarnego w klatce ul. Wyszyńskiego 2.

- **nieruchomość nr 23 – ul. Wyszyńskiego 12-20:**
 - przemalowano konserwacyjnie 4 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatek ul. Wyszyńskiego 14, 16 i 20,
 - wykonano remont instalacji domofonowej klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 12: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wyremontowano 3 piony sanitarne klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 16 i 20.

- **nieruchomość nr 24 – ul. Wyszyńskiego 22-30:**
 - przemalowano konserwacyjnie 1 pomieszczenie gospodarcze w piwnicy klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 22,
 - wykonano remont okładziny schodów i podestu 2 klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 28 i 30,
 - wymieniono 2 drzwi do pomieszczeń gospodarczych piwnicy ul. Wyszyńskiego 24,
 - wykonano remont instalacji domofonowej klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 22 i 26: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wyremontowano 1 pion sanitarny klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 22,
 - wyremontowano 3 piwniczne podejścia do pionu sanitarnego w klatce ul. Wyszyńskiego 24, 26 i 30.

- **nieruchomość nr 25 – ul. Wyszyńskiego 42-50:**
 - przemalowano całe schody betonowe 2 klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 44 i 46,

- przemalowano konserwacyjnie 2 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatki 46 i 50,
 - wykonano remont papowego dachu całego budynku,
 - wykonano wymianę 12 okienek piwnicznych,
 - wykonano remont instalacji domofonowej klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 42: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wyremontowano 1 piwniczne podejście do pionu sanitarnego w klatce ul. Wyszyńskiego 46.
- **nieruchomość nr 26 – ul. Wyszyńskiego 52-60:**
 - sfinansowano wymianę stolarki okiennej mieszkań za kwotę 13.100 zł,
 - wymieniono 2 drzwi do pomieszczeń gospodarczych piwnicy ul. Wyszyńskiego 52 i 54,
 - wykonano remont cząstkowy rozdzielni mieszkaniowych,
 - przemalowano konserwacyjnie 2 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatki 58 i 60,
 - wykonano remont papowego dachu całego budynku,
 - wykonano remont instalacji domofonowej klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 52: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 52,
 - wyremontowano 2 piony sanitarne klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 56 i 58.

CHEMIK A

- **nieruchomość nr 29 - ul. Wyszyńskiego 33-45 i 47-59:**
 - wykonano remont instalacji domofonowej 6 klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 47, 49, 51, 53, 55 i 57: wymiana analogowego systemu na cyfrowy,
 - wykonano remont 8 pionów sanitarnych klatek ul. Wyszyńskiego 45 i 47,
 - wykonano malowanie konserwacyjne klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 35,
 - przemalowano konserwacyjnie 3 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatki 33, 47 i 49,
 - remont papowej izolacji nad gankami wejściowymi do klatek ul. Wyszyńskiego 43 i 47,
 - wykonano remont podestów wejściowych do klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 45, 55 i 57.
- **nieruchomość nr 30 - ul. Wyszyńskiego 61-73 i 75-89 i Piaskowa 106-106:**
 - wykonano remont podestu wejściowego do klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 73,
 - wykonano remont papowego dachu budynku od klatki ul. Wyszyńskiego 83-89,
 - przemalowano konserwacyjnie 2 pomieszczenia gospodarcze w piwnicy klatki ul. Wyszyńskiego 73 i 77,
 - wykonano remont instalacji domofonowej 7 klatek schodowych ul. Wyszyńskiego 75, 77, 79, 81 oraz ul. Piaskowa 106, 108 i 110,
 - wyremontowano 6 pionów sanitarnych klatki ul. Wyszyńskiego 89 oraz 1 pion klatki ul. Wyszyńskiego 65,
 - wykonano remont rozdzielnicy administracyjnej w piwnicy klatki ul. Wyszyńskiego 87.
- **nieruchomość nr 31 - ul. Bankowa 2-2D, ul. Wyszyńskiego 1-9, 15-29A:**
 - przemalowano konserwacyjnie 7 pomieszczeń gospodarczych w różnych piwnicach budynków,
 - wykonano remont instalacji domofonowej 7 klatek schodowych ul. Wyszyńskiego nr 5, 7, 9, 15, 17, 19 i 21,
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 1,

- remont papowej izolacji nad gankiem wejściowym do klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 19,
- wykonano remont papowego dachu ul. Wyszyńskiego 29A (nad przychodnią MEDIKA),
- wyremontowano 18 pionów sanitarnych klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 23-29 oraz 1 pion klatki schodowej ul. Wyszyńskiego 5,
- wykonano remont 55 mb sieciowej instalacji kanalizacji deszczowej ul. Bankowa 2B-2C.
- **nieruchomość nr 32 - ul. Piaskowa 72-80, 82-84, 86-90, 92-104:**
 - remont papowej izolacji nad gankiem wejściowym do klatki ul. Piaskowa 76,
 - wykonano remont podestów wejściowych do klatek ul. Piaskowa 72, 76, 78, 80, 86-90 i 102,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowej przed klatkami ul. Piaskowa 78-80 i 90-92,
 - przemaalowano konserwacyjnie 4 pomieszczenia gospodarcze w różnych piwnicach budynków,
 - wykonano remont instalacji domofonowej 3 klatek ul. Piaskowa 86-90 i klatki ul. Piaskowa 84,
 - wyremontowano 6 pionów sanitarnych klatki ul. Piaskowa 76 oraz 1 pion klatki ul. Piaskowa 104,
 - utwardzenie terenu wokół półpodziemnych pojemników na odpady segregowane: ul. Piaskowa 92 (teren SM Chemik).

NOWE ZASOBY

- **nieruchomość nr 6 - ul. Piłsudskiego 2-2B, 4-4B, PCK 2-2B, 4-4A:**
 - wyremontowano 1 pion sanitarny klatki ul. Piłsudskiego 4A,
 - remont papowej izolacji nad gankiem wejściowym do klatki ul. PCK 2,
 - przemaalowano konserwacyjnie 5 pomieszczeń gospodarczych w różnych piwnicach budynków,
 - wymieniono okładzinę powierzchni schodów wejściowych do klatek ul. PCK 4A i 4B,
 - wykonano wymianę poziomów instalacyjnych w piwnicach budynków ul. PCK 2-2B i 4-4A,
 - wykonano remont nawierzchni chodnikowej pomiędzy klatkami ul. Piłsudskiego 2B i 4.
- **nieruchomość nr 7 - ul. Piaskowa 5A-5D i 7A-7G:**
 - wykonano remont cząstkowy pokrycia dachu gontem papowym nad lukarnami klatek schodowych ul. Piaskowa 5C i 5D,
 - wykonano wymianę poziomów instalacyjnych w piwnicach budynku ul. Piaskowa 7A-7G,
 - wykonano remont zabezpieczeń przedlicznikowych administracyjnych w klatce schodowej ul. Piaskowa 7A,
 - wykonano kompleksowy remont izolacji i okładzin balkonu mieszkania Piaskowa 7F/7.
- **nieruchomość nr 8 - ul. Grzybowa 3E-3H:**
 - remont papowej izolacji nad gankiem wejściowym do klatki ul. Grzybowa 3E.
- **nieruchomość nr 9 - ul. Kos. Gdyńskich 2-6:**
 - wykonano wymianę poziomów instalacyjnych w piwnicach budynku,
 - wykonano uszczelnienie krawędzi balkonu ul. Kos. Gdyńskich 2/14.

- **nieruchomość nr 12 - ul. Przybora 1-5, ul. Bankowa 51-57, ul. Piłsudskiego 22-24:**
 - wykonano częściowy remont instalacji deszczowej klatki ul. Bankowa 57,
 - wymieniono okładzinę powierzchni schodów wejściowych do klatki schodowej ul. Przybora 1,
 - wykonano wymianę poziomów instalacyjnych w piwnicach budynku ul. Przybora 1-5,
 - wymieniono pokrycie poliwęglanowe daszków nad balkonami ul. Bankowa 57/ 9 i 10.
- **nieruchomość nr 36 - ul. Piłsudskiego 26-32:**
 - przemaalowano konserwacyjnie klatkę schodową ul. Piłsudskiego 26.

BUDYNKI KFM

- **nieruchomość nr 1 - ul. Piłsudskiego 34-38:**
 - usunięto 2 nieszczelności połączeń dachowej nad mieszkaniami ul. Piłsudskiego 36/17 i 38/13,
 - wykonano remont częściowy nawierzchni chodnikowej z kostki betonowej Polbruk.
- **nieruchomość nr 3 - ul. Piłsudskiego 40:**
 - wymieniono drzwi wejściowe do klatki schodowej budynku,
 - wykonano remont pomieszczenia gospodarczego w piwnicy budynku z wymianą drzwi do pomieszczenia.
- **nieruchomość nr 4 - ul. Piłsudskiego 42-44:**
 - wykonano wymianę 2 klatkowych rozdzielaczy centralnego ogrzewania do mieszkań 42/11 i 42/14,
 - wykonano remont częściowy połączeń dachowej nad mieszkaniem ul. Piłsudskiego 44/14.
- **nieruchomość nr 43 - ul. Wyszyńskiego 6A- 6J:**
 - wykonano czyszczenie wszystkich rynien budynku,
 - wykonano malowanie korytarzy piwnicznych farbą olejną w klatce schodowej ul. Wyszyńskiego 6B,
 - wykonano remont instalacji domofonowej 5 klatek schodowych budynku,
 - wymieniono 1 okienko połaciowe wyłazowe nad dachem klatki ul. Wyszyńskiego 6D.
- **nieruchomość nr 44 - ul. Wyszyńskiego 4A-4C i Roweckiego 1, 3:**
 - wykonano czyszczenie wszystkich rynien budynku,
 - wykonano naprawę osiatkowania przeciw ptakom przy nieużytkowym tarasie mieszkania ul. Wyszyńskiego 4C/14,
 - wykonano remont instalacji domofonowej 5 klatek schodowych budynku,
 - remont papowej izolacji nad gankiem wejściowym do klatki ul. Wyszyńskiego 4B,
 - wykonano remont drewnianej podbitki dachu w pobliżu klatek ul. Wyszyńskiego 4B i 4C.
- **nieruchomość nr 48 - ul. Piłsudskiego 46-50:**
 - wykonano wymianę 1 klatkowego rozdzielacza centralnego ogrzewania do mieszkania 46/9,
 - wykonano kompleksowy remont tynkarsko-malarski czułek balkonowych z wymianą opierzeń blacharskich, przemaalowaniem balustradek płyt balkonowych 2 pionów klatki ul. Wyszyńskiego 46.

