

## **UCHWAŁA**

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu  
z dnia 2 czerwca 2026 r.

w sprawie **zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Grudziądzu za rok 2025**

Zgodnie z § 19 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie

**uchwała:**

1. Zatwierdzić sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok 2025.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Łącznie na wszystkich pięciu częściach za uchwałą głosowało 155 członków, głosów przeciwnych nie było.

**Podpisy na oryginale**



**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Grudziądzu**

**KRS 0000100422**

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
W GRUDZIĄDZU  
ZA ROK 2025**

**marzec 2026 r.**

# SPIS TREŚCI

	strona
<b>I. Wstęp</b>	<b>3</b>
<b>II. Charakterystyka Spółdzielni</b>	<b>4</b>
2.1. Zasoby zarządzane przez Spółdzielnię Mieszkaniową na dzień 31.12.2025 r.	4
2.2. Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	5
2.3. Realizacja postanowień Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali oraz działania dotyczące przekształcania prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności	5
<b>III. Koszty i przychody Spółdzielni</b>	<b>7</b>
3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne łącznie z wynikiem z tytułu utrzymania dźwigów oraz pożytkami z części wspólnej nieruchomości	7
3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne	8
3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych	9
3.2. Utrzymanie nieruchomości - garaże	10
3.3. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności	10
3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu	10
3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności	11
<b>IV. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych i inne dochody z tytułu najmu</b>	<b>11</b>
4.1. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wolnostojących stanowiących własność Spółdzielni oraz inne dochody z tytułu najmu	11
4.2. Utrzymanie nieruchomości - najem lokali użytkowych wydzielonych stanowiących własność Spółdzielni usytuowanych w budynkach mieszkalnych	11
4.3. Pożytki z części wspólnej nieruchomości	12
4.4. Działalność telewizji kablowej	12
4.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	17
<b>V. Podział nadwyżki bilansowej Spółdzielni za rok 2024 oraz planowany podział nadwyżki bilansowej za rok 2025</b>	<b>17</b>
<b>VI. Media – koszty i przychody</b>	<b>18</b>
6.1. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych	18
6.2. Zużycie gazu w budynkach mieszkalnych wyposażonych w zbiorcze gazomierze	19
6.3. Energia cieplna w lokalach mieszkalnych i użytkowych	19
6.4. Gospodarowanie odpadami komunalnymi i wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach	21
6.5. Energia elektryczna w garażach	22
<b>VII. Remonty zasobów Spółdzielni</b>	<b>22</b>
7.1. Remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych	23
7.2. Remonty bieżące dźwigów	24
7.3. Remonty bieżące lokali użytkowych	25
7.4. Fundusz celowy	25
<b>VIII. Zatrudnienie i fundusz płac</b>	<b>26</b>
<b>IX. Wykonawstwo własne</b>	<b>26</b>
<b>X. Zadłużenia z tytułu nie wnoszenia opłat za lokale, reklamy, tereny i usługi telekomunikacyjne</b>	<b>27</b>
<b>XI. Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomościach</b>	<b>32</b>
<b>XII. Działania zarządu w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni za 2025 rok</b>	<b>32</b>
<b>XIII. Plan zadań Zarządu na 2026 rok</b>	<b>33</b>

## I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu działa na podstawie Statutu uchwalonego w dniu 12.06.2018 r. przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu, który następnie został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14.09.2018 r. Spółdzielnia funkcjonuje zgodnie z ustawą z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 558) oraz ustawą z dnia 16.09.1982 r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 593).

Przedkładamy sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu za rok.

Zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w 2025 roku to przede wszystkim:

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.
- Działania zmierzające do optymalizacji kosztów funkcjonowania Spółdzielni, w tym m.in. złożenie wniosków o przyznanie grantów OZE (odnawialne źródła energii) na zakup i montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych oraz realizacja przyznanego dofinansowania.
- Rozpoczęcie procesu wymiany kapilarnych podzielników kosztów centralnego ogrzewania na podzielniki elektroniczne z funkcją zdalnego odczytu oraz wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody na urządzenia z funkcją zdalnego odczytu. Wymiana urządzeń będzie dotyczyła lokali w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych.
- Zakończenie prac związanych z budową sieci teleinformatycznej w obiektach administracyjno-biurowych Spółdzielni.

## II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

### 2.1. ZASOBY ZARZĄDZANE PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ NA DZIEŃ 31.12.2025 R.

#### a) nieruchomości mieszkalne i nieruchomości mieszkalno-usługowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M <sup>2</sup> )		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	1153	1226	2379	51 968,27	56 080,03	108 048,30
Administracja Nr 2	1462	1575	3037	64 329,15	72 532,10	136 861,25
Administracja Nr 3	1648	2070	3718	80 405,33	104 240,27	184 645,60
Administracja Nr 4	729	2083	2812	35 976,75	107 288,60	143 265,35
Administracja Nr 5	725	2183	2908	40 286,87	122 166,44	162 453,31
<b>RAZEM</b>	<b>5 717</b>	<b>9 137</b>	<b>14 854</b>	<b>272 966,37</b>	<b>462 307,44</b>	<b>735 273,81</b>
w tym lok. użyt. wydzielone	64	3	67	6 885,71	961,90	7 847,61

#### b) nieruchomości handlowo-usługowe (pawilony)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ LOKALI (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA LOKALI (M <sup>2</sup> )		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM LOKALE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	4		4	2 785,08		2 785,08
Administracja Nr 2	10	1	11	7 542,42	30,14	7 572,56
Administracja Nr 3	15		15	5 971,45		5 971,45
Administracja Nr 4	16		16	8 171,68		8 171,68
Administracja Nr 5	6		6	2 632,83		2 632,83
<b>RAZEM</b>	<b>51</b>	<b>1</b>	<b>52</b>	<b>27 103,46</b>	<b>30,14</b>	<b>27 133,60</b>

#### c) nieruchomości garażowe

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ GARAŻY (SZT)			POWIERZCHNIA UŻYTKOWA GARAŻY (M <sup>2</sup> )		
	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM	WŁASNOŚĆ SM	ODRĘBNA WŁASNOŚĆ	RAZEM GARAŻE ZARZĄDZANE PRZEZ SM
Administracja Nr 1	144	45	189	2 245,54	707,70	2 953,24
Administracja Nr 2	145	70	215	2 314,69	1 139,64	3 454,33
Administracja Nr 3	277	42	319	4 330,21	656,29	4 986,50
<b>RAZEM</b>	<b>566</b>	<b>157</b>	<b>723</b>	<b>8 890,44</b>	<b>2 503,63</b>	<b>11 394,07</b>

Ilość budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych	310
Ilość nieruchomości mieszkalnych	129
Ilość nieruchomości garażowych	30
Pozostałe nieruchomości	76

W skład pozostałych nieruchomości wchodzi obiekty administracyjne, pawilony, parkingi, targowiska, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

W 2025 roku kontynuowano również obowiązki nałożone na Zarząd SM w zakresie zawierania umów w formie aktów notarialnych dotyczących ustanawiania odrębnych własności lokali i przenoszenia ich własności.

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego:  
stan na 31.12.2024 r. i 31.12.2025 r. (ilość mieszkań w sztukach):

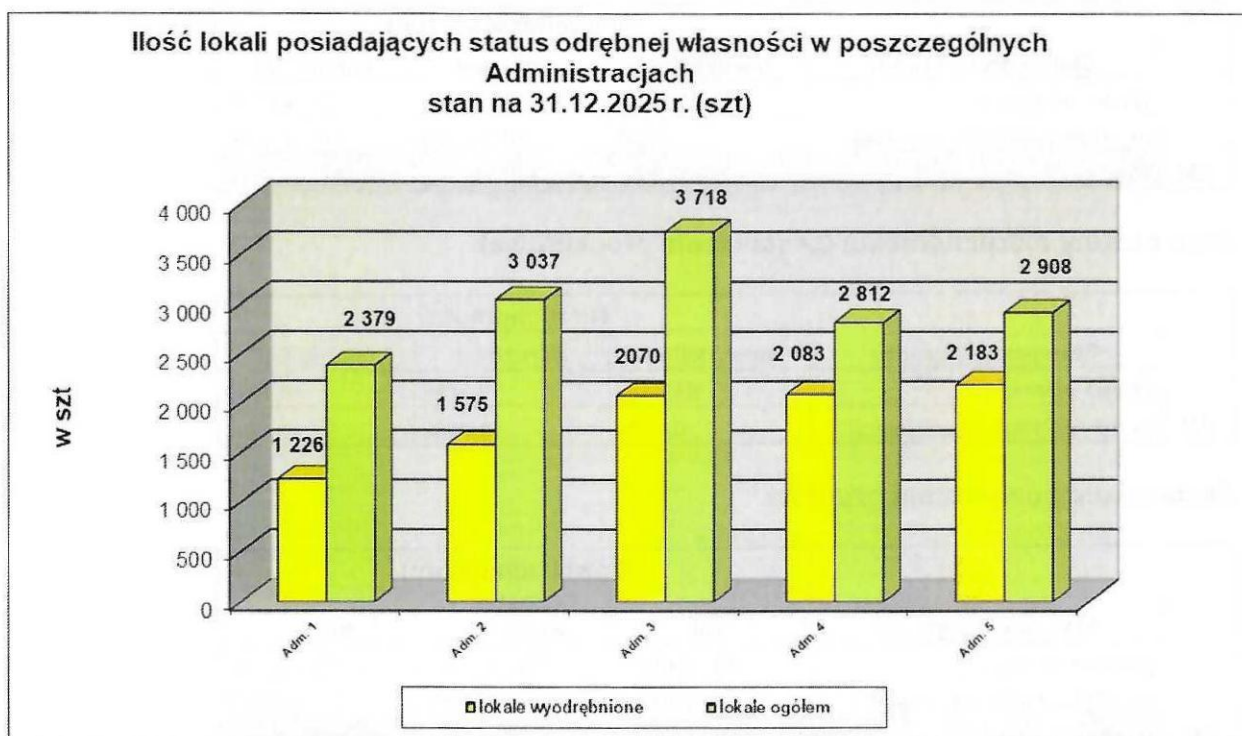
Lp.	Wyszczególnienie	Stan na dzień:	
		31.12.2024	31.12.2025
1.	odrębna własność lokalu	9 082	9 134
2.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	5 468	5 438
3.	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	236	214
4.	najem	1	1
<b>Razem</b>		<b>14 787</b>	<b>14 787</b>

## 2.2. ILOŚĆ CZŁONKÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Ilość członków w Spółdzielni Mieszkaniowej	Stan na 31.12.2024 r.	Stan na 31.12.2025 r.
<b>RAZEM</b>	<b>13.063</b>	<b>12.887</b>

## 2.3. REALIZACJA POSTANOWIENÍ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Poniższy wykres przedstawia ilość lokali posiadających status odrębnej własności na dzień 31.12.2025 r. w podziale na administracje.



Status odrębnej własności na dzień 31.12.2025 r. posiadało 9.134 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni 461.345,54 m<sup>2</sup>, co stanowi 63,42% ogólnej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w Spółdzielni. Poza tym odrębną własność ustanowiono dla 157 garaży o łącznej powierzchni 2.503,63 m<sup>2</sup> i 4 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 992,04 m<sup>2</sup>.

Udział lokali o statusie odrębnej własności w budynkach mieszkalnych i budynkach mieszkalno-usługowych przedstawia się następująco:

- Administracja nr 1 – 1.226 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,53%)
- Administracja nr 2 – 1.575 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 51,86%)
- Administracja nr 3 – 2.070 lokali wyodrębnionych (udział do lokali ogółem 55,68%)
- Administracja nr 4 – 2.083 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 74,08%)
- Administracja nr 5 – 2.183 lokale wyodrębnione (udział do lokali ogółem 75,07%).

