

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie za 2025 rok

W 2025 roku Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. I. Kraszewskiego kierował Zarząd w składzie:

Małgorzata Samól - Prezes Zarządu
Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu
Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa

Walne Zgromadzenie Członków za rok 2024 odbyło się 12 czerwca 2025 r.
Na Zgromadzeniu tym wybrano Radę Nadzorczą na kolejną kadencję.

Działając zgodnie z obowiązującymi przepisami w ciągu 2025 roku Zarząd odbył 27 protokołowanych posiedzeń podejmując 57 uchwał dotyczących działalności Spółdzielni i spraw członkowskich.

I. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

W minionym roku ustanowiono naszym członkom 6 praw odrębnej własności, w którą przekształcono mieszkania posiadające dotąd spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Księgi wieczyste założono dla 9 mieszkań, w tym 5 dla mieszkań o odrębnej własności, a 4 dla mieszkań spółdzielczych własnościowych.

Łącznie pod zarządem Spółdzielni znajduje się obecnie 1055 mieszkań, w tym:

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	- 625
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	- 7
- najem	- 5
- prawo odrębnej własności lokalu	- 418

Dominującą własnością jest nadal własność spółdzielcza, która stanowi 59,24 % wszystkich mieszkań.

II. Sprawy ekonomiczno – finansowe

Łącznie we władaniu Spółdzielni na koniec 2025 roku znajdowało się **58.080 m²** gruntów, w tym gruntów w wieczystym użytkowaniu, z czego pozostające w Spółdzielni stanowią **25.843 m²**.

W ubiegłym roku Spółdzielnia administrowała lokalami o łącznej powierzchni **48.989,08 m²**, z czego przypadało:

- na lokale mieszkalne	44.123,59 m²
(w tym odrębna własność 17.643,08 m ²)	
- lokale użytkowe	1557,31 m ²
- garaże	1054,02 m ²
- budynek administracyjno – biurowy	653,28 m ²

Zarządzanie zasobami Spółdzielni zgodnie z zakresem wynikającym z obowiązków ujętych w ustawach, normach i rozporządzeniach, utrzymanie ich stanu technicznego i prowadzenie bezpiecznej eksploatacji wymaga ponoszenia kosztów.

Zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczym na 2025 rok plan przychodów i kosztów przewidywał kwotę **10.315.202,00 zł**. Faktycznie w roku 2025 uzyskano przychody w kwocie **10.413.047,00 zł**, co stanowi 100,95% planu, oraz poniesiono koszty w wysokości **10.263.790,00 zł**, co stanowi 99,50 % planu.

Bilans na dzień 31 grudnia 2025 roku wykazuje po stronie aktywów i pasywów sumę **16.143.770,05 zł**.

Po uwzględnieniu zapłaconego zgodnie z odpowiednimi przepisami podatku dochodowego, rachunek zysków i strat zamknął się zyskiem bilansowym z działalności Spółdzielni za 2025 rok w wysokości **304.889,12 zł**. Zarząd będzie wnioskował o przeznaczenie zysku na zwiększenie przychodów z gospodarki mieszkaniowej (GZM) w 2026 roku.

Natomiast wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniósł w 2025 roku 152.471,14 zł - jest to **nadwyżka osiągniętych przychodów nad poniesionymi kosztami**.

Podsumowując przedstawione omówienie danych finansowych, Zarząd uznaje sytuację finansową Spółdzielni za stabilną. Pomimo występujących zaległości we wpłatach czynszów - omówionych osobno - zachowana jest płynność finansowa.

Zarząd potwierdza zawarte w sprawozdaniu finansowym stwierdzenie o braku zagrożeń dla kontynuowania działalności Spółdzielni w dającej się przewidzieć przyszłości.

III. **Zatrudnienie i osobowy fundusz płac w 2025 roku**

-	Zatrudnienie (tzw. średnioroczne) w Spółdzielni wynosi	15,49 etatu
-	Wykonany fundusz płac	1.670.488,69 zł
-	Przeciętna płaca pracownicza brutto	7.198,53 zł
-	Przeciętne krajowe miesięczne wynagrodzenie za rok 2025 r.	8.903,56 zł

- Stosunek przeciętnej płacy pracowniczej w Spółdzielni do przeciętnej krajowej za 2025 rok **80,85 %.**

IV. Windykacja czynszów

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2025 r. Wynosi: **581.623,48 zł**,
z czego zadłużenie czynszowe:

do 3 m-cy	-	210.410,49 zł
od 3 do 6 m-cy	-	71.340,99 zł
od 6 do 12 m-cy	-	44.650,09 zł
powyżej 12 m-cy	-	255.221,91 zł

Zadłużenie w stosunku do poprzedniego roku wzrosło minimalnie kwotowo - o 28.251,84 zł, zaś procentowo nadal wynosi niespełna **5,6 %** rocznych przychodów Spółdzielni, co stanowi wskaźnik zdecydowanie lepszy od średniego krajowego dla spółdzielni mieszkaniowych wynoszącego około 14 %.

Działania Zarządu opierają się na obowiązującym Regulaminie procedur postępowania Spółdzielni w sprawie zminimalizowania zadłużeń w opłatach mieszkaniowych. Ilość mieszkań zadłużonych od 12 miesięcy i dłużej na koniec 2025 roku wynosi 13, z czego dwa mieszkania najbardziej zadłużone są na kwotę nieco powyżej 41 tysięcy każde.

