

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Za Skwerem” w Łodzi z działalności w 2025 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Za Skwerem” w Łodzi działała w okresie sprawozdawczym na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2024, poz. 593, z 2025 r., poz. 1556), ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2024r., poz. 558, z 2025 r., poz. 1077), Statutu uchwalonego przez Zebrania Członków Przechodzących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Za Skwerem” w dniu 25 czerwca 2025 r.

I. Sprawy organizacyjne

1. W roku 2025, do 11 grudnia 2025, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej kierował bieżącą działalnością i reprezentował ją na zewnątrz, w składzie:

- Prezes Zarządu – Iwona Kalenik
- Członek Zarządu – Łukasz Piotrowski-Witośławski
- Członek Zarządu – Witold Bińczyk

Od 11 grudnia 2025 roku, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej składa się z :

- Prezes Zarządu – Iwona Kalenik
- Członek Zarządu – Witold Bińczyk
- Członek Zarządu – Artur Wróblewski

2. Według stanu na 31.12 2025 roku liczba członków Spółdzielni wynosiła 158. Wielkość zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię wynosi 9 556,24 m² powierzchni lokali mieszkalnych oraz 1 270,43m² powierzchni lokali użytkowych, 457,15 m² powierzchni pomieszczeń przynależnych tj. komórki,

3. Na koniec 2025 roku zatrudnienie w przeliczeniu na etaty wyniosło 2 osoby, zatrudnione w pełnym wymiarze czasu pracy. Członek Zarządu – Artur Wróblewski pełni swą funkcję społecznie i nie pobiera żadnego wynagrodzenia.

4. Łączne wynagrodzenie członków Zarządu w roku 2025 wyniosło 80 465,68 zł, w tym kwota przekazywana do ZUS przez Spółdzielnię.

5. W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zawarł umowy z dostawcami zewnętrznymi:

- Umowa zlecenie na usługę prowadzenia ksiąg rachunkowych – 22.08.2025
- Umowa najmu lokalu na potrzeby biura Spółdzielni – 1.08.2025
- Umowa ubezpieczenia mienia - 09.09.2025
- Umowa odpowiedzialności cywilnej – 09.09.2025
- Umowa „Pogotowie Mieszkaniowe” – 15.08.2025
- Umowa kompleksowa sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług dystrybucyjnych – 22.08.2025
- Umowa na cykliczne prace porządkowe – 02.08.2025
- Umowa na konserwację domofonów – 27.08.2025

