

Materiały na
Walne Zgromadzenie Członków
w 2026 roku

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ŻUBARDŹ”

wpisanej do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców
pod nr KRS 0000152283

za 2025 rok

SPIS TREŚCI:

	Strona
1. Porządek obrad	3
2. Organizacja Spółdzielni w 2025 roku	4
3. Informacja dot. lustracji za lata 2021-2024. Wnioski.	5
4. Stan prawny gruntów	6
5. GZM w 2025	7
6. Gospodarka ekonomiczno – finansowa Sp-ni	8
7. Bilans, Rachunek Zysków i Strat za 2025	9-12
8. Stan finansowy nieruchomości w 2025	13
9. Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe w 2025	14-16
10. Fundusz remontowy w 2025	16-18
11. Realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia odbytego w 2025 roku	19
12. Sprawozdanie Rady Nadzorczej	19-23
13. Załączniki do materiałów /projekty uchwał/	24-27

PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1. Otwarcie obrad Walnego Zgromadzenia i wybór Prezydium.
2. Przedstawienie i przyjęcie porządku obrad.
3. Odczytanie listy pełnomocników.
4. Wybór Komisji:
 - Mandatowo-Skrutacyjnej
 - Wyborczej
 - Wnioskowej.
5. Sprawozdanie Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w zakresie stwierdzenia prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
6. Przedstawienie sprawozdań:
 - I. z działalności Zarządu Spółdzielni za 2025,
 - II. finansowego Spółdzielni za 2025,
 - III. z działalności Rady Nadzorczej za 2025,
7. Informacja o lustracji za lata 2021 – 2024.
8. Dyskusja.
9. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - 1) zatwierdzenia Sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2025 rok,
 - 2) zatwierdzenia Sprawozdania finansowego za 2025 rok,
 - 3) podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok,
 - 4) zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok,
 - 5) udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu za 2025,
10. Wybory do Rady Nadzorczej na kadencję 2026 – 2029.
 - 10.1 – odczytanie przez Komisję Wyborczą opracowanej listy kandydatów,
 - 10.2 – prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej,
 - 10.3 – głosowanie.
11. Przedstawienie Protokołu Komisji Wyborczej z wyborów do Rady Nadzorczej.
12. Przedstawienie Protokołu Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej w zakresie podjętych uchwał i wyników wyborów do Rady Nadzorczej.
13. Odczytanie wniosków zgłoszonych do Komisji Wnioskowej.
14. Zamknięcie obrad.

ORGANIZACJA SPÓŁDZIELNI w 2025 r.:

Organami Spółdzielni są: Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd.

Zgodnie z § 61 Statutu - Spółdzielnią kierował 1 osobowy Zarząd:

- **Hanna Kowalczyk** – Prezes Zarządu,

Struktura Organizacyjna w 2025 r. przewidywała 23 etaty tj.: 11 etatów na stanowiskach nierobotniczych i 12 etatów na stanowiskach robotniczych. Średnie zatrudnienie wyniosło 20,8 etatu.

Działalność Zarządu SM „Żubardź” w 2025 roku

Działalność Zarządu Spółdzielni koncentrowała się na realizacji założeń określonych w planach: finansowo – gospodarczym i remontowym, przyjętych w I kwartale 2025 roku oraz bieżącej działalności administracji Spółdzielni, w tym potrzeb mieszkańców zgłaszanych na bieżąco do Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni odbył 46 posiedzenia, na których podjął 69 uchwał.

Spółdzielnia działała na podstawie Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni. Wobec powyższego w okresie sprawozdawczym realizowane były wymogi określone w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji kosztów i przychodów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego. Spółdzielnia rozlicza koszty odrębnie dla każdej nieruchomości, a Rada Nadzorcza podejmuje stosowne uchwały o zróżnicowanych opłatach, indywidualnie dla danej nieruchomości zgodnie z poniesionymi kosztami.

Działalność Zarządu w 2025 roku oprócz realizacji podstawowych zadań statutowych koncentrowała się na:

- właściwym zarządzaniu nieruchomościami m.in. analizie ponoszonych kosztów i ich minimalizacji,
- dążeniu do utrzymania i stabilizacji dobrej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- efektywnych działaniach w dziedzinie finansów i podnoszeniu jakości świadczonych usług,
- regulowaniu bieżących zobowiązań o charakterze publiczno – prawnym,
- prawidłowej eksploatacji i utrzymaniu zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, poprzez prowadzenie wymaganych remontów budynków,
- rozpatrywaniu spraw członkowsko – mieszkaniowych z uwzględnieniem wniosków związanych z dalszym wyodrębnieniem lokali spółdzielczych i przenoszeniem na własność członków Spółdzielni,
- prowadzeniu skutecznej windykacji należności z tytułu zaległych opłat za używanie lokali,
- utrzymywaniem terenów osiedlowych w należyтым stanie: uzupełnianie drzewostanu, konserwacja placów zabaw dla dzieci oraz miejsc rekreacyjno – siłowych dla mieszkańców poszczególnych nieruchomości.
- utrzymaniu właściwego stanu sanitarno - porządkowego osiedla, który wymaga nieustannych nakładów rzeczowo - finansowych.

Zarząd właściwie prowadził gospodarkę Spółdzielni, w wyniku czego sytuacja jest stabilna, a zasoby nie ulegają degradacji w związku z remontami wykonywanymi na bieżąco.

Informacje dot. lustracji za okres 01.01.2021 – 31.12.2024 rok

W grudniu 2024 r. rozpoczęła się pełna lustracja działalności Spółdzielni, która objęła okres 01.01.2021 – 31.12.2024 r. Przedmiotem lustracji były zagadnienia:

1. Realizacja wniosków wynikających z poprzedniej lustracji (2017-2020):
 - Opracowano Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.
„Zasady Komisji Rewizyjnej SM „Żubardź” zatwierdzone zostały uchwałą nr 33/R/2021 i stanowią załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej z 13.06.2013 r.
 - Opracowano Regulamin Komisji Przetargowej Rady Nadzorczej.
„Zasady Komisji Przetargowej SM „Żubardź” zatwierdzone zostały uchwałą nr 43/R/2021 i stanowią załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej z 13.06.2013 r.
 - Potwierdzać stosownym protokołem wprowadzanie wykonawcy robót remontowych na budowę, zgodnie z wymogiem Regulaminu wyboru wykonawców do realizacji robót remontowo – budowlanych na rzecz SM „Żubardź”,
Kontynuować przewidziane prawem działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Zalecenia po przeprowadzonej poprzednio lustracji przekazane przy ocenie polustracyjnej, zgodnie z art. 93 par. 4 ustawy Prawo spółdzielcze – przedstawione zostały na Walnym Zgromadzeniu w 2023 i 2024 roku.

2. Organizacja Spółdzielni.
3. Działalność organów Spółdzielni.
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni, zatrudnienie, wynagrodzenie.
5. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni.
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
8. Działalność gospodarcza.
9. Zaspokajanie potrzeb technicznych nieruchomości.
10. Gospodarka finansowa.
11. Realizacja przez Spółdzielnię art. 42 u.s.m.
12. Działalność inwestycyjna.

