



WALNE ZGROMADZENIE

*SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ
W TRZCIANCE*

18.05.2026 r.

PORZĄDEK OBRAD
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

w dniu 18.05.2026 r. o godzinie 16⁰⁰

w sali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance, na os. Słowackiego 24

1. Otwarcie obrad, wybór Przewodniczącego zgromadzenia.
2. Wybór pozostałych członków Prezydium.
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Przyjęcie protokołu z Walnego Zgromadzenia z dnia 05.06.2025 r. i 09.06.2025r.
5. Wybór Komisji:
 - a) mandatowej,
 - b) uchwał i wniosków.
6. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni za 2025 rok.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2025 rok.
8. Przedstawienie opinii Komisji Rewizyjnej z kontroli prawidłowości sprawozdania finansowego za 2025 rok i sprawozdania biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2025 rok oraz o wynikach przeprowadzonych lustracji:
 - działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r.
9. Dyskusja.
10. Podjęcie uchwał dotyczących:
 - a) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok i podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok (uchwała nr 1),
 - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za 2025 rok (uchwała nr 2),
 - c) zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2025 rok (uchwała nr 3),
 - d) rozpatrzenia wniosków wynikających z oceny polustracyjnej działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres 01.01.2024 r. – 31.12.2024 r. (uchwała nr 4),
 - e) udzielenia członkom Zarządu absolutorium za 2025 rok (uchwała nr 5, 6, 7).
11. Sprawozdanie Komisji uchwał i wniosków oraz podjęcie uchwały zatwierdzającej wnioski (uchwała nr 8).
12. Zakończenie.

Zgodnie z § 61 Statutu Spółdzielni:

1. Porządek Walnego Zgromadzenia ustala Zarząd.
2. Zarząd, Rada Nadzorcza i członkowie mogą żądać zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz zgłaszać projekty uchwał. Projekty uchwał, sprawozdanie roczne i sprawozdanie finansowe winny być wykładane do wiadomości członków najpóźniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
3. Prawo, o jakim mowa w ust. 2 przysługuje członkom do 15 dnia przed terminem Walnego zgromadzenia lub jego pierwszej części, przy czym do porządku obrad wprowadza się tylko projekty uchwał zgłaszane przez członków, które popierane są co najmniej przez 10 członków. Członek wyraża poparcie dla uchwały poprzez złożenie własnoręcznego podpisu pod projektem ze wskazaniem miejsca zamieszkania i numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu umożliwiającego identyfikację członka.
4. O uzupełnieniu porządku obrad w następstwie uwzględnienia żądań zgłoszonych w trybie określonym w ust. 2 i 3, Zarząd powiadamia członków w sposób określony w § 60 ust. 5 pkt 2 co najmniej na 7 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.
5. Członkowie mają prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części.

INFORMACJA UZUPEŁNIAJĄCA

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni:

- Żądanie zamieszczenia oznaczonych spraw w porządku obrad można składać wyłącznie w biurze zarządu Spółdzielni w dni robocze do godz. 14⁰⁰. **Z uwagi na to, że termin z § 61 ust. 1 statutu upływa z dniem 3 maja 2026 r., tj. w niedzielę, a poprzedzające je dni 1 i 2 maja 2026 r. są dniami wolnymi od pracy, dla zachowania terminu, o jakim mowa wyżej żądanie winno zostać złożone nie później niż 30 kwietnia 2026 r.** Wnioski niezgłoszone w tym terminie nie będą przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.
- Do porządku obrad wprowadza się tylko projekty uchwał zgłaszane przez członków, które popierane są co najmniej przez 10 członków. Członek wyraża poparcie dla uchwały poprzez złożenie własnoręcznego podpisu pod projektem ze wskazaniem miejsca zamieszkania i numeru dowodu osobistego lub innego dokumentu umożliwiającego identyfikację członka.
- Członkowie **mają prawo** zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia (**tj. do dnia 15.05.2026 r. do godziny 14⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni**).

Zgodnie z art. 8³ ust. 1¹⁻⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

- **Członek** spółdzielni może uczestniczyć w walnym zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika.
- Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być:
 1. osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu,
 2. adwokat lub radca prawny,
 3. inny członek tej samej spółdzielni.
- **Osobami bliskimi**, z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu, są: zstępni, wstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonkowie, osoby przysposabiające i przysposobione.
- **Pełnomocnik** nie może zastępować więcej niż jednego członka.
- **Pełnomocnictwa** udziela się pod rygorem nieważności na piśmie.
- Do pełnomocnictwa udzielonego **osobie bliskiej** dołącza się **oświadczenie**, w którym pełnomocnik potwierdza **klauzulą** o treści: „**Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.**”, że spełnia wymóg, o którym mowa w ust. 1² pkt 1 ustawy. Pełnomocnictwo takie bez dołączonego oświadczenia jest nieważne.
- Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest **obowiązany do doręczenia** spółdzielni pełnomocnictwa (w przypadku obowiązku złożenia oświadczenia przez pełnomocnika – wraz z tym oświadczeniem) **nie później niż 3 dni przed terminem posiedzenia walnego zgromadzenia, tj. do dnia 15.05.2026 r. do godziny 14⁰⁰.**
- Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniu, którego **przedmiotem jest wybór i odwołanie** członków rady nadzorczej lub członków zarządu spółdzielni.

Zgodnie z art. 27^{3a} ustawy, kto składa **fałszywe oświadczenie**, o którym mowa powyżej, podlega **karze grzywny**.

Miejscowość: data:

PEŁNOMOCNICTWO

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie **art. 8³ ust. 1¹⁻⁶** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych **udzielam pełnomocnictwa:**

Imię i nazwisko pełnomocnika

STATUS PEŁNOMOCNIKA: OSOBA BLISKA – ADWOKAT/RADCA PRAWNY – INNY CZŁONEK SPÓŁDZIELNI *

zamieszkałemu (**wypełnić dla pełnomocnika - osoby bliskiej albo pełnomocnika - innego członka Spółdzielni**):

wpisanemu na listę adwokatów/radców prawnych (**wypełnić dla pełnomocnika adwokata/ radcy prawnego**):,
pod nr

do zastępowania i reprezentowania mnie na posiedzeniu

**Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej
w Trzciance, zwołanego na dzień 18 maja 2026 r. w Trzciance.**

Pełnomocnictwo niniejsze uprawnia do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach, zabierania głosu w dyskusji, zgłaszania wniosków oraz **głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór i odwołanie członków Rady Nadzorczej lub członków Zarządu Spółdzielni.**

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie wskazane powyżej.

W załączeniu oświadczenie pełnomocnika.**

.....

(podpis mocodawcy)

* niepotrzebne skreślić

** dołączyć oświadczenie pełnomocnika – osoby bliskiej

OŚWIADCZENIE PEŁNOMOCNIKA – OSOBY BLISKIEJ

Ja, niżej podpisany/a,

Imię i nazwisko:

legitymujący/a się dokumentem tożsamości: seria nr

oświadczam, że jestem **osobą bliską** członka Spółdzielni – Pana/Pani:

.....
w rozumieniu **art. 8³ ust. 1² pkt 1** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

(zakreślić właściwe:)

- zstępnym
- wstępnym
- rodzeństwem
- dzieckiem rodzeństwa
- małżonkiem
- osobą przysposabiającą
- przysposobionym

Oświadczenie składam pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27³a ustawy.

„Jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”

.....
(podpis pełnomocnika – osoby bliskiej)

Miejscowość: data:

PEŁNOMOCNICTWO

DLA PEŁNOMOCNIKA OSOBY PRAWNEJ – CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

MOCODAWCA

Nazwa:

Forma prawna:

Nr KRS: NIP:

Siedziba i adres:

Adres lokalu w zasobach Spółdzielni:

Osoby uprawnione do reprezentacji (zgodnie z odpisem z KRS):

.....

Działając w imieniu z siedzibą w

na podstawie **art. 8³ ust. 1¹** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z **art. 36 § 3 zdanie drugie** ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze ustanawiamy pełnomocnika:

Imię i nazwisko:

Seria i numer dokumentu tożsamości:

do uczestnictwa w imieniu w **Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej w Trzciance, zwołanym na dzień 18 maja 2026 r.**

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach, zabierania głosu w dyskusji, zgłaszania wniosków oraz głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad.

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

Niniejsze pełnomocnictwo obejmuje wyłącznie Walne Zgromadzenie wskazane powyżej.

.....
(podpis i pieczęć osoby/osób uprawnionej do reprezentacji Mocodawcy)

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE
ZA 2025 ROK**

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Trzciance administruje i zarządza zasobami własnymi i obcymi o łącznej powierzchni 160 193,60 m².

W roku 2025 wyodrębniono 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 279,57 m². Stan zasobów mieszkaniowych i użytkowych ilustruje poniżej tabela nr 1.

Tabela nr 1

**Stan powierzchni zasobów zarządzanych przez spółdzielnię
na dzień 31.12.2025 r.**

lp.	wyszczególnienie	jednostka miary	Trzcianka	Krzyż	razem
1.	Lokale mieszkalne:	sztuk	2 189	300	2 489
		m ²	114 544,93	14 810,88	129 355,81
	własnościowe	m ²	77 866,85	10 357,90	88 224,75
	lokatorskie	m ²	3 892,82	238,30	4 131,12
	wyodrębnione	m ²	32 785,26	4 214,68	36 999,94
2.	Lokale użytkowe:	m ²	17 888,31	753,58	18 641,89
	własnościowe	m ²	5 264,41	0,00	5 264,41
	wyodrębnione	m ²	3 752,95	478,28	4 231,23
	wynajmowane	m ²	1 352,06	28,00	1 380,06
	lokale własne Spółdzielni	m ²	7 518,89	247,30	7 766,19
3.	Garaze:	sztuki	675	45	720
		m ²	11 480,36	715,54	12 195,90
	własnościowe	m ²	10 137,36	518,78	10 656,14
	wyodrębnione	m ²	1 343,00	196,76	1 539,76
4.	Ogółem powierzchnia:	m ²	143 913,60	16 280,00	160 193,60

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance podejmuje decyzje i czynności mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa, właściwej eksploatacji nieruchomości, utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej oraz uzasadnione inwestowanie w nieruchomości. Podejmowane są również działania zmierzające do poprawy estetyki osiedli spółdzielczych, terenów zielonych i kolorystyki budynków mieszkalnych.