W zakresie spraw terenowo-prawnych:

Stan prawny nieruchomości określają dane zawarte w poniższych tabelach:

#### Stan prawny nieruchomości (zestawienie ilości nieruchomości)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (szt)		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	129	7	47
	pr. użytkowania wieczystego	0	23	29
<b>SM</b>	<b>Razem</b>	<b>129</b>	<b>30</b>	<b>76</b>

#### Stan prawny nieruchomości

(nieruchomości będące w zarządzaniu SM – zestawienie wg powierzchni)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości (m <sup>2</sup> )		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	1 032 104,00	2 339,00	90 437,00
	pr. użytkowania wieczystego	0,00	38 347,00	107 619,00
<b>SM</b>	<b>Razem</b>	<b>1 032 104,00</b>	<b>40 686,00</b>	<b>198 056,00</b>

#### Stan prawny nieruchomości (zestawienie procentowe)

	Stan prawny gruntu	Nieruchomości		
		mieszkalne	garażowe	mienie SM
	prawo własności	81,21%	0,18%	7,12%
<b>SM</b>	pr. użytkowania wieczystego	0,00%	3,02%	8,47%

#### Zestawienie powierzchni gruntów

	Stan prawny gruntu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )		
		SM	Odrębna własność	Razem
	prawo własności	467 746,42	657 133,58	1 124 880,00
	pr. użytkowania wieczystego	137 230,44	8 735,56	145 966,00
<b>SM</b>	<b>Razem</b>	<b>604 976,86</b>	<b>665 869,14</b>	<b>1 270 846,00</b>

### III. KOSZTY I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

Koszty poniesione za rok 2025 łącznie z wynikiem roku poprzedniego wyniosły 160.775.365,94 złotych, natomiast pozycja przychodów zamknęła się kwotą 171.866.245,44 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty danego roku	160 770 043,44
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	5 322,50
	<b>Koszty z wynikiem</b>	<b>160 775 365,94</b>
2.	Przychody danego roku	167 701 101,13
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	4 165 144,31
	<b>Przychody z wynikiem</b>	<b>171 866 245,44</b>
3.	<b>Wynik brutto</b>	<b>11 090 879,50</b>
	- wynik do przeniesienia (lok. mieszk., garaże, lok. użytk. własn. i odr. własn.)	4 759 124,18
	- wynik z pozostałej działalności	6 331 755,32

Spółdzielnia Mieszkaniowa z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych za 2025 r. podlega zobowiązaniu w kwocie 1.674.452 zł.

Dodatkowo wynik finansowy podlega korekcie „in minus” o wartość odroczonego podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 101.964 zł oraz podlega zwiększeniu o wartość podatku dochodowego z tytułu dywidendy w kwocie 569 zł. Łączne obciążenie wyniku finansowego podatkiem wynosi: 1.573.057 zł.

Łączna nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości: **11.090.879,50 zł** po potrąceniach z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych (tj. w wysokości 1.573.057 zł) rozliczona zostaje w następujący sposób:

- kwota: **4.759.124,18 zł** – zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 1208),
- kwota: **3.216,30 zł** – koszty zakupu rozliczane w czasie,
- kwota: **4.761.914,62 zł** – podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie zgodnie z § 49 ust. 7 Statutu Spółdzielni (zysk netto).

#### 3.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE MIESZKALNE ŁĄCZNIE Z WYNIKIEM Z TYTUŁU UTRZYMANIA DŹWIGÓW ORAZ POŻYTKAMI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Przychody dotyczące utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2025 (bez wyniku) w stosunku do założeń rocznych osiągnęły poziom 53.677.065,12 zł, tj. 100,01%. Natomiast wykonanie kosztów w stosunku do planu za rok 2025 stanowiło kwotę 53.655.708,61 zł, tj. 97,01%.

Wynik ogółem z tytułu utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2025 roku zamknął się kwotą 4.690.606,16 zł, która uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w wysokości 522.347,11 zł oraz wynik z eksploatacji dźwigów osobowych w kwocie 24.675,66 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	53 655 708,61
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	3 745,88
<b>1.</b>	<b>Koszty z wynikiem</b>	<b>53 659 454,49</b>
	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	53 677 065,12
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	4 125 972,76
<b>2.</b>	<b>Przychody z wynikiem</b>	<b>57 803 037,88</b>
	- wynik za rok 2024	4 122 226,88
	- wynik za rok 2025	21 356,51
<b>3.</b>	<b>Wynik</b>	<b>4 143 583,39</b>
<b>4.</b>	<b>Pożytki z części wspólnej nieruchomości netto</b>	<b>522 347,11</b>
<b>5.</b>	<b>Wynik z tyt. utrzymania urządzeń dźwigowych</b>	<b>24 675,66</b>
<b>6.</b>	<b>Wynik ogółem (3+4+5)</b>	<b>4 690 606,16</b>
	- niedobory	-539,40
	- nadwyżki	4 691 145,56

**Wyniki za 2025 rok dotyczące utrzymania nieruchomości - lokali mieszkalnych i dźwigów łącznie z pożytkami części nieruchomości wspólnej oraz z wynikami z roku 2024, w podziale na Administracje**

Lp.	Wyszczególnienie	Wynik z roku 2024	Wynik na ekspl. lok. mieszk.	Pożytki z części wspólnej nieruch.	Wynik na ekspl. dźwigów	Wynik ogółem na 31.12.2025 r.	Wynik na 1m <sup>2</sup> /12 m-cy
1.	Administracja nr 1	465 885,86	-29 110,72	65 800,98	17 561,52	<b>520 137,64</b>	0,41
2.	Administracja nr 2	626 517,85	107 299,03	47 026,42	29 398,88	<b>810 242,18</b>	0,50
3.	Administracja nr 3	1 046 370,72	-111 268,01	172 301,56	-5 890,44	<b>1 101 513,83</b>	0,50
4.	Administracja nr 4	976 418,65	-3 581,91	102 013,99	30 328,07	<b>1 105 178,80</b>	0,64
5.	Administracja nr 5	1 007 033,80	58 018,12	135 204,16	-46 722,37	<b>1 153 533,71</b>	0,59
<b>6.</b>	<b>Razem</b>	<b>4 122 226,88</b>	<b>21 356,51</b>	<b>522 347,11</b>	<b>24 675,66</b>	<b>4 690 606,16</b>	0,54

### 3.1.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale mieszkalne

Tabela zawiera faktycznie poniesione średniomiesięczne koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za rok 2025 wraz z kosztami planowanymi na rok 2025 (bez kosztów: utrzymania dźwigów i wynajmowanej części nieruchomości wspólnej) liczone jako średnia ze wszystkich nieruchomości.

Średnie koszty utrzymania nieruchomości w zakresie lokali mieszkalnych za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku wyniosły 5,97 zł/m<sup>2</sup>.

Przekroczenia w stosunku do planu wystąpiły w następujących pozycjach:

- ubezpieczenia majątku,
- energii elektrycznej,

Niższe koszty od planowanych dotyczyły:

- utrzymania czystości i porządku na nieruchomości,
- konserwacji zasobów,
- pogotowia technicznego,
- utrzymania zieleni,

- rozliczenia niedoboru zużycia wody,
- pozostałych kosztów utrzymania nieruchomości,
- kosztów zarządzania.

Lp.	Wyszczególnienie	Średniomiesięczne koszty za 2025 r. (w zł/m <sup>2</sup> )
<b>I.</b>	<b>EKSPLLOATACJA (1+2+3+4)</b>	<b>3,03</b>
1.	Koszty utrzymania nieruchomości	1,59
	Ubezpieczenie majątku	0,04
	Energia elektryczna	0,07
	Utrzym. czystości i porządku na nieruch.	0,59
	Konserwacja zasobów	0,35
	Pogotowie techniczne	0,15
	Utrzymanie zieleni	0,20
	Przeglądy techniczne	0,08
	Obsługa rozliczenia c.o.	0,00
	Rozliczenie niedoboru zużycia wody	-0,02
	Pozostałe koszty utrzymania nieruchomości	0,13
2.	Obsługa rozliczenia c.o.	0,07
3.	Koszty zarządzania	1,31
4.	Koszty utrzym. mienia do wspóln. korzystania	0,06
<b>II.</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY</b>	<b>2,75</b>
<b>III.</b>	<b>PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI</b>	<b>0,19</b>
<b>IV.</b>	<b>OGÓŁEM (I+II+III)</b>	<b>5,97</b>

### 3.1.2. Utrzymanie urządzeń dźwigowych

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	1 917 076,27
2.	Przychody	1 941 806,25
	- wg eksploatacji	1 773 126,00
	- z rozliczenia energii elekt. netto	168 680,25
3.	Wynik	24 729,98

Na dzień 31.12.2025 roku nadwyżka z tytułu utrzymania urządzeń dźwigowych osiągnęła poziom 24.729,98 zł. W 2025 r. dokonaliśmy rozliczenia sprzedaży energii elektrycznej, w wyniku czego na potrzeby funkcjonowania urządzeń dźwigowych pozyskano dodatkowe środki w kwocie 168.680,25 zł. Środki te stanowią pożyczki z tytułu wyprodukowanej i sprzedanej energii elektrycznej w związku z zainstalowanymi instalacjami fotowoltaicznymi. Opłaty dla mieszkańców w tym zakresie pozostają na dotychczasowym poziomie.

### 3.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI – GARAŻE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	360 296,22
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	1 217,12
	<b>Koszty z wynikiem</b>	<b>361 513,34</b>
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	371 688,94
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	37 615,20
	<b>Przychody z wynikiem</b>	<b>409 304,14</b>
3.	- wynik za rok 2024	36 398,08
	- wynik za rok 2025	11 392,72
	<b>Wynik</b>	<b>47 790,80</b>
4.	<b>Pożytki z części wspólnej nieruch. netto</b>	<b>17 729,97</b>
5.	<b>Wynik ogółem (3+4)</b>	<b>65 520,77</b>
	- niedobory	-288,74
	- nadwyżki	65 809,51

Wynik ogółem z tytułu utrzymania nieruchomości garażowych za rok 2025 osiągnął poziom 65.520,77 zł, który uwzględnia pożytki z części wspólnej nieruchomości w kwocie 17.729,97 zł. Najwyższe pożytki wystąpiły w nieruchomości garażowej przy ulicy Śniadeckich, w związku z podpisaną umową na najem pasa terenu pod drogę przeciwpożarową do basenu przy ZSO w Grudziądzu.

### 3.3. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - LOKALE UŻYTKOWE NA ZASADZIE SPÓŁDZIELCZEGO WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ ODREBNEJ WŁASNOŚCI

#### 3.3.1. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	35 961,81
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	0,00
	<b>Koszty z wynikiem</b>	<b>35 961,81</b>
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	36 106,02
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	665,08
	<b>Przychody z wynikiem</b>	<b>36 771,10</b>
3.	- wynik za rok 2024	665,08
	- wynik za rok 2025	144,21
	<b>Wynik</b>	<b>809,29</b>
4.	<b>Pożytki z części wspólnej nieruch. netto</b>	<b>-17,61</b>
5.	<b>Wynik ogółem (3+4)</b>	<b>791,68</b>
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	791,68

### 3.3.2. Utrzymanie nieruchomości - lokale użytkowe w odrębnej własności

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty z tyt. ekspl. danego roku	66 293,48
	Wynik z roku poprzedniego niedobór	359,50
	<b>Koszty z wynikiem</b>	<b>66 652,98</b>
2.	Przychody z tyt. ekspl. danego roku	66 769,68
	Wynik z roku poprzedniego nadwyżka	891,27
	<b>Przychody z wynikiem</b>	<b>67 660,95</b>
3.	- wynik za rok 2024	531,77
	- wynik za rok 2025	476,20
	<b>Wynik</b>	<b>1 007,97</b>
4.	<b>Pożytki z części wspólnej nieruch. netto</b>	<b>1 197,60</b>
5.	<b>Wynik ogółem (3+4)</b>	<b>2 205,57</b>
	- niedobory	0,00
	- nadwyżki	2 205,57

## IV. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

### 4.1. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WOLNOSTOJĄCYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI ORAZ INNE DOCHODY Z TYTUŁU NAJMU

W kosztach utrzymania nieruchomości w zakresie lokali użytkowych wolnostojących (pawilonów) bez części administracyjnej ewidencjonowane są wydatki na remonty, które za 2025 r. wyniosły 390.076,30 zł. W ramach tych prac wykonano między innymi: renowację elewacji, wymianę stolarki okiennej przy ul. Staszica 12, wymianę szyb zespolonych i remont części elewacji przy ul. Chełmińskiej 68, docieplenie pawilonu przy ul. Śniadeckich 29a, wymianę stolarki okiennej i ślusarki drzwiowej przy ul. Łęgi 9, wymianę odcinka poziomego kanalizacji sanitarnej przy ul. Skarżyńskiego 6.

