

WŁOCŁAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
WŁOCŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA OKRES:
01 STYCZNIA – 31 GRUDNIA 2025 ROKU
ORAZ GŁÓWNE KIERUNKI DZIAŁANIA NA ROK 2026**

Włocławek 2026

WSTĘP

Rok 2025 był kolejnym okresem intensywnych działań oraz nowych wyzwań dla Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Jednocześnie stanowił etap dalszej kontynuacji zmian organizacyjnych i modernizacyjnych w funkcjonowaniu Spółdzielni.

Z początkiem roku utworzono nową komórkę organizacyjną – dział rozliczeń mediów, którego zadaniem jest usprawnienie procesu rozliczania kosztów zużycia ciepła oraz ciepłej wody użytkowej, a także ograniczenie problemów pojawiających się w latach poprzednich.

Jednym z istotnych przedsięwzięć realizowanych w 2025 roku była wymiana wodomierzy, wynikająca z upływu okresu ich legalizacji. Wprowadzono również nowy sposób rozliczania zużycia wody – na podstawie rzeczywistego, bieżącego zużycia, zastępując dotychczasowy system oparty na zaliczkach.

W porównaniu z rokiem 2024 nastąpiło zmniejszenie liczby etatów w Spółdzielni. Jednym z ważnych kierunków działań obecnego Zarządu jest rozwój cyfryzacji pracy oraz wprowadzanie nowoczesnych rozwiązań informatycznych w codziennym funkcjonowaniu Spółdzielni. Proces ten wspierany jest również poprzez zatrudnianie młodszych pracowników.

W związku z postępującą cyfryzacją oraz koniecznością zapewnienia odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa i wydajności systemów informatycznych, w 2025 roku Spółdzielnia dokonała inwestycji w nowoczesną infrastrukturę IT, obejmującą m.in. uruchomienie nowego serwera oraz wymianę części sprzętu komputerowego.

Zarząd podejmuje także nowe inicjatywy mające na celu dalszy rozwój Spółdzielni oraz podnoszenie jakości życia jej mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb młodszych członków, przy jednoczesnym zachowaniu troski o interesy wszystkich mieszkańców.

Podobnie jak w latach ubiegłych, Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa funkcjonowała w warunkach rosnących kosztów działalności. Wzrost płacy minimalnej, podwyżki cen usług i materiałów budowlanych, a także wysokie koszty energii elektrycznej i ogrzewania spowodowały konieczność dostosowania wysokości opłat eksploatacyjnych. Jednocześnie Zarząd podejmuje działania mające na celu ograniczanie kosztów funkcjonowania Spółdzielni, m.in. poprzez racjonalizację i optymalizację wydatków.

Jednym z największych wyzwań stojących przed Zarządem WSM w najbliższych latach będzie podejmowanie działań zmierzających do obniżenia kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewu wody.

Sytuacja finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej pozostaje stabilna, co jest wynikiem odpowiedzialnego zarządzania oraz konsekwentnej realizacji przyjętej strategii. Jednym z istotnych kierunków działań na kolejne lata pozostaje pozyskiwanie środków zewnętrznych, w szczególności funduszy krajowych oraz środków Unii Europejskiej, które mogą wspierać dalszy rozwój i modernizację zasobów Spółdzielni.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa zrzeszała 7233 członków. Spółdzielnia działa w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz inne przepisy prawa.

Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa działa na terenie Włocławka, Brześcia Kujawskiego, Kowala, Lubrańca oraz Lochocina. Łącznie włada gruntami o powierzchni **45,3919 ha**, z czego własność Spółdzielni stanowią grunty o powierzchni **1,8265 ha**. Współwłasnością Spółdzielni pozostają grunty o powierzchni **39,3443 ha** – pozostali współwłaściciele tych gruntów są właścicielami wyodrębnionych z danej nieruchomości lokali. Włocławska Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada także grunty pozostające w użytkowaniu wieczystym – o powierzchni **3,6501 ha** oraz współużytkowaniu wieczystym – o powierzchni **0,4831 ha** (odpowiednio – pozostali współużytkownicy wieczystości są właścicielami wyodrębnionych lokali). Spółdzielnia w swoich zasobach posiada również grunty o nieuregulowanym stanie prawnym – o powierzchni **0,0879 ha**.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zarządzała:

- 148 budynkami, w których znajduje się:
- 6 609 lokali mieszkalnych, w tym:
 - 3 859 o statusie spółdzielczych własnościowych praw do lokali;
 - 75 o statusie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali;
 - 2 626 na prawach odrębnej własności;
 - 25 lokalami zajmowanymi na podstawie umów najmu;
 - 24 lokalami zajmowanymi bez tytułu prawnego (są to: mieszkania np. z orzeczonym wyrokiem eksmisyjnym, nieuregulowanymi sprawami spadkowymi, itp.).

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej na bieżąco prowadzi działania umożliwiające osobom uprawnionym przenoszenie na ich rzecz własności lokali – zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i na warunkach w ustawie tej określonych.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylwia Golebiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

ROZDZIAŁ I

DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

1. ZARZĄD SPÓŁDZIELNI

W okresie od 01 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej funkcjonował w trzyosobowym składzie:

- 1) Piotr Grudziński – Prezes Zarządu
- 2) Tomasz Jezierski – Zastępca Prezesa Zarządu
- 3) Sylwia Gołębiowska – Członek Zarządu

W roku 2025 Zarząd WSM odbył 50 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjął łącznie 587 uchwał. Działalność Zarządu WSM prowadzona była w oparciu o przyjęty plan pracy i obejmowała przede wszystkim sprawy członkowsko-mieszkaniowe, techniczne, eksploatacyjne, windykacyjne oraz związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Podczas posiedzeń Zarządu WSM analizowano również szereg istotnych zagadnień, w szczególności dotyczących:

- realizacji planów remontowych,
- wyników ekonomiczno-finansowych spółdzielni,
- poziomu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz prowadzonych działań windykacyjnych,
- działalności służb konserwatorskich,
- prac i procedur związanych z ustanawianiem odrębnej własności lokali,
- wyników rozliczenia sezonu grzewczego.

2. RADA NADZORCZA

Na początku 2025 roku Rada Nadzorcza WSM działała w następującym składzie:

- 1) Lucja Andrzejczyk – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- 2) Helena Baranowska – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
- 3) Piotr Gawroński – Sekretarz Rady Nadzorczej
- 4) Monika Piwińska – Przewodnicząca Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej
- 5) Daniel Nowotka – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- 6) Eugeniusz Andrzejewski
- 7) Grzegorz Kalinowski
- 8) Tadeusz Patyk
- 9) Renata Smok

W związku z wygaśnięciem mandatu pani Heleny Baranowskiej, na podstawie § 107 ust. 2 pkt 3 oraz ust. 3 Statutu Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, jej miejsce w składzie Rady Nadzorczej zajęła pani Danuta Maszczyńska.

Ostatecznie skład Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

- 1) Lucja Andrzejczyk – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- 2) Monika Piwińska – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
- 3) Piotr Gawroński – Sekretarz Rady Nadzorczej
- 4) Renata Smok – Przewodnicząca Komisji Techniczno-Eksploatacyjnej
- 5) Daniel Nowotka – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
- 6) Eugeniusz Andrzejewski
- 7) Grzegorz Kalinowski
- 8) Tadeusz Patyk
- 9) Danuta Maszczyńska

W 2025 roku Rada Nadzorcza WSM odbyła 12 protokołowanych posiedzeń, podczas których podjęła łącznie 28 uchwał, realizując swoje obowiązki zgodnie z kompetencjami określonymi w Statucie Spółdzielni.

Szczegółowe informacje dotyczące działalności Rady Nadzorczej zawarte są w sprawozdaniu tego organu.

3. WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej odbyło się w trzech częściach w dniach 21, 22, 23 maja 2025 r.

Zarząd Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwałą nr 115/2025 z dnia 19 marca 2025 r., działając na podstawie § 95 ust. 1 Statutu Spółdzielni, a także w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 62/2025 z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie ustalenia zasad zaliczania członków Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, ustalił harmonogram określający termin i miejsca poszczególnych części Walnego Zgromadzenia, a także porządek obrad.