Zgromadzone na funduszu remontowym środki w 2025 roku przeznaczono na:

- malowanie klatek schodowych, pralni, suszarni, wózkarni oraz białkowanie piwnic budynków przy ul. Grunwaldzkiej 21, na os. 25-lecia 14, os. Słowackiego 18, os. Zacisze 3 i 7 w Trzciance oraz w Krzyżu Wlkp. na os. Młodych 6,
- odnowienie altany śmietnikowej przy ul. Wojska Polskiego 19-21 w Krzyżu Wlkp.,
- wymianę drzwi wejściowych do budynku i drugich w wiatrołapie wraz z obróbką w Trzciance na os. Zacisze 6 i 7,

- wymianę drzwi domofonowych do budynków przy ul. 27 Stycznia 1-4 i 7 oraz na os. Słowackiego 3, 4 i 14 w Trzciance,
- wykonanie pokrycia dachu folią zbrojoną na os. Słowackiego 1, 2, 10 i 16 w Trzciance,
- wymianę wodomierzy z modułami radiowymi w Trzciance na os. Słowackiego 33 i 34, na całym os. Zacisze – budynki od 1 do 11, oraz na os. Młodych 4 i 5 w Krzyżu Wlkp.,
- wymianę oświetlenia korytarzy piwnicznych na lampy energooszczędne w budynkach przy ul. Grunwaldzkiej 21, ul. 27 Stycznia 1-4, 6, 7 i 82, ul. Kościuszki 12, na os. Słowackiego 22, 23 i 33 w Trzciance,
- wymianę instalacji kanalizacyjnej w piwnicy w budynku przy ul. Grunwaldzkiej 21 w Trzciance,
- wykonanie obróbek murarsko-malarskich ościeży drzwiowych po wymianie drzwi wejściowych (domofonowych) do budynków w Trzciance na os. Zacisze 3 i 5, na os. Słowackiego 1, 2 i 5 oraz do trzech lokali użytkowych w pawilonie handlowym przy ul. Broniewskiego 17, 17A,
- przebudowę podjazdów i schodów do lokali użytkowych przy ul. Broniewskiego 17A,
- naprawę kominów na budynku przy ul. Konopnickiej 33-34 w Trzciance oraz naprawę kominów wraz z ich dociepleniem na os. Młodych 6 w Krzyżu Wlkp.,
- przebudowę schodów wejściowych do klatek schodowych w budynku przy ul. Wojska Polskiego 19 w Krzyżu Wlkp.,
- modernizację rozdzielni centralnego ogrzewania w Krzyżu na os. Młodych 5 i przy ul. Sienkiewicza 16,
- spłatę pożyczek zaciągniętych na termomodernizację budynków w latach poprzednich.

W ramach prac remontowych wykonano utwardzenie z kostki betonowej polbruk pod stojaki na rowery. Zmodernizowano zatokę parkingową przed budynkiem na os. Młodych 6 w Krzyżu Wlkp. Dokonano naprawy cząstkowej nawierzchni dróg i chodników (os. 25-lecia, os. Słowackiego, os. Zacisze, ul. Strażackiej 1, kompleks garażowy przy ul. Prostej) oraz odnowienia linii poziomych na parkingach.

Na os. 25-lecia 5, 6, przy ul. Kościuszki 10, 12, ul. Konopnickiej 33-34, 34A, Dąbrowskiego 53, 54, ul. Mickiewicza 1A, 1B oraz ul. Mickiewicza 60, 62 w Trzciance wymieniono śmietniki na półpodziemne. Jednocześnie zostały zlikwidowane dotychczasowe altany śmietnikowe na tych terenach. System pojemników półpodziemnych polega na wykorzystaniu konstrukcji pionowej, która w 60% znajduje się pod ziemią. Zagłębienie pojemnika w ziemi pozwala na wykorzystanie obniżonej temperatury znajdującej się pod powierzchnią – spowalnia to w znacznej mierze rozwój bakterii i minimalizuje nieprzyjemny zapach. Wkład pojemnika jest dostosowany do danej frakcji – szkło jest gromadzone w workach gumowanych, wkład na odpady zmieszane jest wyposażony w miskę odciekową a do bioodpadów zastosowano wkład twardy. Nowe śmietniki są estetyczne, z pełnym opisem segregacji oraz całodobowym monitoringiem.

Część środków funduszu remontowego przekazano mieszkańcom w formie zwrotów za wymianę stolarki okiennej w swoich mieszkaniach. Kwota za zwroty w 2025 roku wyniosła 31.307,00 zł.

Efekty naszej działalności to ciekawa i zróżnicowana kolorystyka budynków mieszkalnych, lokale mieszkalne i użytkowe wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów c.o. oraz wodomierze odczytywane drogą radiową, a także zmodernizowane place zabaw spełniające unijne normy bezpieczeństwa. To również utrzymywanie w należytym stanie dróg osiedlowych, chodników i parkingów. Zasoby nasze spełniają wymagane warunki, jakim powinny odpowiadać budynki mieszkalne i ich usytuowanie.

W roku 2025, wczesną wiosną oraz jesienią, nasadzono drzewa różnych gatunków: wiśnie ozdobne, akacje kuliste oraz brzozy pożyteczne. Należy podkreślić, że drzewa te świetnie nadają się do przestrzeni miejskiej jak i osiedlowej ze względu na widowiskowe kwiaty pojawiające się wczesną wiosną bądź ozdobne liście, stosunkowo małe rozmiary korony oraz z uwagi na dobre znoszenie długotrwałych susz. Kolejny raz dokonano nasadzeń roślin jednorocznych, takich jak bratki, begonie, wilce, które zdobiły osiedla do pierwszych przymrozków. Jesienią 2025 roku po raz kolejny uzupełniliśmy rabaty roślinami cebulowymi,

bylinami i krzewami, dzięki czemu na rabatach naszych osiedli w tym roku ponownie zakwitną narcyze i tulipany oraz różne gatunki bylin: między innymi kocimiętka, perowskie, werbeny i zawilce oraz różne odmiany traw ozdobnych i krzewów takich jak: hortensje bukietowe, trzmieliny, gaurie, miskanty, rozplenice, imperiata, trzcinniki, stępie.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej, dysponując środkami pochodzącymi z odpisów na fundusz remontowy, realizuje prace modernizacyjne oraz remonty w oparciu o zalecenia wynikające z rocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków i nieruchomości. Plan remontów na dany rok zatwierdzany jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, co zapewnia zgodność działań z obowiązującymi regulacjami i potrzebami technicznymi budynków.

Stan funduszu remontowego w roku 2025 przedstawia tabela nr 2.

Tabela nr 2

Remonty zasobów mieszkaniowych

lp.	wyszczególnienie	2025
1.	Stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2025 r.	-23 412 254,24
2.	Odpisy na fundusz remontowy w roku 2025 wraz z zyskiem z działalności gospodarczej za rok 2024	5 926 572,16
3.	Wydatki z funduszu remontowego w roku 2025	2 139 620,37
4.	Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r.	-19 625 302,45

Szczegółowe rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomości zarządzane przez Spółdzielnię przedstawia tabela nr 3.

ROZLICZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO NA POSZCZEGÓLNE NIERUCHOMOŚCI