Dla tych obiektów nalicza się odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów eksploatacji, natomiast nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	3 354 301,64
2.	Przychody	4 547 228,43
3.	<b>Wynik brutto</b>	<b>1 192 926,79</b>

### 4.2. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI - NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH WYDZIELONYCH STANOWIĄCYCH WŁASNOŚĆ SPÓŁDZIELNI USYTUOWANYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	808 837,91
2.	Przychody	1 124 906,48
3.	Wynik	316 068,57
4.	Pożytki netto	1 776,47
5.	Udział w wyniku na dźwigach	54,32
6.	Wynik brutto	317 899,36

#### 4.3. POŻYTKI Z CZĘŚCI WSPÓLNEJ NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	301 956,69
2.	Przychody	953 702,97
	- z działalności	665 373,66
	- z rozliczenia energii elekt.	288 329,31
3.	Wynik brutto	651 746,28

Rozliczenie pożytków netto z części wspólnej nieruchomości dokonuje się według struktury powierzchniowej grup lokali w danej nieruchomości i kształtuje się następująco:

- lokale mieszkalne	522.347,11 zł
- lokale użytkowe wydzielone wynajm. i na potrzeby własne SM	1.777,83 zł
- lokale użytkowe spół. własnościowe i odrębna własność	1.179,99 zł
- garaże	17.729,97 zł
razem pożytki netto	543.034,90 zł.

Pożytki dla danej nieruchomości stanowią dochody m.in. z tytułu najmu lokali w części wspólnej nieruchomości, udostępniania miejsc pod reklamy, anteny telefonii komórkowej oraz depozytów prosumenckich.

W 2025 r. dokonaliśmy rozliczenia sprzedaży energii elektrycznej wyprodukowanej przez zamontowane instalacje fotowoltaiczne, co skutkowało uzyskaniem dodatkowych wpływów dla lokali mieszkalnych w kwocie 248.667,18 zł.

Pożytki z części nieruchomości wspólnej uwzględniane są przy kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych dla danej nieruchomości.

Wyniki na działalności związanej z najmem lokali, reklam, terenów podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

#### 4.4. DZIAŁALNOŚĆ TELEWIZJI KABLOWEJ

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu jest operatorem telekomunikacyjnym świadczącym usługi dostępu do Internetu, telewizji kablowej oraz telefonii stacjonarnej, nadawcą własnego programu lokalnego TV SM, a także programu planszowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	<b>Koszty</b>	<b>16 704 118,22</b>
2.	<b>Przychody, w tym:</b>	<b>18 377 265,01</b>
	- program lokalny	258 921,12
	- telewizja analogowa	352 025,15
	- telewizja cyfrowa	11 071 081,25
	- Internet	6 313 295,41
	- telefonia	338 928,03
	- program planszowy	42 253,01
	- inne usługi	761,04
3.	<b>Wynik brutto</b>	<b>1 673 146,79</b>

Przychody z działalności telewizji kablowej za rok 2025 osiągnęły poziom 18.377.265,01 zł i stanowiły 100,54% planu, natomiast koszty kształtowały się na poziomie 16.704.118,22 zł i osiągnęły 94,49% zaplanowanych kosztów na rok 2025.

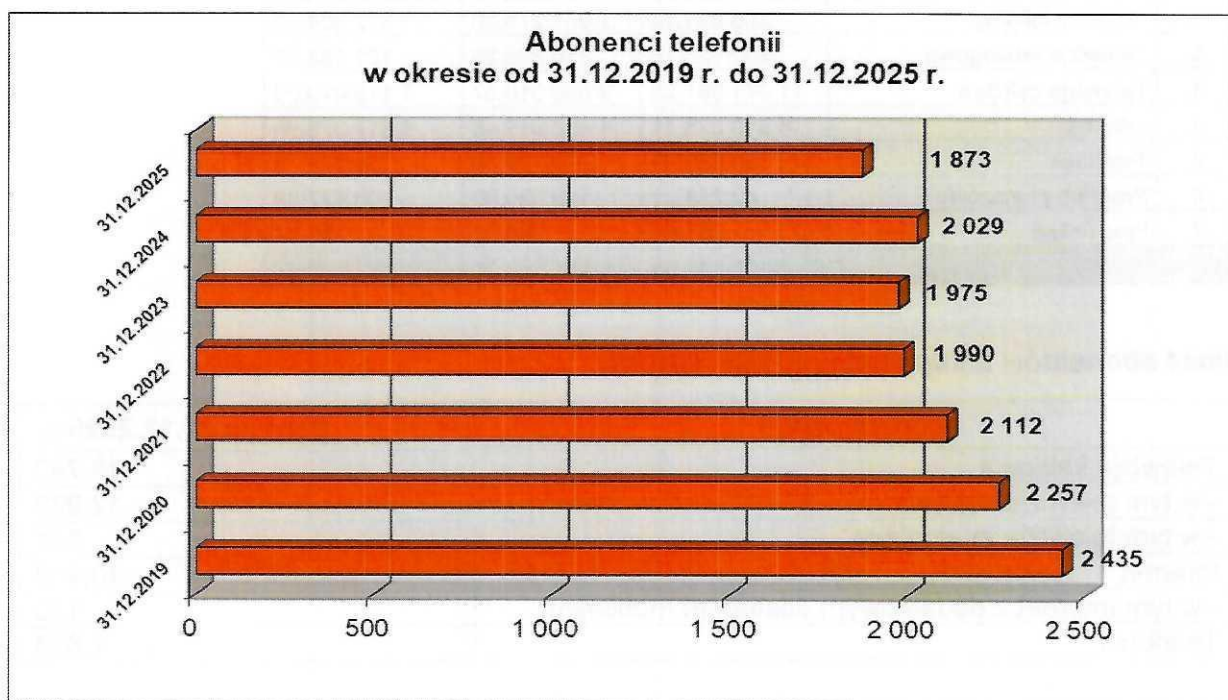
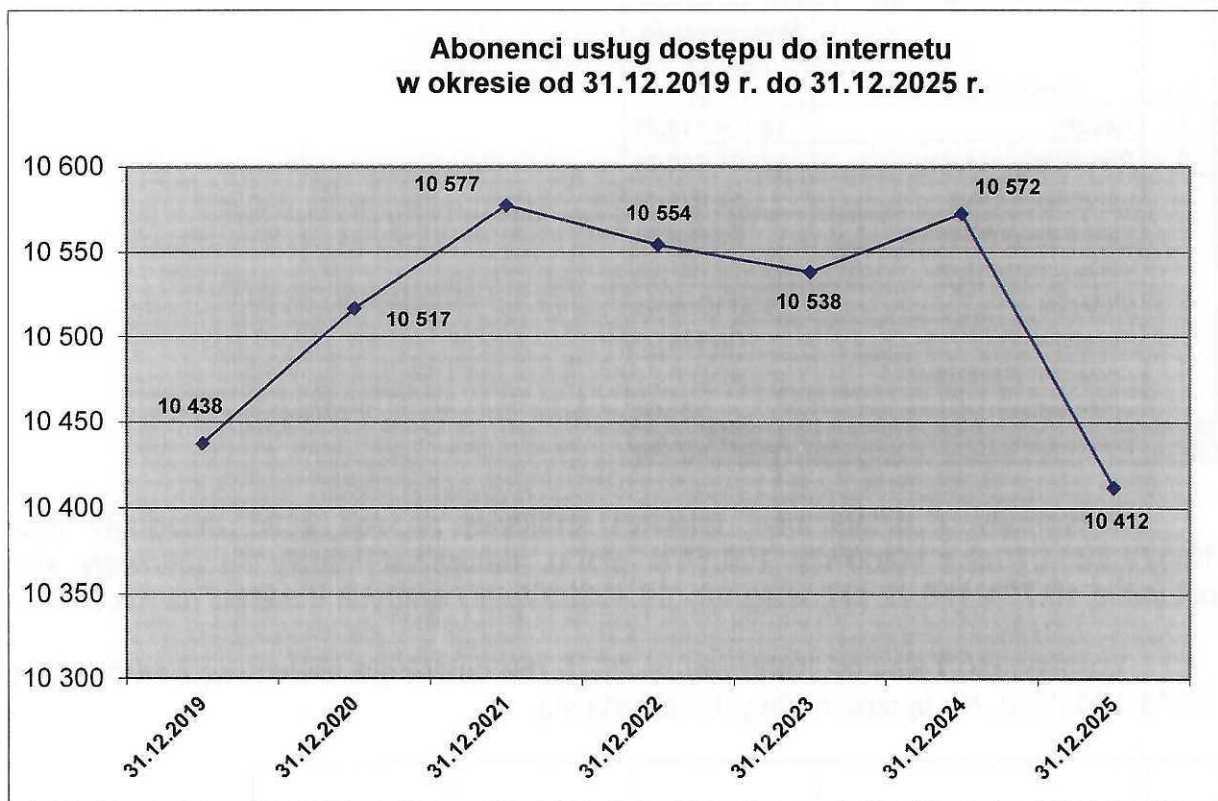
Działalność Telewizji Kablowej za 2025 rok osiągnęła nadwyżkę brutto w kwocie 1.673.146,79 zł. Na łączną nadwyżkę składa się:

Lp.	Wyszczególnienie	Przychody	Koszty	Wynik brutto
1.	Program lokalny	258 921,12	1 601 275,80	-1 342 354,68
2.	Telewizja analogowa	352 025,15	230 836,28	121 188,87
3.	Telewizja cyfrowa	11 071 081,25	9 956 010,57	1 115 070,68
4.	Internet	6 313 295,41	4 495 919,43	1 817 375,98
5.	Telefonia	338 928,03	270 188,33	68 739,70
6.	Program planszowy	42 253,01	149 090,90	-106 837,89
7.	Inne usługi	761,04	796,91	-35,87
<b>Wynik brutto</b>		<b>18 377 265,01</b>	<b>16 704 118,22</b>	<b>1 673 146,79</b>

#### ***Ilość abonentów usług telekomunikacyjnych:***

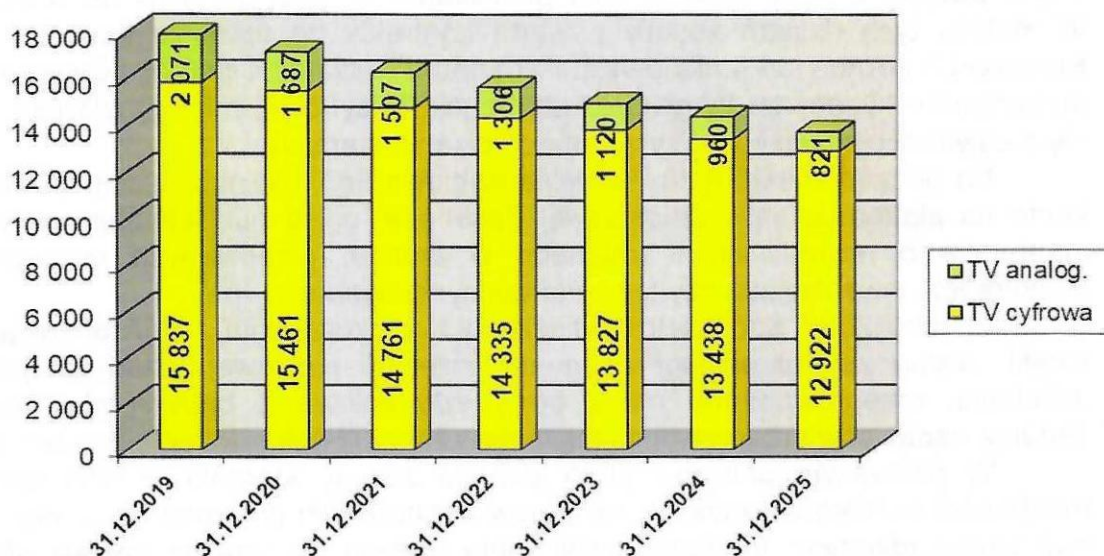
Rodzaj usługi	Stan na 31.12.2025 r.
Telewizja kablowa	13.743
- w tym telewizja cyfrowa	12.922
- w tym telewizja analogowa	821
Internet	10.412
- w tym Internet z dodatkowym dostępem mobilnym	153
Telefonia	1.873

Według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku z usługi dostępu do Internetu korzystało ogółem 10.412 abonentów (w tym 153 osoby dodatkowo korzystały z dostępu mobilnego), natomiast z usługi telefonii stacjonarnej korzystało 1.873 abonentów. W porównaniu z danymi na koniec roku 2024, ilość abonentów internetowych spadła o 160 osób, a ilość abonentów telefonii stacjonarnej o 156 osób. Spadek abonentów usługi dostępu do Internetu w dużej mierze spowodowany jest agresywnymi działaniami dużych operatorów krajowych, którzy stanowią konkurencję dla SM.



