

SPRAWOZDANIE
z działalności Zarządu PSM „IGLICA” za rok 2025

Zarząd Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej IGLICA realizując obowiązek statutowy (art. 54 ustęp 2 punkt 10) przedstawia Członkom Spółdzielni sprawozdanie na temat działalności w 2025r.

Działalność Zarządu na przestrzeni roku 2025 koncentrowała się przede wszystkim na realizacji zadań określonych w planach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu	Beata Lenczkiewicz
Z-ca Prezesa Zarządu	Łukasz Cziber
Członek Zarządu	Krzysztof Królicki

Niniejsze sprawozdanie zostało opracowane na podstawie danych księgowych wykazanych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2025r. Dane oceniające sytuację ekonomiczną Spółdzielni w poszczególnych elementach składowych sprawozdania przedstawiają się następująco:

MAJĄTEK TRWAŁY

Wartość majątku trwałego netto Spółdzielni według stanu na 31 grudnia 2025r. wynosi 13 042 014,14 zł z tego:

- 1 738,87zł to maszyny i urządzenia
- 12 707 741,40 zł stanowią budynki – 15 654,73 m.kw.
- 332 533,87 zł to grunty / w sumie 20 540,31 m.kw. /

w tym

- 134 840,45zł grunty będące w wieczystym użytkowaniu spółdzielni –5631,00 m.kw.
- 197 693,42 zł to grunty będące własnością spółdzielni – 14 509,36 m.kw.

Zmiana w wartości , charakterze i powierzchni gruntów w stosunku do roku poprzedniego , wynika z przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego na Sienkiewicza 54/56 w odrębną własność oraz ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu o pow. 376m.kw. na Żernikach.

Przewagę w strukturze majątku stanowią budynki i budowle. Ich struktura i położenie przedstawia się następująco:

	Śródmieście	Żerniki	Razem:
- ilość budynków	2	8	10
- ilość mieszkań	51	160	211
- ilość lokali użytkowych	6	2	8
- garaże i miejsca postojowe	6	24	30

Powyższe zestawienie nie obejmuje 55 mieszkań, 2 lokali użytkowych i jednego garażu, które posiadają status odrębnej własności. W 2025r doszło do ustanowienia odrębnej jednego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku ul. Sienkiewicza 54/56.

Poniższe zestawienie przedstawia strukturę tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych w spółdzielni na 31.12.2025r.

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo o lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	34	0	24	10
2.	Sienkiewicza 52	27	0	24	3
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	46	0	33	13
5.	Kiemliczów 14-20	32	0	27	5
6.	S.Udzieli	58	0	51	7
7.	Rumiankowa 27/29 - 35	66	0	47	19
8.	Razem	263	0	206	57

L.P.	Adres nieruchomości	Ilość lokali użytkowych	Najem	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu
1.	Sienkiewicza 54/56	4	0	4	0
2.	Sienkiewicza 52	2	0	2	0
3.	Kiemliczów 5-11/ Rumiankowa 37-43	0	0	0	0
5.	Kiemliczów 14-20	0	0	0	0
6.	S.Udzieli	2	1	1	0
7.	Rumiankowa 27/29 - 35	2	0	0	2
8.	Razem	10	1	7	2

SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Liczba członków wg stanu na dzień 31.12.2025r. wynosi 335 osób.

W 2017r nastąpiła radykalna zmiana odnośnie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej . Nabywcy spółdzielczych własnościowych praw do lokalu stają się z mocy prawa członkami spółdzielni , bez konieczności składania deklaracji i wpłaty wpisowego i udziału , jak w latach wcześniejszych. Jak również z mocy prawa członkostwo tracą osoby zbywające prawa do lokali.

Wobec powyższego liczba członków jest płynna i często się zmienia.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni składają się z **10** budynków o łącznej powierzchni 15 654,73 m.kw. / bez lokali wyodrębnionych /.

Lokale wyodrębnione, którymi zarządza Spółdzielnia jest ich 57 , stanowią 3927,13m.kw.

Uchwałami Zarządu w sprawie określenia odrębnej własności lokali zasoby zostały pogrupowane w siedem nieruchomości.: Sienkiewicza 54/56, Sienkiewicza 52, Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11 , Kiemliczów 14-20 , Udzieli 1- 7a , Rumiankowa 27/29 , 31 , 33 , 35 . Koszty i przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w podziale na nieruchomości.

Roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni wyniosły w 2025 roku 2 438 800,55 zł.

