

Sprawozdanie Zarządu

Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie z działalności w 2025 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie z siedzibą w Lublinie, ul. Kosmowskiej 1B wpisana jest do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000040471 w Sądzie Rejonowym Lublin- Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy KRS. Spółdzielnia została zarejestrowana i rozpoczęła działalność 25 kwietnia 1984 roku.

Decyzje związane z gospodarką Spółdzielni podejmuje jej organ, według prawnie określonych kompetencji. Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem, którego kompetencje określa § 20 statutu. Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje 5 osobowa Rada Nadzorcza poprzez wypełnianie zadań określonych w § 32 Statutu SM PGK.

Bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd, który w okresie 1.01.2025 do dnia 31.12.2025 r. spółdzielnią kierował Zarząd, w składzie:

- Prezes Zarządu – Artur Sieradz
- Członek Zarządu – Krzysztof Krynicki
- Członek Zarządu – Irmina Prażmo

Wszystkie decyzje Zarządu, w tym składzie, podejmowane były kolegiально na odbywanych okresowo posiedzeniach. Pozostałe sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegiальной decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności przez poszczególne komórki organizacyjne spółdzielni. W całym 2025 roku Zarząd we wskazanych powyżej składach, łącznie odbył 12 protokołowanych posiedzeń.

I. Majątek Spółdzielni

Na dzień 31.12.2025 r. wartość majątku trwałego netto wyniosła 15 234 636,18 zł, z czego przypada na:

- | | |
|---|----------------|
| - Budynki i budowle | 10821312,81 zł |
| - Grunty własne (w tym prawo wieczystego użytkowania) | 4389575,02 zł |
| - inne środki trwałe | 23748,35 zł. |

Strukturę majątku trwałego stanowią w większości budynki i budowle, z których przeważająca część to budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże wbudowane, garaże wolnostojące oraz inne towarzyszące im obiekty infrastrukturalne.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

Zarządzanie i administrowanie zasobami nadal prowadzone jest w oparciu o 3 nieruchomości

wielobudynkowe obejmujące 17 budynków, w tym:

- 546 lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej 30 140,29 m²,
- 9 lokali użytkowych o powierzchni użytkowej 955,67 m²,
- 80 garaży o powierzchni użytkowej 1 271,30 m².

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na koniec 2024 r. wynosi 32 367,26 m².

Fundusz remontowy

Podstawowym (jedynym) źródłem finansowania działalności remontowej w 2025 r. były środki własne Spółdzielni, czyli odpis na fundusz remontowy. Fundusz remontowy na rok 2025 zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 3/2025, w wysokości 869433,22 zł, z podziałem na nieruchomości:

- Mariańska 1-3-5 45 850,00 zł
- Mariańska 6, 9-29 329 163,22 zł
- „Górka Czechowska” 494 420,00 zł

W 2024 roku fundusz remontowy został zaplanowany na następujące cele i zadania:

- na nieruchomości „Górka Czechowska”

Górka Czechowska	
Remont 25 balkonów i ocieplenie bud. Kos. 1A	430 000,00 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.-przeglądy+nadzór	6 420,00 zł
Wymiana rynien Kos 1C	30 000,00 zł
Podjazd pod garażami	19 000,00 zł
Dofinansowanie stolarki okiennej	3 000,00 zł
Drobne remonty balkonów	3 000,00 zł
Drobne prace remontowe	3 000,00 zł
Suma:	494 420,00 zł

- na nieruchomości Mariańska 1-3-5:

Mariańska 1-5	
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz. - przeglądy+nadzór	2 850,00 zł
Naprawa klinkierów balkonów M.1	15 000,00 zł
Naprawa obróbki blacharskiej dachu M.5.	10 000,00 zł
Wyprofilowanie chodników w wjściach do klatek schodowych M3	10 000,00 zł
Dofinansowanie stolarki okiennej	3 000,00 zł
Drobne prace remontowe	5 000,00 zł
Suma:	45 850,00 zł

- na nieruchomości Mariańska 6-29:

Mariańska 9-29	
Ocieplenie ścian M.29 (umowa z roku 2024)	159 053,22 zł
Remont części elewacji M. 27	30 000,00 zł
Wynagrodzenie Inspekto. Nadz.-przeglądy+przeglądy	7 110,00 zł
Docieplenie stropodachów M. 15,13.	37 000,00 zł
Projekt remontu bud. M. 25,27	15 000,00 zł
Naprawa 5 balkonów M. 15	10 000,00 zł
Remont 5 balkonów M. 19	65 000,00 zł
Drobne prace remontowe	3 000,00 zł
Dofinansowanie stolarki okiennej	3 000,00 zł
Suma:	329 163,22 zł

Do grudnia 2025 roku zrealizowano powyższy plan remontów w następującym zakresie:

- na nieruchomości Górka Czechowska planowano wykorzystać kwotę 494 420,00 zł. Do 31 grudnia 2025 roku wydatkowano, na tej nieruchomości, kwotę 260975,90 złotych. Największym wydatkiem remontowym na tej nieruchomości był remont balkonów i ocieplenie bud. Kos. 1A (10 balkonów) o wartości 197874,65 zł. Ważną inwestycją była wymiana rynien na budynku I. Kosmowskiej 1C. Wynagrodzenie inspektora nadzoru 5901,45 zł. W ramach uzasadnionych prac interwencyjnych, wykonano prowizoryczne remonty na łączną kwotę 2277,00 zł. Na koniec 2025 roku pozostała na tej nieruchomości (do wykorzystania z funduszu remontowego), kwota 8723,78 zł złotych.
- na nieruchomości Mariańska 1-5 planowano wykorzystać kwotę 45850,00 zł. Zrealizowano remont chodników z podestów wiatrołapów w budynku Mariańska 3 za kwotę 10105,98 zł. Naprawa obróbki blacharskiej dachu budynku Mariańska 5 kosztowała 10844,04 zł. Oprócz tej kwoty wykorzystano 1016,67 zł na prace remontowe poziomów CWU. Łącznie na nieruchomości Mariańska 1-5 wykorzystano z funduszu remontowego kwotę 29847,57 zł.
- Na nieruchomości Mariańska 6-29 planowano wykorzystać kwotę 329 163,22 zł, a do 31 grudnia 2024 r. wykorzystano 331635,30 zł. W 2025 roku rozliczono remont ocieplenia budynku Mariańska 29 wypłacając kwotę 159053,22 zł. Wykonano remont 5 balkonów budynku Mariańska 19 za kwotę 81309,51 zł. Wykonano remont chodników na tej nieruchomości za kwotę 33607,30 zł oraz inne drobne remonty. Łączne wynagrodzenie inspektora nadzoru z tej nieruchomości wyniosło 15548,14 zł.

W związku z większą wyceną robót remontowych na przetargach, zrezygnowano z realizacji części planu remontowego na rok 2025, zaoszczędzone środki przeznaczy się na duże roboty remontowe w 2026 roku. Na takie a nie inne wykorzystanie funduszu remontowego wpływała ogólna sytuacja makroekonomiczna. Wzrost kosztów w budownictwie, uniemożliwił realizację dużych inwestycji w ramach środków pochodzących z funduszu remontowego, dlatego zarząd SM PGK wystąpił z wnioskiem do Rady Nadzorczej o zwiększenie stawki na fundusz remontowy z 1,50 zł do 2,00 zł od lokali mieszkalnych. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 6/2025 w sprawie zatwierdzenia stawki na fundusz remontowy dla lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży. Dla lokali mieszkalnych i użytkowych od 1.10.2025 roku stawki na wszystkich nieruchomościach SM PGK wynoszą 2zł/m² brutto dla lokali mieszkalnych 2zł/m² netto+VAT dla lokali użytkowych a stawka dla garaży pozostała w dotychczasowej wysokości.

Zamierzenia remontowe w 2026 roku:

W 2025 roku, planuje się następujące główne działania w zakresie remontów budynków SM PGK:

- ocieplenie ścian zachodnio-północnych budynków M27, M25,
- docieplenie i remont balkonów elewacji VI klatki budynku I. Kosmowskiej 1A,
- drobniejsze prace remontowe.

Bezpieczeństwo budynków, estetyka otoczenia i ochrona środowiska

W ramach poprawy bezpieczeństwa zamieszkiwania w lokalach wykonywane były przeglądy techniczne obiektów wynikające z przepisów Prawa Budowlanego, w szczególności przeglądy instalacji elektrycznych, gazowych oraz wentylacji grawitacyjnej.

Racjonalne gospodarowanie terenami zielonymi zarządzanymi przez spółdzielnię ma przede wszystkim za zadanie poprawić estetykę osiedli i zapewnić bezpieczeństwo mieszkańcom. Jak co roku, także w 2025 r dokonano przeglądów stanu zdrowotnego drzew i krzewów oraz dokonywano wstępnej kwalifikacji drzew przeznaczonych do usunięcia, a następnie sporządzano stosowne wnioski do Wydziału Zieleni i Gospodarki Komunalnej o zezwolenie na ich usunięcie.

III. Zagadnienia finansowo-ekonomiczne Spółdzielni Mieszkaniowej PGK

Sprawozdania finansowe sporządzane są na podstawie załącznika nr 1 do ustawy o rachunkowości (Dz.U z 2021 r. poz. 217 z późniejszymi zmianami) oraz polityki rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie.