Z usługi telewizji na dzień 31 grudnia 2025 roku korzystało 13.743 abonentów, z czego ponad 90 % stanowią odbiorcy telewizji cyfrowej (12.922 abonentów). Podobnie jak w poprzednich latach odnotowujemy spadek liczby abonentów telewizyjnych. W porównaniu z końcem roku 2024 liczba abonentów TV zmniejszyła się o 655. Podana liczba odbiorców usługi telewizji nie uwzględnia abonentów usługi Internetu, którzy posiadają, udostępniony nieodpłatnie, pakiet Bursztynowy. Na dzień 31 grudnia było to 3 699 abonentów.

**Abonenci telewizji  
w okresie od 31.12.2019 r. do 31.12.2025 r.**



Na ostatni dzień roku 2025 z dostępu do programu lokalnego on-line korzystało 232 aktywnych subskrybentów.

W roku 2025 wśród abonentów utrzymywało się zainteresowanie możliwością zawieszenia usług na okres letni. Łącznie od kwietnia do czerwca abonentów zawiesili korzystanie z 59 usług, co ma wpływ na dane o ilości abonentów w czerwcu, lipcu i sierpniu 2025. Warto nadmienić, że możliwość zawieszania usług jest czymś, co wyróżnia Spółdzielnię Mieszkaniową spośród konkurencji.

W roku 2025 oferta telewizyjna wzbogaciła się o dwa dodatkowe kanały – od 1 stycznia kanał informacyjny Republika, a od marca kanał w Polsce 24. Oba kanały dodane zostały do pakietu Bursztynowego. W marcu wstępnie ustalone zostały z nadawcą Canal+ warunki finansowe sprzedaży nowych pakietów premium: Canal+ Super Sport oraz Canal+ Seriale i Filmy. Pozwoliło to uruchomić sprzedaż tych pakietów, co wzbogaciło ofertę o kolejne 7 kanałów. Z powodu przeciągających się negocjacji z nadawcą Canal+ konieczna była zmiana oferty telewizyjnej i wycofanie, z początkiem roku 2025, pakietu z największą liczbą programów - Brylantowego, zawierającego kanały Canal+. Od marca kanały premium Canal+ sprzedawane są wyłącznie jako osobne pakiety.

W ramach wykupionych pakietów Canal+ abonentów uzyskali również dostęp do wersji on-line na platformie Canal+.

Wraz z wprowadzeniem do oferty nowych pakietów Canal+ Super Sport oraz Canal+ Seriale i Filmy nadawca wymusił dostosowanie sprzętu abonenckiego, co wymagało zakupu specjalnych modułów CAM Ci+. Są one wydawane bądź wymieniane w parze z kartą dostępową wszystkim abonentom zawierającym umowy na pakiety premium Canal+.

W trakcie roku 2025, w porozumieniu z nadawcami, wybrane kanały dostępne były okresowo dla abonentów w ramach okna otwartego np.: kanały bajkowe na ferie zimowe, jak i z okazji Dnia Dziecka, w marcu kanał Epic Drama, w styczniu i lutym kanał History, w kwietniu kanał BBC First, zaś w czerwcu Discovery Channel. W lipcu i

sierpniu w ramach okna otwartego abonenci telewizji cyfrowej mogli zapoznać się z kanałem Extreme, a w październiku TVN Style.

W drugiej połowie roku dwóch nadawców przekazało informację o zakończeniu nadawania łącznie 9 kanałów na terenie Polski wraz z końcem roku 2025. W związku z tym podjęte zostały kroki w celu pozyskania nowych kanałów do oferty TVK SM. W efekcie tych działań zostały zawarte kontrakty na reemisję kanałów sportowych Eurosport 3 i Eurosport 4, filmowych Paramount Network, Cinemax i Cinemax 2, a także muzycznego IConcerts. W grudniu abonenci TV cyfrowej mieli możliwość zapoznania się z zawartością tych kanałów w ramach okien otwartych.

Na początku 2025 roku Telewizja Kablowa Spółdzielni Mieszkaniowej uruchomiła konto na platformie społecznościowej Facebook, gdzie publikowane są najciekawsze informacje o nowościach i zmianach w ofercie, planowanych pracach na sieci, konkursach, inwestycjach czy też ewentualnych awariach.

W roku 2025 Spółdzielnia Mieszkaniowa skorzystała z dofinansowania z PUP, dzięki czemu zespół obsługi abonenta Telewizji Kablowej przeszedł profesjonalne szkolenie, przeprowadzone przez firmę szkoleniową z branży telekomunikacyjnej. Jeden z nadawców przeprowadził także dla zespołu BOA szkolenie produktowe.

W pierwszym półroczu 2025 podjęte zostały starania w celu wprowadzenia możliwości zawierania aneksów do umów abonenckich w formie dokumentowej. Prace nad wprowadzeniem tej formy zawierania aneksu do umowy zostały sfinalizowane w październiku i od listopada abonenci mogli już z niej korzystać.

W połowie 2025 roku weszła w życie ustawa z dnia 26 kwietnia 2024 roku o zapewnieniu spełniania wymagań dostępności niektórych produktów i usług przez podmioty gospodarcze, która nałożyła kolejne obowiązki na operatorów telekomunikacyjnych w zakresie udogodnień dla osób z niepełnosprawnościami. Wymagało to podjęcia działań związanych z dostosowaniem dokumentacji abonenckiej, a także dodania nowej funkcjonalności dla odbiorców programu lokalnego.

W 2025 roku wybudowano przyłącze teletechniczne do nowo wybudowanych budynków wielorodzinnych przy ulicy Rożanowicza 33, Łęgi 6 oraz Jagodowej 12.

W ramach dalszej rozbudowy sieci światłowodowej przebudowano istniejącą sieć optyczną na osiedlu Kawalerii Polskiej oraz wybudowano sieć optyczną w rejonie ulicy Kościuszki, Armii Krajowej, Anny Walentynowicz i Roty Grudziądzkiej.

Odpowiadając na zapotrzebowanie Abonentów oraz dynamiczne inwestycje konkurencji, TVK SM systematycznie wyposaża budynki Spółdzielni w sieci optyczne.

Po wielu latach oferowania Abonentom funkcjonalności HbbTV w oparciu o zewnętrzną platformę Zibra zakończono współpracę z dotychczasowym dostawcą. W miejsce zewnętrznej platformy zbudowana została samodzielnie zupełnie nowa, bardziej zaawansowana technicznie platforma, prezentująca atrakcyjniejszą formę graficzną.

#### **Własna kanalizacja – stan na 31.12.2025 r.**

Lp.	Lokalizacja	Długość kanalizacji teletechnicznej (mb)
1.	Śródmieście	33 461
2.	Kopernik	15 450
3.	Strzeżęcín	10 833
4.	Rządź	33 691
5.	Lotnisko	12 401
<b>Razem</b>		<b>105 836</b>

Kanalizacja dzierzawiona od innych operatorów:

- od Netii – 884 mb
- od Orange – 2895 mb

#### **Plany na rok 2026 roku:**

Adekwatnie do realizowanych na terenie miasta inwestycji budowlanych, planowane jest systematyczne podłączanie znajdujących się w zasięgu sieci TVK SM nowych budynków wielorodzinnych, m.in. na osiedlu Rządź.

Planowana jest dalsza rozbudowa sieci optycznej umożliwiająca świadczenie usług w technologii GPON na osiedlu Strzemięcín. W odpowiedzi na zainteresowanie Abonentów posiadaniem instalacji światłowodowych w mieszkaniach, kolejne bloki wyposażane będą w niezbędną infrastrukturę optyczną.

Redakcja Programu Lokalnego planuje w roku 2026 zmienić wystrój studia oraz oprawę graficzną programu „Uwagi warte”.

W celu zaoferowania w przyszłości Abonentom wyższych przepustowości planowane jest rozpoczęcie migracji technologii GPON do XGSPON.

Wyzwaniem, a jednocześnie obciążeniem finansowym dla Spółdzielni będzie dostosowanie się do nowych przepisów dotyczących Krajowego Systemu Cyberbezpieczeństwa.

Rok 2026 to rok jubileuszu 35-lecia działalności Spółdzielni Mieszkaniowej na rynku telekomunikacyjnym. Z tej okazji do naszych Abonentów zostaną skierowane dedykowane akcje marketingowe i promocyjne. Planowane jest z tego tytułu zintensyfikowanie działań marketingowych, mających na celu większą widoczność i rozpoznawalność logo TVK SM wśród mieszkańców Grudziądza (oklejenie pojazdów firmowych, banery i gadzety reklamowe). Działania te niewątpliwie będą wymagały zwiększenia wydatków na cele marketingowe.

