

Załącznik do sprawozdania finansowego Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej
„Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Bałandy 1 za 2025 rok.

MIĘDZYZAKŁADOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

„BUDOWLANKA”

w Oświęcimiu ul. Bałandy 1

SPRAWOZDANIE

Z DZIAŁALNOŚCI MSM „BUDOWLANKA”

w Oświęcimiu

za 2025 rok

Oświęcim, dnia 09.03.2026r.

Załącznik do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI FINANSOWO - GOSPODARCZEJ MSM "BUDOWLANKA" W OŚWIECIMIU ul. Bałandy 1 ZA 2025 ROK

1. Struktura zatrudnienia i wynagrodzenia w Spółdzielni.

Zatrudnienie w Spółdzielni w kilku ostatnich latach przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	Zarząd i jego komórki funkcjonalne .	16,74	17,00	17,53	16,96	16,81	16,49
2	Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi	42,65	42,23	42,82	43,20	42,15	43,09
3	Zakład Ciepłowniczy + ZBR	8,33	8,33	8,35	7,70	5,25	6,25
4	Transport i zaopatrzenie	6,25	3,00	3,00	2,93	3,00	3,00
	Ogółem	73,97	70,56	71,70	70,79	67,21	68,83

Zatrudnienie obrazuje powyższa tabela, z której wynika, że zatrudnienie w Spółdzielni od 5-ciu lat pozostaje na porównywalnym poziomie, a w ostatnich trzech latach spadło. Plan zatrudnienia obejmuje 73 etaty. Struktura zatrudnienia wynika z charakteru działalności Spółdzielni. Działalność społeczno-wychowawcza w 2025 r. organizowana była przez członków Rady Nadzorczej reprezentujących poszczególne osiedla i obejmowała imprezy środowiskowe, wycieczki dla mieszkańców, doposażenie placów zabaw, itp.

W 2025 roku nadal realizowano Ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w zakresie przenoszenia w odrębną własność prawa do lokali mieszkalnych.

Spółdzielnia pośredniczy między dostawcami mediów i wykonawcami usług z zewnątrz, a członkami; odpowiada za zabezpieczenie właściwych usług, jak i ich prawidłowe rozliczanie. Koszty wody i kanalizacji rozliczane są na podstawie indywidualnych wodomierzy oraz liczników zbiorczych, zamontowanych na przyłączach, wg wskazań dostawcy wody.

Koszty i zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania rozliczane były w 2025 r. za pomocą podzielników kosztów – 52 budynków oraz wg powierzchni użytkowej - 49 budynków.

Ewidencja funduszu remontowego, jak i wszystkich pozostałych kosztów prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku oraz dla danej nieruchomości.

Ewidencja kosztów eksploatacji prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Fundusz wynagrodzeń w 2025 r. został wykorzystany na planowanym poziomie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą; planowano: 7 280 000,00 zł, wykorzystano: 6 390 868,16 zł, pozostała niewykorzystana kwota 889 131,84 zł nie przechodzi na rok następny. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto za 2025 rok na jednego zatrudnionego /pełny etat/ wyniosło: 7 737,50 zł. Przeciętne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w grudniu 2025 wyniosło 9 197,79 zł /łącznie z wypłatami zysków/.

2. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Poniżej przedstawiamy ilość członków Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 7-miu lat.

Wyszczególnienie	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ogółem członków	6 002	6 952	5 899	5 985	5 864	5 735	5 727

W 2025 r. zanotowano:

- 1 umowa na spółdzielcze mieszkania lokatorskie w trybie roszczenia osób bliskich (art. 13, 14 i 15 ustawy o SM z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami)

- 79 umów sprzedaży mieszkań (odrębność własność + własność)
- 21 umów darowizny mieszkań,
- 3 umowy sprzedaży mieszkań w drodze przetargu – odrębna własność
- 13 umów notarialnych na ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym z mieszkań lokatorskich 4 z własnościowych 9

Zestawienie garaży stanowiących odrębną własność:

Lp	Nieruchomości garażowe	Stan na 01-01-2025 r.	Zrealizowano w 2025 r.	Stan na 31-12-2025r.
	- przy ul. Nideckiego – 37 boksów	1	-	1
	- przy ul. Staffa – 6 boksów		-	
	- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów	1	-	1
	- przy ul. Bałandy - 31 boksów	1	-	1
	- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów	2	-	2
	- przy ul. Legionów – 8 boksów	6	-	6
	RAZEM	11	-	11

Zbiorcze zestawienie praw do lokali w Spółdzielni na koniec 2025 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	Garaże	Mieszkania	Razem
Własnościowe prawo do lokalu	91	2 682	2 773
Odrębna własność	11	2 574	2 585
Lokatorskie prawo do lokalu	-	69	69
Najem lokalu mieszkalnego	1	10	11
W tym: bez tytułu prawnego	-	-	-
Mieszkania z adaptacji biur		3	3
RAZEM	103	5338	5 441

Od 24 kwietnia 2001 r. obowiązuje ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, która umożliwia przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, a zmiany wprowadzone 14 czerwca 2007 roku pozwalają dokonać tego za niewielkie kwoty. Wnioski na ustanowienie odrębnej własności są realizowane na bieżąco.

3. Działalność Zarządu Spółdzielni.

Od dnia 01.01.2025 r. do 31.12.2025 roku Zarząd pracował w następującym składzie:

- inż. Wiesław Pitry - Prezes Zarządu
- Marek Kurek - Zastępca Prezesa Zarządu
- mgr Paweł Nakonieczny - Członek Zarządu

W 2025 roku Zarząd odbył 30 protokołowanych posiedzeń, których tematyką były wszystkie istotne sprawy wynikające z zakresu jego kompetencji.

Prezes Zarządu lub Członek Zarządu przyjęli w wyznaczonych godzinach (czwartek; 15⁰⁰–17⁰⁰) 11 osób. W rozmowach z członkami Spółdzielni brali udział członkowie Rady Nadzorczej, zgodnie z ustalonym wcześniej harmonogramem dyżurów. Ponadto członkowie Zarządu Spółdzielni przyjmowali zainteresowanych w godzinach urzędowania Spółdzielni.

4. Zebrania z mieszkańcami oraz Walne Zgromadzenie

Zarząd Spółdzielni w 2025 r. nie przeprowadził spotkań z mieszkańcami poszczególnych osiedli, ponieważ wszystkie sprawy były przedstawiane na bieżąco przez pracowników administracji osiedla oraz służby techniczne Spółdzielni. Sprawy te omawiane były na walnym zgromadzeniu. Walne Zgromadzenie Członków odbyło się 02-05.06.2025 r. i obejmowało

Pan/Pani
Członkowie Spółdzielni wg rozdzielnika

OS/0123/6/2025/WZ

Z A W I A D O M I E N I E – UZUPEŁNIONY PORZĄDEK OBRAD

Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Budowlanka" w Oświęcimiu, działając na podstawie § 23 ust. 1 oraz § 25 ust. 5 Statutu Spółdzielni zwołuje w okresie od **02.06.2025r. do 05.06.2025r.** Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni za 2024 rok w podziale na IV części.

Porządek obrad:

1. Otwarcie, stwierdzenie prawomocności obrad i wybór Prezydium Zebrania.
2. Zatwierdzenie porządku obrad.
3. Powołanie Komisji:
 - a) mandatowo – skrutacyjnej,
 - b) uchwał.
4. Przedstawienie sprawozdania finansowego MSM „Budowlanka” za 2024 rok.
5. Przedstawienie sprawozdań finansowych MSM „Budowlanka” za 2020-2022 rok.
6. Przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok.
7. Przedstawienie sprawozdania z realizacji uchwał podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2024 roku
8. Omówienie uchwały w przedmiocie zbycia nieruchomości mieszkaniowej
9. Omówienie uchwały w przedmiocie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, działki nr 1425/101 przy ul. Obozowej 18A-E w Oświęcimiu oraz działki nr 903/53 przy ul. Nideckiego 24A w Oświęcimiu
10. Dyskusja nad sprawozdaniami.
11. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
 - b) przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2024 rok,
 - c) zatwierdzenia sprawozdań finansowych Spółdzielni za 2020-2022 rok,
 - d) przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2020-2022 rok,
 - e) ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć,
 - f) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2024 rok,
 - g) udzielenia Członkom Zarządu absolutorium za 2024rok,
 - h) zbycia przez MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Nojego 10/45 w Oświęcimiu,
 - i) zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, działki nr 1425/101 przy ul. Obozowej 18A-E w Oświęcimiu oraz działki nr 903/53 przy ul. Nideckiego 24A w Oświęcimiu.
12. Zamknięcie obrad.

Materiały będące tematyką obrad znajdują się do wglądu wszystkich członków Spółdzielni w biurze Zarządu przy ul. Batalandy 1 w Oświęcimiu, w każdy dzień roboczy Spółdzielni, w czwartek w godzinach 9⁰⁰-17⁰⁰, w pozostałe dni 7⁰⁰-15⁰⁰, począwszy od dnia **09.05.2025r.** W tym czasie można uzyskać szczegółowe informacje w sprawach objętych porządkiem obrad. Materiały dotyczące punktów 4, 5, 6, 7, 8, 9 proponowanego porządku obrad oraz projekty uchwał będą umieszczone na stronie internetowej Spółdzielni www.budowlankaoświęcim.pl i wyłożone do wglądu w biurze Zarządu Spółdzielni ul. Batalandy 1 pokój nr 5.

W przypadku braku możliwości osobistego uczestnictwa w WZ, członek Spółdzielni może udzielić pełnomocnictwa (wzór pełnomocnictwa jest dostępny na stronie internetowej Spółdzielni www.budowlankaoświęcim.pl, w administracjach Spółdzielni oraz w biurze Zarządu Spółdzielni ul. Batalandy 1 pokój nr 6)

Karty upoważniające do głosowania będą wydane członkom Spółdzielni poszczególnej części WZ za okazaniem dowodu osobistego

MSM „BUDOWLANKA”
RADA NADZORCZA
[Podpis]

MSM „BUDOWLANKA”
Z CAŁYMI PRZEKAZAŁAM

[Podpis]
Marek Kuroch

MSM „BUDOWLANKA”
PREZES ZARZĄDU

[Podpis]
mgr Wiesław Piły

2) budynki mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 239 357,88m²

Zestawienie lokali w budynkach mieszkalnych Spółdzielni:

LP	adres	p.u. lokali mieszkalnych	Ilość budynków	Ilość lokali mieszkalnych	Ilość lokali użytkowych	p.u. lokali użytkowych
1	Oświęcim	202 448,74	87	4 534	21	1 249,31
2	Chelmek	30 584,34	14	679	2	104,10
3	Zator	6 324,80	3	125		
	Razem Sp-nia	239 357,88	104	5 338	23	1 353,41

Ilość osób zameldowanych w 104 budynkach Spółdzielni na przestrzeni ostatnich 3 lat oraz stawki opłat wg deklaracji za wywóz nieczystości przedstawia poniższa tabela:

Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Ilość osób zamieszkałych			Ilość osób na jedno mieszkanie 2025
		31.XII.2023	31.XII.2024	31.XII.2025	
Zator	125	266 36,00 zł/os.	257 36,00 zł/os.	252 36,00 zł/os.	2,02 os./m
Chelmek	679	1 320 29,00 zł/os.	1 288 33,00 zł/os.	1 263 41,00 zł/os.	1,86 os./m
Oświęcim	4 534	7 693 30,00zł/os. 473 25 zł/os.KDR	7 518 32,00zł/os. 481 25 zł/os.KDR	7 374 35,50 zł/os. 471 30,50 zł/os.KDR	1,73 os./m
Razem	5 338	9 279	9 063	8 889	1,87 os./m

Ilość mieszkań korzystających z instalacji domofonowych i AZART wg stanu na dzień 31.12.2025r. przedstawia poniższa tabela:

	Wyszczególnienie	Ilość mieszkań	Domofony		Azart	
			ilość	%	Ilość	%
1	Zator	125	125	100	125	100
2	Chelmek	679	679	100	679	100
3	Oświęcim	4534	4 534	100	3 923	86,60
	RAZEM	5 338	5 338	100	4 727	88,55

3) 103 garaże – na warunkach spółdzielczego prawa do garażu i prawa odrębnej własności usytuowane są w 6-ciu nieruchomościach garażowych o łącznej powierzchni 1.609,21 m².

- przy ul. Nideckiego – 37 boksów
- przy ul. Staffa – 6 boksów
- przy ul. Czarnieckiego - 9 boksów
- przy ul. Balandy - 31 boksów
- przy ul. Dąbrowskiego - 12 boksów
- przy ul. Legionów – 8 boksów garażowych

1 garaż na osiedlu Błonie o p. u. 16,2 m² jest wynajmowany przez Spółdzielnię.

4) 7 budynków niemieszkalnych (lokale użytkowe) oraz lokale wbudowane w budynki mieszkalne o łącznej powierzchni 4 206,49 m², na które zawarto 48 umów. Część lokali użytkowych i zaplecza Spółdzielni usytuowana jest wewnątrz budynków mieszkalnych. Pozostałe stanowią samodzielne obiekty.

5) 5 771,17 m² powierzchni gruntu dzierżawionych jest od Spółdzielni przez prywatnych użytkowników, grunt pod pawilonami handlowo – użytkowymi: 4 470 m².

Pawilony handlowo-użytkowe, wolnostojące:

Lp.	Umiejscowienie obiektu	Pow. użytkowa	Ilość lokalizacji /rodzaj
1	nr 101 na osiedlu Zasole ul. Więźniów Oświęcimia 7a	436,4	3/ sklep spożywczy, apteka, bar
2	nr 107 na osiedlu Zasole ul. Szarych Szeregów 12	792	1/sklep JKM Trade
3	Pawilon handlowy „Kasia” i przedszkole osiedlu Błonie ul. Nideckiego 24	586,3	2/ PSS Społem, Przedszkole nr 18
4	Pawilon na osiedlu Błonie, ul. Nideckiego 9	424	4/ usługi fryzjerskie, sklep motoryzacyjny, bar, Żabka
5	Pawilon na osiedlu Błonie ul. Nideckiego 21	149	5/usługi fryzjerskie, 2 sklepy, Rada osiedla Błonie, Klub Seniora
6	Budynek handlowo - usługowy, ul. Obozowa 20	180,59	3/sklep, sklep odzieżowy, administracja osiedla Zasole
7	Budynek usługowy na osiedlu Arciszewskiego, ul. Arciszewskiego 1	36,08	3/szewe, pomieszczenie magazynowe, pomieszczenie dozorczeni

Strukturę wiekową budynków w naszej Spółdzielni przedstawia poniższa tabela:

Data oddania budynku do eksploatacji	Ilość budynków w Oświęcimiu	Ilość budynków w Chelmku	Ilość budynków w Zatorze	Razem budynków
Do 1959	1	-	-	1
1960 – 1965	5	-	-	5
1966 – 1970	11	-	-	11
1971 – 1975	17	7	-	24
1976 – 1980	29	5	2	36
1981 – 1985	10	2	-	12
1986 – 1990	6	-	1	7
1991 – 1995	8	-	-	8
Od 1996	-	-	-	-
Razem	87	14	3	104

Zaplecze techniczno – administracyjne Spółdzielni w postaci budynków i urządzeń stanowią:

Lp.	Umiejscowienie obiektu	p.u.m2	Przeznaczenie	Uwagi
1	Siedziba Spółdzielni budynek biurowy A+B, ul. Bałandy 1	795,90	wymiennikownia, biura Spółdzielni, stołarnia,	Błonie
2	Zaplecze techniczne (ZBR, TZ), ul. Bałandy 1	77,46	magazyn + zaplecze	Błonie
3	Boksy garażowe, ul. Bałandy 1	124,64	dla potrzeb Spółdzielni	Błonie
4	Hydrofornia Zasole	40,00	hydrofornia Spółdzielni	Zasole
5	Administracja Stare Stawy, ul. Zagrodowa 5a	22,04	dla potrzeb administracji osiedla	St. Stawy
6	pomieszczenie Adm., ul. Nad Młynówka 16	12,00	pomieszczenie Adm. St. Stawy	St. Stawy
7	Administracja SDE, ul. Olszewskiego 2B	40,00	dla potrzeb administracji osiedla	Centrum
8	Hydrofornia i wymiennikownia Os. Centrum	85,00	hydrofornia Spółdzielni+ wymiennikownia PEC	Centrum
9	Kotłownia gazowa Zator, ul. Wojska Polskiego 7c	57,00	kotłownia	Zator

Urządzenia infrastruktury technicznej Spółdzielni:

LP	Rodzaj	Parametry	Przeznaczenie	Miejsce
1	Sieć ciepła wysokich parametrów	156 mb	od komory do SWC ul. W. Polskiego 4	Chełmek
2	Sieć ciepła niskich parametrów	409 mb	od SWC ul. Wojska Polskiego 4 do budynków i odbiorców Sp-ni w Chełmku	Chełmek
3	Sieć ciepła niskich parametrów	220 mb	od SWC ul. Fika do budynków Sp-ni i odbiorców na os. Fika	Oświęcim
4	Sieć ciepła niskich parametrów	1 759 mb	od SWC ul. Bałandy 1 do budynków i odbiorców Sp-ni os. Błonie	Oświęcim
5	Sieć ciepła niskich parametrów	166 mb	od kotłowni gazowej do budynków i odbiorców Sp-ni os. Zator	Zator
6	Szczelina przeciwłotnicza	65,5 m ²	dla potrzeb OC	Zasole
7	Dźwigi osobowe-ogółem	26 sztuk 1 sztuka 14 sztuk 2 sztuki 1 sztuka 8 sztuk	2 – kondygnacji (platforma) 11 – kondygnacji 5- kondygnacji 7 - kondygnacji 4-szt. 11- kondygnacji 4 szt. 7 - kondygnacji	Bałandy Centrum Olszewskiego 2B Chrobrego Sz. Szeregów Sz. Szeregów
8	Sieć wodna podziemna - osiedlowa na os Centrum		od wodomierza głównego przez hydrofornię do budynków Spółdzielni	Oświęcim – Centrum

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest:

a) działalność bieżąca, do której zalicza się:

utrzymanie czystości zasobów mieszkaniowych i terenów przyległych, usuwanie drobnych awarii, szklenie okien na klatkach schodowych i w piwnicach oraz w drzwiach wejściowych do budynków, pośrednictwo w zabezpieczeniu dostaw wody oraz energii cieplnej i elektrycznej, utrzymanie sprawności instalacji technicznych, obsługę członków,

b) działalność remontowa, która obejmuje nakłady remontowe finansowane ze środków funduszu remontowego.

6. Gospodarka funduszem remontowym.

Fundusz remontowy w 2025 roku kształtował się następująco:

856	Bilans otwarcia na 01.01.2025r.	- 512 594,08
w tym:		
856/2	Fundusz remontowy centralny	1 261 743,76
856/1	Fundusz remontowy nieruchomości (w rozbięciu na poszczególne budynki)	- 1 774 337,84

Przychody za 2025 r.-(856 = 856/1+856/2) - w tym:

856/ 2 - fundusz remontowy - centralny

856/1- fundusz remontowy na nieruchomości – 8 014 156,42

Lp	Wyszczególnienie	Kwota w zł	Uwagi
1	Odpis podstawowy: 2,00 – 5,50 zł/m ² wg wykazu	7 524 800,79	239 357,88m ²
2	Odpis z tytułu remontów dźwigów: 8,00 -9,00 zł/osoby	126 212,89	
3	Dofinansowanie z UM do altan śmietnikowych	-	-
4	Odpis z tytułu remontów węzłów cieplnych; 0,13 zł/m ² . (bez Zatora)	363 142,74	
	RAZEM (1-4)	8 014 156,42	

Nakłady (856 = 856/1+856/2) – 8 016 025,70

w tym:

856 /2- Fundusz Centralny (mienia Spółdzielni): 77 191,73

Lp	Wyszczególnienie	Kwota w zł
1	Prace remontowe w biurach ul. Bałandy 1	6 722,32
2	Wykonanie instalacji elektrycznej i montaż lamp ul. Bałandy 1	1 571,20
3	Malowanie biura administracji osiedla Zasole	2 048,70
4	Malowanie biura administracji osiedla Chełmek	64 185,27
5	Roboty dekarские dach magazynu ul. Bałandy 1	2 664,24

856/1 Fundusz remontowy na nieruchomości: 7 938 833,97

856 Fundusz remontowy	Bilans zamknięcia na 31.12.2025r.	- 514 463,36
w tym:		
856/2	Fundusz remontowy centralny	1 184 552,03
856/1	Fundusz remontowy nieruchomości	-1 699 015,39

Z funduszu centralnego za 2025 r. sfinansowano wykonanie prac remontowych w biurach, wykonanie instalacji elektrycznej i montaż lamp, malowanie biura administracji osiedla Zasole, malowanie i remont biura administracji osiedla Chełmek, roboty dekarские dach magazynu przy ul. Bałandy 1 na kwotę 77 191,73 zł. Dodatkowo fundusz remontowy podstawowy obciążają remonty i konserwacje instalacji domofonowej, AZART, na które od 2015 roku nie ma już odpisu. W ramach funduszu remontowego finansowane są również obowiązkowe oceny stanu technicznego przewodów kominowych w mieszkaniach. Naliczenia funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach (w tym i budynkach) za 2025 rok oraz koszty rodzajowe funduszu remontowego całej Spółdzielni obrazują **załączniki nr 1 i 2** do niniejszego sprawozdania. Na dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej poniesiono w 2025 r. nakłady w kwocie 1 914,00 zł.

Na zmniejszenie kosztów remontów wpłynęły otrzymane odszkodowania od ubezpieczycieli na kwotę 22 469,93 zł.

Działalność inwestycyjna:

Nakłady na inwestycje w 2025 roku przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2025	Nakłady poniesione w 2025	Inwestycje rozliczone w 2025	Saldo na 31.12.2025
wyposażenie biura adm. Chelmek		1 711,30	1 711,30	
wyposażenie biura Gł. Księgowa		8 685,00	8 685,00	
wyposażenie biura adm. Chelmek		9 080,00	9 080,00	
system Legalis		3 642,00	3 642,00	
dmuchawa		2 466,29	2 466,29	
klimatyzacja GZM		8 315,50	8 315,50	
wykaszarka spalinowa		4 637,50	4 637,50	
pilarka spalinowa		1 859,34	1 859,34	
	0,00	40 396,93	40 396,93	0,00

8. Zakład Ciepłowniczy i gospodarka energią ciepłą w Spółdzielni

Spółdzielnia eksploatowała w 2025 roku siedem węzłów grupowych: trzy w Chelmku, po jednym na osiedlu Błonie i przy ul. Arciszewskiego oraz przy ul. Olszewskiego 2B w Oświęcimiu, kotłownię gazową w Zatorze. Wszystkie te obiekty dostarczały energię ciepłą do pomieszczeń o powierzchni 82 185,33 m².

Kotłownia gazowa w Zatorze o mocy 1,1 MW pracowała w 2025 r. bez awarii.

Rodzaje i wysokość stawek opłat w zakresie przesyłania i dystrybucji oraz obrotu ciepłem

Od 01.03.2023 r. taryfa ciepła kształtowała się następująco :

		Stawki opłat za usługi przesyłowe		
		Stawka opłaty przesyłowej stałej		Stawka opłaty przesyłowej zmiennej
		zł/MW/rok	Rata miesięczna zł/MW/m-c	zł/GJ
Lp	Grupa taryfowa	Netto		
1	A Chelmek	42.978,00	3.581,50	19,10
2	B Oświęcim	48.111,00	4.009,25	18,53
		Brutto-23%		
1	A	52.862,94	4.405,25	23,49
2	B	59.176,53	4.931,38	22,79

Spółdzielnia posiada 2 710 m.b. własnych sieci centralnego ogrzewania, z czego:

220 m.b. rurociągu – na oś. Arciszewskiego

1 759 m.b. – na oś. Błonie (w tym 417 m.b. rur preizolowanych)

565 m.b. – w Chelmku (w tym 156 m.b. rur preizolowanych wysokich parametrów)

166 m.b. – w Zatorze

Wykaz odbiorców z zewnątrz z zapotrzebowaniem mocy na dzień 31.12.2025 r.

Wymiennikownia Arciszewskiego (dawna Fika)

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	EURODOM Sp z o.o.– Wspólnota Mieszk.	ul Arciszewskiego 15-17 , 1225,43m ²	0,090
2	Osoba prywatna (dwa obiekty)	ul. Górnickiego 4/1- -47,7 ² m oraz 4/2-47,5 m ²	0,01 (0,005 + 0,005)
3	Osoba prywatna	Górnickiego 4/3- 110,3 m ²	0,01
4	Witold Hałas Blue Sport	ul. Górnickiego 6-605,20m ²	0,02
	Razem		0,13

Wymiennikownia Błonie

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	Conected	Pawilon ul. Nideckiego 6 1516 m ²	0,15
2	Wspólnota Mieszkaniowa (budynek mieszkalny Nideckiego 13B)	ul. Nideckiego 13- 2260,73 m ²	0,040
3	Powiatowy Zespół Szkół Ogólno. Nr 1 LO Im. Konarskiego	ul. Konarskiego 4823,20 m ² (bud+sala+dobu)	0,368
4	Wspólnota Mieszkaniowa- 2875,64 m ²	ul. Nideckiego 23-26	0,188
5	WM Mediator – Jerzy Urbańczyk 1 bud.- 1274,31m ²	ul. Nideckiego 13 c-d	0,075
	Razem		0,821

RAZEM BŁONIE + Arciszewskiego (d. Fika) 0,951 MW

Chelmek- 0,07 MW

LP	Odbiorca	Obiekt	Zapotrzebowanie mocy wg umowy
1	Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. Chelmek Bud. mieszkalny	ul. Piłsudskiego -786 m ²	0,07

Ogółem Spółdzielnia

1,021 MW

Sezon grzewczy 2024/2025 trwał 240 dni, (2023/2024 - 218 dni) i obejmował okresy:

Od 27.09.2024r.- do 31.12.2024r - 96 dni

Od 01.01.2025r.- do 24.05.2025r. - 144 dni

W sezonie grzewczym firma Zakład Usług Instalacyjnych „Mucha” wykonywała prace związane z utrzymaniem ciągłości ruchu i sprawnością instalacji grzewczej. Dokonywano bieżących przeglądów urządzeń grzewczych, regulacji parametrów, czyszczenia magneto-odmulaczy. W zasobach mieszkaniowych przeprowadzono regulację węzłów centralnego ogrzewania, pionów i punktów grzewczych. Na bieżąco usuwano usterki niedogrzenia i przecieki

W każdym miesiącu dokonywano odczytu 167 sztuk liczników ciepła.

1. Wymiennikownia „Arciszewskiego”

Wymiennikownia ta ogrzewa 4 budynki własne przy ul. Arciszewskiego: 1-5, 4-6, 7-9, 11-13; 3 budynki obce - EURODM-u przy ul. Arciszewskiego 15-17 oraz 2 budynki odbiorców prywatnych. Łączna powierzchnia ogrzewania wynosi 7 736,60 m², (w tym budynki Spółdzielni 5 701,02 m²). Sprzedaż energii cieplnej na zewnątrz z tej wymiennikowni za 2025

rok wyniosła 511,10 GJ. Łącznie w tej wymiennikowni zużyto 2 261,06 GJ.

2. Wymiennikownia „Błonie”

Łączna powierzchnia ogrzewana przez wymiennikownię „Błonie” wynosi 49 322,71m², przy czym, poza budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej 35 565,30m², Spółdzielnia ogrzewa obiekty własne:

- magazyn wraz z zapleczem biurowo-garażowym (transport, ZBR) – 0,03 MW
- budynek A i B siedziby Spółdzielni (0,0045 MW) wraz ze stolarnią (0,003 MW) i warsztatem konserwatorów c.o.(0,008 MW), a nadto obiekty handlowo - użytkowe (0,08 MW):
- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (były barak) 0,02 MW,
- ul. Nideckiego PSS + Przedszkole - 0,02 MW
- ul. Nideckiego - lokale użytkowe (Pawilon + BAR) - 0,04 MW
- lok. Tyran 0,0035 MW

Zewnętrznymi odbiorcami ciepła są obiekty: Liceum im. Konarskiego, Pawilon „Społem”, oraz budynki mieszkalne: WM, zarządzanych przez Eurodom i Mediator.

Z tej wymiennikowni w 2025 r. sprzedano na zewnątrz 3576,50 GJ energii cieplnej, a łącznie zużyto 16 630 GJ.

3. Osiedle Chelmek

Wymiennikownia przy ul. Wojska Polskiego 4a ogrzewała lokale o powierzchni 5 939m² w budynkach Spółdzielni położonych przy ul. Wojska Polskiego 2, 2a, 4a-g. Jesienią 2007r. wybudowano wymiennik lokalny dla budynków przy ul. Piłsudskiego 2, 4, 4a i 6 i zlikwidowano sieć cieplną łączącą te budynki z węzłem cieplnym przy ul. Wojska Polskiego 4a. Sprzedawana jest z niego energia cieplna również na zewnątrz, do budynku mieszkalnego Urzędu Miasta Chelmek, przy ul. Piłsudskiego 2.

Wspólny wymiennik ciepła podaje ciepło do dwóch budynków przy ulicy Piłsudskiego 12 i 18 o powierzchni 5.906,40m².

Budynki przy ul. Powstańców Śląskich ogrzewane są bezpośrednio przez dostawcę energii cieplnej ENWOS Chelmek Sp z.o.o.

Całkowite zapotrzebowanie mocy dla wszystkich obiektów Spółdzielni w Chelмку wyniosło 2,04 MW, a zakup energii cieplnej ogółem w sezonie grzewczym 2024/2025 r. wyniósł : 10 865 GJ, z czego na zewnątrz sprzedano 275,60 GJ.

4. Zator – eksploatacja kotłowni gazowej

Kotłownia gazowa w Zatorze w 2025 r. ogrzewała 3 budynki własne o powierzchni użytkowej 6.324,8 m². Ogółem zużyto gazu o wartości 172 994,80 zł /netto/ i wyprodukowano 1 817 GJ energii cieplnej.