W 2025 r przychody OGÓŁEM wyniosły 6 149 566,03 zł z czego:

- | | |
|---|-----------------|
| - opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 5 976 169,95 zł |
| - z pozostałej działalności | 131 024,99 zł |

W 2025 r koszty rodzajowe OGÓŁEM wyniosły 6 055 963,71 z czego:

- | | |
|---|-----------------|
| - z eksploatacji i utrzymania nieruchomości | 5 924 253,07 zł |
| - z działalności pozostałej | 131 710,64 zł |

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości brutto

51 916,88 zł

Wynik z działalności własnej

41 685,44 zł

Pozostałe przychody operacyjne

678,49 zł

Pozostałe koszty operacyjne

503,24 zł

Przychody finansowe

41 692,60 zł

Koszty finansowe

25,56 zł

Zysk brutto

135 444,61 zł

Podatek dochodowy od osób prawnych

5 239,00 zł

Nadwyżka przychodów roku bieżącego

92 310,97 zł

Zysk netto w wysokości **37 894,64** zł przedstawiony do podziału na podstawie art. 76 ustawy prawo spółdzielcze i zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie SM PGK

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2025 r. na działalności GZM wyniósł **51 916,88**. Nadwyżka przychodów na kosztami oraz nadwyżka kosztów nad przychodami zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega rozliczeniu w roku następnym.

Wysokość wyniku netto z tytułu pożytków na nieruchomościach wynosi **35 789,26** zł

Pożytki na nieruchomościach stanowią: dochody z reklamy, opłata z tytułu najmu części nieruchomości pod automat paczkowy oraz dochody z najmu dodatkowych piwnic na cele gospodarstwa domowego.

Przychody z pozostałej działalności stanowią:

- odsetki od środków pieniężnych zgromadzonych na rachunku bankowym,
- odsetki od zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych

Propozycja Rady Nadzorczej oraz Zarządu co do podziału zysku za 2025 r. wskazywała na przeznaczenie środków pochodzących z nadwyżki bilansowej na fundusz zasobowy, na fundusz remontowy.

Podział nadwyżki bilansowej podlegający podziałowi wyniósł 37 894,64 z czego:

- a) 32 894,64 zł, z przeznaczeniem na zwiększenie funduszu remontowego.
- b) zwiększenie funduszu zasobowego 5 000,00 zł.

4. Pożytki na nieruchomościach przeznacza się zgodnie z zapisem w art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskaźniki ekonomiczne SM PGK w Lublinie za 2025 rok

	Nazwa wskaźnika	Treść wskaźnika	2022	2023	2024	2025
1.	Wskaźnik bieżącej płynności	Aktywa obrotowe / zobowiązania krótkoterminowe	1,25	1,54	1,52	1,44
2.	Wskaźnik szybkiej płynności	Inwestycje krótkoterminowe / zobowiązania bieżące	3,04	1,72	1,37	1,13
3.	Wskaźnik zdolności płatniczej	Środki pieniężne / zobowiązania	1,25	1,38	1,37	1,44
4.	Wskaźnik zaległości czynszowych	stosunek należności do ogólnego wymiaru opłat	6,76%	7,87%	2,00%	3,51 %
5.	Wskaźnik złotej reguły bilansowej	Kapitał własny / aktywa trwałe	1,02	1,02	1,02	1,02
6.	Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym %	Kapitał własny / aktywa trwałe	102%	102%	102 %	102 %
	Suma bilansowa		18 894 629,99	17 770 566,88	17 521 712,61	17 392 875,00

Wskaźnik szybkiej płynności - jego wartość powinna być większa bądź równa 1.0.

Wskaźnik zdolności płatniczej - jeżeli wskaźnik ten wyższy jest od jedności, oznacza to zadowalającą sytuację płatniczą.

Wskaźnik zaległości czynszowych - to stosunek należności do ogólnego wymiaru opłat

Wskaźnik bieżącej płynności kształtuje się na zbliżonym poziomie od kilku lat co świadczy o zachowaniu zdolności jednorazowej spłaty zobowiązań.

Wskaźnik szybkiej płynności powinien kształtować się na poziomie nie niższym od 1,2 a wskaźnik za rok 2025 świadczy o możliwości szybkiej spłaty wszystkich zobowiązań krótkoterminowych.

Jeżeli wskaźnik zdolności płatniczej jest wyższy jest od jedności, oznacza to zadowalającą sytuację płatniczą. Środki płatnicze będące w posiadaniu Spółdzielni pozwalają w 102 % na pokrycie zobowiązań krótkoterminowych.

Wskaźnik zaległości czynszowych na dzień 31.12.2025 r. wzrósł w stosunku do roku poprzedniego ze względu na rozliczenie centralnego ogrzewania rozliczenia gazu i wody.