Wnioski polustracyjne Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie:

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zwołania obrad Walnego Zgromadzenia Członków.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni jako organ wykonawczy pracował w składzie jednoosobowym. Działa on w oparciu o § 61-65 Statutu oraz „Regulamin pracy i sposobu działania Zarządu”. Spółdzielnia prowadzi rejestr uchwał Zarządu. Wszystkie protokoły i uchwały są podpisane przez Zarząd Spółdzielni. Nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy Zarządu oraz sposobie jej dokumentowania.

Ogólna sytuacja finansowa SM „Żubardź” w badanym okresie pozwala na bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała również wolne środki finansowe lokowane w terminowych lokatach bankowych, od których uzyskiwała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania.

Spółdzielnia w okresie objętym lustracją nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

Reasumując powyższą ocenę działalności Spółdzielni na podstawie protokołu lustracji Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, poza przestrzeganiem art. 93 § 1b ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie informowania podmiotu przeprowadzającego lustrację o realizacji wniosków polustracyjnych, nie formułuje wniosków.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo Spółdzielcze Zarząd zobowiązany został do corocznego przekazywania informacji o realizacji wniosków polustracyjnych podmiotowi prowadzącemu lustrację oraz Walnemu Zgromadzeniu.

Stan prawny gruntów na dzień 31.12.2025 roku

Sytuacja prawna gruntów uregulowana jest dla 32 budynków mieszkalnych Spółdzielni.

Prawo własności gruntu posiadają 27 nieruchomości mieszkalnych.

W zasób Spółdzielni wchodzi 4 zespoły garaży.

			Lokale w pełnej własności		Powierzchnia użytkowa pełna własność /m ² /
			Stan na 01.01.2025	Stan na 31.12.2025	Stan na 31.12.2025
Lp.	adres	nr bloku			
1	Limanowskiego 63	1	19	19	829,20
2	Limanowskiego 69	2	18	18	810,95
3	Limanowskiego 67	3	20	20	904,34
4	Urzędnicza 2	8	25	25	1 211,50
5	Urzędnicza 4	9	21	21	986,90
6	Prusa 2	12	21	22	1 101,64
7	Prusa 4	13	8	10	495,80
8	Prusa 6	14	19	20	985,06
9	Prusa 10	15	6	7	365,80
10	Urzędnicza 18,22	18,17	67	69	3 505,00
11	Wielkopolska 64	23	22	22	1 380,94
12	Powst. Wielkopolskich 22	31E	11	11	543,91
13	W. Pola 33/35 , Limanowskiego 204/206	14a, 15a	5	6	253,70
14	Lutomierska 103	204	5	5	352,90
15	Lutomierska 113	206	16	16	845,10
16	Lutomierska 81	213	7	7	387,40
17	Kołodziejska 6	214	8	8	317,25
18	Kołodziejska 4	215	21	21	841,38
19	Kołodziejska 2	216	18	19	765,26
20	Wrześnieńska 65	217	10	10	435,76
21	Limanowskiego 96	223	13	14	544,49
22	Limanowskiego 100 i 102	224, 225	15	16	665,21
23	Limanowskiego 112/116	229	17	17	832,22
24	Sprawiedliwa 8/10	246	46	46	1 986,74
25	Klonowa 5/7, 3	257A, 257B	18	18	1 027,44
26	Klonowa 10,12	249, 249A	27	27	1 297,83
27	Limanowskiego 138	257C	23	23	1 204,14
	Sprawiedliwa 12	garaż	2	2	

W roku 2025 mieszkańcy bloku 206A (Wrześnieńska 68/74) zwołali zebranie, na którym utworzyli Wspólnotę Mieszkaniową. Wspólnota ta powstała z dniem 22.10.2025r, a z dniem 30.11.2025 r. Spółdzielnia zakończyła zarządzanie w/w nieruchomością.

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2025 roku			
LP	WYSZCZEGÓLNIENIE	Jednostka miary	Ogółem zasoby
	Budynki ogółem, w tym:	szt.	36
	mieszkalne	szt.	32
1	Lokale mieszkalne	szt.	1.866
2	Lokale użytkowe	szt.	8
3	Garaże	szt.	17
	Powierzchnia ogółem	m ²	89.913,73
	w tym:		
4	Pow. mieszkalna (+logge)	m ²	89.051,80
5	Pow. lokali użytkowych	m ²	594,53
6	Pow. garaży	m ²	267,40
7	pow. wyposaż. w dźwigi	m ²	65.894,97

Struktura stanu prawnego zasobów w Spółdzielni:

Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2025 r.
Lokale mieszkalne, w tym:	1.866
• Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	1.324
• Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	17
• Prawo odrębnej własności	515
• Najem lokalu	7
• Bez tytułu prawnego	3
Garaże, w tym:	17
• spółdzielcze własnościowe prawo do garażu	15
• odrębna własność	2

Stosownie do postanowień art. 30 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” w Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków. Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczy **2180 członków**.

Zgodnie z obowiązującą ustawą członkostwo w Spółdzielni nabywają z mocy prawa osoby posiadające spółdzielcze tytuły prawne. Przyjęcia w poczet członków w 2025 roku dotyczyły głównie:

- nabycia praw w drodze zakupu,
- nabycia prawa do lokalu mieszkalnego w związku z nabyciem spadku i darowizny.

W przypadku właścicieli, tj. osób, posiadających prawo odrębnej własności lokalu - członkostwo jest dobrowolne. Jeśli wyrażają oni wolę członkostwa w Spółdzielni wymagane jest złożenie deklaracji o przyjęcie w poczet członków.

W 2025 roku odbył się przetarg na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr 65 w budynku przy ul. Urzędniczej 22. Lokal został wylicytowany za kwotę 204.000,00 zł.

GOSPODARKA EKONOMICZNO - FINANSOWA Spółdzielni za 2025 ROK

Analizując sytuację gospodarczą Spółdzielni na przestrzeni minionego roku – należy zauważyć, że stan finansowy wskazuje na stabilną i niezagrażoną sytuację, co potwierdzają wyniki:

- | | |
|--|-------------------------|
| - przychody z działalności w 2025 r. wyniosły: | 18.285.894,49 zł |
| - koszty z działalności w 2025 r. wyniosły: | 17.358.897,65 zł |

Wynik finansowy netto na pozostałej działalności gospodarczej wyniósł **677.953,04 zł** i stanowi zysk netto - nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w 2026 roku. Proponowany podział zysku:

- kwotę 207.953,04 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2026 roku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni w budynkach mieszkalnych,
- kwotę 300.000,00 przeznaczyć na pokrycie kosztów funduszu remontowego w 2026 roku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni w budynkach mieszkalnych,
- kwotę 120.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego,
- kwotę 50.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego.

Stan środków finansowych na dzień 31.12.2025 r.

- rachunki bankowe i kasa 7.894.827,39 zł.