Walne Zgromadzenie odbyło się w następujących miejscach i terminach:

- część I – w dniu 21 maja 2025 r. o godz. 16⁰⁰ – w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy Alei Chopina 27 we Włocławku;
Na pierwszą część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 40 członków Spółdzielni.
- część II – w dniu 22 maja 2025 r. o godz. 16⁰⁰ – w Lubranieckim Centrum Dziedzictwa Kulturowego przy ul. Brzeskiej 10 w Lubrańcu;
W części drugiej obrad Walnego Zgromadzenia uczestniczyło 31 członków Spółdzielni.
- część III – w dniu 23 maja 2025 r. o godz. 16⁰⁰ – w Placówce Społeczno – Kulturalnej „KROKUS” przy Alei Chopina 27 we Włocławku.
Na trzecią część obrad Walnego Zgromadzenia przybyło 35 członków Spółdzielni.

3.1. PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

Porządek obrad wyglądał następująco:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Prezydium danej części Walnego Zgromadzenia i protokolantów.
3. Przedstawienie Regulaminu Obrad Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad.
5. Wybór komisji danej części Walnego Zgromadzenia: mandatowo – skrutacyjnej i wnioskowej.
6. Odczytanie listy pełnomocnictw.

7. Sprawozdanie z działalności WSM za 2024 r. wraz z przedstawieniem głównych kierunków działania w 2025 r.
8. Sprawozdanie finansowe WSM za 2024 r. wraz z opinią biegłego rewidenta.
9. Sprawozdanie Rady Nadzorczej WSM za 2024 r.
10. Przedstawienie listu polustracyjnego z przeprowadzonej lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2021 roku do 31 grudnia 2023 roku.
11. Dyskusja.
12. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania z działalności WSM za 2024 r.;
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego WSM za 2024 r.;
 - zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM za 2024 r.;
 - podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r.
13. Podjęcie uchwał w przedmiocie udzielenia absolutorium członkom Zarządu:
 - dla Prezesa Zarządu WSM Piotra Grudzińskiego;
 - dla Z-cy Prezesa Zarządu WSM Leszka Szarzyńskiego (za okres: od 01.01.2024 r. do 31.07.2024 r.);
 - dla Z-cy Prezesa Zarządu WSM Tomasza Jezierskiego (za okres: od 01.08.2024 r. do 31.12.2024 r.);
 - dla Członka Zarządu WSM Grażyny Rozmiarek (za okres: od 01.01.2024 r. do 31.07.2024 r.);
 - dla Członka Zarządu WSM Sylwii Gołębiowskiej (za okres: od 01.08.2024 r. do 31.12.2024 r.).
14. Zamknięcie obrad.

3.2. REALIZACJA UCHWAŁ Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA

1/2025	<u>w sprawie:</u> zatwierdzenia sprawozdania z działalności WSM za 2024 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie przesłano stosowne dokumenty do KRS wraz z podjętą przez Walne Zgromadzenie uchwałą w tej sprawie. Zmiany zostały zarejestrowane.
2/2025	<u>w sprawie:</u> zatwierdzenia sprawozdania finansowego WSM za 2024 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie stosowne dokumenty przesłano do KRS.
3/2025	<u>w sprawie:</u> zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej WSM za 2024 r.	Uchwała niepodlegająca realizacji.
4/2025	<u>w sprawie:</u> podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r.	Uchwała zrealizowana. W wymaganym terminie stosowne dokumenty przesłano do KRS.

5/2025	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Piotrowi Grudzińskiemu, Prezesowi Zarządu WSM	Uchwała niepodlegająca realizacji.
6/2025	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Leszkowi Szarzyńskiemu, Zastępcy Prezesa Zarządu WSM (za okres: od 01.01.2024 r. do 31.07.2024 r.)	Uchwała niepodlegająca realizacji.
7/2025	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Tomaszowi Jezierskiemu, Zastępcy Prezesa Zarządu WSM (za okres: od 01.08.2024 r. do 31.12.2024 r.)	Uchwała niepodlegająca realizacji.
8/2025	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Grażynie Rozmiarok, Członkowi Zarządu WSM (za okres: od 01.01.2024 r. do 31.07.2024 r.)	Uchwała niepodlegająca realizacji.
9/2025	<u>w sprawie:</u>	udzielenia absolutorium Sylwii Gołębiowskiej, Członkowi Zarządu WSM (za okres: od 01.08.2024 r. do 31.12.2024 r.)	Uchwała niepodlegająca realizacji.