Zestawienie sprzedaży oraz zapotrzebowania mocy wg stanu na 31.12.2025 r. dla poszczególnych grup odbiorców

Grupy Odbiorców	Moc w MW wg stanu na dzień 31.12.2025r.			SPRZEDAŻ W GJ - sezon 2024/2025		Ilość węzłów indywidualnych	
	Zamówiona	Zużycie własne	Sprzedaż na zewnątrz	Ogółem	Na zewnątrz	Własne	Obce
A Zator	0,430	0,430	0,000	1 654,700	0,000	4,000	-
B Chelmek	2,040	1,970	0,070	10 865,000	275,600	7,000	2,000
SDE c.w.u.	0,035						
C Błonie	2,825	2,004	0,821	16 630,000	3 576,500	20,000	6,000
C Arciszewskiego	0,400	0,270	0,130	2 261,060	511,100	4,000	7,000
Razem C Oświęcim	3,260	2,274	0,951	18 891,060	4 087,600	24,000	13,000
Ogółem	5,730	4,674	1,021	31 410,760	4 363,200	35,000	15,000

5. Oświęcim - grupa A

Dostawa bezpośrednia do budynków osiedla Południe, Północ, Zasole, Stare Stawy o pow. użytkowej 160.646,49 m². W 2025 r. dostarczono do nich energię cieplną w ilości 53 762,74 GJ. Zużycie ciepła do ogrzania całych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni za sezon 2024/2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	Moc zamówiona w MWb na 31.12.2025	Zakupiono- lub wyprodukowano GJ za rok 2025
I	Oświęcim	12,12	53 762,74
	- budynki ogrzewane przez PEC Oświęcim (gr.A)	8,86	53 762,74
	- poprzez węzły grupowe	3,16	
	w tym:		
	- Błonie*1 (bud. własne-2.004 + 0,821 sprz.na zewn.)	2,825	18 891,06
	- Arciszewsk. (bud. własne – 0,27 + 0,13 sprz. na zewn.)	0,40	2261,06
	- SDE (część energii cieplnej na podgrz. ciepłej wody użytkowej)	0,035	1 744,18
II	Chelmek (bud. własne 1,97 + 0,07 sprz. na zewn.)	2,04	10 865,00
III	Zator (ogrzewanie własne gazem)	0,43	1 654,70
	Ogółem	14,59	66 282,44

W Zatorze zapotrzebowanie mocy ma charakter ewidencyjny, przy zakupie gazu określa się maksymalne zapotrzebowanie na gaz wysokometanowy (w m³/h).

Zmniejszenie zapotrzebowania mocy dla poszczególnych budynków jest ryzykowne ekonomicznie, ponieważ przekroczenie zamówionej mocy powoduje naliczenie opłat karnych. Dostawcy ciepła (PEC Oświęcim i ENWOS Chelmek) zainstalowali nowe liczniki ciepła ewidencjonujące maksymalną moc w danym okresie czasu i tym samym mają podstawy do naliczania kar (przy przekroczeniu ilości zamówionej mocy).

Szczegółowe zużycie energii cieplnej w GJ w rozbiciu na poszczególne budynki zostały przedstawione w **załączniku nr 3** do niniejszego sprawozdania. Zestawienie kosztów c.o. w zł/m² w poszczególnych budynkach przedstawia **załącznik nr 4** do sprawozdania.

Firma Metrona Polska Pomiary i Rozliczenia Sp. z o.o. rozliczyła koszty c.o. za sezon grzewczy 2024/2025 na podstawie wskazań podzielników w 52 budynkach Spółdzielni, usytuowanych w Oświęcimiu, Zatorze i w Chełmku. Podzielniki kapilarne są zamontowane w budynkach usytuowanych w Zatorze i w Oświęcimiu przy ul. Arciszewskiego (d. Fika) (2 budynki), oraz na osiedlu Stare Stawy (7 budynków), Olszewskiego 2B (1 budynek), Chełmek ul. Powstańców Śląskich 3. W pozostałych zasobach mieszkaniowych Spółdzielni zamontowane są podzielniki elektroniczne. W 49 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 122 545,63 m² za okres 2024/2025 rozliczenia wg m² p.u. dokonała Spółdzielnia na wniosek mieszkańców. Oba rozliczenia stanowią **załącznik nr 5**.

W ogólnym rozliczeniu wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami c.o w wysokości 4 018 289,69 zł, w poprzednim sezonie grzewczym nadwyżka przychodów nad kosztami wyniosła 4 085 750,83 zł. Średnia miesięcznych kosztów ogrzewania w przeliczeniu na 1 m² p.u. mieszkania wyniosła 3,97zł/m²/m-c, a w rozliczeniu ubiegłorocznym 3,31 zł/m.2/m-c.

Koszty i opłaty c.o. na 1 m² p.u. lokali, w sezonie 2024/2025 przedstawia tabela:

Zasoby	Koszt jednostkowy zł/m ² /m-c 2024/2025	Opłaty jednostkowe zł/m ² /m-c 2024/2025	średnie zwroty zł/m ² /rok 2024/2025	Koszt jednostkowe zł/m ² /m-c	
				2022/2023	2023/2024
Zator	3,33	5,6	19,08	2,63	2,71
Chełmek	4,22	6,25	18,82	3,71	3,71
Oświęcim	3,95	5,55	16,2	2,93	3,27
Ogółem	3,97	17,4	18,03	3,03	3,31

Analiza rozliczeń zaliczek i kosztów za c.o. za okres 01.08.2024 r. – 31.07.2025 r.

Analiza dopłat i zwrotów w rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, za okres 2024/2025 wykazała następujące wyniki:

Wyszczególnienie	Nadpłaty zwroty	Niedobory dopłaty	Persaldo +, -	Uwagi
Lokale mieszkalne Sp-ni rozliczane wg podzielników-52 budynki, mieszk.	mieszk. 2 141 2 025 436,35	mieszk. 449 92 565,26	1 932 871,09	
W tym : powyżej 500 zł.	1792 mieszk., w tym: 937 zwroty>1 000 zł	3 mieszkań, w tym: 0 dopłat >1 000 zł		
Rozliczenie wg p.u. budynków, 49 mieszk.	2 748,00 2 070 080,52		2 070 080,52	Rozl. Sp-nia
Ogółem Spółdzielnia 5338	mieszk. 4889	449	4 002 951,61	

Rozliczeniem kosztów i zaliczek centralnego ogrzewania, za okres grzewczy 2024/2025 objętych zostało 101 budynków mieszkalnych, gdyż na os. Stare Stawy w trzech przypadkach jedno przyłącze c.o. zasila po dwa budynki (jeden licznik ewidencjonuje zużycie ciepła w dwóch budynkach). Są to budynki: przy ul. Nad Młynówką 10 i 12-18, przy ul. Zagrodowej 9-13 i 15, oraz przy ul. Zagrodowej 17-21 i 23.

Rozliczenie zaliczek i kosztów centralnego ogrzewania, za sezon grzewczy 2024/2025,

było realizowane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów c.o., który został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.04.2015r. W regulaminie tym zawarte są ograniczenia w kosztach zmiennych określające minimalne zużycie na 0,50 i maksymalne na 2-krotne przeciętne zużycie w budynku. Stosunek kosztów stałych i zmiennych przyjęto po 50%. Systemy rozliczeniowe kosztów c.o. za pomocą podzielników reguluje ustawa Prawo energetyczne i przepisy wykonawcze.

Na koniec każdego roku z reguły odnotowywana jest nadwyżka przychodów nad kosztami ciepła, wg poniższego zestawienia:

- za okres I-XII.2025r - 217 263,48 zł netto
- za okres I-XII.2024r + 1 511 407,37 zł netto
- za okres I-XII.2023r + 1 225 795,53 zł netto

Uwagi lokatorów na temat rozliczeń kosztów c.o. za pomocą podzielników dotyczyły:

- rozliczenia kosztów jakby nie został dokonany odczyt, gdy faktycznie odczyty były wykonane,
- sytuacji gdy rozliczenie zostało dokonane według stawek maksymalnych lub minimalnych wynikających z regulaminu,
- prawidłowości funkcjonowania instalacji c.o, w tym funkcjonowania zaworów termostacyjnych.

Słuszne uwagi, dotyczące rozliczenia, zostały w ramach reklamacji składanej firmie rozliczeniowej uwzględnione, natomiast pozostałe reklamacje były wyjaśniane na bieżąco i nie powodowały korekty rozliczenia. W przypadku, gdy lokator nie potrafi właściwie obsługiwać zaworów termostacyjnych, służby techniczne Spółdzielni dokonują krótkiego instruktażu.

Konserwatorzy c.o. wykonują dodatkowe roboty na rzecz mieszkańców, zlecone przez GZM polegające na przykład na odpowietrzeniu kaloryferów.

9. Sprawozdanie z działalności społeczno-wychowawczej

Odpis na działalność społeczno-wychowawczą wynosił w 2025 roku 0,02 zł na 1 m²p.u. mieszkań, co dało rocznie kwotę 57 445,89 zł. O podziale tych środków w poszczególnych nieruchomościach decyduje Rada Nadzorcza na wniosek członka z danej nieruchomości.

Wykorzystanie przedstawia poniższa tabela:

Lp	Rada Osiedla	Pow. użytkowa lokali mieszkalnych w m2	Ilość mieszkań	Kwota wg 0,02 gr/m2	Numery nieruchomości	Wykorzystanie
1	Północ	24 726,40	511	5 934,34	1,3,4,5,6	3 000,00
2	Błonie	35 571,68	900	8 537,20	2,16,17,18	8 537,20
3	Centrum	23 885,50	530	5 732,52	15,00	0,00
4	Południe	20 850,50	512	5 004,12	7,8,9,10,11,12,13	0,00
5	Zasole I	22 387,90	520	5 373,10	22,23,24	5 373,10
6	Zasole II	52 412,16	1 126	12 578,92	20,21,25, 26	12 554,00
7	Chełmek	30 584,34	679	7 340,24	27,28,29	0,00
8	Zator	6 324,80	125	1 517,95	30,00	1 494,89
9	Arciszewskiego	5 594,55	135	1 342,69	14,00	0,00
10	Stare Stawy	17 020,05	300	4 084,81	19,00	4 147,50
	RAZEM	239 357,88	5 338	57 445,89		35 106,69

Wydatkowana kwotę 35 106,69 co stanowi 61,11 % planowanych środków.

10. Wyniki ekonomiczne

Kierując się potrzebami członków zrzeszonych w naszej Spółdzielni oraz założeniami określonymi w planach gospodarczych, wyodrębniono następujące rodzaje działalności:

- **działalność inwestycyjna**, polegająca na realizacji spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
- działalność eksploatacyjna, do której zalicza się:
 - a. **działalność podstawową**, obejmującą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi; budynki i infrastrukturę towarzyszącą, dźwigi, centralne ogrzewanie, działalność społeczno – wychowawcza,
 - b. **działalność pomocniczą**, prowadzoną w celu obsługi innych typów działalności, takich jak: transport, zaopatrzenie, itp.
 - c. **działalność finansowo wyodrębnioną**, polegającą na wykonywaniu zadań, których koszty pokrywane są ze środków specjalnego przeznaczenia (np. remonty).
 - d. **działalność pozostałą** – gospodarczą (opodatkowaną pod. dochodowym od osób prawnych –CIT), są to lok. użytkowe, dzierżawy, reklamy itp.

WYNIKI FINANSOWE MSM „BUDOWLANKA” W OŚWIĘCIMIU ZA 2025 r.

Poniżej przedstawiamy koszty i dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności pomocniczej Spółdzielni za 2025 rok.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale mieszkalne), zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki +/-
1	Eksploatacja zasob. mieszk.	23 229 970,00	24 253 755,46	-1 023 785,46
2	Zimna woda i odpr. ściek. LM	6 008 254,63	6 046 836,37	-38 581,74
3	Centralne ogrzewanie LM	13 671 547,27	13 671 547,27	0,00
4	Ciepła woda LM	97 127,75	95 559,59	1 568,16
5	Dźwigi osobowe	252 441,78	250 393,17	2 048,61
6	Usługi na potrzeby Sp-ni	724 236,81	724 236,81	0,00
7	Usługi dla członków	512,19	512,19	0,00
	Razem dział. podstawowa	43 984 090,43	45 042 840,86	-1 058 750,43
8	Pozostała dział. zwolniona	935 129,76	605 932,72	329 197,04
I	Ogółem działalność GZM-u zwolniona od podatku	44 919 220,19	45 648 773,58	-729 553,39

Działalność opodatkowana podatkiem od osób prawnych (gospodarka nie mieszkaniowa: lokale użytkowe, sprzedaż energii na zewnątrz, dzierżawa gruntu, itp):

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki +/-
1	Eksploatacja lok. użytkowych i dzierżawa gruntu	2 031 917,17	610 212,06	1 421 705,11
2	Sprzedaż c.o. na zewnątrz + c.o. l. użytkowych.	930 075,21	951 805,24	-21 730,03
I	Suma (1- 2)	2 961 992,38	1 562 017,30	1 399 975,08
3	Koszty i przychody finansowe	495 944,90	133,98	495 810,92
4	Pozost. przych. i koszt operac.	54 132,02	27 881,65	26 250,37
5	Sprzedaż z magazynu	5 835,44	5 835,44	0,00
6	Przych. i koszty z likw. śr.trwał.	1 000,00	0,00	1 000,00
7	Inne	0,00	0,00	0,00
II	Razem (3-7)	556 912,36	33 851,07	523 061,29
III	OGÓLEM (I-II)	3 518 904,74	1 595 868,37	1 923 036,37

Łącznie gospodarka zasobami mieszkaniowymi i działalność opodatkowana:

Lp	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wyniki +/-
I,III	Ogółem Spółdzielnia	48 438 124,93	47 244 641,95	1 193 482,98

Wynik z działalności gospodarczej za 2025r.	+	1 923 036,37
Rezerwy na odprawy pracownicze	+	8 462,00
skł. PFRON KNKPU za 2025r.	+	130 332,00
Odsetki zapłacone	+	133,98
Koszty nie stanowiące k.u.p. 2025r.	+	5 541,34
PPK + skł. ZUS zapł. 01/2026r.	+	11 780,21
PPK dot.2024r + ZUS dot. 2024 r.	-	10 816,98
Razem do opodatkowania:		2 068 468,92
Podatek dochodowy za rok 2025 - /19 % /działalność opodatkowana/ wyniósł		393 009,00 zł

Wynik netto z działalności opodatkowanej Spółdzielni wyniósł:

1 923 036,37 – 106 341,44 - 393 009,00 = +1 423 685,93 zł, na który składa się :

- zysk netto z działalności mienia Spółdzielni: 1 057 477,30 zł.
- zysk netto z działalności gospodarczej nieruchomości: 223 840,04 zł.

Wynik netto z całokształtu działalności wyniesie: **694 132,54 zł** wg wyliczenia:

1 923 036,37(dział gosp.) – 729 553,39 (wynik GZM) – 106 341,44 (strata z lat ubiegłych)
– 393 009,00 zł (podatek CIT-8) = 694 132,54 zł.

Jeżeli Walne Zgromadzenie podejmie uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej opodatkowanej mienia Spółdzielni w kwocie 1 423 685,93 zł wg propozycji zawartej w planie, to podział będzie następujący: 10% 142 368,59 zł na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni, 223 840,04 zł – pożytków wspólnych nieruchomości na pokrycie niedoborów GZM, 1 057 477,30 zł pożytków mienia wspólnego Spółdzielni na pokrycie niedoborów GZM. Wówczas wyniki na poszczególnych nieruchomościach z tytułu eksploatacji ulegną poprawie.

Analityka przychodów i kosztów za okres 2025 roku w wybranych rodzajach działalności kształtuje się następująco:

L.p	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik
1	Zimna woda i kanalizacja (lokale mieszkalne)	6 008 254,63	6 046 836,37	-38 581,74
2	Wywóz śmieci	4 083 334,97	4 083 334,97	0,00
3	C.O. - lokale mieszkalne	13 671 547,27	13 671 547,27	0,00
4	Sprzedaż energii na zewnątrz	930 075,21	951 805,24	-21 730,03
a	Sprzedaż c.o. na zewnątrz	692 821,72	707 381,80	-14 560,08
b	Ciepła woda lokale użytkowe	0,00	0,00	0,00
c	Sprzedaż c.o. lokale użytkowe	237 253,49	244 423,44	-7 169,95
5	Ciepła woda lokale mieszkalne	97 127,75	95 559,59	1 568,16
6	Odczyty i rozliczenie podzielników	168 356,07	91 815,07	76 541,00
7	Eksploatacja węzłów cieplnych	698 340,37	513 710,66	184 629,71
8	Wdrażanie ustawy OSM	950,00	950,00	0,00

Wyniki z działalności eksploatacyjnej na poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2025 r. i projekt podziału nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej mienia Spółdzielni, stanowi załącznik nr 6 i 7 do sprawozdania.