Wolne środki deponowane były w banku na rachunkach oszczędnościowych. Działania te w 2025 roku pozwoliły uzyskać dochód z tytułu odsetek w wysokości 266.683,53 zł.

W roku 2025 głównym źródłem przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni były wpływy z wynajmu lokali oraz dzierżaw terenów.

Spółdzielnia nie inwestuje na giełdzie papierów wartościowych, nie kupuje jednostek inwestycyjnych i nie posiada udziałów własnych.

Na podstawie Ustawy o rachunkowości art. 64 – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” podjęła decyzję o przeprowadzeniu oceny sprawozdania finansowego za 2025 r. przez Komisję Rewizyjną.

BILANS SPORZĄDZONY NA DZIEŃ 31.12.2025 ROKU

AKTYWA		Stan na	
		31.12.2025 r	31.12.2024 r
A	Aktywa trwałe	17 999 380,62	19 315 378,16
I	Wartości niematerialne i prawne		
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2	Wartość firmy		
3	Inne wartości niematerialne i prawne		
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
II	Rzeczowe aktywa trwałe	17 999 380,62	19 315 378,16
1	Środki trwałe	17 999 380,62	19 315 378,16
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	953 801,48	962 025,08
b)	budynki, lokale i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	16 948 045,08	18 246 196,54
c)	urządzenia techniczne i maszyny	68 532,01	70 337,37
d)	środki transportu	26 283,72	34 168,84
e)	inne środki trwałe	2 718,33	3 650,33
2	Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie		
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych		
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Od pozostałych jednostek		
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00
1	Nieruchomości		
2	Wartości niematerialne i prawne		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
b)	W pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne długoterminowe aktywa finansowe		
4	Inne inwestycje długoterminowe		
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe		
B	Aktywa obrotowe	8 463 924,43	7 762 124,49
I	Zapasy	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku		
3	Produkty gotowe		
4	Towar		
5	Zaliczki na dostawy i usługi		
II	Należności krótkoterminowe	563 208,69	671 037,64
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		

	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne		
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne		
3	Należności od pozostałych jednostek	563 208,69	671 037,64
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	311 188,23	328 862,27
	- do 12 miesięcy	6 910,36	2 036,66
	- od osób uprawnionych	304 277,87	326 825,61
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	52,51	124,05
c)	Inne	251 967,95	342 051,32
d)	dochodzone na drodze sądowej		
III	Inwestycje krótkoterminowe	7 894 827,39	6 605 304,37
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	7 894 827,39	6 605 304,37
a)	w jednostkach powiązanych		
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00
	- udziały lub akcje		
	- inne papiery wartościowe		
	- udzielone pożyczki		
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	7 894 827,39	6 605 304,37
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	7 894 827,39	6 605 304,37
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00
	- inne aktywa pieniężne		
2	Inne inwestycje krótkoterminowe		
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 888,35	485 782,48
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami dot. nieruchomości	284,22	153,70
2	Rozliczenia międzyokresowe – fundusz remontowy	0,00	352 583,86
3	Pozostałe rozliczenia międzyokresowe	5 604,13	133 044,92
C	Należne wpłaty na kapitał/fundusz podstawowy		
D	Udziały/akcje własne		
	AKTYWA RAZEM	26 463 305,05	27 077 502,65

PASYWA		Stan na	
		31.12.2025 r	31.12.2024 r
A	Kapitał (fundusz) własny	20 965 239,19	21 966 303,81
I	Kapitał (fundusz) podstawowy	16 310 135,46	17 540 298,19
1	Fundusz udziałowy	165 256,67	165 256,67
2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	177 966,31	194 205,11
3	Fundusz wkładów budowlanych	15 966 912,48	17 180 836,41
II	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 666 900,93	3 702 108,73
1	Fundusz zasobowy	3 522 490,83	3 540 601,85
2	Fundusz zasobów mieszkaniowych	144 410,10	161 506,88
III	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	310 249,76	310 249,76
	- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV	Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe		
V	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00
VI	Zysk (strata) netto	677 953,04	413 647,13
VII	Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	5 498 065,86	5 111 198,84

I	Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	0,00	0,00
	- długoterminowa		
	- krótkoterminowa		
3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
1	Wobec jednostek powiązanych		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	zobowiązania wekslowe		
e)	inne		
III	Zobowiązania krótkoterminowe	3 615 632,83	3 269 662,88
1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne		
2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	- do 12 miesięcy		
	- powyżej 12 miesięcy		
b)	Inne		
3	Wobec pozostałych jednostek	2 897 189,66	3 226 112,62
a)	kredyty i pożyczki		
b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c)	inne zobowiązania finansowe		
d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	1 393 242,88	1 205 045,39
	- do 12 miesięcy	1 393 242,88	1 205 045,39
	- powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
e)	zaliczki otrzymane na dostawy		
f)	zobowiązania wekslowe		
g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	87 923,00	124 794,83
h)	z tytułu wynagrodzeń		
i)	Inne	1 416 023,78	1 896 272,40
4	Fundusze specjalne	718 443,17	43 550,26
IV	Rozliczenia międzyokresowe	1 882 433,03	1 841 535,96
1	Ujemna wartość firmy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00
	- długoterminowe		
	- krótkoterminowe		
3	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 882 433,03	1 841 535,96
	PASYWA RAZEM	26 463 305,05	27 077 502,65

Łódź, dnia 17.03.2026 rok

Elektronicznie podpisany
przez Marta Diagne
Muszyńska
Data: 2026.03.17 11:29:28
+01'00'

podpis osoby sporządzającej

Elektronicznie
podpisany przez
Hanna Kowalczyk
Data: 2026.03.17
14:10:22 +01'00'

podpis kierownika jednostki

Rachunek zysków i strat
sporządzony za okres 01 stycznia 2025 r – 31 grudnia 2025 r.

(wariant porównawczy)

Wiersz	Wyszczególnienie	2025 r	2024 r
A.	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	17 667 395,29	15 565 640,46
	- od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	17 667 395,29	15 565 640,46
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wart. dodatnia, zmniejszenie – wart. ujemna)	0,00	0,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki		
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
B	Koszty działalności operacyjnej	17 308 989,63	14 539 096,59
I	Amortyzacja	42 173,98	11 209,03
II	Zużycie materiałów i energii	6 715 794,14	5 741 677,09
III	Usługi obce	2 671 022,78	2 414 866,67
IV	Podatki i opłaty, w tym:	1 396 594,88	1 244 316,70
	- podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	2 361 597,44	2 113 445,87
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	495 452,46	435 747,12
	- emerytalne	208 161,54	185 344,63
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	3 626 353,95	2 577 834,11
VIII	Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A-B)	358 405,66	1 026 543,87
D	Pozostałe przychody operacyjne	332 993,21	66 927,84
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	23 549,31	41 340,66
IV	Inne przychody operacyjne	309 443,90	25 587,18
E	Pozostałe koszty operacyjne	59 892,86	48 289,60
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	48 258,07	25 728,30
III	Inne koszty operacyjne	11 634,79	22 561,30
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C+D-E)	631 506,01	1 045 182,11
G	Przychody finansowe	285 505,99	226 857,94
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	285 505,99	223 597,94
	- od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych, w tym:		
	- od jednostek powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	0,00	3 260,00
V	Inne		
H	Koszty finansowe	15,16	530,07
I	Odsetki, w tym:	0,00	0,00
	- dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	- w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych	15,16	530,07
IV	Inne		
I	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	916 996,84	1 271 509,98
J	Podatek dochodowy	157 424,00	92 371,00
K	Nadwyżka przychodów nad kosztami ekspl. i utrzymania nieruchomości(-)	81 619,80	765 491,85
L	Nadwyżka kosztów nad przychodami ekspl. i utrzymania nieruchomości(+)		
M	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	677 953,04	413 647,13

