



# BIULETYN

## Informacyjny

KWIECIEŃ 2026

**Spółdzielnia Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich**

www. smnal.kowskich.lublin.pl e-mail smnal@vp.pl

### Szanowni Mieszkańcy

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich składa serdeczne podziękowania wszystkim Członkom naszej Spółdzielni za dobrą i konstruktywną współpracę w 2025 roku. Dzięki niej udało się zrealizować prawie wszystkie planowane na mieniony rok zadania, co daje podstawy do ogólnej satysfakcji z realizacji wytyczonych celów.

Pragniemy podkreślić, że to Państwo jesteście wspólnie z organami Spółdzielni, w tym jej Zarządem twórcami osiągniętych wyników w pracy codziennej, realizacji przedsięwzięć bieżących, miesięcznych i okresowych. Wiele zadań wytyczonych na Walnym Zgromadzeniu 24 maja 2025 roku zostało zrealizowanych przy wsparciu finansowym uzyskanym ze środków unijnych (w kwocie ok. 590 000,00 zł), co widać w otaczającej nas rzeczywistości (drogi, windy, fotowoltaika, pompy ciepła, remonty balkonów). Niektóre zadania są w toku realizacji – nie udało się ich zrealizować w oczekiwanych terminach z powodu różnych uwarunkowań, najczęściej zewnętrznych.

Celem strategicznym Spółdzielni jest ograniczenie zużycia nośników energii, co jest już dostrzegalne w ponoszonych przez Spółdzielnię kosztach i co, mamy głęboką nadzieję, przyniesie dalsze oszczędności w roku bieżącym i latach następnych. Jako Zarząd Spółdzielni będziemy dążyć do jeszcze efektywniejszego wykorzystania możliwości do realizacji założonych celów.

**Zarząd Spółdzielni poinformował Radę Nadzorczą i podjął decyzję o zwołaniu Walnego Zgromadzenia na dzień 23 maja 2026 roku.**

***Wyrażamy nadzieję, że wprowadzone w 2025 roku usprawnienia organizacyjne, pozwolą nam przeprowadzić obrady sprawnie merytorycznie i w określonych ramach czasowych, tak aby uczestnicy, po zamknięciu obrad, zdążyli zjeść ciepły obiad w swoich domach.***

Zapraszamy do wzięcia udziału w obradach Walnego Zgromadzenia wszystkich członków, czy to osobiście, czy przez ustanowionych pełnomocników. Pragniemy przy tym podkreślić, że w związku z nowelizacją przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, aktualnie krąg osób mogących być pełnomocnikami członków na walnym zgromadzeniu jest ograniczony i obejmuje – osobę bliską, z wyłączeniem osób pozostających we wspólnym pożyciu, - adwokata lub radcę prawnego, - innego członka tej samej spółdzielni. To Państwo jako Członkowie Spółdzielni, w ramach Walnego Zgromadzenia jako jej najwyższego organu, będziecie decydować o najważniejszych sprawach Spółdzielni, w tym sprawach gospodarczych, organizacyjnych, a w tym również o wyborze członków Rady Nadzorczej.

Prezes Zarządu

Lublin, dnia 17 marca 2026 roku.

Jacek Maj

**SPRAWOZDANIE**  
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich  
w Lublinie w 2025 roku.

Skład Rady Nadzorczej wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

Imię i nazwisko	Sprawowana funkcja
1. Piotr Czerski	Przewodniczący Rady Nadzorczej Członek Komisji Inwestycyjnej (wybrany w wyborach uzupełniających na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.05.2025 r.)
2. Arkadiusz Ulatowski	Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej Członek Komisji Rewizyjnej
3. Dariusz Cieniuch	Sekretarz Rady Nadzorczej Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej
4. Marcin Pysznik	Członek Komisji Inwestycyjnej
5. Małgorzata Wojciechowska	Członek Komisji Inwestycyjnej (wybrana w wyborach uzupełniających na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.05.2025 r.)
6. Jacek Wiszniewski	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
7. Anna Matejko	Członek Komisji Rewizyjnej
8. Mariusz Kalinowski	Członek Komisji Rewizyjnej (wybrany w wyborach uzupełniających na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.05.2025 r.)
9. Leszek Kryk	Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej
10. Ewelina Chanaj	Członek Komisji Mieszkaniowej
11. Anna Mituła	Członek Komisji Mieszkaniowej (wybrana w wyborach uzupełniających na Walnym Zgromadzeniu w dniu 24.05.2025 r.)

Ponadto w 2025 r. w Radzie Nadzorczej działali:

1. Anna Bucior - rezygnacja z dniem 01.04.2025 r.
2. Michalina Ziarkiewicz rezygnacja z dniem 28.04.2025 r.
3. Monika Sugier — rezygnacja z dniem 19.05.2025 r.

Swoje funkcje nadzorczo - kontrolne Rada Nadzorcza realizowała zarówno w toku plenarnych posiedzeń, na spotkaniach komisji stałych, w trakcie posiedzeń Prezydium Rady, w kontaktach członków Rady z Zarządem Spółdzielni, a także na dyżurach z mieszkańcami.

W posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczyli Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz Radca Prawny.

W 2025 roku Rada Nadzorcza odbyła łącznie 12 posiedzeń plenarnych, na których, zgodnie z posiadanymi kompetencjami, podjęła 37 uchwał.

Część z nich dotyczyła zagadnień obejmujących realizację zadań gospodarczych i organizacyjnych Spółdzielni, w tym zatwierdzenie:

- 1) Korekty wartościowo-rzeczowej Planu Remontów na rok 2025 (14/05/2025, 26/09/2025);
- 2) Planu rzeczowo-finansowego na rok 2026 (33/11/2025);
- 3) Planu Remontów na rok 2026 (34/12/2025).

Ocenę projektu planów przedkładanych przez Zarząd Rada Nadzorcza przeprowadzała po przeanalizowaniu i dyskusji. Przed zatwierdzeniem projekty dyskutowane były na posiedzeniach Komisji Inwestycyjnej i Rewizyjnej.

Wskaźniki zawarte w planach znalazły odbicie w zatwierdzonych stawkach czynszowych. Zmiany tych stawek uchwalane były następująco:

- 1) zmiany wysokości pobieranej zaliczki na pokrycie kosztów energii cieplnej (24/08/2025);
- 2) zmiany wysokości pobieranych zaliczek na pokrycie kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej (25/08/2025);
- 3) zmiany wysokości stawki opłat eksploatacyjnych w części dotyczącej stawki eksploatacji w lokalach mieszkalnych, garażach i lokalach użytkowych (35/12/2025);
- 4) zmiany wysokości stawki opłat eksploatacyjnych (ubezpieczenie mienia Spółdzielni, użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości mienia Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie (36/12/2025);

Zmiany stawek wynikały m.in. z czynników niezależnych od Spółdzielni tj. z podwyżki cen tych mediów wprowadzonej przez ich dostawców. Dotychczasowe stawki nie pokrywały zobowiązań Spółdzielni za te media.

We wszystkich posiedzeniach Rady uczestniczyli Członkowie Zarządu Spółdzielni oraz radca prawny.

Komisje stałe Rady Nadzorczej (Rewizyjna, Inwestycyjna i Mieszkaniowa) odbyły dodatkowo szereg spotkań, których celem była analiza i wydanie opinii dla Rady Nadzorczej w zakresie istotnych zagadnień dot. działalności i funkcjonowania Spółdzielni zgodnie z poniższym harmonogramem:

#### Komisja Mieszkaniowa:

- 1) w dniu 01.09.2025 r. (przedmiotem posiedzeń były sprawy zadłużeń czynszowych lokatorów)

#### Komisja Rewizyjna:

- 1) w dniu 10.03.2025 (przedmiotem spotkania było: zmiana regulaminu wynagradzania Zarządu, wymiana windy w wieżowcu nr 17, fundusz społeczno-kulturalny, sprawozdanie finansowe oraz plan rzeczowo-finansowy )
- 2) w dniu 17.11.2025 (analiza planów rzeczowo — finansowych na 2026 r. w zakresie wariantów podwyżki wynagrodzenia zasadniczego pracowników)
- 3) w dniu 08.12.2025 r. (przedmiotem posiedzenia było omówienie Planu Remontów na rok 2026. Komisja poparła propozycje planu.)

### Komisja Inwestycyjna:

- 1) w dniu 19.05.2025 (korekta planu remontów na 2025 r.)
- 2) w dniu 21.07.2025 (omówienie propozycji zmian na centralne ogrzewanie w związku zakończeniem działania programu rządowego energetycznej tarczy ochronnej)
- 3) w dniu 15.09.2025 (omówienie korekty planu remontów na 2025 r.)

Owoce tych spotkań było 7 protokołów zawierających wnioski i zalecenia dla Zarządu Spółdzielni. Ponadto przeprowadzono kilkakrotnie wizję lokalną budynków i infrastruktury na terenie Spółdzielni celem stwierdzenia stanu technicznego, potrzeb remontowych oraz oceny jakości wykonania dotychczasowych prac.

### Efektom powyższych prac było podjęcie uchwał dotyczących:

- 1) zatwierdzenia Regulaminu postępowania przy windykacji należności w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich (1/01/2025, 37/12/2025);
- 2) zatwierdzenia tekstu jednolitego „Regulaminu korzystania z parkingów zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową im. W.Z. Nałkowskich (6/03/2025);
- 3) zatwierdzenia Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu (15/05/2025, 29/10/2025);
- 4) zatwierdzenia Regulaminu udzielania zamówień na roboty budowlane, inwestycyjne, konserwacyjne oraz usługi i dostawy na rzecz Spółdzielni (16/06/2025);
- 5) zatwierdzenia Regulaminu funduszu celowego przeznaczonego na rozbudowę balkonów w budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. W. Z. Nałkowskich w Lublinie (32/10/2025);

W ocenie Rady Nadzorczej działalność Spółdzielni w 2025 roku na płaszczyźnie gospodarczo-finansowej przebiegała prawidłowo. Ocenę tę potwierdziły wyniki badania sprawozdania finansowego za 2025 rok dokonane przez Biegłego Rewidenta.