ANALIZA SYTUACJI GOSPODARCZEJ

Bilans w ujęciu syntetycznym:

AKTYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
I	Aktywa trwałe	28 553 501,70	27 144 651,63
1	Wartości niematerialne i prawne	6 892,33	1 517,32
2	Rzeczowe aktywa trwałe	28 546 609,37	27 143 134,31
3	Należności długoterminowe	-	-
4	Inwestycje długoterminowe	-	-
II	Aktywa obrotowe	15 504 010,83	21 844 331,89
1	Zapasy	62 221,95	44 275,18
2	Należności krótkoterminowe	1 595 404,55	1 593 825,26
3	Inwestycje krótkoterminowe	10 421 226,51	12 730 519,89
4	Rozliczenia międzyokresowe	3 425 157,82	7 475 711,56
	AKTYWA RAZEM	44 057 512,53	48 988 983,52

PASYWA

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
I	Fundusz własny	37 184 603,31	34 650 800,97
II	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 872 909,22	14 338 182,55
1	Zobowiązania długoterminowe w tym : kredyt wobec PKO BP	- -	- -
2	Zobowiązania krótkoterminowe	5 204 728,37	11 693 022,80
3	Pożyczki NFOŚ i GW w BOŚ BP	-	-
4	Rozliczenia międzyokresowe	1 668 180,85	1 210 116,75
	PASYWA RAZEM	44 057 512,53	48 988 983,52

Z przedstawionego zestawienia wynika, że na koniec 2025 kwota inwestycji krótkoterminowych bilansu wyniosła 12 730 519,89 zł, pozycja ta obejmuje środki pieniężne na rachunkach bankowych (w tym depozyty automatyczne). Środki te wystarczają na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych Spółdzielni, które na dzień 31.12.2025r. wynosiły 11 693 022,80zł. Istniejące środki finansowe w kasie i na rachunkach bankowych w pełni zabezpieczają prawidłową płynność finansową Spółdzielni. Spółdzielnia nie posiadała na dzień 31.12.2025 r. żadnych kredytów, również długoterminowych.

Inwestycje krótkoterminowe – środki pieniężne:

Nazwa	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe (lokaty terminowe)	10 301 772,96	0
Razem środki pieniężne i inne aktywa pieniężne (kasa i rachunki bankowe)	119 453,75	12 730 519,89
Ogółem inwestycje krótkoterminowe	10 421 226,51	12 730 519,89

Należności krótkoterminowe

LP	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2024r.
1	Z tytułu dostaw i usług	1 464 354,31	1 245 249,15
2	Budżetowe	29 684,58	23 032,52
3	Inne należności	101 365,66	114 233,00
z tego:	Dochodzone na drodze sądowej		211 310,59
	Ogółem należności	1 595 404,55	1 593 825,26

Odpisy aktualizujące należności na koniec 2025 roku wynoszą 460 251,05 dane o odpisach aktualizujących wartość należności:

Wyszczególnienie	Kwota
Stan na 01.01.2025	318 427,14
Odpis za 2025	200 588,57
Rozwiązania za 2025	58 764,66
Stan na 31.12.2025	460 251,05

Zobowiązania krótkoterminowe

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025
1	Z tytułu: dostaw i usług	3 687 102,56	5 024 336,82
2	wynagrodzeń	400 265,29	417 793,73
3	budżetowe	380 437,08	535 816,75
4	pozostałe	1 100 260,89	905 235,73
5	fundusze specjalne	-363 337,45	4 809 839,77
	Razem	5 204 728,37	11 693 022,80

Analiza rozliczenia wody za okres od 01.11.2024 do 30.04.2025

Rozliczenie w m³ za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

LP	Wyszczególnienie	Wskazania licznika głównego	Suma wskazań liczników indywidualnych	Ryczałty i inne bez liczników	Różnica Straty i zyski	Uwagi %
1	Okres XI/24 -IV/25 w m3	184 195,00	179 276,21	4 100,62	- 512,86	-0,28
A	Zużycie lokatorów	182 858,37				
B	Dodatkowy pobór	-1 336,37				

Rozliczenie kwotowe za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (3-2)	Uwagi nadpłata m3
1	2	3	4	5
Zimna woda i kan.	2 939 116,78	2 945 023,51	- 5 906,73	- 517,86
Ciepła woda w Olszewskiego 2 B	20 538,06	18 705,15	1 832,91	265,16
RAZEM	2 959 654,84	2 963 728,86	- 4 073,82	- 252,70

Analiza rozliczenia wody za okres od 01.05.2025. do 31.10.2025

Rozliczenie w m³ za w/w okres wyłącznie dla lokali mieszkalnych :

LP	Wyszczególnienie	Wskazania Licznika głównego	Suma wskazań liczników indywidualnych	Ryczałty i inne bez liczników	Różnica Straty i zyski	Uwagi %
1	Okres V/25 -X/25 w m ³	183 194,00	178 576,01	3 658,58	- 511,87	- 0,28
A	Zużycie lokatorów	181 725,72				
B	Dodatkowy pobór	- 1 468,72				

Kwotowe rozliczenie za w/w okres:

Wyszczególnienie	Zaliczka w zł	Zużycie w zł	Różnica w zł (3-2)	Uwagi nadpłata m3
1	2	3	5	7
Zimna woda i kan.	3 006 947,24	3 007 947,17	- 999,93	- 511,87
Ciepła woda w Olszewskiego 2 B	25 118,40	19 279,62	5 838,78	166,63
RAZEM :	3 032 065,64	3 027 226,79	- 4 838,85	- 345,24

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych

Oplaty eksploatacyjne za 2024-2025 rok przedstawia poniższa tabela:

LP	Wyszczególnienie	Wykonanie 2024r zł/m ²	Plan na 2025r. (od 01-04-2025r.) zł/m ²	Wzrost/ spadek - %
1	Oплата podstawowa (a+b)	min-4,40 max- 7,60	min -5,40 max -10,85	min.23 max 43
1a	Eksploatacja	min-2,40 max -4,35	min - 3,40 max- 5,35	min 42 max 23
1b	Remonty –odpis	min-2,00 max-4,00	min – 2,00 max- 5,50	min 0 max 38
2	Eksploatacja węzłów 1*	0,25	0,25	0
	Ogółem opłaty (1 + 2)	min-4,65 max-7,85	min 5,65 max-11,10	min 30 max 41
3	Eksploatacja dźwigów	wg. kalkulacja na nieruch 15,00-17,00 zł/os/m-c	wg kalkulacji na nieruch.15,00-18,00zł/os/m-c	min 0 max 5,88

1* - stawka za eksploatację węzłów (nie występuje w zasobach Spółdzielni w Zatorze) i obejmuje w tym 0,12 zł/m² odpisu na remonty.

Od 01.01.2008r. Spółdzielnia ewidencjonuje koszty eksploatacji na każdą nieruchomość oddzielnie.

Walne Zgromadzenie w 2025 roku odbyło się w dniach od 02.06 do 05.06.i obejmowało tematyką rok 2024. Przyjęto sprawozdania finansowe Spółdzielni za rok 2024 oraz zatwierdzono podział nadwyżki bilansowej za ten rok.

Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią za 2025 rok

Koszty ogólne obejmują ogólnozakładowe koszty Spółdzielni (składki PFRON, utrzymanie organów statutowych, opłaty pocztowo-telekomunikacyjne, składki na rzecz Związku Rewizyjnego, KRS, badanie bilansu, itp.), a także koszty utrzymania wydzielonych komórek organizacyjnych, takich jak: księgowość, dział członkowski, kadry, BHP i p.poż, obsługa prawna, obrona cywilna. W 2025 r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły 4 039 581,59 zł, wskaźnik wzrostu w stosunku do roku poprzedniego wynosi 6,26 %. W 2024r. koszty ogólne Spółdzielni wyniosły 3 801 732,01 zł. Zestawienie kosztów ogólnych Zarządu Spółdzielni w układzie rodzajowym za 2025r. przedstawia załącznik nr 8 do niniejszego sprawozdania. Zestawienie kosztów Spółdzielni za rok 2025 - załącznik nr 9.

11. Wdrażanie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami

Uchwałą ZPCz nr 3/2002 z dnia 11.01.2002r. określono sposób wdrażania ustawy, tzn postanowiono iż:

- udział poszczególnych lokali był wyliczany bez pomiaru mieszkań, wynikający z danych ewidencyjnych działu księgowości,
- piwnice i strychy przyjęto jako pomieszczenia wspólne,
- powstanie 30 nieruchomości mieszkaniowych jedno i wielobudynkowych.

Zbiorcze zestawienie nieruchomości mieszkaniowych w Spółdzielni:

Lp	Rodzaj nieruchomości	Ilość nieruchomości	Numery nieruchomości
1	Jedno-budynkowe	11	1 - Chrobrego 7, 2 - Nideckiego 13 e-i 3 - Kasprowicza10-16, 7 - Tysiąclecia 29-33, 8 -Tysiąclecia 55-65, 10 – Budowlanych 37-41, 11 – Czarnieckiego 12-20, 12 - Matejki 1-5, 13 – Olszewskiego 2b, 17 – Nideckiego18, 18 – Nideckiego13a
2	Dwu-budynkowe	4	5 - Szpitalna 96-104; 108-118, 6 - Szpitalna 12-22, Dąbrowsk. 83-97, 9 - Budowlanych13-23, 1-5, 23 – Powstańców W-wy 4 i 6
3	Trzy-budynkowe	6	4 - Staffa 1-5, 1-9, 6-10 21 – Szarych Szeregów 4-20, 24 - Więźn.Ośw13-29, P.W-wy 29-35, 26 - Szeregów 22-38, Polna 8-10, 29 – Wojska Polskiego 2,2a,4, 30 – Wojska Polskiego 7,9,11
4	Cztero-budynkowe	2	14 - Fika 1-13, 20 – Orłowskiego 1-25
5	Pięcio-budynkowa	1	28 – Piłsudskiego 4,4a,6,12,18
6	Sześćo-budynkowe	2	22 - Garbarska.Osiedl.10-16, Obozowa 4-10, 27 – Powstańców Śląskich 1,3,4,5,6,7
7	Ośmio-budynkowe	2	25 - Orłowskiego 2-118 15 – Centrum
8	Dziesięcio-budynkowa	1	19 - Stare Stawy
9	Trzynasto-budynkowa	1	16 - Balandy 2-48, 9-23, Nideckiego 20-22

Zamiana prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych na własność – struktura własności gruntów.

Strukturę własności gruntów będących w zarządzaniu Spółdzielni, wg stanu na 31.12.2025 r. w porównaniu do roku 2024 przedstawia poniższe zestawienie:

Lp	wyszczególnienie	31.12.2024	31.12.2025
1	Powierzchnia gruntu (w m ²) będących we władaniu Spółdzielni, z tego:	401 527,47	401 527,47
	- do których Spółdzielnia ma ustanowiony tytuł prawny	401 527,46	401 527,46
	- bez tytułu prawnego		
	- z wyodrębnioną własnością na rzecz użytkowników lokali	165 361,95	166 218,81
	Charakterystyka gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię		
	- zabudowane, w tym:	60 892,02	60 892,02
	- budynkami (mieszkaniowymi, pawilonami, garażami)	60 892,02	60 892,02
	- planowane do zabudowy	-	-
	- nie nadające się do zabudowy	340 635,44	340 635,44
2	Rodzaje praw do gruntów stanowiących majątek Spółdzielni		
	- własność	174 639,02	173 782,16
	- wieczyste użytkowanie	61 526,50	61 526,50

Przy ustanowieniu odrębnej własności grunty są proporcjonalnie do udziału (wg p.u. mieszkania) wyksięgowane z ewidencji Spółdzielni. Na koniec 2025 r. wszystkie grunty Spółdzielni mają uregulowany stan prawny.

12. Analiza zaległości w opłatach eksploatacyjnych za 2025 rok.

Największą pozycje w należnościach Spółdzielni stanowią rozrachunki z członkami z tytułu opłat, a stan zadłużenia przedstawia tabela poniżej:

Wyszczególnienie	Zadłużenia wg stanu 31.12.2023	Zadłużenia wg stanu 31.12.2024	Zadłużenia wg stanu 31.12.2025	Różnica 4.mar 2025-2024	%
1	2	3	4	5	6
opłaty eksploatacyjne	1 566 997,97	1 582 551,67	1 706 589,67	124 038,00	7,84
splata kredytu i odsetek	-	-	-	-	-
Ogółem	1 566 997,97	1 582 551,67	1 706 589,67	124 038,00	7,84

W kwocie zaległości opłat eksploatacyjnych mieści się niedobór z tytułu rozliczenia zimnej i ciepłej wody za okres 01.05.2025 – 31.10.2025, który mógł być spłacany dopiero w miesiącach styczniu-luty 2025 roku, po otrzymaniu rozliczenia.

W 2025 roku nastąpił wzrost bezwzględnej kwoty zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych o 124 038,00 zł czyli o 7,84 % w stosunku do roku ubiegłego.

Poniżej przedstawiamy strukturę zaległości w opłatach eksploatacyjnych, wg stanu na dzień 31.12.2025, w porównaniu do roku poprzedniego:

Wyszczególnienie	Ilość osób zadłużonych na 31.12.		Kwota zadłużenia na 31.12.	
	2024	2025	2024	2025
Zamiany lokali	1,00	3,00	0,39	42,79
do 1-go miesiąca	1 864,00	1 653,00	285 391,35	264 628,24
od 1-go do 3-ch m.-cy	327,00	322,00	380 705,70	429 185,20
od 4-ch do 6-ciu m.-cy	91,00	84,00	221 138,29	256 796,00
powyżej – 6 m-ce	105,00	118,00	695 315,94	755 937,44
Razem	2 388,00	2 180,00	1 582 551,67	1 706 589,67

Członkowie znajdujący się w szczególnie trudnej sytuacji materialnej, uzyskują pomoc mieszkaniową z Urzędu Miasta, z przeznaczeniem na opłaty za mieszkanie.

W naszych zasobach korzystało z niej wg. stanu na 31.12.2025 r. 161 osoby , z tego Oświęcim - 139 ,Chelmek – 22, Zator – 0 Łączna kwota otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2025 r. wyniosła: 521 245,53 zł , (Oświęcim – 455 830,41 zł ,Chelmek – 65 415,12 zł . Zator – 0 zł). Kwoty otrzymanych dodatków mieszkaniowych w 2025 r. stanowiły 1,19 % rocznego wymiaru opłat.

Od 01.01.2007 roku obowiązują nowe zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów. W myśl tej ustawy gmina jest zobowiązana do dostarczenia osobie z wyrokiem eksmisyjnym lokalu socjalnego, a jeżeli tego nie dokona płaci właścicielowi lokalu (w tym wypadku Spółdzielni), co miesiąc odszkodowanie (gdy lokator z prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym nadal mieszka w lokalu spółdzielni, nie wnosząc pełnych miesięcznych opłat).

Spółdzielnia na koniec 2025 r. nie posiadała prawomocnych wyroków na lokal socjalny, które byłyby podstawą do pobierania odszkodowań od urzędu miasta. Istotnym jest fakt, że kwota wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na zadłużonych lokalach, w chwili obecnej zabezpiecza ewentualne roszczenia finansowe Spółdzielni.