Łódź, dnia 17.03.2026 rok

Elektronicznie podpisany
przez Marta Dagmara
Muszyńska
Data: 2026.03.17 11:32:14
+01'00'

podpis osoby sporządzającej

Elektronicznie
podpisany przez
Hanna Kowalczyk
Data: 2026.03.17
14:12:45 +01'00'

podpis kierownika jednostki

STAN FINANSOWY NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Nieruchomość		Wyniki na 31.12.2025 r	Fundusz remontowy stan na 31.12.2025 r	
	adres	nr bloku	eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	budynki	dźwigi
1	Limanowskiego 63	1	52 213,18	139 241,47	-54 627,96
2	Limanowskiego 69	2	41 247,62	164 293,01	-71 520,80
3	Limanowskiego 67	3	44 104,37	101 626,59	-21 834,42
4	Urzędnicza 2	8	57 131,13	135 726,86	59 949,72
5	Urzędnicza 4	9	57 385,99	101 177,88	97 799,12
6	Prusa 2	12	78 947,53	201 814,47	-66 453,68
7	Prusa 4	13	40 709,32	148 328,80	-63 599,71
8	Prusa 6	14	52 283,88	80 436,00	-51 459,95
9	Prusa 10	15	64 766,25	124 964,93	-69 046,68
10	Urzędnicza 22	17	58 223,95	210 093,26	-77 203,29
11	Urzędnicza 18	18	54 893,57	175 285,68	-65 237,12
12	Wielkopolska 64	23	76 258,80	173 876,36	-59 239,86
13	Powst. Wielkopolskich 22	31 E	155,09	61 592,49	
14	Wincentego Pola 33/35	14 A	-2 372,52	25 070,27	
15	Limanowskiego 204/208	15 A	9 072,07	82 389,45	
16	Lutomierska 103	204 A	29 987,31	-79 052,52	
17	Lutomierska 113	206	68 876,16	156 176,67	-50 338,80
18	Lutomierska 81	213	73 604,31	28 479,11	-59 931,87
19	Kołodziejska 6	214	47 353,80	-422 143,20	-57 583,39
20	Kołodziejska 4	215	82 103,97	83 127,55	-66 538,25
21	Kołodziejska 2	216	79 776,08	-95 649,21	-59 962,83
22	Wrześnieńska 65	217	67 228,57	-287 908,51	-58 782,61
23	Limanowskiego 96	223	48 025,09	-220 702,50	-60 371,05
24	Limanowskiego 100	224	9 058,13	202 312,17	
25	Limanowskiego 102	225	18 041,39	-137 232,99	
26	Limanowskiego 112/116	229	24 369,36	71 477,35	
27	Sprawiedliwa 8/10	246	81 986,93	-93 532,53	-96 005,14
28	Klonowa 10	249	12 880,98	22 562,96	
29	Klonowa 12	249 A	8 257,25	85 277,05	
30	Klonowa 5/7	257 A	26 414,00	83 459,15	
31	Klonowa 3	257 B	31 495,70	69 516,19	
32	Limanowskiego 138	257 C	11 476,59	125 865,32	
33	Sprawiedliwa 6	garaże	41,28		
34	Sprawiedliwa 12	garaże	-284,22		
35	Sprawiedliwa 13	garaże	397,19		
36	Głucha 4	garaże	39,20		

ZAŁEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH na dzień 31.12.2025 rok

Windykacja należności to działania podejmowane zarówno przez Zarząd Spółdzielni, jak i Radę Nadzorczą. Działania te mają na celu poprawienie ściągальności opłat za użytkowane lokale a tym samym zmniejszenie wskaźnika zadłużenia. Realizowane jest dochodzenie roszczeń zarówno w formie windykacji polubownej, polegającej na monitowaniu dłużnika, które ma doprowadzić do spłaty należności jak i windykacji sądowej – która polega na uzyskaniu sądowego nakazu zapłaty.

Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 r.		Stan na dzień 30.06.2025 r.		Stan na dzień 31.12.2025 r.	
	ilość	zł	ilość	zł	ilość	zł
Ogółem zaległości w tym:	710	351.804,07	336	292.756,40	665	353.965,09
-lok. mieszkalne lokatorskie, własnościowe, odrębna własność	689	347.171,83	317	286.764,89	651	346.436,51
-lok. użytkowe	16	3.476,47	14	3.847,38	12	5.295,79
- garaże	3	805,20	1	828,89	0	0,00
- miejsca parkingowe	0	0,00	0	0,00	0	0,00
- pom. gospodarcze	2	350,57	4	1.315,24	2	2.232,79

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych ogółem na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 353.965,09 zł

Na lokalach mieszkalnych -zmałał o kwotę 735,32 zł w stosunku do bilansu otwarcia 2025 roku.

Na lokalach użytkowych – wzrósł o kwotę 1.819,32 zł w stosunku do bilansu otwarcia 2025 roku.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie opłat na lokalach mieszkalnych wyniosło 2,1 % w stosunku do naliczeń rocznych, które stanowi kwota 16.909.954,26 zł i utrzymuje się na takim samym poziomie w stosunku do 2024 roku.

Struktura zaległości na lokalach mieszkalnych:

- zadłużenia na 31.01.2025 – 330.512,33
- zadłużenia na 28.02.2025 – 298.448,89
- zadłużenia na 31.03.2025 – 210.319,88
- zadłużenia na 30.04.2025 – 249.961,95
- zadłużenia na 31.05.2025 – 254.115,71
- zadłużenia na 30.06.2025 – 286.764,89
- zadłużenia na 31.07.2025 – 262.221,42
- zadłużenia na 31.08.2025 – 269.391,93
- zadłużenia na 30.09.2025 – 290.142,95
- zadłużenia na 31.10.2025 – 277.088,79
- zadłużenia na 30.11.2025 – 256.141,25
- zadłużenia na 31.12.2025 – 346.436,51

Struktura ilości zadłużonych lokali mieszkalnych:

- na 31.01.2025 – 649
- na 28.02.2025 – 427
- na 31.03.2025 – 199
- na 30.04.2025 – 266
- na 31.05.2025 – 293
- na 30.06.2025 – 317
- na 31.07.2025 – 295
- na 31.08.2025 – 301
- na 30.09.2025 – 323
- na 31.10.2025 – 297
- na 30.11.2025 – 263
- na 31.12.2025 – 651