Rada Nadzorcza przyjęła Sprawozdanie Finansowe za rok 2025 r. i rekomenduje je do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu.

### W dalszym okresie pracy Rada Nadzorcza chce skupić się na:

- 1) kontynuacją działań związanych z wykorzystywaniem odnawialnych źródeł energii w celu ograniczeniu kosztów utrzymania nieruchomości, co będzie miało wpływ na obniżenie wysokości rachunków opłacanych przez Mieszkańców,
- 2) poprawie bezpieczeństwa Mieszkańców oraz dbałości o dostępność większej ilości miejsc parkingowych dla Mieszkańców poprzez reorganizację usytuowania szlabanów,
- 3) zwiększeniu dochodów z nieruchomości wspólnych,
- 4) dbaniu o jak najlepszy wynik finansowy Spółdzielni im. W.Z. Nałkowskich.

**PRZEWODNICZĄCY**

RADY NADZORCZEJ

Piotr Czerski

## **Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie z działalności za 2025 rok.**

Według przepisów prawa, w tym Ustawy Prawo Spółdzielcze i Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, zarządzanie nieruchomościami Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie polega na kompleksowym podejmowaniu decyzji i działań mających na celu utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, zapewnienie bezpieczeństwa oraz optymalizację kosztów eksploatacyjnych. Spółdzielnia przejmuje od właścicieli lokali obowiązki administracyjne, techniczne i finansowe, dbając o części wspólne, przeglądy techniczne, czystość oraz korespondencję z użytkownikami (właściciele, najemcy).

Kluczowe aspekty zarządzania majątkiem Spółdzielni:

- *obsługa techniczna i utrzymanie*, w tym: nadzór nad stanem technicznym budynku, organizacja przeglądów (gazowe, kominiarskie, elektryczne, budowlane), usuwanie awarii oraz konserwacja.
- *gospodarka finansowa*, w tym: kontrola opłat czynszowych, prowadzenie ewidencji księgowej, optymalizacja kosztów oraz planowanie inwestycji.
- *administrowanie i obsługa prawna*, w tym: reprezentowanie właściciela, zawieranie umów z dostawcami mediów, sprzątanie części wspólnych, odśnieżanie i pielęgnacja zieleni, egzekwowanie praw majątkowych i finansowych.
- *zarządzanie najmem (w przypadku nieruchomości komercyjnych/inwestycyjnych)*, w tym: poszukiwanie i obsługa najemców, podpisywanie umów, rozliczenia i windykacja.

Nasza Spółdzielnia administruje 51 budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi stanowiącymi zasób Spółdzielni oraz 2 wspólnotami mieszkaniowymi. Administrowanie polega na zaspokajaniu bieżących potrzeb poszczególnych nieruchomości. Są to między innymi takie działania jak:

- prowadzenie książki obiektu,
- prowadzenie obsługi rachunkowej,
- prowadzenie dokumentacji technicznej,
- prowadzenie ewidencji wszystkich użytkowników,
- kontrolowanie stanu technicznego budynku,
- dbanie o zachowanie porządku na terenie i poza budynkiem (w tym odśnieżanie),
- zlecanie regularnych przeglądów.

„Administracja” zgodnie z etymologią oznacza „służyć ku – dla”, w domyśle ochrona prawna majątku i obywatela. Administracja opiera się na legalności, rzetelności i gospodarności, co w ramach posiadanych kompetencji staramy się realizować.

Czynności związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami Spółdzielni wykonuje Zarząd w zakresie wynikającym z przepisów prawa, w tym Statutu Spółdzielni. Członkowie Zarządu zatrudnieni są w ramach umów o pracę, zawartych w jej imieniu przez Radę Nadzorczą, która

sprawuje kontrolę i nadzór nad całą działalnością. Członkowie Rady Nadzorczej na kolejną 3 -letnią kadencję będą wybierani w dniu 23 maja 2026 roku na Walnym Zgromadzeniu, będącym najwyższym organem Spółdzielni.

Zgodnie z § 55 Statutu, Zarząd liczy 3 członków. Uprawnienia Zarządu obejmują w szczególności kierowanie działalnością Spółdzielni oraz reprezentowanie jej na zewnątrz.

Skład Zarządu SM im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie tworzą:

1. Jacek Józef Maj – Prezes Zarządu – nr licencji zawodowej 21607
2. Dariusz Zdanowicz - Zastępca Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych
3. Mariusz Wójcik - Zastępca Prezesa Główny Księgowy

Stan zatrudnienia na 31.12.2025 roku wynosił 44,71 etatu na przewidywane w strukturze organizacyjnej 47 etatów.

Kierowanie działalnością sprowadza się do podejmowania przez Zarząd wszelkich decyzji w sprawach związanych z jej funkcjonowaniem, które nie są zastrzeżone w ustawie lub statucie do kompetencji Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej lub zebrania grup członkowskich.

Prawo spółdzielcze wymienia dwie główne funkcje Zarządu, a mianowicie (1) kierowanie oznaczające zarządzanie działalnością Spółdzielni oraz (2) reprezentowanie jej na zewnątrz.

W ramach realizacji przedmiotu działalności Spółdzielni określonego w § 5 i § 6 Statutu, zgodnie z kierunkami uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie w 2025 roku oraz planem rzeczowo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą, podejmowane były przez Zarząd w całym 2025 roku działania bieżące administracyjne oraz czynności strategiczne.

W zakresie zdarzeń strategicznych, istotnie wpływających na działalność Spółdzielni, jakie nastąpiły w roku obrotowym 2025, a także po jego zakończeniu do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego przyjętego uchwałą przez Walne Zgromadzenie, zostały zrealizowane lub prowadzone są następujące czynności:

- a. dalsza wymiana dźwigów osobowych w pozostałych budynkach wysokich (wieżowcach);
- b. skierowano skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie na uchwałę Rady Miasta Lublin w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (...), a następnie – w związku z oddaleniem skargi - skargę kasacyjną w tej sprawie do Naczelnego Sądu Administracyjnego;
- c. wypowiedziano LPEC w Lublinie umowę dzierżawy działki gruntowej oznaczonej nr ewid. 80, o pow. 268 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem byłej wymiennikowni przy ul. Samsonowicza 25, z zachowaniem okresu wypowiedzenia 12 miesięcy po okresie grzewczym 2026 roku;
- d. rozszerzono żądanie pozwu skierowanego do Sądu Okręgowego w Lublinie przeciwko Gminie Lublin o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej znajdującej się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, na której posadowiony jest budynek Przychodni Zdrowia przy ul. Nałkowskich 114, o kolejny rok bezumownego korzystania z tegoż gruntu;
- e. realizowano zabezpieczenia nieruchomości drogowych i parkingów przed dostępem osób nie będących członkami Spółdzielni (brak sprzątnięcia, naprawy i odpowiedzialności za wypadki drogowe) – montaż słupków zabezpieczających na ciągu pieszym do budynku

- przy ul. Samsonowicza 37. W przypadku notowanego wzrostu wypadkowości wokół placu zabaw lub górki saneczkowej, wartość składki ubezpieczeniowej wzrośnie dla każdego;
- f. wystąpiliśmy do Szkoły Podstawowej Nr 30 o współfinansowanie kosztów utrzymania odcinka drogi do terenu szkoły i garaży w tym rejonie – brak odpowiedzi;
  - g. nie zrealizowano dotychczas przygotowania geodezyjno – prawnego wydzielenia pasa drogowego z nieruchomości nr 156/32 na odcinku od ul. Romera do Przychodni Zdrowia. Zarząd oczekuje na zgodę na prowadzenie tej procedury w przyjętych wnioskach na Walnym Zgromadzeniu.

W celu dalszego rozwoju gospodarczego oraz uzasadnionych ekonomicznie i organizacyjnie działań, Spółdzielnia realizowała:

### SPRAWY CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2025 r. w Spółdzielni zarejestrowanych było 3132 członków posiadających tytuł prawny do: lokalu mieszkalnego i/lub garażu i/lub lokalu użytkowego.

*W 2025 r. przekształcono w odrębną własność 3 lokale w tym:*

- 3 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych;

*W zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię jest 2695 lokali mieszkalnych w tym:*

- 1672 lokali mieszkalnych z prawem odrębnej własności, w tym 1 mieszkanie z podziału N 104/29 na dwa 29 i 29A ;
- 992 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych;
- 22 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych;
- 9 lokali socjalnych.
  - 259 garaży w tym:
- 106 garaży z prawem odrębnej własności;
- 154 spółdzielczych własnościowych praw do garaży.
  - 26 lokali użytkowych (bez najmu) w tym:
- 18 z prawem odrębnej własności;
- 8 na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa.

Skreślono z rejestru członków 133 osoby: w związku ze sprzedażą prawa do lokalu mieszkalnego/ lokalu niemieszkalnego – garażu/ lokalu użytkowego, zgonem, darowizną, podziałem majątku wspólnego, umową o dożywotnie sprawowanie opieki.

Przyjęto w poczet członków 130 osób: z tytułu nabycia prawa do lokalu mieszkalnego /niemieszkalnego – garażu / lokalu użytkowego w drodze umowy kupna, umowy darowizny, nabycia spadku, działu spadku, podziału majątku wspólnego.