lp.	nazwa	powierzchnia m ²	stan funduszu remontowego na dzień 01.01.2025 r.	obroty roku 2025		stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r.
				koszty wykonanych remontów	przychody na fundusz remontowy	
1.	os. Słowackiego 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23	29 769,50	-3 715 245,40	-393 027,35	1 272 741,96	-2 835 530,79
2.	os. Słowackiego - garaże	2 727,12	0,00	-5 338,37	39 944,11	34 605,74
3.	ul. Staszica - garaże	867,90	0,00	-294,96	13 000,96	12 706,00
4.	os. 25 - lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14	19 671,00	-3 810 756,46	-86 008,08	1 001 870,85	-2 894 893,69
5.	os. 25 - lecia 5,6	2 679,00	-578 027,75	-95 441,47	127 491,62	-545 977,60
6.	os. Zacisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	9 375,90	-1 983 484,84	-185 387,30	442 232,34	-1 726 639,80
7.	os. Zacisze - garaże	542,62	0,00	0,00	7 957,10	7 957,10
8.	ul. Kościuszki 1-2	1 394,61	-517 460,34	-1 590,37	79 157,96	-439 892,75
9.	ul. Kościuszki 3-4	1 537,46	-541 383,40	-2 796,53	83 905,27	-460 274,66
10.	ul. Kościuszki 10	666,70	-262 849,73	-29 557,84	38 032,90	-254 374,67
11.	ul. Kościuszki 12	1 401,04	-439 392,83	-96 989,92	78 526,97	-457 855,78
12.	ul. Kościuszki - garaże	918,83	0,00	-8 339,90	13 473,92	5 134,02
13.	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4, 6,7	4 602,20	-912 463,28	-160 600,56	225 862,34	-847 201,50
14.	ul. 27 Stycznia 9,10,11	2 235,26	-836 886,15	-3 113,06	114 277,97	-725 721,24
15.	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23	2 847,60	-723 633,10	-9 518,45	114 766,92	-618 384,63
16.	ul. 27 Stycznia 82	899,40	-37 688,18	-15 543,99	36 909,70	-16 322,47
17.	ul. 27 Stycznia 33-34	899,40	-41 319,96	-23 030,39	38 419,53	-25 930,82
18.	ul. Konopnickiej 33-34	652,20	-220 702,52	-45 798,48	26 782,08	-239 718,92
19.	ul. Konopnickiej 34 A	761,10	-233 602,84	-59 372,56	30 830,30	-262 145,10
20.	ul. Prosta - garaże	2 458,39	0,00	-5 647,56	36 009,34	30 361,78
21.	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	6 533,30	-1 117 217,39	-264 956,44	292 409,31	-1 089 764,52
22.	os. Słowackiego 6,8,8A,9,10	9 644,50	-2 225 707,48	-148 580,33	485 638,76	-1 888 649,05
23.	os. Słowackiego 1A	314,22	-63 131,66	-16 499,99	12 149,07	-67 482,58
24.	os. Słowackiego 33,34,39	4 225,70	-815 411,66	-64 034,10	215 826,30	-663 619,46
25.	ul. Mickiewicza 21	623,40	-80 851,93	-389,33	25 005,12	-56 236,14
26.	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1 B	639,96	-155 681,55	-25 032,24	35 256,60	-145 457,19
27.	ul. Mickiewicza 1 A	731,94	-99 589,56	-32 576,85	38 661,90	-93 504,51
28.	ul. Dąbrowskiego 53	954,70	-135 227,97	-37 064,87	48 287,82	-124 005,02
29.	ul. Mickiewicza 60,62	1 707,20	-519 991,42	-93 906,04	94 789,04	-519 108,42
30.	ul. Dąbrowskiego 46,47 ul. Strażacka 3	1 698,40	-407 395,93	-7 706,10	77 333,59	-337 768,44
31.	ul. Dąbrowskiego 15, 15 A	564,50	-354 795,53	-4 334,21	34 073,88	-325 055,86
32.	ul. Strażacka 1	1 156,08	-244 078,10	-1 467,50	47 877,73	-197 667,87
33.	ul. Wojska Polskiego 19,20,21 Krzyż Wlkp.	5 890,48	-747 917,89	-39 786,74	249 044,88	-538 659,75
34.	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż Wlkp.	958,50	-246 396,07	-32 859,25	41 247,77	-238 007,55
35.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż Wlkp.	1 993,50	-332 708,00	-7 469,59	81 608,42	-258 569,17
36.	os. Młodych 4,5,6,7,8 Krzyż Wlkp.	5 479,00	-1 009 943,32	-135 105,03	259 099,63	-885 948,72
37.	os. Słowackiego 5A	378,80	3 342,08	0,00	1 009,21	4 351,29
38.	os. Młodych 3 Krzyż Wlkp.	489,40	37 849,21	-454,62	22 838,34	60 232,93
39.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 - garaże Krzyż Wlkp.	1 993,50	0,00	0,00	1 328,99	1 328,99
40.	os. Słowackiego 24	284,16	-42 503,29	0,00	36 921,60	-5 581,69
41.	ul. Matejki 3E	1 180,97	0,00	0,00	3 970,06	3 970,06
	Razem	134 349,44	-23 412 254,24	-2 139 620,37	5 926 572,16	-19 625 302,45

Wysokość opłat eksploatacyjnych, odpisów na remonty, a także zaliczek na centralne ogrzewanie ustala rada nadzorcza spółdzielni na wniosek zarządu spółdzielni w oparciu o plan kosztów eksploatacji podstawowej, plan remontów oraz kosztów centralnego ogrzewania.

Wpływy z opłat eksploatacyjnych wnoszony przez mieszkańców wraz z uzyskanymi pożytkami pokryły ogółem koszty eksploatacji podstawowej w roku 2025. Nadwyżka na nieruchomościach z roku 2025 zostanie przeznaczona do rozliczenia w roku 2026r.

Tabela nr 4 przedstawia koszty eksploatacji podstawowej GZM w roku 2025 w porównaniu do kosztów z roku 2024.

Tabela nr 4

KOSZTY EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ NIERUCHOMOŚCI ZA OKRES 2024 - 2025

lp.	wyszczególnienie	wykonanie 2024 r. (zł) rocznie		wykonanie 2025 r. (zł) rocznie		średnio mies. w 2024 w zł/m ²	średnio mies. w 2025 w zł/m ²
		zł	zł/m ²	zł	zł/m ²		
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
1.	Obsługa techniczna mienia	1 065 234,00	7,08	896 384,61	5,97	0,59	0,50
2.	Materiały i przedmioty nietrwałe	7 924,16	0,05	8 260,90	0,06	0,00	0,01
3.	Energia elektryczna	128 880,87	0,86	171 834,53	1,15	0,07	0,10
4.	Woda i kanalizacja	2 282 630,50	15,17	2 369 405,42	15,79	1,26	1,32
5.	Podatek od nieruchomości	362 165,42	2,41	434 505,61	2,90	0,20	0,24
6.	Wywóz nieczystości / opłata za odpady	1 969 755,64	13,09	2 026 219,45	13,50	1,09	1,13
7.	Remonty - odpisy	5 372 526,24	35,69	5 513 526,56	36,75	2,97	3,06
8.	Konserwacje bieżące	2 047 271,77	13,60	2 219 941,34	14,80	1,13	1,23
9.	Narzut kosztów Zarządu	1 506 211,36	10,01	1 651 830,33	11,01	0,83	0,92
10.	Pozostałe koszty	1 442 837,71	9,59	1 398 336,14	9,32	0,80	0,78
OGÓŁEM		16 185 437,67	107,53	16 690 244,89	111,23	8,94	9,29

Wynik Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance na działalności podstawowej obrazuje tabela nr 5.

Tabela nr 5

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH

(lokale mieszkalne, użytkowe, garaże - własnościowe i odrębna własność)

Wpływy dotyczące nieruchomości	16 610 077,05 zł
Koszty eksploatacji podstawowej	16 690 244,89 zł
Pożytki z nieruchomości netto w 2025 roku	115 338,11 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami na 31.12.2025 r.	35 170,27 zł
Nadwyżka z lat poprzednich	528 212,35 zł
Zysk z działalności gospodarczej za 2024r. przeznaczony na pokrycie kosztów nieruchomości	200 000,00 zł
Łącznie nadwyżka do rozliczenia w 2026 roku i następnych latach pomniejszona o rozliczenie nieruchomości nr 40	745 036,59 zł

Tabela nr 6 przedstawia wynik na działalności podstawowej na poszczególnych nieruchomościach za rok 2025.

Tabela nr 6

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE KOSZTÓW

lp.	nieruchomość	stan GZM na	obroty roku		zysk z roku 2024	podatek od pożytków	wynik GZM na
		01.01.2025 r.	koszty	przychody			31.12.2025 r.
1.	os. Słowackiego 11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23	119 819,89	-3 626 416,81	3 654 114,47	44 192,17	4 241,00	187 468,72
2.	os. 25 - Lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14	50 635,53	-2 623 951,57	2 671 894,31	30 823,10	2 046,00	127 355,37
3.	os. 25 - Lecia 5,6,	53 144,74	-330 661,12	310 568,15	3 712,34	61,00	36 703,11
4.	os. Zacisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	12 829,95	-1 133 734,56	1 089 216,28	12 707,43	37,00	-19 017,90
5.	ul. Kościuszki 1-2	3 724,29	-205 490,81	208 553,13	2 478,76	6,00	9 259,37
6.	ul. Kościuszki 3-4	9 700,22	-229 578,01	240 611,89	2 780,36	54,00	23 460,46
7.	ul. Kościuszki 10	-41 144,57	-98 017,71	104 631,67	1 182,48	160,00	-33 508,13
8.	ul. Kościuszki 12	8 790,25	-185 324,17	185 004,90	2 116,31	407,00	10 180,29
9.	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4,6,7,	-2 810,50	-619 462,06	665 354,61	7 850,94	143,00	50 789,99
10.	ul. 27 Stycznia 9,10,11	-75 915,66	-333 437,84	360 086,11	3 354,23	9,00	-45 922,16
11.	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23	-27 185,72	-377 366,57	414 579,92	4 680,42	12,00	14 696,05
12.	ul. 27 Stycznia 82	-18 669,00	-110 702,56	117 044,30	1 385,18	4,00	-10 946,08
13.	ul. 27 Stycznia 33-34	-6 160,70	-117 738,71	126 346,14	1 531,99	4,00	3 974,72
14.	ul. Konopnickiej 33-34	10 727,89	-73 136,10	72 490,28	930,01	3,00	11 009,08
15.	ul. Konopnickiej 34A	1 193,57	-90 706,62	83 985,31	1 085,30	3,00	-4 445,44
16.	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	86 957,90	-850 353,05	810 807,87	9 126,56	25,00	56 514,28
17.	os. Słowackiego 6,8,8A,9,10	76 010,54	-1 249 331,68	1 162 023,70	13 668,96	58,00	2 313,52
18.	os. Słowackiego 1A	1 973,60	-35 594,01	36 217,04	448,06	1,00	3 043,69
19.	os. Słowackiego 33,34,39	46 918,11	-537 805,93	508 379,79	6 213,30	187,00	23 518,27
20.	ul. Matejki 3c	15 730,64	-65 277,34	70 872,48	0,00	5,00	21 320,78
21.	ul. Mickiewicza 21	12 918,40	-65 711,55	67 401,45	976,64	2,00	15 582,94
22.	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1B	-13 498,72	-108 962,16	115 797,69	1 460,91	3,00	-5 205,28
23.	ul. Mickiewicza 1A	-10 644,90	-109 072,66	118 548,24	1 425,87	3,00	253,55
24.	ul. Dąbrowskiego 53	-37 938,18	-148 005,32	154 036,16	1 734,29	4,00	-30 177,05
25.	ul. Mickiewicza 60,62	48 686,17	-263 202,48	272 078,91	3 226,94	1 393,00	59 396,54
26.	ul. Dąbrowskiego 46,47, ul. Strażacka 3	3 644,33	-214 093,04	236 347,43	2 875,87	6,00	28 768,59
27.	ul. Dąbrowskiego 15,15A	-5 559,24	-101 810,38	106 362,99	1 376,06	2,00	367,43
28.	ul. Strażacka 1	6 066,94	-136 100,28	145 083,33	1 648,52	5,00	16 693,51
29.	ul. Wojska Polskiego 19,20,21, Krzyż Wlkp.	65 185,51	-749 508,83	741 134,95	8 447,41	32,00	65 227,04
30.	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż Wlkp.	-27 821,55	-120 992,99	129 743,19	1 145,90	4,00	-17 929,45
31.	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż Wlkp.	17 717,29	-240 136,31	253 343,23	2 707,18	8,00	33 623,39
32.	os. Młodych 4,5,6,7,8, Krzyż Wlkp.	39 787,09	-727 782,79	712 648,40	8 629,15	21,00	33 260,85
33.	os. Młodych 3, garaże Krzyż Wlkp.	11 400,17	-58 586,93	61 756,93	787,80	2,00	15 355,97
34.	ul. Matejki 3	15 654,28	-124 291,69	122 363,11	0,00	111,00	13 614,70
35.	ul. Grottgera 64, 67	10 851,48	-6 653,70	4 670,08	343,66	0,00	9 211,52
36.	os. Słowackiego 11 - GARAŻE	31 675,72	-139 015,45	116 996,40	3 863,62	0,00	13 520,29
37.	ul. Staszica - GARAŻE	1 549,63	-45 692,98	42 866,40	1 384,18	0,00	107,23
38.	os. Zacisze - LOKALE UŻYTKOWE	-18 570,37	-157,08	2 727,40	391,01	156,00	-15 765,04
39.	os. Zacisze - GARAŻE	22 825,43	-29 922,41	37 400,07	773,75	0,00	31 076,84
40.	ul. Kościuszki - GARAŻE	2 141,39	-46 432,57	46 145,52	1 310,21	0,00	3 164,55
41.	ul. Prosta - GARAŻE	15 090,54	-127 035,92	108 905,40	3 483,60	0,00	443,62
42.	os. Słowackiego 5A - LOKALE UŻYTKOWE	15 562,80	-16 704,54	26 364,48	540,15	0,00	25 762,89
43.	os. Słowackiego 24 - LOKALE UŻYTKOWE	-43 123,11	-69 186,55	69 821,58	1 001,88	0,00	-41 486,20
44.	ul. Kościuszki 21 - LOKALE UŻYTKOWE (Krzyż Wlkp.)	18 718,24	-4 397,97	4 025,76	0,00	0,00	0,00
45.	ul. Wojska Polskiego - LOKALE UŻYTKOWE (Krzyż Wlkp.)	710,31	-5 264,45	3 914,40	197,50	0,00	-442,24
46.	ul. Matejki 3 - GARAŻE	3 659,36	-8 014,77	5 149,44	0,00	0,00	794,03
47.	ul. Matejki 3D	15 252,37	-100 875,47	116 159,63	0,00	7,00	30 529,53
48.	ul. Matejki - GARAŻE	0,00	-9 539,44	4 875,00	0,00	0,00	-4 664,44
49.	Matejki 3E	0,00	-31 514,55	27 699,84	0,00	2,00	-3 816,71
		528 212,35	-16 702 752,49	16 747 149,76	200 000,00	9 227,00	745 036,59

