

# Sprawozdanie

---



**Sprawozdanie  
z działalności  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Bielsku Podlaskim**

**w 2025 roku**



## Spis treści

INFORMACJE OGÓLNE.....	3
A. Skład Zarządu Spółdzielni.....	3
B. Zasoby w Zarządzie Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.....	3
WYNIKI FINANSOWE.....	4
A. Wynik na działalności.....	4
B. Koszty rodzajowe.....	7
C. Wydatki na utrzymanie zasobów Spółdzielni.....	11
ZARZĄDZANIE ZASOBAMI FINANSOWYMI.....	15
PODSUMOWANIE.....	19



## Informacje ogólne

### A. SKŁAD ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym działał w następującym składzie:

1. Jan Kondratiuk – Prezes Zarządu.
2. Cezary Szerszenowicz – Wiceprezes Zarządu.
3. Elżbieta Bober – Wiceprezes Zarządu, Główny Księgowy.

### B. ZASOBY W ZARZĄDZIE SPÓŁDZIELNI NA DZIEŃ 31.12.2025 r.

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia sprawowała zarząd, w tym powierzony, nad następującymi zasobami lokalowymi:

- 3 892 mieszkania o łącznej powierzchni użytkowej 187 366,18 m<sup>2</sup> plus 34 634,21 m<sup>2</sup> powierzchni piwnic, zlokalizowanych w 98 budynkach, w tym:
  - 3 469 mieszkań o łącznej powierzchni 166.056,05 m<sup>2</sup> było zajmowane przez członków Spółdzielni na podstawie spółdzielczych praw do lokalu, tj. 88,62% ogółu powierzchni lokali mieszkalnych;
  - 419 mieszkań o łącznej powierzchni 21.180,38 m<sup>2</sup> było przedmiotem odrębnej własności, tj. 11,30 % ogółu powierzchni lokali mieszkalnych;

Szczegółowy wykaz ilości lokali mieszkalnych oraz sumę powierzchni tych lokali według tytułu prawnego do zajmowanego lokalu prezentuje poniższa tabela:

Wyszczególnienie rodzajów lokali mieszkalnych	Ilość lokali				Powierzchnia użytkowa lokali				
	2023 r.	2024 r.	2025 r.	zm.	2023 r.	2024 r.	2025 r.	zm.	
Mieszkania własnościowe	3451	3449	3441	-0,23%	165 187,40	165 088,60	164 721,74	-0,22%	
Mieszkania lokatorskie	33	33	28	-15,00%	1 573,60	1 573,60	1 334,31	-15,20%	
Własność odrębna lokalu	z członkostwem	368	373	381	2,14%	18 655,65	18 910,59	19 303,68	2,08%
	bez członkostwa	34	32	38	18,75%	1 713,03	1 617,14	1 876,70	16,05%
Najem	4	3	3	0,00%	155,60	95,35	95,35	0,00%	
Bez tytułu prawnego	1	0	0	0,00%	46,50	0,00	0,00	0,00%	
Pustostany	1	2	1	-50,00%	34,40	80,90	34,40	-57,47%	
Razem	3 892				187 366,18				

- 104 lokale użytkowe o łącznej powierzchni użytkowej 8 087,60 m<sup>2</sup> oraz piwnice o powierzchni użytkowej 827,74 m<sup>2</sup>, zlokalizowanych w 16 budynkach,
- 24 garaże (w tym 16 wolnostojące) o łącznej powierzchni użytkowej 464,40 m<sup>2</sup>,
- lokale na potrzeby własne (biurowe, warsztaty, magazynowe i inne) o łącznej powierzchni użytkowej 1.364,05 m<sup>2</sup> oraz piwnice o powierzchni użytkowej 322,09 m<sup>2</sup>.



W Spółdzielni zostały wyodrębnione organizacyjnie 32 nieruchomości, w których prawa do lokali posiadają członkowie Spółdzielni, w tym trzy obejmujące wyłącznie lokale użytkowe bądź garaże.

We wszystkich nieruchomościach mieszkaniowych grunty są władane na zasadzie prawa własności. Prawo wieczystego użytkowania nadal funkcjonuje w nieruchomościach niemieszkaniowych, tj. w których są wyłącznie lokale użytkowe bądź garaże, oraz nieruchomości niezabudowane lub funkcjonujące jako tereny przeznaczone do obsługi wydzielonych nieruchomości, np. drogi będące odrębną jednostką w ewidencji gruntów.

W przypadku jednej nieruchomości zabudowanej budynkiem użytkowym przy ul. Mickiewicza 50/54 nadal pozostaje nieuregulowany stan prawny gruntów – część budynku jest posadowiona na gruncie, który stanowi współwłasność właścicieli lokali w sąsiadującej wspólnocie mieszkaniowej.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia sprawowała zarząd bądź pełniła rolę zarządcy w ośmiu wspólnotach mieszkaniowych. Liczba zarządzanych lokali w tych wspólnotach wynosi 264 o łącznej powierzchni użytkowej 13 175,78 m<sup>2</sup>.

## **Wyniki finansowe**

### **A. WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI**

Zgodnie z przepisami prawa Spółdzielnia jest przedsiębiorcą, który prowadzi swoją działalność w oparciu o rachunek ekonomiczny, jednakże w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie jest to działalność o charakterze zarobkowym i jest prowadzona bezwynikowo, tym samym jest zwolniona z podatku dochodowego, pod warunkiem, iż wszelkie przychody z tej działalności zostaną przekazane na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia prowadzi także działalność gospodarczą w zakresie określonym statutem i uzyskuje dochody - głównie z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów, elewacji budynków oraz zarządzania nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych na zlecenie, jak też w mniejszym zakresie świadczy drobne usługi budowlane oraz usługi sprzętowe.

Pożytki uzyskane w danej nieruchomości (np. najmy i dzierżawy części wspólnych nieruchomości) zgodnie z przepisami są dochodami wyłącznie tej nieruchomości, w której powstały i pomniejszają koszty utrzymania i eksploatacji tejże nieruchomości.

Ponadto Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów gospodarki mieszkaniowej prowadzonej w ramach wyodrębnionych pod względem księgowym nieruchomości.

Spółdzielnia w 2025 roku na działalności eksploatacyjnej (tj. włącznie z lokalami użytkowymi) osiągnęła nadwyżkę kosztów nad przychodami tej działalności w kwocie 2 191 893,98 zł (w poprzednim roku nadwyżka wynosiła 1 170 585,95 zł).

Na wysokość nadwyżki wpływ miała m.in. aktualizacja obligatoryjnie tworzonych w oparciu o ustawę o rachunkowości rezerw długoterminowych na przyszłe zobowiązania pracownicze (związane z okresowymi świadczeniami pracowniczymi, ale w okresach powyżej jednego roku), w wyniku której nastąpiło ich zwiększenie o 55 020,00 zł. Łączne rezerwy na ten cel wynoszą 2 035 409,87 zł. W kolejnych latach rezerwy będą aktualizowane.

Rezerwy te, choć mają wpływ na prezentowane wyniki finansowe, nie są kosztem roku bieżącego, a więc nie mają wpływu na plany finansowo-gospodarcze oraz kalkulację wysokości opłat, gdyż rezerwy wskazują na wielkość spodziewanych w przyszłych latach kosztów. Po odjęciu rezerw wynik 2025 roku na bieżącej działalności eksploatacyjnej zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 2 136 873,98 zł.

Z drugiej strony Spółdzielnia osiągnęła na pozostałej działalności, w tym gospodarczej, nadwyżkę bilansową (netto, tj. po opłaceniu podatku dochodowego) w wysokości, 949 477,01 zł, z czego kwota 96 338,69 zł stanowi pożytki z nieruchomości, które –



zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych – służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, w której powstały. W 2024 roku nadwyżka bilansowa wyniosła 888 423,37 zł.

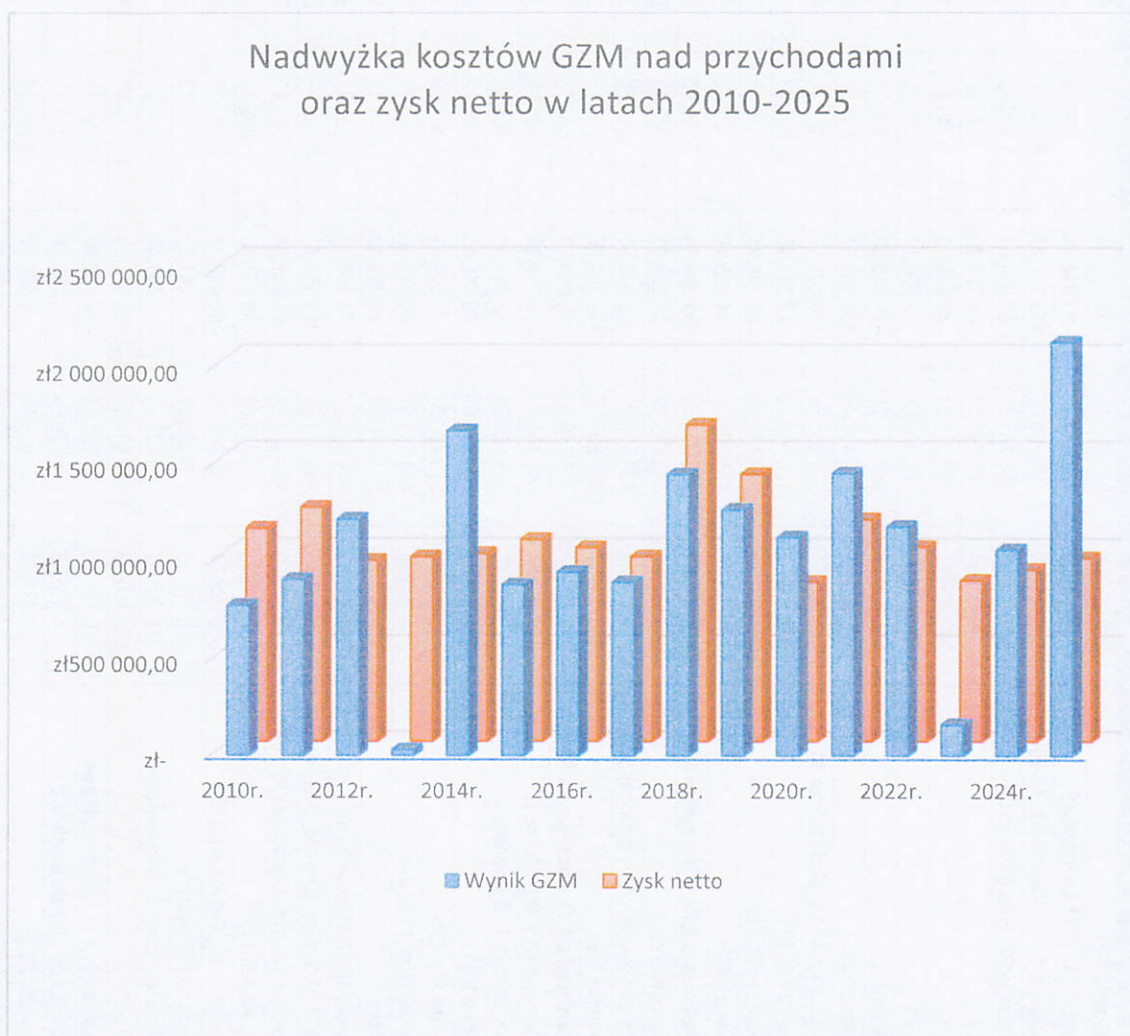
W ocenie Zarządu należy liczyć się z dalszą stagnacją lub okresowym spadkiem przychodów z najmu lokali użytkowych, na co ma wpływ pogorszenie warunków prowadzenia działalności gospodarczej przez przedsiębiorców oraz silną konkurencją na rynku wynajmu nieruchomości. Świadczy o tym ilość wolnych lokali do wynajmu oraz trudności w pozyskaniu nowych najemców. W perspektywie długoterminowej będzie się utrzymywała tendencja spadkowa rentowności najmu lokali użytkowych, co przełoży się w negatywny sposób na wielkość uzyskiwanej nadwyżki bilansowej.

Po zbilansowaniu wyników na bieżącej działalności eksploatacyjnej (tj. bez rezerw długoterminowych) oraz nadwyżki bilansowej netto Spółdzielnia uzyskała na działalności eksploatacyjnej (obejmującej również lokale użytkowe z spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu) nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 1 161 421,27 zł.

Po skonsolidowaniu rocznego wyniku z wynikami z lat poprzednich, wynik na działalności eksploatacyjnej na wszystkich nieruchomościach na koniec 2025 roku zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w łącznej wysokości 854 230,25 zł.

Szczegółowe dane finansowe o uzyskanych wynikach finansowych w poszczególnych nieruchomościach w 2025 roku, w tym w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, prezentuje tabela na następnej stronie.

Poniższy wykres przedstawia kształtowanie się wyniku na bieżącej działalności eksploatacyjnej GZM oraz zysku netto (nadwyżki bilansowej) z pozostałej działalności Spółdzielni w latach 2010-2025 r.



