

**SPRAWOZDANIE**

**Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”  
W KRAKOWIE**

**ZA OKRES 01.01.2025– 31.12.2025**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyk” w Krakowie działa na podstawie:

1. ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. ustawy z dnia 16.09.1982 – Prawo spółdzielcze,
3. ustawy z dnia 21.06.2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego,
4. ustawy z dnia 24.06.1994 o własności lokali,
5. innych ustaw oraz postanowień Statutu uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w dniu 04.06.2018 zarejestrowanego w Sądzie Rejonowym dla Krakowa śródmieścia Wydział XI Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 16.07.2018r

Działalność Spółdzielni prowadzona jest od 10.02.1995r na podstawie wpisu dokonanego do Rejestru Spółdzielni pod numerem S-679/A w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie Wydział VI Gospodarczy- Rejestrowy. W dniu 11.09.2003r dokonano rejestracji w Sądzie Rejonowym dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000171871.

Do kierowania bieżącą działalnością Spółdzielni oraz do reprezentowania jej na zewnątrz na mocy § 85 Statutu powołano Zarząd, który w okresie 01.01.2025 – 31.12.2025 działał w następującym składzie:

Agata Kulik – Prezes Zarządu ( na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 6/2022/RN z dnia 08.06.2022 pełniąca funkcję od dnia 01.07.2022)

Andrzej Kokoszka – Członek Zarządu ( nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 1/95/Rn z 26.01.1995)

Andrzej Gosztyła - Członek Zarządu ( nieetatowy Członek Zarządu na mocy Uchwały Rady Nadzorczej nr 02/07/2023 z 05.07.2023)

Spółdzielnia na dzień 31.12.2025 liczyła 674 członków.

W skład zasobów wchodzi 12 budynków mieszkalnych, w których znajduje się 536 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 29.187,19m<sup>2</sup> 2 pawilony handlowo – usługowe oraz budynek biurowy w którym znajduje się siedziba Spółdzielni.

W roku 2025 osiągnięto wynik finansowy brutto w wysokości -25.708,35zł  
podatek dochodowy od osób prawnych 41.340,00zł  
wynik finansowy netto – 67.048,35zł

z czego:

Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi - nadwyżka kosztów nad przychodami -475.590,58zł

Nadwyżka Bilansowa – zysk 408.454,20zł

Spółdzielnia na dzień 31.12.2025 posiadała środki pieniężne w wysokości 2.927.191,38zł

Liczby te wskazują na dobry stan finansowo – gospodarczy Spółdzielni i na ich podstawie można stwierdzić, że nie ma zagrożenia dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni, w dającej się przewidzieć przyszłości.

## SM ENERGETYK

<b>WYNIKI na DZIAŁALNOŚCI w okresie I - XII/ 2025</b>			
	<b>PRZYCHODY</b>	<b>KOSZTY</b>	<b>WYNIK</b>
Eksploatacja podstawowa	1 591 756,55	2 096 895,98	-505 139,43
C.O. + C.C.W.	2 441 268,25	2 451 031,44	-9 763,19
Woda i kanalizacja	604 275,83	607 054,16	-2 778,33
Wywóz nieczystości	402 235,14	409 677,36	-7 442,22
Dźwigi	53 067,00	60 824,14	-7 757,14
Azart	0,00	0,00	0,00
Domofon	9 608,64	9 594,00	14,64
Pożytki	672 602,08	297 390,22	375 211,86
Przychody / koszty finansowe	82 899,55	283,66	82 615,89
Pozost. przych. / koszty operac.	49 330,00	0,43	49 329,57
Straty / zyski nadzwyczajne	0,00	0,00	0,00
<b>Wynik brutto na działalności</b>	<b>5 907 043,04</b>	<b>5 932 751,39</b>	<b>-25 708,35</b>
Podatek dochodowy od osób prawnych			41 340,00
<b>Wynik netto na działalności</b>			<b>-67 048,35</b>

z czego:

GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI  
NADWYŻKA BILANSOWA-475 590,58  
408 454,20  
-67 136,38

	30.06.2025	2025	31.12.2025
Heila 10/Heila 12	65 248,41	-64 813,12	435,29
Al.Pokoju 87/Al.Pokju 89	4 393,30	-96 576,00	-92 182,70
Lasówka 40/Lasówka 44	106 914,56	-162 485,66	-55 571,10
Centralna 38a	26 247,06	-67 218,19	-40 971,13
Śląska 8a/Lubelska 18b	7 462,71	-37 731,75	-30 269,04
Łanowa 43c	27 424,34	-29 762,43	-2 338,09
Mitery 3	-912,63	-7 064,43	-7 977,06
Śląska 10	-2 039,83	-9 939,00	-11 978,83
<b>Stan rezerw GZM</b>	<b>234 737,92</b>	<b>-475 590,58</b>	<b>-240 852,66</b>