- **nieruchomość nr 50 – ul. Sikorskiego 13, 15:**
 - wykonano przeniesienie kraty na zejściu do piwnicy na jej dolny stopień,
 - wykonano remont cząstkowy połączenia dachowej nad mieszkaniem ul. Sikorskiego 15/10.
- **nieruchomość nr 53 – ul. Piaskowa 3A, 3B, 3C, 3D, 3E:**
 - wykonano wymianę grzejnika panelowego w mieszkaniu ul. Piaskowa 3E/4,
 - remont cząstkowy papowej połączenia dachu nieużytkowego tarasu nad mieszkaniem ul. Piaskowa 3A/11.
- **nieruchomość nr 54 – ul. Piaskowa 9A, 9B, 9C, 9D:**
 - wykonano remont pionowej izolacji ściany zewnętrznej budynku w pobliżu suszarni klatki ul. Piaskowa 9A,
 - wykonano remont cząstkowy połączenia dachowej nad balkonem mieszkania ul. Piaskowa 9A/8.

ZESPÓŁ GARAŻY

- **nieruchomość nr 49 - ul. Mieszka I 1-4:**
 - wykonano remont ogrodzenia przy ostatnim garażu nr 13 od strony ul. Piaskowej oraz od wewnętrznej strony ciągu komunikacyjnego,
 - wykonano modernizację odwodnienia nawierzchni komunikacyjnej poprzez budowę wpustu liniowego przy garażu nr 66 oraz ok 29 mb sieci kanalizacji deszczowej z jej wpięciem do ostatniej studzienki deszczowej.
- **nieruchomość nr 46 – ul. Mieszka I 8:**
 - nie wykonywano żadnych zadań remontowych; trwa gromadzenie środków na potrzeby remontowe lat następnych.
- **nieruchomość nr 45 – ul. Piłsudskiego 42:**
 - nie wykonywano żadnych zadań remontowych; trwa gromadzenie środków na potrzeby remontowe lat następnych.
- **nieruchomość nr 52 – ul. Pułaskiego:**
 - nie wykonywano żadnych zadań remontowych; trwa gromadzenie środków na potrzeby remontowe lat następnych.

LOKALE UŻYTKOWE

- **nieruchomość nr 51 -Budynek administracyjny, Budynek ZBR, Lokale użytkowe:**
 - wyremontowano podjazd zaopatrzeniowy do lokalu użytkowego przy ul. Wyszyńskiego 6L (apteka),
 - wyremontowano okładzinę schodów do lokalu użytkowego przy ul. Wyszyńskiego 89A (Salon Pielęgnacji Psów),
 - wykonano dodatkowe doświetlenie placu zabaw pomiędzy budynkami Wyszyńskiego 2-10 i 12-20,
 - wykonano remont wybranych urządzeń zabawowych na poszczególnych placach zabaw.
- **nieruchomość nr 55 - lokal użytkowy przy ul. Grzybowej 3D:**

- nie wykonywano żadnych zadań remontowych; trwa gromadzenie środków na potrzeby remontowe lat następnych.

Całkowita wartość wykonanych w 2025 r. nakładów remontowych wyniosła:
3.593.567,40 zł.

3. POMIARY INSTALACJI ELEKTRYCZNEJ

Zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego w 2025r wykonywano pomiary elektryczne dotyczące tylko budynku administracyjnego Spółdzielni przy ul. Piaskowej 101.

4. PRACE KONSERWACYJNE.

Konserwacja bieżąca zasobów i pogotowie lokatorskie

Prace konserwacyjne, obejmujące konserwację bieżącą oraz prowadzenie pogotowia lokatorskiego były realizowane przez firmę KJM-BISS Spółka z o.o. z Polic, z którą od 01.01.1994 r. Spółdzielnia posiada zawartą stałą umowę.

Zakres konserwacji bieżącej obejmuje prace ślusarskie, szklarskie, elektryczne, murarsko - malarskie, dekarские, spawalnicze, przeglądy instalacji gazowej w pomieszczeniach ogólnych.

Realizacja w/w prac odbywała się zarówno w godzinach przedpołudniowych jak i popołudniowych oraz w ramach utrzymania pogotowia lokatorskiego.

5. KONSERWACJA DOMOFONÓW

Zgodnie z umową zawartą z firmą "Konserwacja i Montaż Domofonów" Krzysztof Przerwa ze Szczecina w sprawie konserwacji domofonów i samozamykaczy firma prowadziła naprawy, konserwację oraz wymianę zużytych i wyeksploatowanych elementów urządzeń domofonowych oraz samozamykaczy.

6. KONSERWACJA URZĄDZEŃ DŹWIGOWYCH

Nadzór nad eksploatacją nowych dźwigów produkcji KONE sprawowany jest przez firmę KONE Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie na podstawie dotychczasowej umowy serwisowej. Na wszystkich 25 dźwigach typu "KONE" pomiary skuteczności zerowania i rezystancji wykonała w/w firma w ramach umowy konserwacyjnej.

7. USŁUGI KOMINIARSKIE

Zgodnie z umową zawartą, z firmą Usługi Kominiarskie Adam Orell ze Szczecina w sprawie czyszczenia i przeglądów przewodów wentylacyjnych i spalinowych oraz okresowej kontroli, firma ta wykonywała prace zgodnie z załączonym do umowy zakresem i wiosenno-jesiennym harmonogramem prac. Zakres prac, ukierunkowany był w szczególności na ujawnienie nieprawidłowości stwarzających zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika.

8. PRZEGLĄD SZCZELNOŚCI INSTALACJI GAZOWEJ

W oparciu o umowę na przegląd instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych z firmą "Instalatorstwo Gazowe i Pomiary Szczelności Instalacji Gazowej", Mariusz Gałązka ze Szczecina dokonano przeglądu i pomiarów szczelności instalacji gazowej w całych zasobach mieszkalnych wyposażonych w gaz. W mieszkaniach, w których nie dokonano przeglądu w wyznaczonym terminie, wezwano mieszkańców do kontaktu osobistego.

W wyniku kontroli ujawniano przecieki na:

- instalacji rozprzewadzającej i zaworach odcinających,
- gazomierzach,
- kuchenkach i piecykach gazowych.

Przecieki na instalacji i gazomierzach usuwano niezwłocznie przez Spółdzielnię lub Polską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Szczecinie, natomiast przecieki na kuchenkach, piecykach i instalacjach poza gazomierzami nakładano obowiązek usuwać lokatorom w terminie 14 dni.

9. ADMINISTROWANIE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	-	169.625,64 m ²
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	42.059,07 m ²
▪ CHEMIK B	-	46.823,85 m ²
▪ DĄBROWKA	-	30.346,39 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	26.562,13 m ²
▪ STARE MIASTO	-	6.374,19 m ²
▪ DOMKI JEDNORODZINNE	-	1.023,48 m ²
▪ KFM	-	17.460,01 m ²
Powierzchnia użytkowa terenów zielonych	-	109.448 m ²
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	35.875 m ²
▪ CHEMIK B	-	25.974 m ²
▪ DĄBROWKA	-	19.976 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	20.905 m ²
▪ STARE MIASTO	-	3.111 m ²
▪ KFM	-	3.108 m ²
▪ BIUROWIEC	-	499 m ²
Długość żywoplotów ogółem	-	6030,8 mb.
Ogólna ilość klatek	-	230 szt.
w tym:		
▪ CHEMIK A	-	67 szt.
▪ CHEMIK B	-	25 szt.
▪ DABRÓWKA	-	57 szt.
▪ NOWE ZASOBY	-	42 szt.
▪ KFM	-	30 szt.
▪ STARE MIASTO	-	9 szt.

Osiedla były administrowane przez trzech administratorów nieruchomości, którym podlegało 14 gospodarzy domów.

Koszenie trawników, cięcie i modelowanie żywopłotów wykonywało: - Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej Trans Net S.A. w Policach w ramach zawartej umowy.

Usługi w zakresie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wykonywane były przez firmę Policki Zakład Dezynsekcji, Dezynfekcji, Deratyzacji i Sprzątania Andrzej Stęczniewski w ramach zawartej umowy.

W okresie zimowym prace związane z odśnieżaniem, posypywaniem piaskiem, usuwaniem skutków gołoledzi na drogach wewnątrz osiedlowych wykonywane były przez - Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej Trans Net S.A. w Policach w ramach zawartej umowy na „Akcję Zima”.

Odśnieżanie chodników, posypywanie ich piaskiem i usuwanie skutków gołoledzi należało do obowiązków gospodarzy domów i firm sprzątających.

Ponadto, Sąd Rejonowy w Szczecinie, skierował 23 osoby do wykonania nieodpłatnej pracy na cele społeczne na rzecz Spółdzielni. W związku z powyższym dział administracji w okresie sprawozdawczym prowadził nadzór nad skazanymi i stosowną dokumentację.

