

PSM „Stella” w Tychach ul. Hierowskiego 29

SPRAWOZDANIE z działalności Zarządu za 2025 rok.

Spis treści:

- 1) Informacje ogólne.
- 2) Zasoby Spółdzielni.
- 3) Działalność techniczno-eksploatacyjna i remonty.
- 4) Opłaty mieszkaniowe.
- 5) Sytuacja finansowa Spółdzielni.
- 6) Informacje uzupełniające.
- 7) Propozycje programowe Zarządu na rok 2026 i lata następne.

1. Informacje ogólne.

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni pracował i realizował swoje obowiązki w składzie:

Prezes Zarządu - Tomasz Sowiński;
Wiceprezes Zarządu - Beata Szumska;
Członek Zarządu - Andżelika Zawadzka.

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni odbył 34 protokołowane posiedzenia, w trakcie których rozpatrzył 511 spraw i podjął 32 uchwały.

W trakcie kolegialnych posiedzeń najczęściej zajmowano się:

- realizacją uchwał i wniosków organów Spółdzielni,
- sprawami członkowskimi,
- wnioskami mieszkańców,
- problemami poprawy stanu technicznego i funkcjonalnego zasobów mieszkaniowych,
- sprawami związanymi z funkcjonowaniem lokali użytkowych,
- analizą wyników gospodarczo – finansowych oraz zaległości w opłatach,
- funkcjonowaniem firm świadczących usługi dla Spółdzielni,
- bieżącą analizą zmian prawnych dotyczących działalności Spółdzielni i aktualizacją przepisów wewnętrznych,
- rozwiązywaniem problemów i rozpatrywaniem wniosków członków Spółdzielni,
- sprawami pracowniczymi,
- zagrożeniami dla bezpieczeństwa występującymi na terenie Spółdzielni (gaz, czad, nawałnice itp.),
- wdrożeniem E-doręczeń oraz KSeF,
- modernizacją oprogramowania i sprzętu komputerowego,
- lustracją pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021-2023,
- problemami z parkowaniem w zasobach Spółdzielni.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej odpowiadając na każde zaproszenie.

W 2025 roku Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie. Zebranie zostało zwołane i odbyło się w terminie zgodnym z przepisami Prawa spółdzielczego oraz aktualnego Statutu Spółdzielni.

W zebraniu wzięło udział 125 Członków Spółdzielni (w tym 34 pełnomocników członków), co stanowiło ok. 7,5 % ogółu Członków.

Zgodnie z porządkiem obrad Walne Zgromadzenie podjęło decyzje w sprawach:

Na koniec 2025 r. w zasobach spółdzielczych zamieszkiwało 2.941 osób (dane na podstawie oświadczeń właściciela lokalu mieszkalnego o liczbie osób w nim zamieszkujących), a Członków Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. było 1.882.

3. Działalność techniczno-eksploatacyjna i remonty.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, a obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy dotyczący budynków w jej zasobach. Art 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Zarząd Spółdzielni jedynie obowiązek prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczenia przychodów i kosztów oraz ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego, a ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości. Środki funduszu remontowego Spółdzielnia przeznacza zgodnie z potrzebami poszczególnych nieruchomości.

Plan remontów opracowano w oparciu o przeglądy techniczne zasobów Spółdzielni, z których wybrano roboty szczególnie ważne dla utrzymania zasobów w niepogorszonym stanie technicznym, poprawy warunków zamieszkania oraz zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom.

Do najważniejszych robót remontowych wykonanych w 2025 r. należały:

- remont balkonów wraz z dociepleniem ścian elewacji zewnętrznej, izolacją i dociepleniem płyt balkonowych, wymianą balustrad i montażem daszków nad ostatnimi kondygnacjami,
- remont korytarzy w klatkach schodowych - z malowaniem, wymianą instalacji elektrycznej, montażem lamp LED z czujnikami ruchu i montażem koryt teletechnicznych,
- remont wejść do klatek schodowych,
- remont zabezpieczeń instalacji elektrycznej do mieszkań TR,
- wymiana instalacji WLZ,
- wymiana instalacji domofonowych,
- remont dźwigów: osobowych i towarowo-osobowych,
- prace dekarские wraz z naprawami na dachach.

Spółdzielnia prowadzi szczegółową ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości, którą przedstawia poniższe zestawienie.