Struktura zaległości na lokalach użytkowych:

- zadłużenia na 31.01.2025 – 9.762,99
- zadłużenia na 28.02.2025 – 6.818,85
- zadłużenia na 31.03.2025 – 1.167,50
- zadłużenia na 30.04.2025 – 4.560,05
- zadłużenia na 31.05.2025 – 5.874,04
- zadłużenia na 30.06.2025 – 3.847,38
- zadłużenia na 31.07.2025 – 3.006,55
- zadłużenia na 31.08.2025 – 6.196,65
- zadłużenia na 30.09.2025 – 2.591,60
- zadłużenia na 31.10.2025 – 1.882,65
- zadłużenia na 30.11.2025 – 12.031,38
- zadłużenia na 31.12.2025 – 5.295,79

Poniżej tabele przedstawiają strukturę zadłużeń, na dzień 31.12.2025 r., według krotności miesięcy:

- na lokalach mieszkalnych:

l.p.	Krotność m-cy	Ilość dłużników	Wysokość zadłużenia
1	od 0 do 1	540	108.613,19
2	od 1 do 2	66	75.748,64
3	od 2 do 3	23	41.949,07
4	od 3 do 4	12	31.325,77
5	od 4 do 5	5	17.862,47
6	od 5 do 6	0	0,00
7	od 6 do 12	2	19.796,45
8	od 12 do 36	4	51.140,92
9	od 36 i wyżej	0	0
razem		651	346.436,51

- na lokalach użytkowych:

l.p.	Krotność m-cy	Ilość dłużników	Wysokość zadłużenia
1	od 0 do 1	11	2.310,69
2	od 1 do 2	1	2.985,10
3	od 2 do 3	0	0
4	od 3 do 4	0	0
5	od 4 do 5	0	0
6	od 5 do 6	0	0
7	od 6 do 12	0	0
8	od 12 do 36	0	0
9	od 36 i wyżej	0	0
razem		12	5.295,79

Wykaz zadłużeń na budynki na dzień 30.06.2025 r. oraz 31.12.2025 r.

nr budyn.	zadłużenie w zł na dzień 01.01.2025	zadłużenie w zł na dzień 30.06.2025	Zadłużenie w zł na dzień 31.12.2025	nr budynku	zadłużenie w zł na dzień 01.01.2025	zadłużenie w zł na dzień 30.06.2025	zadłużenie w zł na dzień 31.12.2025
1	18.018,42	9.233,31	6.958,15	206A	3.753,51	1.982,89	-
2	11.969,74	13.328,01	10.963,50	213	17.086,15	11.566,13	14.123,16
3	10.510,71	11.296,69	10.865,72	214	30.923,64	21.276,16	33.085,00
8	25.148,40	20.953,87	27.926,14	215	8.523,26	5.625,49	9.226,61
9	18.258,50	16.410,00	26.287,17	216	8.252,08	13.763,35	7.201,73
12	11.624,72	6.821,95	10.416,74	217	8.086,71	4.209,31	12.519,31
13	19.120,33	21.131,38	28.904,01	223	11.761,66	10.458,48	10.423,06
14	9.043,48	5.589,60	6.080,14	224	5.447,64	3.551,51	3.560,18
15	3.194,90	2.069,79	7.666,85	225	14.201,08	13.152,68	8.979,75
17	12.978,81	6.284,84	9.546,18	229	5.522,19	6.889,65	2.784,99

18	4.502,97	1.652,29	3.911,80	246	20.000,93	23.313,59	27.177,38
14a	5.071,19	9.442,27	6.643,61	257A	3.439,20	2.891,36	3.829,47
15a	5.389,67	4.974,66	1.754,15	257B	5.730,63	6.262,57	3.518,34
23	6.113,17	5.184,06	8.398,66	257C	12.100,69	6.413,36	10.205,32
31	3.027,87	3.469,87	912,62	249	7.036,79	4.420,82	10.143,23
204	2.370,65	15,11	3.665,98	249A	2.890,62	3.315,22	4.685,82
206	16.071,52	9.814,62	14.071,74	RAZEM	347.171,83	286.764,89	346.436,51

W ramach windykacji w 2025 roku prowadzono wielokierunkowe działania zmierzające do stabilizacji i zmniejszenia stanu zaległości. Polegały one m.in. na prowadzeniu rozmów z zadłużonymi użytkownikami lokali oraz kierowaniu pism, od informacji o stanie konta (niedopłaty) po wezwania do zapłaty. Stosowano również korespondencję mailową i esmsową z informacjami dot. niedopłat oraz koniecznością terminowych wpłat. Powyższa forma korespondencji stosowana była w przypadku złożenia oświadczeń o zgodzie otrzymywania wiadomości drogą elektroniczną. Spółdzielnia informowała również o możliwościach skorzystania z dodatków mieszkaniowych, uzyskiwania zapomogi socjalnej oraz rozłożeniu zadłużenia na raty.

W 2025 r. do osób zalegających z opłatami wysłano 343 wezwania do zapłaty na łączną kwotę 483.594,45 zł tj.:

- 291 monity/upomnienia, informacje o stanie konta,
- 33 wezwań do zapłaty z możliwością mediacji – rozłożenia na raty spłaty zadłużenia,
- 19 wezwań do zapłaty przedsądowych.

W roku sprawozdawczym w ramach mediacji podpisano 25 porozumień ratalnych na łączną kwotę zadłużania 59.328,40 zł.

Do Sądu złożono 11 pozwów o nakaz zapłaty na kwotę 44.533,43 zł.

W ramach windykacji wewnątrz - spółdzielczej wyegzekwowano należności w wysokości 533.876,61 zł.

I półrocze – 211.756,63 zł (wpłaty powyżej 2.000,00 zł)

II półrocze – 322.119,98 zł (wpłaty powyżej 2.000,00 zł) – w tym kwota 5.918,50 zł wyegzekwowana została w postępowaniu komorniczym.