- Umowa o świadczenie usług prawnych – 01.09.2025, zmieniona 23.01.2026
 - Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych „e-Mieszkaniec” -10.09.2025
 - Umowa o zaopatrzenie w wodę i odprowadzaniu ścieków – 09.09.2025
 - Umowa o dostępie do nieruchomości w celu zapewnienia telekomunikacji – 30.09.2025
 - Umowa o świadczenie usług komunikacji elektronicznej – 14.11.2025
 - Umowa dzierżawy, zawarta ze Spółdzielnią Mieszkaniową „Śródmieście” – 10.12.2025
 - Umowa o prowadzenie rachunku bankowego -
 - Umowa kompleksowa dostarcza ciepła -
 - Umowa konserwacji i naprawy urządzeń dźwigowych
 - Umowa na wymianę wodomierzy – przejęta od SM „Śródmieście”
 - Umowa odczytowa wodomierzy – przejęta od SM „Śródmieście”
6. Rozwiązano umowę na obsługę monitoringu przez Spółdzielnię „Śródmieście”. Przejęto kody i dostęp do kamer od Spółdzielni „Śródmieście”. Obsługa monitoringu jest aktualnie prowadzona we własnym zakresie przez Zarząd Spółdzielni.
 7. Rozwiązano umowę o ochronę budynku i terenu przez Patrol Interwencyjny. Zarząd Spółdzielni na dzień bieżący nie widzi konieczności zawierania jakiegokolwiek umowy z patrolem interwencyjnym.
 8. Usługi hydrauliczne są świadczone przez Sanit-Pol – usługi hydrauliczne, wodne, kanalizacyjne, gazowe. Rozliczenie z firmą stosownie do podjętych interwencji. Spółdzielnia nie płaci ryczałtu.
 9. W roku 2025 Zarząd odbył 2 protokołowane spotkania. Dodatkowo Zarząd podejmował na bieżąco stosowne uchwały. Łącznie 2025 roku Zarząd podjął 7 uchwał.
Do najczęściej rozpatrywanych spraw należały zagadnienia:
 - uaktualnienia sald lokali aktualnych i poprzednich właścicieli lokali,
 - odstąpienia od naliczania odsetek za płatności czynszowe dokonane w okresie od 10-go do 31-go dnia danego miesiąca
 - przeniesienia kwoty 1 zł/m² z opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowe
 - zniesienia dodatkowej opłaty za korzystanie ze wspólnej części korytarzy,
 - uchwalenia procedury BHP przy zlecaniu robót budowlanych,
 - utworzenia Rejestru członków Spółdzielni
 - przyjęcia członka w poczet Spółdzielni
 10. Oprócz wymienionych zagadnień Zarząd Spółdzielni na każdym posiedzeniu omawiał i analizował głównie problemy ponoszonych kosztów eksploatacyjnych.
 11. Zarząd na bieżąco analizował sytuację finansową Spółdzielni pod kątem przeznaczenia chwilowych nadwyżek na lokaty oraz oprocentowane konto. W roku 2025 z tytułu lokat środków pieniężnych w bankach pozyskano środki finansowe w wysokości 23 432,46 zł
 12. Na 31 grudnia 2025 roku w zasobach Spółdzielni znajdowało się:
 - a) 174 lokale mieszkalnych i użytkowych, w tym:
 - lokali mieszkalnych 152
 - lokali użytkowych 22

II. Działalność finansowo-gospodarcza

Bilans Spółdzielni „Za Skwerem” oraz rachunek wyników stanowią załącznik do niniejszego sprawozdania.

Przychody Spółdzielni w roku 2025 wyniosły 855 072,37 zł, w tym przychody z opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości 792 134,25 zł. Pozostałe przychody to kwota 62 938,12 zł.

Koszty działalności operacyjnej to 807 950,90 zł.

W roku 2025 Spółdzielnia odnotowała nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzącą na rok następny w wysokości 327 002,17 zł.

Zysk z działalności pozostałej to 13 573,09 zł. Z uwagi na fakt, iż w momencie wydzielenia Spółdzielni „Za Skwerem” została obciążona przez Spółdzielnię „Śródmieście” stratą w wysokości -491 857,98 zł, uzyskany zysk netto musi być przeznaczony na pokrycie starty.

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 w zł
A	Aktywa trwałe	1 247 344,87
I	Rzeczowe aktywa trwałe	1 247 344,87
II	Należności długoterminowe	0,0
III	Inwestycje długoterminowe	0,0
IV	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,0
B	Aktywa obrotowe	1 847 138,34
I	Zapasy	0,0
II	Należności krótkoterminowe	100 468,70
III	Inwestycje krótkoterminowe	1 738 546,36
	W tym środki pieniężne	1 738 546,36
IV	Rozliczenia międzyokresowe	0,0
	Suma aktywów	3 101 830,93

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025
A	Pasywa	
I	Fundusz własny	897 971,40
II	Fundusz podstawowy	361 254,39
III	Fundusz udziałowy	8 260,61
IV	Fundusz wkładów budowlanych	352 993,78
III	Zysk/strata z lat ubiegłych	-491 857,98
IV	Zysk netto	13 573,09
B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	2 203 859,53
I	Zobowiązania długoterminowe	0,0

II	Zobowiązania krótkoterminowe	1 891 374,45
W tym	Zobowiązania z tytułu lokali mieszkalnych	224 242,75
	Zobowiązania z tytułu lokali użytkowych	19 783,30
	Z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności do 12 m-cy	201 566,81
	Fundusz remontowy i wodomierzy	1 347 345,99
III	Rozliczenia międzyokresowe	312 485,08
W tym	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	312 485,08
	Suma aktywów	3 101 830,93