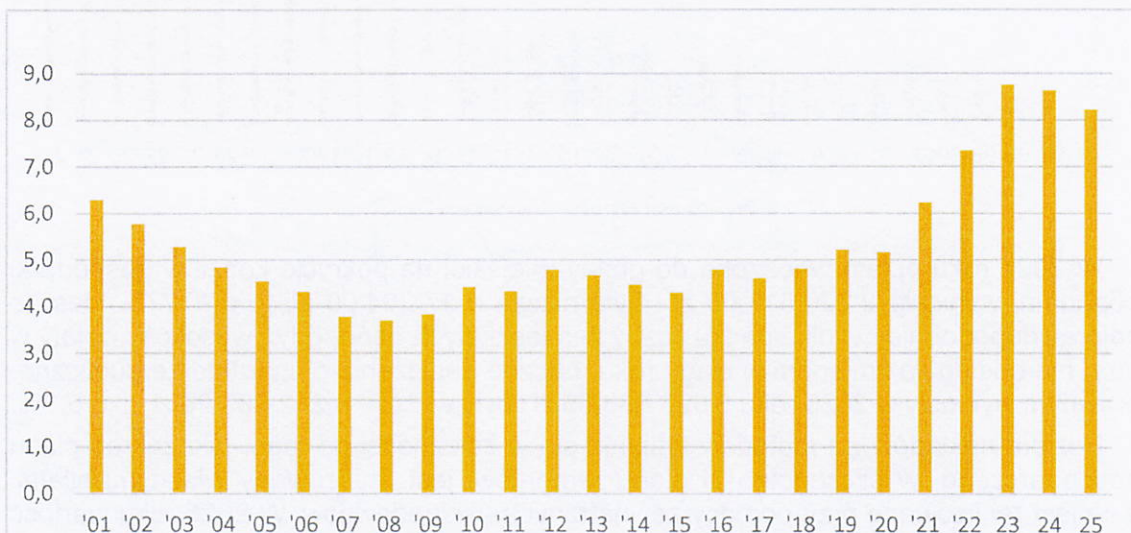


## Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim w 2025 roku

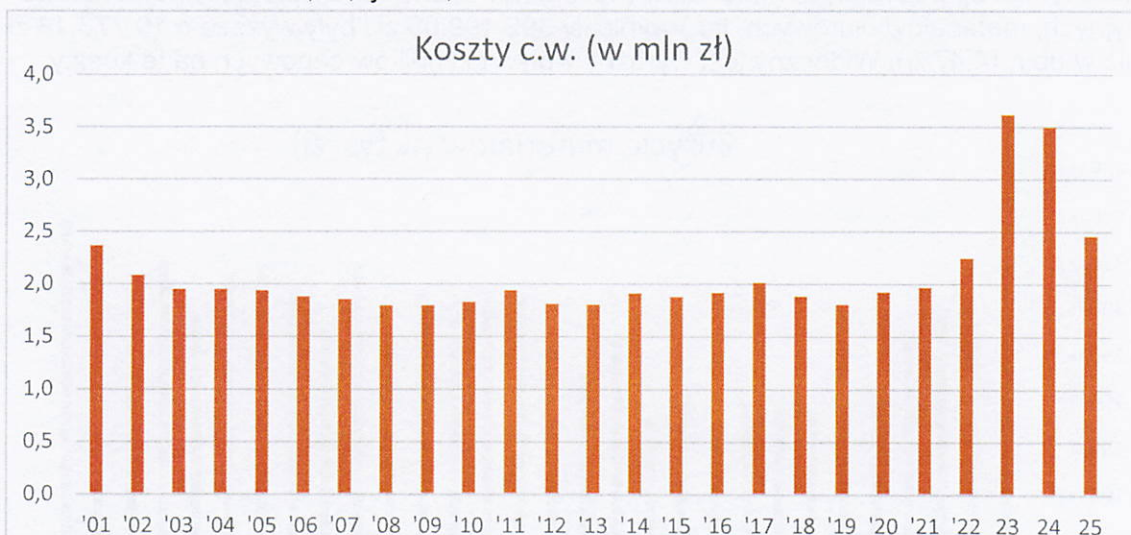
Wykaz nieruchomości	Przychody	Koszty	Wynik nieruch. netto	Pożytki z nier. netto	Pożytki - dochody SM	Inne dochody bezpośrednie	Pożytki i dochody razem	Wynik persaldo	Rozliczenie lat poprzednich	Wynik netto skonsolidowany
11 Listopada 5-7c	822 020,04	945 051,98	- 123 031,94	2 271,20	57 347,84	3 554,06	63 173,10	- 59 858,84	- 100 125,66	- 159 984,50
Kościuszki 24,26, 11 Listopada 9	379 415,36	432 510,26	- 53 094,90	154,70	25 458,33	1 611,77	27 224,80	- 25 870,10	- 54 416,04	- 80 286,14
Żeromskiego 11-13, Kościuszki 18-20	1 128 687,80	1 308 205,07	- 179 517,27	8 702,36	75 322,03	4 691,74	88 716,13	- 90 801,14	- 146 671,46	- 237 472,60
Żeromskiego 22, Piłsudskiego 26	344 115,96	406 147,59	- 62 031,63	1 939,40	22 856,92	1 436,06	26 232,38	- 35 799,25	- 61 164,60	- 96 963,85
3 Maja 8	68 471,64	77 641,74	- 9 170,10	- 235,26	4 669,32	289,38	4 723,44	- 4 446,66	- 6 863,96	- 11 310,62
3 Maja 5a	223 409,11	264 379,21	- 40 970,10	340,97	16 193,31	1 003,55	17 537,83	- 23 432,27	- 24 664,87	- 48 097,14
3 Maja 21	81 307,92	90 914,08	- 9 606,16	- 45,01	5 258,26	325,89	5 539,14	- 4 067,02	- 22 526,78	- 26 593,80
Poświętna 7	135 335,78	156 171,28	- 20 835,50	536,91	8 973,86	556,13	10 066,90	- 10 768,60	- 27 913,74	- 38 682,34
Poświętna 9-35	923 306,65	1 059 464,46	- 136 157,81	1 543,08	59 186,62	3 753,12	64 482,82	- 71 674,99	- 119 788,66	- 191 463,65
Sienkiewicza 3A-11A, Mickiewicza 35	710 892,51	821 295,68	- 110 403,17	2 477,17	49 778,50	3 145,95	55 401,62	- 55 001,55	- 92 297,16	- 147 298,71
Mickiewicza 51,53	102 191,22	175 552,70	- 73 361,48	25 050,13	8 942,43	554,20	34 546,76	- 38 814,72	- 4 641,33	- 43 456,05
Mickiewicza 52a,54a	285 417,72	330 118,93	- 44 701,21	635,13	18 721,12	1 173,30	20 529,55	- 24 171,66	- 46 276,86	- 70 448,52
Mickiewicza 48a	154 679,36	176 105,35	- 21 425,99	192,32	10 200,54	632,15	11 025,01	- 10 400,98	- 23 459,28	- 33 860,26
Kazimierzowska 2,2a, Mickiewicza 60	272 602,90	333 792,64	- 61 189,74	7 120,50	17 309,98	1 072,79	25 503,27	- 35 686,47	- 31 102,34	- 66 788,81
Kazimierzowska 4,8	381 574,80	446 635,23	- 65 060,43	1 087,43	23 611,29	1 463,26	26 161,98	- 38 898,46	- 67 503,17	- 106 401,63
Kazimierzowska 10,12, Jagiellońska 9b	379 452,51	436 995,97	- 57 543,46	914,86	23 484,73	1 465,05	25 864,64	- 31 678,82	- 46 985,27	- 78 664,09
Jagiellońska 3-9	875 632,06	1 037 997,62	- 162 365,56	2 730,19	57 262,64	3 593,33	63 586,16	- 98 779,40	- 117 667,23	- 216 446,63
Kazimierzowska 1,1a, Mickiewicza 62	229 820,28	265 516,91	- 35 696,63	1 896,18	14 252,80	883,28	17 032,26	- 18 664,37	- 43 998,24	- 62 662,61
Kazimierzowska 5, Ogrodowa 1,3	375 453,84	441 466,20	- 66 012,36	1 338,90	23 641,89	1 465,17	26 445,96	- 39 566,40	- 41 490,89	- 81 057,29
Kazimierzowska 7, Ogrodowa 4	253 821,84	306 269,24	- 52 447,40	663,35	15 524,14	1 027,33	17 214,82	- 35 232,58	- 33 771,09	- 69 003,67
Ogrodowa 9,9a	422 422,56	502 981,99	- 80 559,43	1 605,12	28 417,09	1 761,14	31 783,35	- 48 776,08	- 26 684,65	- 75 460,73
Ogrodowa 11a-13b	495 483,00	575 787,61	- 80 304,61	1 307,09	32 547,92	2 049,77	35 904,78	- 44 399,83	- 55 895,90	- 100 295,73
Kazanowskiego 10,24,24a	391 498,06	451 741,56	- 60 243,50	842,16	25 858,68	1 602,56	28 303,40	- 31 940,10	- 80 389,72	- 112 329,82
Widowska 6	172 328,74	201 810,86	- 29 482,12	- 16,13	10 420,56	658,93	11 063,36	- 18 418,76	- 27 083,39	- 45 502,15
Ogrodowa 15,17, Widowska 10	367 359,12	441 539,27	- 74 180,15	334,21	23 472,32	1 471,14	25 277,67	- 48 902,48	- 84 439,13	- 133 341,61
Mick. 172-174c, Ogr. 87a-87e, Póln. 4-10	1 698 317,76	1 962 871,63	- 264 553,87	6 505,92	89 795,67	5 607,43	101 909,02	- 162 644,85	- 169 402,36	- 332 047,21
Mickiewicza 188,190, Ogrodowa 99-107	416 656,20	484 498,24	- 67 842,04	531,21	22 903,24	1 449,01	24 883,46	- 42 958,58	- 40 660,73	- 83 619,31
Ogrodowa 109-113	383 176,56	438 353,89	- 55 177,33	209,84	20 781,57	1 287,92	22 279,33	- 32 898,00	- 42 226,03	- 75 124,03
Mickiewicza 192, Ogrodowa 115	380 523,24	448 965,96	- 68 442,72	357,18	20 679,83	1 301,78	22 338,79	- 46 103,93	- 55 717,85	- 101 821,78
Mickiewicza 192 - garaże	5 677,56	5 395,74	281,82	9,73	563,30	34,89	607,92	889,74	2 901,83	3 791,57
Zespół garaży przy ul. Mickiewicza	13 648,32	14 439,81	- 791,49	37,21	1 473,17	91,31	1 601,69	810,20	1 603,27	2 413,47
<b>Razem GZM</b>	<b>12 874 700,42</b>	<b>15 040 618,70</b>	<b>- 2 165 918,28</b>	<b>71 038,04</b>	<b>814 909,90</b>	<b>51 013,39</b>	<b>936 961,33</b>	<b>- 1 228 956,95</b>	<b>- 1 691 323,29</b>	<b>- 2 920 280,24</b>
Mickiewicza 51,53 - lokale użytkowe	76 712,52	91 521,98	- 14 809,46	11 534,11	4 117,60	255,16	1 097,41	1 097,41	83 302,98	84 400,39
Mickiewicza 60 - lokale użytkowe	4 376,76	5 176,94	- 800,18	111,11	270,48	16,74	- 401,85	- 401,85	- 12,61	- 414,46
Mickiewicza 23/25	75 567,60	69 905,60	4 586,22	9 892,80	2 157,23	315,03	16 951,28	16 951,28	- 86 093,33	- 69 142,05
Mickiewicza 50/54	89 058,48	104 010,76	- 14 952,28	3 762,63	5 704,92	353,57	- 5 131,16	- 5 131,16	20 927,40	15 796,24
<b>Razem lokale użytkowe własnościowe</b>	<b>245 715,36</b>	<b>270 615,28</b>	<b>- 25 975,70</b>	<b>25 300,64</b>	<b>12 250,23</b>	<b>940,50</b>	<b>12 515,67</b>	<b>12 515,67</b>	<b>18 124,44</b>	<b>30 640,11</b>
<b>RAZEM</b>	<b>13 120 415,78</b>	<b>15 311 233,98</b>	<b>- 2 191 893,98</b>	<b>96 338,69</b>	<b>827 160,13</b>	<b>51 953,89</b>	<b>949 477,01</b>	<b>- 1 216 441,27</b>	<b>- 1 673 198,85</b>	<b>- 2 889 640,12</b>

## B. KOSZTY RODZAJOWE

Zamieszczone poniżej wykresy przedstawiają poziom kosztów zakupu energii cieplnej od zewnętrznych dostawców ciepła w latach 2001-2025. Po zakończeniu procesu termomodernizacji poziom kosztów zależy od zmiany poziomu cen u dostawcy ciepła oraz warunków pogodowych w ciągu okresu grzewczego. Istotny wpływ na zużycie ciepła ma również system indywidualnego rozliczania kosztów jego zakupu, stymulujący energooszczędne zachowania.