Egzekucję zadłużeń z tytułu używania lokalu Spółdzielnia prowadzi tylko zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

FUNDUSZ REMONTOWY

Gospodarka remontowa jest jednym z głównych zadań działalności Spółdzielni wynikająca z obowiązku utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym. Realizacja prac remontowych w zasobach Spółdzielni wykonywana jest w oparciu o roczny plan rzeczowo - finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Podstawowym źródłem pozyskiwania środków finansowych na remonty w Spółdzielni jest fundusz remontowy, tworzony na podstawie Art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan w zł na 31.12.
1	B.O.	-352.583,86
2	Odpisy eksploatacyjne	2.972.523,77
3	Rozliczenie bloku 206a	19.671,55
4	Odpisy na dźwigi	504.726,98
	RAZEM	3.144.338,44
	KOSZTY REMONTÓW WG ZESTAWIENIA	-2.842.994,76
	NADWYŻKA BILANSOWA	273.647,13
	STAN FUNDUSZU	574.990,81

Plan funduszu remontowego w 2025 roku, zatwierdzony uchwałami Rady Nadzorczej nr: 11/R/2025 wyniósł: **2.376.000,00 zł.**

Wykonanie planu remontowego w 2025 roku

Lp.	Nr bloku	Rodzaj robót	Wykonanie
1	246	Remont kapitalny dachu	108 188,94
2	229	Remont kapitalny dachu	94 366,45
3	214	Remont 30 szt. balkonów z wymianą balustrad i krawędzi w 20 szt. loggiach	507 686,90
4	216	Remont 20 szt. balkonów z wymiana balustrad	320 388,44
5	217	Remont 30 szt. balkonów z wymiana balustrad	491 187,47
6	223	Remont 20 szt. balkonów z wymiana balustrad	318 150,51
7	204a	Remont 20 szt. balkonów	198 989,84
8	225	Remont 36 szt. balkonów	343 368,72
9	217	Opinia techniczna i projekt remontu balkonów	7 000,00
10	214, 215, 216, 223	Opinie techniczne i projekty remontu balkonów	22 000,00
11	8	Wymiana drzwi do piwnic, położenie płytek gres na schodach i posadzce w dwu klatkach	16 200,00
12	9	Wymiana drzwi do piwnic, położenie płytek gres na ścianach, schodach i posadzce w dwu klatkach	45 360,00
13	13	Wymiana drzwi do piwnic, położenie płytek gres na schodach i posadzce w dwu klatkach	16 200,00
14	246	Remont 3 szt. daszków nad wejściami do klatek	68 040,00
15	15	Remont fragmentu zapadniętego parkingu	6 765,00
16	osiedle	Doszczelnienie wewnętrznej instalacji gazowej	11 061,87
17	31e	Wymiana zaworów podpionowych inst. c.o. w piwnicy budynku	11 745,00
18	223	Wymiana zaworów kołnierзовych Ø80 inst. c.o. w piwnicy bud.	5 352,48

19	9	Wymiana zaworów kotłowniczych Ø80 inst. c.o. w piwnicy bud.	5 352,48
20	13	Wymiana odcinka poziomego kanalizacji w piwnicy budynku	18 360,00
21	17	Wymiana odcinka poziomego kanalizacji w piwnicy budynku	26 784,00
22	249	Doposażenie ciepłomierza C.O. w adapter do rozliczeń telemetr.	1 053,00
23	206a	Chemiczne czyszczenie wymiennika i zasobnika c.w i wymiana odcinka rurociągu w węźle c.o	11 286,00
24	229	Wymiana pompy cyrkulacyjnej w węźle c.o.	1 789,71
25	229	Wymiana pompy cyrkulacyjnej w węźle c.o.	1 789,71
26	osiedle	Materiały do robót wykonywanych siłami własnymi	628,00
		Razem	2 659 094,52

Lp.	Nr bloku	Remont dźwigów	Wykonanie
1	8	Wymiana pasów nośnych dźwigu kl. I	46 306,08
2	8	Wymiana pasów nośnych dźwigu kl. II	46 306,08
3	9	Wymiana pasów nośnych dźwigu kl. I	46 306,08
4	2	Naprawa dźwigu kl. I	8 424,00
5	17	Naprawa dźwigu kl. I	36 558,00
		Razem	183 900,24

Ogółem:	2 842 994,76
----------------	---------------------

Podsumowanie

W 2025 roku, zgodnie z wymogami prawa odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, na którym przyjęto sprawozdania za rok 2024 w zakresie: działalności Zarządu Spółdzielni, działalności Rady Nadzorczej oraz sprawozdań finansowych.

Spółdzielnia, pomimo trudnej sytuacji gospodarczej i ekonomicznej w kraju, wykonywała wszystkie statutowe działania.

Przyjęta polityka zarządzania pozwoliła na zrealizowanie planu finansowo – gospodarczego za 2025 rok oraz terminowe regulowanie zobowiązań wobec dostawców mediów, usług i robót remontowych.

Przedstawiony w bilansie wynik świadczy o dobrej sytuacji Spółdzielni i braku zagrożenia kontynuacji działalności w latach następnych.

Z A R Z Ä D
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Ż U B A R D Ż”

H. Kowalczyk

Realizacja WNIOSKÓW z Walnego Zgromadzenia odbytego w 2025 roku

Do Komisji Wnioskowej w dniu 29 maja 2025 roku nie wpłynęły wnioski:

Wnioski, składane do Komisji są odczytywane i przekazywane do realizacji według możliwości kosztowych, zgodnych z planami gospodarczo -finansowymi. Nie są głosowane.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Żubardź w Łodzi za rok 2025

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”, działając w oparciu o przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze (art. 44) oraz Statut Spółdzielni (§ 49) przedstawia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie z działalności za 2025 rok, w którym sprawowała funkcję kontroli i nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

I. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

I.2025 – XII.2025:

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. Dariusz Gajda | - Przewodniczący Rady Nadzorczej |
| 2. Ewa Lewandowska | - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej |
| 3. Aneta Gołygowska | - Sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Teresa Kołodziejczak | - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 5. Halina Banaszekwicz Fligiel | - Członek Komisji Rewizyjnej |
| 6. Maria Piętera | - Członek Komisji Rewizyjnej |
| 7. Anna Jasińska | - Przewodnicząca Komisji Przetargowej |
| 8. Janusz Kijański | - Członek Komisji Przetargowej |
| 9. Władysław Majda | - Członek Komisji Przetargowej |

II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Rada Nadzorcza realizując ramowy plan pracy na 2025 rok, zatwierdzony na posiedzeniu w dniu 21 stycznia 2025r., odbyła 12 posiedzeń plenarnych i podjęła 50 uchwał.

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, poza jej członkami, uczestniczył Zarząd Spółdzielni, który omawiał tematy będące przedmiotem danego posiedzenia, przedstawiał informacje o bieżącej działalności Spółdzielni oraz Radca Prawny.

Tematyką prac były zagadnienia ogólne odnoszące się do działalności całej Spółdzielni, zagadnienia dotyczące finansów Spółdzielni i gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zadłużenia z tytułu opłat za używanie lokali oraz indywidualne sprawy wnoszone przez członków.