10. ADMINISTROWANIE LOKALAMI UŻYTKOWYMI I WYDZIERŻAWIANYMI GRUNTAMI

Powierzchnia użytkowa lokali	-	3.751,41 m ²
▪ CHEMIK A	-	1.013,11 m ²
▪ BIUROWIEC	-	715,31 m ²
▪ CHEMIK B	-	397,12 m ²
▪ DĄBRÓWKA	-	261,80 m ²
▪ STARE MIASTO	-	276,98 m ²
▪ NOWE ZASOBY	-	182,18 m ²
▪ KFM	-	904,91 m ²

Pomieszczenie gospodarcze przy ul. Spółdzielców w najmie 1 szt. – 13,00 m².

Ogólna ilość lokali użytkowych - 65 szt.,
w tym: 52 - wynajmowanych, 9 - własnościowych, 3 - odrębna własność.

Struktura lokali na osiedlach:

▪ CHEMIK A	-	9 szt.	w tym: 5 własnościowych, 1 odrębna własność 3 najem
▪ BIUROWIEC	-	24 szt.	najem
▪ CHEMIK B	-	8 szt.	najem

▪ DĄBRÓWKA	-	3 szt.	w tym: 1 własnościowy 2 najem
▪ STARE MIASTO	-	4 szt.	w tym: 1 własnościowe, 1 odrębna własność 2 najem
▪ NOWE ZASOBY	-	3 szt.	w tym: 2 własnościowe 1 odrębna własność
▪ KFM	-	13 szt.	najem

Pomieszczenia piwniczne pod działalność gospodarczą – 5 szt. powierzchnia – 89,04 m²

Powierzchnia garaży w zasobach - 6.286,75 m²
Ilość garaży w zasobach - 365 szt.

Powierzchnia 2-ch garaży wielostanowiskowych w zasobach - 1.144,40 m²
Ilość miejsc postojowych w 2-ch garażach wielostanowiskowych - 43 szt.

Parkingi monitorowane - 3 szt.

- ul. Piaskowa 101 - 96 stanowisk
- ul. Wyszyńskiego 44a - 119 stanowisk
- ul. Przybora - 82 stanowiska

Powierzchnia wydzierżawianych gruntów - 4.356,03 m²
w tym:

- pod garaże (48 sztuk) - 908,20 m²
- pod pawilony handlowe stałe (22 szt. pawilonów) - 590,19 m²
- ogródki przydomowe - 2.857,64 m²

Ponadto spółdzielnia okazjonalnie wydierżawia tereny przy pasażu na osiedlu Chemik B (ul. Wyszyńskiego), na cele handlowe, usługowe i rekreacyjne (cyrk, place zabaw dla dzieci, organizowanie kiermaszów handlowych), a także dzierżawi miejsca pod reklamy na budynkach i terenach nieruchomości.

Wszelkie dochody z najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenów, reklam itp. są przeznaczone zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali w SM "ODRA" na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym zasilenie funduszu remontowego.

Uchwałę w tym zakresie corocznie podejmują Członkowie obecni na Walnym Zgromadzeniu.

VII. SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE BILANSU

Wykazana w bilansie za 2025 rok suma w kwocie 50.184.117,58 zł oznacza po stronie aktywów wartość składników majątku Spółdzielni, a po stronie pasywów źródła jego pokrycia w postaci funduszy własnych, kredytów i innych zobowiązań.

Aktywa trwałe wykazano w bilansie na kwotę 35.476.939,42 zł, co stanowi 70,69 % całego majątku Spółdzielni. Wynika to ze specyfiki jej działania, w której głównym majątkiem są nieruchomości. Wartość środków trwałych (w tym: nieruchomości) zmniejszyła się w stosunku do roku poprzedniego o 3.421.306,41 zł i na koniec 2025 r. wynosiła 34.230.010,95 zł, z czego przypada:

- | | | |
|--|---|-------------------|
| 1) na budynki i budowle | - | 30.196.589,03 zł, |
| 2) grunty własne i prawa wieczystego użytkowania | - | 3.148.290,71 zł, |
| 3) pozostałe środki trwałe | - | 885.131,21 zł. |

Podstawową przyczyną zmniejszenia majątku trwałego są przekształcenia własnościowe oraz umorzenia środków trwałych. W roku 2025 majątek Spółdzielni z tego tytułu zmniejszył się:

- z tytułu umorzenia - o kwotę 1.287.636,53 zł.
- z tytułu wykupu (przeniesienia własności lokali) - o kwotę 2.071.643,75 zł.

Poza wymienionym elementem majątku w aktywach występują należności z tytułu kredytów zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę lokali mieszkalnych na kwotę 518.469,27 zł, które zostały zaliczone członkom na poczet wkładów mieszkaniowych i są spłacane wraz z odsetkami w ramach miesięcznych opłat za lokale mieszkalne.

Tabela 1. Należności od członków z tytułu kredytów mieszkaniowych, spłacanych do BGK

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r.	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.
1. Budynek: ul. Piłsudskiego 34-38	62 586,60	-3,89	0,00
2. Budynek: ul. Piłsudskiego 40	135 590,78	125 288,82	113 995,66
3. Budynek: ul. Piłsudskiego 42-44	252 876,03	170 412,14	105 486,78
4. Budynek: ul. Wyszyńskiego 6a - 6e	108 198,68	39 803,29	0,00
5. Bud.: ul. Wyszyńskiego 4a-c/Roweckiego 1-3	203 752,52	52 398,11	0,00
6. Budynek: ul. Piłsudskiego 46-50	174 197,53	73 945,06	0,00
7. Budynek: ul. Sikorskiego 13-15	143 601,92	98 203,87	49 103,63
8. Budynek: ul. Piaskowa 3a-3e	570 049,71	445 490,73	249 883,20
RAZEM	1 650 853,77	1 005 538,13	518 469,27
w tym:			
a) kredyt	1 646 045,48	1 002 529,38	516 953,18
b) odsetki	4 808,29	3 008,75	1 516,09
Liczba lokali obciążonych kredytem	126	118	35

Analizując strukturę **majątku obrotowego**, należy zwrócić uwagę na nieznaczny jego udział w aktywach Spółdzielni, który w 2025 oku. stanowił 29,31%. W ramach tej grupy na szczególną uwagę zasługują należności czynszowe. Zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny, należności te w bilansie pomniejszono o równowartość odpisów aktualizujących, których stan na koniec roku wyniósł 426.293,40 zł (w roku poprzednim – 364.951,18 zł).

Należy podkreślić, że zadłużenia z tytułu opłat za lokale nie są składnikiem kalkulacyjnym opłat. Problem zadłużeń dotyczy wyłącznie relacji spółdzielnia – dłużnik i nie obciąża w bezpośredni sposób mieszkańców regularnie wnoszących opłaty.

Informacje liczbowe dotyczące należności czynszowych, rocznego wymiaru opłat oraz wskaźniki zadłużenia pokazuje: dla lokali mieszkalnych tabela 2, a dla lokali użytkowych tabela 3.

Tabela 2. Należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1. Roczny wymiar opłat	26 447 018,21	29 102 325,44	32 284 328,20
2. Stan należności na koniec roku, w tym:	687 448,02	857 001,41	874 006,55
- odpis aktualizujący	251 438,88	328 623,74	394 075,58
3. Wskaźnik należności (2 : 1)	2,60%	2,94%	2,71%

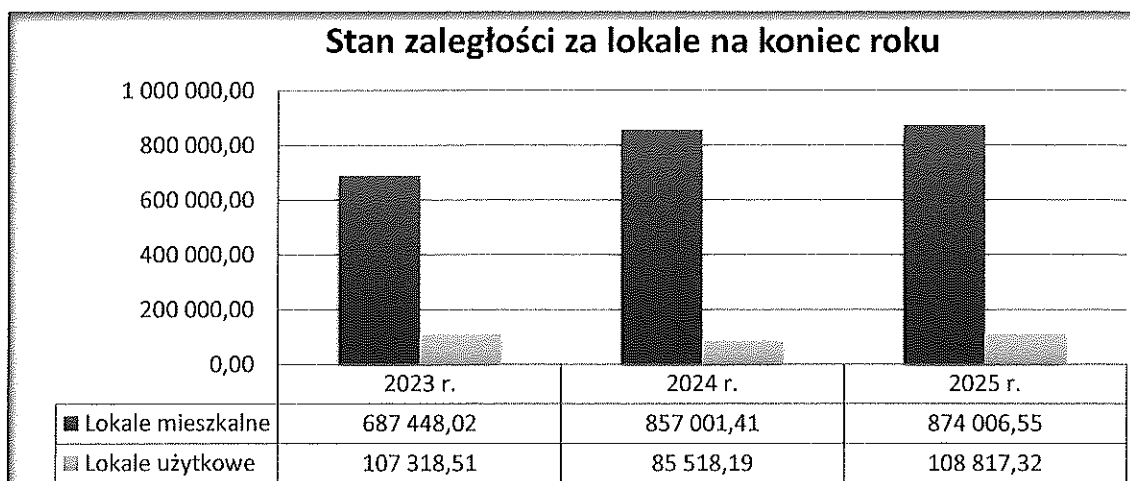
*) W ramach należności wykazanych w tabeli występują należne opłaty z tytułu rozliczenia zużycia wody, z terminem płatności styczeń roku następnego.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wskaźnik należności dla lokali mieszkalnych, liczony jako stosunek zadłużenia do rocznego wymiaru przychodów z opłat w latach 2023 - 2025 wynosił odpowiednio 2,60%, 2,94%, 2,71%. Powyższe dane świadczą o skuteczności prowadzonych, szeroko rozwiniętych działań windykacyjnych.