Ewentualne zmiany w wysokości opłat eksploatacyjnych, odpisu na fundusz remontowy, opłat za odczyty wodomierzy czy opłat za utrzymanie czystości wynikają z różnych czynników, takich jak wzrost kosztów usług, konieczność przeprowadzenia remontów, zmiana wysokości podatków i opłat lokalnych czy też innych czynników wpływających na wydatki związane z zarządzaniem nieruchomością. Decyzje dotyczące zmian wysokości opłat są zawsze podejmowane na podstawie szczegółowej analizy finansowej przeprowadzonej przez zarząd spółdzielni oraz po uzyskaniu, w formie odpowiedniej uchwały, aprobaty Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zmiany te są realizowane zgodnie z obowiązującymi procedurami, a mieszkańcy są odpowiednio wcześniej informowani o wysokości nowych stawek wraz z uzasadnieniem podjętych decyzji.

Takie podejście do ustalania wysokości opłat w spółdzielniach mieszkaniowych jest rozsądne i dobrze zorganizowane. Decyzje o zmianach opłat muszą być starannie wyważone, biorąc pod uwagę nie tylko bieżące potrzeby finansowe, ale również długoterminową stabilność finansową spółdzielni. W przypadku nieruchomości z dodatnim wynikiem finansowym, zarząd spółdzielni może uniknąć konieczności podwyżek opłat, ponieważ nadwyżka finansowa stanowi swoistą rezerwę, która pozwala na absorpcję wzrostu kosztów. Taka "poduszka bezpieczeństwa" daje mieszkańcom poczucie stabilności i ochrony przed nagłymi podwyżkami.

Jednak w momencie, gdy przewidywane koszty przekraczają przychody, pojawiają się uzasadnione wnioski o zmianę wysokości opłat. Jest to odpowiedzialne zarządzanie finansami, które ma na celu zapewnienie równowagi między utrzymaniem jakości usług a niezbędnymi inwestycjami, takimi jak remonty czy utrzymanie infrastruktury.

Ważne jest, aby te decyzje były transparentne i dobrze komunikowane mieszkańcom, z wyjaśnieniem przyczyn zmian i przewidywanych korzyści. Umożliwia to lepsze zrozumienie potrzeby podwyżek, a także zwiększa akceptację dla tych decyzji wśród mieszkańców.

W roku 2025 miały miejsce dwie zmiany wysokości opłat eksploatacyjnych i wprowadzono je od dnia 01.01.2025 r. (dotyczyła garaży) 01.04.2025 r. (dotyczyła lokali mieszkalnych). W ciągu roku 2025 poprzez spółdzielnię, która jest pośrednikiem w poborze opłat dla innych podmiotów, wprowadzono zmianę opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od dnia 01.01.2025 r. (opłata transferowana w całości do Gminy Trzcianka), oraz od 01.07.2025 r. wyższą opłatę za odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci deszczowej (opłata w całości transferowana do ZIK Trzcianka sp. z o.o.). Od dnia 01.10.2025 r., po rozliczeniu kosztów sezonu grzewczego 2024/2025 nastąpiła zmiana w wysokości opłat zaliczkowych pobieranych na poczet kosztów trwającego sezonu grzewczego 2025/2026. Zmiana opłat zaliczkowych była wynikiem konieczności dostosowania nowych zaliczek do prognozowanych wyższych kosztów w związku z zakończeniem w dniu 30.06.2025 r. tzw. tarczy energetycznej – rządowego mechanizmu dopłat do cen ciepła. Każdorazowo decyzja dotycząca zmiany wysokości pobieranych opłat ma przede wszystkim na celu dostosowania wnoszonych przez mieszkańców opłat do zmieniających się kosztów utrzymania nieruchomości. Nie są to decyzje łatwe i proste, każdorazowo wymagają pogłębionej analizy i trafnego uzasadnienia w celu zatwierdzenia nowych stawek w formie odpowiedniej uchwały przez radę nadzorczą spółdzielni. Dalsza regulacja opłat dla utrzymania równowagi finansowej będzie zapewne wymagana, szczególnie w przypadku tych nieruchomości, które nadal wykazują ujemny wynik finansowy.

Działania windykacyjne prowadzone przez zarząd spółdzielni w porozumieniu z radą nadzorczą są kluczowe dla utrzymania zdrowej sytuacji finansowej spółdzielni. Wyraźne i skuteczne podejście do kwestii zadłużenia pozwala nie tylko na zmniejszenie wskaźników zadłużenia, ale także na poprawę płynności finansowej, co jest istotne dla zapewnienia stabilności spółdzielni i utrzymania odpowiednich standardów zarządzania nieruchomościami.

Wysłanie 468 wezwań do zapłaty oraz wezwanie 88 dłużników na posiedzenia rady nadzorczej świadczy o systematyczności działań windykacyjnych i konsekwencji w egzekwowaniu należności. Dodatkowo, możliwość spłaty długu w ratach stanowi elastyczność, która umożliwia dłużnikom uregulowanie zaległości w sposób dostosowany do ich sytuacji finansowej, co może przyczynić się do wyższej skuteczności w odzyskiwaniu należności.

Średni wskaźnik zadłużenia na poziomie 3,64% jest stosunkowo niski, co może świadczyć o efektywności wdrożonych działań i dobrze zarządzanym procesie windykacyjnym. Warto jednak kontynuować monitorowanie sytuacji finansowej i zadbać o utrzymanie tego poziomu, aby uniknąć dalszego wzrostu zadłużenia, które mogłoby wpłynąć na kondycję finansową spółdzielni.

Takie kompleksowe podejście do zarządzania długiem, w połączeniu z transparentnością działań i oferowaniem możliwości spłaty długu w ratach, pozwala na osiągnięcie korzystnych rezultatów i utrzymanie równowagi finansowej w spółdzielni.