Struktura % zadłużenia na koniec 2025 r. przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie zadłużeń	Zadłużenia		Uwagi %
	wg stanu na 31.12.2024	wg stanu na 31.12.2025	
Dzierżawa gruntu	45 793,72	50 473,40	10,22
Garáže	2 454,14	2 062,62	-15,95
Mieszkania	1 370 851,80	1 469 392,96	7,19
w tym: Zator	22 209,76	26 117,27	17,59
Chelmek	138 493,56	174 414,08	25,94
Oświęcim	1 210 148,48	1 268 861,61	4,85
Lokale użytkowe	163 452,01	184 660,69	12,98
Rejestr zamian			
Razem	1 582 551,67	1 706 589,67	7,84

Stan zadłużenia wg najemców na koniec 2025 r. na poszczególnych osiedlach przedstawia poniższa tabela:

	Zaległości na 31.12.2024	Zaległości na 31.12.2025	Wzrost/ spadek w %	Różnica 31.12.2025	Udział osiedli w zadłużeniu lokali mieszkalne w % na 31.12.2025
Garaze	2 454,14	2 062,62	-15,95	-391,52	
Lokale użytkowe	163 452,01	184 660,69	12,98	21 208,68	
Dzierżawy gruntu	45 793,72	50 473,40	10,22	4 679,68	
Lokale mieszkalne	1 370 851,80	1 469 392,96	7,19	98 541,16	100,00
tym: - Zasole I	154 452,87	156 545,89	1,36	2 093,02	2,12
Zasole II	310 195,49	384 432,14	23,93	74 236,65	-49,81
Północ	77 180,65	69 684,72	-9,71	-7 495,93	31,13
Zator	22 209,76	26 117,27	17,59	3 907,51	-29,13
Błonie	285 107,48	277 434,15	-2,69	-7 673,33	79,72
Chełmek	138 493,56	174 148,40	25,74	35 654,84	31,06
Stare Sawy	44 912,92	58 501,96	30,26	13 589,04	57,20
Arciszewskiego	43 571,91	46 370,88	6,42	2 798,97	-30,34
Centrum	125 438,82	113 408,90	-9,59	-12 029,92	36,07
Południe	169 288,34	162 748,65	-3,86	-6 539,69	-14,66
Rejestr zamian	-	-			
Ogółem	1 582 551,67	1 706 589,67	7,84	124 038,00	

Względny wskaźnik zaległości za 2025 r. wyrażony w %, jako stosunek kwoty zaległości do kwoty naliczeń za dany rok wyniósł 3,88%.

Spółdzielnia nie posiada zobowiązań z tyt. spłaty kredytów.

Windykacja należności eksploatacyjnych

Stan zaległości zasądzonych przedstawia się na koniec 2025 r. następująco (w zł)

Wyszczególnienie	Ilość	Kwota należna	Koszty sądowe	Ogółem
Stan na 01.01.2025r.	300	555 208,18 zł	198 768,31 zł	753 976,49 zł
W analityce:				
- czynsze	251	538 743,85 zł	173 086,65 zł	711 830,50 zł
- usługi	0	0,00 zł	0,00 zł	-00 zł
- lokale użytkowe	9	16 464,33 zł	11 981,70 zł	28 446,03 zł
- eksmisje	0	0,00 zł	0,00 zł	-00 zł
- pozostałe	9	0,00 zł	3 659,96 zł	3 659,96 zł
- hipoteki	31	0,00 zł	10 040,00 zł	10 040,00 zł
Z tego dochodzone w sądzie	0	0,00 zł	0,00 zł	
- czynsze	0	0,00 zł	0,00 zł	-00 zł
Skierowano w 2025r.	69	318 594,85 zł	91 505,53 zł	410 100,38 zł
Dodatkowe koszty 2025r.	0	0,00 zł	27 716,14 zł	27 716,14 zł
Rozliczono w 2025r.	61	329 214,33 zł	90 908,58 zł	420 122,91 zł
Stan na 31.12.2025r.	308	544 588,70 zł	227 081,40 zł	771 670,10 zł
w analityce:				
-czynsze	250	498 607,31 zł	193 506,00 zł	692 113,31 zł
- usługi	2	21 372,65 zł	1 054,00 zł	22 426,65 zł
- lokale użytkowe	11	24 608,74 zł	13 436,27 zł	38 045,01 zł
- eksmisje	0	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
- pozostałe	14	0,00 zł	8 645,13 zł	8 645,13 zł
- hipoteki	31	0,00 zł	10 440,00 zł	10 440,00 zł
Z tego dochodzone w sądzie				
- czynsze				0,00 zł

W 2025 roku wniesiono 69 spraw sądowych w postępowaniu uproszczonym. Ustanowiono 2 hipoteki przymusowe, które zabezpieczają należności Spółdzielni..

W omawianym okresie skierowano 54 sprawy do komornika celem przeprowadzania postępowania egzekucyjnego. Z uwagi na znaczne zaległości dłużników, Spółdzielnia skierowała 12 postępowań egzekucyjnych z nieruchomości (lokali mieszkalnych). W roku 2025 nie było spraw o eksmisję.

Zarząd Spółdzielni zawarł w 2025 roku 50 porozumień z członkami, w sprawie spłaty zadłużenia w ustalonych ratach, które są realizowane i na bieżąco monitorowane.

Z udziałem Spółdzielni w 2025 r. toczyło się 7 spraw sądowych, z czego :

- sprawy o nabycie spadku – (w toku, prawomocne postanowienie) - 3
- ustanowienie drogi koniecznej – 1
- uzgodnienie księgi wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym- 1
- spis inwentarza – 2;
- wyrażenie zgody na przymusową sprzedaż lokalu - 1;
- pozbawienie tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego - 1;
- zawezwanie do próby ugodowej- 1.

Kierunki działania Spółdzielni w zakresie prowadzenia inwestycji

Zadania inwestycyjne na 2025 rok zostały określone w stosownej uchwale Rady Nadzorczej i obejmowały nakłady ze środków zasobowych Spółdzielni na zakup sprzętu i narzędzi niezbędnych do działalności Spółdzielni.

W zakresie remontów zasobów mieszkaniowych (wymiany dźwigów, malowanie klatek, modernizacja oświetlenia itp.) zadania realizowane są w ramach opłat na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, stosownie do ich możliwości finansowych .

Strategia działania MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu

MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu ul. Bałandy 1 prowadzi działalność poprzez zarządzanie:

- trzydziestoma nieruchomościami mieszkaniowymi, w skład których wchodzi 104 wielorodzinne budynki mieszkalne, z tego; 87 usytuowanych na terenie Oświęcimia, 14 w Chelmku oraz 3 w Zatorze,

- sześcioma nieruchomościami garażowymi, które obejmują łącznie 103 boksy garażowe.

Dodatkowo MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu eksploatuje na potrzeby własne cztery grupowe wymiennikownie ciepła wraz z sieciami cieplnymi, sprzedając energię ciepłą na zewnątrz. Utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w odpowiedniej czystości, zielenią, drobnymi naprawami, transportem i czuwaniem nad sprawnością techniczną urządzeń centralnego ogrzewania zajmują się etatowi pracownicy Spółdzielni.

Nie zachodzi obawa zagrożenia kontynuacji działalności Spółdzielni.

14. Sprawozdanie z realizacji uchwał.

W 2025 roku przeprowadzono w naszej Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków, które obejmowało tematyką rok 2024. Podjęto następujące uchwały za rok 2024:

- a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok,
- b) przeznaczenia nadwyżki bilansowej z działalności gospodarczej Spółdzielni za 2024 rok,
- c) ustalenia najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć
- d) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024 rok,
- e) udzielenia absolutorium Członkom Zarządu za 2024 rok,

Zarząd MSM "Budowlanka" w Oświęcimiu

Wykaz załączników :

- nr 1 – Zestawienie remontów w podziale na budynki za 2025r
- nr 2 – Koszty rodzajowe remontów wg wykonania prac za 2025r
- nr 3 – Zużycie energii cieplnej w GJ za sezon grzewczy 2024/2025
- nr 4 – Średnioroczny koszt c.o. w przeliczeniu na m² p.u. za sezon grzewczy 2024/2025
- nr 5 – Rozliczenie c.o. za sezon grzewczy 2024/2025
- nr 6 – Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2025
- nr 7 – Wyniki eksploatacji GZM wg nieruchomości za 2025r
- nr 8 – Koszty ogólne Zarządu Spółdzielni za 2025r
- nr 9 – Koszty rodzajowe Spółdzielni za rok 2025r.

77	1-7		54 727,20			63 554,98			3 657,38	-5 170,40
78	9-11		33 747,60			19 164,03			-4 002,69	10 580,88
79	15-21		59 932,80			46 248,66			69 941,11	83 625,25
80	23-25		29 899,20			30 220,03			45 400,02	45 079,19
81	21 Szarych Szeregów			523 929,69				464 743,34	-537 473,29	-478 286,94
82	4-6		159 938,19			51 489,82			-297 198,14	-188 749,77
83	8-10		158 497,94			333 808,72			-104 371,96	-279 682,74
84	14-20		205 493,56			79 444,80			-135 903,19	-9 854,43
85	22 Garbarska			440 798,25				365 737,74	46 263,62	121 324,13
86	17-23		80 420,40			72 305,08			14 984,18	23 099,50
87	31-37		67 575,00			64 279,27			26 013,47	29 309,20
88	41-47		80 427,60			55 041,10			-33 542,86	-8 156,36
89	49-55		77 209,05			75 112,44			-47 032,90	-44 936,29
90	Osiedlowa 10-16		67 591,20			46 372,56			63 049,78	84 268,42
91	Obozowa 4-10		67 575,00			52 627,29			22 791,95	37 739,66
92	23 Powstańców Warszawy			66 527,40				41 259,86	-77 643,97	-52 376,43
93	4		34 060,20			18 287,17			-51 722,25	-35 949,22
94	6		32 467,20			22 972,69			-25 921,72	-16 427,21
95	24 Więźniów Oświęcimia			285 661,65				549 472,30	24 873,75	-238 936,90
96	13-21		114 411,75			464 894,35			35 382,70	-315 099,90
97	25-29		74 734,20			51 465,24			-4 236,37	19 032,59
98	Powstańców Warszawy 29-35		96 515,70			33 112,71			-6 272,58	57 130,41
99	25 Orłowskiego			883 357,05				1 167 792,89	541 559,26	257 123,42
100	2-8		76 824,75			19 760,23			-47 053,39	10 011,13
101	12-18		64 700,70			22 123,93			7 714,50	50 291,27
102	20-34		154 631,40			39 868,95			-57 122,47	57 639,98
103	36-42		55 014,00			16 760,86			93 929,64	132 182,78
104	46-64		137 112,00			290 550,81			119 443,26	-33 995,55
105	66-76		101 587,80			46 735,55			107 352,02	162 204,27
106	80-90		101 575,80			319 389,95			120 923,32	-96 890,83
107	92-98		60 178,80			336 295,80			120 614,24	-155 502,76
108	100-118		131 731,80			76 306,81			75 758,14	131 183,13
109	26 Szarych Szeregów			181 785,36				296 387,57	329 817,69	215 215,48
110	22-28		76 353,36			38 723,22			133 132,97	170 763,11
111	32-38		64 674,24			240 167,97			147 541,19	-27 952,54
112	Polina 8-14		40 757,76			17 496,38			49 143,53	72 404,91
113	Chelmek									
114	27 Powstańców Śląskich			559 057,80				863 379,53	-243 290,19	-547 611,92
115	1 a-d		77 853,00			184 804,23			-29 568,84	-136 520,07

Zestawienie funduszu remontowego i centralnego za rok 2025 (856/1, 856/2)

Kod	Nazwa pozycji kalkulacyjnej	Suma Wn	Suma Ma
F001	Roboty malarskie	666 672,78	
F002	Docieplanie ścian	1 051 811,64	
F003	Rob.dekarskie-rem.włazów,wym.rynien	33 185,04	
F006	Wym.drzwi wejśc,zadasz.wejść,balk,barier	289 448,27	
F008	Rob.bruk.-drogow.plac pod śmietnik+wykon	405 512,80	
F009	Remont elektryczny w budynku	112 029,33	
F010	Roboty instal.wodno-kanalizacyjne	134 179,68	
F011	Remont instalacji gazowej-plombowanie	9 550,86	
F012	Remont dźwigów	267 351,02	
F013	Drobne roboty remontowe	301 961,58	
F014	Remont domofonów	362 440,12	
F015	Remont anten zbiorczych	111 177,60	
F016	Wyk. inst. przeciw-poż., przegląd such.i	3 000,03	
F018	Wymiana stol.okien.wymiana szyb w drzwi	-1 316,25	
F019	Dofinansowanie do wymiany okien	1 914,00	
F020	Docieplanie stropodachów	67 427,20	
F022	Utrzym. placów zabaw	193 483,60	
F023	Remont balkonów	279 584,23	
F025	Próba szczelności instalacji gazowej	674 093,85	
F029	Konserwacja stała sieci co-Abramowski	174 668,04	
F030	Roboty remontowe konserwatorów ZRB	479 520,95	
F031	Roboty remontowe konserwatorów GZM	166 870,76	
F032	Roboty remont. konserw.co-konserw.sieci	150 577,14	
F033	Ocena techn. badan.urzadz.-nadzór budow.	356 337,39	
F034	Rem. instal. co.	1 300 275,51	
F035	Remont komin.spalin.i wentylacyjnych	49 543,02	
F036	Oświetlenie ulic	12 491,56	
F037	montaż monitoringu	52 522,23	
F038	Legalizacja wodomierzy ,montaż wodomierz	225 225,99	
F039	Wykonanie projektu parkingu,choodników,co	6 700,00	
F043	Bilans otwarcia	1 774 337,84	1 261 743,76
F047	Montaż elektronicznych podzielników co	594,00	
F050	Odpis na remont zasobów mieszkaniowych		7 524 800,79
F055	Odpis z tyt.obslugi dźwigów osobowych		126 212,89
F056	Odpis z tyt.obslugi domofonów		
F057	Odpis z tyt.remontów węzłów ciepłych		363 142,74
F067	Roboty na funduszu centralnym	77 191,73	
		9 790 363,54	9 275 900,18

Zużycie energii cieplnej w GJ na budynki w MSM Budowlanka za okres 2019/2020 - 2024/2025