Zestawienie przychodów i kosztów funduszu remontowego na 31.12.2025r.

L.p.	Nieruchomość	2025 r.		Wynik finansowy na dzień 31.12.2025 r. - narastająco od 2008 r.
		Przychody	Wydatki	
1	Kopernika 34-38, 40-42	191 983,87	513 753,06	-229 078,51
2	Kopernika 44 - 46	79 045,82	2 105,33	63 000,91
3	Kopernika 48-54	105 280,32	217 484,50	-36 915,95
4	Kopernika 56-60	81 486,96	9 386,71	157 416,76
	Razem osiedle Ł-1	457 796,97	742 729,60	-45 576,78
5	Hierowskiego 23-25, 27, 29	237 130,36	17 365,30	-42 806,27
6	Hierowskiego 31, 33-35	187 487,48	264 878,64	51 525,53
	Razem osiedle DMM	424 617,84	282 243,94	8 719,26
7	Rolna 5-13	111 324,24	520 275,02	-234 345,30
8	Rolna 15-19	70 232,97	3 910,80	102 293,98
9	Rolna 21-27	87 408,00	13 068,52	-232 076,62

		31, 33-35	Instalacje i urządzenia energii elektr.	19 488,08	
			Dachy oraz daszki nad wejściami	9 387,75	
			Loggie, balkony, daszki, płyty	222 565,43	
7	Ł-2	Rolna 5-13	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	2 695,62	
				Loggie, balkony, daszki, płyty	504 439,45
				Naprawa biegów schodowych klatek	13 139,95
8			Rolna 15-19	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	3 910,80
9			Rolna 21-27	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	1 491,08
				Dachy oraz daszki nad wejściami	11 577,44
10			Rolna 28, 30-34	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	4 944,54
				Loggie, balkony, daszki, płyty	5 176,23
11			Rolna 36-42	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	2 521,05
				Loggie, balkony, daszki, płyty	7 955,74
12			Rolna 44-50	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	3 009,48
13			Rolna 52-56	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	3 239,38
				Dachy oraz daszki nad wejściami	6 652,42
14			Rolna 58-60	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	4 828,25
				Dachy oraz daszki nad wejściami	8 831,40
				Loggie, balkony, daszki, płyty	230 469,80
15			Rolna 33-39	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	3 374,70
		Docieplenia budynków - ściany zewnętrzne, stropy		77 220,00	
16		Rolna 41-43	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	1 480,90	
17		Rolna 45-49, 51-53	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	6 345,34	
			Instalacje i urządzenia energii elektr.	8 621,60	
			Malowanie ścian klatek schodowych	56 436,29	
			Osuszanie budynków przed wilgocią	15 018,81	
18	K	Konf. Barskich 1-3	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	24 173,64	
				Instalacje i urządzenia energii elektr.	25 009,00
				Instalacje odgromowe, uziemienia oraz p.poż.	10 374,34
				Docieplenie klatek - ślusarka okienna	6 682,21
				Pomieszczenia ogólne	8 749,05
				Loggie, balkony, daszki, płyty	291 600,00
				Dźwigi osobowe i osobowo-towarowe	259 200,00
19			Konf. Barskich 10-24	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	16 561,58
				Biegi schodowe i wejście do klatek schodowych	13 399,38
				Przebudowa wejść do piwnic	5 297,14
20			Konf. Barskich 5-15	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	11 143,02
				Instalacje i urządzenia energii elektr.	6 438,01
21			Konf. Barskich 17-19	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	3 628,98
		Konecznego 16-18	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	7 828,41	
23		Konf. Barskich 2-8	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	13 734,37	
			Instalacja sanitarna – piony kuchenne	3 730,40	
			Domofony	23 519,98	
24	H	Honoraty 59-65	Wymiana legalizacyjna wodomierzy	9 009,08	
			Instalacja sanitarna – piony kuchenne	6 375,70	
			Dachy oraz daszki nad wejściami	4 314,48	
			Loggie, balkony, daszki, płyty	308 623,58	

Wszyscy użytkownicy lokali są obowiązani do uczestniczenia w wydatkach ponoszonych przez Spółdzielnię zgodnie z Prawem Spółdzielczym, Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutem i Regulaminami wewnętrznymi.