W ramach podjętych uchwał zajmowano się następującymi zagadnieniami:

- 1) zatwierdzenie ramowego planu pracy Rady na 2025 rok oraz ustalenie dat posiedzeń i dyżurów członków Rady,
- 2) zatwierdzenie wykonania funduszu płac, planu funduszu płac,
- 3) zatwierdzenie zmian opłat:
 - zaliczek za moc zamówioną – koszty stałe – na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych na prawach odrębnej własności od 01.02.2025 roku;
 - na podatek od nieruchomości w lokalach mieszkalnych od 01.02.2025 roku;
 - opłaty za dzierżawę podzielników i rozliczenie c.o. według podzielników dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych z prawem odrębnej własności od 01.05.2025 r.,
 - opłaty za dzierżawę podzielników i rozliczenia c.o. wg podzielników w lokalach mieszkalnych i użytkowych z prawem odrębnej własności od 01.05.2025 r.,
 - opłaty podstawowej dla garaży z dniem 01.07.2025 r. dla nieruchomości: Głucha 4, Sprawiedliwa 6, Sprawiedliwa 12,
 - zaliczek na podgrzanie wody w lokalach mieszkalnych od 01.09.2025 roku;
 - opłaty funduszu remontowego w lokalach mieszkalnych i użytkowych na prawach odrębnej własności od 01.01.2026 roku dla nieruchomości Urzędnicza 22, Urzędnicza 18, Klonowa 3, Klonowa 5/7, Limanowskiego 138;
- 4) zatwierdzenie planu remontowego na 2025 rok oraz 2026 rok,
- 5) zatwierdzenie wykonania planu finansowo - gospodarczego oraz omówienie i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok, zgodnie z § 49 Statutu Spółdzielni,
- 6) zatwierdzenie planu finansowo - gospodarczego SM Żubardź na 2025 rok, oraz wykonania planu finansowo - gospodarczego SM Żubardź za I kwartał 2025 r. I półrocze 2025 r. III kwartały 2025 roku - zgodnie z § 49 ust. 1 Statutu Spółdzielni,
- 7) podjęcie uchwały o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w jednej części, obejmującej członków wszystkich nieruchomości położonych w zasobach Spółdzielni,
- 8) przedstawienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024 r. oraz Zarządu Spółdzielni za 2024 r.
- 9) podjęto 19 uchwał dot. przyjęcia w poczet członków Spółdzielni osób, które nabyły prawo do lokalu na podstawie aktu notarialnego, darowizny lub umowy kupna – sprzedaży,
- 10) podjęto uchwałę dotyczącą zgody na zawieranie przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Żubardź” umów na remont balkonów z podziałem na etapy wykonania;
- 11) zatwierdzenie regulaminów:
 - zasad wynagradzania członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”,
 - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”,
 - porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”,
 - funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”,
- 12) zatwierdzenie zasad:
 - dotyczących warunków oraz trybu udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”
- 13) podjęto decyzję w sprawie wyboru firmy na kapitalny remont dachu w budynku 229 (Limanowskiego 112/116),

14) podjęto decyzję w sprawie wyboru firmy na kompleksowy remont trzech daszków w budynku 246 (Sprawiedliwa 8/10),

Rada Nadzorcza stwierdza, że zarówno uchwały jak i wnioski kierowane do Zarządu były realizowane w terminie i z rzeczowym podejściem.

W okresie sprawozdawczym wpłynęły 3 pisma skierowane do Rady Nadzorczej, które dotyczyły:

- wniosek, poparty podpisami mieszkańców lokalu Limanowskiego 67 w sprawie o montaż szlabanu oraz nieprawidłowym zachowaniem współmieszkańców – palenie papierosów na balkonach oraz o uciążliwości hałasu dochodzącego z pobliskiej myjni samochodowej;
- rekultywacji terenu, szlabanu bloku nr 3;
- przekazania szczegółowych informacji w temacie nieruchomości niebędącej w kręgu zamieszkiwania wnioskującego oraz aktualizacji regulaminu porządku domowego.

Ponadto na bieżąco Rada Nadzorcza informowana była przez Zarząd Spółdzielni o działaniach związanych z dostosowaniem krat na nieruchomościach: 214,215,216,217 i 223 do wymogów Straży Pożarnej na podstawie wykonanych opinii z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

W roku 2025 odbyła się w Spółdzielni lustracja za lata 2021-2024. Rozpatrzenie wniosków wynikających z protokołu polustracyjnego z działalności Spółdzielni za lata 2021-2024 był jednym z tematów porządku obrad i podjęciem uchwały na Walnym Zgromadzeniu w dniu 29.05.2025 r.

Działalność Komisji wchodzących w skład Rady Nadzorczej:

I. Komisja Rewizyjna realizując nałożone na nią zadania na bieżąco sprawdza i monitoruje oraz w miarę potrzeb celem weryfikacji przeprowadza okresowe kontrole w zakresie:

- wykonania planów gospodarczo – finansowych,
- prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej i rachunkowości,
- zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych,

Komisja Rewizyjna działa zgodnie z Zasadami Komisji Rewizyjnej, które stanowią załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej. Wszystkie posiedzenia Komisji rewizyjnej były protokołowane i odbyły się w pełnym składzie, w siedzibie Spółdzielni.

Posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbyły się:

- w dniu 20.03.2025 r. - tematyką posiedzenia była analiza wykonania planu finansowo – gospodarczego za 2024 rok, propozycji planu finansowo – gospodarczego na 2025 rok oraz konieczności wprowadzenia zmian wysokości opłaty podstawowej za garaż, zgodnie z wnioskiem Zarządu.

Szczegółowa analiza poszczególnych rodzajów działalności wykazała prawidłowość realizacji planu finansowo – gospodarczego za 2024 rok.

Analiza dokumentów dot. propozycji planu finansowo – gospodarczego na 2025 rok wykazała, że plan sporządzony został w oparciu o wykonane koszty za 2024 rok, uwzględniając wzrost wskaźnika cen towarów i usług oraz wzrost minimalnego wynagrodzenia.

Protokół nr 1/2025 przedstawiony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.03.2025 r.

- w dniu 21.03.2025 r. - tematyką posiedzenia była ocena sprawozdania finansowego SM Żubardź za rok 2024.

Komisja stwierdziła, że sprawozdanie zostało sporządzone poprawnie pod względem formalnym, wykazało zgodność rachunkową i ciągłość bilansową w sumach ogólnych i poszczególnych pozycjach bilansu.

Stan środków finansowych na rachunkach bankowych był w okresie sprawozdawczym na poziomie gwarantującym bezpieczeństwo finansowe.

Protokół nr 2/2025 przedstawiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25.03.2025 r.

- w dniu 16.09.2025 r. tematyką posiedzenia była analiza planu finansowo – gospodarczego za I półrocze 2025 roku.

Analiza dokumentów wykazała prawidłową realizację planu finansowo – gospodarczego na 2025 rok w I półroczu roku, przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansami Spółdzielni.

Protokół nr 3/2025 przedstawiony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 16.09.2025 r.

II. Komisja Przetargowa:

Podstawowym zadaniem członków komisji przetargowej, działającej zgodnie z Zasadami Komisji Przetargowej stanowiącymi załącznik do Regulaminu Rady Nadzorczej było w roku 2025 przeprowadzanie i rozstrzyganie przetargów na roboty budowlano-remontowe, usługi oraz dostawy materiałów czy innych zamówień na rzecz Spółdzielni, rozstrzyganie przetargów na sprzedaż praw do lokali mieszkalnych i garaży w zasobach Spółdzielni.

W roku 2025 Komisja Przetargowa zebrała się w dniu:

27.03.2025 - w sprawie wyboru najkorzystniejszych ofert dotyczących robót remontowych oraz przeglądów technicznych w SM „Żubardź” w 2025 roku.