Zarząd odbył **26** protokołowanych posiedzeń w sprawach członkowsko-mieszkaniowych i **34** posiedzenia w sprawach ogólnych.

### DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWA KULTURALNA, SPOŁECZNA, OŚWIATOWA

Umożliwiliśmy lokalnej społeczności uczestniczenie w zajęciach kulturalnych i edukacyjnych organizowanych dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

1. Od stycznia do grudnia 2025 roku prowadziliśmy aktywną działalność kulturalną, dedykowaną mieszkańcom osiedla Nałkowskich. Naszym priorytetem było stworzenie przestrzeni sprzyjającej integracji oraz umożliwienie lokalnej społeczności przystępnego udziału w programie zajęć edukacyjnych i artystycznych.
2. Ofertę Klubu dostosowaliśmy do potrzeb różnych grup wiekowych – od dzieci i młodzieży, po osoby dorosłe i seniorów. Działalność prowadzona była w sposób ciągły od 3 stycznia do 31 grudnia 2025 roku, z uwzględnieniem specjalnego programu aktywności w okresie ferii i wakacji.
3. Gimnastyka dla Pań z elementami tańca- zajęcia odbywały się dwa razy w tygodniu po 60 minut.
4. Nauka gry na gitarze dla dzieci, młodzieży i dorosłych – zajęcia indywidualne
5. Zajęcia ceramiczno – rzeźbiarskie dla dzieci i dorosłych zajęcia odbywały się raz w tygodniu po 60 min.
6. Zajęcia z makramy odbywały się raz w tygodniu po półtorej godziny.
7. Zajęcia z jogi dwa razy w tygodniu po 60 min.
8. Zajęcia plastyczno-techniczne (origami, collage, rysunek, malarstwo) dla dzieci i młodzieży odbywały się dwa razy w tygodniu po 60 minut,
9. Ofertę wzbogaciliśmy o cykl tematycznych zajęć artystycznych, które nawiązywały do polskich tradycji świątecznych:
10. Muzyczne przygotowania do świąt – warsztaty wokalne połączone ze wspólnym śpiewaniem kołęd, które wprowadziły uczestników w radosną, bożonarodzeniową atmosferę.
11. Rękodzieło wielkanocne – warsztaty ceramiczne, podczas których uczestnicy własnoręcznie tworzyli dekoracyjne zajączki, poznając techniki pracy z gliną.
12. Twórcze Boże Narodzenie – zajęcia z tworzenia makramowych aniołów, uczące precyzji oraz nowoczesnego podejścia do tradycyjnych ozdób świątecznych.
13. Zajęcia plastyczne i rzeźbiarskie to dla dzieci wyjątkowa okazja do pokazania świata własnymi oczami. Poprzez kontakt ze sztuką – zarówno w roli twórcy, jak i odbiorcy – młodzi artyści rozwijają swoją ekspresję, wrażliwość estetyczną oraz umiejętność dążenia do celu.
14. Podczas warsztatów dzieci poznają bogaty wachlarz technik, takich jak malarstwo akrylowe, decoupage, origami czy frotaż. Praca z różnorodnymi materiałami rozwija ich sprawność manualną oraz uczy budowania kompozycji płaskich i przestrzennych. Dumę z postępów budujemy wspólnie, promując prace naszych podopiecznych na klubowych wystawach oraz w konkursach plastycznych.
15. Zajęcia z gimnastyki z elementami tańca, to kompleksowy program usprawniający, łączący techniki pilatesu, aerobiku oraz gimnastyki tanecznej. Skupiamy się na kształtowaniu prawidłowej postawy, wzmacnianiu układu krążenia oraz poprawie ruchomości stawów. Program pozwala nie tylko doskonalić bazowe kroki gimnastyczne, ale przede wszystkim niwelować napięcia w kręgosłupie. Sesje kończą się blokiem ćwiczeń relaksacyjno-rozciągających, które wspomagają regenerację organizmu i normalizują tętno.
16. Zajęcia z makramy to przestrzeń do poznawania tradycyjnej sztuki wiązania sznurków bez użycia drutów czy szydełka. Program obejmuje naukę podstawowych splotów, rozwój sprawności manualnej oraz realizację konkretnych projektów użytkowych i dekoracyjnych. Uczestnicy poznają zasady projektowania wzorów, dobór odpowiednich materiałów oraz techniki wykańczania prac.
17. Program zajęć z gitary łączy praktykę z solidnymi podstawami teoretycznymi: od nauki czytania nut i zasad harmonii, przez rozwój techniki, aż po pierwsze kroki

w improwizacji. Wspólnie pracujemy nad wybranymi utworami, dbając o to, by nauka była inspirującym wyzwaniem. Gitara to instrument dla każdego, kto do nauki podchodzi z entuzjazmem i pragnie wytrwale doskonalić swoje umiejętności.

18. Spotkania z jogą obejmują naukę podstawowych asan (pozycji jogicznych), techniki świadomego oddechu oraz elementy relaksacji i uważności. Praktyka jogi koncentruje się na poprawie elastyczności ciała, wzmocnieniu mięśni oraz budowaniu prawidłowej postawy i równowagi. Uczestnicy poznają zasady bezpiecznego wykonywania ćwiczeń, dostosowanych do indywidualnych możliwości organizmu. Joga jest dyscypliną dla osób, które poprzez systematyczność i cierpliwość pragną dbać o sprawność fizyczną oraz dobre samopoczucie.
19. Od stycznia do grudnia 2025 przyznana została dotacja z Wydziału Kultury Urzędu Miasta Lublin w ramach zadania publicznego „Z kulturą za pan brat w Klubie Osiedlowym Źródło“ w wysokości 9 000 zł. Dotacja pozyskana poprzez PTM.
20. W dniach 17–21 lutego 2025 r. Klub Osiedlowy „Źródło” tętnił życiem dzięki akcji „Zima w mieście 2025”. W zimowych zajęciach wzięło udział łącznie 40 dzieci w wieku 7–12 lat, które codziennie w godzinach 9.00–15.00 korzystały z bogatego programu edukacyjno-rozrywkowego.
21. Postawiliśmy na różnorodność, łącząc rozwój kreatywności z kulturą i świetną zabawą. W programie znalazły się m.in.:
  1. Warsztaty kreatywne i techniczne: od programowania Minecraft z klockami LEGO (Brick 4 Kidz), przez chemiczne eksperymenty i tworzenie slime'ów, aż po naukę makramy, malowanie toreb oraz warsztaty ceramiczne „Żywioty ziemi”.
  2. Spotkania z kulturą: wizyty w Operze Lubelskiej na spektaklu „Calineczka”, w Teatrze Lalki i Aktora na „3 świnkach” oraz seanse w kinie Bajka.
  3. Edukacja przez zabawę: warsztaty „Architekci historii” (animacja poklatkowa) w lubelskim IPN-ie.
  4. Zajęcia kulinarne: warsztaty robienia pizzy oraz słodkie spotkanie pod hasłem „Czekolady nie oszukasz”.
  5. Aktywność ruchowa: wyjście do sali zabaw Kids Club.
  6. Realizacja tak intensywnego programu była możliwa dzięki wsparciu finansowemu Urzędu Miasta Lublin (Wydział Kultury), który przekazał na ten cel dotację w wysokości 5000 zł. Wszystkie zajęcia miały charakter ogólnodostępny, integrując rówieśników i zapewniając im bezpieczny, twórczy wypoczynek
  7. W terminie od 30 czerwca do 25 lipca 2025 roku zrealizowano zadanie publiczne „Lato w mieście”, dofinansowane ze środków Urzędu Miasta Lublin (Wydział Kultury) w kwocie 8 000 zł. W zajęciach wzięła udział grupa 40 dzieci w wieku 6–12 lat.
  8. Program został skonstruowany tak, aby łączyć edukację kulturalną, rozwój manualny oraz aktywną rekreację. Zrealizowano następujące bloki tematyczne:
  9. Edukacja historyczna: Dzieci uczestniczyły w lekcji muzealnej na Zamku Lubelskim, poznały gry planszowe z okresu PRL w lubelskim IPN oraz wzięły udział w warsztatach o prawach dziecka w Baobabie.
  10. Warsztaty artystyczne i rzemieślnicze: Uczestnicy rozwijali talenty manualne podczas zajęć z ceramiki (w tym toczenia na kole), wikliniarstwa, malowania na szkle oraz tworzenia świec woskowych, mydełek, włóczkowych lalek, tworzenie doniczek z ziołami
  11. Nauka i nowe technologie: Przeprowadzono warsztaty z programowania i zajęcia fabularne (Nienudno), budowanie z klocków Lego (Britz 4 kidz) oraz fascynujące pokazy chemiczne.

12. Rekreacja i integracja: Zorganizowano wycieczki do Krainy Rumianku (gra terenowa, ognisko) oraz Nowego Stawu. Dzieci aktywnie spędzały czas nad Zalewem Zemborzyckim, podczas zabaw z chustą Klanzy.
13. Warsztaty kulinarne i sensoryczne: Program wzbogaciły warsztaty robienia pizzy w restauracji „Może”, zajęcia cukiernicze, oraz rytmiczne zajęcia bębniarskie.
14. Kultura filmowa: Grupa obejrzała w kinie Bajk nowości filmowe: „Elio” oraz „Dzielna banda”.

