

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko-Własnościowa
" Z A C H Ę T A "
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20, tel. 91 48-48-901
fax 91 48-56-670, e-mail: zacheta@interia.pl

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ
"Z A C H Ę T A"
W SZCZECINIE**

**Z DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE SPRAWOZDAWCZYM
ZA 2025 ROK**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zachęta” w Szczecinie działając na podstawie § 47 ust.2 Statutu Spółdzielni składa sprawozdanie z działalności za 2025 rok .

Wprowadzenie

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa „Zachęta” prowadzi działalność organizacyjną i gospodarczą w oparciu o Ustawę z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. nr 54 poz.288 z późniejszymi zmianami), Ustawę o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.10.2000r. (Dz.U. nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami), postanowieniami Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zachęta” oraz regulaminami wewnętrznymi zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 12 protokołowanych posiedzeń.

Główne zagadnienia obrad to:

- opracowanie rocznych planów w zakresie działalności eksploatacyjnej i remontowej celem zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą,
- bieżąca analiza zadań określonych w rocznych planach gospodarczych, w tym ich monitorowanie i ocena wyników gospodarczo-finansowych,
- analiza zaległości eksploatacyjnych i wypracowanie kierunków działań dla ich zmniejszenia
- bieżąca analiza i kontrolowanie wzrostu cen zewnętrznych mających wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni funkcjonował :

1. W okresie 01.01.2025r.- 23.10.2025r. w składzie Kazimierz Pyrzyński – Prezes Zarządu, Danuta Dołgopółaja – Pełnomocnik Zarządu
2. W okresie 24.10.2025r.-27.11.2025r. w składzie Kazimierz Pyrzyński – Prezes Zarządu, Danuta Dołgopółaja – Członek Zarządu i Damian Marszałek – Członek Zarządu
3. W okresie 28.11.2025r.-31.12.2025r. w składzie Danuta Dołgopółaja – Prezes Zarządu , Damian Marszałek – Zastępca Prezesa Zarządu

Sprawy członkowskie

W roku sprawozdawczym, dokonano 3 przekształcenia w prawo odrębnej własności.

Stan członkowski na dzień 31.12.2025r. wynosi 326 osób.

Należy nadmienić, że każda osoba mająca prawo do lokalu spółdzielczego staje się z mocy u.s.m. członkiem Spółdzielni.

Gospodarka mieszkaniowa

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni obejmują 3 nieruchomości (8 budynków).

Na dzień 31.12.2025r. w zarządzie Spółdzielni pozostają:

- 294 lokale mieszkalne, w tym 140 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności,
- 14 lokali użytkowych, w tym 10 lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem, 4 lokale spółdzielcze
- 27 garaży, w tym:
 - 4 garaże prawem odrębnej własności,
 - 1 garaż stanowiący własność Spółdzielni.

Gospodarka remontowa i modernizacyjna

Stan środków na funduszu remontowym na 01.01.2025r. wynosił 208.098,70 zł

Odpis na fundusz remontowy z opłat eksploatacyjnych za 2025r. wynosił 305.200,60.zł

Wydatki z funduszu remontowego w 2025r. wyniosły 307.257,05 zł

Fundusz remontowy za 2025r. zamknięto wynikiem w kwocie 206.042,25 zł.

W zakresie gospodarki remontowo-modernizacyjnej w 2025 roku wykonano podstawowe roboty i prace mające na celu zapewnienie sprawnej eksploatacji na g.z.m., między innymi:

- udrożnienia kanalizacji
- renowacja schodów i podestów oraz murków
- naprawa bram wjazdowych
- prace dekarские na dachach
- modernizacja węzła ciepłego
- pozostałe bieżące naprawy (zgłaszane przez mieszkańców i wynikające z przeglądów bieżących zasobów).

Gospodarka finansowa Spółdzielni

1. Na mocy Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz.U. Nr 121, poz. 59) dokumentem finansowym Spółdzielni za rok bilansowy jest Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za 2025 rok.
2. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie było badane przez biegłego rewidenta. Obowiązek ten nie ciąży na Spółdzielni z mocy ustawy.
3. Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu zasady kontynuowania działalności i nie przewiduje się w najbliższej przyszłości zagrożeń kontynuowania działalności.
4. Szczegółowe dane finansowe zostały zawarte w bilansie i rachunku zysków i strat.
5. Bieżące zobowiązania Spółdzielni mają pełne pokrycie w posiadanych środkach pieniężnych.

Zaległości eksploatacyjne

Sporym problemem w działalności Spółdzielni są zadłużenia członków wobec Spółdzielni w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe. W porównaniu do roku ubiegłego wynoszą:

	2024	2025
Lokale mieszkalne	340.507,49 zł	320.163,88 zł
Lokale użytkowe	21.411,11 zł	23.422,10 zł
Garaze	3.692,14 zł	3.987,96 zł
Zadłużenie razem:	365.610,74 zł	347.573,94 zł

Zadłużenia są w sposób ciągły monitorowane przez Zarząd i Radę Nadzorczą, a wszyscy użytkownicy lokali na bieżąco znają swoje zadłużenie wobec Spółdzielni.

Źródłem tych informacji są przekazywane salda przy każdym półrocznym rozliczeniu zużycia wody (na 30.06. i 31.12.), wezwania do zapłaty i prowadzone postępowania sądowe i komornicze. W szczególnych uzasadnionych przypadkach wyrażane są zgody na ratalną spłatę zadłużenia. Największe zadłużenie w dalszym ciągu występuje na budynku przy ul. Fieldorfa 16.

Podsumowanie

Sytuację organizacyjną i finansową Spółdzielni na 31.12.2025r. można określić jako umiarkowanie dobrą. Należy w dalszym ciągu prowadzić skuteczne działania windykacyjne

celem dalszej poprawy płynności finansowej Spółdzielni. Ponadto należy prowadzić dalsze działania w celu poprawy warunków technicznych i estetycznych zasobów Spółdzielni.

W imieniu Zarządu dziękujemy wszystkim członkom za współpracę.

Zarząd Spółdzielni wykonując obowiązki wynikające z postanowienia § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni przedkładając niniejsze sprawozdanie za 2025 rok wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

Zastępca Prezesa Zarządu
ds. Techniczno-eksploatacyjnych
Damian
Damian Marszałek

PREZES ZARZĄDU
Dolgotaj
Danuta Dolgotaj