Tabela 3. Należności z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże oraz dzierżawy

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
1. Roczny wymiar opłat	2 822 698,00	3 093 846,30	3 306 968,14
2. Stan należności w opłatach na koniec roku:	107 318,51	85 518,19	108 817,32
- w tym: odpis aktualizujący	55 856,43	36 327,44	32 217,82
3. Wskaźnik należności (2:1)	3,80%	2,76%	3,29%
4. Liczba lokali (dzierżaw) z należnością	280	298	311

Z tytułu opłat za lokale użytkowe, należności na koniec roku obrotowego wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 23.299,13 zł, co wpłynęło między innymi na wzrost wskaźnika zadłużenia z 2,76% w 2024 roku do 3,29 % w 2025 roku.



Stan należności za lokale mieszkalne i użytkowe wzrósł w stosunku do poprzedniego roku o 40.304,27 zł. Reasumując, niski wzrost stanu należności oraz niski wskaźnik należności w stosunku do przychodów z opłat eksploatacyjnych, świadczy o efektywnym windykowaniu zaległych kwot za lokale mieszkalne i użytkowe.

W pasywach bilansu największy udział procentowy ma fundusz własny, który na koniec roku obrachunkowego wyniósł 39.710.268,47 zł, co stanowi 79,13 % wszystkich zobowiązań Spółdzielni. Pokrycie finansowania majątku przedstawia tabela 4.

Tabela 4. Pokrycie finansowania majątku Spółdzielni

Lata	Majątek spółdzielni	Fundusz (kapitał) własny	Kapitał obcy	Pokrycie finansowania majątku (w %)		
				Kapitał własny	Kapitał obcy	RAZEM
2023	56 108 509,80 zł	44 549 172,26 zł	11 559 337,54 zł	79,40	20,60	100,00
2024	54 589 784,80 zł	42 845 770,96 zł	11 744 013,84 zł	78,49	21,51	100,00
2025	50 184 117,58 zł	39 710 268,47 zł	10 473 849,11 zł	79,13	20,87	100,00

Jak wynika z tabeli 4 z roku na rok utrzymuje się na podobnym poziomie procentowy udział zaangażowania środków własnych spółdzielni, zauważalny jest jednak spadek wartości funduszy własnych wyrażony w liczbach bezwzględnych. Kapitał własny spadł w stosunku do poprzedniego roku o 3.135.502,49 zł. Spowodowane jest to m.in. procesem wyodrębniania własności lokali przez członków spółdzielni, czemu towarzyszy jednocześnie spadek bilansowej wartości rzeczowych aktywów trwałych. Jest to zjawisko niezależne od Spółdzielni.

W celu pogłębienia oceny sytuacji finansowej w krótkim okresie wykorzystuje się **wskaźniki płynności finansowej**, które obrazuje tabela 5.

Tabela 5. Wskaźniki płynności

Lata	ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE (zobowiązania do 12 m-cy + rmk)	AKTYWA OBROTOWE			WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI		
		I stopnia (aktywa obrotowe)	II stopnia (I stopnia- zapasy - rmk czynne)	III stopnia (inwestycje krótkoterminowe)	I stopnia	II stopnia	III stopnia
2023	8 206 023,30 zł	13 462 768,89 zł	12 009 543,99 zł	10 719 679,55 zł	1,64	1,46	1,31
2024	8 904 255,31 zł	14 682 555,88 zł	13 441 256,99 zł	12 263 632,03 zł	1,65	1,51	1,38
2025	9 330 101,05 zł	14 707 178,16 zł	13 798 727,95 zł	12 387 673,50 zł	1,58	1,48	1,33

Przedstawione w tabeli wskaźniki płynności będące relacją majątku obrotowego do zobowiązań krótkoterminowych, kształtują się na poziomie bezpiecznym i pozwalają na terminowe regulowanie wymagalnych zobowiązań Spółdzielni.

2. ANALIZA FINANSOWA NA PODSTAWIE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT

SM „ODRA” prezentuje w rachunku zysków i strat wynik zgodnie z ustawą o rachunkowości oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Wymienione przepisy obligują do rozliczania działalności spółdzielni w dwóch obszarach, tj. w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z tytułu własnej działalności gospodarczej (działalność opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych). W 2025 roku ujęto w ogólnej kwocie zysku pożytki z nieruchomości wspólnej jako element działalności o charakterze zarobkowym (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 14 grudnia 2015 roku, sygnatura akt. IACa 574/15). Jednak stosownie do treści art.5 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych nie podlegają one podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dla poszczególnych nieruchomości.

Co do zasady spółdzielnia mieszkaniowa nie jest podmiotem nastawionym na osiągnięcie zysku jednak jego osiągnięcie z pozostałej działalności gospodarczej innej niż GZM pozwala na wykorzystanie wypracowanych środków na rozwój Spółdzielni. Osiągany zysk jest przeznaczany głównie na działalność remontową oraz pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM), a także może być skierowany na fundusz zasobów mieszkaniowych w celu finansowania inwestycji.

W rachunku zysków i strat zaprezentowano wyniki w/w działalności. Wynik z własnej działalności gospodarczej (zysk netto) wykazano jako nadwyżkę bilansową w kwocie 1.263.738,63 zł, w tym wynik na pożytkach 112.877,86 zł, natomiast wynik GZM wykazano w odrębnej pozycji jako nadwyżka kosztów nad przychodami w kwocie 166.237,73 zł, która przechodzi do rozliczenia z osobami uprawnionymi poprzez opłaty na rok następny. Wynik z całokształtu działalności Spółdzielni wynosi 1.097.500,90 zł. Analizę wyniku finansowego przedstawia tabela 6. Wynik netto z całokształtu działalności Spółdzielni wzrósł w 2025 roku o 47,74% w stosunku do poprzedniego roku.

Tabela 6. Prezentacja wyników z całokształtu działalności

LATA	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK FINANSOWY BRUTTO	PODATEK DOCHODOWY	WYNIK ZA ROK OBROTOWY NETTO
2023	28 774 825,93 zł	29 164 333,90 zł	389 507,97 zł	238 819 zł	150 688,97 zł
2024	31 106 086,17 zł	32 113 774,87 zł	1 007 688,70 zł	264 785 zł	742 903,70 zł
2025	34 042 230,58 zł	35 445 780,48 zł	1 403 549,90 zł	306 049 zł	1 097 500,90 zł

W tabeli 7 zaprezentowano elementy składające się na wynik finansowy Spółdzielni w podziale na GZM i własną działalność gospodarczą, w przekroju na poszczególne rodzaje wskazanych działalności.

Tabela 7. Wyniki finansowe za 2025 r. wg rodzajów działalności

Wyszczególnienie		Koszty	Przychody	Wynik
I. DZIAŁALNOŚĆ GZM (lokale mieszkalne i użytkowe na prawach spółdzielczych oraz będące odrębną własnością)				
1.	Stan na początek roku (nadwyżka z roku poprzedniego)			-424 863,79 zł
2.	Dochody z podziału zysku za 2024 r. plus wynik netto na pożytkach za 2024 rok			600 475,78 zł
3.	Obroty roczne wg typów lokali:			
a)	lokale mieszkalne	32 009 784,78 zł	31 868 647,92 zł	-141 136,86 zł
b)	lokale użytkowe	177 345,46 zł	170 050,41 zł	-7 295,05 zł
c)	garaże	263 695,56 zł	245 889,74 zł	-17 805,82 zł
Razem pozycja 3 (roczny wynik GZM)		32 450 825,80 zł	32 284 588,07 zł	-166 237,73 zł
WYNIK GZM NARASTAJĄCO (1+2+3)		32 450 825,80 zł	32 284 588,07 zł	9 374,26 zł
4.	POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNEJ			
a)	pożytki z nieruchomości wspólnej	27 526,75 zł	155 657,61 zł	128 130,86 zł
b)	podatek dochodowy obciążający wynik GZM			-15 253,00 zł
Razem pozycja 4		27 526,75	155 657,61	112 877,86 zł
Razem pozycja 3+4 (roczny wynik GZM powiększony o pożytki)		32 478 352,55 zł	32 440 245,68 zł	-53 359,87 zł
II. POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA (DOCHODOWA)				
1.	NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ			
a)	lokale mieszkalne	59 733,69 zł	116 462,87 zł	56 729,18 zł
b)	lokale użytkowe	728 921,84 zł	1 263 905,95 zł	534 984,11 zł
c)	garaże	44 001,82 zł	77 177,53 zł	33 175,71 zł
d)	boksy garażowe	96 701,13 zł	115 013,08 zł	18 311,95 zł
e)	parkingi	160 420,35 zł	338 293,10 zł	177 872,75 zł
f)	dzierżawy gruntu	87 832,32 zł	305 480,46 zł	217 648,14 zł
g)	dzierżawa miejsc na reklamy	3 257,73 zł	27 737,63 zł	24 479,90 zł
h)	zarządzanie wspólnotami	84 585,57 zł	109 092,37 zł	24 506,80 zł
i)	usługi rozliczenia c.o. w lokalach mieszkalnych	5 236,11 zł	5 236,11 zł	0,00 zł
j)	utrzymanie mienia spółdzielni i pozostała sprzedaż	128 253,01 zł	63 735,38 zł	-64 517,63 zł
RAZEM NAJEM, DZIERŻAWY I POZOSTAŁA SPRZEDAŻ		1 398 943,57 zł	2 422 134,48 zł	1 023 190,91 zł
2.	POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA	163 631,04 zł	146 595,60 zł	-17 035,44 zł
3.	PRZYCHODY I KOSZTY FINANSOWE	1 303,42 zł	436 804,72 zł	435 501,30 zł
4.	Podatek dochodowy obciążający wynik działalność gospodarczej			-290 796,00 zł
III. WYNIK Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ NETTO (1+2+3+4)				1 150 860,77 zł
OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA (OBROTY ROCZNE)		34 042 230,58 zł	35 445 780,48 zł	1 403 549,90 zł

W tabeli 8 zaprezentowano koszty ogółem Spółdzielni, w przekroju na poszczególne rodzaje wydatków.