## ZAKRES FINANSOWO - KSIĘGOWY

Spółdzielnia w minionym roku prowadziła działalność w zakresie obsługi gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz tzw. działalność pozostałą. Zgodnie z regulacjami prawnymi wynik na działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi każdej nieruchomości, czyli różnica między kosztami eksploatacyjnymi, a przychodami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym. Za rok 2025 była to kwota nadwyżki kosztów nad przychodami w wysokości 636 tys. zł. co w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynosi 0,40zł miesięcznie. Z pozostałej działalności w minionym roku Spółdzielnia wypracowała zysk brutto z działalności komercyjnej w wysokości 858 tys. zł, który po odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 245,3 tys. zł. będzie zagospodarowany zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia. Pragniemy poinformować, iż są to pieniądze głównie z tytułu sprawnego zarządzania mieniem wspólnym oraz przychodów finansowych w postaci odsetek od środków pieniężnych z lokat bankowych. Na koniec roku Spółdzielnia posiadała zgromadzone na rachunkach bankowych środki, które umożliwiają funkcjonowanie oraz zapewniają wypłacalność wobec kontrahentów.

W ramach uzyskiwanych środków od użytkowników lokali mieszkalnych i pozostałych, poniesiono koszty eksploatacji i utrzymania tychże lokali w wysokości 25,7 mln. zł. Na rodzaj i wysokość kosztów w 2025 r. decydujący wpływ miały obciążenia wynikające z uregulowań ustawowych (wzrost minimalnego wynagrodzenia co miało znaczący wpływ na wyższe koszty usług, zmiana stawki podatku od nieruchomości) i inne koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni (wzrost kosztów przeglądów, energia elektryczna, woda, ścieki, podgrzanie wody, CO, gaz, paliwo).

*Aktualna sytuacja finansowa jest następująca;*

- Przychody netto ze sprzedaży usług	25.644 877,96 zł
- Koszty działalności operacyjnej	25.703 928,74 zł
- Pozostałe przychody operacyjne	91 671,22zł
- Pozostałe koszty operacyjne	48 002,91 zł
- Przychody finansowe	339 211,18 zł
- Koszty finansowe	4,84zł
- Podatek dochodowy	245 306,00 zł
- Wynik	612 902,95 zł

## *Wyniki finansowe*

Powyższe dane wykazują, iż wynik dyscypliny finansowej stosowanej przez Zarząd w 2025 roku spowodował przyrost przychodów i wyprzedził koszty. Efektem jest dodatni wynik (612,9 tys. zł) z całokształtu działalności za 2025 rok.

### *Komentarz do rachunku wyników*

Za rok 2025 Spółdzielnia osiągnęła zysk brutto z działalności pozostałej w wysokości 475 tys. zł, w tym nadwyżkę kosztów nad przychodami z GZM 636 tys. zł (w 2024 r. 334 tys. zł), zysk z działalności pozostałej 858 tys. zł (w 2024 r. 3.439 tys. zł - w tym wartość wyłączenia gruntu pod drogi 2.900 tys. zł) i podatek dochodowy w kwocie 245,3 tys. zł (w 2024 r.- 590,7 tys. zł) co daje ogółem zysk netto 612,9 tys. zł, dla porównania w 2024 roku zysk netto wyniósł 2.848,7 tys. zł.

W okresie styczeń - grudzień roku 2025 wystąpił wzrost przychodów ze sprzedaży o 18,72 % (4 045 tys. zł) oraz wzrost kosztów operacyjnych o 3,63 % (748 tys. zł)

Wynik na działalności finansowej w roku 2025 był dodatni i wyniósł 339 tys. zł. – to głównie z odsetek od lokat bankowych oraz odsetek wyegzekwowanych od dłużników z tytułu dokonywania nieterminowych opłat.

### *Komentarz do bilansu*

Bilans Spółdzielni za 2025 r. zamknął się po stronie aktywów i pasywów kwotą 39.500 tys. zł. Środki trwałe stanowią 63,43% aktywów, które po wyodrębnieniu własności lokali i przynależnych do nich udziałów w nieruchomościach gruntowych, wynoszą netto 25. 100 tys. zł. Aktywa te są w pełni sfinansowane funduszami własnymi stanowiącymi ponad 68,6 % całości pasywów w bilansie.

Udział aktywów obrotowych wynosi 27,3% tj. 10.800 tys. zł i są to środków pieniężne posiadane przez Spółdzielnie na rachunkach bankowych

Struktura pasywów również zmieniła się. Zmianie uległa wartość kapitału własnego w pasywach z 29,9 mln zł w roku 2024 do 27,1 mln zł w 2025 w związku z wyodrębnieniem lokali.

### *Ocena rentowności wg danych na 31.12.2025 r.*

W 2025 roku Spółdzielnia wykazała dodatni wynik finansowy netto w wysokości 612,9 tys. zł.

- wskaźnik zyskowności sprzedaży = 2,4 %
- zyskowność majątku = 4,23 %
- zyskowność kapitałów własnych = 2,26 %

### *Ocena płynności finansowej*

W analizowanym okresie wskaźniki płynności kształtowały się na poziomie:

- płynność bieżąca (iloraz majątku obrotowego i zobowiązań krótkoterminowych) = 1,46 z 1,96 w roku poprzednim,

- szybkiej płynności I stopnia (iloraz płynnych środków obrotowych i zobowiązań bieżących) = 1,26 z 1,80 w poprzednim roku,
- szybkiej płynności II stopnia (iloraz środków pieniężnych i zobowiązań bieżących = 1,09 z 1,96 w roku poprzednim.

#### *Ocena zadłużenia – gospodarowania kapitałem obcym*

W roku 2025 nastąpił wzrost wskaźnika ogólnego zadłużenia, który ukształtował się na poziomie 31%. Wzrost tego wskaźnika wskazuje na zwiększenie udziału kapitałów obcych (Fundusz Remontowy), w finansowaniu majątku Spółdzielni. Wskaźnik długu do kapitału własnego na koniec grudnia 2025 roku wynosi 45 %.

W omawianym okresie Spółdzielnia nie udzielała gwarancji i poręczeń.

W roku następnym Spółdzielnia nie planuje zmian w przedmiocie swojej działalności. Nadal będzie prowadzona w niezmiennym zakresie działalność polegająca głównie na obsłudze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Działalność ta prowadzona będzie w ramach planu finansowego, który jest opracowywany na każdy rok obrotowy i zatwierdzany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Plan na rok 2026 przewiduje m.in. wysokość kosztów ogólnych i kosztów utrzymania mienia Spółdzielni w kwocie 6 596 415,80 zł oraz wydatki z funduszu remontowego na kwotę 8 242 850,00 zł.

Wskaźnik zadłużenia wzrósł z 8,1% w 2024 roku do 9,5% w 2025 roku, głównie z powodu długotrwałej egzekucji komorniczej. Zostały wzmożone działania w celu zmniejszenia wskaźnika zadłużeń w opłatach eksploatacyjnych, który zdaniem Zarządu jest nadal zbyt wysoki.

#### Zaległości w opłatach - stan na dzień 31.12. 2025 roku.

Na koniec 2025 roku stan zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniósł **1 914 723,28 zł**, podczas gdy na dzień 31 grudnia 2024 roku kształtował się na poziomie **1 593 051,45 zł**. Oznacza to wzrost wartości zaległości o **321 671,83 zł**.

Wskaźnik zaległości w relacji do wpływów memoriałowych na koniec 2025 roku wyniósł **9,5%**, wobec **8,1%** w roku 2024, co oznacza wzrost o **1,4 punktu procentowego**.

Zaobserwowany wzrost zarówno nominalnej wartości zaległości, jak i wskaźnika zadłużenia wynikał w szczególności z czynników o charakterze organizacyjnym i operacyjnym. W analizowanym okresie miała miejsce zmiana podmiotu obsługującego Spółdzielnię w zakresie obsługi prawnej, co przejściowo wpłynęło na ograniczenie płynności prowadzonych postępowań windykacyjnych. Proces przekazywania spraw oraz wdrażania nowych procedur skutkowało czasowym wydłużeniem cyklu dochodzenia należności.

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła systematyczne działania windykacyjne, ukierunkowane na ograniczenie poziomu zadłużenia oraz poprawę terminowości wnoszenia opłat eksploatacyjnych. W szczególności:

- wystosowano **106 indywidualnych wezwań do zapłaty**, realizując przyjętą praktykę ich cyklicznej wysyłki w ujęciu kwartalnym,
- zawarto **13 ugód** dotyczących ratalnej spłaty zadłużenia na łączną kwotę **168 575,76 zł**,

- przekazano do Działu Radców Prawnych **18 spraw** o łącznej wartości **174 871,02 zł**, celem dochodzenia należności na drodze postępowania sądowego,
- skierowano do sądu **16 pozwów o zapłatę** w sprawach dotyczących zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz bezumownego korzystania z lokali; w dwóch przypadkach zawarcie ugody nastąpiło przed wniesieniem pozwu,
- zakończono realizację **3 ugód**, w ramach których zadłużenie było spłacane w systemie ratałnym, w tym 2 ugód dotyczących należności zasądzonych prawomocnymi orzeczeniami sądowymi,

Uzupełnieniem działań formalnych były czynności o charakterze informacyjno-negocjacyjnym, obejmujące kontakt telefoniczny oraz korespondencję elektroniczną z dłużnikami. Działania te miały na celu wypracowanie warunków dobrowolnej spłaty zadłużenia, w szczególności poprzez zawieranie porozumień ratałnych. Warunkiem zawarcia ugody pozostaje bieżące regulowanie należnych opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie zawarcie ugody nie powoduje wstrzymania naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

Należy wskazać, iż skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych pozostaje uzależniona od obowiązujących regulacji prawnych, w szczególności przepisów dotyczących doręczeń komorniczych (art. 139<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego), które wpływają na wydłużenie czasu trwania postępowań sądowych oraz wzrost kosztów ich prowadzenia.