Rachunek zysków i strat

Lp	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	855 072,37
	z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	792 134,25
	z działalności własnej	62 938,12
B	Koszty działalności operacyjnej	807 950,90
I	Amortyzacja	333,32
II	Zużycie materiałów i energii	484 512,88
III	Usługi obce	94 690,35
IV	Podatki i opłaty,	29 018,30
V	Wynagrodzenia i ubezpieczenie społeczne	90 305,22
VI	Pozostałe koszty rodzajowe	109 090,83
C	Zysk (strata) ze sprzedaży, w tym:	47 121,47
	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	45 136,17
	Wynik z działalności własnej	1 985,30
E	Inne koszty operacyjne	10 900,67
F	Przychody finansowe, w tym odsetki	23 432,46
G	Zysk (strata) brutto	59 653,26
H	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	267 348,91
I	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego	327 002,17
J	Podatek dochodowy	944,00

K	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	312 485,08
L	Zysk (strata) netto	13 573,09

III. Windykacja należności za rok 2025

1. Na 1 sierpnia 2025 zadłużenie lokatorów nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 235/241 wynosiło 167 600 000 zł, z czego 30 000 zł to bieżące zaległości w płatnościach czynszu, zaś 137 500 zł to zadłużenie wynikające z wyroków sądowych oraz prowadzonych postępowań egzekucyjnych.
2. W zakresie spraw objętych postępowaniami sądowymi i egzekucyjnymi podpisano porozumienia o spłacie zaległości w ratach oraz bieżących płatnościach czynszu z 3 lokatorami.
3. W przypadku 1 lokatora postępowanie egzekucyjne jest bezskuteczne, z uwagi na zadłużenie lokatora w stosunku do ZUS, Urzędu Skarbowego. Kwota należności to 60 000 zł, praktycznie nieściągalna.
4. W przypadku 1 lokatora brak jest możliwości zawarcia porozumienia o spłacie, mimo podejmowanych prób. Jest prowadzona sprawa sądowa.
5. Na 31 grudnia 2025 roku stan zaległości czynszowych to kwota 103 665,39 zł. Kwota ta obejmuje także należności zasądzone wyrokami sądowymi. Kwota należności na rzecz Spółdzielni, bez wyroków sądowych, to 79 929,35 złotych.
6. Regulowane systematycznie przez zdecydowaną większość mieszkańców opłaty czynszowe oraz skuteczne działania windykacyjne mają wpływ na prowadzenie prawidłowej gospodarki finansowej w Spółdzielni. Dzięki podjętym wielorakim czynnościom windykacyjnym, Spółdzielnia może na bieżąco regulować zobowiązania finansowe za dostarczane media i świadczone usługi przez wykonawców obcych bez płacenia odsetek za zwłokę. Poza typowymi działaniami windykacyjnymi Zarząd Spółdzielni stosuje mechanizmy ugodowe polegające na odraczaniu terminu płatności oraz na rozkładaniu zadłużenia na raty. Ratalny system spłaty zadłużenia jest działaniem korzystnym nie tylko dla dłużnika, który ma szansę na rozwiązanie swoich problemów bez nadmiernego obciążania domowego budżetu, jak i dla Spółdzielni, która w dłuższej perspektywie zyskuje znacznie więcej niż w przypadku dążenia do wyegzekwowania za wszelką cenę wierzytelności w całości.