Oświęcim	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Chrobrego 7	474,29	506,07	483,31	453,21	408,92	463,7
Tysiąclecia 29-23	657,04	701,06	706,89	691,463	585,514	714,061
Matejki 1-5	543,67	580,10	580,86	554,94	474,45	545,67
Staffa 6-10	906,62	967,36	944,15	907,4	799,61	929,33
Staffa 7-9	544,93	581,44	582,34	562,17	502,98	579,35
Staffa 1-5	893,13	952,97	927,77	897,429	810,741	944,674
Budowlanych 37-41	508,2	542,25	548,16	511,73	450,36	524,47
Budowlanych 1-5	488,74	521,49	505,91	476,507	421,252	511,231
Budowlanych 13-23	1001,15	1068,23	1039,21	955,238	848,543	1013,47
Kasprowicza 10-16	741,86	791,56	834,58	753,64	654,1	792,62
Czarnieckiego 12-20	995,05	1061,72	1016,17	950,425	809,996	1007,339
Tysiąclecia 55-65	881,99	941,08	956,38	979,22	783,76	946,91
Dąbrowskiego 83-97	1644,8	1755,00	1659,14	1414,41	1278,311	1538,042
Szpitalna 12-22	1028,36	1097,26	1080,26	971,905	912,304	1093,042
Szpitalna 96-104	605,04	645,58	647,98	547,682	511,821	610,326
Szpitalna 108-118	1254,26	1338,30	1253,01	1110,915	1029,02	1160,206
Olszewskiego 2B	1356	1446,85	1365,12	1423,087	876,354	1025,335
Fika 1-5	502,5	536,17	562,80	528,933	462,7	472,5
Fika 4-6	409,7	437,15	460,30	445,9	388,3	423,9
Fika 7-9	346,9	370,14	370,30	347,6	302,8	334,7
Fika 11-13	404,6	431,71	447,20	407,36	343,3	382,7
Bałandy 6	395,5	422,00	415,00	389,6	347,8	397,8
Bałandy 2	405,1	432,24	409,20	360,7	283,3	324,6
Nideckiego 20	386,3	412,18	413,60	385,6	335,6	410,4
Nideckiego 22	358,7	382,73	389,00	374,5	318,8	367,6
Nideckiego 18	489,8	522,62	551,00	533,8	474,1	544,3
Bałandy 10-16	786,7	839,41	874,60	693,18	628,8	765,7
Bałandy 18-24	770,3	821,91	829,30	723,6	659	796,8
Bałandy 34-40	762,2	813,27	771,60	738,67	617,3	697,7
Bałandy 26-32	708,8	756,29	768,50	702,32	571,9	647,6
Bałandy 9-15	608,2	648,95	714,60	667,03	593	646,7
Bałandy 42-48	701,3	748,29	729,90	660,75	586,4	622,7
Bałandy 17-23	641,3	684,27	695,40	626,4	550,6	653,2
Bałandy 8 a-d	804,1	857,97	863,30	783,19	660,9	789
Bałandy 4 a-d	806,4	860,43	854,50	763,19	665,4	706,7
Nideckiego 13 a, e-i	1101	1174,77	1161,40	1016,21	1008,9	802,8
3-go Maja 1-5	1641,3	1751,27	1763,57	1648,3	1526,53	1779,86
3-go Maja 7-15	2868,4	3060,58	3072,28	2826,42	2531,85	3048,28
3-go Maja 19	817,72	872,51	944,13	884,54	755,76	856,13
3-go Maja 21	836,86	892,93	903,10	854,13	763,52	901,17
3-go Maja 23	637,06	679,74	685,52	659,34	565,11	659,31
Nojogo 6	809,21	863,43	890,41	818,73	723,75	840,59
Nojogo 8	838,81	895,01	912,36	836,85	759,77	895,85
Nojogo 10	765,48	816,77	843,32	760,85	689,63	789,13
Powstańców Warszawy 29-35	874,49	933,08	926,34	875,22	749,08	897,9
Powstańców Warszawy 6	367,46	392,08	379,77	366,23	302,74	353,28
Powstańców Warszawy 4	351,2	374,73	344,38	348,78	302,71	354,45
Więźniów Oświęcimia 25-29	705,622	752,90	729,51	714,42	610,29	679,71
Więźniów Oświęcimia 13-21	817,11	871,86	858,12	803,79	690,41	814,25
Orłowskiego 23-25	444,76	474,56	465,90	449,13	385,48	453,13
Orłowskiego 15-21	540,33	576,53	510,20	542,04	455,76	546,52
Orłowskiego 9-11	382,42	408,04	424,57	394,97	335,89	405,25
Orłowskiego 1-7	765,42	816,70	790,28	739,09	640,09	798,49
Orłowskiego 12-18	691,61	737,95	779,95	750,51	635,13	772,58



Orłowskiego 36-42	724,25	772,77	790,89	704,54	615,78	718,13
Orłowskiego 20-34	1525,75	1627,98	1669,66	1542,34	1302,9	1587,35
Orłowskiego 2-8	869,05	927,28	897,80	825,31	699,09	833,92
Orłowskiego 46-64	1972,35	2104,50	2099,38	1950,16	1658,66	2023,42
Orłowskiego 66-76	1174,61	1253,31	1249,12	1210,49	1003,03	1180,16
Orłowskiego 80-90	962,09	1026,55	980,81	873,3	750,57	886,6
Orłowskiego 100-118	2076,377	2215,49	2161,80	1995,42	1677,37	2054,6
Orłowskiego 92-98	521,15	556,07	591,63	561,36	457,96	531,8
Garbarska 31-37	808,79	862,98	821,18	778,15	667,05	805,99
Garbarska 17-23	818,53	873,37	868,28	829,76	704,21	808,9
Garbarska 41-47	667,74	712,48	692,52	665,52	568,56	661,81
Garbarska 49-55	882,04	941,14	895,05	793,41	735,75	840,49
Osiedlowa 10-16	888,95	948,51	931,62	835,42	741,39	856,07
Obozowa 4-10	896,09	956,13	837,21	826,99	767,1	846,37
Polna 8-14	568,18	606,25	600,90	501,89	466,19	508,29
Szarych Szeregów 22-28	844,54	901,12	901,84	797,44	727,01	807,63
Szarych Szeregów 32-38	634,63	677,15	658,99	662,36	602,11	713,61
Szarych Szeregów 14-20	1637,52	1747,23	1714,48	1633,9	1387,57	1641,95
Szarych Szeregów 8-10	871,45	929,84	902,41	815,97	704,02	830,72
Szarych Szeregów 4-6	869,58	927,84	877,24	828,72	740,17	842,07
Sadowa 2-4	302,04	322,28	291,98	273,06	256,71	289,08
Sadowa 6-10	389,598	415,70	384,24	371,27	327,69	395,63
11-go Listopada 4-8	409,27	436,69	418,37	394,12	351,38	400,84
Nad Młynówką 20-24	392,213	418,49	443,18	398,32	363,59	423,4
Nad Młynówką 26-28	402,73	429,71	409,24	374,67	329,01	379,24
Nad Młynówką 10-12-18	649,057	692,54	636,69	601,22	522,73	616,29
Zagrodowa 17-21-23	553,41	590,49	587,66	537,94	476,94	549,43
Zagrodowa 25-27	219,567	234,28	240,36	226,71	190,77	238,61
Zagrodowa 9-13-15	584,563	623,73	589,09	554,42	486,98	558,36
Zagrodowa 5-7	237,948	253,89	269,85	269,7	248,25	290,38
Razem Oświęcim	65423,855	69807,25	69049,92	64217,12	55910,98	65154,20
Zmiana procentowa r/r		6,70%	-1,08%	-7,00%	-12,93%	16,53%
Chelmek	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Wojska Polskiego 4	1402,9	1504,33	1479,80	1529,04	1122,1	1308,6
Wojska Polskiego 2	231	247,70	226,90	226,3	188	221
Wojska Polskiego 2A	283	303,46	276,10	257,5	201	242,5
Piłsudskiego 4A	376,5	403,72	380,60	360,4	319	386,1
Piłsudskiego 4	265,3	284,48	256,70	247,9	213,4	253
Piłsudskiego 6	239,4	256,71	270,80	252,1	223,5	240,2
Piłsudskiego 18 a-c	809,9	868,46	763,80	782,77	697,3	846,6
Piłsudskiego 12 a-f	1682,9	1804,57	1549,10	1556,06	1457,6	1656,87
Powstańców Śląskich 6	1104	1183,82	1097,00	1092	924	937
Powstańców Śląskich 4	1131	1212,77	1247,00	1262	1124	1279
Powstańców Śląskich 1 a-d	700	750,61	710,00	701	564	649
Powstańców Śląskich 5 a-d	644	690,56	685,00	672	576	656
Powstańców Śląskich 3 a-d	673	721,66	849,00	840	659	691
Powstańców Śląskich 7 a-f	963	1032,62	930,00	831	734	875
Razem Chelmek	10505,9	11265,48	10721,80	10610,07	9002,90	10241,87
Zmiana procentowa r/r		7,23%	-4,83%	-1,04%	-15,15%	13,76%
Zator	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Wojska Polskiego 7abc	553	585,46	587,60	578,78	469,4	494,3
Wojska Polskiego 9ab	354,4	375,20	379,10	362,6	297,7	424,3
Wojska Polskiego 11abcde	575,4	609,18	607,40	590,922	529,5	610
Razem Zator	1482,8	1569,84	1574,10	1532,30	1296,60	1528,60
Zmiana procentowa r/r		5,87%	0,27%	-2,66%	-15,38%	17,89%

PREZES ZARZĄDU
M. Kowalczyk
 inż. Paweł Niekimieżyca

PREZES ZARZĄDU
inż. Wiesław Pińny

Uśredniony koszt c.o. w zł/m²/m-c w przeliczeniu na jeden miesiąc w podziale na budynki

Oświęcim	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025
Chrobrego 7	2,98	3,31	3,17	3,85	4,40	5,25
Tysiąclecia 29-33	1,90	2,25	2,12	2,59	2,82	3,53
Matejki 1-5	3,25	3,55	3,54	4,43	4,64	5,60
Staffa 6-10	2,19	2,50	2,42	2,88	3,36	4,10
Staffa 7-9	2,33	2,66	2,61	3,47	3,69	4,44
Staffa 1-5	2,17	2,43	2,40	2,99	3,40	4,15
Budowlanych 37-41	1,73	1,97	1,94	2,34	2,62	3,18
Budowlanych 1-5	1,69	1,86	1,83	2,22	2,50	3,13
Budowlanych 13-23	1,68	1,86	1,83	2,18	2,47	3,05
Kasprowicza 10-16	1,97	2,27	2,26	2,69	2,98	3,74
Czarneckiego 12-20	2,09	2,33	2,24	2,72	2,98	3,80
Tysiąclecia 55-65	1,61	1,83	1,79	2,23	2,43	3,02
Dąbrowskiego 83-97	2,16	2,44	2,30	2,60	2,98	3,71
Szpitalna 12-22	2,37	2,66	2,55	2,96	3,52	4,32
Szpitalna 96-104	1,62	1,80	1,74	1,95	2,31	2,81
Szpitalna 108-118	2,32	2,54	2,43	2,81	3,30	3,90
Olshewskiego 2B	1,81	2,07	2,00	2,75	5,46	4,52
Arciszewskiego 1-5	1,91	2,13	2,08	2,55	2,78	2,89
Arciszewskiego 4-6	2,31	2,62	2,51	3,22	3,49	3,98
Arciszewskiego 7-9	2,15	2,35	2,23	2,71	2,93	3,38
Arciszewskiego 11-13	2,44	2,73	2,59	3,16	3,35	3,88
Bałandy 6	1,82	1,85	1,94	2,37	2,56	3,23
Bałandy 2	1,85	1,85	1,92	2,23	2,22	2,80
Nideckiego 20	1,80	1,80	1,93	2,36	2,50	3,30
Nideckiego 22	1,72	1,77	1,86	2,31	2,41	3,05
Nideckiego 18	2,14	2,24	2,40	3,10	3,35	4,22
Bałandy 10-16	2,23	2,23	2,46	2,73	2,97	3,86
Bałandy 18-24	2,20	2,28	2,38	2,81	3,07	3,97
Bałandy 34-40	2,15	2,14	2,23	2,77	2,86	3,54
Bałandy 26-32	2,10	2,15	2,25	2,76	2,79	3,45
Bałandy 9-15	2,20	2,23	2,30	2,85	3,05	3,67
Bałandy 42-48	2,23	2,27	2,33	2,84	3,03	3,59
Bałandy 17-23	2,04	2,10	2,19	2,59	2,75	3,52
Bałandy 8 a-d	2,39	2,46	2,56	3,10	3,21	4,10
Bałandy 4 a-d	2,20	2,30	2,43	2,99	2,99	3,54
Nideckiego 13 a, e-i	2,08	2,11	2,18	2,51	2,90	2,96
3-go Maja 1-5	2,38	2,71	2,65	3,21	3,74	4,54
3-go Maja 7-15	2,40	2,73	2,69	3,23	3,65	4,58
3-go Maja 19	2,67	3,10	3,14	3,83	4,18	4,99
3-go Maja 21	2,72	3,06	3,04	3,72	4,21	5,19
3-go Maja 23	2,27	2,52	2,50	3,07	3,40	4,11
Nojego 6	2,66	3,07	3,01	3,60	4,05	4,92
Nojego 8	2,67	3,01	3,01	3,59	4,12	5,06
Nojego 10	2,51	2,86	2,85	3,35	3,83	4,60
Powstańców W-wy 29-35	2,13	2,40	2,35	2,86	3,15	3,91
Powstańców W-wy 6	2,98	3,32	3,24	4,02	4,29	5,23
Powstańców W-wy 4	2,88	3,26	3,16	3,87	4,29	5,24
Więźniów Ośw. 25-29	2,14	2,42	2,36	2,96	3,22	3,79
Więźniów Ośw. 13-21	1,73	1,92	1,89	2,26	2,51	3,05
Orłowskiego 23-25	2,89	3,25	3,12	3,86	4,26	5,20
Orłowskiego 15-21	2,03	2,27	2,14	2,61	2,89	3,53
Orłowskiego 9-11	2,76	3,09	3,05	3,65	4,05	4,99
Orłowskiego 1-7	2,37	2,65	2,56	3,10	3,44	4,38



Orłowskiego 12-18	2,20	2,58	2,52	3,11	3,39	4,25
Orłowskiego 36-42	2,33	2,66	2,61	3,05	3,40	4,25
Orłowskiego 20-34	2,46	2,79	2,75	3,45	3,55	4,50
Orłowskiego 2-8	2,66	2,98	2,88	3,45	3,75	4,64
Orłowskiego 46-64	2,38	2,69	2,65	3,19	3,48	4,38
Orłowskiego 66-76	2,48	2,77	2,73	3,39	3,64	4,45
Orłowskiego 80-90	2,15	2,43	2,28	2,65	2,95	3,67
Orłowskiego 100-118	2,50	2,81	2,74	3,16	3,48	4,42
Orłowskiego 92-98	2,04	2,29	2,27	2,72	2,97	3,64
Garbarska 31-37	2,46	2,75	2,63	3,21	3,54	4,41
Garbarska 17-23	2,67	2,99	2,92	3,57	3,93	4,70
Garbarska 41-47	2,29	2,53	2,46	2,99	3,33	4,01
Garbarska 49-55	2,74	2,99	2,93	3,49	3,97	4,74
Osiedlowa 10-16	2,75	3,09	3,02	3,52	3,99	4,80
Obozowa 4-10	2,77	3,07	2,79	3,50	4,08	4,77
Pólna 8-14	3,03	3,44	3,32	3,68	4,32	4,99
Szarych Szeregów 22-28	2,58	2,86	2,89	3,40	3,86	4,40
Szarych Szeregów 32-38	2,61	2,88	2,81	3,58	4,09	5,02
Szarych Szeregów 14-20	2,62	2,97	2,85	3,46	3,82	4,67
Szarych Szeregów 8-10	1,76	1,99	1,91	2,24	2,49	3,04
Szarych Szeregów 4-6	1,76	1,96	1,88	2,26	2,58	3,07
Sadowa 2-4	1,85	2,09	1,92	2,30	2,71	3,21
Sadowa 6-10	1,60	1,83	1,68	2,06	2,32	2,88
11-go Listopada 4-8	1,68	1,88	1,81	2,17	2,47	2,95
Nad Młynówką 20-24	1,60	1,86	1,85	2,14	2,47	3,00
Nad Młynówką 26-28	2,20	2,53	2,35	2,78	3,13	3,76
Nad Młynówką 10-18	1,85	2,04	1,91	2,26	2,57	3,10
Zagrodowa 17-23	1,82	2,05	1,99	2,33	2,66	3,17
Zagrodowa 25-27	1,47	1,73	1,64	1,95	2,16	2,72
Zagrodowa 9-15	1,88	2,04	1,98	2,38	2,69	3,20
Zagrodowa 5-7	1,69	1,91	1,86	2,28	2,58	2,85
średnia Oświęcim	2,23	2,47	2,42	2,93	3,27	3,95
Chelmek						
Wojska Polskiego 4	2,66	3,02	2,78	3,90	3,44	3,89
Wojska Polskiego 2	2,37	2,67	2,38	3,09	2,86	3,44
Wojska Polskiego 2A	2,66	3,00	2,66	3,37	3,01	3,68
Piłsudskiego 4A	3,69	4,29	3,71	4,79	5,37	6,36
Piłsudskiego 4	3,01	3,47	3,01	3,77	4,07	4,78
Piłsudskiego 6	2,86	3,56	3,09	3,81	4,08	4,63
Piłsudskiego 18 a-c	2,69	3,17	2,71	3,77	3,91	4,56
Piłsudskiego 12 a-f	2,79	3,25	2,78	3,85	4,16	4,71
Powstańców Śląskich 6	2,22	2,33	2,14	3,59	3,55	3,67
Powstańców Śląskich 4	2,20	2,52	2,28	3,83	3,94	4,41
Powstańców Śląskich 1 a-d	2,20	2,39	2,15	3,59	3,45	3,85
Powstańców Śląskich 5 a-d	2,06	2,31	2,09	3,51	3,49	3,87
Powstańców Śląskich 3 a-d	2,14	2,35	2,41	4,20	3,80	4,00
Powstańców Śląskich 7 a-d	1,85	1,96	1,80	2,82	2,84	3,24
średnia Chelmek	2,53	2,88	2,57	3,71	3,71	4,22
Zator						
Wojska Polskiego 7 abc	2,87	2,88	2,48	2,99	3,12	3,14
Wojska Polskiego 9 ab	2,81	2,89	2,46	2,80	2,79	4,26
Wojska Polskiego 11 abcde	2,21	2,38	1,98	2,09	2,21	2,59
średnia Zator	2,63	2,72	2,31	2,63	2,71	3,33
średnia Spółdzielnia	2,28	2,53	2,44	3,03	3,31	3,97