#### W ZAKRESIE ADMINISTRACYJNO – EKSPLOATACYJNYM

W roku 2025 Dział Administracyjno-Eksploatacyjny Spółdzielni wykonywał szereg prac związanych z obsługą mieszkańców, utrzymaniem porządku i czystości w pomieszczeniach wspólnych budynków i ich otoczeniu, utrzymaniem zieleni na terenie osiedla, jak również załatwianiem innych spraw związanych m.in. ze szlabanami, domofonami, sprzątaniem klatek schodowych, odbiorem odpadów, najmem miejsc parkingowych i lokali użytkowych. Wskutek szeregu prac realizowanych przez Dział Administracji podjęto następujące czynności związane z poprawą obsługi mieszkańców oraz porządku i estetyki osiedla:

1. Przyjęto i wykonano 52 zgłoszeń od mieszkańców i gospodarzy rejonów dotyczące deratyzacji i dezynsekcji piwnic, pomieszczeń pralni i suszarni w budynkach mieszkalnych.
2. Wykonano dwukrotnie przeglądy p.poż. pod kątem drożności dróg ewakuacyjnych, sporządzono zestawienie, wyznaczono terminy na uprzątnięcie oraz uprzątnięto pozostałe zalegające zbędne przedmioty stwarzające zagrożenie pożarowe lub mogące utrudnić ewakuację w razie zagrożenia.
3. Zamówiono i wydano 188 worków na gruz dla mieszkańców osiedla, którzy przeprowadzali remonty w mieszkaniach.
4. W miesiącach marzec i październik wykonane zostały przeglądy karmników z trutką na gryzienie w korytarzach piwnicznych wszystkich budynków mieszkalnych. W razie potrzeby uzupełniano trutkę, wymieniono uszkodzone bądź dostawiono nowe karmniki.
5. Umyte zostały daszki nad wejściami do budynków przy ulicy Samsonowicza 15, 17, 19, 21, 29, 33 oraz ogrodzenia placów zabaw z zanieczyszczeń spowodowanych przez gołębie.
6. Na zgłoszenie mieszkańców uprzątnane były pomieszczenia wspólne (pralnie, suszarnie, wózkownie) z zalegających gabarytów.
7. Przeprowadzono dezynfekcję 11 piaskownic na osiedlu. Po wykonaniu zabiegów nawieziony został czysty piasek do piaskownic.

8. Gospodarze wykonywali cotygodniowe bieżące kontrole placów zabaw na osiedlu.
9. Zamontowano tabliczki na trawnikach o treści: „Właścicielu posprzątaj po swoim psie”. Tabliczki „Zakaz wprowadzania psów na plac zabaw” i „Zakaz palenia” - zostały zamontowane na furtkach placów zabaw jako uzupełnienie.
10. W okresie zimowym pracownicy wykonywali prace polegające na odśnieżaniu i posypywaniu ciągów pieszych na osiedlu. Do tego typu prac używany był sprzęt: dwa ciągniki z pługami i posypywarką. Z uwagi na złe warunki atmosferyczne pracownicy osiem razy pracowali w dni wolne od pracy/w godzinach nadliczbowych.
11. Umyto i wykonano dezynfekcję wszystkich 28 altan śmietnikowych na osiedlu
12. Na bieżąco zgłaszane były zapotrzebowania dotyczące wymiany lub dostawienia dodatkowych pojemników na poszczególne frakcje odpadów oraz koordynowane były terminy wywozu odpadów wielkogabarytowych, odpadów zielonych i gruzu.
13. W zależności od potrzeb gospodarze uprząkali wynoszone przez mieszkańców pod altany śmietnikowe odpady wielkogabarytowe, zużyte opony, choinki bożonarodzeniowe, gruz.
14. Jesienią prowadzone były prace porządkowe związane z usuwaniem liści.
15. Na bieżąco współpracowaliśmy z firmą KOMA zajmującą się odbiorem odpadów z altan śmietnikowych jak i odpadów wielkogabarytowych, gruzu oraz odpadów zielonych, dostarczaniem worków Big Bag na gruz oraz odpady zielone, wymianą kontenera na zieleni znajdującego się na ogrodzonym placu przy ul. Samsonowicza 55c.
16. Gospodarze zajmujący się utrzymaniem zieleni wykonali łącznie 98 różnego rodzaju dyspozycji związanych z utrzymaniem zieleni, w tym ze zgłoszeń mieszkańców osiedla oraz okolic posesji prywatnych sąsiadujących z terenem osiedla. Zgłoszenia mieszkańców w zakresie zieleni dotyczyły głównie prac związanych z redukcją lub usuwaniem krzewów, prześwietlaniem koron drzew, podcinaniem gałęzi i drobnymi korektami mających na celu poprawę estetyki wyglądu terenu osiedla.
17. Pięciokrotnie w okresie letnim wykoszone zostały trawniki osiedlowe. Przy koszeniu pracowało rotacyjnie 8 gospodarzy rejonów (4 kosiarki typu Rider, 4 kosy spalinowe).
18. W całym 2025 roku sporządzono 23 wnioski do Miejskiego Architekta Zieleni. Wnioski zezwalające na wycinkę drzew to 17 decyzji, niezezwalające - 3 decyzje, umorzono – 1 decyzję, zawieszono postępowanie – 1 decyzja, a na 1 decyzję jeszcze oczekujemy.
19. W ramach nasadzeń zastępczych w okresie wiosennym posadzono 3 szt. drzew, z kolei w okresie jesiennym posadzono 4 szt. Uzupełniano także brakujące nasadzenia drzew uschniętych, które nie przetrwały z powodu różnych czynników (choroby, uszkodzenia).
20. Wszystkie drzewa dla których została wydana decyzja zezwalająca na usunięcie zostały usunięte –19 drzew.
21. Na bieżąco uzupełniane były kołki i wiązania oraz osłonki z rur przy młodych drzewach, zakupiono niezbędne nawozy i środki ochrony roślin.
22. W maju wykonane zostały nasadzenia kwiatów jednorocznych w betonowych donicach na terenie osiedla (276 szt.) oraz w skrzynkach balkonowych na balustradach budynków Nałkowskich 104-108 (224 szt.) – łącznie wysadzonych zostało 500 szt. kwiatów w 269 betonowych „gazonach” i 30 w skrzynkach balkonowych.
23. Dwukrotnie, w maju oraz na przełomie lipca i sierpnia, wykonane zostało strzyżenie krzewów i żywopłotów na terenie całego osiedla.
24. Wykonane zostało kilkanaście przejazdów z zużytymi oponami samochodem dostawczym do Punktu Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych.

25. Na bieżąco prowadzona był serwis i drobne naprawy sprzętu ogrodniczego, tj. kosiarek, kos spalinowych, pilarek, nożyc do żywopłotu, itp.
26. Prowadzona była stała współpraca z firmą INPROF do dnia 31.10.2025 roku, a w okresie od 2 listopada 2025 roku rozpoczęto współpracę z nową firmą świadczącą usługi sprzątania klatek schodowych FiClean. Przeprowadzono kontrole stanu czystości klatek schodowych, a także przekazywano bieżące uwagi mieszkańców odnośnie jakości sprzątania na terenie osiedla. Przyjmowano wnioski mieszkańców wyrażające chęć korzystania z usług firmy sprzątajacej, a także rezygnacje.
27. Prowadzona była bieżąca obsługa systemu związanego z funkcjonowaniem szlabanów oraz obsługa mieszkańców w tym zakresie. Utrzymywany był stały kontakt z firmą VENTA, jak również zgłaszane i usuwane były wszystkie występujące problemy techniczne i awarie szlabanów. W 2025 roku do dyspozycji mieszkańców oddano 2 parkingi wyposażone w system szlabanowy w pobliżu ulicy Romera 22 oraz Nałkowskich 118-122. Na bieżąco zgłaszano usterki w zakresie uszkodzeń fotokomórek, podpór, problemów z zasięgiem odbiornika oraz uszkodzeniem modułów. Dokonano wymiany 3 modułów szlabanowych.
28. Przeprowadzono liczne prace w zakresie prześwietlania koron drzew w rejonie Romera 28, Nałkowskich 97, w rejonie budynku Nałkowskich 109 w kierunku przystanku autobusowego. Uprzątnięto teren parkingu ogrodzonego przy ulicy Samsonowicza 33-41 oraz w okresie jesiennym uprzątnięto teren parkingu przy ulicy Samsonowicza 1, w związku z prowadzoną podcinką na parkingu przed budynkiem Nałkowskich 118-122 w miarę dostępności miejsc postojowych uprzątnięto teren parkingu. Dwukrotnie uzupełniano nasadzenia krzewów w pobliżu PZW przy ulicy Nałkowskich 105, wykonano żywopłot przed wejściem do klatki schodowej w pobliżu budynku Samsonowicza 33 oraz przed budynkiem przy ulicy Samsonowicza 35A. Pozostałe liczne prace wiązały się z porządkowaniem terenów – prześwietlanie zieleni przed budynkami jednocześnie ułatwiając dostęp napływu światła dziennego do mieszkań, odsuwania zieleni od powierzchni balkonowych, redukowaniem zieleni w miejscach gdzie mogą gromadzić się zwierzęta dziko występujące np. lisy.
29. Wymieniono wkładkę do bramki wejściowej na parking przy ulicy Samsonowicza 1 od strony kościoła. Klucze zostały rozdysponowane osobom wynajmującym miejsca postojowe oraz właścicielom garaży.
30. Zawarto 15 umów na miejsca postojowe na parkingu w pobliżu Samsonowicza 1, a także rozwiązano 17 umów.
31. Zawarto 8 umów na miejsca postojowe na parkingu w rejonie Samsonowicza 33-41
32. Zawarto 2 porozumienia na montaż instalacji fotowoltaicznych na lokalach wielkopowierzchniowych przy ul. Samsonowicza 1 i Nałkowskich 124.
33. Celem remontu zakupiono 2 zestawy zabawowe na place zabaw przy ul. Nałkowskich 117 oraz Samsonowicza 21
34. Usunięto 5 wraków samochodowych z terenu osiedla
35. Odnowiono i wynajęto lokal po byłym sklepie Żabka przy ul. Nałkowskich 119.
36. Zgłoszono do ubezpieczyciela 3 sprawy o wypłatę odszkodowania OC z tytułu wypadków.