4.1. Energia cieplna dla celów centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

Koszty te są niezależne od Spółdzielni i są ponoszone zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki dla Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej oraz Elektrociepłowni w Tychach.

Zaliczki wnoszone przez lokatorów na pokrycie kosztów za energię cieplną w 2025 roku wynosiły:

- dla celów C.O. ustalone były indywidualnie dla każdego budynku,
- dla celów C.C.W. – 55,00 zł/m³ od I/2025 do XII/2025 roku.

Powyższe zaliczki są rozliczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat PSM „Stella” w Tychach.

Poniżej przedstawiamy zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i poniesione koszty w poszczególnych okresach rozliczeniowych:

- 2020/21 zużyto 38 007 GJ poniesiono koszty 2.552 423 zł = 67,16 zł/GJ;
- 2021/22 zużyto 35 587 GJ poniesiono koszty 2.324.824 zł = 65,33 zł/GJ;
- 2022/23 zużyto 34 541 GJ poniesiono koszty 3.023.433 zł = 87,53 zł/GJ;
- 2024/25 zużyto 34 344 GJ poniesiono koszty 3.739.758 zł = 108,89 zł/GJ;
- 2025/26 zużyto 31 661 GJ poniesiono koszty 3.347.257 zł = 105,72 zł/GJ

Dane dotyczące sezonu grzewczego 2025/2026 są przybliżone, gdyż na dzień sporządzenia sprawozdania nie posiadaliśmy jeszcze faktur za miesiąc maj 2026 r.

Budynki na osiedlach H, Ł-1, Ł-2 i K (bez K.B.5-15) pracują w systemie całorocznego ogrzewania.

Łączne koszty poniesione na podgrzanie wody wyniosły 595.635,19 zł.

Średni koszt podgrzania 1 m³ wody wyniósł:

- a/ średni koszt podgrzania 1 m³ wody na osiedlu Ł-1 –wyniósł 55,68 zł/m³;
- b/ średni koszt podgrzania 1 m³ wody na osiedlu Ł-2 –wyniósł 56,46 zł/m³.

4.2. Woda użytkowa.

W roku 2025 koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków zgodnie z obowiązującą taryfą wynosił:

- od 01.01.2025 r. do 03.11.2025 r. – 19,27 zł/m³,
- od 04.11.2025 r. do 05.12.2025 r. – 19,35 zł/m³,
- od 06.12.2025 r. do 31.12.2025 r. – 19,40 zł/m³.

Stawki za dostawę wody i odprowadzanie ścieków zatwierdzone są corocznie przez Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach oraz Regionalne Centrum Gospodarki Wodno-Ściekowej i są one niezależne od Spółdzielni.

4.3. Wywóz nieczystości (odpadów komunalnych).

Miesięczna stawka opłaty za wywóz nieczystości (odpadów komunalnych) została określona w uchwale Rady Miasta Tychy i w 2025 roku wynosiła:

- od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. – 34,00 zł/osobę/miesiąc.

Dla osób posiadających Kartę Dużej Rodziny została zastosowana zniżka w wysokości 20%, stawka ta wynosi 27,20 zł/osobę/m-c. Ten składnik opłat jest niezależny od Spółdzielni.

- podział nadwyżki bilansowej za 2024 rok

100.000,00 zł.

W 2025 roku stawka opłat na fundusz remontowy wynosiła:

- od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. dla nieruchomości Konfederatów Barskich 1-3 wynosiła 5,00 zł/m² p.uż.m.;
- od 01.01.2025 r. do 28.02.2025 r. dla nieruchomości pozostałych wynosiła 4,00 zł/m² p.uż.m.;
- od 01.03.2025 r. do 31.12.2025 r. dla nieruchomości pozostałych wynosiła 5,00 zł/m² p.uż.m.

4.6. Splata wartości mieszkania (wkład budowlany).

Wpłaty z tego tytułu wnoszone są przez posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz właścicieli lokali, w formie wpłaconej zaliczki i comiesięcznych rat pozostałej części - po 0,40 zł/m² powierzchni użytkowej mieszkania. Dotyczy to tylko tych lokali mieszkalnych, dla których wkład budowlany Zarząd wycenił w 1994 roku na podstawie Aktu Notarialnego z 24.06.1992 r.

W roku 2025 z tego tytułu Spółdzielnia uzyskała kwotę w wysokości: 87.804,69 zł, która w całości zasilila fundusz remontowy.