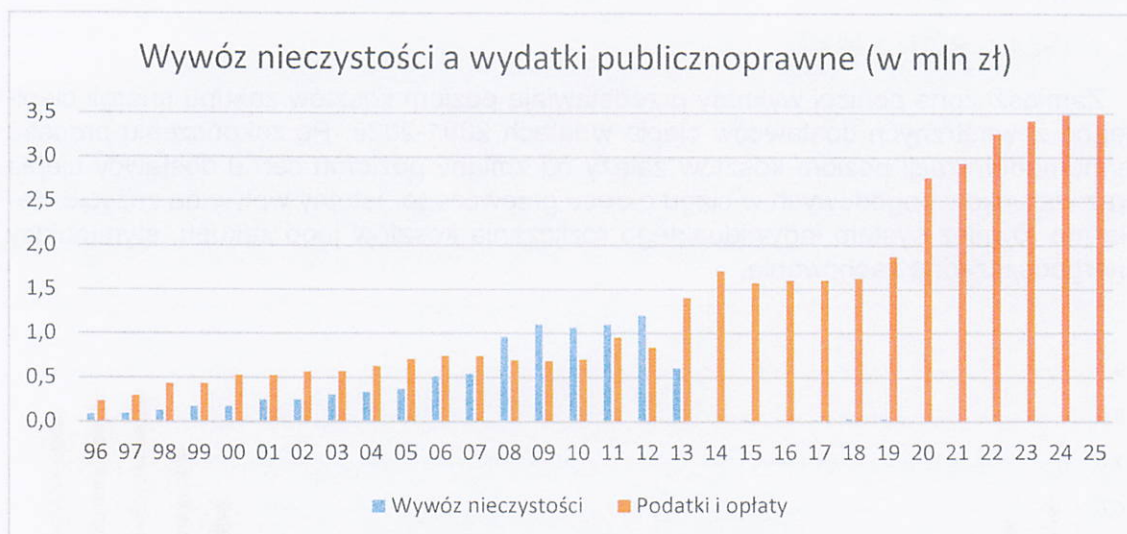


W przypadku centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2025 roku nastąpił spadek kosztów o 414 706,46, tj. o -4,80%.



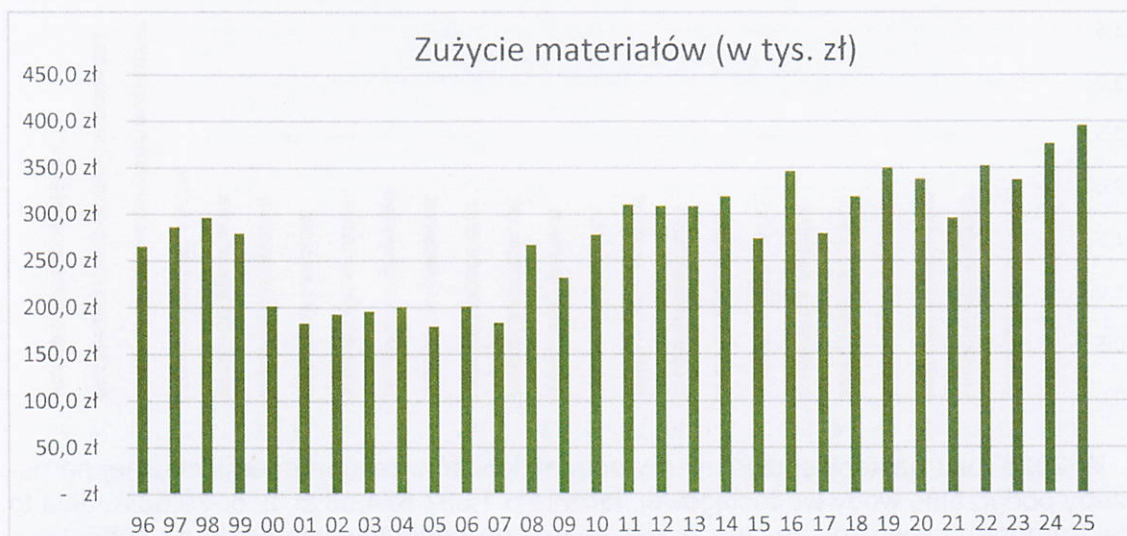
W 2025 roku nastąpił spektakularny spadek kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej, łącznie o 1 037 574,53 zł, tj. o -29,68%. Jest to efekt programu wymiany źródła energii do podgrzewania wody na hybrydowe układy opierające się o instalację fotowoltaiczną oraz pompy ciepła, bilansowane magazynami energii elektrycznej w stopniu pozwalającym na pokrycie kosztów zakupu energii wpływami z produkcji własnej energii elektrycznej.

W przypadku kosztów związanych z podatkami i opłatami oraz wywozem nieczystości należy mieć na uwadze, iż od 01 lipca 2013 r. obowiązuje opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która jest wnoszona do budżetu miasta. W istocie nie jest to opłata za usługę wywozu nieczystości, ale ma ona charakter daniny publicznej. Dlatego w księgach rachunkowych nastąpiła zmiana kwalifikacji kosztów z usługi wywozu nieczystości na opłatę o charakterze publiczno-prawnym. Od 2014 roku w wykresie są odzwierciedlone koszty dotyczące wywozu innych nieczystości niż komunalno-bytowe.

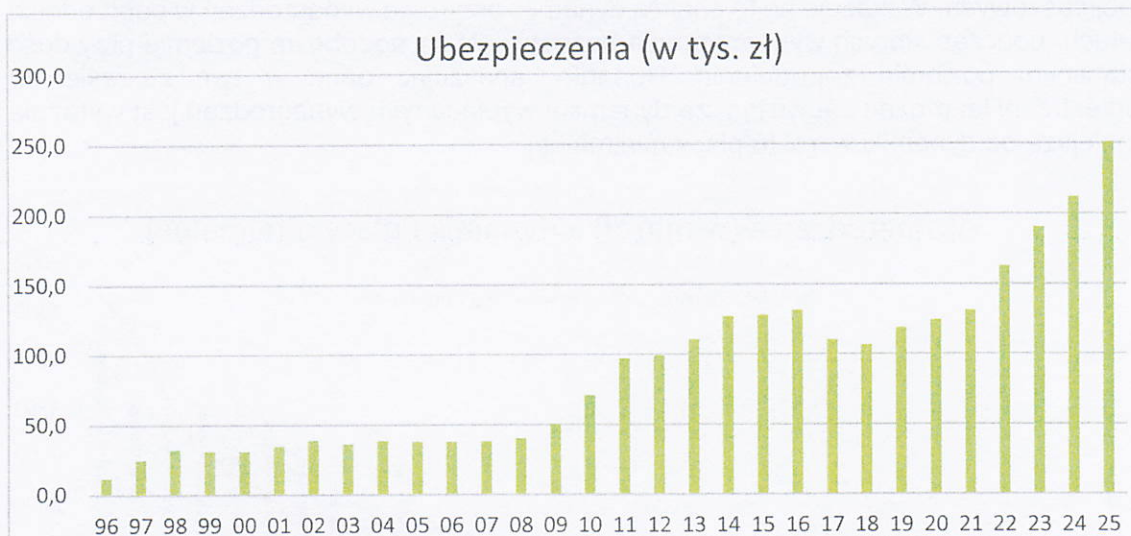


W 2025 roku opłata wnoszona do gminy miejskiej na pokrycie kosztów gospodarki odpadami wyniosła 2 220 617,00 zł i była niższa o 17 284,00 zł, tj. o -0,77%. Jest to najprawdopodobniej wynik spadku liczby zamieszkałych osób, gdyż wysokość opłaty w ub.r. nie podlegała zmianom w ciągu roku. Łączne obciążenia o charakterze publicznoprawnym wyniosły w 2025 roku 3 696 883,65 zł i były wyższe o 212 833,26 zł, tj. o 5,8%.

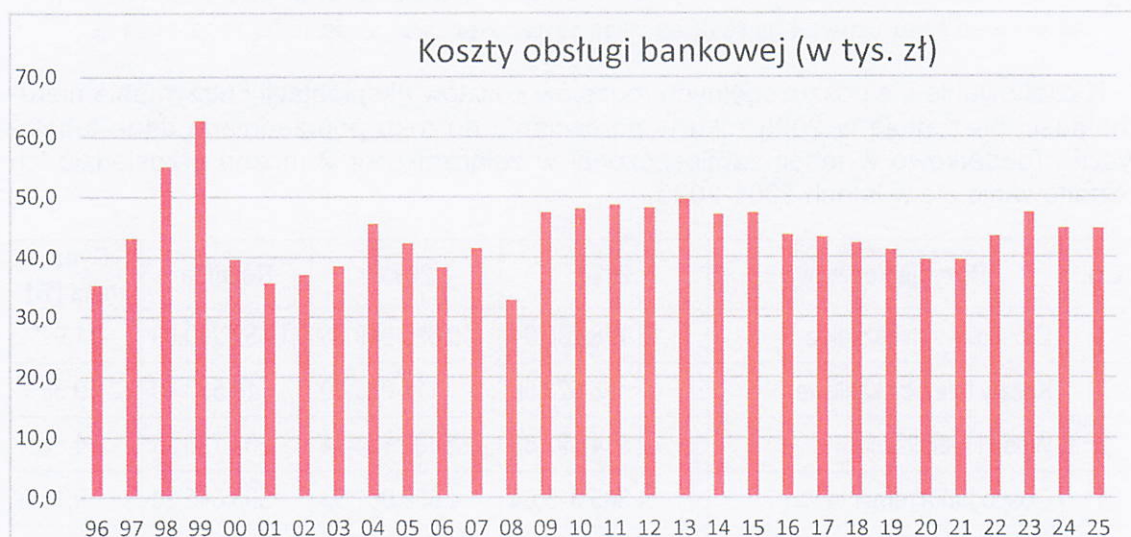
Poziom nakładów na materiały zmienia się w zależności od tego, jaki zakres planu gospodarczego, w szczególności planu remontów, jest realizowany własnymi siłami, a ile jest realizowane przy pomocy zewnętrznych usługodawców. W 2025 roku wartość materiałów wbudowanych w ramach realizacji funduszu remontowego siłami własnymi wyniosła 113 296,98 zł i była niższa o 29 802,44zł (-20,8%) niż w poprzednim roku. Wydatki na zakup pozostałych materiałów (np. paliw, materiałów eksploatacyjno-konserwacyjnych, materiałów biurowych, itd.) wyniosły 392 199,08 zł i były wyższe o 16 773,18 zł niż w ub.r. (4,47%). Widoczny jest wyraźny wpływ czynników cenowych na te koszty.



Wydatki na ubezpieczenia wyniosły w 2025 roku 251 144,43 zł i były wyższe niż rok wcześniej o 39 188,53 zł (18,5%). Ponieważ głównym przedmiotem ubezpieczenia są budynki wielolokalowe, składka wzrasta sukcesywnie wraz ze wzrostem wartości rynkowej lokali, tj. urealnieniem wartości przedmiotu ubezpieczenia do poziomu ogłaszanego przez Wojewodę Podlaskiego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych, określający przeciętne koszty budowy 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych – aktualnie w wysokości 6 758 zł. Ponadto w wartości przedmiotu ubezpieczenia uwzględniono nakłady poniesione na instalacje fotowoltaiczne oraz pompy ciepła.



Upowszechnianie się rozliczeń bezgotówkowych z pewnością relatywnie obniża koszty prowizji bankowych od wpłat za pośrednictwem kas placówek bankowych. Odnotowano spadek nominalnej wartości kosztów obsługi bankowej pomimo niewielkiego wzrostu wolumenu opłat eksploatacyjnych. W 2025 roku koszty te wyniosły 44 749,83 zł i były niższe o 5,98 zł (-0,01%) niż w 2024 roku.



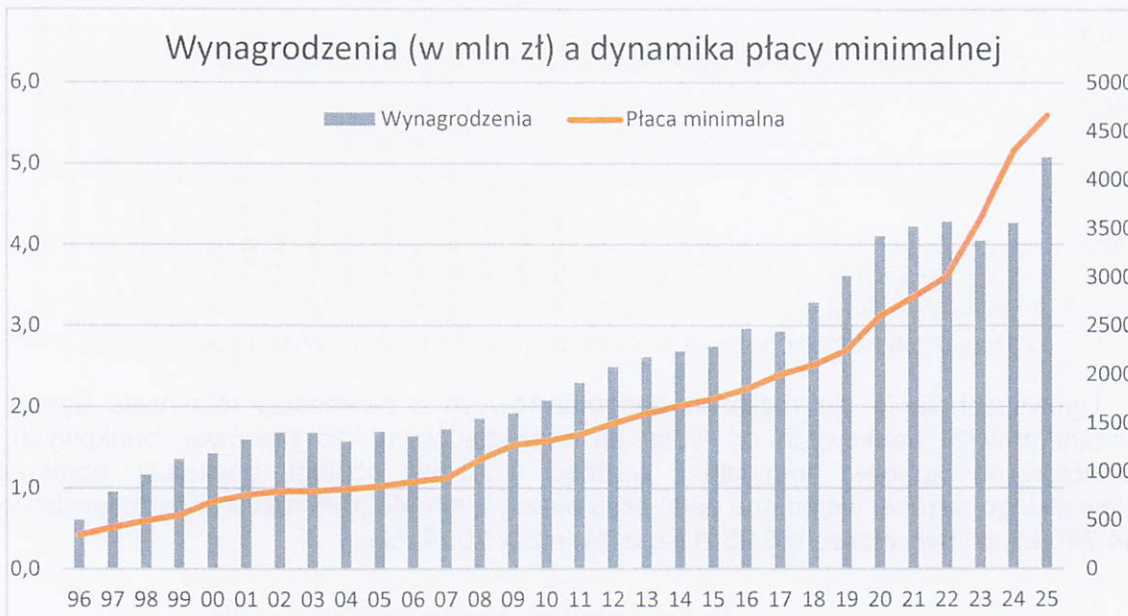
Średnie zatrudnienie kształtowało się w 2025 r. na poziomie 72,79 etatów (w 2024 r. było 71 etatów, w 2023 r. było 71 etatów, w 2022 r. 69 etatów, w 2021 r. 72 etaty, w 2020 r. 73 etaty, w 2019 r. 74 etaty, 2018 r. i 2017 r. 71,5 etatu, w 2016 r. 73 etaty, w 2015 r. 74 etaty, w 2014 r. 74 etatów, w 2013 r. 76 etatów, w 2012 r. 74 etaty, w 2011 r. 75 etatów, w 2010 r. 73 etaty, w 2009 r. 74 etaty, w 2008 r. 72,5 etatów, w 2007 r. 73,5 etaty, w 2006 r. 73 etaty, w 2005 r. 73 etaty, w 2004 r. 72 etaty).