## DZIAŁ TECHNICZNO - INWESTYCYJNY

**Działalność inwestycyjno - remontowa** prowadzona była w ramach rzeczowo -finansowego planu remontów na 2025 r. zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą **nr 39/12/2024 z 9 grudnia**

2024 r., korektą planu remontów na 2025 r. zatwierdzonej Uchwałą Rady Nadzorczej nr 26/09/2025 z dnia 22.09.2025 r.

#### A. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2025 Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej.

#### B. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

Bilans otwarcia na funduszu remontowym na 2025 rok wynosił **3 601 337,60 zł**. Naliczenia funduszu remontowego w kwocie ogólnej **5 475 354,88 zł**, w tym odszkodowanie za grunty - **2 164 tys. zł**; i dofinansowanie OZE **218,5 tys. zł**;

w tym zwrot z grantu OZE i za wprowadzoną energię elektryczną do sieci ok. **6 500,00 zł** oraz każdy budynek zanotował zmniejszenie opłaty za zużytą energię w kwocie od 5 do 6 tys. zł.

Nakłady poniesione z tytułu wykonanych prac wyniosły 3 505 395,83 zł, z tego wydatki poniesione na:

- remont dróg osiedlowych 1 287 787,72 zł.
- wymianę dźwigów osobowych 412 869,80 zł

Saldo na 31.12.2025 r. na Funduszu Remontowym Spółdzielni wynosi **5 571 296,65 zł**.

Prowadzenie działalności remontowej zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni odbywało się na podstawie przyjętego planu remontów na rok 2025 oraz doraźnych zgłoszenia mieszkańców dotyczących awarii. zgodnie z obowiązującym "Regulaminem określającym wzajemne obowiązki Spółdzielni i Mieszkańców w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz części wspólnych i zasad rozliczania Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale". Prace remontowe wykonywane były w ramach zawartych umów z Wykonawcami robót wyłonionymi na podstawie przetargów lub zapytań ofertowych w przypadku zleceń. Naprawy drobne i bieżącą konserwację Spółdzielnia wykonywała siłami własnymi Grupy Konserwatorów.

W ramach działalności Działu techniczno-Inwestycyjnego zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art.62. Prawa Budowlanego wykonano przegląd roczne obiektów budowlanych pozostających w zasobach Spółdzielni, przegląd instalacji gazowej i wentylacji grawitacyjnej. Wykonano również jednokrotne czyszczenie przewodów wentylacyjnych oraz dwukrotne czyszczenie przewodów spalinowych urządzeń grzewczych.

**Wykaz umów i zleceń na prac remontowe w zasobach Spółdzielni zawartych z Wykonawcami w 2025 r. w ramach Funduszu Remontowego Spółdzielni.**

Lp.	Numer umowy/ zlecenia z Wykonawcami:	Zakres robót:	Wartość robót:
1.	02/04/2025	Remont balkonów S39	264 384,00
2.	01/11/2025	Remont balkonów budynku R12	56 250,00

3.	01/09/2025 Aneks 1+ nr 2	Remont dróg i parkingów osiedlowych	1 287 787,73
4.	TZ/967/2025	Wykonanie systemu telewizji przemysłowej na bud. S33	6 150,00
5.	TT/1224/2025	Wykonanie prac remontowo-dekarskich na bud. N118 i N106	1 155,00
6.	TT/1621/2025	Wykonanie zasilenia szlabanu parkingowego przy bud. N105	12 915,00
7.	TZ/1816/2025	Wymiana okna na korytarzu bud. S19	1 227,05
8.	Tb/2230/2025	Wymiana naczynia przeponowego w zestawie hydroforowym bud. S15	486,00
9.	TT/2491/2025	Wykonanie projektu instalacji pomp ciepła CWU dla bud. N97	6 150,00
10.	TT/2926/2025	Opracowanie projektu technicznego instalacji PV o mocy 30kWp wraz z magazynem energii dla bud. N97	1 845,00
11.	TT/3098/2025	Dostawa i montaż wiat śmietnikowych R22/24 i N103/105	43 800,00
12.	TT/3242/2025	Wykonanie projektu specyfikacji materiałowej instalacji pomp ciepła CWU wraz z i instalacją PV N99.	6 888,00
13.	TT/3243/2025	Remont pokrycia dachu budynku N119a	18 450,00
	Razem:		<b>1 694 572,78</b>

Oprócz ww. umów i zleceń w roku 2025 Spółdzielnia kontynuowała realizację umów zawartych w roku 2024. Zakończono umowę dotyczącą mycia i konserwacji elewacji budynków przy ul. Nałkowskich 100, Samsonowicza 5, 7, 11 oraz budynków wysokich przy ul. Samsonowicza 15,17,19,21,29 i33. Zakończono również umowę dotyczącą wymiany oświetlenia na klatkach schodowych w 29 budynkach Spółdzielni. Zakończono umowę na remont bloku przy ul. Romera 52. Wykonano wymianę dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Samsonowicza 15 i 33 w ramach umowy z roku 2024.

W ramach prac Działu Techniczno-Inwestycyjnego Spółdzielnia przygotowała i złożyła do fundacji wyłonionej przez Bank Gospodarstwa Krajowego wnioski o dofinansowanie w kwocie 705 349,00 zł do wymiany wind w ramach programu „Dostępność Plus” w budynkach przy ul. Samsonowicza od 15 do 33. Równolegle wniosek został przekazany do Lubelskiego Oddziału PFRON.

W roku 2025 dokonano również zamknięcia i rozliczenia z BGK „Grantu OZE” dotyczącego montażu instalacji fotowoltaicznej na budynkach wysokich przy ul. Samsonowicza 15 do 33, uzyskując zwrot poniesionych nakładów w wysokości 50 % kwoty netto inwestycji w kwocie 218 599,54 zł.

Planując dalszą realizację prac związanych z odnawialnymi źródłami energii przystąpiono do wykonania kalkulacji inwestycji i rozeznania rynku w ww. źródła w kolejnych budynkach Spółdzielni.

Ostatnim z zagadnień realizowanych przez Spółdzielnię w ramach Funduszu remontowego w roku 2025 było dofinansowanie wymiany stolarki okiennej. W roku 2025 dofinansowanie mieszkańców zamknęło się kwotą 15 131,58 zł.

### **C. KONSERWACJA DZWIGÓW**

Konserwację i naprawy bieżące dźwigów osobowych w 2025 roku Spółdzielnia realizowała w ramach umów zawartych jeszcze w 2009 i 2010 roku z dwoma firmami z:

- INWESTPROJEKT -DŹWIG Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie (N107A, S 15, 17, 19, 21, 29, 33) - Umowa nr 40/UKD/10, Umowa nr 26/UKD/09

Konserwacja oraz naprawy bieżące dźwigów konieczne do utrzymania ich sprawności technicznej ogółem wyniosły 66 052,63 zł oraz badania urządzeń tj: „resursy” i badania Urzędu Dozoru Technicznego w kosztach eksploatacji wyniosły ogółem 8 190,00 zł.

W celu zapewnienia środków na wymianę dźwigów osobowych w wieżowcach Spółdzielnia tworzy Fundusz Celowy. W roku 2025 bilans otwarcia na Funduszu Celowym na „wymianę dźwigów” wyniósł: 485 833,02 zł.

Przychody – odpisy na fundusz celowy 59 040,00zł.

Wydatki z tytułu wymiany dźwigów: 412 869,80 zł

Zgromadzono środki na 31.12.2025 r. w wysokości – 132 003,22 zł.

### **D. PRACE GRUPY KONSERWACYJNEJ SPÓŁDZIELNI w okresie styczeń – grudzień 2025 r.**

#### Prowadzenie działalności remontowej i konserwacyjnej.

Tak jak w latach ubiegłych zadania grupy konserwatorów były realizowane w oparciu o zgłoszenia awarii dokonywane przez mieszkańców, wnioski z przeglądów bieżących elementów budynków oraz ich otoczenia a także na podstawie przewidzianych drobnych prac w planie remontów i inwestycji. Finansowanie prac remontowych i konserwacyjnych odbywało się ze środków gromadzonych na funduszu remontowym i eksploatacyjnym.

**Bieżące prace remontowe i konserwacyjne** w 2025 r. były realizowane przez zespół 8 konserwatorów. Wykonano następującą ilość zgłoszeń w zakresie:

#### **- prace elektryczne - 371 zgłoszenia**

Otrzymane zgłoszenia dotyczyły przede wszystkim usunięcia braku zasilania w lokalach mieszkalnych i użytkowych zaistniałego w wyniku przeciążenia obwodów elektrycznych. Zgłoszenia dotyczyły również regulacji czasu pracy oświetlenia zewnętrznego i wewnętrznego na kl. schodowych, wymianę spalonych żarówek oraz uszkodzonego osprzętu czy przewodów. W ramach swoich obowiązków elektryk dodatkowo dokonuje odczytu zużytej energii elektrycznej z podliczników w lokalach użytkowych oraz przez inne urządzenia (szlabany, oświetlenie terenu itp.) zasilanych z instalacji elektrycznych wewnętrznych poszczególnych nieruchomości.