MSM BUDOWLANIA
CIENIK ZARZĄD
mgr Paweł Nakonek

MSM BUDOWLANIA
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pińny



2025, CZM k m.k

Zestawienie kosztów i zaliczek na C.O. sezon 2024/2025

Budynki bez podzielników 2024/2025

Lp	Adres	Koszty	Zaliczki	Różnice	P.U. w m ²	+ dopłata - zwrot /m ² p.u.
1	Orłowskiego 1-7	112 635,82 zł	142 383,95 zł	-29 748,13 zł	2 141,10	-13,89 zł
2	Orłowskiego 2-8	118 698,44 zł	152 011,50 zł	-33 313,06 zł	2 130,50	-15,64 zł
3	Orłowskiego 9-11	64 078,75 zł	81 373,90 zł	-17 295,15 zł	1 069,30	-16,17 zł
4	Orłowskiego 12-18	109 852,38 zł	141 198,00 zł	-31 345,62 zł	2 152,40	-14,56 zł
5	Orłowskiego 20-34	231 348,57 zł	292 665,20 zł	-61 316,63 zł	4 288,15	-14,30 zł
6	Orłowskiego 23-25	66 731,21 zł	84 959,85 zł	-18 228,64 zł	1 069,35	-17,05 zł
7	Orłowskiego 36-42	109 705,53 zł	141 736,30 zł	-32 030,77 zł	2 152,40	-14,88 zł
8	Orłowskiego 46-64	282 099,32 zł	360 753,50 zł	-78 654,18 zł	5 364,35	-14,66 zł
9	Orłowskiego 66-76	171 867,75 zł	224 189,85 zł	-52 322,10 zł	3 218,80	-16,26 zł
10	Orłowskiego 100-118	273 372,19 zł	346 336,68 zł	-72 964,49 zł	5 153,85	-14,16 zł
11	Osiedlowa 10-16	123 390,33 zł	160 941,10 zł	-37 550,77 zł	2 141,60	-17,53 zł
12	Obozowa 4-10	122 431,15 zł	163 901,80 zł	-41 470,65 zł	2 141,10	-19,37 zł
13	Polna 8-14	77 322,87 zł	103 831,74 zł	-26 508,87 zł	1 291,44	-20,53 zł
14	Powst. W-wy 4	49 189,80 zł	62 630,65 zł	-13 440,85 zł	781,90	-17,19 zł
15	Powst. W-wy 6	49 080,51 zł	62 630,02 zł	-13 549,51 zł	781,90	-17,33 zł
16	Powst. W-wy 29-35	125 482,02 zł	166 077,90 zł	-40 595,88 zł	2 676,50	-15,17 zł
17	Więźniów Ośw. 25-29	90 537,59 zł	125 355,45 zł	-34 817,86 zł	1 989,75	-17,50 zł
18	Garbarska 17-23	120 863,47 zł	159 404,30 zł	-38 540,83 zł	2 141,10	-18,00 zł
19	Garbarska 31-37	113 431,42 zł	146 129,95 zł	-32 698,53 zł	2 141,10	-15,27 zł
20	Garbarska 49-55	121 786,94 zł	160 154,70 zł	-38 367,76 zł	2 141,10	-17,92 zł
21	Szar. Szer. 14-20	244 244,09 zł	317 149,84 zł	-72 905,75 zł	4 362,45	-16,71 zł
22	Szar. Szer. 22-28	107 455,42 zł	148 603,02 zł	-41 147,60 zł	2 032,87	-20,24 zł
23	Kasprowicza 10-16	109 700,83 zł	145 069,04 zł	-35 368,21 zł	2 446,36	-14,46 zł
24	Szar. Szer. 32-38	103 660,31 zł	132 157,12 zł	-28 496,81 zł	1 721,92	-16,55 zł
25	Matejki 1-5	70 206,63 zł	90 241,68 zł	-20 035,05 zł	1 044,50	-19,18 zł
26	Chrobrego 7	68 110,73 zł	88 241,43 zł	-20 130,70 zł	1 081,39	-18,62 zł
27	Czarneckiego 12-20	141 791,45 zł	184 356,32 zł	-42 564,87 zł	3 111,50	-13,68 zł
28	Dąbrowskiego 83-97	214 126,64 zł	300 750,00 zł	-86 623,36 zł	4 812,00	-18,00 zł
29	Staffa 1-5	123 251,90 zł	163 094,70 zł	-39 842,80 zł	2 473,00	-16,11 zł
30	Staffa 6-10	121 631,57 zł	161 344,55 zł	-39 712,98 zł	2 472,70	-16,06 zł
31	Staffa 7-9	77 650,84 zł	107 009,30 zł	-29 358,46 zł	1 455,90	-20,17 zł
32	Arciszewskiego 4-6	59 462,84 zł	83 730,65 zł	-24 267,81 zł	1 244,15	-19,51 zł
33	Arciszewskiego 11-13	58 004,60 zł	81 106,10 zł	-23 101,50 zł	1 244,90	-18,56 zł
34	Szpitalna 12-22	167 237,04 zł	218 976,50 zł	-51 739,46 zł	3 222,60	-16,06 zł
35	Szpitalna 108-118	174 369,80 zł	239 114,25 zł	-64 744,45 zł	3 727,40	-17,37 zł
36	3 Maja 1-5	243 745,93 zł	319 412,39 zł	-75 666,46 zł	4 470,40	-16,93 zł
37	3 Maja 7-15	409 448,29 zł	521 058,94 zł	-111 610,65 zł	7 443,70	-14,99 zł
38	3 Maja 19	118 598,90 zł	155 313,48 zł	-36 714,58 zł	1 982,30	-18,52 zł
39	3 Maja 21	123 375,65 zł	155 908,28 zł	-32 532,63 zł	1 982,30	-16,41 zł
40	Nojego 6	116 986,42 zł	151 051,26 zł	-34 064,84 zł	1 982,30	-17,18 zł
41	Nojego 8	122 807,71 zł	156 029,58 zł	-33 221,87 zł	2 021,10	-16,44 zł
42	Nideckiego 18	79 421,81 zł	101 869,77 zł	-22 447,96 zł	1 567,20	-14,32 zł
43	Nojego 10	111 537,14 zł	147 136,08 zł	-35 598,94 zł	2 021,10	-17,61 zł
44	Wojska Polskiego 4	198 157,81 zł	292 867,44 zł	-94 709,63 zł	4 244,41	-22,31 zł
45	Piłsudskiego 4A	59 941,86 zł	76 302,04 zł	-16 360,18 zł	785,00	-20,84 zł
46	Piłsudskiego 12	222 654,98 zł	306 676,30 zł	-84 021,32 zł	3 936,80	-21,34 zł
47	Piłsudskiego 18 a-c	107 807,79 zł	145 859,00 zł	-38 051,21 zł	1 968,40	-19,33 zł
48	Powst. Śl. 4	169 870,12 zł	239 327,05 zł	-69 456,93 zł	3 212,45	-21,62 zł
49	Mad Młynówką 26-28	56 543,17 zł	77 366,40 zł	-20 823,23 zł	1 252,90	-16,62 zł
	Razem:	6 515 708,33 zł	8 585 788,85 zł	-2 070 080,52 zł	122 291,69	-16,93 zł

Budynki rozliczane wg podzielników 2024/2025

1	Wojska Polskiego 2	34 993,33 zł	49 821,60 zł	-14 828,27 zł	847,30	-17,50 zł
2	Piłsudskiego 4	45 058,51 zł	60 055,30 zł	-14 996,79 zł	785,55	-19,09 zł
3	Piłsudskiego 6	43 617,50 zł	60 299,09 zł	-16 681,59 zł	784,63	-21,26 zł
4	Powst. Śl. 6	141 341,37 zł	219 732,07 zł	-78 390,70 zł	3 212,45	-24,40 zł
5	Powst. Śl. 1 a-d	99 650,25 zł	143 897,00 zł	-44 246,75 zł	2 159,00	-20,49 zł
6	Powst. Śl. 5 a-d	100 328,30 zł	145 409,00 zł	-45 080,70 zł	2 159,00	-20,88 zł
7	Wojska Polskiego 2A	37 423,15 zł	52 870,80 zł	-15 447,65 zł	847,30	-18,23 zł
8	Arciszewskiego 1-5	64 584,62 zł	104 381,50 zł	-39 796,88 zł	1 860,60	-21,39 zł
9	Arciszewskiego 7-9	50 557,14 zł	76 873,70 zł	-26 316,56 zł	1 244,90	-21,14 zł
10	Sadowa 2-4	42 291,01 zł	60 359,09 zł	-18 068,08 zł	1 099,03	-16,44 zł
11	Sadowa 6-10	58 258,52 zł	82 101,00 zł	-23 842,48 zł	1 685,85	-14,14 zł
12	11-go Listopada 4-8	58 805,71 zł	84 966,81 zł	-26 161,10 zł	1 661,13	-15,75 zł
13	Nad Młynówką 20-24	61 146,23 zł	87 014,40 zł	-25 868,17 zł	1 701,15	-15,21 zł
14	Nad Młynówką 10, 12-18	105 188,76 zł	148 611,06 zł	-43 422,30 zł	2 829,24	-15,35 zł
15	Zagrodowa 17, 21-23	86 322,46 zł	122 609,40 zł	-36 286,94 zł	2 266,35	-16,01 zł
16	Zagrodowa 25-27	36 982,63 zł	52 225,50 zł	-15 242,87 zł	1 134,10	-13,44 zł
17	Zagrodowa 9-15	87 228,84 zł	123 503,60 zł	-36 274,76 zł	2 268,20	-15,99 zł
18	Zagrodowa 5-7	38 756,68 zł	59 767,30 zł	-21 010,62 zł	1 134,10	-18,53 zł
19	Wojska Polskiego 7a-c	74 176,71 zł	130 375,00 zł	-56 198,29 zł	1 967,90	-28,56 zł
20	Wojska Polskiego 9 a-b	67 149,65 zł	79 586,10 zł	-12 436,45 zł	1 314,40	-9,46 zł
21	Wojska Polskiego 11a-e	94 540,93 zł	153 037,75 zł	-58 496,82 zł	3 042,50	-19,23 zł
22	Olszewskiego 2B	161 824,77 zł	215 535,96 zł	-53 711,19 zł	2 984,27	-18,00 zł
23	Więźniów Ośw. 13-21	121 364,53 zł	172 151,35 zł	-50 786,82 zł	3 310,55	-15,34 zł
24	Orłowskiego 15-21	90 836,27 zł	124 109,80 zł	-33 273,53 zł	2 143,50	-15,52 zł
25	Orłowskiego 80-90	141 923,24 zł	191 175,00 zł	-49 251,76 zł	3 218,40	-15,30 zł
26	Orłowskiego 92-98	93 924,31 zł	129 144,00 zł	-35 219,69 zł	2 152,40	-16,36 zł
27	Szar. Szer. 4-6	124 307,31 zł	177 834,06 zł	-53 526,75 zł	3 374,49	-15,86 zł
28	Bałandy 6	60 684,22 zł	82 412,30 zł	-21 728,08 zł	1 565,30	-13,88 zł
29	Bałandy 2	52 658,00 zł	74 193,60 zł	-21 535,60 zł	1 565,30	-13,76 zł
30	Nideckiego 20	62 049,77 zł	80 534,10 zł	-18 484,33 zł	1 565,30	-11,81 zł
31	Nideckiego 22	57 369,75 zł	78 343,80 zł	-20 974,05 zł	1 565,30	-13,40 zł
32	Bałandy 10-16	122 327,44 zł	155 677,10 zł	-33 349,66 zł	2 640,80	-12,63 zł
33	Bałandy 18-24	125 775,71 zł	160 296,40 zł	-34 520,69 zł	2 640,80	-13,07 zł
34	Bałandy 34-40	112 230,25 zł	151 582,00 zł	-39 351,75 zł	2 640,80	-14,90 zł
35	Bałandy 26-32	109 358,28 zł	148 413,30 zł	-39 055,02 zł	2 640,80	-14,79 zł
36	Bałandy 9-15	109 248,71 zł	149 512,80 zł	-40 264,09 zł	2 477,40	-16,25 zł
37	Bałandy 42-48	106 621,10 zł	148 925,70 zł	-42 304,60 zł	2 475,90	-17,09 zł
38	Bałandy 17-23	104 730,64 zł	137 620,40 zł	-32 889,76 zł	2 477,40	-13,28 zł
39	Bałandy 4 a-d	113 240,68 zł	152 074,42 zł	-38 833,74 zł	2 664,58	-14,57 zł
40	Nideckiego 13 a, e-i	158 040,73 zł	258 552,87 zł	-100 512,14 zł	4 449,20	-22,59 zł
41	Bałandy 8	130 156,85 zł	166 230,90 zł	-36 074,05 zł	2 647,00	-13,63 zł
42	Szpitalna 96-104	102 169,12 zł	147 200,85 zł	-45 031,73 zł	3 035,05	-14,84 zł
43	Tysiąclecia 29-33	99 211,61 zł	132 323,75 zł	-33 112,14 zł	2 339,95	-14,15 zł
44	Budowlanych 37-41	74 294,64 zł	104 311,05 zł	-30 016,41 zł	1 944,30	-15,44 zł
45	Budowlanych 1-5	72 927,52 zł	100 326,90 zł	-27 399,38 zł	1 944,30	-14,09 zł
46	Budowlanych 13-23	142 492,66 zł	199 290,90 zł	-56 798,24 zł	3 888,60	-14,61 zł
47	Tysiąclecia 55-65	135 467,79 zł	188 377,55 zł	-52 909,76 zł	3 733,95	-14,17 zł
48	Garbarska 41-47	102 998,82 zł	140 256,25 zł	-37 257,43 zł	2 141,30	-17,40 zł
49	Powst. Śl. 7 a-f	135 335,90 zł	198 707,90 zł	-63 372,00 zł	3 483,05	-18,19 zł
50	Szar. Szer. 8-10	123 054,45 zł	173 112,91 zł	-50 058,46 zł	3 374,49	-14,83 zł
51	3-go Maja 23	97 860,32 zł	133 210,56 zł	-35 350,24 zł	1 982,30	-17,83 zł
52	Powst. Śl. 3 a-d	103 718,49 zł	155 879,80 zł	-52 161,31 zł	2 159,00	-24,16 zł
	RAZEM:	4 776 606,18 zł	6 724 815,35 zł	-1 948 209,17 zł	117 230,46	-16,62 zł
	Budynki bez podziel.	6 515 708,33 zł	8 585 788,85 zł	-2 070 080,52 zł	122 291,69	-16,93 zł
	Budynki z podzieln.	4 776 606,18 zł	6 724 815,35 zł	-1 948 209,17 zł	117 230,46	-16,62 zł
	Ogółem	11 292 314,51 zł	15 310 604,20 zł	-4 018 289,69 zł	239 522,15	-16,78 zł

MSM „BUDOWLANKA
CIENIEK ZARZĄDU

[Podpis]
mgr inż. Andrzej...