Z powyższej kwoty :

• **1 275 820,05** to koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji nieruchomości na które składają się między innymi:

- Energia elektryczna –32451,27 zł/ poprzednio 27 717,94zł/
- Podatek od nieruchomości gruntów – 45987,33zł / poprzednio 45 288,98zł /
- Odpis na fundusz remontowy -316 748,88 zł /wzrost S.Udzieli/ /poprzednio 279 225,28zł/
- Wywóz nieczystości – 231 445,48zł /poprzednio 230 644,56zł/
- Bieżące konserwacje i naprawy–20 694,52 zł /poprzednio 26 101,00 /,
- Ubezpieczenia mienia i O C -33 264,66zł /poprzednio 26 596,27zł / -wzrost kosztów związany z dużą szkodowością
- Wynagrodzenie pracowników 115 006,30/ poprzednio 143 546,42zł zł/
- Obowiązkowe narzuty na wynagrodzenia – 21 869,14 zł
- Przeglądy okresowe 29137,19 zł /poprzednio 28 591,48
- Firma sprzątająca 148 271,29zł /poprzednio 101 987,88
- Narzut kosztów ogólnych Spółdzielni 230 000 zł/bez zmian /.

- **302 322,61 zł** to koszty zużycia zimnej wody w lokalach i w częściach wspólnych nieruchomości oraz odprowadzanie ścieków ,
- **710 698,79zł / poprzednio 608 926,34 zł/** to koszty dostawy energii cieplnej
- **140509,43 zł to koszty ogólnego zarządu**
- **52 542,08** to koszty prowadzenia działalności gospodarczej
- **9 449,87 zł** to koszty eksploatacji dwóch dźwigów /ul.Sienkiewicza /.

Zauważalna jest znaczna różnica w kosztach energii cieplnej w kotłowniach lokalnych a kosztach zakupu energii w Fortum Power FEAT sp. Z o.o.

Znacznie droższe jest centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w budynkach zasilanych z sieci kogeneracji na ul.H.Sienkiewicza.

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2025 r w skali całej spółdzielni wynosi minus 66 154,44zł.

Wynik ten po podjęciu uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków zostanie skorygowany kwotą przychodów z pożytków w wysokości 70 726,27zł i faktyczny wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wyniesie plus 4580,50 zł.

Kwoty pożytków uzyskanych na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco:

○Sienkiewicza 54/56	13 419,13 zł
○Sienkiewicza 52	21 134,77 zł
○Rumiankowa 37-43 i Kiemliczów 5-11	1 656,00zł
○Kiemliczów 14-20	2 409,48 zł
○Udzieli	27 498,57 zł
○Rumiankowa 27-31	4 608,32 zł

Pozostałe pozycje działalności eksploatacyjnej czyli media - energię ciepłą i zimną wodę spółdzielnia ma obowiązek rozliczyć do zera co czyni corocznie. Różne są kwoty dopłat albo niedopłat i zależą one od kosztów i wniesionych zaliczek.

Zarząd boryka się od kilku lat z różnicami na zimnej wodzie. Chodzi o różnicę między wskazaniem licznika głównego na danym budynku, a sumą liczników indywidualnych.

Wynik na zimnej wodzie rozliczonej za 2025r na nieruchomości wyniósł :

- Sienkiewicza 54/56 dopłata 733,87 zł
- Sienkiewicza 52 do dopłaty 1 165,18zł
- Kiemliczów 5-11 dopłata 3273,46zł
- Rumiankowa 37-43 dopłata 860,23 zł
- Kiemliczów 14-20 dopłata 2 425,75 zł
- S.Udzieli dopłata 1950,91zł
- Rumiankowa 27-29-35 dopłata 4166,94zł.

Spółdzielnia za 2025r osiągnęła wynik finansowy netto w kwocie 143 944,90zł .

Zysk netto za 2025 w kwocie 97 267,46 składa się wynik na

1. działalności podstawowej: w wysokości -43 271,60 zł.
2. Działalności finansowej w wysokości 41 046,28
3. Pozostała działalność operacyjna 99 492,78 zł
4. Wynik na działalności podstawowej składa się z:
 - pożytków uzyskanych na nieruchomościach w wysokości 70 726,27 zł
 - działalność gospodarcza po pokryciu kosztów ogólnych Zarządu minus 47 843,43
 - niedoboru na eksploatacji minus 66 154,43zł.