Tabela 8. Struktura kosztów działalności w układzie kalkulacyjnym

Wyszczególnienie	2024r.		2025r.		Dynamika zmian
	Koszty	Struk.	Koszty	Struk.	
I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA	18 038 969,54	52,52%	20 473 049,65	59,60%	113,49%
1. Centralne ogrzewanie	8 574 962,26	24,96%	9 845 726,70	28,66%	114,82%
2. Ciepła woda (podgrzanie)	3 181 054,55	9,26%	3 639 499,26	10,60%	114,41%
3. Zużycie wody	3 230 807,89	9,41%	3 789 145,16	11,03%	117,28%
4. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	2 161 269,63	6,29%	2 368 071,36	6,89%	109,57%
5. Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	511 869,33	1,49%	602 438,91	1,75%	117,69%
6. Odczyt i wymiana wodomierzy	379 005,88	1,10%	228 168,26	0,66%	60,20%
II. KOSZTY EKSPLOATACYJNE	9 273 823,79	27,00%	9 672 211,82	28,16%	104,30%
1. Amortyzacja	131 838,51	0,38%	144 507,17	0,42%	109,61%
2. Zużycie materiałów	155 062,64	0,45%	163 257,41	0,48%	105,28%
3. Zużycie energii elektrycznej	370 681,20	1,08%	450 721,99	1,31%	121,59%
4. Konserwacje, remonty, przeglądy	2 132 390,39	6,21%	2 261 453,32	6,58%	106,05%
5. Pielęgnacja terenów zielonych	402 562,97	1,17%	375 110,63	1,09%	93,18%
6. Utrzymanie zimowe zasobów	47 472,33	0,14%	36 715,27	0,11%	77,34%
7. Utrzymanie czystości (sprzątanie, ddd.)	864 539,46	2,52%	872 025,97	2,54%	100,87%
9. Pozostałe usługi	378 944,96	1,10%	402 065,02	1,17%	106,10%
10. Wynagrodzenia i świadczenia z narzutami	4 485 989,01	13,06%	4 626 990,68	13,47%	103,14%
11. Podatki i opłaty pozostałe	92 705,78	0,27%	106 031,30	0,31%	114,37%
12. Ubezpieczenia majątkowe	177 328,19	0,52%	198 451,23	0,58%	111,91%
13. Pozostałe koszty niematerialne	34 308,35	0,10%	34 881,83	0,10%	101,67%
<i>II.a w tym: koszty zarządu</i>	<i>4 036 246,40</i>	<i>12,87%</i>	<i>4 086 647,52</i>	<i>11,90%</i>	<i>101,25%</i>
III. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY	3 675 911,24	10,70%	3 732 034,75	10,87%	101,53%
IV. POZOSTAŁE KOSZTY	382 166,60	1,11%	470 983,46	1,37%	123,24%
1. Koszty finansowe	2 762,05	0,01%	1 303,42	0,00%	47,19%
2. Koszty pozostałej działalności operacyjnej	114 617,62	0,33%	163 631,04	0,48%	142,76%
3. Koszty sprzedaży materiałów, towarów	1,93	0,00%	0,00	0,00%	
4. Podatek dochodowy	264 785,00	0,77%	306 049,00	0,89%	115,58%
OGÓŁEM SPÓŁDZIELNIA	31 370 871,17	91,33%	34 348 279,68	100,00%	109,49%

Roczne koszty działalności Spółdzielni osiągnęły kwotę 34.348.279,68 zł i wzrosły w porównaniu do roku 2024 o 2.977.408,51 zł (9,49%).

Koszty „mediów i inne świadczeń”, które stanowią 59,60 % wszystkich kosztów Spółdzielni wzrosły w 2025 r. w porównaniu do 2024 roku o 2.434.080,11 zł (13,49%).

„Koszty eksploatacyjne”, które stanowią 28,16 % wszystkich kosztów Spółdzielni wzrosły w 2025 r. w porównaniu do 2024 roku o 398.388,03 zł (4,30%).

Obrazowe zilustrowanie struktury kosztów Spółdzielni przedstawia wykres.

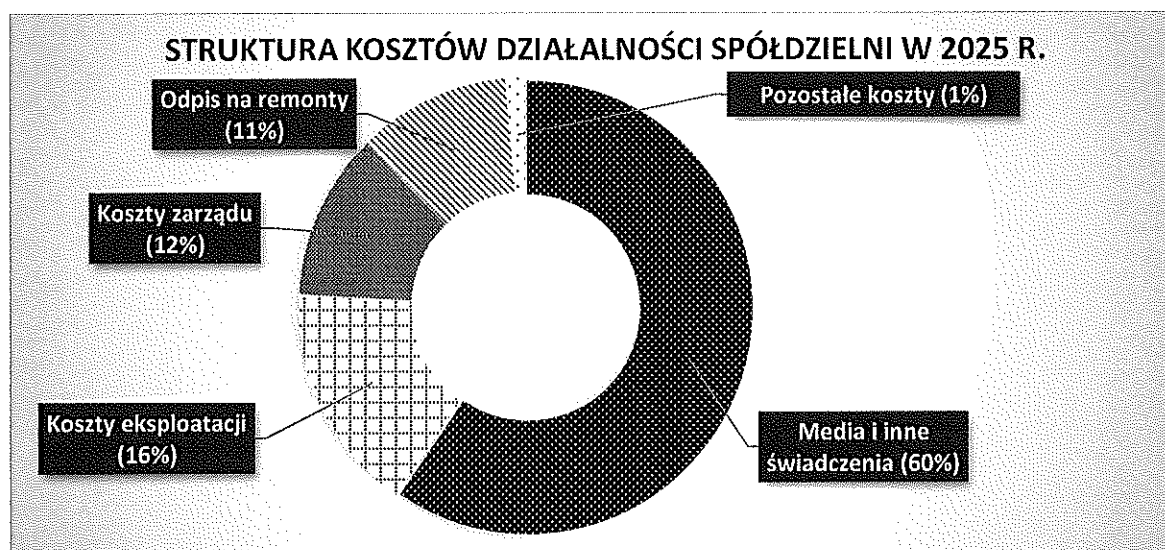
Wykazane w tabeli 8 (poz. II. a) koszty zarządu, są kosztami pośrednimi i dotyczą całokształtu działalności Spółdzielni. Koszty zarządu w roku 2025 wyniosły 4.086.647,52 zł i były wyższe o 50.401,12 zł od kosztów ubiegłorocznych (wzrost o 1,25 %). W wyniku ich podziału (przy zastosowaniu klucza przychodowego i powierzchni użytkowej lokali),

gospodarkę zasobami mieszkaniowymi obciążono kwotą 3.791.760,15 zł, a różnicą w kwocie 294.887,37 zł, obciążono pożytki z nieruchomości wspólnej i pozostałą działalność gospodarczą spółdzielni.

Koszty zarządu w 2025 r. stanowiły 11,90% kosztów ogółem Spółdzielni.

Narzut kosztów zarządu przypadających na GZM, wzrósł w 2025 w stosunku do roku poprzedniego dla lokali mieszkalnych i użytkowych z 1,80 zł do 1,83 zł/m²p.u./mies., dla garaży w budynkach wielorodzinnych z 0,90 zł do 0,92 zł/m²p.u./mies. Dla garaży wolnostojących narzut kosztów zarządu w 2025 r. wynosił od 0,57 zł do 0,62 zł/m²p.u./miesiąc (w poprzednim roku od 0,56 zł do 0,61 zł/m²p.u./miesiąc).

Graficzne ujęcie struktury kosztów Spółdzielni wykazanych w tabeli 8



Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Do oceny wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, należy brać pod uwagę różnice z rozliczenia kosztów i przychodów poszczególnych nieruchomości z roku poprzedniego oraz wypracowany zysk na własnej działalności gospodarczej, który uchwałą Walnego Zgromadzenia jest przeznaczany m.in. na GZM. Analizę wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w w/w ujęciu, ilustruje tabela 9.

Tabela 9. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w latach 2023-2025 (w zł)

LATA	Stan na początek roku	Odpis z zysku za rok ubiegły	Wynik po podziale zysku	Koszty GZM	Przychody GZM	Wynik roczny GZM
1	2	3	4=2+3	5	6	7=6-5
2023	-387 641,05	503 161,23	115 520,18	27 361 664,89	26 565 348,73	-796 316,16
2024	-680 795,98	746 907,51	66 111,53	29 725 114,38	29 234 139,06	-490 975,32
2025	-424 863,79	600 475,78	175 611,99	32 450 825,80	32 284 588,07	-166 237,73

LATA	Wynik na pożytkach	Wynik narastająco GZM plus wynik na pożytkach	Wynik narastająco GZM bez wyniku na pożytkach
1	8	9=4+7+8	10=4+7
2023	82 085,95	-598 710,03	-680 795,98
2024	101 389,82	-323 473,97	-424 863,79
2025	112 877,86	122 252,12	9 374,26

Na koniec 2025 r. wynik z GZM zamknął się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 9.374,26 zł.

Z danych wykazanych w tabeli 9 wynika, że koszty eksploatacyjne wzrosły w 2025 r. w porównaniu do 2024 r. wzrosły o 2.725.711,42 zł (9,17%). Spowodowane to jest stale rosnącymi kosztami zatrudniania pracowników (wzrost płacy minimalnej o 8,52% w stosunku do 2024 roku), co ma bezpośredni wpływ na koszty stałych serwisów budynków – głównie sprzątnia, utrzymania terenów zielonych i konserwacji budynków.