3.3.REALIZACJA WNIOSKÓW Z OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA, KTÓREGO OBRADY ODBYŁY SIĘ W MAJU 2024 ROKU.

I część – Os. Śródmieście, Kowal, Łochocin (21 maja 2025 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Chopina 17	➤ Budowa parkingu przy budynkach Chopina 17, 17a, 19, 21, 23	➤ Chopina 17 – nieruchomość wspólna z Chopina 15 i Okrzei 2. W pierwszej kolejności remont klatek schodowych w Chopina 15 i Okrzei 2. Remont klatek w Chopina 17 wykonany w 2024 r. W 2026 r. remontowana klatka w Chopina 17A.
2.	Stodólna 53	➤ Remont klatek schodowych	➤ Remont klatek jest realizowany w 2026 r.
3.	Jagiellońska 2	➤ Izolacja rur centralnego ogrzewania i ciepłej wody	➤ Izolacja jest wymieniona na grubszą.
4.	Chopina 26	➤ Malowanie klatek schodowych	➤ Brak środków, konieczny kredyt (nieruchomość wspólna z Chopina 16/18/20/22/24).
5.	Słowackiego 1	➤ Budowa placu zabaw dla dzieci 0-10 lat	➤ Brak możliwości realizacji z powodu niewystarczającej przestrzeni (nie są zachowane wymagane odległości od budynków).

		➤ Wymiana magnetycznego zamknięcia bramy	➤ Wykonane.
6.	Warszawska 7/9	➤ Malowanie klatek schodowych	➤ Możliwe za ok. 2 lata.
7.	Okrzei 26	➤ Remont klatek schodowych	➤ Brak środków, konieczny kredyt lub możliwe do wykonania za ok. 10 lat.
8.	Chopina 42	➤ Remont klatek schodowych	➤ Brak środków, konieczny kredyt. W 2026 r. przewidziana naprawa chodnika pomiędzy Chopina 38 a Chopina 42.
9.	Chopina 20	➤ Remont klatek schodowych	➤ Brak środków, nieruchomości wspólna z Chopina 16/18/22/24/26, konieczny kredyt.
10.	Miedziana 2/4	➤ Docieplenie sufitu wewnątrz Galerii	➤ W trakcie ustalania z Dyrektorem Galerii Sztuki Współczesnej.
11.	Słowackiego 2	➤ Usunięcia uschniętego drzewa	➤ Drzewo nie jest uschnięte, obecnie jest zielone.
12.	Olszowa 3	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Pozagniatana droga osiedlowa ➤ Miejsca parkingowe ➤ Sprzątanie nieczystości po gołębiach ➤ Podwyżka czynszu i prądu w garażach ➤ Posiania trawy i wyrównania nawierzchni ➤ Sprzątanie klatek schodowych i na zewnątrz 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Do zrealizowania. ➤ Na chwilę obecną nie jest planowane zamknięcie parkingu. ➤ Rynny zostały oczyszczone. ➤ Podwyżka w zakresie funduszu remontowego nastąpiła od dnia 01 marca 2025 r. i była podyktowana m.in. wzrostem płacy minimalnej, wzrostem cen materiałów i usług budowlanych ➤ Podwyżka ryczałtu za energię elektryczną nastąpiła od 01 maja 2025 r. i podyktowana była kilkukrotnym wzrostem cen tego nośnika (dotychczasowa stawka obowiązywała od marca 2020 r.). ➤ Wykonano w okresie jesiennym. ➤ Przeprowadzono rozmowę z firmą sprzątającą klatki schodowe i teren.
13.	Chopina 23	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Parking ➤ Malowanie klatek schodowych 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Na chwilę obecną nie jest planowane zamknięcie parkingu. ➤ Możliwe za ok. 3 lata.

II część – Brześć Kujawski, Lubraniec (22 maja 2025 r.)