#### **4.5. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA**

Z tytułu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za okres od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku osiągnęliśmy niedobór w wysokości 285.944,87 zł. Niedobór na rok 2025 zostanie pokryty z pozostałych działalności gospodarczych Spółdzielni. Stawka 0,05 zł/m<sup>2</sup> pozostaje bez zmian.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	632 421,09
2.	Przychody	346 476,22
3.	Wynik	-285 944,87

#### **V. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2024 ORAZ PLANOWANY PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ ZA ROK 2025**

W czerwcu 2025 roku zgodnie z § 19 pkt 4 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie uchwaliło, że nadwyżkę bilansową za rok 2024 w kwocie **5.018.379,13 zł netto** należy podzielić w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **1.282.425,85 zł** stanowiącą 100% dochodu netto z działalności telekomunikacyjnej przeznaczyć na fundusz zasobowy Spółdzielni,
- część nadwyżki w kwocie **1.500.000,00 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy lokali użytkowych własnych w zasobach Spółdzielni,
- pozostałą część nadwyżki w kwocie **2.235.953,28 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków należy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Zarząd Spółdzielni w związku z wypracowaną nadwyżką bilansową za rok 2025 w kwocie **4.761.914,62 zł netto** zwróci się do Walnego Zgromadzenia z wnioskiem o jej podział w następujący sposób:

- część nadwyżki w kwocie **2.321.519,60 zł** stanowiącą 100% dochodu netto z działalności telekomunikacyjnej i najmu lokali użytkowych wolnostojących przeznaczyć na fundusz remontowy lokali użytkowych własnych w zasobach Spółdzielni,
- pozostałą część nadwyżki w kwocie **2.440.395,02 zł** przeznaczyć na fundusz remontowy bieżący budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Podział środków proponujemy dokonać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## VI. MEDIA – KOSZTY I PRZYCHODY

### 6.1. ZUŻYCIE WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	<b>Koszty</b>	<b>8 706 828,82</b>
2.	<b>Przychody, w tym:</b>	<b>9 177 691,09</b>
	- lokale mieszkalne	9 094 797,25
	- lokale użytk. część wspólna	2 303,41
	- lokale użytk. własn. i odr. własn.	1 112,18
	- lokale użytkowe wydzielone	20 289,33
	- lokale użytk. wolnostojące	59 188,92
3.	<b>Wynik</b>	<b>470 862,27</b>

#### **W skład pozycji koszty wchodzi:**

Koszty pokryte wpłatami mieszkańców	8.779.064,16 zł
Koszty pokryte wpłatami najemców	84.390,34 zł
Koszty pokryte z eksploatacji	
z tyt. różnic w odczytach wodomierzy	-156.625,68 zł

Nadwyżka za rok 2025 w wysokości 156.625,68 zł (tj. 16.487 m<sup>3</sup>) wynika z rozbieżności między wskazaniem wodomierzy głównych w budynkach a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych. W roku 2025 w lokalach położonych w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych zamontowano wodomierze ze zdalnym odczytem, które zostały sfinansowane z funduszu zasobowego Spółdzielni. Rozliczenie wody i ścieków za II półrocze 2025 r. opierało się na rozliczeniu stanów zdemontowanych wodomierzy jak i nowo założonych. Wymiana wodomierzy na

elektroniczne ze zdalnym odczytem doprowadziła do sytuacji, że dokonano odczytu wszystkich stanów rzeczywistych w zakresie zużycia wody i ścieków. Każdy lokal mieszkalny został rozliczony zgodnie ze wskazaniem urządzeń zdemontowanych i nowych ze zdalnym odczytem. Powstanie nadwyżki pomiędzy wodomierzami głównymi a indywidualnymi było spowodowane tym, iż w poprzednich okresach stany wodomierzy były podawane przez naszych mieszkańców nie do końca zgodnie z faktycznym zużyciem wody, występowały również braki w odczytach, gdzie przyjmowano symulację zużycia. Dla porównania wyniku z tego tytułu za rok 2024 stanowił niedobór w kwocie 379.190,26 zł (tj. 43.237 m<sup>3</sup>).

**W skład pozycji przychody wchodzi:**

Przychody z wpłat mieszkańców	8.779.064,16 zł
Przychody z wpłat najemców	82.893,84 zł
nadwyżka przychodów do rozliczenia z mieszkańcami	315.733,09 zł
w tym: nadpłaty do zwrotu mieszkańcom	1.078.355,32 zł
niedopłaty	762.622,23 zł

Informujemy, że 23.07.2024 r. została zatwierdzona nowa taryfa decyzją G.RZT.70.1.83.2024.DK.6 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Gdańsku, która weszła w życie od 01.08.2024 r., na okres 3 lat. Od 01.08.2025 r. stawka za wodę wynosi 3,45 zł/ m<sup>3</sup> brutto (było 3,38 zł/m<sup>3</sup> brutto), natomiast za odprowadzanie ścieków 6,05 zł/m<sup>3</sup> brutto (było 5,99 zł/m<sup>3</sup> brutto).

**6.2. ZUŻYCIE GAZU W BUDYNKACH MIESZKALNYCH WYPOSAŻONYCH W ZBIORCZE GAZOMIERZE**

W kwietniu 2026 r. w opłatach czynszowych będzie dokonane rozliczenie za rok 2025 oraz zostaną urealnione zaliczki na poczet zużycia gazu.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	2 683 446,64
2.	Przychody	2 615 672,41
3.	Wynik	-67 774,23

**6.3. ENERGIA CIEPLNA W LOKALACH MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

Rozliczenie energii cieplnej za okres od 01.07.2024 r. do 30.06.2025 r. w zakresie lokali mieszkalnych miało miejsce w opłatach czynszowych za październik 2025 r. Rozliczenie energii cieplnej dla lokali użytkowych w budynkach mieszkalno-usługowych za pełen okres, tj. od lipca 2025 r. do czerwca 2026 r., odbędzie się zgodnie z obowiązującym regulaminem. Lokale użytkowe zlokalizowane w pawilonach wolnostojących rozliczane tak jak w poprzednich okresach, tj. dwa razy w roku.

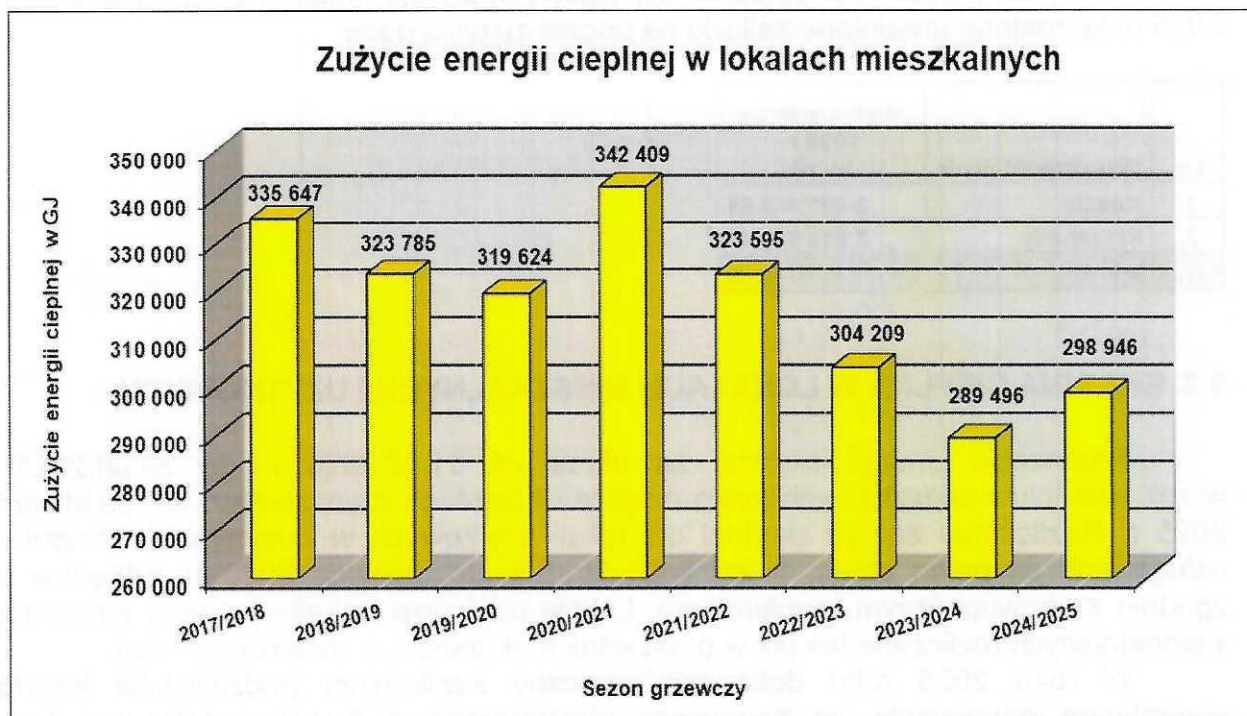
W roku 2025 roku dokonano wymiany kapilarnych podzielników kosztów centralnego ogrzewania na podzielniki elektroniczne z funkcją zdalnego odczytu w lokalach położonych w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych. Zakup urządzeń został sfinansowany z funduszu zasobowego Spółdzielni.

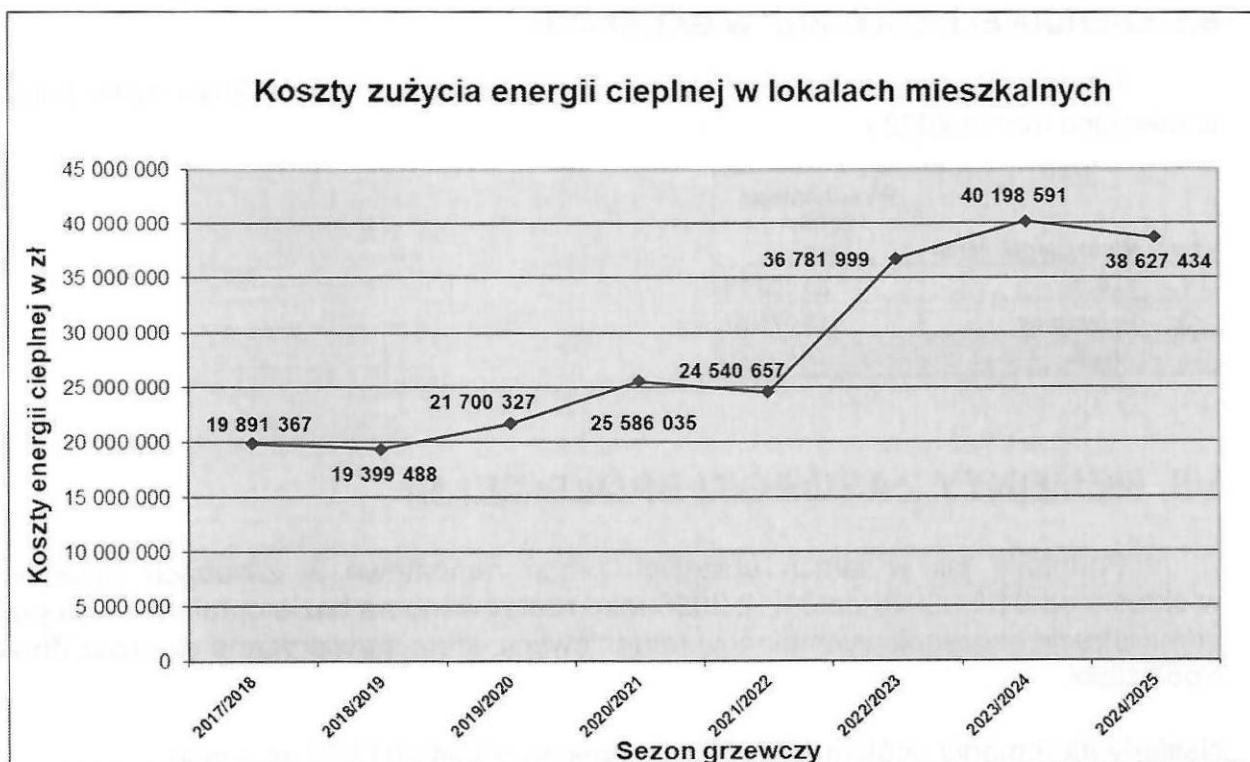
Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	56 428 943,09
2.	Przychody	59 562 782,65
3.	Wynik ogółem, w tym:	3 133 839,56
	- w lokalach mieszkalnych	3 144 871,05
	- w lokalach użytkowych	-11 031,49

Zużycie energii ciepłej w lokalach mieszkalnych na przestrzeni kilkunastu lat kształtowało się następująco:

Sezon grzewczy	Zużycie energii ciepłej	Koszty energii ciepłej
2013/2014	329.474 GJ	18.447.549 Zł
2014/2015	328.052 GJ	19.023.752 Zł
2015/2016	327.194 GJ	19.470.188 Zł
2016/2017	349.265 GJ	20.862.621 Zł
2017/2018	335.647 GJ	19.891.367 Zł
2018/2019	323.785 GJ	19.399.488 Zł
2019/2020	319.624 GJ	21.700.327 Zł
2020/2021	342.409 GJ	25.586.035 Zł
2021/2022	323.595 GJ	24.540.657 Zł
2022/2023	304.209 GJ	36.781.999 Zł
2023/2024	289.496 GJ	40.198.591 Zł
2024/2025	298.946 GJ	38.627.434 Zł

Sezon ciepły 2024/2025 zakończył się wyższym zużyciem energii ciepłej w porównaniu do sezonu poprzedniego, tj. o 9.450 GJ, co stanowiło 3,26 %. Koszty energii ciepłej za sezon 2024/2025 osiągnęły poziom 38.627.434 zł i były niższe od ubiegłorocznych o 1.571.157 zł (tj. 3,91 %).





