

## **Sprawozdanie z działalności Zarządu Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2025.**

W roku sprawozdawczym 2025 Spółdzielnia działała w oparciu o postanowienia ustaw: Prawo spółdzielcze, o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo budowlane, Statut PSM, a także w oparciu o plany gospodarcze Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnią w okresie sprawozdawczym kierował Zarząd w składzie:

**mgr inż. Waclaw Strzelec - Prezes**  
**mgr inż. Katarzyna Chabros - Zastępca Prezesa**

Ponadto w sprawach finansowych na zewnątrz poza Zarządem reprezentowała Spółdzielnię:

**mgr Agnieszka Śmiałowska – Prokurent-Główna Księgowa**

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył **15** protokołowanych posiedzeń, na których były rozpatrywane zagadnienia, które z mocy prawa wymagały podejmowania decyzji kolegialnych. Podjęto **14** uchwał.

Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały sprawy dotyczące windykacji zadłużeń w opłatach za mieszkanie oraz rozpatrywanie podań i wniosków członków.

Ponadto rozpatrywane były między innymi sprawy członkowsko – mieszkaniowe, przyjęcia w poczet członków, opłaty za lokale użytkowe.

Po zakończeniu każdego kwartału szczegółowo analizowano realizację planów gospodarczo – finansowych.

Mimo znacznych zadłużeń w opłatach za mieszkanie przez część członków, ale również przez część odrębnych właścicieli niebędących członkami na bieżąco realizowaliśmy wszystkie zobowiązania.

Jednak sytuacja gospodarcza w kraju zmusiła Zarząd do wystąpienia do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zmianę w wysokości opłat za mieszkania, garaże, odpisu na fundusz remontowy, za korzystanie z dźwigów.

### **I) STAN ORGANIZACYJNY PSM**

W realizacji planów gospodarczych i utrzymaniu zasobów mieszkaniowych w dobrym stanie technicznym Zarządowi pomagały dwie administracje, którymi kierowali:

Administracja Osiedla C. K. Norwida, Niwa, Gościńczyk - Jarosław Kopciński.

Administracja Osiedla im. Wróblewskiego, Leśna - Tomasz Śliwiński,

Zakład Remontowo - Budowlany - Renata Kruk do dnia 31.05.2025r.  
- Andrzej Pochwatka od dnia 01.06.2025r

Ponadto Osiedlowymi Domami Kultury kierowali:

Osiedle Norwida, Niwa i Gościńczyk - Renata Stępień,  
Osiedle Wróblewskiego - Beata Biaduń – Sierocka,  
Osiedle Leśna - Anna Adamiec - Kowalska

W Osiedlowych Domach Kultury organizowano półkolonie letnie i zimowiska dla dzieci, spotkania oraz różnego rodzaju imprezy sportowo – rekreacyjne i festyny. Działają tu prężnie również Kluby

„Złotego wieku”, koła AA. Prowadzone są również spotkania z ciekawymi ludźmi. Oferta ODK mogłaby być bogatsza lecz uwarunkowania finansowe nie pozwalają na jej rozszerzenie.

Łączne zatrudnienie we wszystkich jednostkach organizacyjnych Spółdzielni w roku 2025 wyniosło przeciętnie **106,55**.

## II) ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2025r. Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa liczyła **7417 członków**.

Główną rolę w działalności członkowsko – mieszkaniowej tak jak w latach ubiegłych spełnia bieżąca obsługa członków. Wydawane są zaświadczenia niezbędne do realizacji umów cywilno – prawnych tzn. darowizny, sprzedaży mieszkań, spadkobrania itp. – takich transakcji w 2025 roku było **149** (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) i **82** (prawo odrębnej własności).

Spółdzielnia w dalszym ciągu dokonuje przekształceń w odrębną własność. W 2025 roku z lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność przekształcono **8** mieszkań, a ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu **10** mieszkań i **1** garaż.

W 2025 roku przyjęto w poczet członków **180** osób i dokonano **259** wykreśleń i skreśleń z listy członków.

Ogłoszono **9** przetargów w celu wyłonienia nabywcy odrębnej własności lokalu.

## III) GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELCZYMI

Puławska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi gospodarkę następującymi zasobami:

- **6767** mieszkaniami, w tym **3141** mieszkaniami stanowiącymi własność Spółdzielni (**75** lokatorskich, **3060** własnościowych oraz **6** mieszkań z umową najmu)
- **230** lokalami użytkowymi,
- **579** garażami,
- budynkiem Zarządu,
- bazą Zakładu Remontowo Budowlanego.

W zakresie eksploatacji podstawowej rok 2025 zamknięto wynikiem ujemnym w wysokości – **158.515,52zł** (wynik nie uwzględnia wyniku z eksploatacji z lat ubiegłych).

Problemem dla gospodarki Spółdzielni są nadal **zadłużenia**, które na koniec roku wyniosły **1.643.383,62zł**.