Zaległości w opłatach obrazują tabele Nr 7 i 8

Tabela nr 7

**Zaległości w opłatach na 31.12.2025 r.
w porównaniu do okresu 2023 - 2024**

wyszczególnienie	2023	2024	2025	4 : 3	zaległości roczne w stosunku do należnych wpływów
1.	2.	3.	4.	5.	6.
lokale mieszkalne	926 610,88	957 216,78	940 593,89	-1,74%	3,79%
lokale użytkowe	277 103,13	81 931,86	66 145,21	-19,27%	2,51%
	1 203 714,01	1 039 148,64	1 006 739,10		

Tabela nr 8

Zaległości w opłatach czynszu wg okresu zaległości od lokali mieszkalnych

lp.	okres zalegania	stan na 31.12.2023 r.		stan na 31.12.2024 r.		stan na 31.12.2025 r.	
		ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	kwota zadłużenia	ilość lokali	kwota zadłużenia
1.	0 - 1 miesiąc	455	113 672,69	414	104 336,33	465	118 282,58
2.	1 - 2 miesięczne	86	68 360,61	72	58 999,08	62	62 145,67
3.	2 - 3 miesięczne	49	54 671,23	41	45 300,27	58	49 458,27
4.	3 - 4 miesięczne	16	30 518,36	16	27 728,09	16	20 217,81
5.	4 - 5 miesięczne	3	12 268,11	8	30 608,41	4	16 421,35
6.	5 - 6 miesięczne	7	40 096,82	6	30 095,15	4	20 337,60
7.	6 - 7 miesięczne	6	31 799,41	3	10 527,48	4	14 979,45
8.	7 - 8 miesięczne	4	21 156,29	5	25 699,48	1	4 253,84
9.	8 - 9 miesięczne	5	23 364,90	4	21 273,58	3	20 252,99
10.	9 - 10 miesięczne	2	18 437,75	0	0,00	1	8 804,37
11.	10 - 11 miesięczne	3	26 175,67	2	16 434,02	1	11 487,95
12.	11 - 12 miesięczne	4	25 013,11	1	11 818,67	2	14 942,82
13.	powyżej 12 m-cy	24	461 075,93	29	574 396,22	24	579 009,19
	OGÓŁEM	664	926 610,88	601	957 216,78	645	940 593,89

W 2025 roku skierowano do sądu 8 pozwów o zapłatę przeciwko osobom zalegającym z płatnościami, które pomimo wcześniejszych wezwań nie podjęły prób uregulowania zadłużenia. Należy zaznaczyć, że czas trwania postępowań sądowych w stosunku do roku 2024 uległ wydłużeniu. Wynikało to z obiektywnych trudności kadrowych w sądach oraz nieobecności referendarza rozpoznającego sprawy w postępowaniu upominawczym. Po uzyskaniu prawomocnych tytułów wykonawczych, do egzekucji komorniczej skierowano 4 wnioski, w tym jeden dotyczący licytacji nieruchomości. Równolegle spółdzielnia prowadziła działania polubowne, w wyniku których trzech dłużników dokonało całkowitej spłaty zadłużenia objętego nakazami zapłaty. Skuteczność prowadzonych postępowań potwierdza fakt dokonania w 2025 roku sprzedaży lokalu mieszkalnego w trybie licytacji publicznej oraz wykonanie wyroku eksmisyjnego. Na dzień 31 grudnia 2025 r. zadłużenie powyżej 12 miesięcy posiadało 24 członków Spółdzielni. Wszystkie te sprawy znajdują się obecnie na etapie egzekucji komorniczej (w tym z nieruchomości).

POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Pozostała działalność gospodarcza spółdzielni podlegająca opodatkowaniu podatkiem dochodowym zamknęła się w roku 2025 zyskiem netto w wysokości 771 753,12 zł.

INFLACJA I KOSZTY NOŚNIKÓW ENERGII - ZAGROŻENIA

Analizując uwarunkowania ekonomiczne minionego roku, należy wskazać na istotną rozbieżność między ogólnymi wskaźnikami makroekonomicznymi a realnymi kosztami utrzymania nieruchomości. Opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny wskaźnik inflacji za rok 2025 wyniósł 103,6%, utrzymując się na takim samym poziomie jak w roku 2024. Mimo relatywnej stabilizacji tego miernika, spółdzielnia odnotowała dalszy, dotkliwy wzrost kosztów operacyjnych. Dotyczy to w szczególności opłat za media (energia elektryczna, woda i kanalizacja, odpady komunalne, podatek od nieruchomości) oraz kosztów usług konserwacyjno-remontowych, wynikających z rosnących cen materiałów budowlanych i presji płacowej w sektorze wykonawstwa. Kluczowym wyzwaniem dla gospodarki zasobami w 2025 roku stały się koszty dostawy ciepła i podgrzania wody. Spółdzielnia realizuje ten obowiązek w oparciu o złożony model dywersyfikacji źródeł: poprzez umowy z dostawcami zewnętrznymi (kotłownia biomasowa, lokalna kotłownia olejowa) oraz eksploatację własnych kotłowni gazowych i biomasowo-olejowych. Ciepło dystrybuowane jest do lokali za pośrednictwem 21 węzłów cieplnych w Trzciance oraz kotłowni lokalnych na osiedlach w Trzciance i Krzyżu Wlkp. Rok 2025 przyniósł fundamentalną zmianę w systemie osłonowym dla odbiorców ciepła. Z dniem 30 czerwca 2025 r. rząd zakończył działanie dotychczasowych mechanizmów mrożenia cen i limitów, które chroniły mieszkańców przed gwałtownymi skutkami wzrostu cen nośników energii. Wygaśnięcie tych regulacji spowodowało, że koszty zakupu ciepła zaczęły być rozliczane w pełnym oparciu o taryfy zatwierdzone przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki (URE) oraz realne koszty wytworzenia w źródłach własnych. Od 1 lipca 2025 r. ustawodawca wprowadził nowy instrument wsparcia – tzw. bon ciepłowniczy. W przeciwieństwie do poprzednich rozwiązań, nie jest on mechanizmem automatycznego mrożenia cen dla wszystkich, lecz wsparciem celowanym, skierowanym bezpośrednio do mieszkańców - zgodnie z kryterium kwalifikacji wsparcie to przysługuje wyłącznie mieszkańcom tych zasobów, w których jednostkowa cena ciepła z zasilania systemowego przekroczyła próg 170 zł/netto za 1 GJ.

Powyższa zmiana systemowa wymusiła na zarządzie szczegółową analizę kosztów w każdym z poszczególnych układów technologicznych. Fakt, iż koszty nabycia nośników energii oraz koszty eksploatacji własnych źródeł stale rosną, w połączeniu z wygaszeniem powszechnej ochrony taryfowej w połowie roku, wywarł znaczącą presję na wysokość opłat niezależnych od spółdzielni.

INTERNET I TELEFONIA

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Trzciance od 2003 roku skutecznie buduje pozycję kluczowego dostawcy usług szerokopasmowego dostępu do internetu. Od momentu wdrożenia, oferta ta cieszy się niestąbnym zainteresowaniem, co jest efektem wysokich parametrów transmisyjnych oraz braku limitów danych, co wyróżniało nas na tle ówczesnej konkurencji.

Obecnie usługi świadczone są w oparciu o zaawansowane standardy DOCSIS 3.0 oraz technologię światłowodową FTTH (Fiber to the Home). Dzięki wykorzystaniu magistralnej sieci światłowodowej oraz infrastruktury telewizji kablowej, zasięg naszych usług obejmuje niemal każdy punkt na mapie Trzcianki, docierając do większości osiedli i ulic.

W obliczu dynamicznie zmieniającego się rynku i obecności operatorów ogólnopolskich, nasza oferta pozostaje w pełni konkurencyjna. Zapewniamy szeroki wachlarz prędkości dostosowany do indywidualnych potrzeb użytkowników oraz nowoczesne terminale abonenckie: modemy kablowe zintegrowane z routerami bezprzewodowymi pracującymi w standardach 2.4 GHz oraz 5 GHz, co gwarantuje stabilną łączność Wi-Fi wewnątrz lokali.

Od 2007 roku Spółdzielnia rozwija usługę telefonii cyfrowej pod marką SemTel, która stanowi jedną z najbardziej ekonomicznych metod łączności telefonicznej na rynku. Abonenci mają do wyboru plany zawierające pakiety minut na połączenia krajowe i międzynarodowe. Kluczowym momentem dla rozwoju sieci był rok 2012, kiedy wdrożyliśmy procedurę przenoszenia numerów od innych operatorów. Możliwość zachowania dotychczasowego kontaktu sprawiła, że większość naszych obecnych klientów to osoby, które zdecydowały się na migrację do SemTel bez konieczności zmiany tożsamości cyfrowej.

Aktualnie z portfela usług telekomunikacyjnych Spółdzielni korzysta grupa około 1000 abonentów. Wśród naszych odbiorców znajdują się nie tylko klienci indywidualni (mieszkańcy), ale również podmioty gospodarcze i instytucje, co potwierdza wysoką niezawodność i profesjonalizm świadczonych usług.

DZIAŁALNOŚĆ ROLNA

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Trzciance dysponuje własnymi gruntami rolnymi zlokalizowanymi w rejonie miejscowości Biała oraz Wrząca. Znaczącą część tych terenów stanowią trwałe użytki zielone, które są objęte rygorystycznym programem ochrony cennych siedlisk i rzadkich gatunków ptaków w ramach europejskiej sieci Natura 2000. Pozostałe obszary to grunty orne, na których prowadzona jest certyfikowana uprawa traw w systemie rolnictwa ekologicznego. W trosce o optymalizację przychodów oraz biorąc pod uwagę aktualne uwarunkowania prawne dotyczące systemu dopłat bezpośrednich, zarząd podjął strategiczną decyzję o oddaniu powyższych nieruchomości w dzierżawę. Takie rozwiązanie pozwala na stabilizację przychodów - z tytułu dzierżawy spółdzielnia zagwarantowała sobie wpływy w wysokości odpowiadającej kwocie 445 000 zł, oraz na bezpieczeństwo prawne - umowa została zawarta na okres jednego roku, przy czym przewidziano w niej przejrzystą procedurę przedłużenia współpracy na kolejne lata.

Dzierżawca jest zobowiązany do zachowania dotychczasowego, prośrodowiskowego charakteru upraw, co pozwala na dalszą ochronę bioróżnorodności na terenach Natura 2000. Dzięki podjętym działaniom, grunty rolne będące własnością Spółdzielni generują wymierny zysk ekonomiczny, przy jednoczesnym zachowaniu ich wysokich walorów przyrodniczych i zgodności z wymogami unijnymi.