Pozostałe koszty związane z świadczeniami pracowniczymi (zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty BHP, szkolenia, delegacje, itp.) wyniosły w 2025 roku 291 617,29 zł i były wyższe o 22 381,49 zł (+8,3%).

W sprawozdaniu finansowym wykazano wartości wynagrodzeń wraz z rezerwami na świadczenia pracownicze. Realnie wypłacone wynagrodzenia wyniosły w ubiegłym roku 5 082 112,92 zł i były wyższe o 811 548,96 zł (wzrost o 19,0%). Dla porównania wynagrodzenie minimalne wzrosło rok do roku o 8,5%. Głównym czynnikiem wzrostu był nie tyle wzrost wynagrodzeń w stopniu odpowiadającym wzrostowi płacy minimalnej, co jednorazowe świadczenia związane z wypłatą odpraw emerytalnych oraz nagród



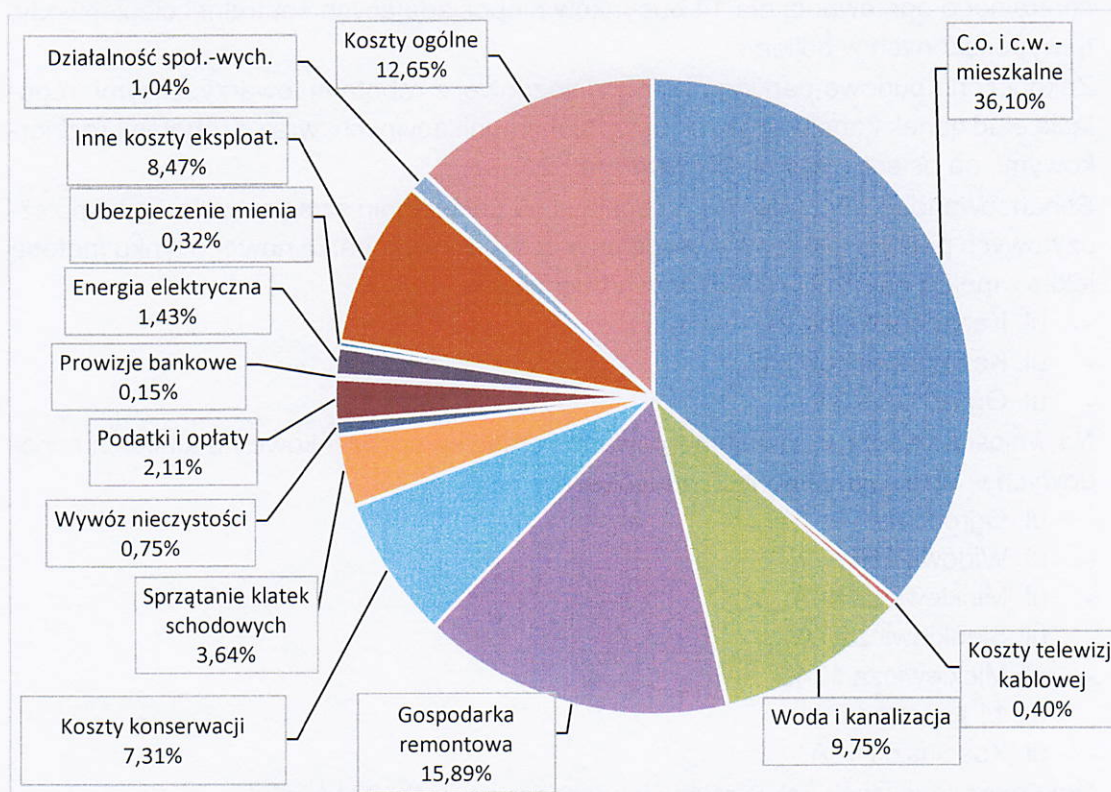
jubileuszowych. Wskazuje na to analiza dynamiki przyrostu wynagrodzeń w poprzednich latach, podczas których wynagrodzenia pozostawały na podobnym poziomie przy dość stabilnym poziomie zatrudnienia. Ponadto, analizując dane w tym zakresie na przestrzeni lat można zauważyć, że dynamika wypłacanych wynagrodzeń jest wyraźnie mniejsza od dynamiki wzrostu płacy minimalnej.



Kształtowanie się poszczególnych rodzajów kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentują w 2025 roku w porównaniu do roku poprzedniego dane tabelaryczne (dodatkowo w tabeli zamieszczonej w załączniku nr 2 można prześledzić ich kształtowanie się w latach 2001-2025).

L.p.	Pozycja kosztowa	2024	2025	Różnica	Dynamika [%]
1	C.o. i c.w. - mieszkalne	12 128 230,94	10 675 949,95	-1 452 280,99	-11,97%
2	Koszty telewizji kablowej	98 528,00	118 085,00	19 557,00	19,85%
3	Woda i kanalizacja	2 514 397,88	2 882 124,14	367 726,26	14,62%
4	Gospodarka remontowa	4 305 316,64	4 698 961,92	393 645,28	9,14%
5	Koszty konserwacji	1 861 163,67	2 162 391,61	301 227,94	16,18%
6	Sprzątanie klatek schodowych	525 574,29	1 075 110,34	549 536,05	104,56%
7	Wywóz nieczystości	2 237 901,00	2 220 617,00	-17 284,00	-0,77%
8	Podatki i opłaty	604 929,70	624 892,67	19 962,97	3,30%
9	Prowizje bankowe	45 277,32	45 340,87	63,55	0,14%
10	Energia elektryczna	137 579,83	422 623,83	285 044,00	207,18%
11	Ubezpieczenia mienia	94 790,86	94 539,15	-251,71	-0,27%
12	Inne koszty eksploatacyjne	2 583 148,35	2 504 418,77	-78 729,58	-3,05%
13	Działalność społeczno-wychowawcza	440 444,45	306 087,57	-134 356,88	-30,50%
14	Koszty ogólne	2 991 293,90	3 741 116,00	749 822,10	25,07%
	<b>Razem</b>	<b>30 568 576,83</b>	<b>31 572 258,82</b>	<b>1 003 681,99</b>	<b>3,28%</b>

Wykres przedstawia strukturę powyższych wydatków przedstawionych tabelarycznie:



### C. WYDATKI NA UTRZYMANIE ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim zrealizował plan remontów w następującym zakresie rzeczowym:

- Zamontowano w 39 budynkach hybrydowe układy do podgrzewania wody polegające na montażu pomp ciepła oraz instalacji fotowoltaicznej na dachach budynków:
  - Jagiellońska 3,3A,5,5A,7,7A,9,9A,9B
  - Orodowa 1,3,4,9,9A,11A,13,13A,13B,15,17
  - Widowska 6,10
  - Kazanowskiego 10,24,24A
  - Mickiewicza 51,53,60,62
  - Kazimierzowska 1,1A,2,2A,4,5,7,8,10,12.
- Zmodernizowano administracyjne instalacje elektryczne do bieżącej obsługi budynków w 39 budynkach.
- Wykonano remont kapitalny instalacji elektrycznej polegający na przebudowie przyłączy energetycznych, tablic głównych i zabezpieczeń w 58 budynkach na potrzeby instalacji hybrydowej do podgrzewania wody.
- Zainstalowano magazyny energii elektrycznej w 61 budynkach.
- Zbudowano administracyjne instalacje elektryczne do bieżącej obsługi administracyjnej w 13 budynkach:
  - Jagiellońska 9B
  - Kazimierzowska 1,1A,2,5,7,8,10,12
  - Orodowa 1,3,4
  - Mickiewicza 62.
- Wykonano sieć teleinformatyczną do automatycznej obsługi hybrydowych układów do podgrzewania wody.



- Wykonano dokumentację techniczną na układy hybrydowych węzłów cieplnych do centralnego ogrzewania dla 14 budynków nieposiadających centralnej ciepłej wody, tj. wyposażonych w bojler.
- Zakończono budowę parkingu i drogi dojazdowej z robotami towarzyszącymi, regulacją studzienek kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych, wraz z robotami rozbiórkowymi, na osiedlu przy ul. Mickiewicza 52A.
- Sfinansowano remont elewacji polegający na dociepleniu ścian szczytowych i półszczytowych poprzez ułożenie styropianu o gr. 5 cm i wykonanie nowego tynku metodą lekką - moką na niżej wymienionych budynkach:
  - ul. Kazanowskiego 24,
  - ul. Kazanowskiego 24A,
  - ul. Ogrodowa 13A.
- Na wniosek mieszkańców zamontowano krzeselka spoczynkowe na klatkach schodowych w niżej wymienionych budynkach:
  - ul. Ogrodowa 13
  - ul. Widowska 6
  - ul. Mickiewicza 48A
  - ul. Sienkiewicza 7A
  - ul. Mickiewicza 174B
  - ul. 11 Listopada 5
  - ul. Kościuszki 18A.
- Dokonano legalizacyjnej wymiany wodomierzy w ilości 3914 sztuk.
- Zamontowano urządzenia UV do dezynsekcji ciepłej wody w 40 budynkach.
- Ukończono naprawę 40 balkonów w bud. przy ul. Kazimierzowska 10.
- Przeprowadzono rekultywację terenów zielonych, polegającą na zagospodarowaniu terenu przy budynkach:
  - Mickiewicza 174C,48A
  - Północna 8,10,
  - Kazimierzowska 8,10
  - Poświętna 7,13,23
  - Żeromskiego 11A.
- Wyremontowano piwnice w budynkach:
  - Kościuszki 20
  - Mickiewicza 188,190
  - Ogrodowa 99,101
  - Żeromskiego 11A.
- Wykonano bieżące remonty i naprawy balkonów w 26 mieszkaniach.
- Przeprowadzono naprawę schodów w 14 budynkach.
- Remont daszków wiatrołapów w bud. przy ul. Mickiewicza 52A i 54A.
- Wymiana rur wodociągowych kl. 5 i 6 w budynku 3 Maja 5A.

W 2025 roku łączne wydatki na remonty i eksploatację zasobów lokalowych Spółdzielni wyniosły 44 159 933,56 zł i były wyższe o 25 688 902,05 zł tj. o 139,08% w porównaniu do poprzedniego roku. Było to możliwe dzięki realizacji programu zmiany źródeł energii cieplnej opartych na węglu na OZE, m.in. pozyskano dotację z programu „Grant OZE” w kwocie 7 796 160,81 zł. Ponadto w grudniu ub. r. Spółdzielnia złożyła wniosek o wypłatę grantu na kwotę 2 650 845,43 zł, co nastąpiło w miesiącu styczniu 2026 roku.

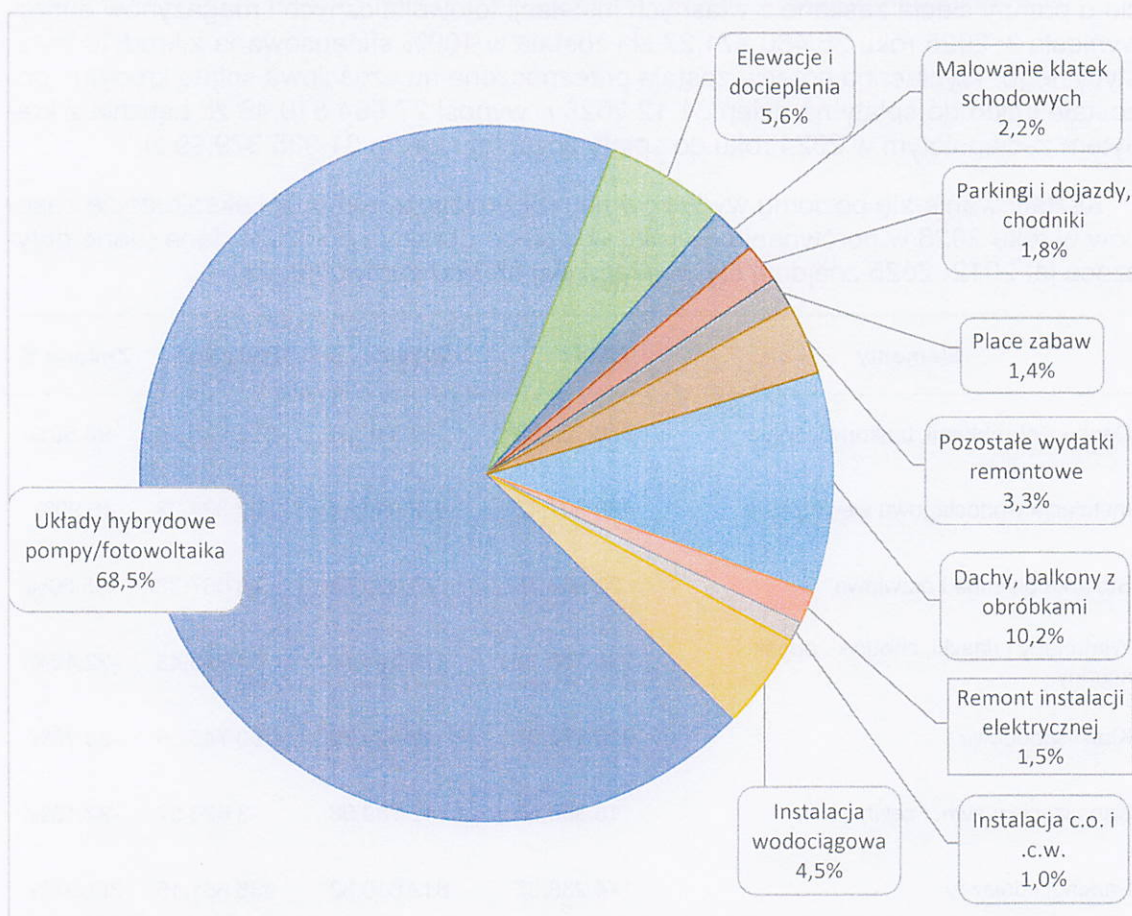
Całość wydatków na budowę hybrydowych układów do podgrzewania wody w oparciu o pompy ciepła zasilane z własnych instalacji fotowoltaicznych i magazynów energii wyniosła w 2025 roku 35 460 971,27 zł i została w 100% sfinansowana z kredytu inwestycyjnego. Wyplacona dotacja została przeznaczona na częściową spłatę kredytu - pozostałe saldo do spłaty na dzień 31.12.2025 r. wynosi 27 664 810,46 zł. Łącznie z kredytem zaciągniętym w 2024 roku do spłaty pozostaje kwota 31 935 379,99 zł.