#### **6.4. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI I WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH W LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH I GARAŻACH**

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w okresie od 01.11.2024 r. do 31.12.2025 r. obowiązywały w wysokości 39 zł miesięcznie za każdego mieszkańca zamieszkującego daną nieruchomość, jeżeli odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny (podstawa prawna: uchwała Rady Miejskiej Grudziądz nr VIII/60/24 z dnia 25.09.2024). Od 01.01.2026 r. z tego tytułu obowiązują opłaty w wysokości 42 zł miesięcznie za każdego mieszkańca (podstawa prawna: uchwała Rady Miejskiej Grudziądz nr XXVI/188/25 z dnia 12.11.2025 r.).

W zakresie wyposażenia punktów gromadzenia odpadów komunalnych w pojemniki oraz odbiór i wywóz odpadów komunalnych dotyczących nieruchomości niemieszkalnych, Spółdzielnia realizuje usługę na podstawie umowy zawartej z Przedsiębiorstwem Usług Miejskich PUM Sp. z o.o.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
<b>1.</b>	<b>Koszty, w tym:</b>	<b>12 189 344,95</b>
	- lokale mieszkalne	11 971 986,00
	- lokale użytkowe	200 476,87
	- garaże	16 882,08
<b>2.</b>	<b>Przychody, w tym:</b>	<b>12 189 344,95</b>
	- lokale mieszkalne	11 971 986,00
	- lokale użytkowe	200 476,87
	- garaże	16 882,08
<b>3.</b>	<b>Wynik</b>	<b>0,00</b>

## 6.5. ENERGIA ELEKTRYCZNA W GARAŻACH

Rozliczenie zużycia energii elektrycznej w garażach za rok 2025 miało miejsce w miesiącu marcu 2026 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty	30 104,79
2.	Przychody	25 371,51
3.	Wynik	-4 733,28

## VII. REMONTY ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI

Podobnie jak w latach ubiegłych prace remontowe w zasobach Spółdzielni w okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025 roku realizowano na bazie opracowanych przez administrację szczegółowych planów remontowych, które zatwierdzane są przez Zarząd Spółdzielni.

Nakłady na remonty ogółem za 2025 rok wyniosły 26.946.813,52 zł, z tego:

- nakłady na remonty bieżące - budynki mieszk. i mieszk. usług.	25.471.872,15 zł
- nakłady na remonty bieżące - lokale użytkowe	61.879,42 zł
- nakłady na remonty dźwigów	91.992,93 zł
- nakłady na remonty finansowane z f. rem. bież bud. mieszk. i mieszk.-usług. korzystające ze środków f. celowego	1.321.069,02 zł
Dofinansowanie do nakładów funduszu celowego	839.861,00 zł.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	4 401 859,06
2.	Nakłady na remonty	26 946 813,52
3.	Dofinansowanie do nakładów z f. cel.	839 861,00
4.	Przychody ogółem, w tym:	31 524 607,52
	- odpisy na rem. bież. bud. mieszk., OZE	26 157 584,67
	- przeksięgowanie na fundusz celowy	-481 208,02
	- spłata funduszu celowego	-1 423 212,48
	- odpisy od lokali użytk. rem. bież.	87 683,82
	- odpisy od dźwigów	478 485,00
	- spłata funduszu celowego	-35 018,75
	- inne wpływy	139 964,75
	- spł. z f. rem. bież. (wym. dźwig.) na f. cel.	1 423 212,48
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	35 018,75
	- przeks. śr. na fundusz celowy	1 406 144,02
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2024	3 735 953,28
5.	Stan środków na koniec okresu	8 139 792,06

W dalszej części analizy przedstawiono strukturę przychodów i wydatków funduszu remontowego w poszczególnych grupach zasobów.

## 7.1. REMONTY BIEŻĄCE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH I BUDYNKÓW MIESZKALNO-USŁUGOWYCH

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	3 365 555,22
2.	Nakłady na remonty	25 471 872,15
3.	Przychody ogółem, w tym:	26 621 835,48
	- odpisy na rem. od lokali mieszkalnych	24 032 424,51
	- przebieganie na fundusz celowy	-481 208,02
	- spłata funduszu celowego	-1 423 212,48
	- odpisy od lokali użyt. własn. i odr. własn.	41 931,66
	- odpisy od lokali użyt. wydzielonych	221 953,50
	- inne wpływy	132 718,03
	- inne wpływy - grant OZE	1 861 275,00
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2024	2 235 953,28
4.	Stan środków na koniec okresu	4 515 518,55

Nakłady na remonty bieżące budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalno-usługowych za rok 2025 wyniosły 25.471.872,15 zł. Realizacja planu remontów dotycząca części wspólnej nieruchomości budynków mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych za 2025 rok ukształtowała się na poziomie 93,47%.

Lp.	Rodzaj robót	Ogółem
		Wyk.za 2025 r.
1.	roboty dekarско-błacharskie	2 491 333,22
2.	remonty stropodachu	481 642,87
3.	roboty brukarskie (roboty drogowe)	3 154 295,46
4.	remonty instal. c.o.	262 381,24
5.	roboty elektryczne + odgromowe	1 030 237,13
6.	remonty instal.wodn.+przył.	2 305 619,17
7.	remonty instal. gazowej	403 490,01
8.	remonty instalacji domofon.	84 216,28
9.	roboty malarskie	3 151 698,17
10.	roboty murarskie, tynkarskie, ślusarskie	932 993,60
11.	wymiana stolarki okiennej	64 084,06
12.	wymiana i naprawa stolarki drzwiowej	297 029,86
13.	remonty balkonów	3 247 110,28
14.	roboty inst.kanaliz.+przył.	1 367 078,61
15.	opaski wokół budynków	1 120,74
16.	przewody kominowe	30 325,22
17.	rem.posadzki na klatkach schodowych	2 038 437,77
18.	pozostałe remonty	108 424,46
19.	fotowoltaika	4 020 354,00
	<b>Razem</b>	<b>25 471 872,15</b>

Spółdzielnia w 2025 roku kontynuowała działania zmierzające do obniżenia kosztów energii elektrycznej poprzez skorzystanie z grantu OZE (grant na zakup,

montaż, budowę lub modernizację instalacji odnawialnego źródła energii), który dedykowany jest dla spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych.

W ramach funduszu remontowego budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych zaplanowano na rok 2025 wykonanie 29 instalacji fotowoltaicznych. Inwestycje te będą wykonane w budynkach niskich na łączną kwotę 4.433.130 zł (dofinansowanie z grantu OZE - 2.052.375 zł). W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. prace w zakresie montażu instalacji fotowoltaicznych zostały wykonane w 27 budynkach na łączną kwotę 4.020.354 zł, dofinansowanie z grantu OZE stanowiło kwotę 1.861.275 zł. Wykonanie 2 instalacji fotowoltaicznych zaplanowanych na rok 2025 zostało przeniesione na rok 2026 (koszt 412.776 zł, granty OZE 191.100 zł).

Nakłady oraz przychody na remonty bieżące budynków mieszkalnych i budynków mieszkalno-usługowych w poszczególnych administracjach osiedlowych za 2025 rok przedstawia poniższe zestawienie:

Lp.	Wyszczególnienie	Stan środków na 01.01.2025 r.	Nakłady	Przychody	Stan środków na 31.12.2025 r.
1.	Administracja nr 1	756 066,92	3 359 333,64	3 789 187,75	1 185 921,03
2.	Administracja nr 2	676 379,18	5 237 963,59	5 231 894,99	670 310,58
3.	Administracja nr 3	1 349 528,59	6 692 345,69	6 687 929,46	1 345 112,36
4.	Administracja nr 4	137 541,29	4 914 517,85	5 230 879,89	453 903,33
5.	Administracja nr 5	446 039,24	5 267 711,38	5 681 943,39	860 271,25
6.	<b>Razem</b>	<b>3 365 555,22</b>	<b>25 471 872,15</b>	<b>26 621 835,48</b>	<b>4 515 518,55</b>

## 7.2. REMONTY BIEŻĄCE DŹWIGÓW

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	877 964,08
2.	Nakłady na remonty	91 992,93
3.	Przychody ogółem, w tym:	446 915,98
	- odpisy na f. remontowy	478 485,00
	- spłata funduszu celowego	-35 018,75
	- inne wpływy	3 449,73
4.	Stan środków na koniec okresu	1 232 887,13

W ramach remontów dźwigów wykonano między innymi:

- Jackowskiego 54 - wymianę wentylatora chłodzącego silnik oraz termostat silnika,
- Nauczycielska 8 - wymianę koła ciernego, lin nośnych oraz liny ogranicznika prędkości,
- Warszawska 9 - wymianę oleju wciągarki oraz łożyska koła ciernego,
- Dywizjonu 14 - wymianę łożysk wału silnika, wymiana enkodera oraz falownika,
- Jackowskiego 48 - wymianę koła ciernego oraz lin nośnych,
- Stachonia 4 - wymianę silnika napędu drzwi,
- Śniadeckich 80 - wymianę falownika,
- Korczaka 2 - wymianę ogranicznika prędkości oraz liny ogranicznika prędkości.

### 7.3. REMONTY BIEŻĄCE LOKALI UŻYTKOWYCH

W 2025 roku w zakresie prac remontowych w lokalach użytkowych wykonano między innymi wymianę grzejników w pawilonie przy ul. Bydgoskiej 26, remont pomieszczeń przy ul. Piaskowej 2a. Prace remontowe w biurówcu przy ul. Moniuszki 13 zostały przeniesione na rok 2026.

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	141 234,63
2.	Nakłady na remonty	61 879,42
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 591 480,81
	- odpisy na f. remontowy	87 683,82
	- inne wpływy	3 796,99
	- podział nadwyżki bilansowej za rok 2024	1 500 000,00
4.	Stan środków na koniec okresu	1 670 836,02

### 7.4. FUNDUSZ CELOWY

W 2025 roku ze środków funduszu celowego zrealizowano inwestycje w zakresie kompleksowego remontu balkonów w nieruchomościach przy ul. Wyzwolenia 1, 2 (nieruch. 1005), Podhalańskiej 3 (nieruch. 4004), oraz wykonanie nawodnionych pionów p.poż w budynku przy ul. Warszawskiej 17 (nieruch. 5012).

#### ŚRODKI DO DYSPOZYCJI Z FUNDUSZU CELOWEGO

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	102 180,13
2.	Dofinansowanie do nakładów	839 861,00
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 458 231,23
	- spłata z f. rem. bież. na f. cel.	1 423 212,48
	- spłata z f. dźwig. (wym. dźwig.) na f. cel.	35 018,75
4.	Stan środków na koniec okresu	720 550,36

#### ŚRODKI FUNDUSZU CELOWEGO ROZLICZANE W RAMACH NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Stan na początek okresu	-85 075,00
2.	Nakłady na remonty	1 321 069,02
3.	Przychody ogółem, w tym:	1 406 144,02
	- przeks. dofinans. z f. celowego	839 861,00
	- przeks. śr. z f. bieżącego	481 208,02
	- inne wpływy - grant OZE	85 075,00
4.	Stan środków na koniec okresu	0,00

W 2025 r. Spółdzielnia otrzymała grant OZE w kwocie 85.075 zł z tytułu zakupu i montażu instalacji fotowoltaicznej zrealizowanej w 2024 r. – nieruchomość Bora Komorowskiego 7-9-11.