ZAMIERZENIA NA ROK 2026 I NA KOLEJNE LATA

Sukcesywna realizacja prac termomodernizacyjnych, które zakończono w 2023 roku (obejmująca docieplenie ścian i stropodachów, częściową wymianę stolarki okiennej i drzwiowej oraz modernizację systemu grzewczego – wymiana zaworów i głowic termostatycznych, kotłów gazowych), stanowiła fundament pod dalsze działania proefektywnościowe. W roku 2025

zarząd spółdzielni koncentrował się na kolejnym, naturalnym etapie: modernizacji lokalnych źródeł ciepła. Głównym motywatorem tych działań jest konieczność stabilizacji kosztów energii cieplnej w lokalnych kotłowniach, które – szczególnie w przypadku kotłowni własnych – stają się coraz większym obciążeniem dla budżetów domowych mieszkańców, tym bardziej że kotły gazowe są już mocno wiekowe. W minionym roku przygotowano kompleksowe audyty energetyczne będące elementem składowym wniosku o preferencyjną pożyczkę. Dokumentacja będzie, w przypadku pozytywnego rozpatrzenia wniosku pożyczkowego, podstawą do zaprojektowania nowoczesnych, hybrydowych systemów grzewczych. Przygotowano i złożono oficjalny wniosek o dofinansowanie w ramach instrumentu Zielona Transformacja Miast (Krajowy Plan Odbudowy). Projekt dotyczy głębokiej modernizacji 6 grupowych kotłowni gazowych w Trzciance, zasilających 26 budynków (471 lokali mieszkalnych).

Nasza koncepcja zakłada budowę indywidualnych hybrydowych kotłowni budynkowych. System ma opierać się na synergii trzech technologii: gazowych kotłów kondensacyjnych o zredukowanej mocy (szczytowe źródło ciepła), powietrznych pomp ciepła (dedykowanych głównie do całorocznego wspomaganie przygotowania ciepłej wody użytkowej), instalacji fotowoltaicznych z magazynami energii, które zapewnią zasilanie urządzeń kotłowni, maksymalizując autokonsumpcję wyprodukowanego prądu.

Wybrany instrument finansowy z KPO jest obecnie najbardziej atrakcyjną formą wsparcia na rynku: oprocentowanie stałe: 1%, okres spłaty: do 20 lat (finansowany z odpisów na fundusz remontowy), termin realizacji: Inwestycje muszą zostać rozliczone do 31 grudnia 2029 r.

Obecny program wsparcia – w przeciwieństwie do realizowanej wcześniej przez spółdzielnię pożyczki Jessica 2 – nie przewiduje możliwości uzyskania tzw. białych certyfikatów (świadczeń efektywności energetycznej). Mimo braku tego dodatkowego bonusu finansowego, przy obecnych cenach nośników energii, inwestycja w OZE pozostaje jedyną skuteczną drogą do stabilizacji kosztów ciepła.

Obecnie oczekujemy na rozpatrzenie wniosku i decyzję o przyznaniu środków, co pozwoli nam przejść do fazy przetargowej i wykonawczej.

NOWY BUDYNEK WIELORODZINNY PRZY UL. MATEJKI 3E

W roku 2025, zgodnie z harmonogramem, trwały prace rozpoczęte w roku 2023 związane z realizacją nowego budynku przy ul. Matejki 3E w Trzciance. Przedmiotem inwestycji jest budynek wielorodzinny, trzykondygnacyjny (parter, I i II piętro), z sześcioma klatkami schodowymi w kształcie litery "L", w którym znajdują się 52 mieszkania o powierzchni użytkowej od 28,00 m² do 77,00 m² oraz 3 lokale użytkowe o powierzchni około 30,00 m². W każdej klatce schodowej będzie znajdował się dźwig osobowy (windą). Obiekt administracyjnie stanowi jeden budynek, a jego realizacja przebiega w dwóch etapach: segment A (24 lokale mieszkalne) i segment B (28 lokali mieszkalnych i 3 lokale użytkowe). Budynek ten będzie ostatnim etapem zagospodarowania terenu po Piłskich Fabrykach Mebli. Każdy lokal będzie posiadał pomieszczenie przynależne (piwnicę) o powierzchni od 4,80 m² do 10,40 m², a także balkon, loggię lub oranżerię. Na terenie nieruchomości zlokalizowane zostaną miejsca parkingowe dla nowych właścicieli lokali oraz pojemniki półpodziemne do gromadzenia odpadów komunalnych. W każdej klatce schodowej znajdują się suszarnie i wózkarnie. Lokale mieszkalne będą realizowane ze środków finansowych właścicieli, w systemie developerskim – do wykończenia. Własność lokali wraz z ułamkowym udziałem w nieruchomości wspólnej zostanie przeniesiona umową w formie aktu notarialnego na każdego właściciela lokalu. Oddanie budynku do użytkowania będzie następowało etapami. W dniu 21.05.2025 r. uzyskano pozwolenie na użytkowanie segmentu A tego budynku i przekazano lokale mieszkalne ich właścicielom. Zakończenie całości inwestycji i oddanie do użytku segmentu B nastąpi w roku 2026. Harmonogram realizacji inwestycji przewidywał zakończenie prac do dnia 31.12.2025 r. jednak na wniosek generalnego wykonawcy, z uwagi na niesprzyjające warunki atmosferyczne (niskie temperatury zewnętrzne)

zarząd spółdzielni przychylił się do zmiany terminu zakończenia inwestycji na 31.03.2026 r. i poinformował o tym fakcie przyszłych właścicieli lokali.

KINO OSIEDLOWE

Kino Osiedlowe w Trzciance funkcjonuje od stycznia 2017 roku, po gruntownej modernizacji sali projekcyjnej, która umożliwiła stworzenie nowoczesnej, kameralnej przestrzeni kinowej. W 2025 roku kino obchodziło dziewiąty rok działalności w obecnej formule. Pomimo posiadania tylko jednej sali projekcyjnej, kino utrzymuje szeroką i zróżnicowaną ofertę. W 2025 roku zaprezentowano 126 tytułów filmowych na 1.139 seansach, w których uczestniczyło 18.086 widzów. Średnia liczba filmów w repertuarze wynosi około 15 miesięcznie, a w niektórych miesiącach prezentowano nawet 20 tytułów, co znacząco przewyższa ofertę innych małych kin jednosalowych w regionie (5–7 filmów miesięcznie). Repertuar obejmuje filmy familijne, animowane, młodzieżowe oraz dla dorosłych widzów. Frekwencja spada przede wszystkim z powodu rosnącej popularności platform streamingowych, które oferują duży wybór filmów i seriali w domu, często w bardzo atrakcyjnych cenach. Dodatkowo skracane jest tzw. „okno kinowe” – filmy trafiają na platformy już po 3–4 tygodniach od premiery kinowej, co ogranicza motywację widzów do wyjścia do kina. Warunki współpracy z dystrybutorami również utrudniają funkcjonowanie małych kin: niektóre premiery wymagają minimalnej liczby seansów dziennie przez określony czas, niezależnie od frekwencji, co ogranicza elastyczność repertuarową i możliwość wprowadzenia większej liczby tytułów.

Pomimo trudnych warunków ekonomicznych i spadającej liczby widzów, Kino Osiedlowe w Trzciance pozostaje ważnym miejscem integracji społecznej i dostępu do kultury filmowej. W ciągu dziewięciu lat działalności wyświetlono 1.163 tytułów, co potwierdza trwałą rolę kina w lokalnym życiu kulturalnym. Kino zapewnia mieszkańcom możliwość wspólnego uczestnictwa w wydarzeniach filmowych, co jest szczególnie istotne w warunkach ograniczonego dostępu do kultury w małych miastach. Rok 2025 był kolejnym rokiem wyzwań dla małych kin jednosalowych: spadająca frekwencja i rosnące koszty funkcjonowania (energia, usługi techniczne, opłaty dystrybucyjne) wpływają na wyniki finansowe. Niemniej Kino Osiedlowe w Trzciance nadal prowadzi regularną działalność repertuarową i utrzymuje szeroką ofertę filmową, pełniąc istotną rolę w życiu kulturalnym miasta.

MONITORING

Od 2008 roku w Spółdzielni działa system monitoringu oparty na kamerach światłowodowych i internetowych. Z 94 kamer rejestrujących zdarzenia na terenach spółdzielczych część kamer jest bezpośrednio powiązana z Komisariatem Policji w Trzciance. Zapisy wideo z systemu wielokrotnie pomogły w ustaleniu sprawców wykroczeń. W kolejnych latach planujemy powiększenie systemu o kolejne urządzenia rejestrujące, montowane w miejscach charakteryzujących się podwyższonym ryzykiem występowania zdarzeń niepożądanych. Bezpieczeństwo mieszkańców, ich mienia i mienia spółdzielni to idea będąca podstawą podjęcia decyzji o rozpoczęciu monitorowania zasobów spółdzielczych oraz ciągłej rozbudowy systemu.

PODSUMOWANIE

Działalność gospodarcza, inna niż podstawowa, jest działalnością opodatkowaną podatkiem dochodowym. W roku 2025 działalność ta przedstawiała się następująco:

Tabela nr 9

Przychody z działalności gospodarczej	6 113 011,13 zł
Koszty działalności gospodarczej	5 199 061,01 zł
Wynik na działalności gospodarczej brutto – zysk bilansowy	913 950,12 zł
Należny podatek dochodowy	142 197,00 zł
Wynik – zysk bilansowy netto za rok 2025	771 753,12 zł

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance proponuje, aby zysk bilansowy netto za rok 2025 w kwocie 771 753,12 zł przeznaczyć, w części 200 000,00 zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, 100 000,00 zł na zwiększenie funduszu zasobowego oraz w części 471 753,12 zł na fundusz remontowy.

MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

Wartość majątku Spółdzielni ilustruje poniżej tabela nr 10.