Ceny mediów w 2025 roku wzrosły w stosunku do 2024 roku następująco:

- cena za energię ciepłą mieszkań wzrosła w węzłach indywidualnych za MW o 12,27%, za GJ o 9,68%, w węzłach grupowych za MW o 11,14%, za GJ o 8,58%,
- cena za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków wzrosła o 11,32%,
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wzrosła o 9,81%.

Wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mediów przekłada się bezpośrednio na podwyżki opłat eksploatacyjnych za lokale. Zarząd Spółdzielni podejmuje liczne działania mające na celu optymalizację kosztów tj.:

- w celu redukcji kosztów podgrzania wody – przeprowadzono roboty remontowe dotyczące wymiany pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych oraz wybudowano nowe węzły PEC,
- w celu redukcji kosztów administracyjnych - zautomatyzowano procesy rozliczeniowe.

Poza powyższymi działaniami, wobec braku sprzeciwu mieszkańców, Zarząd podjął decyzję o wniesieniu w 2025 roku do Gminy Police jednorazowo całej pozostałej do spłaty przez Spółdzielnię opłaty przekształceniowej. Działania te uchroniły naszych mieszkańców przed podwyżką od 01.01.2026 r. o 51,4% wnoszonych przez nich co miesiąc opłat przekształceniowych (Zarządzenie Burmistrza Gminy Police nr 313/2025 z dnia 04.09.2025 r. o waloryzacji opłaty przekształceniowej o 51,4%). Wysokość jednorazowej opłaty wniesionej przez Spółdzielnię wyniosła 1.445.351,44 zł. Jednocześnie Zarząd rozłożył spłatę tych należności dla mieszkańców na okres 3 lat tj. od 01.01.2026 r. do 31.12.2028 r.

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi należy rozpatrywać w dwóch obszarach działalności, to jest w zakresie mediów i dodatkowych świadczeń oraz w zakresie eksploatacji podstawowej - wg faktycznie realizowanych tytułów opłat za lokale (tabela 10).

Tabela 10. Koszty i przychody GZM – plan na 2025 r. i jego wykonanie (w zł)

Wyszczególnienie	Stan na początek roku	Przychody			Koszty			Wynik na koniec roku
		Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	Plan	Wykonanie	Wsk. wyk. %	
I. MEDIA I INNE ŚWIADCZENIA								
Centralne opieszanie	0,00	10 262 137,46	9 676 153,48	94,29	10 262 137,46	9 676 153,48	94,29	0,00
Podgrzanie wody	-1 043,75	4 119 877,95	3 586 750,29	87,06	4 119 877,95	3 584 812,92	87,01	893,62
Zużycie wody	0,00	4 248 959,74	3 682 761,33	86,67	4 248 959,74	3 682 761,33	86,67	0,00
Opłata za odpady komunalne	0,00	2 441 017,68	2 341 560,15	95,93	2 441 017,68	2 341 560,15	95,93	0,00
Podatek i opłaty od nieruchomości	0,00	215 109,74	249 602,88	116,04	215 109,74	249 602,88	116,04	0,00
Opłata za odczyty wodomierzy	24 038,91	35 788,03	26 630,68	74,41	35 788,03	35 650,21	99,61	15 019,38
Wymiana wodomierzy	0,00	191 772,63	192 266,74	100,26	191 772,63	192 266,74	100,26	0,00
Pozostałe koszty i opłaty(*)	-295,20	8 958,03	23 765,21	265,30	8 958,03	23 297,81	260,08	172,20
I. RAZEM	22 699,96	21 523 621,26	19 779 490,76	91,90	21 523 621,26	19 786 105,52	91,93	16 085,20
II. EKSPLOATACJA PODSTAWOWA (koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, finansowane stawką eksploatacyjną)								
Eksploatacja	-447 563,75	8 826 365,01	8 773 062,56	99,40	9 495 890,08	8 932 685,53	94,07	-607 186,72
Odpis na fundusz remontowy	0,00	3 737 614,45	3 732 034,75	99,85	3 737 614,45	3 732 034,75	99,85	0,00
Odpis z zysku za 2024 r.	499 085,96							499 085,96
Wynik na pożytkach za 2023 r.	101 389,82							101 389,82
II. RAZEM	152 912,03	12 563 979,46	12 505 097,31	99,53	13 233 504,53	12 664 720,28	95,70	-6 710,94
III. RAZEM GZM (I+II)	175 611,99	34 087 600,72	32 284 588,07	94,71	34 757 125,79	32 450 825,80	93,36	9 374,26
Pożytki z nieruchomości		134 476,27	155 657,61	115,75	38 207,79	42 779,75	111,97	112 877,86

Jak wynika z tabeli, na koniec 2025 roku nadwyżka kosztów nad przychodami w zakresie eksploatacji podstawowej (poz. II), wyniosła 6.710,94 zł i zostanie pokryta dochodami wypracowanymi w tym okresie na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pożytkami z nieruchomości wspólnej w wysokości 112.877,86 zł. Dodać należy, że Zarząd już na etapie konstrukcji planu finansowego na 2025 r. założył częściowe pokrycie stawek eksploatacyjnych dla członków spółdzielni dochodami z w/w działalności. Natomiast zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych wynik na pożytkach z nieruchomości wspólnej pomniejszony o podatek dochodowy pokrywa wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym właścicieli lokali.

W planie na 2025 r. na gospodarce zasobami mieszkaniowymi założono przychody łączne z opłat bez pożytków na poziomie 34.087.600,72 zł, uzyskano 32.284.588,07 zł (94,71%), koszty zaplanowano na kwotę 34.757.125,79 zł, uzyskano 32.450.825,80 zł (93,36%).

Łączny jednostkowy koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na powierzchnie użytkową lokali, prezentuje tabela 11.

Tabela 11. Koszty GZM w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową

Wyszczególnienie	2024 r.			2025 r.		
	Koszty	Pow. użytk. w m ²	zł/m ² /m-c	Koszty	Pow. użytk. w m ²	zł/m ² /m-c
Lokale mieszkalne	29 317 079,66 zł	169 651	14,40	32 009 784,78 zł	169 651	15,72
Lokale użytkowe (bez VAT)	173 144,64 zł	1 128	12,79	177 345,46 zł	1 128	13,10
Garaże (bez VAT)	234 890,08 zł	5 850	3,35	263 695,56 zł	5 850	3,76
RAZEM	29 725 114,38 zł	176 629	14,02	32 450 825,80 zł	176 629	15,31

Największą pozycją składającą się na koszty obciążające mieszkańców naszej Spółdzielni, jest energia cieplna zużywana na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania. Koszty energii cieplnej, w podziale na osiedla prezentuje tabela 12 i 13.

Tabela 12. Koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody w ramach GZM

OSIEDLA	2024 r.			2025 r.			Dynamika zmian	
	Zużycie wody w m ³	Koszty energii cieplnej	Koszty zł/m ³	Zużycie wody w m ³	Koszty energii cieplnej	Koszty zł/m ³	w zużyciu wody	w kosztach
CHEMIK A	17 787	972 105,59	54,65	18 144	1 070 169,12	58,98	102,00%	110,09%
CHEMIK B	20 513	707 457,45	34,49	20 459	856 404,01	41,86	99,74%	121,05%
DĄBRÓWKA	7 972	396 191,17	49,70	7 869	444 487,51	56,48	98,71%	112,19%
STARE MIASTO	2 116	78 233,14	36,97	2 092	100 801,48	48,18	98,88%	128,85%
NOWE ZASOBY	9 982	601 734,04	60,28	10 326	679 614,71	65,82	103,45%	112,94%
BUDYNKI KFM	9 664	372 543,11	38,55	9 436	433 336,09	45,93	97,64%	116,32%
RAZEM	68 034	3 128 264,50	45,98	68 326	3 584 812,92	52,47	100,43%	114,59%

W 2025 roku koszty zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody wzrosły w stosunku do roku poprzedniego o 456.548,42 zł (14,59%), Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt podgrzania wody w skali całej Spółdzielni jest wyższy o 14,11% od kosztu z roku 2024 i wynosi 52,47 zł/m³ zużytej wody (w 2024 r. – 45,98 zł/m³).

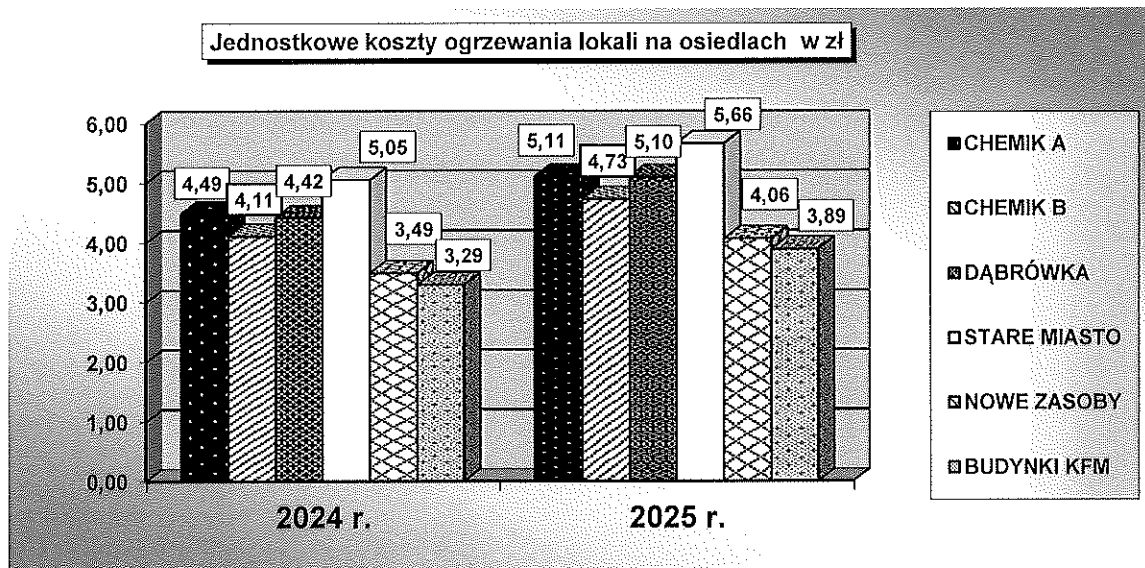
Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła do podgrzania wody w 2025 r. w przeliczeniu na 1 m³ zużytej wody w nieruchomości wystąpił na osiedlu Nowe Zasoby – 65,82 zł, a najniższy odnotowano na osiedlu Chemik B – 41,86 zł. Niskie koszty zużycia energii cieplnej do podgrzania wody w budynkach Chemik B, Stare Miasto i KFM wynikają głównie z tego, iż budynki te posiadają nowoczesne rozwiązania w nowo wybudowanych węzłach cieplnych.