Zaprezentowane powyżej wskaźniki, świadczą, o dobrym stanie gospodarki finansowej Spółdzielni na koniec 2025 r. Nie zachodzą obawy co do utrzymania zdolności do terminowego regulowania zobowiązań bieżących i nie występują zagrożenia działania SM PGK w latach następnych.

Windykacja należności

Zaległości bieżące lokali mieszkalnych i użytkowych na koniec grudnia 2025 roku, w odniesieniu do lat ubiegłych wynosiły ogółem **164 007,70 zł** i w stosunku do roku 2024 zwiększyły się o **73 209,75 zł**. W ujęciu analitycznym zadłużenia te kształtują się odpowiednio dla:

Zaległości:

1. zaległości bieżące lokale mieszkalne: **153 593,72 zł**

2. garaże: **3847,97 zł**

3. lokale użytkowe: **6 566,01 zł**

Zaległości objęte nakazem zapłaty- wyroki sądowe na dzień 31.12.2025 r. wynoszą: **24 043,22 zł**

Postępowanie windykacyjne w Spółdzielni polega na:

- wysyłaniu do osób zalegających za dwa okresy płatnicze po zakończeniu każdego kwartału informacji o stanie salda wraz z doręczeniem pisemnych upomnień i wyznaczeniem dodatkowego terminu spłaty zadłużenia,
- przeprowadzaniu bezpośrednich rozmów z dłużnikami celem nakłonienia ich do uregulowania zobowiązań a także proponowanie rozłożenia spłat zadłużenia na raty,
- we współpracy z Radcą Prawnym przygotowywaniu materiałów niezbędnych do wniesienia pozwu do Sądu przeciwko zadłużonemu oraz osobom wspólnie zamieszkującym w danym lokalu. Złożenie pozwu poprzedza wysłaniem ostatecznego wezwania przedsądowego.
- wystąpieniu do komornika z wnioskiem o wszczęcie egzekucji.

Jeżeli członek spółdzielni znalazł się w trudnej sytuacji materialnej i zwróci się do Zarządu SM

PGK ze swoimi problemami, może liczyć na zrozumienie i pomoc. Przeprowadzane są wtedy rozmowy z dłużnikami, proponowana jest spłata zadłużenia w ratach. Lokatorzy, mający niskie dochody kierowani są do odpowiednich komórek Urzędu Miejskiego, w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego. W roku 2025 dofinansowanie do kosztów utrzymania lokali mieszkalnych z Urzędu Miejskiego otrzymało 5 lokali mieszkalnych.

V. Działalność w zakresie spraw członkowsko-mieszkaniowych

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła 701 członków. W 2025 roku przyjęto do Spółdzielni 14 członków, natomiast 11 skreślono z rejestru członków.

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej PGK w Lublinie kontynuował zawieranie umów o ustanowienie prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na rzecz osób uprawnionych. W 2025 r. Zarząd rozpatrzył 4 wniosków o przeniesienie własności lokali. Z 6 członkami została zawarta w formie aktu notarialnego umowa o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu.

Na dzień 31.12.2025 r. ilość lokali z prawem odrębnej własności wynosiła 293. Natomiast ilość lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosiła 242, a ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu - 11. Tak więc w zasobach spółdzielni pozostaje 253 lokali mieszkalnych o własnościowym i lokatorskim prawie do lokalu, co stanowi 46,34 % ogółu lokali.

VI. Kontrole

W 2025 roku w Spółdzielni odbyła się kontrola szczególnie ważna dla każdej spółdzielni mieszkaniowej – lustracja, przeprowadzona przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie. We wrześniu 2025 r. Lustrator przedstawił protokół polustracyjny za lata 2021-2024 (podpisany przez Zarząd SM PGK i lustratora w dniu 29.09.2025). Lustrację rozpoczęto od kontroli wykonania wniosków polustracyjnych poprzedniej lustracji (za lata 2018-2020). Stwierdzono że wszystkie wskazane tam wnioski zostały zrealizowane. Pozytywnie oceniono pracę Rady Nadzorczej i Zarządu. Wskazano na właściwą pracę pionu technicznego, który został wskazany jako ten, który działał szczególnie w interesie mieszkańców. Lustrator podkreślił, także wzorcowo prowadzoną dokumentację pracowniczą, pozostającą w zakresie obowiązków specjalisty ds. administracyjnych. W podsumowaniu lustrator określił gospodarowanie zasobami Spółdzielni jako prawidłowe. We wnioskach polustracyjnych zwrócono uwagę na konieczność podejmowania przez RN uchwał dotyczących przyjęcia rocznych sprawozdań finansowych.

Przedkładając powyższe Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Przedsiębiorstw Gospodarki Komunalnej w Lublinie prosi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Zarządu za 2025 rok.