Tabela nr 10

Wartość majątku trwałego Spółdzielni Mieszkaniowej na 31.12.2025 r.

grupa	nazwa	stan na 31.12.2025 r.	
		brutto	netto
0	Grunty	10 080 620,02	8 732 162,68
1	Budynki	73 491 695,46	34 600 031,08
2	Budowle	307 832,49	56 329,18
3	Kotły, maszyny energetyczne, kotłownie	5 051 054,06	722 487,73
4	Komputery, maszyny, urządzenia	743 498,49	30 253,49
5	Specjalistyczne maszyny, urządzenia,	157 654,34	0,00
6	Urządzenia techniczne	1 066 363,26	329 944,66
7	Środki transportowe	370 049,99	145 820,92
8	Narzędzia, przyrządy, ruchomości, wyposażenie	427 025,32	18 375,00
	OGÓŁEM	91 695 793,43	44 635 404,74

Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa Spółdzielni nie jest zagrożona, nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania dalszej działalności Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko –Własnościowej w Trzciance za 2025 rok

Szanowni Państwo!

Składamy dziś sprawozdanie ze swojej działalności za 2025 rok.

Do Walnego Zgromadzenia Członków, które odbyło się w dniach 5 czerwca 2025 roku w Krzyżu Wlkp., oraz 9 czerwca 2025 roku w Trzciance RN pracowała w następującym składzie:

1. Paweł Kolendowicz - Przewodniczący RN
2. Jolanta Korbik - Z-ca Przewodniczącego RN
3. Anna Wiśniewska - Sekretarz RN
4. Mariola Kubiś - Członek RN
5. Zbigniew Kaletka - Przewodniczący Komisji Gospodarczej RN
6. Antoni Rogala - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
7. Pavol Antonič - Przewodniczący Komisji Społeczno-Samorządowa RN
8. Łukasz Salamandra - Członek RN
9. Kazimierz Czyżewski - Członek RN

Osoby wyżej wymienione ukonstytuowały się, zgodnie ze statutem spółdzielni, obejmując stanowiska w organach statutowych i komisjach, tj:

Prezydium RN: przewodniczący RN – Paweł Kolendowicz, z-ca przewodniczącego RN – Jolanta Korbik, sekretarz RN – Anna Wiśniewska, oraz przewodniczący poszczególnych komisji:

Komisja Gospodarcza: Zbigniew Kaletka – przewodniczący, Łukasz Salamandra, Kazimierz Czyżewski,

Komisja Rewizyjna: Antoni Rogala – przewodniczący, Anna Wiśniewska, Jolanta Korbik,

Komisja Społeczno–Samorządowa: Pavol Antonič – przewodniczący, Jolanta Korbik, Mariola Kubiś

Od dnia 9 czerwca 2025r. rada nadzorcza spółdzielni składała się z następujących osób:

1. Tadeusz Mańczak - Przewodniczący RN
2. Piotr Kasior - Z-ca Przewodniczącego RN
3. Barbara Szczypiorska - Sekretarz RN
4. Paweł Kolendowicz - Przewodniczący Komisji Gospodarczej RN
5. Anna Wiśniewska - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
6. Mariola Kubiś - Przewodniczący Komisji Społeczno-Samorządowej RN
7. Mieczysław Korbik - Członek RN
8. Justyna Markowicz - Członek RN
9. Łukasz Salamandra - Członek RN

W skład prezydium RN oraz poszczególnych komisji wchodził:

Prezydium RN: przewodniczący RN – Tadeusz Mańczak, z-ca przewodniczącego RN – Piotr Kasior, sekretarz RN – Barbara Szczypiorska, oraz przewodniczący poszczególnych komisji:

Komisja Gospodarcza: Paweł Kolendowicz – przewodniczący, Justyna Markowicz, Mieczysław Korbik,

Komisja Rewizyjna: Anna Wiśniewska – przewodniczący Komisji, Piotr Kasior, Łukasz Salamandra

Komisja Społeczno – Samorządowa: Mariola Kubiś – przewodniczący Komisji, Barbara Szczypiorska, Mieczysław Korbik

W okresie sprawozdawczym rada nadzorcza odbyła:

- 12 posiedzeń plenarnych
- 10 posiedzeń komisji gospodarczej
- 11 posiedzeń komisji rewizyjnej
- 2 posiedzenia komisji społeczno-samorządowej

Frekwencja członków rady nadzorczej na posiedzeniach plenarnych oraz posiedzeniach poszczególnych komisji wyniosła 96,30 %. Podczas posiedzeń podjęto 28 uchwał istotnych dla funkcjonowania spółdzielni.

Rada nadzorcza w minionym okresie zajmowała się między innymi:

1) egzekucją zaległości w opłatach za czynsz i wodę

Na posiedzeniach rada nadzorcza zapoznawała się z przedstawionymi przez zarząd spółdzielni informacjami dotyczącymi bieżącego przebiegu egzekucji należności mieszkańców zasobów spółdzielczych oraz stanu zadłużenia. Zarząd spółdzielni wzywał osoby uchylające się od obowiązku wnoszenia opłat za czynsz i media. Łącznie wezwano na posiedzenia rady 86 osób. Przeprowadzone zostały rozmowy z osobami, które chciały znaleźć wyjście z trudnej sytuacji, w jakiej obecnie się znalazły. Rada nadzorcza wspólnie z osobami zadłużonymi próbowała znaleźć rozwiązanie trudnych sytuacji wyrażając zgodę na spłatę zadłużenia w ratach lub przesuając termin spłaty zadłużenia.

2) sytuacja finansowa spółdzielni

Spółdzielnia mimo zadłużenia członków spółdzielni w opłatach za czynsz i media (tj. wodę, c.o., odpady komunalne) nadal jest wypłacalna. Rada nadzorcza zajmuje stale się tą problematyką. Rozpatrujemy różne metody i sposoby zmniejszenia zadłużenia, bardziej ekonomicznego wydawania wspólnych pieniędzy.

3) realizacja planu społeczno-gospodarczego

Rada nadzorcza na wniosek zarządu spółdzielni podejmuje uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu społeczno-gospodarczego, w którym zawarte są przewidywane wielkości przychodów i kosztów związanych z bieżącą gospodarką zasobami mieszkaniowymi spółdzielni. Opierając się na danych analitycznych podejmujemy decyzję, aby wysokość opłat eksploatacyjnych i na fundusz remontowy, a także między innymi wysokość zaliczek na centralne ogrzewanie oraz opłat za podgrzanie ciepłej wody była adekwatna do planowanych kosztów i zapewniała zbilansowaną gospodarkę finansową. Spółdzielnia jako poborca opłat z tytułu gospodarki odpadami komunalnymi oraz wody i kanalizacji i opłat wody opadowe jest zobowiązana do comiesięcznego przekazywania środków pobranych od mieszkańców do Urzędu Miejskiego Trzcianki i Zakładu Inżynierii Komunalnej w Trzciance a w przypadku opłat za c.o. i podgrzanie wody dostawcom tych mediów. Nie możemy dopuścić do sytuacji, w której wpływy z opłat nie pokryją bieżących kosztów, albowiem taka sytuacja może doprowadzić do zatorów płatniczych i niewypłacalności spółdzielni, powodując sytuację potencjalnie zagrażającą bytowi spółdzielni. Staramy się, aby wpływy z opłat były wydatkowane zgodnie z założeniami przyjętych planów między innymi: bieżące remonty, czystość, estetyczny wygląd ulic i osiedli. Plan społeczno – gospodarczy oraz plan remontów za rok 2025 w zakresie rzeczowym i finansowym został zrealizowany.

4) działalność kontrolna

Rada nadzorcza wykonuje wiele czynności kontrolnych za pomocą swoich komisji:

- **komisja gospodarcza**, sprawdza i ocenia między innymi: stan techniczny zasobów mieszkaniowych, stan przygotowania do sezonu grzewczego, rzeczową realizację planu społeczno-gospodarczego, sposób i terminy w jakich realizowane były zgłaszane przez członków usterki i awarie,
- **komisja rewizyjna** sprawdza i ocenia między innymi: stan finansowy spółdzielni, realizację planu społeczno-gospodarczego, co kwartał stan przychodów, kosztów i wpływów, działanie poszczególnych komórek finansowych spółdzielni, umowy z dostawcami mediów.
- **komisja społeczno-samorządowa** sprawdza i ocenia między innymi: działalność społeczno – wychowawczą prowadzoną przez spółdzielnię, działalność kina osiedlowego, współuczestniczy w planowaniu wydatków i sprawdza wykorzystanie funduszu na ten cel - tj. akcja „Lato w osiedlu”, konkurs „Najładniejszy balkon i ogródek przydomowy”, wygląd estetyczny osiedli itp.

Zgodnie z planem pracy rady nadzorczej w roku 2025 przeprowadzono kontrole dotyczące terminowości usuwania zgłaszanych usterek przez administrację oraz ładu i porządku na zasobach spółdzielczych. Wyniki kontroli były pozytywne.

5) pozostałe zagadnienia

W posiedzeniach rady nadzorczej zawsze biorą udział członkowie zarządu spółdzielni, a także główna księgowa. Współpraca pomiędzy radą nadzorczą a zarządem spółdzielni układa się naszym zdaniem prawidłowo, zarząd sprawnie kieruje działalnością spółdzielni i realizuje zalecenia oraz wnioski i uchwały rady nadzorczej oraz zewnętrznych organów kontrolnych.