Kształtowanie się poziomu wydatków na modernizację, remonty i eksploatację zasobów w roku 2025 w porównaniu do roku ubiegłego obrazują poniższe dane (dane dotyczące lat 2012- 2025 znajdują się w załączniku nr 3 do sprawozdania).

Elementy	2024 r.	2025 r.	Różnica	Zmiana %
Dachy z obróbkami, balkony i loggie	986 563,39	64 118,25	-922 445,14	-93,50%
Instalacja wodociągowa wewnętrzna	430 607,12	632 941,14	202 334,02	46,99%
Stolarka okienna i drzwiowa	32 903,35	70 970,68	38 067,33	115,69%
Wiatrołapy i daszki, chodniki, opaski i schody	231 108,11	179 294,68	-51 813,43	-22,42%
Klatki schodowe	210 172,85	19 429,29	-190 743,56	-90,76%
Kanalizacja wewn. i zewn.	16 386,55	12 759,98	-3 626,57	-22,13%
Parkingi i dojazdy	174 238,67	812 619,82	638 381,15	366,38%
Remont instalacji elektrycznej	145 748,08	101 407,22	44 340,86	-30,42%
Place zabaw i mała architektura	138 881,15	106 859,59	-32 021,56	-23,06%
Układy hybrydowe pompy/fotowoltaika	6 602 667,94	9 891 806,27	3 289 138,33	49,82%
Instalacja c.o. i c.w.	93 054,52	39 496,04	-53 558,48	-57,56%
Elewacje	541 764,89	389 830,86	151 934,03	-28,04%
Pozostałe wydatki remontowe	36 717,74	242 979,25	206 261,51	561,75%
<b>Razem wydatki z funduszu remontowego</b>	<b>9 640 814,36</b>	<b>12 564 513,07</b>	<b>2 923 698,71</b>	<b>30,33%</b>
Remonty bezpośrednie budynków użytkowych	4 439,91	17 465,84	13 025,93	293,38%
<b>RAZEM wydatki remontowe</b>	<b>9 645 254,27</b>	<b>12 581 978,91</b>	<b>2 936 724,64</b>	<b>30,45%</b>
<b>Wydatki remontowe sfinansowane zaciągniętym w danym roku kredytem</b>	<b>5 147 870,14</b>	<b>27 664 810,46</b>	<b>22 516 940,32</b>	<b>437,40%</b>
<b>Wydatki na konserwację</b>	<b>3 677 907,10</b>	<b>3 913 144,19</b>	<b>235 237,09</b>	<b>6,40%</b>
<b>Razem wydatki na remonty i konserwację</b>	<b>18 471 031,51</b>	<b>44 159 933,56</b>	<b>25 688 902,05</b>	<b>139,08%</b>



Strukturę wydatków rzeczowych funduszu remontowego przedstawia wykres.



Poniższa tabela przedstawia przepływy środków finansowych oraz stany konta funduszu remontowego w latach 2024- 2025. Dane lat poprzedzających (od 1996 roku) zostały zawarte w załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

Rok	Stan początkowy	Zwiększenia	Wydatki	Saldo roku	Stan końcowy	% przychodu
2024 r.	338 766,29	9 477 061,52	9 640 814,36	-163 752,84	175 013,45	1,85%
2025 r.	175 013,45	13 215 080,43	12 564 513,07	650 567,36	825 580,81	6,25%

Zgodnie z przepisami Spółdzielnia jest obowiązana prowadzić ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach. Taka ewidencja jest prowadzona od dnia 01 stycznia 2009 r., tj. od chwili wyodrębnienia nieruchomości jako jednostek ewidencyjnych. Ewidencja funduszu remontowego narastająco w poszczególnych nieruchomościach w latach 2009- 2025 prezentuje poniższa tabela:

Wykaz nieruchomości	PRZYCHODY	KOSZTY	SALDO
11 Listopada 5-7c	4 030 862,69	2 895 470,60	1 135 392,09
Kościuszki 24,26, 11 Listopada 9	1 915 682,94	1 348 163,12	567 519,82
Żeromskiego 11-13, Kościuszki 18-20	5 464 361,87	4 759 077,39	705 284,48
Żeromskiego 22, Piłsudskiego 26	1 909 428,46	1 648 198,42	261 230,04
3 Maja 8	381 024,64	602 365,82	-221 341,18
3 Maja 5a	1 193 232,88	655 880,45	537 352,43
3 Maja 21	336 893,89	223 418,19	113 475,70

Wykaz nieruchomości	PRZYCHODY	KOSZTY	SALDO
Poświętna 7	756 692,38	653 430,11	103 262,27
Poświętna 9-35	5 895 618,38	7 701 337,49	-1 805 719,11
Sienkiewicza 3a-11a, Mickiewicza 35	3 684 418,25	3 151 506,70	532 911,55
Mickiewicza 51,53	1 826 406,15	2 238 637,24	-412 231,09
Mickiewicza 52a,54a	1 368 854,80	1 830 472,95	-461 618,15
Mickiewicza 48a	671 893,16	591 919,06	79 974,10
Kazimierzowska 2,2a, Mickiewicza 60	2 570 464,16	3 075 633,26	-505 169,10
Kazimierzowska 4,8	2 866 646,52	2 079 584,67	787 061,85
Kazimierzowska 10,12, Jagiellońska 9b	2 795 789,75	3 016 310,98	-220 521,23
Jagiellońska 3-9	4 799 788,72	4 541 407,65	258 381,07
Kazimierzowska 1,1a, Mickiewicza 62	3 757 773,67	3 945 764,13	-187 990,46
Kazimierzowska 5, Ogrodowa 1,3	2 854 069,56	2 366 944,92	487 124,64
Kazimierzowska 7, Ogrodowa 4	1 979 260,60	1 560 140,44	419 120,16
Ogrodowa 9,9a	3 486 607,81	3 211 709,13	274 898,68
Ogrodowa 11a-13b	3 088 700,93	2 410 176,72	678 524,21
Kazanowskiego 10,24,24a	2 226 699,86	2 225 578,32	1 121,54
Widowska 6	1 169 699,55	1 144 561,35	25 138,20
Ogrodowa 15,17, Widowska 10	2 051 559,56	1 593 221,46	458 338,10
Mick. 172-174c, Ogr.87a-87E, Póln.4-10	13 512 682,34	14 214 607,82	-701 925,48
Mickiewicza 188,190, Ogrodowa 99-107	2 188 648,18	3 105 226,62	-916 578,44
Ogrodowa 109-113	1 947 740,37	2 615 832,83	-668 092,46
Mickiewicza 192, Ogrodowa 115, garaże	1 917 337,55	2 416 938,04	-499 600,49
Garaże Mickiewicza	257,04	0,00	257,04
<b>Razem Spółdzielnia</b>	<b>82 649 096,66</b>	<b>81 823 515,88</b>	<b>825 580,78</b>

## Zarządzanie zasobami finansowymi

Na koniec 2025 roku stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i w kasie wynosił 2 858 391,61 zł. W porównaniu do roku poprzedniego stan środków finansowych





zmniejszył się o 2 849 662,03 zł. Głównym powodem tego było uiszczenie w końcu grudnia 2025 roku ze środków własnych zapłaty blisko 3,1 mln zł dla wykonawców z tytułu prowadzonej wymiany źródeł ciepła, które to środki zostały zrefundowane w 2026 roku z uzyskanego na ten cel kredytu. Nie uwzględniając tych płatności, które nie dotyczyły bieżących wydatków eksploatacyjnych, stan środków pieniężnych na koniec 2025 roku wykazywałby w stosunku do roku poprzedniego lekki wzrost.

Utrzymywanie poziomu środków pieniężnych na relatywnie wysokim poziomie jest możliwe także dzięki systematycznej i wymagającej polityce egzekwowania należności. Działania windykacyjne są prowadzone przez Spółdzielnię w zorganizowany sposób. Comiesięcznym monitoringiem objęci są wszyscy użytkownicy lokali. Każdy użytkownik lokalu mieszkalnego otrzymuje regularnie co miesiąc informację o stanie swoich rozrachunków: aktualne saldo należności oraz wykaz naliczeń i wpłat obejmujący okres poprzedniego miesiąca. W przypadku powstawania dłuższych zaległości podejmowany jest kontakt z daną osobą w celu ustalenia przyczyny zalegania. Osoby, które udostępniły Spółdzielni numery telefonów lub adresy e-mail, są tą drogą proszone o uregulowanie zaległości. Ta forma windykacji, oparta na osobistym kontakcie, jest najbardziej skuteczna oraz najmniej pracochłonna. Spełnia ona również funkcję prewencyjną, gdyż zapobiega kumulowaniu się zaległości w kolejnych okresach.

Szczegółową analizę struktury zaległości umożliwia poniższa tabela:

Ilość m-cy zwłoki	Rok	Lokale mieszkalne		Dział. gospodarcza		Razem	
		osób	kwota	osób	kwota	osób	kwota
mniej niż 1	2025 r.	74	128 573,58 zł	11	10 018,35 zł	85	138 591,93 zł
	2024 r.	110	29 823,22 zł	16	23 782,04 zł	126	53 605,26 zł
	Zmiana (zł)	-36	98 750,36 zł	-5	- 13 763,69 zł	-41	84 986,67 zł
	25/24 (%)	-32,73%	331,12%	-31,25%	-57,87%	-32,54%	158,54%
od 1 do 3	2025 r.	55	33 407,58 zł	9	23 154,52 zł	64	56 562,10 zł
	2024 r.	54	58 073,35 zł	8	13 242,52 zł	62	71 315,87 zł
	Zmiana (zł)	1	- 24 665,77 zł	1	9 912,00 zł	2	-14 753,77 zł
	25/24 (%)	1,85%	-42,47%	12,50%	74,85%	3,23%	-20,69%
od 3 do 6	2025 r.	8	13 571,16 zł	1	12 364,50 zł	9	25 935,66 zł
	2024 r.	10	31 510,66 zł	0	0,00 zł	10	31 510,66 zł
	Zmiana (zł)	-2	- 17 939,50 zł	1	12 364,50 zł	-1	- 5 575,00 zł
	25/24 (%)	-20,00%	-56,93%	---	---	-10,00%	-17,69%
od 6 do 12	2025 r.	5	11 279,38 zł	1	610,00 zł	6	11 889,38 zł
	2024 r.	8	52 635,22 zł	0	0,00 zł	8	52 635,22 zł
	Zmiana (zł)	-3	- 41 355,84 zł	1	610,00 zł	-2	-40 745,84 zł
	25/24 (%)	-37,50%	-78,57%	---	---	-25,00%	-77,41%
powyżej 12	2025 r.	4	38 926,13 zł	1	0,39 zł	5	38 926,52 zł
	2024 r.	9	116 602,78 zł	0	0,00 zł	9	116 602,78 zł
	Zmiana (zł)	-5	- 77 676,65 zł	1	0,39 zł	-4	-77 676,26 zł
	25/24 (%)	-55,56%	-66,62%	---	---	-44,44%	-66,62%
RAZEM	2025 r.	146	225 757,83 zł	23	46 147,76 zł	169	271 905,59 zł
	2024 r.	191	288 645,23 zł	24	37 024,56 zł	215	325 669,79 zł
	Zmiana (zł)	-45	- 62 887,40 zł	-1	9 123,20 zł	-46	-53 764,20 zł
	25/24 (%)	-23,56%	-21,79%	-4,17%	24,64%	-21,40%	-16,51%

Intensywne stosowanie tzw. „miękkich” działań windykacyjnych w przedziale do 3-krotności wymiaru miesięcznych opłat spowodowało spadek o 35 ilości mieszkań posiadających zadłużenie w tym przedziale. Pomimo to wartość zaległości dla 129 lokali mieszkalnych wzrosła o 74 084,59 zł, tj. o 84,3%. Głównym czynnikiem był wzrost aż

o 98 750,36 zł zaległości poniżej jednego wymiaru opłat wskutek rozliczenia w końcu 2025 roku kosztów zakupu ciepła – termin płatności dopłat upływał 15 stycznia 2026 roku. W tym przedziale zadłużeń nastąpił spadek kwoty zaległości w grupie osób prowadzących działalność gospodarczą o 10,4%.