Zarząd proponuje podzielić wynik finansowy netto w następujący sposób :

1. Część nadwyżki bilansowej w kwocie 70 726,27 zł stanowiącą równowartość uzyskanych pożytków z części wspólnych nieruchomości należy przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości :

• Sienkiewicza 54/56	13 419,13 zł
• Sienkiewicza 52	21 134,77zł
• Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37/43	1656,00 zł
• Kiemliczów 14-20	2409,48zł
• S.Udzieli	27 498,57 zł
• Rumiankowa 27/29-35	4608,32 zł

2. Powyższą nadwyżkę należy obciążyć częścią podatku dochodowego stanowiącego podatek dochodowy od pożytków podlegających opodatkowaniu w wysokości 4849 zł łącznie. W podziale na nieruchomości podatek wynosi:

• Sienkiewicza 54/56	847,00 zł
• Sienkiewicza 52	1726,00 zł
• Kiemliczów 5-11 Rumiankowa 37-43	0,00 zł
• Kiemliczów 14-20	67,00 zł
• S.Udzieli	2001,00 zł
• Rumiankowa 27/29-35	208 ,00 zł

3. Kwotę z kaucji zatrzymanej wykonawcy 8 174,50 zł przeznaczyć na FR tych budynków.

4. Kwotę w wysokości 34 946,56zł pochodząca min. ze sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działek, które stanowiły zasób mieszkaniowy przeznaczyć na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym lub na fundusz remontowy budynków.

5. Kwotę 34 946,57 zł przeznaczyć na fundusz zasobowy.

Spółdzielnia uzyskała w 2025 przychody finansowe z tytułu lokat bankowych w wysokości 37 122,76zł oraz odsetki od zaległości w opłatach za mieszkania w wysokości 4 183,90zł.

Dla spółdzielni są to niebagatelne kwoty i pozwalają pokryć koszty ogólne.

Koszty ogólne pokrywamy również z przychodów z działalności gospodarczej – dzierżawimy grunty na Żernikach oraz obsługujemy Wspólnotę Mieszkaniową.

Ponadto uzyskujemy przychody z pożytków na nieruchomościach – dzierżawimy ściany na tablice reklamowe, grunt pod paczkomaty itp. Pożytki zasilają poszczególne nieruchomości i wpływają na zmniejszenie opłat, które Państwo wnosicie na utrzymanie nieruchomości wspólnej.

GOSPODARKA REMONTOWA

Prace remontowe prowadzone były na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Plan remontów wynika z przeglądów budowlanych wykonywanych corocznie .

Plan remontów na 2025r opiewał na kwotę 141 200 zł.

Łącznie w skali Spółdzielni na remonty wydano **111 255,71 zł**.

Najważniejsze przedsięwzięcia to między innymi:

Sienkiewicza 52 – wymiana stolarki okiennej w częściach wspólnych

Sienkiewicza 54/56- wymiana pokrycia galerii parteru

Kiemliczów 5-11 – remont czap kominowych

Kiemliczów 14-20 – wymiana kotła i remont czap kominowych

Rumiankowa 37-43- remont podwaliny ściany szczytowej

Udzieli 1-7A- Przygotowanie kompletu dokumentacji do remontu elewacji.

Szczegółowy wykaz prac i ich koszt jest opisany jest w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Spółdzielnia dysponuje również funduszem rozwoju osiedla .

Z funduszu rozwoju osiedla finansujemy koszenie terenów zielonych , pielęgnację roślin oraz prace na placu zabaw.

Szczegółowe dane finansowe są dostępne w sprawozdaniu finansowym.

W 2025 we wszystkich nieruchomościach odbyła się obowiązkowa kontrola stanu technicznego obiektów zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego i dotyczyła elementów budynków narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu oraz instalacji gazowych, przewodów kominowych i instalacji elektrycznych.

INNE

Podobnie jak w latach poprzednich Zarząd koncentrował się na możliwości zagospodarowania działek nr 77 o łącznej powierzchni 4604 m.kw. przy ul.Żernickiej we Wrocławiu.

Działki są w wiecznym użytkowaniu spółdzielni i mają niekorzystne zapisy w planie zagospodarowania przestrzennego . Zarząd postanowił wydzierżawić jak największą część gruntu w celu uzyskania dochodów , które pokryłyby koszty stałe spółdzielni, a tym samym wpłynęłyby na zmniejszenie opłat eksploatacyjnych.

Pierwszą umowę na dzierżawę gruntu pod myjnię samochodową zarząd podpisał w 2016r. W 2021r podpisał 2 kolejne umowy, jednak jedna z nich została rozwiązana w 2023r.