Sporządziła: Barbara Szczypiorska

UCHWAŁA NR 1/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok i podziału nadwyżki bilansowej za 2025 rok**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje Uchwałę następującej treści:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Trzciance, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za 2025 r. pozytywną opinią Biegłego Rewidenta, Komisji Rewizyjnej oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni (uchwała nr 7/2026 z dnia 23 marca 2026 r.) przyjmującą to sprawozdanie:

1. zatwierdza sprawozdanie finansowe za 2025r. składające się z:
 - wprowadzenia do sprawozdania finansowego za 2025 rok,
 - bilansu, który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę 87 496 585,90 zł,
 - rachunku zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazującego:
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami dotyczącą nieruchomości w kwocie netto 35 170,27 zł przeniesionej na rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w roku 2026.
 - zysk bilansowy netto w kwocie 771 753,12 zł.
 - informacji dodatkowej.
2. przeznacza nadwyżkę bilansową w kwocie 771 753,12 zł w części 100 000,00 zł na uzupełnienie funduszu zasobowego, w części 200 000,00 zł na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz w części 471 753,12 zł na zwiększenie funduszu remontowego zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

Podział zysku netto z działalności gospodarczej za rok 2025

Nieruchomość - Nazwa		POWIERZCHNIA UŻYTKOWA w m ² (lok.mieszkalne,użytkowe, garaże) NALEŻĄCA DO CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI	Udział %	UZUPEŁNIENIE FUNDUSZU ZASOBOWEGO	POKRYCIE KOSZTÓW I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI	ZWIĘKSZENIE FUNDUSZU REMONTOWEGO
Nieruchomość Nr 01	os. Słowackiego 11, 12, 13, 14, 15,16,17,18, 19, 20, 21, 22, 23 lok. użytkowe Broniewskiego 17, 17A, Słowackiego 11, garaże szczyt 11, Słowackiego 21	30 927,73	22,06%		44 117,57 zł	104 063,02 zł
Nieruchomość Nr 02	os. Słowackiego 11 - garaże	2 709,49	1,93%		3 865,01 zł	9 116,66 zł
Nieruchomość Nr 03	ul. Staszica - garaże	867,90	0,62%		1 238,04 zł	2 920,24 zł
Nieruchomość Nr 04	os. 25 - Lecia 1,2,3,4,7,8,9,10,12,13,14, lok. użytkowe 25 Lecia 3, 4, 14	21 732,90	15,50%		31 001,40 zł	73 125,03 zł
Nieruchomość Nr 05	os. 25 - Lecia 5,6,	2 641,20	1,88%		3 767,60 zł	8 886,89 zł
Nieruchomość Nr 06	os. Zacisze 1,2,3,5,6,7,8,9,10,11	8 911,50	6,36%		12 712,01 zł	29 984,66 zł
Nieruchomość Nr 08	os. Zacisze 12- lokal. użytkowe	274,21	0,20%		391,15 zł	922,64 zł
Nieruchomość Nr 09	os. Zacisze - garaże	542,62	0,39%		774,03 zł	1 825,76 zł
Nieruchomość Nr 10	ul. Kościuszki 1-2	1 738,31	1,24%		2 479,65 zł	5 848,92 zł
Nieruchomość Nr 11	ul. Kościuszki 3-4	1 949,82	1,39%		2 781,37 zł	6 560,59 zł
Nieruchomość Nr 12	ul. Kościuszki 10	829,25	0,59%		1 182,90 zł	2 790,19 zł
Nieruchomość Nr 13	ul. Kościuszki 12	1 484,13	1,06%		2 117,07 zł	4 993,68 zł
Nieruchomość Nr 14	ul. Kościuszki - garaże	918,83	0,66%		1 310,69 zł	3 091,60 zł
Nieruchomość Nr 15	ul. Grunwaldzka 21, ul. 27 Stycznia 1-4,6,7	5 523,61	3,94%		7 879,28 zł	18 585,38 zł
Nieruchomość Nr 16	ul. 27 Stycznia 9,10,11	2 352,26	1,68%		3 355,44 zł	7 914,69 zł
Nieruchomość Nr 17	ul. 27 Stycznia 19,21,22,23	3 282,30	2,34%		4 682,11 zł	11 044,01 zł
Nieruchomość Nr 18	ul. 27 Stycznia 82	971,40	0,69%		1 385,68 zł	3 268,48 zł
Nieruchomość Nr 19	ul. 27 Stycznia 33-34	1 074,36	0,77%		1 532,55 zł	3 614,92 zł
Nieruchomość Nr 20	ul. Konopnickiej 33-34	652,20	0,47%		930,35 zł	2 194,47 zł
Nieruchomość Nr 21	ul. Konopnickiej 34A	761,10	0,54%		1 085,69 zł	2 560,89 zł
Nieruchomość Nr 22	ul. Prosta - garaże	2 442,99	1,74%		3 484,86 zł	8 219,97 zł
Nieruchomość Nr 23	os. Słowackiego 1,2,3,4,5	6 296,10	4,49%		8 981,22 zł	21 184,59 zł
Nieruchomość Nr 24	os. Słowackiego 6,8,8A,9,10	9 680,30	6,90%		13 808,69 zł	32 571,46 zł
Nieruchomość Nr 25	os. Słowackiego 1A	314,22	0,22%		448,23 zł	1 057,26 zł
Nieruchomość Nr 26	os. Słowackiego 33,34,39	4 357,28	3,11%		6 215,54 zł	14 661,01 zł
Nieruchomość Nr 28	ul. Mickiewicza 21	684,90	0,49%		976,99 zł	2 304,49 zł
Nieruchomość Nr 29	ul. Dąbrowskiego 54, ul. Mickiewicza 1B	1 024,51	0,73%		1 461,44 zł	3 447,18 zł
Nieruchomość Nr 30	ul. Mickiewicza 1A	999,94	0,71%		1 426,39 zł	3 364,51 zł
Nieruchomość Nr 31	ul. Dąbrowskiego 53	1 216,23	0,87%		1 734,92 zł	4 092,27 zł
Nieruchomość Nr 32	ul. Mickiewicza 60,62	2 263,00	1,61%		3 228,11 zł	7 614,35 zł
Nieruchomość Nr 33	ul. Dąbrowskiego 46,47, ul. Strażacka 3	2 016,80	1,44%		2 876,91 zł	6 785,96 zł
Nieruchomość Nr 34	ul. Dąbrowskiego 15,15A	965,01	0,69%		1 376,56 zł	3 246,98 zł
Nieruchomość Nr 35	ul. Strażacka 1	1 156,08	0,82%		1 649,12 zł	3 889,88 zł
Nieruchomość Nr 36	ul. Wojska Polskiego 19,20,21, Krzyż Wlkp.	5 924,02	4,23%		8 450,46 zł	19 932,64 zł
Nieruchomość Nr 37	ul. Sienkiewicza 16 Krzyż Wlkp.	803,60	0,57%		1 146,31 zł	2 703,89 zł
Nieruchomość Nr 38	ul. Wojska Polskiego 95,96,97 Krzyż Wlkp.	1 851,00	1,32%		2 640,40 zł	6 228,09 zł
Nieruchomość Nr 39	os. Młodych 4,5,6,7,8 Krzyż Wlkp.	6 051,47	4,32%		8 632,26 zł	20 361,48 zł
Nieruchomość Nr 41	os. Słowackiego 5A lok. użytkowe	378,80	0,27%		540,35 zł	1 274,55 zł
Nieruchomość Nr 42	os. Młodych 3, garaże Krzyż Wlkp.	552,47	0,39%		788,08 zł	1 858,90 zł
Nieruchomość Nr 43	ul. Wojska Polskiego lok. użytkowe	138,50	0,10%		197,57 zł	466,01 zł
Nieruchomość Nr 45	domki jednorodzinne ul. Grottera 64, 67	241,00	0,17%		343,78 zł	810,90 zł
Nieruchomość Nr 46	os. Słowackiego 24 lok. użytkowe	702,60	0,50%		1 002,24 zł	2 364,05 zł
Razem		140 205,94	100,00%	100 000,00 zł	200 000,00 zł	471 753,12 zł

UCHWAŁA NR 2/2026

**WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE**

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2025 r.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance po wysłuchaniu sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za 2025 r. zatwierdza to sprawozdanie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

UCHWAŁA NR 3/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2025 r.**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance po wysłuchaniu sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności za 2025 r. zatwierdza to sprawozdanie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

UCHWAŁA NR 4/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **rozpatrzenia wniosków wynikających z oceny polustracyjnej działalności inwestycyjnej Spółdzielni za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.**

Na podstawie § 58 pkt 3 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

1. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance przyjmuje informację Zarządu dotyczącą wniosków polustracyjnych wynikających z protokołu z lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance przeprowadzonej w dniach od 05.05.2025 r. do 26.05.2025 r. przez Lustratora Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
2. Po zapoznaniu się z informacją Zarządu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Trzciance uznaje, że wnioski polustracyjne zostały zrealizowane w całości.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

UCHWAŁA NR 5/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **udzielenia absolutorium członkowi Zarządu**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance udziela absolutorium za 2025 r.

Prezesowi Spółdzielni - Przemysławowi Gorczyńskiemu.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

UCHWAŁA NR 6/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **udzielenia absolutorium członkowi Zarządu**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance udziela absolutorium za 2025 r.

Zastępcy Prezesa Spółdzielni – Mirosławowi Pasturkowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

UCHWAŁA NR 7/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **udzielenia absolutorium członkowi Zarządu**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje uchwałę następującej treści:

§ 1

Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance udziela absolutorium za 2025 r.

Członkowi Zarządu - Andrzejowi Ciji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.

UCHWAŁA NR 8/2026
WALNEGO ZGROMADZENIA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W TRZCIANCE

podjęta w dniu 18 maja 2026 r.

w sprawie: **uchwalenia wniosków przedłożonych przez Komisję Uchwał i Wniosków Walnego Zgromadzenia**

Na podstawie § 58 pkt 2 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance podejmuje Uchwałę następującej treści:

§ 1

Uchwala się do realizacji przez Zarząd Spółdzielni wnioski zgłoszone i przegłosowane na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Trzciance, które przedłożyła Komisja Uchwał i Wniosków w załączonym protokole.

§ 2

Uchwała obowiązuje z dniem podjęcia.

Członkowie Prezydium Walnego Zgromadzenia z dnia 18 maja 2026 r.

1.

2.

3.

4.