Wszystkie osoby pozostające w zwłoce z płatnościami ponad 3 miesiące są objęte rutynowymi i sformalizowanymi działaniami windykacyjnymi obejmującymi wezwanie do zapłaty oraz do mediacji ugodowego załatwienia sprawy. W przypadku braku kontaktu z osobami zadłużonymi, braku porozumienia co do formy spłaty, np. ratalnej, bądź niewywiązywania się z zawartej ugody, działania windykacyjne są rozszerzane o wszczęcie postępowań sądowych oraz komorniczych.

Na koniec 2025 roku bardzo dobrze przedstawia się sytuacja w grupie osób objętych bardziej sformalizowaną windykacją – w przedziale średnioterminowych zaległości, tj. od 3 do 12 miesięcy pozostawiania w zwłoce. Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych spadła z 18 na 13, natomiast wartość ich zadłużenia zamknęła się kwotą 24 850,54 zł, co oznacza spadek o 59 295,34 zł (o 70,5%). Na taki spadek największy wpływ miała spora ilość mieszkań, w których nastąpiło uregulowanie stanu prawnego, tj. w sytuacji gdy nastąpiła śmierć właścicieli praw do lokali został już ustalony krąg spadkobierców. W takiej sytuacji działania windykacyjne Spółdzielni musi poprzedzić wszczęciem postępowań o dział spadku, co wydłuża okres egzekucji należności, a w międzyczasie co miesiąc wartość zadłużenia się powiększa. Należy podkreślić, iż w przedziale zaległości od 3 do 12 miesięcy w grupie lokali użytkowych pojawiły się dwa podmioty z zaległością w kwocie 12 974,50 zł; w poprzednim roku nie odnotowano ani jednego lokalu.

W 2025 roku nastąpił spadek wartości zaległości przekraczających 12-krotność wymiaru miesięcznych opłat - łączna zaległość spadła o 77 676,65 zł (o 66,6%), tj. łącznie do kwoty 38 926,13 zł. W tym przedziale zaległości pozostało 4 dłużników (spadek o 5 osób).

W tej grupie osób skuteczność windykacji długotrwałych i o stosunkowo dużej wartości zaległości w większej mierze zależy od efektywności działań aparatu sądowego i komorniczego niż działań służb windykacyjnych Spółdzielni. W każdym z tych czterech przypadków istnieją obiektywne przesłanki, które uniemożliwiają szybkie zakończenie procesu windykacji. Wobec wszystkich osób są wszczęte komornicze postępowania egzekucyjne, w tym egzekucji z nieruchomości w formie licytacji lokalu.

Podsumowując powyższą analizę, rok 2025 przyniósł na lokalach mieszkalnych obniżenie zaległości w opłatach eksploatacyjnych powyżej jednego miesiąca aż o 161 637,76 zł (o 62,5%).

Zarząd Spółdzielni nadal kontynuuje efektywną, z punktu widzenia skuteczności działań windykacyjnych, współpracę z firmą INFOMONITOR SA Biuro Informacji Gospodarczej, prowadzącą Centralną Ewidencję Dłużników.

Informacje statystyczne w zakresie windykacji prezentują dynamikę zmian ilości osób i wartości ich zadłużenia. Uzupełnieniem tych informacji jest sprawozdanie z podejmowanych działań.

W ramach działań windykacyjnych Zarząd skierował do użytkowników lokali mieszkalnych łącznie 204 pisemnych wezwań do zapłaty, w tym 52 wezwań przedsądowych. Z osobami, które nie były w stanie dokonać całkowitej jednorazowej spłaty zadłużenia oraz wyrażały wolę dobrowolnej spłaty, Spółdzielnia zawierała porozumienia ratalne – było ich w 2025 roku łącznie 22.

Wobec 14 użytkowników lokali mieszkalnych, którzy nie odpowiedzieli na wezwanie do zapłaty, tzn. nie dokonali spłaty oraz nie podjęli próby polubownej spłaty w ratach lub odroczenia terminu spłaty, Spółdzielnia skierowała pozwy o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym na łączną kwotę 91 105,27 zł. Trzech użytkowników lokali, którzy otrzymali sądowy nakaz zapłaty na dzień 31.12.2025 r. dokonało już całkowitej spłaty zaległości na kwotę łączną 14.537,99 zł. Pozostałych 11 użytkowników na dzień 31.12.2025 r. dokonało spłaty łącznej na kwotę 9.461,19 zł, do wyegzekwowania



pozostała wciąż kwota 67.106,09 zł. Na uwagę zasługuje fakt, że w tym czasie dodatkowo wyegzekwowano kwotę 38.600,27 zł z kwoty 54 332,50 zł, tj. 71,04 % zadłużenia, wynikającego z nakazów zapłaty w okresie 01.01.- 31.12.2024 r.

Wobec 9 użytkowników lokali wszczęto 10 postępowań egzekucyjnych – łączna kwota dochodzonych zaległości wyniosła 51 363,20 zł. W toku 2 postępowań na dzień 31.12.2025 r. nastąpiło już wyegzekwowanie całej dochodzonej należności w kwocie 9.630,66 zł. Do wyegzekwowania w toku postępowań na 31.12.2025 r. pozostaje wciąż kwota 31.816,24 zł.

W 2025 roku zakończono 8 postępowań egzekucyjnych, wszczętych przed 2025 r., w rezultacie wyegzekwowano łącznie 41.136,90 zł.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim w 2025 roku w przypadku 1 użytkownika lokalu mieszkalnego podjął decyzję o rozszerzeniu toczącego się postępowania egzekucyjnego do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz w przypadku drugiego lokalu – prawa odrębnej własności przyłączono się do egzekucji z nieruchomości, wszczętej na wniosek innego Wierzyciela.

W 2025 roku jeden z lokali, stanowiący prawo odrębnej własności został sprzedany w drodze licytacji komorniczej. W styczniu 2025 r. odbył się również nieograniczony przetarg ustny na ustanowienie odrębnej własności lokalu, który zakończył się sprzedażą lokalu za 176.000,00 zł.

Poniższa tabela prezentuje poziom zadłużenia w opłatach eksploatacyjnych dotyczących lokali mieszkalnych według nieruchomości w każdym z kwartałów 2025 roku w porównaniu do stanu z końca poprzedniego kwartału. Szczegółowa analiza zadłużenia na nieruchomościach na przestrzeni lat umożliwi tabela zamieszczona jako załącznik nr 4 do niniejszego sprawozdania.

Nieruchomość	XII.2024r.	III.2025r.	VI.2025r.	IX.2025r.	XII.2025r.	XII.25-XII.24
11 Listopada 5-7c	58 360,73	24 544,86	27 832,63	26 550,41	25 791,87	-32 568,86
Kościuszki 24,26, 11 Listopada 9	9 615,58	4 374,67	9 886,91	9 689,38	5 076,85	-4538,73
Żeromskiego 11-13, Kościuszki 18-20	10 556,20	17 994,20	17 418,87	17 603,98	11 628,50	1 072,30
Żeromskiego 22, Piłsudskiego 26	25 164,28	18 779,57	15 489,81	3 474,70	3 173,72	-21 990,56
3 Maja 8	143,55	387,29	2 597,49	2 302,49	0	-143,55
3 Maja 5a	261,37	1 587,17	3 128,61	1 874,74	1325,02	1 063,65
3 Maja 21	566,64	412,81	1008,21	1053,49	0	-566,64
Poświętna 7	1 970,90	4 163,53	4 128,49	1 692,29	1 035,61	-935,29
Poświętna 9-35	27 141,20	29 321,98	44 588,51	38 379,52	32 909,90	5 768,70
Sienkiewicza 3A-11A, Mickiewicza 35	9 389,03	14 849,77	18 230,96	22 964,91	19 024,45	9 635,42
Mickiewicza 51,53	31 185,45	28 642,64	25 008,41	26 501,45	21 529,88	-9 655,57
Mickiewicza 52a,54a	2 963,62	3 051,08	7 771,07	8 618,45	4 859,88	1 896,26
Mickiewicza 48a	780,45	3 619,68	1228,69	884,69	911,1	130,65
Kazimierzowska 2,2a, Mickiewicza 60	61,04	2834,29	1 199,61	3 734,93	0	-61,04
Kazimierzowska 4,8	14 090,98	22 111,46	26 706,32	22 710,76	13 851,72	-239,26
Kazimierzowska 10,12,Jagiellońska 9b	357,93	3 455,18	5 400,76	3 597,03	202,56	-155,37
Jagiellońska 3-9	28 202,05	35 348,23	34 834,21	15 999,59	5 194,59	-23 007,46
Kazimierzowska 1,1a, Mickiewicza 62	476,36	674,05	880,71	4 336,03	0	-476,36

Nieruchomość	XII.2024r.	III.2025r.	VI.2025r.	IX.2025r.	XII.2025r.	XII.25-XII.24
Kazimierzowska 5, Ogrodowa 1,3	1 515,41	2 064,38	4 746,05	2 574,41	128,97	-1 386,44
Kazimierzowska 7, Ogrodowa 4	622,88	2 523,77	3 246,60	1 744,46	150	-472,88
Ogrodowa 9,9a	8 074,50	12 649,72	21 223,55	24 212,03	18 273,67	10 199,17
Ogrodowa 11a-13b	8 747,14	15 199,73	18 536,89	14 739,77	13 084,28	4 337,14
Kazanowskiego 10,24,24a	3 087,77	5 248,89	5 884,33	6 973,35	3 008,83	-78,94
Widowska 6	2 445,75	2 577,67	3 101,07	2 471,43	346,50	-2 099,25
Ogrodowa 15,17, Widowska 10	2 057,89	5 842,77	3 033,51	7 551,89	2 317,54	259,65
Mick. 172-174c, Ogr. 87a-87e, Póln. 4-10	7 526,53	20 260,88	22 406,84	21 144,02	4 522,08	-3 004,45
Mickiewicza 188,190, Ogrodowa 99-107	17 827,72	24 533,50	26 372,67	28 161,93	24 812,53	6 984,81
Ogrodowa 109-113	6 462,04	9 156,81	8 146,56	6 932,99	908,85	-5 553,19
Mickiewicza 192, Ogrodowa 115, garaże	8 990,24	12 758,22	13 402,61	13 822,42	11 688,93	2 698,69
<b>Razem</b>	<b>288 645,23</b>	<b>328 968,80</b>	<b>377 440,95</b>	<b>342 297,54</b>	<b>225 757,83</b>	<b>-62 887,40</b>

W ramach działań windykacyjnych Zarząd skierował do użytkowników lokali użytkowych łącznie 39 pisemnych wezwań do zapłaty, w tym 10 wezwań przedsądowych. Sytuacja dłużników pogarsza się – zadłużenie powyżej jednego miesiąca posiada 12-u najemców (wzrost o 4), zaś ich zaległość wzrosła o 22 886,89 zł (o 172,8%), co świadczy o pogorszeniu warunków prowadzenia działalności gospodarczej przez najemców.

## Podsumowanie

Zgodnie z art. 49 ustawy o rachunkowości stwierdza się:

- 1) po zakończeniu roku obrotowego 2025 do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego za ten rok nie odnotowano zdarzeń istotnych wpływających na działalność jednostki;
- 2) Spółdzielnia nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju;
- 3) Spółdzielnia nie posiada udziałów własnych w innych jednostkach oraz wyodrębnionych oddziałów (zakładów);
- 4) Spółdzielnia zakończyła 2025 rok wynikami finansowymi gwarantującymi stabilność finansową, wysoką wypłacalność, niezakłóconą kontynuację działalności oraz możliwość kreowania dalszych planów na przyszłość w zakresie inwestowania w utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym;
- 5) Spółdzielnia nie stosowała żadnych instrumentów finansowych w zakresie ryzyka: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności - w ocenie Zarządu prowadzona przez Spółdzielnię działalność oraz poziom wolnych środków finansowych sprawia, iż nie jest ona narażona na takiego rodzaju ryzyka. Poziom ustalanych opłat eksploatacyjnych jest stale monitorowany przez Zarząd i raportowany Radzie Nadzorczej w formie kwartalnych sprawozdań, opłaty eksploatacyjne są ustalane na podstawie corocznie uchwalanych planów finansowo-gospodarczych, a w razie zaistnienia potrzeby są dokonywane korekty tych planów oraz stawek opłat eksploatacyjnych;
- 6) W 2025 roku Zarząd, mając na uwadze konieczność przebudowy struktury zaopatrzenia w energię zmierzającej w kierunku tzw. „zielonej transformacji”, zakończył przygotowanie rozwiązań wykorzystujących odnawialne źródła energii do podgrzewania wody pod kątem całkowitej rezygnacji z usług lokalnego dostawcy energii w tym zakresie we wszystkich budynkach. Dodatkowo Zarząd wyposażył układy hy-



brydowe do podgrzewania wody w magazyny energii elektrycznej, które dają gwarancję zbilansowania energii produkowanej i zużywanej w ujęciu finansowym, dzięki którym powstaje efekt „zerokosztowej” energii dla mieszkańców. Ponadto Zarząd przygotował podobne rozwiązania dla 14 budynków w zakresie zmiany źródła ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania. Podjęte działania optymalizacyjne i usprawniające wykazały w sposób empiryczny, że jest to osiągalne.