MSM „BUDOWLANKA
PREZES ZARZĄDU

inż. Wiesław Pirry

Proponowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2025 zgodnie z założeniami planu gospodarczo-finansowego.

Nadwyżka netto ogółem = 1 423 685,93 zł

1. Na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni: 10% x 1 423 685,93 = 142 368,59zł.
2. Na pokrycie niedoboru na GZM – pożyczki nieruchomości wspólnych w kwocie- 223 840,04 zł wg zestawienia:

L.p	Nieruchomości (adresy)	Zysk brutto 2025	Pod.doch.CIT-8 19%	Zysk netto od pożytków za 2025 rok
1	Polna 8-14 ryby	400,00	76,00	324,00
2	Olszewskiego2bAnteny internet. tablice reklamowe	4 200,00	798,00	3 402,00
3	Nojogo, 3-go Maja Anteny internetowe, tablice reklamowe	3 200,00	608,00	2 592,00
4	Bałandy	400,00	76,00	324,00
5	Sadowa 2-4,6-10,11 Listopada 4-8, Nad Młynówką 20-24,26-28,10,12-18	11 260,30	2 139,46	9 120,84
6	Sz.Szeregów (wież) Anteny internetowe 4-6, 10	72 687,91	13 810,70	58 877,21
	CHELMMEK			
7	Powst.Śląskich Maszty internetowe	240,00	45,60	194,40
8	Wojska Pol.2A Maszty internetowe	240,00	45,60	194,40
	ZATOR			
9	Woj..Polskiego7a-c,9a-b,11a-e Anteny internetowe	1 200,00	228,00	972,00
10	Powstańców Śląskich 6 paczkomaty	3 438,73	653,36	2 785,37
11	Powstańców Śląskich 11 paczkomaty	2 588,39	491,79	2 096,60
12	Arciszewskiego 1 paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
13	Kasprowicza 10-16 paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
14	Tysiąclecia 65 paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
15	Garbarska 41 paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
16	Orłowskiego 66 paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
17	Staffa 6-10 paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
18	Zagrodowa 5A paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
19	Olszewskiego 2B paczkomaty	6 800,00	1 292,00	5 508,00
20	Tysiąclecia 33 paczkomaty	8 372,80	1 590,83	6 781,97
21	11go Listopada paczkoamty	8 372,80	1 590,83	6 781,97
22	Orłowskiego 46 paczkoamty	8 372,80	1 590,83	6 781,97
23	Powstańców W-wy 6 paczkomaty	8 372,80	1 590,83	6 781,97
24	Szpitalna 108 paczkomaty	8 372,80	1 590,83	6 781,97
25	Piłsudskiego 18 paczkoamty	8 372,80	1 590,83	6 781,97
26	3 Maja paczkomaty	7 394,40	1 404,94	5 989,46
27	Orłowskiego 80-90 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
28	Tysiąclecia 29-33 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
29	Powstańców Śląskich 5 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
30	Czarneckiego 12-20 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
31	Budowlanych 37-41 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
32	Sadowa 2-4 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
33	Powstańców Warszawy 29 paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
34	Wojska Polskiego 9A paczkomaty	8 057,40	1 530,91	6 526,49
	Razem Spółdzielnia	276 345,73	52 505,69	223 840,04

3. Pożytki mienia wspólnego Spółdzielni na pokrycie niedoboru GZM wg m² p.u. nieruchomości mieszkalnych – 1 057 477,30 zł.

Zestawienie wyników nieruchomości

Złoty czm k m n 7

LP.	Nieruchomość	Naliczenie czynszu	Od miesiąca:		Do miesiąca:		Pozytki nieruchomości	12,00	Pozytki Mienia Wsp.	Wynik narastająco Ma	Wynik narastająco Wn
			Poniesione koszty	Wynik MA	Wynik Wn	Saldo z BO					
1	Chrobrego 7	118 784,35	112 438,28	6 346,07	0,00	0,00	0,00	11 055,87	4 399,54	0,00	0,00
2	Nideckiego 13 e-i	341 298,80	339 306,90	1 991,90	0,00	0,00	0,00	38 163,24	0,00	0,00	15 784,14
3	Kasprowicza 10-16	228 923,33	211 618,14	17 305,19	0,00	0,00	11 467,21	25 010,99	13 550,07	13 550,07	0,00
4	Staffa	601 215,93	531 423,65	69 792,28	0,00	0,00	10 035,90	65 448,39	38 742,43	38 742,43	0,00
5	Szpitalna 96-108 Dąbrowskiego.	627 910,61	608 758,43	19 152,18	0,00	0,00	10 518,79	69 137,64	22 913,09	22 913,09	0,00
6	Szpitalna 12-22	739 925,62	677 223,34	62 702,28	0,00	0,00	0,00	82 143,79	15 847,89	15 847,89	0,00
7	Tysiąclecia 29-33	215 176,21	200 954,51	14 221,70	0,00	0,00	15 698,85	23 923,08	18 387,15	18 387,15	0,00
8	Tysiąclecia 55-65	351 631,68	324 082,96	27 548,72	0,00	0,00	11 226,92	38 174,98	0,00	0,00	341,67
9	Budowlanych 1-23	500 206,07	482 544,33	17 661,74	0,00	0,00	0,00	59 634,14	0,00	0,00	6 280,52
10	Budowlanych 37-41	183 891,35	169 867,80	14 023,55	0,00	0,00	4 840,41	19 878,05	11 239,79	11 239,79	0,00
11	Czarnieckiego	286 820,88	263 393,38	23 427,50	0,00	0,00	5 180,06	31 811,22	2 551,81	2 551,81	0,00
12	Matejki	91 623,95	91 264,02	359,93	0,00	0,00	0,00	10 678,72	0,00	0,00	10 382,72
13	Olshewskiego 2B	398 115,24	437 836,51	0,00	0,00	39 721,27	18 115,26	29 070,23	0,00	0,00	36 954,04
14	Arciszewskiego 1-13	502 155,89	505 833,91	0,00	0,00	3 678,02	10 949,90	57 197,30	0,00	0,00	0,00
15	Centrum	2 630 506,70	2 571 107,67	59 399,03	0,00	0,00	14 603,14	244 199,50	14 062,44	0,00	0,00
16	Bałandy	2 925 125,29	2 908 670,69	16 454,60	0,00	0,00	1 296,00	300 792,19	80 209,66	80 209,66	0,00
17	Nideckiego 18	158 187,92	145 600,91	12 587,01	0,00	0,00	0,00	16 022,68	13 836,35	13 836,35	0,00
18	Nideckiego 13 a	81 793,61	75 039,58	6 754,03	0,00	0,00	0,00	7 207,75	3 431,39	3 431,39	0,00
19	Stare Stawy	1 692 299,24	1 739 861,26	0,00	0,00	47 562,02	48 621,53	174 008,83	260 396,86	260 396,86	0,00
20	Orłowskiego 1-25	604 512,98	578 645,61	25 867,37	0,00	0,00	0,00	65 669,74	8 714,29	8 714,29	0,00
21	Szarych Szeregów 4-20 Garbarska, Osiedlowa.	1 316 234,69	1 267 339,12	48 895,57	0,00	0,00	187 915,17	113 600,54	61 294,05	61 294,05	0,00
22	Obozowa	1 295 046,34	1 267 806,24	27 240,10	0,00	0,00	11 240,77	131 347,65	3 871,94	3 871,94	0,00
23	Powstanców	183 309,44	171 823,17	11 486,27	0,00	0,00	10 518,79	15 987,91	0,00	0,00	673,11
24	Więźn. Ośw. 13-29, Powst W-wy 29-35.	850 749,20	767 722,82	83 026,38	0,00	0,00	965,26	81 552,85	55 696,36	55 696,36	0,00
25	Orłowskiego 2-118 Szarych Szer. 22-38.	2 801 759,13	2 817 181,29	0,00	0,00	15 422,16	25 611,41	304 987,33	53 902,40	53 902,40	0,00
26	Polna	522 784,08	504 615,03	18 169,05	0,00	0,00	607,50	51 591,41	0,00	0,00	1 454,99
30	Zator Wojska Polskiego	898 900,92	797 063,91	101 837,01	0,00	0,00	2 578,93	64 663,21	68 153,93	68 153,93	0,00
27	Powst. Śląskich	1 765 848,39	1 713 271,29	52 577,10	0,00	0,00	6 003,45	167 515,72	36 586,77	36 586,77	0,00
28	Piłsudskiego	874 456,71	874 164,50	292,21	0,00	0,00	10 154,29	84 452,11	0,00	0,00	21 682,75
29	Wojska Polskiego	606 222,67	626 055,57	0,00	0,00	19 832,90	1 142,10	60 718,98	0,00	0,00	2 363,94
	SUMA Nieruch LM	24 395 417,22	23 782 514,82	739 118,77	126 216,37	419 291,64	2 841 955,62	2 445 646,04	787 787,21	787 787,21	151 902,75

Zestawienie wyniku nieruchomości

LP.	Nieruchomość	Od miesiąca:		Do miesiąca:		Pozytki nieruchomości	Pozytki Mienia Wspł.	Wynik narastająco Ma	Wynik narastająco Wn
		Naliczenie czynszu	Poniesione koszty	Wynik MA	Wynik Wn				
31	Garaze Nideckiego	8 344,00	13 154,58	0,00	4 810,58	0,00	0,00	15 696,07	0,00
32	Garaze Staffa	1 463,76	3 041,07	0,00	1 577,31	0,00	0,00	0,00	1 971,83
33	Garaze Czarnieckiego	1 799,76	4 973,15	0,00	3 173,39	0,00	0,00	0,00	4 909,06
34	Garaze Bałandy	7 645,92	15 498,93	0,00	7 853,01	0,00	0,00	0,00	37 574,54
35	Garaze Dąbrowskiego	1 807,44	4 081,65	0,00	2 274,21	0,00	0,00	0,00	6 608,06
36	Garaze Legionów	1 063,44	3 591,17	0,00	2 527,73	0,00	0,00	2 814,92	0,00
	SUMA Garaży	22 124,32	44 340,55	0,00	22 216,23	0,00	0,00	18 510,99	51 063,49
37	Rezerwy na odprawy prac	0,00	97 313,00	0,00	97 313,00	0,00	0,00	0,00	1 320 239,56

Koszty zarządzania nieruchomościami spółdzielni za rok 2025 (555)

Kod	Nazwa pozycji kalkulacyjnej	Suma Wn	Suma R
001	Amortyzacja miesięczna, planowana	35 952,95	
111	Materiały eksploatacji podstawowej	29 224,12	
113	materiały biurowe, prasa, biuletyny	22 878,16	
114	Środki czystości i higieny	3 854,56	
191	energia elektryczna	29 191,33	
192	Centralne ogrzewanie	25 142,89	
194	Woda i kanalizacja	763,91	
201	Usługi remontowo-konserwacyjne	9 922,79	
205	Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	30 968,57	
206	Prowizje i opłaty bankowe	4 262,40	
207	Usługi informatyczno-komputerowe	90 089,64	
209	Pozostałe usługi obce-materialne	41 179,03	
311	Wynagrodzenia prac.nieprodukc.	2 308 573,37	
312	Wynagrodzenia prac.produkcyjnych	63 017,03	
314	Wynagrodzenia Rady Nadzorczej	347 071,88	
451	Narzuty skl.ZUS prac.nieprod.	445 879,35	
452	Narzuty skl.ZUS prac.prod.	9 044,02	
501	PPK	17 823,69	
502	Odzież ochronna i robocza	21 546,73	
503	Kursy, szkolenia	20 610,12	
504	Pozostałe świadczenia dla pracown.	59 593,62	
51	Odpis na ZFŚS	43 694,94	
60	VAT nieodliczony obciążający koszty	9 638,84	
61	Podatek od gruntu i nieruchomości	5 768,40	
621	Wieczyste użytkowanie gruntu	1 864,51	
624	Składki na PFRON	130 332,00	
683	Ogłoszenia w prasie i RTV	6 783,94	
684	Inne usługi niematerialne	185 565,05	
691	Podróże służbowe	8 051,91	
693	Składki członkowskie-ZRSM,KRS	8 160,00	
694	Inne koszty niematerialne	14 158,01	
COW	Koszty rozliczone włas wymien.i kotłow.	1 020,45	
KGZM	Koszty rozliczone konserwat.GZM	2 136,80	
KTR	Koszty rozliczone transportu własnego	1 788,05	
KZ	Koszty rozliczone zakupu i zaopatrzenia	2 919,99	
KZRB	Koszty rozliczone konserwat.ZRB	1 108,54	
		4 039 581,59	

Antyemit m13

Syntetyczne zestawienie obrotów i sald: grudzień 2025 r. (miesiąc nie zamknięty)
BO wyłączone z obrotów narastających

Konto	Nazwa konta	BO Wn	BO Ma	Miesiąc Wn	Miesiąc Ma	Narastająco Wn	Narastająco Ma	Saldo Wn	Saldo Ma
400	Amortyzacja	0,00	0,00	26 662,26	367 979,03	367 979,03	367 979,03	0,00	0,00
411	Zużycie materiałów podstawowych	0,00	0,00	35 923,03	362 428,99	362 428,99	362 428,99	0,00	0,00
419	Energia	0,00	0,00	3 232 375,42	20 935 480,59	20 935 480,59	20 935 480,59	0,00	0,00
420	Usługi obce	0,00	0,00	184 797,18	1 634 893,35	1 634 893,35	1 634 893,35	0,00	0,00
431	Wynagrodzenia	0,00	0,00	695 252,94	6 837 130,04	6 837 130,04	6 837 130,04	0,00	0,00
445	Składki ZUS	0,00	0,00	132 998,44	1 217 525,62	1 217 525,62	1 217 525,62	0,00	0,00
450	Świadczenia dla pracowników	0,00	0,00	71 401,86	353 337,86	353 337,86	353 337,86	0,00	0,00
451	Odpisy na f-sze dla pracowników	0,00	0,00	15 100,99	213 998,35	213 998,35	213 998,35	0,00	0,00
452	Odpisy na f-sz remontowy	0,00	0,00	682 532,68	8 014 156,42	8 014 156,42	8 014 156,42	0,00	0,00
460	Podatek VAT nie podlegający odliczeniu	0,00	0,00	3 932,28	61 483,76	61 483,76	61 483,76	0,00	0,00
461	Podatek od gruntu i nieruchomości	0,00	0,00	45 042,77	542 193,00	542 193,00	542 193,00	0,00	0,00
462	Inne opłaty i podatki	0,00	0,00	385 423,57	4 496 381,02	4 496 381,02	4 496 381,02	0,00	0,00
468	Usługi niematerialne	0,00	0,00	13 562,64	196 661,92	196 661,92	196 661,92	0,00	0,00
469	Pozostałe koszty niematerialne	0,00	0,00	12 287,05	42 506,65	42 506,65	42 506,65	0,00	0,00
490	Rozliczenie kosztów	0,00	0,00	46 604 858,16	6 865 994,67	46 604 858,16	46 604 858,16	0,00	0,00
Suma strony:		0,00	0,00	52 142 151,27	52 142 151,27	91 881 014,76	91 881 014,76	0,00	0,00
Suma ogólna:		0,00	0,00	52 142 151,27	52 142 151,27	91 881 014,76	91 881 014,76	0,00	0,00

Sporządził(a): *Witłezga Alicja*

Koniec wydruku