4.7. Eksploatacja.

W omawianym okresie sprawozdawczym w Spółdzielni stawki eksploatacyjne wynosiły:

- a) dla członków Spółdzielni:
 - za I – II - 3,92 zł/m² p.uż.m.,
 - za III-XII - 4,35 zł/m² p.uż.m.
- b) dla osób nie będących członkami Spółdzielni:
 - za I – II - 4,27 zł/m² p.uż.m.,
 - za III-XII - 4,70 zł/m² p.uż.m.

Na opłatę tą składają się koszty:

- konserwacji zasobów,
- utrzymania czystości budynków i terenów przyległych,
- usług kominiarskich,
- utrzymania anten zbiorczych,
- ubezpieczenia majątku,
- wynagrodzenia pracowników,
- wydatki na cele społeczno-wychowawcze,
- ogólne działalności spółdzielni,
- innych usług.

Koszty poniesione na działalność eksploatacyjną w 2025 roku wyniosły 4.400.154,35 zł.

Pozyskane środki finansowe stanowią kwotę 4.745.598,75 zł,

z czego:

- wpłaty od użytkowników lokali mieszkalnych wyniosły 4.108.358,02 zł,
- wpływy z tytułu działalności gospodarczej (najem lokali itp.) 637.240,73 zł.

4.8. Podatek od nieruchomości.

Wysokość opłaty na podatek od nieruchomości jest niezależna od Spółdzielni i ustalana jest na podstawie corocznej uchwały Rady Miasta Tychy, a stawka opłaty w 2025 roku wynosiła:

- od I do XII - 0,34 zł/m² p.uż. lokalu.

Właściciele, którzy przekształcili spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność nadal wnoszą tę opłatę, jednak w obniżonej kwocie dotyczącej mienia Spółdzielni tj. dróg, parkingów, działek niezabudowanych, placów zabaw itp.

Ogółem zobowiązania krótkoterminowe zmniejszyły się i wynoszą 2.864.811,06 zł z czego:

- | | |
|---|--------------------|
| - zobowiązania z tytułu dostaw niefakturowanych | - 1.000.867,04 zł, |
| - zobowiązania z tytułu rozrachunków z dostawcami | - 383.255,40 zł, |
| - zobowiązania - rozrachunki publiczno-prawne | - 385.759,00 zł, |
| - pozostałe zobowiązania z tytułu rozrachunków | - 1.094.929,62 zł. |

Rozrachunki z dostawcami oraz dostawy niefakturowane w 2025 roku dotyczą zobowiązań i usług z tytułu dostaw ciepła, energii elektrycznej, wody, usług komunalnych i innych.

Zobowiązania z tytułu podatków obejmują:

- | | |
|--|----------------|
| - rozrachunki z tyt. wywozu nieczystości | 298.156,00 zł, |
| - podatek VAT | 15.292,00 zł, |
| - podatek dochodowy od osób fizycznych | 10.993,00 zł, |
| - podatek dochodowy od osób prawnych | 61.318,00 zł. |

Rozliczenia międzyokresowe stanowi skumulowana nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkalnymi (GZM) dotycząca lat poprzednich i 2025 roku.

Spółdzielnia posiada dobrą kondycję finansową, a zobowiązania wobec kontrahentów regulowane są terminowo.

Spółdzielnia nie posiada zadłużeń z tytułu kredytów lub pożyczek, a wszystkie wykazane zobowiązania wynikają z bieżącej działalności. Stanowią one rozliczenia z Urzędem Skarbowym, Urzędem Miasta, a także z kontrahentami (wiążące umowy).

Rachunek zysków i strat Spółdzielnia prezentuje w wariantcie porównawczym.

Uwzględniając specyfikę prezentacji wyników spółdzielni mieszkaniowych w rachunku zysków i strat na sprzedaży osiągnięto zysk w kwocie 797.240,73 zł, po uwzględnieniu pozostałych przychodów operacyjnych (378.791,39 zł) oraz pozostałych kosztów operacyjnych (340.862,03 zł) uzyskaliśmy zysk z działalności operacyjnej w wysokości 835.170,09 zł.

Po dodaniu przychodów finansowych (89.905,81 zł) i ujęciu kosztów finansowych (0 tys. zł) otrzymaliśmy zysk z działalności gospodarczej w wysokości 925.075,90 tys. zł.