W najbliższym czasie Zarząd w swej działalności będzie się skupiał na kontynuowaniu realizacji dotychczasowej strategii polegającej na poszukiwaniu źródeł finansowania inwestycji w odnawialne źródła energii (OZE) w celu obniżenia kosztów zakupu energii elektrycznej i ciepłej.

Potrzeby związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są znacznie większe niż bieżące możliwości finansowe, dlatego Zarząd we współpracy z Radą Nadzorczą będzie dążył do wyznaczania priorytetów do osiągnięcia celu działania Spółdzielni, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz poprawa warunków zamieszkiwania w zasobach spółdzielczych. Zarząd i Rada Nadzorcza wnikliwie analizują wnioski członków i zgłaszane przez nich potrzeby, zaś wyniki tych analiz są podstawą budowy kolejnych rocznych planów remontowych.

Bielsk Podlaski, 2026-03-31

**ZARZĄD**

Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielsku Podlaskim

Wiceprezes Zarządu      Wiceprezes Zarządu      Prezes Zarządu

Cezary Szerzenowicz      Elżbieta Bober      Jan Kondratuk

Odpisy i wydatki remontowe oraz salda funduszu remontowego na przestrzeni lat 1996- 2025 (w zł)

Rok	Stan początkowy	Zwiększenia	Wydatki	Saldo roku	Stan końcowy	% przychodu
1996 r.	1 203 648,89	699 007,90	1 477 232,53	-778 224,63	425 424,26	60,86%
1997 r.	425 424,26	1 134 881,73	1 639 749,58	-504 867,85	-79 443,59	-7,00%
1998 r.	-79 443,59	1 221 900,57	1 142 380,76	79 519,81	76,22	0,01%
1999 r.	76,22	1 788 077,61	1 788 067,15	10,46	86,68	0,00%
2000 r.	86,68	1 666 577,13	1 418 390,80	248 186,33	248 273,01	14,90%
2001 r.	248 273,01	1 643 291,46	1 494 290,01	149 001,45	397 274,46	24,18%
2002 r.	397 274,46	1 689 541,59	2 008 930,70	-319 389,11	77 885,35	4,61%
2003 r.	77 885,35	2 084 527,37	1 685 063,07	399 464,30	477 349,65	22,90%
2004 r.	477 349,65	2 771 881,51	3 219 924,15	-448 042,64	29 307,01	1,06%
2005 r.	29 307,01	3 398 677,70	3 427 964,91	-29 287,21	19,80	0,00%
2006 r.	19,8	2 762 004,95	2 756 969,16	5 035,79	5 055,59	0,18%
2007 r.	5 055,59	2 287 832,96	2 288 727,08	-894,12	4 161,47	0,18%
2008 r.	4 161,47	2 724 079,74	2 725 025,26	-945,52	3 215,95	0,12%
2009 r.	3 215,95	3 330 587,24	3 333 363,38	-2 776,14	439,81	0,01%
2010 r.	439,81	3 185 476,69	3 185 159,21	317,48	757,29	0,02%
2011 r.	757,29	3 263 584,81	3 263 197,91	386,90	1 144,19	0,04%
2012 r.	1 144,19	4 072 757,30	4 073 189,38	-432,08	712,11	0,02%
2013 r.	712,11	3 571 485,50	3 572 088,47	-602,97	109,14	0,00%
2014 r.	109,14	4 408 602,07	4 407 608,37	993,70	1 102,84	0,03%
2015 r.	1 102,84	3 658 408,20	3 658 034,55	373,65	1 476,49	0,04%
2016 r.	1 476,49	3 776 586,12	3 755 744,24	22 841,88	22 318,34	0,59%
2017 r.	22 318,34	4 128 157,15	4 056 053,74	72 103,41	94 421,75	2,29%
2018 r.	94 421,75	4 777 985,57	4 008 574,69	769 410,88	863 832,63	18,08%
2019 r.	863 832,63	5 138 784,66	5 944 806,24	-806 021,58	57 811,05	1,12%
2020 r.	57 811,05	4 453 964,98	4 396 331,44	57 633,54	177,50	0,00%
2021 r.	177,50	4 082 166,99	4 067 746,98	17 420,01	14 597,51	0,36%
2022 r.	14 597,51	4 097 494,06	4 075 641,22	21 852,84	36 450,35	0,89%
2023 r.	36 450,35	4 065 330,96	3 763 015,02	302 315,94	338 766,29	8,33%
2024 r.	338 766,29	9 477 061,52	9 640 814,36	-163 752,84	175 013,45	1,85%
2025 r.	175 013,45	13 215 080,43	12 564 513,07	650 567,36	825 580,81	6,25%



**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

	C.o. i c.w. – mieszkania	Koszty telewizji kabl.	Woda i kanalizacja	Gospodarka remontowa	Koszty konserwacji	Sprzątanie klatek sch.	Wywóz nieczystości	Podatki i opłaty	Prowizje bankowe	Energia elektryczna	Ubezpieczenie mienia	Inne koszty eksploat.	Działalność społ.-wych.	Koszty ogólne	RAZEM
2001 r.	9 046 248,89	148 321,92	1 221 558,34	1 637 845,62	736 517,48	419 084,23	246 967,98	360 518,51	35 634,84	132 383,41	27 374,54	335 223,76	116 868,09	752 304,07	<b>15 216 851,68</b>
2002 r.	8 016 298,39	99 396,00	1 426 608,51	1 682 893,06	713 512,70	416 068,88	246 495,17	385 188,48	37 059,91	129 557,73	28 073,94	305 952,26	102 917,80	811 056,76	<b>14 401 079,59</b>
2003 r.	7 420 217,97	92 405,45	1 345 071,71	1 966 716,67	793 283,97	445 586,46	299 509,98	388 533,21	38 479,70	130 978,00	29 181,44	190 536,78	102 750,19	892 989,11	<b>14 136 240,64</b>
2004 r.	6 948 028,43	68 247,72	1 397 159,49	2 030 766,42	817 640,95	467 312,73	328 453,15	416 879,53	45 512,63	102 877,18	30 009,24	179 440,24	95 840,72	806 281,73	<b>13 734 450,16</b>
2005 r.	6 679 661,07	58 192,44	1 486 373,47	2 397 327,86	697 676,60	508 941,27	363 330,91	463 819,84	42 284,01	111 269,84	30 201,70	199 202,61	103 317,33	898 098,72	<b>14 039 697,67</b>
2006 r.	6 426 701,21	60 271,27	1 483 040,26	2 667 531,47	788 343,45	511 203,26	513 470,06	484 536,50	38 187,29	125 457,04	31 730,04	224 657,16	100 402,42	937 360,34	<b>14 392 891,77</b>
2007 r.	5 775 651,51	54 372,91	1 478 625,28	2 363 345,55	692 999,36	584 457,94	538 783,44	543 661,69	41 163,83	112 157,14	32 513,58	732 013,24	117 472,47	721 053,14	<b>13 788 271,08</b>
2008 r.	5 571 549,08	49 883,40	1 641 803,79	2 769 291,37	892 847,78	575 466,02	953 378,81	555 863,73	32 786,75	122 276,34	32 513,52	238 088,19	120 675,31	847 282,04	<b>14 403 706,13</b>
2009 r.	5 688 545,08	49 487,52	1 806 849,27	3 708 693,02	1 010 675,12	607 056,01	1 099 032,32	529 667,58	47 380,70	141 443,79	45 108,32	536 943,39	110 286,37	883 847,81	<b>16 265 016,30</b>
2010 r.	6 309 028,09	53 161,68	1 880 285,05	3 411 070,97	912 642,92	749 686,42	995 156,79	558 480,12	48 054,40	159 520,05	47 018,64	494 962,90	125 616,10	1 141 190,86	<b>16 885 874,99</b>
2011 r.	6 275 198,28	54 145,28	1 948 321,74	3 375 483,01	836 032,65	504 771,09	950 668,00	605 815,62	48 680,18	156 345,26	50 518,08	522 384,86	151 922,78	1 263 864,71	<b>16 744 151,54</b>
2012 r.	6 713 072,61	55 049,96	1 927 868,80	3 372 168,45	803 782,98	506 557,73	985 728,58	571 712,03	48 211,01	195 269,36	50 429,08	651 759,58	144 260,20	1 337 421,79	<b>17 363 292,16</b>
2013 r.	6 569 638,33	57 848,16	1 859 638,33	3 621 077,44	947 833,96	527 279,53	988 788,71	595 558,28	49 623,42	185 591,84	50 429,24	650 198,19	147 304,62	1 372 229,50	<b>17 623 039,55</b>
2014 r.	6 376 605,17	58 997,65	1 889 379,26	4 447 321,96	1 025 859,05	500 015,13	818 104,00	602 275,50	47 125,28	200 066,99	34 583,36	829 685,50	250 621,77	1 383 824,63	<b>18 464 465,35</b>
2015 r.	6 175 769,68	67 941,72	1 898 158,98	3 667 772,80	1 148 367,46	508 486,65	752 471,00	545 153,33	47 197,83	86 128,94	77 343,24	985 527,57	183 614,22	1 615 585,74	<b>17 759 519,16</b>
2016 r.	6 517 768,89	69 420,78	1 968 004,65	3 781 887,10	1 150 434,85	516 322,75	738 956,00	469 103,27	43 726,11	133 557,48	75 112,20	1 168 194,13	180 876,24	1 530 837,78	<b>18 344 202,23</b>
2017 r.	6 619 867,75	72 462,00	2 023 238,42	4 175 369,94	928 483,11	522 401,78	725 092,00	481 571,31	43 285,11	159 367,97	78 992,88	1 215 592,20	218 979,27	1 687 119,39	<b>18 951 823,13</b>
2018 r.	6 694 788,79	72 355,14	2 024 850,71	4 849 490,44	987 487,40	561 088,46	720 024,00	493 117,12	42 338,86	157 575,88	53 795,77	1 306 133,48	224 417,65	1 715 686,36	<b>19 903 150,06</b>
2019 r.	7 018 839,81	72 034,38	2 038 452,65	4 475 640,96	899 717,20	570 033,37	1 029 708,50	422 564,95	41 056,96	124 505,44	56 505,60	1 519 137,66	237 040,84	1 923 041,30	<b>20 428 279,59</b>
2020 r.	7 085 619,66	72 349,20	2 106 453,76	4 080 892,63	1 014 866,48	641 179,91	1 856 208,50	453 114,83	39 818,88	182 406,37	56 579,16	1 720 738,79	214 714,50	2 095 103,16	<b>21 620 045,83</b>
2021 r.	8 192 971,71	73 454,04	2 140 884,41	4 089 661,52	1 110 569,04	681 745,09	1 962 948,00	464 794,22	35 612,94	154 254,28	57 155,09	1 830 805,27	184 078,14	2 284 744,11	<b>23 263 677,86</b>
2022 r.	9 586 925,45	85 724,85	2 126 256,91	4 123 687,60	1 513 285,53	854 844,47	2 229 587,00	502 457,17	44 282,35	192 993,97	81 538,03	2 144 189,13	230 102,09	2 745 651,67	<b>26 461 526,22</b>
2023 r.	12 361 060,33	98 250,37	2 121 942,35	4 212 761,18	1 627 402,55	974 054,74	2 265 741,00	565 395,60	47 951,10	145 961,83	86 461,22	2 442 407,12	246 573,31	2 853 819,79	<b>30 049 782,49</b>
2024 r.	12 128 230,94	98 528,00	2 514 397,88	4 305 316,64	1 861 163,67	525 574,29	2 237 901,00	604 929,70	45 277,32	137 579,83	94 790,86	2 583 148,35	440 444,45	2 991 293,90	<b>30 568 576,83</b>
2025 r.	10 675 949,95	118 085,00	2 882 124,14	4 698 961,92	2 162 391,61	1 075 110,34	2 220 617,00	624 892,67	45 340,87	422 623,83	94 539,15	2 504 418,77	306 087,57	3 741 116,00	<b>31 572 258,82</b>



**Kształtowanie się poziomu wydatków na modernizacje, remonty i konserwacje oraz – z drugiej strony – odpisów na fundusz remontowy i naliczeń na spłaty zobowiązań termomodernizacyjnych w latach 2012 - 2025 w porównaniu do lat ubiegłych obrazują poniższe dane:**