## VIII. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Osobowy fundusz płac	24 129 100,18
2.	Bezosobowy fundusz płac	445 597,20
3.	Ogółem	24 574 697,38

Średnia płaca w Spółdzielni za 2025 rok w porównaniu ze średnią płacą krajową przedstawia się następująco:

	Wyk. za 2025 r.
- średnia płaca w Spółdzielni	7.630,67 zł
- średnia płaca w sektorze przedsiębiorstw w kraju	8.933,84 zł
- wskaźnik średniej płacy w Spółdzielni do krajowej	85,41 %

Przeciętne wynagrodzenie w Spółdzielni za 2025 rok ukształtowało się na poziomie 85,41 % przeciętne wynagrodzenia w kraju.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w przeliczeniu na pełne etaty na dzień 31.12.2025 roku wynosiło 263,51 etatów, co w stosunku do planowanych etatów (269,75) stanowiło 97,69 %. Wykonanie łącznego funduszu płac za 2025 rok ukształtowało się na poziomie 96,45%.

## IX. WYKONAWSTWO WŁASNE

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie za 2025 r. (w zł)
1.	Koszty ogółem	1 436 886,39
2.	Sprzedaż usług, w tym:	1 436 886,39
	- Działu Techniczno-Remontowego	227 670,30
	- konserwatorów administracji	1 209 216,09
	- transportu	0,00
	- koszty zakupu do mat. pobranych przez obcych wykon.	0,00
3.	Wynik	0,00

Przedstawione powyżej wykonawstwo własne uwzględnia prace remontowo-budowlane wykonywane przez grupy konserwatorów osiedlowych oraz DTR obciążające fundusz remontowy, natomiast nie obejmuje usług o charakterze bieżącej konserwacji i przeglądów znajdujących już pokrycie w przychodach operacyjnych (eksploatacyjnych).

Poniżej prezentujemy całkowite koszty funkcjonowania działów wykonawstwa własnego za 2025 rok:

**Koszty ogółem, z tego:**  
- Dział Techniczno-Remontowy  
- Konserwatorzy administracji  
- Transport

**8.402.672,00**  
2.678.076,35  
5.254.822,75  
469.772,90

## **X. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU NIE WNOSZENIA OPŁAT ZA LOKALE, REKLAMY, TERENY I USŁUGI TELEKOMUNIKACYJNE**

Zadłużenie lokali mieszkalnych, użytkowych, reklam, terenów, garaży oraz usług telekomunikacyjnych na dzień 31.12.2025 r. w porównaniu ze stanem na 31.12.2024 r. przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Na dzień 31.12.2024 r.	Na dzień 31.12.2025 r.
1.	<b>Zadłużenia ogółem, w tym:</b>	<b>2 815 804,93</b>	<b>3 057 978,56</b>
	- lokale mieszkalne	2 228 209,96	2 247 102,59
	- lokale usług.-handl., reklamy, tereny	381 969,16	648 567,66
	- garaże	1 869,08	965,57
	- usługi telekomunikacyjne	203 756,73	161 342,74

Łączne zadłużenie z tytułu nie wnoszenia opłat uległo zwiększeniu w porównaniu do roku ubiegłego o kwotę 242.173,63 zł, tj. 8,60%.

Zadłużenie lokali mieszkalnych i garaży na dzień 31.12.2025 r. w stosunku do 31.12.2024 r. zmniejszyło się z 1,61% do 1,56% licząc zadłużenie w stosunku do obciążenia za 12 miesięcy. Natomiast w liczbach bezwzględnych zadłużenie to wzrosło z kwoty 2.230.079,04 zł do 2.248.068,16 zł przy wzroście rocznego obciążenia z 138.590.911,80 zł na 144.786.408,80 zł. Zadłużenie w lokalach użytkowych wzrosło o kwotę 266.598,50 zł. Natomiast w zakresie świadczonych usług telekomunikacyjnych zadłużenie uległo zmniejszeniu o kwotę 42.413,99 zł.

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Grudziądzu windykacja wierzytelności należnych Spółdzielni odbywa się poprzez działania wewnętrznych jednostek organizacyjnych. W zależności od świadczonej usługi i etapu działania różne jednostki zajmują się różnym rodzajem spraw. W zakresie należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i garaże egzekwowaniem należności na etapie przedsądowym zajmuje się **Dział Czynnów**, w zakresie lokali użytkowych i innych terenów i pomieszczeń wynajmowanych komercyjnie - komórka w **Biurowi Obsługi Interesantów**, należności z tytułu usług telekomunikacyjnych – **Dział Telewizji Kablowej**. Egzekucją wszystkich należności na etapie sądowym i komorniczym zajmuje się **Dział Organizacyjno-Prawny i Windykacji**.

Postępowanie windykacyjne, podobnie jak w latach poprzednich, polegało na wysyłaniu wezwań do zapłaty, kontakcie telefonicznym czy bezpośrednim z dłużnikami. Proponowano dłużnikom różne rozwiązania m.in. pomagano w uzyskaniu dodatku mieszkaniowego, czy rozkładano zadłużenie na raty, w najtrudniejszych sytuacjach zachęcano do sprzedaży lub zdania mieszkania do Spółdzielni.

W sytuacji gdy dobrowolna spłata nie jest realizowana, sprawa zadłużenia kierowana jest na drogę sądową, a następnie do egzekucji komorniczej. W ramach egzekucji komorniczej ostatecznym rozwiązaniem jest egzekucja z nieruchomości czyli

sprzedaż mieszkania. W ramach działań windykacyjnych Spółdzielnia również wpisuje dłużników do Krajowego Rejestru Długów (co utrudnia dłużnikom zaciągnięcie kredytu czy zakupy na raty). Czynnikiem motywującym do spłaty jest również rozmowa dyscyplinująca z członkami Rady Nadzorczej.

Coraz większym problemem w windykacji zobowiązań z tytułu opłat za lokale mieszkalne jest nieregulowanie spraw spadkowych. Wzrasta liczba lokali, których dotychczasowi właściciele (osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) zmarli i nikt z potencjalnych spadkobierców nie interesuje się lokalem ani uregulowaniem spraw spadkowych. W takiej sytuacji (gdy nie są regulowane opłaty za mieszkanie), Spółdzielnia musi wykonać to zadanie, co wiąże się z długim upływem czasu (sprawy w spadkowe trwają nawet kilka lat), a także dodatkowymi kosztami. Niestety w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości przyspieszenia tej procedury ani znalezienia innego rozwiązania.

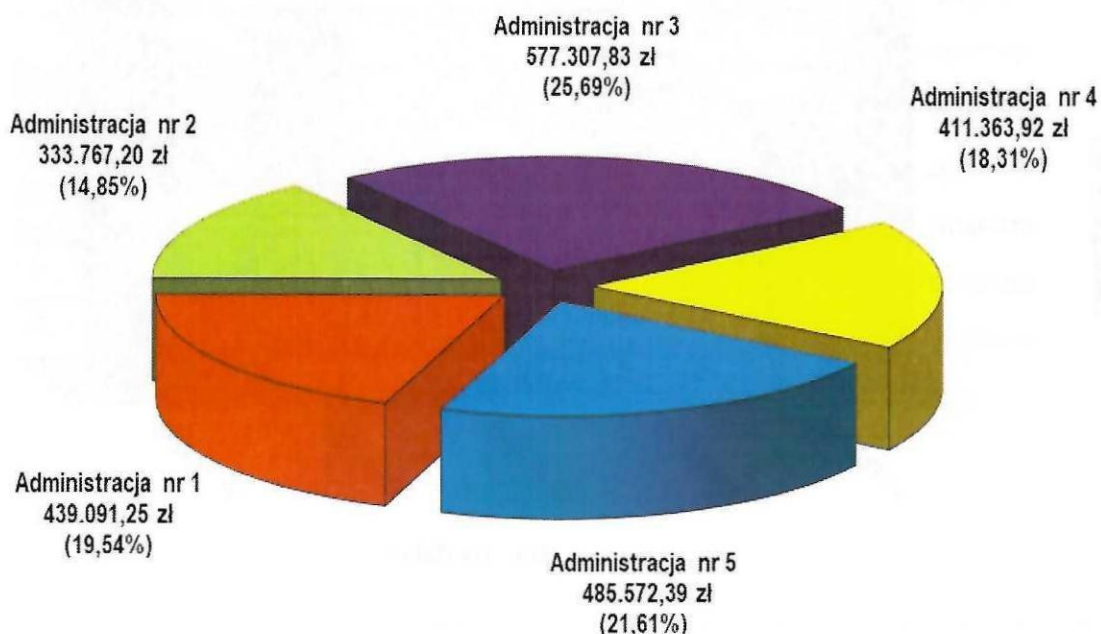
### Struktura zadłużenia z tytułu opłat czynszowych za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2025 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2024 r.

Lp.	Zadłużenie	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2024r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2024 r.	Ilość mieszkań zadłużonych stan na 31.12.2025 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2025 r.
1.	1-miesięczne	609	254 906,25	626	255 925,33
2.	2-miesięczne	125	151 057,39	158	209 792,22
3.	3-miesięczne i więcej	223	1 822 246,32	185	1 781 385,04
4.	Razem	957	2 228 209,96	969	2 247 102,59

Jak wynika z powyższych danych zadłużenie na lokalach mieszkalnych zwiększyło się w ciągu roku o kwotę 18.892,63 zł, co stanowi wzrost o 0,85%. Największy wzrost wystąpił w zakresie zadłużeń 2-miesięcznych, tj. o kwotę 58.734,83 zł, natomiast spadek w wysokości 40.861,28 zł wystąpił w zakresie zadłużeń 3-miesięcznych i powyżej. Ogólna liczba zadłużonych mieszkań zwiększyła się z 957 do 969 lokali.