Po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych, który wyniósł 167.743,00 zł otrzymaliśmy ZYSK NETTO w wysokości 757.332,90 zł.

W pozycji rachunku zysków i strat: zmiana stanu produktów to kwota 243.715,05 zł stanowiąca nadwyżkę kosztów nad przychodami za 2025 rok na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Zysk netto w wysokości 757.332,90 zł to pożytki osiągnięte z działalności gospodarczej i pozostałej spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowym. Zysk ten jednocześnie stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie (art. 76 Prawa spółdzielczego).

Rozliczenie nadwyżki bilansowej za rok 2024.

Walne Zgromadzenie w dniu 25.06.2025 r. dokonało podziału nadwyżki bilansowej za w/w rok w wysokości 723.369,56 zł przeznaczając na pokrycie niedoborów na gospodarce zasobami mieszkaniowymi kwotę 492.663,54 zł, kwotę 130.706,02 zł na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami funduszu remontowego oraz kwotę 100.000,00 na zasilenie funduszu remontowego.

Zaległości bieżące w wysokości 291.607,20 zł wykazane są bez nadpłat.



6. Propozycje programowe Zarządu na rok 2026 rok i lata następne.

1. Realizacja zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu gospodarczo – finansowego.
2. Poprawa infrastruktury zasobów Spółdzielni.
3. Remont dźwigów osobowych i towarowo-osobowych.
4. Remonty balkonów wraz z balustradami z płyt HPL, daszkami na ostatnich kondygnacjach.
5. Wymiana nawierzchni chodników i dróg.
6. Remonty galerii w celu poprawy bilansu energetycznego i estetyki budynków.
7. Remont instalacji elektrycznej oraz zabezpieczeń TR do mieszkań oraz pozostałych instalacji w budynkach.
8. Poprawa bezpieczeństwa mieszkańców poprzez modernizację domofonów, badania szczelności instalacji gazu, okresową kontrolę instalacji elektrycznej i wentylacji, a także sprawdzanie sprawności piecyków gazowych (analiza spalin).
9. Rozbudowa altan śmietnikowych.
10. Remont klatek schodowych wraz z wymianą oświetlenia (lampy LED z czujnikami ruchu) i montażem koryt teletechnicznych.
11. Rozbudowa placów zabaw i dbanie o komfort ich użytkowania przez najmłodszych mieszkańców.
12. Wdrażanie do wewnętrznych uregulowań zmian ustawowych.
13. Utrzymanie bezpiecznego wskaźnika płynności finansowej Spółdzielni – gwarantującego wypłacalność.
14. Kontynuowanie działalności w sferze windykacji należności wobec Spółdzielni.
15. Bieżąca realizacja składanych wniosków o przeniesienie własności lokali.
16. Rozbudowa oprogramowania do zarządzania nieruchomościami o moduły związane z internetową obsługą mieszkańców.
17. Aktualizacja dokumentacji o ochronie danych osobowych (RODO) z uwzględnieniem najnowszych wytycznych, opinii i wskazówek w tym zakresie.
18. Preferowanie w bieżącej działalności nowoczesnych technik, technologii i materiałów budowlanych, zwłaszcza, jeżeli ich koszt jest nie większy od dotychczasowych.
19. Udzielanie pomocy w zakresie uzyskania dodatku mieszkaniowego.
20. Kontynuacja dalszej współpracy ze służbami miejskimi w celu utrwalenia bezpieczeństwa i poprawy relacji międzysąsiedzkich związanych z zamieszkiwaniem w jednej nieruchomości lub osiedlu.
21. Propagowanie zasad solidaryzmu i współdziałania oraz wspieranie wszystkich inicjatyw mających na celu poprawę warunków zamieszkania opartych o te zasady, które nie powodują powstania nadmiernych kosztów do poniesienia przez mieszkańców.

Wyrażamy nadzieję, że planowane i podejmowane działania przyniosą wymierne korzyści Mieszkańcom naszej Spółdzielni.

7. Uwagi końcowe.

Zarząd Spółdzielni stwierdza, że założenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2025 zapewniły kolejny stabilny finansowo rok. Realizacja przyjętych celów pomimo ograniczonej wielkości środków przebiegała terminowo i bez większych problemów.