FUNDUSZ REMONTOWY za okres I - XII . 2025					
	Stan na 01.01.2025	KOSZTY	NALICZENIA	Inne	Stan na 31.12.2025
Heila 10, Heila 12	238 908,56	9 863,94	75 985,10		305 029,72
Heila 10, Heila 12-wodomierze	-1 719,41		1 240,80		-478,61
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89	192 568,82	238 732,82	108 752,67		62 588,67
Al.Pokoju 87, Al. Pokoju 89-wodomierze	1 675,55	0,00	1 353,60		3 029,15
Lasówka 40, Lasówka 44	221 750,17	310 139,73	237 934,20		149 544,64
Lasówka 40, Lasówka 44 -wodomierze	26 467,42	0,00	9 030,00		35 497,42
Centralna 38 A	-16 478,12	15 181,85	89 547,12		57 887,15
Centralna 38 A-wodomierze	6 913,54	0,00	5 498,88		12 412,42
Śląska 8a, Lubelska 18b	21 651,00	571,95	40 024,80		61 103,85
Śląska 8a, Lubelska 18b-wodomierze	-386,07	0,00	214,32		-171,75
Lanowa 43 C	55 916,18	4 390,49	29 873,70		81 399,39
Lanowa 43 C - wodomierze	5 652,11	0,00	1 932,00		7 584,11
Mitery 3	62 767,76	6,53	9 277,70		72 038,93
Mitery 3-wodomierze	-200,05		101,52		-98,53
Śląska 10	-2 575,87	1 263,16	3 234,93	1 846,24	1 242,14
Śląska 10-wodomierze	-13,50		9,12		-4,38
<b>RAZEM:</b>	<b>812 898,09</b>	<b>580 150,47</b>	<b>614 010,46</b>	<b>1 846,24</b>	<b>848 604,32</b>

Fundusz remontowy Sp-ni 635 593,98

**RAZEM 1 484 198,30**

## WYKONANIE PLANU FUNDUSZU REMONTOWEGO NA ROK 2025

L.p.	Nieruchomość	Rodzaj robót planowanych na 2025 rok	zakres robót	Wartość szacunkowa robót	WYKONANIE
1.	ul. Lasówka 40, ul. Lasówka 44	remont klatek schodowych	partery	245 000,00 zł	242 092,70 zł
		roboty dodatkowe przy remoncie parterów:	partery		
		a. likwidacja starych urządzeń awaryjnego wyłączenia dźwigów			3 214,08 zł
		b. wymiana oświetlenia parterów			6 393,60 zł
		c. uporządkowanie instalacji domofonowej i innej administracyjnej			1 846,80 zł
		d. zakup i montaż nowych gablot ogłoszeniowych			6 299,45 zł
		malowanie daszków na X p i założenie siatek	3 szt.	17 000,00 zł	18 360,00 zł
		Budowa dojścia z terenu Spółdzielni do schodów na przystanek MPK			8 610,00 zł
		Remont 1 klatki schodowej	1 szt.	230 000,00 zł	0,00 zł
		<b>Razem</b>		<b>492 000,00 zł</b>	<b>286 816,63 zł</b>
2.	Al. Pokoju 87, Al. Pokoju 89	Odgłonięcie i zabezpieczenie części elewacji od str.północnej	2 kl. 89	15 000,00 zł	0,00 zł
		wymiana automatyki bramy + nowe piloty	120szt pilotów + automatyka	20 000,00 zł	7 564,50 zł
		remont części balkonów	al.Pokoju 87	300 000,00 zł	219 372,50 zł
		wymiana rur spustowych	al.Pokoju 87 /89	0,00 zł	6 000,00 zł
<b>Razem</b>		<b>335 000,00 zł</b>	<b>232 937,00 zł</b>		
3.	ul. Centralna 38a	wymiana okienek piwnicznych	28 szt.	30 000,00 zł	
		analiza opłacalności ins.fotowoltaicznej		6 000,00 zł	2 200,00 zł
		usunięcie awarii dźwigu			7 207,92 zł
		<b>Razem</b>		<b>36 000,00 zł</b>	<b>9 407,92 zł</b>
4.	ul. Heila 10, ul. Heila 12	remont części balkonów	Heila 10	250 000,00 zł	
		projekty instalacji CWU	Heila 10,12	30 000,00 zł	1 402,20 zł
		<b>Razem</b>		<b>280 000,00 zł</b>	<b>1 402,20 zł</b>
5.	Śl.8a, Lub.18b	<b>Razem</b>		<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
6.	ul. Śląska 10	wymiana altany śmietnikowej	1 szt.	15 000,00 zł	0,00 zł
		<b>Razem</b>		<b>15 000,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
7.	ul. Mityry 3	<b>Razem</b>		<b>0,00 zł</b>	<b>0,00 zł</b>
8.	ul. Łanowa 43c	remont części balkonów		150 000,00 zł	
		projekt modernizacji wew.instalacji CWU		20 000,00 zł	
		<b>Razem</b>		<b>170 000,00 zł</b>	
9.	<b>OGÓŁEM:</b>			<b>1 328 000,00 zł</b>	<b>530 563,75 zł</b>