### **- prace hydrauliczne – 263 zgłoszenia**

Zgłoszenia dotyczące prac hydraulicznych obejmowały zgłoszenia nieszczelności i przecieków na instalacji wodociągowej oraz instalacji kanalizacji sanitarnej, w tym również brak jej drożności wynikły z jej zaphania. Do głównych zadań hydraulika należała wymiana niesprawnych bądź przeciekających zaworów, wymiana odcinków rur instalacji oraz jej udrażnianie i czyszczenie (poziomów, pionów, wywiewek oraz studzienek kanalizacyjnych). Jednocześnie przy zgłoszonych zalaniach, do zadań konserwatora należała lokalizacja miejsca uszkodzenia instalacji i określenie przyczyny wystąpienia awarii (weryfikacji odpowiedzialności sprawcy szkody). Jednocześnie hydraulik dokonywał comiesięcznych odczytów stanów wodomierzy w lokalach użytkowych oraz brał udział przy wymianie wodomierzy głównych dokonywanych przez pracowników MPWiK-u.

### **- prace ślusarskie – 234 zgłoszenia;**

Zgłoszenia w ramach prac ślusarskie obejmowały w przeważającym stopniu regulację, konserwację oraz naprawę i wymianę elementów drzwi wejściowych do budynków takich jak samozamykacze, klamki, pochwyt (antaby), stopki podtrzymujące skrzydła drzwiowe, zamki i wkładki do zamków wraz z dorobieniem nowych kluczy. Konserwator wykonywał również remonty i naprawy w zakresie ślusarskim elementów urządzeń zabawowych, naprawy i uzupełnianie ogrodzeń placów zabaw, wymiany śmietniczek, montaż znaków drogowych (miejsca dla niepełnosprawnych) itp. W zakresie wykonywanych prac dokonywano również bieżącej konserwacji, naprawy i wymiany elementów altan śmietnikowych. (okna wrzutowe, wymianę klamek, zamków z wkładkami oraz rynien i rur spustowych).

### **- prace murarskie, brukarskie i malarskie – 296 zgłoszeń;**

W ramach otrzymywanych zgłoszeń konserwatorzy wykonywali naprawy doraźne nawierzchni chodników, schodów, cokołów i elewacji, montaż kratki wentylacyjnych stropodachów oraz drobne naprawy dekarские pokrycia dachów, kominów. W ramach bieżącego utrzymania parkingów dokonywano odświeżenia i wyznaczenia miejsc postojowych w tym wykonanie oznakowanie miejsc dla osób niepełnosprawnych. Kolejnym zakresem prac konserwatorów o specjalności ogólnobudowlanej w roku 2025 było przygotowanie elewacji pod wykonanie zabezpieczenia „antygraffiti” – wykonanie nowych nowej powłoki malarskiej.

Mając na uwadze przedstawioną ocenę Bieglego Rewidenta oraz wystąpienie Lustracji pełnej z działalności Spółdzielni w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 roku, wraz z przedłożonym sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem o zdarzeniach istotnych wpływających na działalność Spółdzielni oraz przewidywanym jej rozwoju, uprzejmie wnoszę o udzielenie absolutorium każdemu członkowi Zarządu, które pozwoli na kontynuację realizacji zaplanowanych działań dla dobra Członków i rozwoju całej Spółdzielni.

**BIURO AUDYTORSKIE, WOJCIECH SADOWSKI**  
**PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ**  
**FINANSOWYCH NR EWIDENCYJNY 1723 NA LIŚCIE**  
**POLSKIEJ AGENCJI NADZORU AUDYTOWEGO**  
**20-023 LUBLIN, UL. CHOPINA 24/17**  
**NIP 712-151-28-14 Tel/fax 0-81-743-79-97**

---

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO  
REWIDENTA**

**Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA  
FINANSOWEGO**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**IM. W.Z. NAŁKOWSKICH**

**z siedzibą 20-470 LUBLIN, ul. NAŁKOWSKICH 108**

**za rok obrotowy**

**od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.**

Lublin, marzec 2026 r.

## **Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego**

**Dla Rady Nadzorczej i Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie**

### **Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

#### **Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie, ul. Nałkowskich 108, 20-470 Lublin („Spółdzielnia”), na które składa się:

- bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 r. który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 39.589.613,05 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 r. wykazujący zysk netto w wysokości 612,902,95 zł,
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych

oraz informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego i dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;

### 3 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2272/38a/2022 z dnia 7 lipca 2022 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/II/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (zmienionego) („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1891). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętymi uchwałą nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach. Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### 4 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

##### **Inna sprawa**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2024 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu naszej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 22 marca 2025 roku.

##### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

##### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem

---

*Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski, 20-027 Lublin, ul. Chopina 24/17, Podmiot uprawniony nr 1723*

##### 5 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność

---

*Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski, 20-027 Lublin, ul. Chopina 24/17, Podmiot uprawniony nr 1723*

## 6 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”)

#### *Odpowiedzialność Zarządu*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu

---

*Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski, 20-027 Lublin, ul. Chopina 24/17, Podmiot uprawniony nr 1723*

7 Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego

z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

**Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Chabros, działający w imieniu Wojciech Sadowski Biuro Audytorskie z siedzibą Lublin, ul. Chopina 24/17 wpisanego na listę firm audytorskich pod numerem 1723 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Jan Chabros  
Kluczowy Biegły Rewident  
Nr 442 w Rejestrze Biegłych Rewidentów



Elektronicznie podpisany przez:

Jan Dariusz Chabros

Data:  
2026-3-25 21:49:19

Lublin, 25 marca 2026 r.

---

*Biuro Audytorskie Wojciech Sadowski, 20-027 Lublin, ul. Chopina 24/17, Podmiot uprawniony nr 1723*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
IM. W. Z. NAŁKOWSKICH  
(dane jednostki)

**BILANS**  
sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

	AKTYWA	Stan na dzień kończący			PASYWA	Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	<b>Aktywa trwałe</b>	25 112 418,95	25 764 333,02	A	<b>Fundusze własne</b>	27 157 863,68	29 906 819,72
I	<b>Wartości niematerialne i prawne</b>	0,00	0,00	I	<b>Fundusz podstawowy</b>	8 696 265,94	9 164 805,84
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych	0,00	0,00	1	Fundusz udziałowy	278 467,46	279 091,16
2	Wartość firmy	0,00	0,00	2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	299 007,43	299 007,43
3	Inne wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	3	Fundusz wkładów budowlanych	8 118 791,05	8 586 707,25
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00	II	<b>Fundusz zasobowy</b>	16 180 196,91	16 224 898,10
II	<b>Rzeczowe aktywa trwałe</b>	25 112 168,95	25 764 083,02	III	<b>Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:</b>	1 668 497,88	1 668 497,88
1	Środki trwałe	25 095 607,45	25 747 521,52		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej	0,00	0,00
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	10 465 927,44	10 510 362,72	IV	<b>Pozostałe fundusze rezerwowe</b>	0,00	0,00
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	14 335 259,14	14 913 257,49	V	<b>Zysk (strata) z lat ubiegłych</b>	0,00	0,00
c)	urządzenia techniczne i maszyny	49 754,38	43 497,43	VI	<b>Zysk (strata) netto</b>	612 902,95	2 848 617,90
d)	środki transportu	195 092,13	236 597,13	VII	<b>Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)</b>	0,00	0,00
e)	inne środki trwałe	49 574,36	43 806,75		–	0,00	0,00
2	Środki trwałe w budowie	16 561,50	16 561,50	B	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	12 431 749,37	11 021 292,30
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie	0,00	0,00	I	<b>Rezerwy na zobowiązania</b>	155 000,00	99 055,01
III	<b>Należności długoterminowe</b>	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00
1	Od jednostek powiązanych	0,00	0,00	2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	155 000,00	99 055,01
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– długoterminowa	0,00	0,00
3	Od pozostałych jednostek	0,00	0,00		– krótkoterminowa	155 000,00	99 055,01
IV	<b>Inwestycje długoterminowe</b>	250,00	250,00	3	<b>Pozostałe rezerwy</b>	0,00	0,00
1	Nieruchomości	0,00	0,00		– długoterminowe	0,00	0,00
2	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00		– krótkoterminowe	0,00	0,00
3	Długoterminowe aktywa finansowe	250,00	250,00	II	<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00	2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	250,00	250,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	250,00	250,00	d)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00	e)	inne	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	III	<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	9 944 466,28	7 735 767,18
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
	– inne papiery wartościowe	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
	– inne długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	<b>Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	0,00	0,00
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	0,00	0,00	b)	inne	0,00	0,00
B	<b>Aktywa obrotowe</b>	14 477 194,10	15 163 779,00	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4 367 878,70	4 108 860,21
I	<b>Zapasy</b>	0,00	0,00	a)	kredyty i pożyczki	0,00	0,00
1	Materiały	0,00	0,00	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	0,00	0,00
2	Półprodukty i produkty w toku	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe	0,00	0,00
3	Produkty gotowe	0,00	0,00	d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	2 791 912,02	2 817 262,61
4	Towary	0,00	0,00		– do 12 miesięcy	2 786 912,02	2 793 430,81
5	Zaliczki na dostawy i usługi	0,00	0,00		– powyżej 12 miesięcy	5 000,00	23 831,80
II	<b>Należności krótkoterminowe</b>	1 976 076,80	1 498 818,74	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi	0,00	0,00
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	323 810,23	699 065,64
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	h)	z tytułu wynagrodzeń	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	i)	inne	1 252 156,45	592 531,96
b)	inne	0,00	0,00	j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych	0,00	0,00
	– do 12 miesięcy	0,00	0,00	k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów	0,00	0,00
b)	inne	0,00	0,00	4	<b>Fundusze specjalne:</b>	5 576 587,58	3 626 906,97
3	Należności od pozostałych jednostek	1 976 076,80	1 498 818,74		– w tym fundusz remontowy	0,00	0,00
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	53 795,12	50 793,83	IV	<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	2 332 283,09	3 186 470,11
	– do 12 miesięcy	53 795,12	50 793,83	1	Ujemna wartość firmy	0,00	0,00
	– powyżej 12 miesięcy	0,00	0,00	2	Inne rozliczenia międzyokresowe	314 704,81	230 258,36
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	3 452,46	2 857,53		– długoterminowe	314 704,81	230 258,36