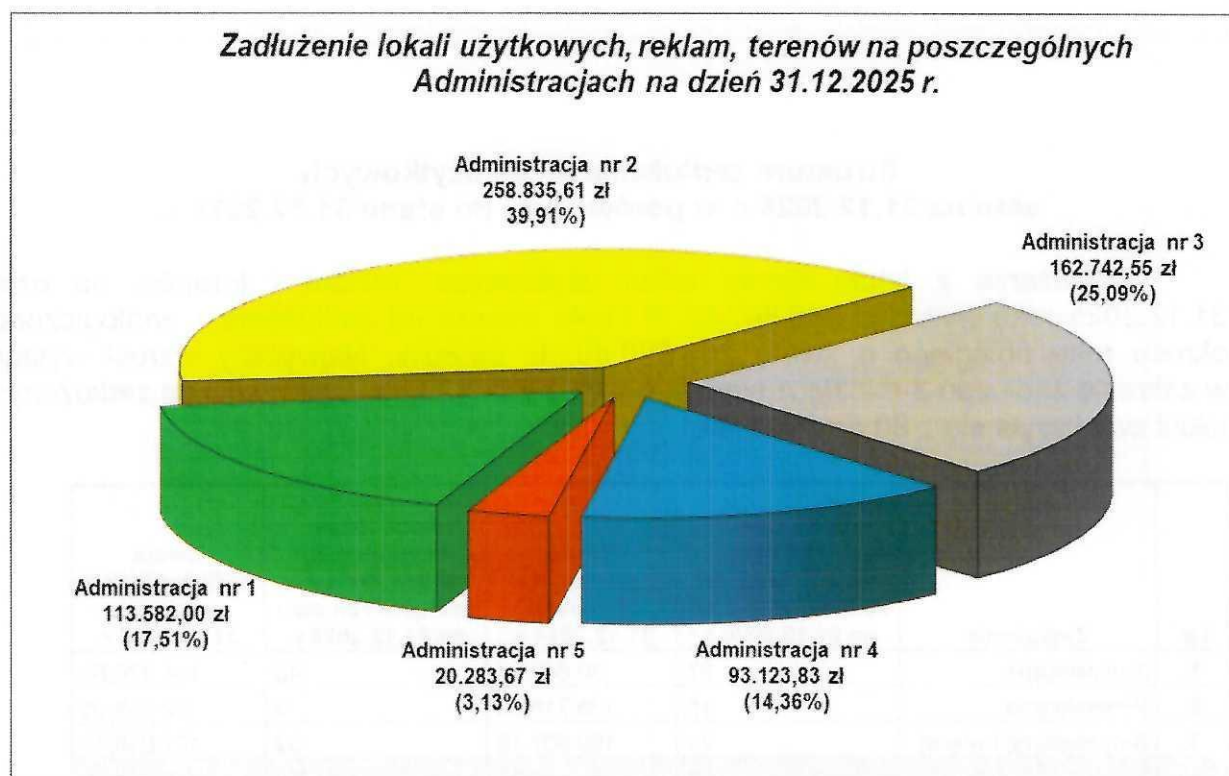
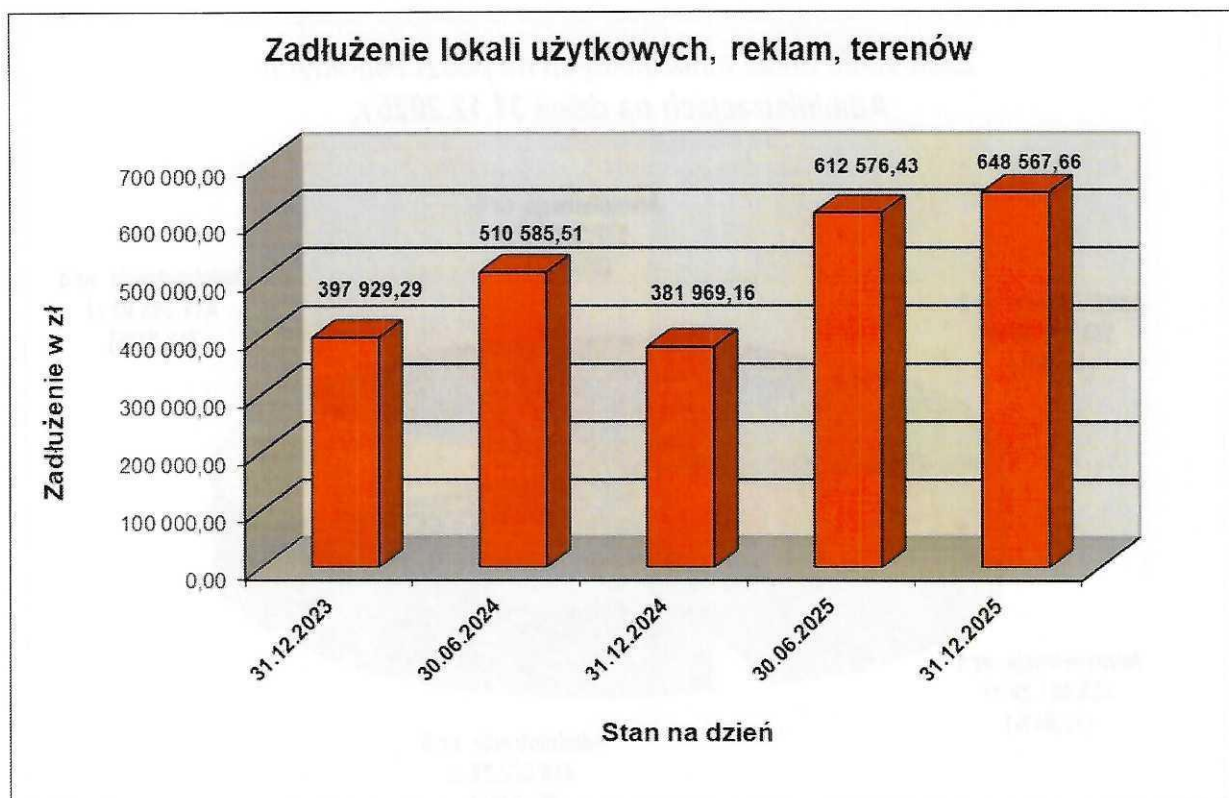
**Zadłużenie lokali mieszkalnych na poszczególnych  
Administracjach na dzień 31.12.2025 r.**



**Struktura zadłużenia lokali użytkowych  
stan na 31.12.2025 r. w porównaniu do stanu 31.12.2024 r.**

Zadłużenie z tytułu najmu lokali użytkowych, reklam i terenów na dzień 31.12.2025 roku wynosiło 648.567,66 zł i było wyższe od zadłużenia z analogicznego okresu roku ubiegłego o kwotę 266.598,50, tj. 69,80%. Najwyższy wzrost wystąpił w zakresie zadłużeń 3-miesięcznych, tj. o kwotę 261.428,59. Ogólna liczba zadłużonych lokali zwiększyła się z 80 do 89 lokali.

Lp.	Zadłużenie	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2024 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2024 r.	Ilość lokali użytkowych, reklam, terenów zadłużonych stan na 31.12.2025 r.	Kwota zadłużenia w zł stan na 31.12.2025 r.
1.	1-miesięczne	37	56 643,37	48	124 876,65
2.	2-miesięczne	15	125 718,63	9	62 655,26
3.	3-miesięczne i więcej	28	199 607,16	32	461 035,75
4.	Razem	80	381 969,16	89	648 567,66



Tabele ujęte w dalszej części sprawozdania przedstawiają szczegóły prowadzonych postępowań windykacyjnych.

### Windykacja zaległości w opłatach za lokale mieszkalne za 2025 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	191	1 044 386,62
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	128	718 349,80
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	17	100 023,61
	- w toku postępowania	111	618 326,19
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	77	443 964,21
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	6	16 639,04
5.	Sprawy zakończone, w tym:	180	989 566,59
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	63	326 036,82
	- sprawy skierowane do sądu w 2025 r.	38	231 662,04
	- sprawy skierowane do sądu przed 2025 r.	79	431 867,73

### Windykacja zaległości w opłatach za lokale użytkowe za 2025 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	4	56 619,62
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	4	56 619,62
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	2	30 222,40
	- w toku postępowania	2	26 397,22
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	10	37 470,45
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	3	8 590,68
5.	Sprawy zakończone, w tym:	1	0,00
	- eksmisja	1	0,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2025 r.	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2025 r.	0	0,00

### Windykacja zaległości w opłatach za usługi telekomunikacyjne za 2025 rok.

Lp.	Wyszczególnienie	Ilość spraw	Kwota w zł (bez kosztów i odsetek)
1.	Sprawy skierowane do Działu Windykacji	33	25 997,88
2.	Sprawy skierowane do sądu, w tym:	30	25 373,33
	- uzyskano prawomocne orzeczenia sądu	10	7 445,52
	- w toku postępowania	20	17 927,81
3.	Sprawy skierowane do egzekucji komorniczej	28	20 234,09
4.	Zwrócone przez komornika (egzekucja bezskuteczna)	16	10 773,63
5.	Sprawy zakończone (abonament), w tym:	24	7 059,66
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	3	624,55
	- sprawy skierowane do sądu w 2025 r.	4	1 201,71
	- sprawy skierowane do sądu przed 2025 r.	17	5 233,40
6.	Sprawy zakończone (sprzęt), w tym:	16	3 453,00
	- sprawy bez orzeczeń sądowych	0	0,00
	- sprawy skierowane do sądu w 2025 r.	2	0,00
	- sprawy skierowane do sądu przed 2025 r.	14	3 453,00

## **XI. KONTYNUACJA SZCZEGÓŁOWEJ ANALIZY ROZLICZEŃ KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW NA NIERUCHOMOŚCIACH**

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Grudziądzu od kilkunastu lat stosuje zróżnicowane stawki opłat dla poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem wyników wygospodarowanych przez poszczególne nieruchomości oraz pożytków z części nieruchomości wspólnych. Na bieżąco analizujemy i kontrolujemy wysokość ponoszonych kosztów na poszczególnych nieruchomościach i w razie potrzeby będziemy również dokonywać weryfikacji opłat.

Od 01.04.2025 r. dokonano kolejnej aktualizacji opłat dla lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu i odrębnej własności.

## **XII. DZIAŁANIA ZARZĄDU W ZAKRESIE POZYSKIWANIA DODATKOWYCH PRZYCHODÓW DLA SPÓŁDZIELNI ZA 2025 ROK**

Dodatkowymi przychodami dla Spółdzielni były środki finansowe pozyskane ze sprzedaży złomu. Ten surowiec otrzymujemy z tytułu demontażu zużytej stolarki drzwiowej, wszelakich rur, rynien, grzejników, szafek elektrycznych, urządzeń zabawowych jak również w ramach modernizacji centralnego ogrzewania.

Kolejnymi dodatkowymi przychodami były środki finansowe z tytułu odpłatności za zajęcie terenu przez firmy zewnętrzne wykonujące wszelkie prace na naszych gruntach.

Wynajem pomieszczeń pralni firmom zewnętrznym, które świadczą usługi remontowe stanowiły także dodatkowe źródło dochodu dla Spółdzielni.

Dodatkowym stale rosnącym przychodem jest również wynagrodzenie od ubezpieczyciela z tytułu świadczenia usług administracyjnych dotyczących ubezpieczenia lokali mieszkalnych „przy „czynszu”.

Z Krajowego Funduszu Szkoleniowego, w ramach kształcenia pracowników, otrzymaliśmy 80 % dofinansowanie kosztów w zakresie następujących szkoleń:

1. MS Excel - poziom podstawowy - 22 osoby - koszt całkowity – 11.660,00 zł - dofinansowanie w kwocie 9.328,00 zł,

2. MS Excel - poziom średniozaawansowany - 30 osób - koszt całkowity 19.950,00 zł - dofinansowanie w kwocie 15.960,00 zł,

3. Wirtualizacja z Proxmox - 2 osoby - koszt całkowity 5.600,00 zł - dofinansowanie w kwocie 4.480,00 zł,

4. Administracja bazami danych Oracle - 2 osoby - koszt całkowity 7.000,00 zł - dofinansowanie w kwocie 5.600,00 zł,

5. Managing Windows Server 2022 - 2 osoby - koszt całkowity 6.000,00 zł - dofinansowanie w kwocie 4.800,00 zł,

6. Pomiary w sieciach światłowodowych - 2 osoby - koszt całkowity 2.500,00 zł - dofinansowanie w kwocie 2.000,00 zł,

7. Wykorzystanie różnorodności wiekowej w budowaniu potencjału zespołu. Radzenie sobie ze stresem i problemami w środowisku pracy - 12 osób - koszt całkowity 13.680,00 zł - dofinansowanie w kwocie 10.944,00 zł,

Łączny koszt 7 szkoleń – 66.390,00 zł, łączne dofinansowanie w wysokości 80% - 53.112,00 zł.

Gospodarowanie wolnymi środkami finansowymi – negocjacje oprocentowania lokat terminowych, to również działania, które prowadziły do osiągnięcia dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.

### **XIII. PLAN ZADAŃ ZARZĄDU NA 2026 ROK**

- Bieżąca obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Kontynuacja prac remontowych zasobów Spółdzielni.
- Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu inwestycyjnego w zakresie rozwoju TVK.
- Kontynuacja szczegółowej analizy rozliczeń kosztów eksploatacji i remontów na nieruchomości oraz urealnianie stawek do rzeczywistych kosztów. Doskonalenie zasad rozliczania kosztów.
- Kontynuacja działań windykacyjnych dotyczących zadłużenia za lokale mieszkalne, użytkowe oraz usługi telekomunikacyjne.
- Działania w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla Spółdzielni.
- Kontynuacja działań zmierzających do cyfryzacji dokumentacji w Spółdzielni.
- Działania zmierzające do optymalizacji kosztów funkcjonowania Spółdzielni, w tym m.in. na zakup i montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach mieszkalnych oraz realizacja przyznanego dofinansowania.
- Wdrażanie procedur i obowiązków wynikających z ustawy z dnia 23 stycznia 2026 r. o zmianie ustawy o krajowym systemie cyberbezpieczeństwa oraz niektórych innych ustaw.

**CZŁONEK ZARZĄDU**

*Piotr Malinowski*

**Z-ca PREZESA ZARZĄDU**

*Wojciech Kiciński*

**PREZES ZARZĄDU**

*Krzysztof Wieczorek*