Na dzień dzisiejszy dzierżawimy 1564 m.kw. oraz powierzchnię pod paczkomat.

W 2025 zostało zbyte prawo wieczystego użytkowania gruntu dwóch małych działek na ul.S.Udzieli.

GOSPODARKA FINANSOWA

GOSPODARKA FINANSOWA

Bilans Spółdzielni za rok 2025 zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą **15 361 985,49zł.**

Struktura aktywów i pasywów przedstawia się następująco:

- Główną grupę aktywów stanowią aktywa trwałe 84,90 %, natomiast aktywa obrotowe tylko 15,10%. Środki finansowe zgromadzone na kontach spółdzielni wynoszą 1 946 381,86zł. Należności krótkoterminowe 291 008,82zł.
- Główną grupę pasywów stanowią kapitały własne 91,01 %, natomiast 8,99% stanowią zobowiązania i rezerwy na zobowiązania . Zobowiązania wynoszą 388 018,16zł .
- Spółdzielnia posiada zdolność do regulowania zobowiązań i płynność finansową.

Zarząd prowadzi windykację zaległości na bieżąco . Windykacja w ostatnich czasach stała się czynnością bardzo trudną. Wiele mieszkań w naszych zasobach została nabyta przy udziale kredytu więc posiada obciążone hipoteki kwotami , które są nieproporcjonalnie wyższe niż zadłużenie z tytułu opłat . Ponadto sam proces windykacji trwa bardzo długo i jest trudny , co naraża spółdzielnię na straty ponieważ nie możemy się pozbyć uciążliwego dłużnika , który najczęściej mieszka do eksmisji i nie płaci do spółdzielni ani grosza . A jak już dojdzie do licytacji to koszty komornicze i koszty obsługi prawnej pochłaniają większość uzyskanych kwot . Ponadto najczęściej wierzycieli jest kilku, a czasami kilkunastu i uzyskane kwoty ze sprzedaży mieszkania dzieli się / w najlepszej sytuacji / proporcjonalnie do wysokości długu.

Zmiana przepisów KPA przeprowadzona w ostatnich lata przerzuca na powoda obowiązek skutecznego dostarczenia nakazu zapłaty. Jeśli nakaz zapłaty nie zostanie dostarczony przepadają wpłacone przez spółdzielnię koszty procesu. Jest to olbrzymie utrudnienie ponieważ w większości przypadków nie udaje się komornikowi skutecznie dostarczyć nakazu zapłaty.

Zaległości na koniec 2025r roku wynoszą 109 660,01, w tym z tytułu lokali mieszkalnych 102 692,53 oraz z tytułu lokali użytkowych 6967,48.

Największa część długu, stanowiąca 52,3% całej kwoty (57 375,73 zł), to opóźnienia nieprzekraczające 3 miesięcy, które dotyczą 76 lokali.

Kwoty zaległe od 4 do 12 miesięcy to 15,8% ogółu (17 342,75 zł) i rozkładają się na 9 lokali. Znaczącą pozycję stanowi zadłużenie powyżej 12 miesięcy, które wynosi 40 969,10 zł i odpowiada za 37,4% wszystkich zaległości, przy czym cała ta kwota dotyczy tylko jednej umowy.

Sprawy sądowe

Od sierpnia 2025r spółdzielnia jest w sporze ze współwłaścicielką lokalu użytkowego przy ul.Sienkiewicza 52. W pozwie została zakwestionowana podjęta w 2003r uchwała nr 5 zarządu PSM IGLICA w sprawie określenia odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul.Sienkiewicza 52we Wrocławiu. Spór toczy się o dwie komórki, które zaadaptowali właściciele lokalu użytkowego bez żadnej dokumentacji i zgody spółdzielni. Komórki te winny być przekazane, zgodnie z ww uchwałą właścicielowi lokalu mieszkalnego numer 1.

Pozywająca twierdzi, że uchwała jest nieważna ponieważ ona nie została o niej powiadomiona. Spór rozstrzygnie sąd.

Sprawy pracownicze

Spółdzielnia na koniec roku 2025 zatrudniała 4 osoby z tego 3 na cały etat i jedną na ½ etatu Trzy osoby posiadają wyższe wykształcenie / w tym jedna osoba posiada licencję zawodową w zakresie zarządzania nieruchomościami /, pozostali pracownicy posiadają średnie wykształcenie.

Wszyscy pracownicy uczestniczyli w 2025r. w okresowym szkoleniu w zakresie BHP i PPOŻ oraz posiadają aktualne badania lekarskie.

Zarząd PSM IGLICA