V. Gospodarka remontowa

W roku 2025 z rozliczenia wydatkowania środków na remonty wynika, że większość wykonywanych prac związana była z modernizacją mającą na celu uzyskanie pełnej dostępności do 7 budynków czteropiętrowych dla osób niepełnosprawnych ruchowo poprzez budowę podjazdów oraz wyposażenie dwóch ostatnich z nich w dźwigi osobowe. Na ten cel pozyskaliśmy w BGK Kredyt Dostępność Plus, w którym spodziewamy się umorzenia niespełna jego połowy (dokładnie 48%). Drugim ważnym rodzajem prac była modernizacja instalacji elektrycznej w kolejnym budynku wysokim.

Nadal spłacamy kredyt kupiecki TECHEM oraz kredyt zaciągnięty w PKO BP. Do BGK w 2025 roku wpłacaliśmy jedynie odsetki, dopiero od 2026 roku rozpoczniemy spłatę kapitału. Zabezpieczeniem kredytów bankowych są wyłącznie bieżące wpłaty na fundusz remontowy poszczególnych budynków.

Środki pieniężne do dyspozycji wynosiły **3.386.121 zł**.

W podziale na grupy tematyczne zeszłorocznego planu prace remontowe przedstawiają się następująco:

Roboty budowlane – budowa podjazdów do Kraszewskiego 23, 25, 27, 29, 35, 37 i 39 – koszt **1.513.140 zł**.

Wymiana drzwi wejściowych w budynkach Tatrzańska 4 i 6, Kraszewskiego 21 i 35 - koszt **43.424 zł.**

Roboty instalacyjne – Modernizacja instalacji elektrycznej klatki schodowej w budynku Sienkiewicza 23 (dokończenie) – koszt **375.401 zł.**

Roboty dekarские – remonty bieżące kominów i rur spustowych - koszt **10.251 zł.**

Roboty cykliczne – pozimowa naprawa dróg - koszt **64.074 zł.**

Inne prace – modernizacja wytypowanych chodników – koszt **38.126 zł.**

Windy – Wykonanie wind w budynkach Kraszewskiego 35 i 37 – koszt **906.180 zł** oraz remonty bieżące wind (głównie wymiana pasów) - koszt **108.245 zł.**

Obsługa kredytów bankowych – odsetki i opłaty za aneksy - koszt **117.925 zł.**

Rezerwa ogólna – przeznaczona na roboty nie planowane – w 2025 roku wydaliśmy na te prace **205.419 zł.** Główne pozycje w tej kwocie stanowiły remonty bieżące balkonów oraz roboty przy usuwaniu awarii wodociągowych i kanalizacyjnych.

VI. Działalność kulturalno – społeczna

Spółdzielnia prowadzi przewidzianą Statutem działalność kulturalną, społeczną i oświatową dla wszystkich grup wiekowych. Coraz bardziej rozwijamy zapoczątkowaną w 2017 roku dodatkową działalność w ramach tzw. Domów Sąsiedzkich, integrując w niej, zgodnie z założeniami tych domów, różne środowiska i grupy wiekowe Sopocian. Działalność ta cieszy się dużym zainteresowaniem Mieszkańców.

Działalność kulturalno – społeczna naszej Spółdzielni finansowana jest głównie z wpłat lokatorów będących członkami Spółdzielni oraz poprzez wpływy związane z zajęciami stałymi, a także dofinansowaniem z U. M. Sopot oraz z roku na rok coraz wyższymi wpłatami na Domy Sąsiedzkie. Łączne wymienione powyżej wpłaty na działalność Klubu w 2025 roku wyniosły **100.623,23 zł.**

Na działalność klubową w roku 2026 przewidywane są wpływy w wysokości **104.037,00 zł,** przy utrzymaniu wpłat od Mieszkańców w stałej wysokości.

VII. Zamierzenia Zarządu na 2026 rok

Zarząd ustalając plan remontów na 2026 rok skupia się na zmianie sposobu ogrzewania w budynku przy Pokorniewskiego 5, do którego GPEC nie doprowadził miejskiego ciepła sieciowego oraz rozpoczęciu procesu modernizacji instalacji elektrycznej w pozostałych budynkach 11-kondygnacyjnych.

Roboty budowlane to budowa i modernizacja indywidualnych boksów śmietnikowych przy budynkach niskich, instalacja klap oddymiających w budynku przy ul. Sienkiewicza 23 i remont klatek schodowych – I etap (parter) w dwóch budynkach - Kraszewskiego 25 i 35.

Roboty instalacyjne to przede wszystkim zmiana sposobu ogrzewania budynku przy Pokorniewskiego 5 (gruntowe pompy ciepła) połączona z wyposażeniem go w c.w.u. oraz likwidację tzw. junkersów w mieszkaniach, a także modernizacja instalacji elektrycznej w budynku wysokim przy Tatrzańskiej 2. Na te prace musimy uzyskać kredyty. Wymienione mają być również zawory podpionowe przy Sienkiewicza 23 i 25.

Roboty dekarskie to remont dachów w co najmniej dwóch budynkach czteropiętrowych przy Kraszewskiego (29 i 35).

Z **robót cyklicznych** przewidujemy naprawę przełomów poziomowych oraz modernizację chodników i opasek przy wytypowanych budynkach Osiedla. Jak co roku przewidziano również kwotę na **rezerwę ogólną** na prace awaryjne, których nie da się zaplanować.

Nadal naszym planem na kolejne lata jest modernizacja wind w 7 wieżowcach - zamiana na windy przelotowe oraz sukcesywny remont klatek schodowych.

Niniejsze sprawozdanie za rok 2025 przedstawia Zarząd w składzie:

Małgorzata Samół - Prezes Zarządu

Marek Sowiński - Z-ca Prezesa Zarządu

Anna Grynczyńska – Członek Zarządu/Główna Księgowa

ZARZĄD
Stowarzyszenia Mieszkaniowego
ul. Kraszewskiego
Sopot

A. Grynczyńska

M. Samół, Małgorzata Sowiński