### REZERWA FUNDUSZU REMONTOWEGO

na awarie i nieprzewidziane remonty

40 000,00 zł    49 586,72 zł

**OGÓŁEM:**

**1 368 000,00 zł    580 150,47 zł**

Dbając o właściwy stan techniczny budynków i wychodząc naprzeciw oczekiwaniu mieszkańców Spółdzielnia corocznie przeznaczana na prace remontowe znaczne środki finansowe.

W roku 2025 wykonano remonty na łączną kwotę 580.150,47zł

Zarząd w okresie 01.01.2025 – 31.12.2025 na wniosek Prezesa Zarządu zebrał się na 41 posiedzeniach, w celu omówienia i załatwienia bieżących spraw Spółdzielni.

Do kompetencji Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów.

W ramach tych kompetencji Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w okresie sprawozdawczym podejmował następujące decyzje:

- a. w sprawie przyjęcia nowych członków Spółdzielni – 13 uchwał
- b. w sprawie zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych – 2 uchwały
- c. w sprawie nabycia działki 12/139 przy ul. Ciepłowniczej 14
- d. w sprawie przyjęcia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

Na posiedzeniach Zarządu omawiane były plany finansowe Spółdzielni na rok 2025 oraz wyniki finansowe.

Złożono propozycję podziału zysku na pozostałej działalności za rok 2024 do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą i Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

Zarząd na bieżąco monitorował sprawy zaległości czynszowych. Rozpatrywano wnioski o rozłożenie zaległości na raty lub prolongatę terminu spłaty zadłużenia. Udzielano pełnomocnictw procesowych radcy prawnemu, do reprezentowania przez sądem, w sprawach o odzyskanie zaległości czynszowych.

Zarząd reprezentował Spółdzielnię w postępowaniu sądowym przeciwko decyzji Wydziału Skarbu Miasta UMK w sprawie podwyższenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania działek nr 149/3, 149/5, 149/4 obr.18 Podgórze.

Podejmowano kolejne działania mające na celu pozyskanie dodatkowych przychodów i w związku z tym zawarto umowę na dzierżawę gruntu pod billboard reklamowy, zaadaptowano i wynajęto powierzchnie dodatkowe w piwnicy przy ul. Śląskiej 10 oraz Mityry 3, podjęto kolejne działania w celu wynajęcia wolnych miejsca parkingowych. Podjęto decyzję w sprawie nowych stawek czynszowych dla lokali użytkowych. Podjęto działania mające na celu budowę przyłącza energetycznego dla budynku Ciepłownicza 14. W oparciu o dział VIa art. 198g ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonano zakupu prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka 12/139 obr. 55 Nowa Huta. Zawarto umowę z WMK o ustanowienie służebności przesyłu na działce 149/7 obr.18 Podgórze. Przystosowano sprzęt oraz system informatyczny do obowiązku korzystania z KSEF oraz usprawnienia pracy sekretariatu Spółdzielni. Podjęto działania mające na celu wstrzymanie planów inwestycyjnych w rejonie ul. Centralnej 38a.

Podejmowano na bieżąco decyzje odnośnie dostosowania wysokości stawek opłat niezależnych od Spółdzielni do poziomu ponoszonych kosztów

Rozpatrywano bieżące wnioski i skargi mieszkańców.

Kraków 30.03.2025

ZARZĄD  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
**„ENERGETYK”**

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Andrzej Goszyła

CZŁONEK ZARZĄDU

  
Andrzej Kokoszka

PREZES ZARZĄDU

  
Agata Kulik