Lp.	Adres	Wniosek, w sprawie:	Sposób realizacji
1.	Lipowa 17 Lubraniec	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wprowadzenia zmian w statucie WSM oraz Regulaminie Obrad Walnego Zgromadzenia 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wyczerpującej odpowiedzi udzielił pan mecenas Tomasz Bączkowski wraz z Przewodniczącą Rady Nadzorczej panią Lucją Andrzejczyk, którzy wyjaśnili, iż w tym przypadku powinien być zastosowany inny tryb składania wniosku.
2.	Lipowa 7 Lubraniec	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Niedrożne kratki kanalizacyjne przy klatkach ➤ Gromadzenie liści i koszonej trawy w jednym miejscu ➤ Malowanie klatki schodowej 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kratki zostały wyczyszczone i udrożnione. ➤ Zgromadzona trawa i liście zostały wywiezione. ➤ Brak środków.
3.	Lipowa 7 Lubraniec	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Niedrożne kratki kanalizacyjne przy wejściu ➤ Malowanie klatki schodowej ➤ Oczyszczenie zadaszania z liści ➤ Kontrola osób sprzątających 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Kratki zostały wyczyszczone i udrożnione. ➤ Brak środków. ➤ Zadaszenia zostały oczyszczone z zalegających liści. ➤ Przeprowadzono rozmowę z osobami sprzątającymi. Kontrole wykonywanej pracy będą przeprowadzane systematycznie. Zmieniono firmę, brak skarg na wykonywaną usługę.
4.	Lipowa 7 Lubraniec	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zużycie ciepłej wody (brak cyrkulacji) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wprowadzenie cyrkulacji może zwiększyć opłatę za ciepłą wodę, ze względu na ciągle podgrzewanie wody w instalacji.
5.	Brzeska 34 Lubraniec	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Palenie papierosów na klatkach schodowych ➤ Nadpalone rury 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Na klatkach schodowych została wywieszona informacja o zakazie palenia w częściach wspólnych budynku. ➤ Nadpalona izolacja rur została wymieniona.
6.	Lipowa 9 Lubraniec	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remont klatki schodowej oraz balkonów 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Na koniec 2025 r. na funduszu remontowym znajduje się 74.477,02 zł.

III część – Os. Kazimierza Wielkiego (23 maja 2025 r.)

Lp.	Adres zamieszkania	Wniosek	Sposób realizacji
1.	Polna 47	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Droga dojazdowa ➤ Parking przybłokowy 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Droga miejska. ➤ Inwestycja do rozważenia.
2.	14 Pułku Piechoty 19	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Trafostacja 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Przeprowadzono badanie natężenia pola elektrycznego w mieszkaniu nad trafostacją. Nie stwierdzono przekroczeń dopuszczalnych norm / wartości.

		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Nowy parking ➤ Utrzymanie zieleni, czystości i estetyki śmietnika przy 14 Pułku Piechoty 19 i 17 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Inwestycja wiąże się z wycinką drzew, zaangażowaniem dużych środków finansowych oraz uzyskaniem zgody z Urzędu Miasta. ➤ Przcinka, wycinka, prześwietlanie drzew przewidziane na jesień 2025 r. / wiosna 2026 r. Czystość i estetyka to temat, który powtarza się ze względu na podrzucanie różnego rodzaju rzeczy od strony ul. Leśnej. Sprzątanie odbywa się systematycznie, ale po weekendach pergole śmietnikowe są zasypane.
3.	Żytunia 49	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remont klatek schodowych ➤ Łącznik z płytek między budynkiem Żytunia 49, a Żytunia 51 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Do wykonania w 2027 r. ➤ Brak zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na realizację inwestycji.
4.	Łanowa 1	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Droga dojazdowa do garaży termin remontu 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Brak funduszy na realizację inwestycji.
5.	Ostrowska 32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wysoka opłata za gaz 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Podwyżka opłat za zużycie gazu w budynkach wyposażonych w gazomierze zbiorcze wynika z dostosowania stawek do bieżącego zużycia oraz podwyżki cen paliwa gazowego, która została dokonana przez PGNiG od 1 lipca 2024 roku. Celem zmiany jest uniknięcie późniejszych dopłat oraz lepsze odzwierciedlenie realnych kosztów gazu dla poszczególnych budynków.
6.	Ostrowska 32	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Wadliwe wykonanie zadaszania balkonowego, które zostało umieszczone za wysoko 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Istniejące zadaszanie zostanie skontrolowane.
7.	Ostrowska 18	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Remont w bloku Ostrowska 18 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Zlecono audyt energetyczny, który umożliwi ocenę dalszych możliwości pozyskania środków zewnętrznych. W 2026 r. zaplanowany remont wejść do klatek (od wiatrołapu do poziomu I piętra)