IV. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

1. Podstawowym zadaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest przede wszystkim utrzymanie istniejącego budynku w należyтым stanie technicznym.
2. Przegląd techniczny budynku został zrobiony 27.11.2025r który potwierdził zaniedbania w budynku i wykazał prace konieczne do zrobienia.
3. Przegląd gazowy został dokonany 2 grudnia.
4. Przegląd kominowy został dokonany 11 grudnia.
5. Przegląd systemu przeciwpożarowego został dokonany 4 grudnia.
6. Ważną pozycją w działalności Spółdzielni stanowią ponoszone koszty na działalności eksploatacyjnej.

koło

- a) Koszty usług utrzymania czystości w nieruchomości oraz terenach zewnętrznych w roku - 27 500,00 zł
- b) zakup energii elektrycznej dla potrzeb w roku 2025 - 32 005,94 zł
- c) koszty zużycia wody i ścieków części wspólnych w 2025 roku – 23 299,55
W kwocie tej jest także uiszczona opłata abonamentowa na legalizację wodomierzy i opłata abonamentowa za ścieki, która jest płacona do Zakładu Wodociągów.
Opłata za wodomierze i abonament za ścieki wynosi 129,4 zł.
- d) 4 grudnia 2025 roku Urząd Miasta Łodzi poniósł stawki za 1 m³ wody i ścieków. W styczniu 2026 roku przygotowano rozliczenie wszystkich członków Spółdzielni, w zakresie stawek za wodę oraz ścieki. Rozliczenie to obejmowało:
Rozliczenie, według stawek dotychczasowych, za okres od 1.08.2025 – 03.12.2025
Rozliczenie, według nowych stawek, za okres od 04.12.2025 do 31.12.2025
Ustalenie nowej stawki opłat za wodę i ścieki.

Jednocześnie na wniosek części lokatorów uaktualniono wysokość zużycia ciepłej i zimnej wody w ich lokalach.

- a) ogrzewanie obiektu. Koszt ogrzewania obiektu w roku 2025 to kwota 12 542,39 zł.

V. Fundusz remontowy

Stan funduszu remontowego na 01.08.2025 r. - 1 238 255,16 zł

Wpływy członków - 109 090,83 zł

Stan funduszu na 31.12.2025 r. - 1 347 345,99 zł

1. Wysokość odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni. Na 1 sierpnia 2025 to 2,10 zł/m².
2. Uchwałą Walnego Zgromadzenia z 11 grudnia 2025, z dniem 1 stycznia 2026 przeniesiono kwotę 1 zł/m² z opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy.
3. Od 1 stycznia 2026 wysokość odpisów na fundusz remontowy to 3,10 zł/m²

VI. Działalność remontowa - 2025 r.

1. Przejęcie nieruchomości pozwoliło na stopniowe zapoznawanie się ze stanem technicznym obiektu. W trakcie tego rozeznania stwierdzono, iż jakiegokolwiek naprawy dokonywane przez Spółdzielnię „Śródmieście” miały charakter tymczasowy, pozwalający na rozwiązanie problemu na dany moment, bez wizji rozwiązania docelowego. Nadto Spółdzielnia „Śródmieście” zaniedbywała dokonywania bieżących remontów i konserwacji, co skutkowało pojawieniem się awarii już w pierwszym okresie od przejęcia budynku.
2. Zapoznano się z planem prac remontowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” na rok 2023 oraz 2025.

W planie na rok 2023 wykazano:

- rozpoczęcie remontu elewacji zgodnie z projektem – 300 000,00 zł
- modernizacja (wymiana) rozdzielni sterujących wentylatorami dachowymi wraz z podziałem zasilania na poszczególne wentylatory - 25 000,00 zł

W planie na rok 2025 uwzględniono między innymi:

- remont poszycia dachowego – 140 000 zł
- czyszczenia i wymiana odcinków pionów kanalizacyjnych i kuchennych w II klatce – 18 000,00