Zarząd skierował do Sądu **160** spraw o zapłatę zaległości. Wszystkie sprawy zakończyło się prawomocnym nakazem zapłaty. Nie było spraw, które zakończyły się wnioskiem o eksmisję z lokali mieszkalnych stanowiących własność PSM. Na drogę postępowania egzekucyjnego do komornika skierowano **56** spraw.

## IV) REMONTY

W roku 2025 wykonano remonty zasobów Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej za kwotę **4.483.107,40zł**.

Wydatki na bezpieczeństwo pożarowe stanowiły kwotę **206.612,59 zł**.

Dokonano legalizacji **3233** sztuk wodomierzy na Osiedlu C. K. Norwida, na kwotę **368.127,00zł**.

Kontynuowano prace związane z budową szybu z windą w budynku przy ul. Gościńczyk 9.

W 2025r. realizowaliśmy również decyzje wydawane przez Komendanta PSP dotyczące dostosowania budynków mieszkalnych do przepisów ustawy o ochronie pożarowej.

## V). DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Tak jak w poprzednich latach działalność gospodarcza prowadzona była w n/w grupach:

- działalność telekomunikacyjna (TVK, Internet, telefonia stacjonarna),
- wynajem lokali użytkowych,
- usługi remontowo - budowlane,

Działalność ta stała się ważnym czynnikiem stabilizacji finansowej Spółdzielni i przychody z tej działalności pozwoliły na realizację wielu ważnych zadań gospodarczych bez obciążania kosztami członków.

Wynik na działalności gospodarczej nieopodatkowanej wyniósł **530.915,41zł** i Zarząd proponuje przeznaczenie tej kwoty przez Walne Zgromadzenie Członków na:

- zmniejszenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - 200.000,00zł,
- fundusz remontowy - 330.915,41zł.

Natomiast wynik na działalności opodatkowanej, po rozliczeniu ujemnego wyniku na działalności społeczno – samorządowej, wyniósł **671.782,43zł** brutto, w tym podatek dochodowy w kwocie **187.682,00zł** czyli wynik netto wynosi **484.100,43zł**. Zarząd proponuje przeznaczenie tej kwoty przez Walne Zgromadzenie Członków na dofinansowanie:

- fundusz zasobowy (zakup zwyżki dla ZRB niezbędnej do realizacji zadań remontowych).

## VI). OCENA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą	<b>75.740.041,98zł</b>
2) rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2025r. do 31 grudnia 2025r. wykazujący zysk netto w kwocie (per saldo)	<b>1.015.015,84zł</b>
3) zestawienie zmian w kapitale własnym – wykazujący zmniejszenie o kwotę za rok 2025.	<b>652.592,41zł</b>
4) rachunek przepływów pieniężnych, który za 2025 rok wykazuje zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę	<b>4.086.688,59zł</b>

Informujemy jednocześnie o celach i zasadach zarządzania ryzykiem finansowym Spółdzielni. Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w budżecie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej,
- ryzyko walutowe,
- ryzyko cenowe,
- ryzyko kredytowe,
- ryzyko płynności.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka. Ryzyko stopy procentowej. Spółdzielnia nie posiada istotnych ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmian stóp procentowych wynikającej z otrzymanych kredytów, dla których odsetki są liczone na bazie zmiennej stopy procentowej. Lokowanie wolnych środków pieniężnych odbywa się w oparciu o stałe w okresie trwania lokaty stopy procentowe. Spółdzielnia nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych, uznając, że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

Ryzyko walutowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej.

Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności.

Ryzyko kredytowe. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko związane z niewywiązywaniem się wierzycieli ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i tym samym spowodują poniesienie strat. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności. Spółdzielnia dokonuje okresowej weryfikacji rozrachunków, której efektem jest określenie warunków dalszej współpracy z kontrahentami, w szczególności warunków płatności. Spółdzielnia prowadzi monitoring spływu należności oraz należności przeterminowanych. W ocenie Zarządu, w Spółdzielni nie występuje znaczna koncentracja ryzyka kredytowego, ponieważ Spółdzielnia posiada wielu małych odbiorców. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi spółdzielnia uznaje za nieistotne. Uwzględniając powyższe, w ocenie Zarządu Spółdzielni, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizacyjnych.

Ryzyko płynności. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni jest przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie Zarządu Spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

Szczegółową ocenę finansową Spółdzielni zawiera sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2025 rok, które stwierdza, że zostało ono sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutem spółdzielni oraz przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni za 2025 rok oraz jej wyniku finansowego zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami rachunkowości.

W związku z tym, że w sprawozdaniu z działalności nie stwierdzono istotnych zniekształceń może być przedstawione przez Radę Nadzorczą do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu i stanowić podstawę do udzielenia absolutorium za rok 2025 dla Członków Zarządu Spółdzielni.

Zarząd  
Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

ZASTĘPCA PREZESA  
  
mgr inż. Katarzyna Chabros

PREZES  
  
mgr inż. Wacław Strzelec