Tabela 13. Koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w ramach GZM

OSIEDLA	2024 r.			2025 r.			Dynamika zmian
	Powierzchnia grzewcza w m ²	Koszty energii cieplnej	Koszty na m ² /p.u./m-c	Powierzchnia grzewcza w m ²	Koszty energii cieplnej	Koszty na m ² /p.u./m-c	
CHEMIK A	42 528	2 290 738,80	4,49	42 528	2 608 312,39	5,11	113,86%
CHEMIK B	46 732	2 303 459,53	4,11	46 732	2 653 194,53	4,73	115,18%
DĄBRÓWKA	30 442	1 615 016,67	4,42	30 442	1 862 287,74	5,10	115,31%
STARE MIASTO	6 521	395 137,60	5,05	6 521	442 530,34	5,66	111,99%
NOWE ZASOBY	26 705	1 116 845,45	3,49	26 705	1 300 121,74	4,06	116,41%
BUDYNKI KFM	17 365	686 333,40	3,29	17 365	811 238,10	3,89	118,20%
RAZEM	170 293	8 407 531,45	4,11	170 293	9 677 684,84	4,74	115,11%

W 2025 roku koszty centralnego ogrzewania w stosunku do roku poprzedniego wzrosły o 1.270.153,39 zł (3,21%). Z w/w tabeli wynika, że przeciętny koszt centralnego ogrzewania wzrósł z 4,11 zł/m² w roku ubiegłym do 4,74 zł/m² w 2025 roku. Najwyższy miesięczny koszt zużycia ciepła w 2025 r. wystąpił na osiedlu Stare Miasto – 5,66 zł/m²/p.u., a najniższy odnotowano w budynkach KFM – 3,89 zł/m²/p.u.

Niski koszt ogrzewania lokali w budynkach KFM wynika głównie z tego, iż budynki te są wybudowane w nowocześniejszym standardzie technologicznym: zwiększona izolacyjność ścian oraz nowoczesne rozwiązania w węźle cieplnym i w instalacji rozprowadzającej.



Działalność gospodarcza

Na własną działalność gospodarczą Spółdzielni, inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, składają się w szczególności:

- 1) dochody z najmu lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, miejsc postojowych, dzierżawy terenów i reklam,
- 2) dochody z pozostałej działalności operacyjnej,

3) dochody z operacji finansowych.

Wypracowane zyski na działalności gospodarczej służą m.in. pokrywaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Analizę wyników własnej działalności gospodarczej Spółdzielni za lata 2023-2025 ilustruje tabela 14.

Tabela 14. Wyniki działalności gospodarczej

LATA	Koszty	Przychody	Podatek dochodowy	Zysk netto
2023	1 390 845,48	2 483 209,66	227 445,00	864 919,18
2024	1 355 205,78	2 739 852,98	252 158,00	1 132 489,20
2025	1 563 878,03	3 005 534,80	290 796,00	1 150 860,77

Dla zobrazowania i porównania efektywności gospodarowania w/w zasobami, w tabeli 15 przedstawiono wskaźniki rentowności uzyskane na najmie i dzierżawach za lata 2023-2025, wyrażone jako relacja pomiędzy zyskiem operacyjnym netto (po opodatkowaniu) a kwotą przychodów ze sprzedaży.

Tabela 15. Wskaźniki rentowności sprzedaży

Wyszczególnienie	Przychody ze sprzedaży usług		Zysk ze sprzedaży po opodatkowaniu		Wskaźniki rentowności	
	2024 r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.	2024 r.	2025 r.
Wynajem lokali użytkowych	1 230 633,54	1 263 905,95	449 542,26	433 337,13	36,53%	34,29%
Wynajem lokali mieszkalnych	102 887,50	116 462,87	43 471,87	56 729,18	42,25%	48,71%
Wynajem garaży i boksów	181 479,13	192 190,61	40 180,10	41 705,00	22,14%	21,70%
Parkingi	298 199,59	338 293,10	131 617,48	144 076,93	44,14%	42,59%
Dzierżawa gruntów	275 855,04	305 480,46	165 696,18	176 294,99	60,07%	57,71%
Dzierżawa miejsc na reklamę	21 506,13	27 737,63	15 193,81	19 828,72	70,65%	71,49%
Zarządzanie wspólnotami	97 742,49	109 092,37	17 373,37	19 850,51	17,77%	18,20%
RAZEM	2 208 303,42	2 353 162,99	863 075,08	891 822,46	39,08%	37,90%

Z przedstawionych danych wynika, że w 2025 roku wzrosły obroty ze sprzedaży o 144.859,57 zł. Wskaźnik rentowności ogółem spadł w stosunku do 2024 o 1,18 %.

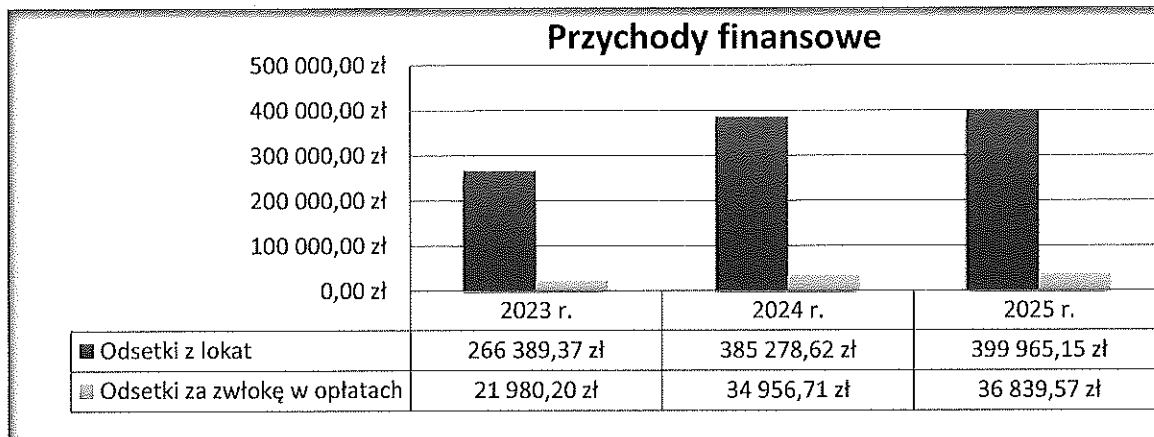
Wskaźnik rentowności najwyżej wzrósł w pozycji „wynajem lokali mieszkalnych” o 6,46 % w stosunku do poprzedniego roku.

Pozostałą działalność operacyjną tworzą głównie przychody i koszty, które są związane pośrednio z działalnością podstawową (statutową) Spółdzielni, są to zwłaszcza: koszty i przychody związane ze sprzedażą i likwidacją środków trwałych, opłaty sądowe i komornicze, odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności, odpisane i przedawnione lub umorzone należności, a także otrzymane lub zapłacone odszkodowania. W 2025 roku na tej działalności przychody uzyskano w kwocie 146.595,60 zł, poniesiono koszty na kwotę 163.631,04 zł.

Koszty i przychody finansowe wynikają z dokonywanych przez Spółdzielnię operacji finansowych, w wyniku których uzyskuje się przede wszystkim odsetki z oprocentowania

środków pieniężnych na lokatach oraz z tytułu zwłoki w zapłacie należności lub ponosi koszty w postaci odsetek naliczonych od zobowiązań.

Spółdzielnia w wyniku prowadzonych działań, uzyskała w 2025 r. przychody z operacji finansowych w kwocie 436.804,72 zł, koszty poniesiono na kwotę 1.303,42 zł.



Spółdzielnia uzyskała w 2025 roku o 14.686,53 zł odsetek z lokat więcej w stosunku do poprzedniego roku.

3. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ WYNAGRODZEŃ

Spółdzielnia prowadząc działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, inwestycji oraz pozostałej działalności gospodarczej zatrudniała w 2025 roku w przeliczeniu na pełne etaty 37 osób. Struktura zatrudnienia w etatach przedstawia się następująco:

Tabela 16. Zatrudnienie w etatach

LATA	Umysłowi	Fizyczni	Razem
2023	25	12	37
2024	24	13	37
2025	22	15	37

Tabela 17. Wynagrodzenia

LATA	Wynagrodzenia z umów o pracę (w zł)	Liczba zatrudnionych	Przeciętna płaca (zł/mies.)	Wynagrodzenia z umów zleceń i pozostałe (w zł)	Fundusz płac razem (w zł)	Indeks zmian (r/r)
2023	2 997 204,65	37	6 765,09	287 759,40	3 284 964,05	111,25 %
2024	3 332 558,32	37	7 475,46	329 446,66	3 662 004,98	111,48 %
2025	3 375 445,98	37	7 602,36	309 036,33	3 684 482,31	100,62 %

W 2025 roku średnia płaca (łącznie z nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalnymi) obciążająca koszty kalkulacyjne Spółdzielni wyniosła 7.602,36 zł i stanowiła

85,10% przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, bez wypłat nagród z zysku, ogłoszonego przez GUS za 2025 rok (8.933,84 zł).

4. FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

Gospodarka remontowa w 2025 r. prowadzona była w oparciu o plany remontów zatwierdzone przez Radę Nadzorczą i obowiązujący regulamin funduszu remontowego. Zgodnie z regulaminem, Spółdzielnia tworzy fundusz na pokrycie bieżących remontów oraz fundusz remontowy celowy, na poczet realizacji przedsięwzięć wymagających znacznych nakładów finansowych i realizowanych w dłuższym czasie, takich jak wymiana dźwigów, wymiana instalacji, termomodernizacje itp.

Spółdzielnia prowadzi również fundusz przeznaczony na finansowanie remontów i modernizacji zasobów stanowiących mienie Spółdzielni, w szczególności: budynku administracyjnego, parkingów, na których prowadzona jest działalność gospodarcza w zakresie wynajmu miejsc postojowych, placów zabaw usytuowanych na działkach stanowiących mienie Spółdzielni, lokali użytkowych oraz garaży stanowiących mienie Spółdzielni, zasilany dochodami uzyskiwanymi z działalności gospodarczej na podstawie Uchwał Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie podziału nadwyżek bilansowych.

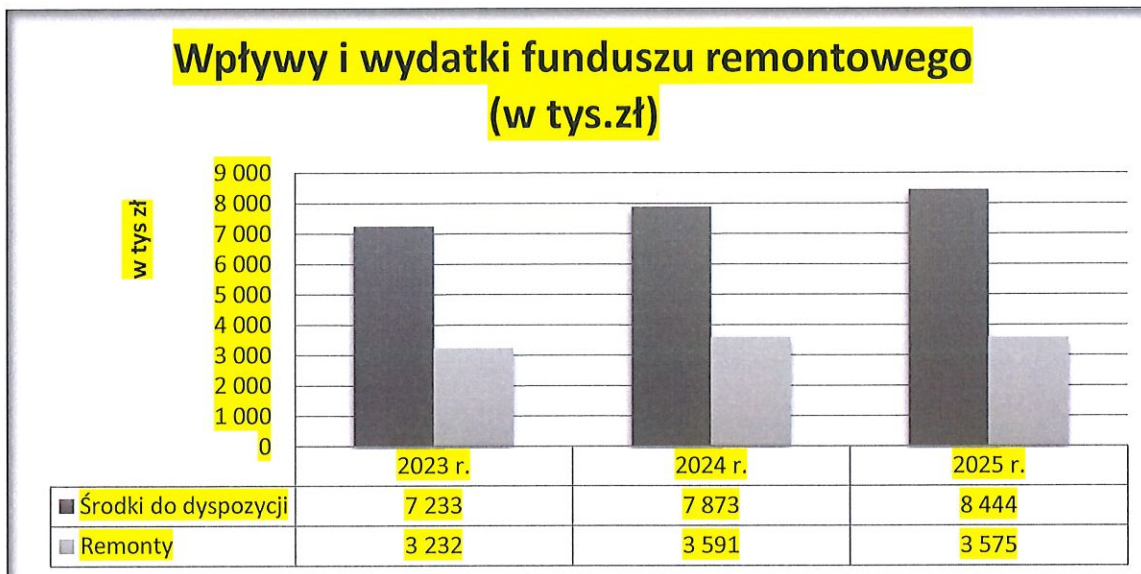
Wpływy i wydatki funduszu remontowego w ujęciu syntetycznym przedstawia tabela 18.

Tabela 18. Wpływy i wydatki funduszu remontowego

Wyszczególnienie	2023 r.	2024 r.	2025 r.
I. Stan na początek roku, z tego	3 609 308,84 zł	4 001 463,98 zł	4 282 491,59 zł
1) fundusz remontowy podstawowy	3 226 098,17 zł	3 198 043,68 zł	2 962 550,13 zł
2) fundusz remontowy celowy	383 210,67 zł	803 420,30 zł	1 319 941,46 zł
II. Zwiększenia	3 624 154,11 zł	3 871 879,93 zł	4 161 309,06 zł
1) Wpłaty (odpis) na fundusz remontowy	3 474 154,11 zł	3 675 911,24 zł	3 732 034,75 zł
2) Odpis z zysku	150 000,00 zł	195 968,69 zł	429 274,31 zł
III. Zmniejszenia	3 231 998,97 zł	3 590 852,32 zł	3 575 132,72 zł
1) Remonty	3 231 998,97 zł	3 590 852,32 zł	3 575 132,72 zł
IV. Stan na 31.12.	4 001 463,98 zł	4 282 491,59 zł	4 868 667,93 zł
z tego:			
1) fundusz remontowy podstawowy	3 198 043,68 zł	2 962 550,13 zł	3 014 292,54 zł
2) fundusz remontowy celowy	803 420,30 zł	1 319 941,46 zł	1 854 375,39 zł

Dodatni wynik funduszu na koniec każdego roku obrachunkowego przechodzi do wykorzystania w kolejnych latach. Jest to zjawisko pozytywne, gdyż fundusz remontowy ze swej istoty polega na wcześniejszym gromadzeniu środków, tak aby w sytuacji przeprowadzenia remontu jego koszt nie był zbyt dużym obciążeniem finansowym dla mieszkańców.

Rzeczowy zakres wykonanych remontów w zasobach Spółdzielni, w tym zrealizowanych w ramach funduszu remontowego, przedstawiono w Dziale VI niniejszego sprawozdania, natomiast bilans wpływów i wydatków funduszu remontowego za 2025 r., z podziałem na nieruchomości ujęto w Dodatkowej Informacji i Objasnieniach do sprawozdania finansowego.



5. CZYNNIKI RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ

Celem zarządzania ryzykiem w Spółdzielni jest identyfikacja potencjalnych zagrożeń oraz ryzyk mogących wywrzeć wpływ na jej działalność finansową oraz inwestycyjną. Jest to podejmowanie decyzji i realizacja działań mających na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych oraz minimalizację odchyleń od założonych w planach gospodarczych.

Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko gospodarcze – związane z możliwością uzyskania gorszych wyników finansowych (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w 2025 roku w stosunku do 2024 roku wzrósł o 3,6 %, sytuacja polityczna na świecie: wojna na Ukrainie, wojna w Strefie Gazy),
- ryzyko finansowe polegające na nieterminowej spłacie należności Spółdzielni. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje stan zaległości i prowadzi windykację należności,
- ryzyko ogólnogospodarcze, utrata kluczowych klientów (np. na najem lokali użytkowych), którego konsekwencją byłoby zmniejszenie przychodów i wyników finansowych. Negatywny wpływ na sytuację finansową przedsiębiorców mają między innymi takie czynniki jak wzrost płacy minimalnej w 2025 roku o 8,52 % w stosunku do poprzedniego roku, dodatkowe obciążenia podatkowo-składkowe (Polski Ład), wzrost kosztów mediów ponad stawkę inflacji,
- ryzyko związane z płynnością finansową - spadek realnych dochodów do dyspozycji gospodarstw domowych może negatywnie wpływać na regulowanie bieżących zobowiązań,
- ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych,
- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy rynkowej (zmiennosc stóp procentowych wprowadzanych przez Radę Polityki Pieniężnej).

OGÓLNA OCENA

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki ekonomiczne potwierdzają utrzymującą się od wielu lat bardzo dobrą kondycję Spółdzielni oraz brak zagrożeń dla dalszej kontynuacji działalności Spółdzielni.

W 2025 r. Zarząd Spółdzielni w całości zrealizował zadania wynikające z planów rzeczowo-finansowych spółdzielni i wymogów statutowych. Poprawność wyników świadczy zarówno o tym, że plany zostały skonstruowane prawidłowo jak i o tym, że wydatki były kontrolowane.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd pragnie podziękować wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza przedstawicielom Rady Nadzorczej, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu i Spółdzielni, ale również wspierali naszą pracę odpowiednimi inicjatywami. Dziękujemy również pracownikom za zaangażowanie w wykonywaniu codziennych obowiązków, jak również mieszkańcom za składane wnioski i uwagi w zakresie eksploatacji i utrzymania ich nieruchomości, co przełożyło się na poprawę całości świadczonych usług na rzecz Spółdzielców.

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Stanisław Nazaj
Data: 2026.03.31 13:01:33 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Tomasz Cindzban
Data: 2026.03.31 13:02:42 CEST

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez Lidia
Walczak
Data: 2026.03.31 13:03:29 CEST

UCHWAŁA NR 12/2026

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ODRA” W POLICACH

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie przyjęcia sprawozdania z działalności SM „ODRA” w Policach za okres
sprawozdawczy 01.01.2025 r. – 31.12.2025 r.

Działając na podstawie § 51 pkt 4 lit. a Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach uchwala się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się sprawozdanie roczne Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach za 2025 rok z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach i wnioskuje się o zatwierdzenie sprawozdania przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ODRA” w Policach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało 7 osób
Przeciw uchwale głosowało 0 osób
Wstrzymało się od głosu 0 osób.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


.....
Bogusława Szulc

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


.....
Sebastian Staszkiwicz

Rada Prawny

mgr Wiesława Ciechanowska