Ogłoszenie zamieszczone ukazało się w Dzienniku Łódzkim w dniu 04.03.2025 oraz na stronie internetowej Spółdzielni.

Wybór oferentów na poszczególne roboty tj.:

- remont balkonów w bl. 204a,
- remont balkonów w bl. 225,
- remont balkonów w wieżowcach 214,216,217,223,
- remont dachu w bl. 246,
- kontrola przewodów kominowych,
- próba szczelności instalacji gazowej,

przedstawiony został w Protokole Komisji Przetargowej.

Przy udziale Prezes Zarządu i Kierownika Działu Technicznego Komisja rozpatrzyła łącznie 16 ofert

Przy wyborze oferentów Komisja brała pod uwagę: cenę wiarygodność i doświadczenie, referencje i opinie o firmie oraz termin wykonania i długość okresu gwarancji.

Podsumowanie i ocena działalności Zarządu

Podsumowując okres sprawozdawczy, należy stwierdzić, że cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z przyjętym harmonogramem spotkań, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, a podejmowane działania były zgodne z prawem spółdzielczym i statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”.

Rada Nadzorcza oceniając pracę Zarządu w minionym okresie sprawozdawczym podkreśla następujące aspekty działań:

- w 2025 roku, podobnie jak w latach ubiegłych, Spółdzielnia uzyskała pozytywne wyniki ekonomiczne to znaczy, że na pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej osiągnęła nadwyżkę przychodów nad kosztami,
- rok obrachunkowy 2025 zamknęła zyskiem netto w kwocie 678.159,04 zł - do podziału na Walnym Zgromadzeniu Członków,
- realizacja planu finansowo - gospodarczego za 2025 r. świadczy, iż Zarząd na bieżąco kontroluje wydatki, aby nie przekraczać planowanych kosztów,
- dzięki prawidłowo prowadzonej gospodarce finansowej Spółdzielnia zachowuje płynność finansową a sytuacja gospodarcza Spółdzielni jest stabilna i nie budzi obaw, co do zdolności wypełniania zadań statutowych w przyszłości.
- zadłużenie na lokalach mieszkalnych w stosunku do roku 2024 wzrosło o 2.161,02 zł, czyli utrzymuje się na tym samym poziomie, co świadczy o prowadzeniu skutecznej windykacji wewnątrz – spółdzielczej,
- informacje i materiały dostarczane przez Zarząd do omawiania zagadnień z planu pracy Rady Nadzorczej, były merytorycznie prawidłowe i przekazywane w terminie.

Kończąc sprawozdanie Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę i współpracę Zarządu z Radą Nadzorczą, który na bieżąco informuje Radę Nadzorczą o występujących problemach i trudnościach w celu konsultacji merytorycznej sposobu ich wyeliminowania, przy równoczesnym akcentowaniu, że najważniejszy jest interes Spółdzielni i jej członków.

Mając na uwadze powyższe, Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków o:

- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz zatwierdzenie podziału nadwyżki bilansowej w kwocie 678.159,04 zł, zgodnie z projektem przygotowanej uchwały,
- udzielenie absolutorium Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” Hannie Kowalczyk.

Przewodniczący Rady Nadzorczej kieruje słowa podziękowania dla:

Zarządu,

za współpracę, pomoc i wsparcie w pełnieniu trudnych i odpowiedzialnych obowiązków statutowych, za wkład pracy w realizację obowiązków ciążących na Spółdzielni, wykorzystując wiedzę i wieloletnie doświadczenie z zakresu sprawowania swoich funkcji, a tym samym dbanie o dobre imię i kondycję finansową Spółdzielni,

Pracowników Spółdzielni, którzy przyczyniają się do dobrego Jej funkcjonowania, wykonując dobrze swoją pracę oraz ***Członków Spółdzielni,*** którzy swoim zaangażowaniem dbają o ład i porządek mienia wspólnego.

Sekretarz

Aneta Gołygowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Gajda

**Załączniki do materiałów
na Walne Zgromadzenie Członków
SM „Żubardź” w 2026 roku**

- projekty uchwał

UCHWAŁA NR/2026
z I/II Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi
z dnia 26/27.05.2026 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2025 rok

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (tj. z dnia 4.12.2015 r. Dz. U. z 2016 r. poz. 21) oraz na podstawie § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni

p o s t a n a w i a:

zatwierdzić sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w 2025 roku.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Głosowanie:

Liczba głosów za	
Liczba głosów przeciw	
Liczba głosów wstrzymujących się	

UCHWAŁA NR/2026
z I/II Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi
z dnia 26/27.05.2026 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze z późn. zm. oraz na podstawie § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni, na wniosek Rady Nadzorczej i Zarządu, zatwierdza sprawozdanie finansowe za rok 2025 obejmujące:

1. bilans sporządzony na 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje kwotę 26.463.304,05 zł.
2. rachunek zysków i strat za okres 01.01.2025 – 31.12.2025 r., w którym wykazano zysk netto w wysokości 677.953,04 zł
3. dodatkową informację i objaśnienia.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Głosowanie:

Liczba głosów za	
Liczba głosów przeciw	
Liczba głosów wstrzymujących się	

UCHWAŁA NR/2026
z I/II Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi
z dnia 26/27.05.2026 roku

w sprawie: podziału nadwyżki bilansowej za rok 2025

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r., z późn. zm. oraz § 39 ust. 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” dokonuje podziału nadwyżki bilansowej /zysku/ za 2025 r w wysokości **677.953,04** zł w następujący sposób:

1. kwotę 207.953,04 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w 2026 roku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni w budynkach mieszkalnych,
2. kwotę 300.000,00 zł przeznaczyć na pokrycie kosztów funduszu remontowego w 2026 roku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni w budynkach mieszkalnych,
3. kwotę 120.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego.
4. kwotę 50.000,00 zł przeznaczyć na zwiększenie funduszu inwestycyjnego.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Głosowanie:

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw
Liczba głosów wstrzymujących się

UCHWAŁA NR/2026
z I/II Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi
z dnia 26/27.05.2026 roku

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” działając na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze, z późn. zm. oraz na podstawie § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni

p o s t a n a w i a:

zatwierdzić sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” za 2025 rok.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Głosowanie:

Liczba głosów za
Liczba głosów przeciw
Liczba głosów wstrzymujących się

UCHWAŁA NR/2026
z I/II Części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” w Łodzi
z dnia 26/27.05.2026 roku

w sprawie: udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź”

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze, z późn. zm. oraz § 39 ust. 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie na wniosek Rady Nadzorczej

p o s t a n a w i a:

udzielić absolutorium za działalność w 2025 r. Prezes Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Żubardź” Pani Hannie Kowalczyk.

SEKRETARZ
Walnego Zgromadzenia

PRZEWODNICZĄCY
Walnego Zgromadzenia

Głosowanie :

Liczba głosów za	
Liczba głosów przeciw	
Liczba głosów wstrzymujących się	