3. Przeciekający dach, naprawiany był punktowo. Wykonana na zlecenie Zarządu ekspertyza stwierdziła, iż dach ma kilka warstw papy, która nie nadaje się do dalszej eksploatacji, ze względu na złą technologię kładzenia.
Koszty naprawy i uszczelniania miejsc przeciekających to zakup masy uszczelniającej 250 zł przez SM "Za Skwerem", koszt robocizny nie został rozliczony w roku 2025
4. W 2026r przeprowadzone zostanie postępowanie przetargowe na konserwację dachu.
5. W trakcie rozmów z ekspertami stwierdzono, iż aktualnie można docieplić strop warstwą wełny mineralnej do wysokości 25 – 27 cm. Prace te winny spowodować podniesienie temperatury w mieszkaniach na 12 piętrze w obu klatkach o 1-3 stopnie C. Zrobiono odkrywkę na dachu i do powierzchni pod stropodachem, w wyniku której stwierdzono, że pozostaje tylko metoda wtryskowa granulatu z wełny mineralnej.
6. W 2026r przeprowadzone zostanie postępowanie przetargowe na docieplenie stropodachu.
7. W pomieszczeniach hydroforni zauważono na podłodze plamy wody, co sugerowało nieszczelność rur. Po dokładnych oględzinach stwierdzono korozję rur i konieczność natychmiastowej naprawy, która obejmowała wstawienie nowego fragmenty rury, spawanie, wymianę zaworu.
Koszt to 3 564,00 zł
8. Nadto niezbędne prace hydrauliczne obejmowały: wymianę poziomą instalacji zimnej wody, wymianę zaworów grzejnikowych w mieszkaniach, naprawę instalacji ciepłej wody w pionie z uwagi na awarię w I klatce, prace związane z uruchomieniem centralnego ogrzewania (odpowietrzenie, regulacja zaworów, napełniania instalacji, udroźnieniem pionów instalacji co), czyszczenie pionu kanalizacyjnego w I klatce.
Koszt to 19 001,88 zł.
9. W celu ograniczenia kosztów ogrzewania nieruchomości i zabezpieczenia przed wchodzeniem zwierząt, dokonano montażu okien w pomieszczeniach piwnicznych w obu klatkach.
Koszt to 16.200 zł
10. Veolia sprawdziła także węzeł centralnego ogrzewania. Stwierdzono niedopuszczalne podłączenie przez SM „Śródmieście” do skrzynki sterującej centralnym ogrzewaniem budynku pompy wodnej, odprowadzającej wodę z szybu windy w II klatce, oraz podłączenie „na krótko” oświetlenia pomieszczenia węzła ciepłego. Veolia zażądała poprowadzenia instalacji elektrycznej do każdego punktu oddzielnie.
11. Wykonano nowe okablowanie elektryczne, Veolia zainstalowała nowoczesny system monitorujący cały węzeł ciepły, przeniosła czujnik temperatury ze strony wschodniej na północną budynek, wykonano próbę podniesienia ciepła do 14.000 zamówionej mocy, a zamówiono poziom sprzed 3 lat do poziomu 10.000. Co będzie wiązało się ze zwiększeniem rachunków za ciepło.
12. Konieczna jest modernizacja nawiewu oddymiającego do klatek schodowych na system automatycznego otwierania w sytuacji uruchomienia się systemu przeciwpożarowego.
13. Utworzono aktualną listę kontaktową z mieszkańcami. (100% numerów telefonicznych oraz kontakt mailowy).
14. Uruchomiono także system powiadomień SMS dla mieszkańców np. w przypadku awarii, zamknięcia wody w budynku.
15. Zakupiono profesjonalną maszynę do mycia korytarzy.

Kode

16. Usunięto pozostałości rzeczy różnych z wyjść ewakuacyjnych.

17. Zrobiono inwentaryzację pomieszczeń do których brakowało kluczy i odkażono piwnice po siedlisku szczurów.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna. Głównie jest ona zależna od naszych mieszkańców poprzez: dyscyplinę w płatnościach, dbałość o wspólna własność, aktywności społeczne oraz chęć pomocy naszym planom. Zarząd Spółdzielni ze swojej strony prowadzi dyscyplinę kosztów oraz działania windykacyjne w celu zmniejszania zadłużenia w opłatach czynszowych naszych mieszkańców.

Wnosimy o przyjęcie sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2025.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Za Skwerem"
NIP: 7252357774 KRS: 0001186199
ul. Piotrkowska 235/241 Parter
90-456 Łódź
kontakt@smzaskwerem.pl

Witold Bifczyk
Członek Zarządu



Artur Wróblewski
Członek Zarządu



mgr Iwona Kalenk
Prezes Zarządu