c)	inne	57 638,55	42 275,27		- krótkoterminowe	0,00	0,00
d)	dochodzone na drodze sądowej	705 441,82	391 264,20	3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	2 017 578,28	2 956 211,75
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	1 155 748,85	1 011 627,91				
	- z tytułu lokali mieszkalnych	999 423,93	875 751,64				
	- z tytułu lokali użytkowych	156 324,92	135 876,27				
<b>III</b>	<b>Inwestycje krótkoterminowe</b>	<b>10 792 046,98</b>	<b>12 767 623,68</b>				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 792 046,98	12 767 623,68				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje	0,00	0,00				
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
b)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00				
	- udziały lub akcje	0,00	0,00				
	- inne papiery wartościowe	0,00	0,00				
	- udzielone pożyczki	0,00	0,00				
	- inne krótkoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00				
c)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	10 792 046,98	12 767 623,68				
	- środki pieniężne w kasie i na rachunkach	10 792 046,98	12 767 623,68				
	- inne środki pieniężne	0,00	0,00				
	- inne aktywa pieniężne	0,00	0,00				
2	Inne inwestycje krótkoterminowe	0,00	0,00				
<b>IV</b>	<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 709 070,32</b>	<b>897 336,58</b>				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	105 411,89	151 454,21				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	1 603 658,43	745 882,37				
	-	0,00	0,00				
<b>C</b>	<b>Należne wpłaty na fundusz podstawowy</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
<b>D</b>	<b>Udziały (akcje) własne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)</b>	<b>39 589 613,05</b>	<b>40 928 112,02</b>		<b>PASYWA razem (suma poz. A i B)</b>	<b>39 589 613,05</b>	<b>40 928 112,02</b>

## RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA  
MIESZKANIOWA IM. W. Z.  
NAŁKOWSKICH .....  
(dane jednostki)

sporządzony za okres ..... 01.01.2025 - 31.12.2025 .....

(wariant porównawczy)

jednostka obliczeniowa: .. zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
<b>A</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:</b>	<b>25 644 877,96</b>	<b>21 599 290,23</b>
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>I</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów</b>	<b>25 543 091,91</b>	<b>21 480 601,58</b>
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	23 435 495,46	19 503 072,92
	b) w tym z działalności własnej	2 107 596,45	1 977 528,66
<b>II</b>	<b>Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki</b>	<b>101 786,05</b>	<b>118 688,65</b>
<b>IV</b>	<b>Przychody netto ze sprzedaży towarów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B</b>	<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>25 703 928,74</b>	<b>21 380 385,60</b>
<b>I</b>	<b>Amortyzacja</b>	<b>73 017,28</b>	<b>88 196,80</b>
<b>II</b>	<b>Zużycie materiałów i energii</b>	<b>12 915 342,58</b>	<b>10 565 438,02</b>
<b>III</b>	<b>Usługi obce</b>	<b>3 479 646,39</b>	<b>2 946 124,04</b>
<b>IV</b>	<b>Podatki i opłaty, w tym:</b>	<b>617 982,69</b>	<b>639 773,88</b>
	– podatek akcyzowy	0,00	0,00
<b>V</b>	<b>Wynagrodzenia</b>	<b>4 573 867,02</b>	<b>4 095 217,87</b>
<b>VI</b>	<b>Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:</b>	<b>1 130 607,30</b>	<b>992 972,61</b>
	– emerytalne	435 089,37	391 503,32
<b>VII</b>	<b>Pozostałe koszty rodzajowe</b>	<b>2 913 465,48</b>	<b>2 052 662,38</b>
<b>VIII</b>	<b>Wartość sprzedanych towarów</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IX</b>	<b>Razem koszty rodzajowe, w tym:</b>	<b>25 703 928,74</b>	<b>21 380 385,60</b>
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	24 071 867,85	19 837 345,27
	b) z działalności własnej	1 632 262,15	1 475 540,19
<b>C</b>	<b>Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)</b>	<b>-59 050,78</b>	<b>218 904,63</b>
<b>I</b>	<b>Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)</b>	<b>-636 372,39</b>	<b>-334 272,35</b>
<b>II</b>	<b>Wynik z działalności własnej (C – C.I)</b>	<b>577 321,61</b>	<b>553 176,98</b>
<b>D</b>	<b>Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>91 671,22</b>	<b>2 569 764,96</b>
<b>I</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>2 359 100,69</b>
<b>II</b>	<b>Dotacje</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Inne przychody operacyjne</b>	<b>91 671,22</b>	<b>210 664,27</b>
<b>E</b>	<b>Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>48 002,91</b>	<b>69 381,88</b>
<b>I</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>II</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>III</b>	<b>Inne koszty operacyjne</b>	<b>48 002,91</b>	<b>69 381,88</b>
<b>F</b>	<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)</b>	<b>-15 382,47</b>	<b>2 719 287,71</b>
<b>G</b>	<b>Przychody finansowe</b>	<b>339 211,18</b>	<b>437 067,73</b>
<b>I</b>	<b>Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	a) od jednostek powiązanych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
	b) od jednostek pozostałych, w tym:	0,00	0,00
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>339 211,18</b>	<b>437 067,73</b>
	– od jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
<b>IV</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>V</b>	<b>Inne</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>H</b>	<b>Koszty finansowe</b>	<b>4,84</b>	<b>23,38</b>
<b>I</b>	<b>Odsetki, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	– dla jednostek powiązanych	0,00	0,00
<b>II</b>	<b>Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	– w jednostkach powiązanych	0,00	0,00
<b>III</b>	<b>Aktualizacja wartości aktywów finansowych</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>IV</b>	<b>Inne</b>	<b>4,84</b>	<b>23,38</b>

<b>I</b>	<b>Zysk (strata) brutto (F + G - H)</b>	323 823,87	3 156 332,06
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	0,00	0,00
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	323 823,87	3 156 332,06
<b>J</b>	<b>Podatek dochodowy</b>	245 306,00	590 798,00
<b>K</b>	<b>Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>	0,00	0,00
<b>L</b>	<b>Zysk (strata) netto (I - J - K)</b>	78 517,87	2 565 534,06
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	0,00	0,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	534 385,08	283 083,84
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	612 902,95	2 848 617,90

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA im. W.Z. NAŁKOWSKICH**  
 ul. Nałkowskich 108 20-470 Lublin tel/fax (081) 744 63 36  
[smnal@vp.pl](mailto:smnal@vp.pl)

**WAŻNE NUMERY TELEFONÓW :**

<b>Zarząd</b>	
tel. (081) 744 63 36	Prezes Zarządu, Zastępca Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych
tel. (081) 744 69 21	Zastępca Prezesa Zarządu - Główny Księgowy
tel. (081) 744 63 36	Sekretariat, Starszy Inspektor ds. Członkowsko-Mieszkaniowych, Radcy Prawni
tel. (081) 744 64 71	Inspektor ds. Samorządowo Organizacyjnych i Kadr
<b>Dział Techniczno-Inwestycyjny</b>	
tel. (081) 744 63 36	Kierownik Działu, Zastępca Kierownika-Mistrz grupy Konserwatorów, Starszy Inspektor ds. instalacji sanitarnych, Inspektor ds. budowlanych
<b>Dział Administracyjno-Eksploatacyjny</b>	
tel. (081) 475 15 56	Kierownik Działu, Mistrz Grupy Gospodarzy Rejonów, Specjalista ds. utrzymania terenów zielonych
<b>Dział Księgowości</b>	
tel. (081) 744 69 21	Główny Księgowy, Zastępca Głównego Księgowego
tel. (081) 744 69 21	Księgowy ds. Czynszów i Rozliczeń Lokali Użytkowych

**WAŻNE TELEFONY**

POGOTOWIE TECHNICZNE "TOKA" wewnętrznej instalacji wod-kan i elektr.	tel. (081) 744 23 45
POGOTOWIE LPEC w zakresie awarii instalacji c.o. i c.w.	tel. 993
POGOTOWIE DŹWIGOWE	tel. 801 447 070
POGOTOWIE ENERGETYCZNE	tel. 991
POGOTOWIE GAZOWE	tel. 992
SPÓŁDZIELNIA KOMINIARZY	tel. (081) 746 14 58
ZAKŁADEN ERGETYCZNY Wydział oświetlenia ulicznego	tel. (081) 445 10 00 tel. (081) 445 11 33
PRZYCHODNIA	tel. (081) 744 62 99
POGOTOWIE RATUNKOWE	tel. 112
STRAŻ POŻARNA	tel. 112
POLICJA	tel. 112
STRAŻ MIEJSKA	tel. 986