Elementy	2013 r.	2014 r.	2015 r.	2016 r.	2017 r.	2018 r.	2019 r.	2020 r.	2021 r.	2022 r.	2023 r.	2024 r.	2025 r.
Dachy z obróbkami, balkony i loggie	20 764,65	54 615,30	4 253,34	5 011,45	1 589,42	43 326,19	759 332,35	161 772,03	167 849,50	771 815,22	1 031 712,88	986 563,39	64 118,25
Instalacja wodociągowa wewnętrzna	16 144,18	13 365,32	3 677,67	160 002,04	114 353,60	92 611,38	16 162,82	20 343,56	17 451,68	21 533,77	128 765,37	430 607,12	632 941,14
Stolarka okienna i drzwiowa	80 519,73	85 569,14	63 406,48	41 371,19	38 067,79	57 389,35	27 418,55	19 247,88	31 255,41	38 150,95	39 620,23	32 903,35	70 970,68
Wiatrolapy i daszki, chodniki, opaski i schody	202 196,82	59 325,82	116 139,90	50 847,87	105 831,23	21 286,96	139 872,61	99 293,37	82 403,54	146 675,09	261 274,80	231 108,11	179 294,68
Klatki schodowe	258 670,77	394 220,06	83 870,31	370 530,28	456 610,86	83 602,76	408 134,19	287 047,16	242 237,45	20 495,34	426 225,89	210 172,85	19 429,29
Kanalizacja wewn. i zewn.	47 248,46	218 848,31	3 465,80	6 284,08	117 573,99	87 251,89	160 067,25	87 639,69	63 855,86	31 674,91	29 146,31	16 386,55	12 759,98
Parkingi i dojazdy	347 092,07	653 258,60	771 298,20	476 121,36	1 041 682,63	1 466 423,54	1 666 695,59	1 384 680,24	1 476 800,46	476 593,03	640 709,29	174 238,67	812 619,82
Remont instalacji elektrycznej	7 320,67	12 042,20	17 011,54	10 514,10	31 757,75	174 549,33	50 075,66	47 448,04	42 456,15	381 800,06	109 711,59	145 748,08	101 407,22
Place zabaw i mała architektura	141 629,38	230 111,55	44 262,22	64 706,52	102 035,67	300 032,70	193 339,48	113 917,20	38 531,34	145 543,33	235 210,10	138 881,15	106 859,59
Układy hybryd. pompy ciepła/fotowoltaika	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	202 149,42	18 565,01	323 509,08	6 602 667,94	9 891 806,27
Instalacja c.o. i .c.w.	2 204,34	114 544,94	289 582,70	224 965,15	194 313,53	258 196,72	1 273 310,55	40 739,58	114 276,40	353 392,79	229 124,74	93 054,52	39 496,04
Elewacje	11 970,88	12 496,29	65 005,51	211 842,69	20 652,70	60 936,11	340 475,59	457 942,00	803 664,88	1 558 727,18	110 045,09	541 764,89	389 830,86
Termomodernizacja 2007-2013	2 017 865,92	2 434 214,88	2 114 922,88	2 066 271,43	1 672 922,76	1 251 305,03	772 648,93	715 638,16	434 169,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Remont lokali użytkowych	139 685,45	57 968,69	37 332,24	42 208,23	131 503,75	13 271,36	22 661,95	1 481,24	0,00	210,01	0,00	8 154,00	54 758,80
Pozostałe wydatki remontowe	278 775,15	67 027,27	43 805,76	25 067,88	27 158,06	98 391,37	114 260,72	1 016 774,84	350 645,86	110 464,53	197 959,65	28 563,74	188 220,45
<b>Razem remonty</b>	<b>3 572 088,47</b>	<b>4 407 608,37</b>	<b>3 658 034,55</b>	<b>3 755 744,27</b>	<b>4 056 053,74</b>	<b>4 008 574,69</b>	<b>5 944 456,24</b>	<b>4 453 964,99</b>	<b>4 067 746,98</b>	<b>4 075 641,22</b>	<b>3 763 015,02</b>	<b>9 640 814,36</b>	<b>12 564 513,07</b>
Remonty bezpośrednie budynków użytkowych	58 372,16	42 042,04	16 182,01	10 757,32	54 591,92	133 553,30	86 594,84	19 378,41	10 062,54	58 115,62	147 425,71	4 439,91	17 465,84
Fundusz spłaty kredytów termomodernizacyjnych	445 533,46	421 396,94	379 242,67	266 140,96	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>RAZEM</b>	<b>4 075 994,09</b>	<b>4 871 047,35</b>	<b>4 053 459,23</b>	<b>4 032 642,55</b>	<b>4 110 645,66</b>	<b>4 142 127,99</b>	<b>6 031 051,08</b>	<b>4 473 343,40</b>	<b>4 077 809,52</b>	<b>4 133 756,84</b>	<b>3 910 440,73</b>	<b>9 645 254,27</b>	<b>12 581 978,91</b>
Wydatki na konserwację	1 570 765,05	1 688 701,31	1 860 414,51	1 844 668,40	1 603 966,80	1 784 605,69	1 827 064,78	2 060 355,65	2 410 913,40	2 410 913,40	3 354 643,18	3 677 907,10	3 913 144,19
<b>Razem wydatki</b>	<b>5 646 759,14</b>	<b>6 559 748,66</b>	<b>5 913 873,74</b>	<b>5 877 310,95</b>	<b>5 714 612,46</b>	<b>5 926 733,68</b>	<b>7 858 115,86</b>	<b>6 533 699,05</b>	<b>6 488 722,92</b>	<b>6 544 670,24</b>	<b>7 265 083,91</b>	<b>13 323 161,37</b>	<b>16 495 123,10</b>



Załącznik Nr 4

**Zaległości w opłatach lokali mieszkalnych wg nieruchomości w latach 2011-2025**

Wykaz nieruchomości	2011 r.	2012 r.	2013 r.	2014 r.	2015r.	2016r.	2017r.	2018r.	2019r.	2020r.	2021r.	2022r.	2023r.	2024r.	2025r.	Zmiana(%)
11 Listopada 5-7c	30 914,31	28 608,15	41 185,06	25 954,07	28 050,39	35 257,41	37 506,97	39 203,69	34 634,34	40 467,81	53 045,43	35 883,79	44 405,96	58 360,73	25 791,87	-16,57%
Kościuszki 24,26, 11 Listopada 9	56 687,55	56 524,38	32 211,04	29 266,27	22 165,02	25 695,54	28 456,73	35 056,89	38868,9	35704,44	27 792,86	15 076,76	8 930,87	9 615,58	5 076,85	-91,04%
Żeromskiego 11-13, Kościuszki 18-20	30 623,15	41 890,13	41 383,14	26 669,36	23 198,54	19 839,66	20 546,36	18 876,61	33812,33	22482,05	19 339,83	21 710,79	23 274,11	10 556,20	11 628,50	-62,03%
Żeromskiego 22, Piłsudskiego 26	37 920,07	40 321,06	18 492,42	7 641,50	6 241,18	4 743,06	6 971,68	4 131,93	4 463,81	7 760,33	10 677,99	19 415,37	20 037,67	25 164,28	3 173,72	-91,63%
3 Maja 8	980,92	226,45	1 701,53	428,07	876,34	1956,43	1343,33	851,15	1233,26	2506,27	568,03	1 788,40	0,00	143,55	0,00	-100,00%
3 Maja 5a	4 217,61	4 656,38	6 802,66	7 921,22	13 481,75	12 934,79	7 893,06	8 091,98	6 921,23	9 243,84	1 051,98	1 060,67	2 427,23	261,37	1 325,02	-68,58%
3 Maja 21	16 368,15	10 961,11	13 982,18	8 638,12	3 602,33	9 289,48	3 216,14	6 732,13	9 247,64	13 948,12	12 654,33	18 175,95	388,54	566,64	0,00	-100,00%
Poświętna 7	717,32	1 185,10	1 183,66	1 418,67	645,1	1302,87	4261,31	4302,11	3853,78	5743,19	9023,45	1 326,89	3 671,46	1 970,90	1 035,61	44,37%
Poświętna 9-35	48 892,26	38 521,16	36 706,21	25 257,24	16 168,76	18 083,93	19 516,80	23 431,31	19 095,41	17 789,38	14 726,94	13 301,23	12 020,58	27 141,20	32 909,90	-32,69%
Sienkiewicza 3A-11A, Mickiewicza 35	27 606,30	24 096,43	20 709,93	11 300,99	15 696,64	15 392,20	15 300,37	18 310,63	15 277,91	12 379,77	13 062,27	12 336,30	10 441,08	9 389,03	19 024,45	-31,09%
Mickiewicza 51,53	1 481,57	1 641,24	3 215,16	3 681,55	6 578,49	9 589,43	11 747,13	7 794,86	7 391,77	7 680,00	5433,41	5 916,23	15 272,35	31 185,45	21 529,88	1353,18%
Mickiewicza 52a,54a	17 329,19	17 293,20	23 895,62	23 436,47	7 421,69	7 673,58	11 088,16	5 993,53	5 631,11	6 404,19	5896,51	2 521,79	538,26	2 963,62	4 859,88	-71,96%
Mickiewicza 48a	2 151,07	1 986,08	1 111,63	916,13	3 488,98	3 940,16	3 544,36	2 004,65	4 221,79	981,62	3 704,92	126,75	926,44	780,45	911,10	-57,64%
Kazimierzowska 2,2a, Mickiewicza 60	9 317,29	7 160,40	16 528,34	14 286,36	14 954,30	12 947,21	10 005,57	7 700,46	8 120,76	2 375,36	4 032,77	1 420,83	744,18	61,04	0,00	-100,00%
Kazimierzowska 4,8	10 384,66	7 514,11	16 937,46	13 811,59	18 451,54	30 615,71	38 535,71	14 038,49	18 490,43	22 891,25	28 280,72	14 984,26	1 986,65	14 090,98	13 851,72	33,39%
Kazimierzowska 10,12,Jagiellońska 9b	2 865,41	2 893,87	4 536,92	5 236,65	4 335,85	2 378,48	4 325,71	3 474,65	3 528,01	5 717,19	2 460,04	1 759,73	476,68	357,93	202,56	-92,93%
Jagiellońska 3-9	23 704,50	26 647,93	24 556,97	20 092,47	23 844,15	21 777,17	32 558,26	21 140,29	29 815,74	26 285,67	35 507,24	19 554,05	21 236,12	28 202,05	5 194,59	-78,09%
Kazimierzowska 1,1a, Mickiewicza 62	9 157,14	17 593,61	18 438,54	3 451,12	4 360,86	2 652,46	2 143,02	2 920,87	5 655,54	3 194,30	1 809,00	2 536,21	66,97	476,36	0,00	-100,00%
Kazimierzowska 5, Ogrodowa 1,3	13 040,14	14 733,87	16 200,24	12 027,45	14 232,20	13 766,80	13 682,87	12 511,13	18 884,92	11 803,26	12 005,62	11 848,75	3 033,50	1 515,41	128,97	-99,01%
Kazimierzowska 7, Ogrodowa 4	3 681,83	4 606,80	4 393,59	4 136,57	3 758,47	2 405,80	6 399,01	2 492,34	4 501,39	2 027,03	1 722,32	467,02	0,00	622,88	150,00	-95,93%
Ogrodowa 9,9a	8 996,67	12 378,58	10 801,61	6 957,28	8 478,32	11 187,93	16 428,60	16 939,84	14 670,79	12 939,44	5 767,75	3 561,61	2 435,36	8 074,50	18 273,67	103,12%
Ogrodowa 11a-13b	35 688,99	34 884,78	31 314,74	23 582,65	17 168,94	21 527,59	24 988,27	30 936,80	25 376,34	26 254,12	24 523,00	16 098,90	12 354,68	8 747,14	13 084,28	-63,34%
Kazanowskiego 10,24,24a	6 251,06	4 559,12	7 578,01	2 933,46	1 882,36	2 503,71	2 668,74	3 794,93	5 936,16	7 672,72	8 367,32	10 361,95	3 906,21	3 087,77	3 008,83	-51,87%
Widowska 6	5 710,74	13 085,22	12 232,35	9 662,03	8 715,50	6 647,99	6 436,63	5 901,43	6 156,69	9 015,97	7 324,34	5 600,18	1 017,25	2 445,75	346,50	-93,93%
Ogrodowa 15,17, Widowska 10	22 907,92	27 373,20	25 204,53	19 113,12	2 467,08	6 975,90	9 758,13	2 713,47	5 927,54	8 362,78	5 074,96	2 778,29	2 490,84	2 057,89	2 317,54	-89,88%
Mick. 172-174c, Ogr. 87a-87e, Póln. 4-10	51 947,70	55 266,42	60 791,44	71 573,35	63 453,66	79 783,13	94 083,93	68 878,31	38 008,25	21 708,25	22 524,47	10 998,72	5 201,69	7 526,53	4 522,08	-91,29%
Mickiewicza 188,190, Ogrodowa 99-107	19 755,94	21 144,35	18 035,19	9 449,42	8 447,56	8 267,10	9 252,28	6 226,50	10 032,80	11 473,56	11 516,25	10 634,61	11 114,40	17 827,72	24 812,53	25,60%
Ogrodowa 109-113	11 324,27	7 948,10	22 019,72	8 965,16	5 220,52	9 419,21	10 469,96	3 608,40	6 865,26	5 786,55	4 428,73	6 114,45	1 437,11	6 462,04	908,85	-91,97%
Mickiewicza 192, Ogrodowa 115	14 531,09	16 206,77	19 031,41	11 664,40	6 236,58	7 036,91	9 163,44	5 009,04	10 173,54	6 296,15	3 844,60	2 117,49	6 942,53	8 990,24	11 688,93	-19,56%
RAZEM	525 154,82	541 908,00	551 181,30	409 472,74	353 623,10	405 591,64	462 292,53	383 068,42	396 797,44	366 894,61	356 167,08	269 477,97	216 778,72	288 645,23	225 757,83	-57,01%