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

ROZDZIAŁ II

SPRAWOZDANIE FINANSOWE

ANALIZA SYTUACJI FINANSOWO- EKONOMICZNEJ WSM ZA 2025 ROK
1. BILANS ZA 2025 ROK

	AKTYWA	STAN		PASYWA	STAN	
		31.12.2024 r.	31.12.2025 r.		31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
A.	Aktywa trwałe	50 750 802,15 zł	49 357 217,66 zł	Kapitał własny	61 829 631,68 zł	60 360 432,40 zł
	w tym:	- zł	- zł	w tym:		
a	wartości niematerialne i prawne	- zł	80 265,19 zł	fundusz podstawowy	26 002 864,70 zł	24 599 057,80 zł
b	środki trwałe	50 750 802,15 zł	49 276 902,47 zł	fundusz zapasowy	32 980 100,15 zł	32 869 905,47 zł
c	inwestycje długoterminowe	- zł	50,00 zł	zysk netto	2 846 666,83 zł	2 891 469,13 zł
d	długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	- zł	- zł			
B.	Aktywa obrotowe	35 909 422,72 zł	39 333 042,60 zł	Zobowiązania i rezerwy	24 830 593,19 zł	28 329 827,87 zł
	w tym:			w tym:		
a	zapasy	97 560,61 zł	88 354,19 zł	zob. krótkoterminowe	23 540 598,50 zł	26 892 093,79 zł
b	należności ogółem	3 099 237,14 zł	3 029 376,81 zł	zob. długoterminowe	- zł	- zł
c	środki pieniężne	27 102 066,37 zł	31 557 935,45 zł	rozliczenia międzyokresowe	1 060 620,89 zł	1 042 148,04 zł
d	rozliczenia międzyokresowe	5 610 558,60 zł	4 657 376,15 zł	rezerwy	229 373,80 zł	395 586,04 zł
	Razem A +B	86 660 224,87 zł	88 690 260,26 zł	Razem A +B	86 660 224,87 zł	88 690 260,27 zł
						102,34%
						114,09%
						114,24%
						98,26%
						172,46%
						102,34%

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylvia Golebiewska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezterski

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Gwizdziński

Przedstawione wyżej zestawienie jest odzwierciedleniem bilansu jednostki na dzień 31.12.2025 roku, który wraz z:

- wprowadzeniem do sprawozdania finansowego;
- rachunkiem zysków i strat (wyników);
- sprawozdaniem z przepływu środków pieniężnych;
- zestawieniem zmian w Kapitale (Funduszu) Własnym;
- informacją dodatkową do sprawozdania Finansowego;
- sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego jednostki;
- sprawozdaniem z działalności Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

stanowi roczne Sprawozdanie Finansowe za rok 2025.

Na przestrzeni 2025 roku suma bilansowa zwiększyła się o 2 030 035,40 zł, czyli o 2,34%.

Zwiększyła się wartość środków obrotowych, środków pieniężnych oraz należności, natomiast zmniejszyła się wartość aktywów trwałych.

Zmniejszenie wartości środków trwałych i odpowiednio funduszy wynika z przekształcenia lokali mieszkalnych i użytkowych w odrębną własność i wyłączeniu z bilansu Spółdzielni tej części majątku. Odrębna własność ewidencjonowana jest na kontach pozabilansowych.

Wartość pozabilansowa tego majątku wynosi 56 224 047,35 zł. Tak więc faktyczna wartość składników majątku trwałego wynosi wg łącznej ewidencji 105 500 949,82 zł, a suma bilansowa wynosiłaby 144 914 307,62 zł.

1.1 AKTYWA

1. Na przestrzeni 2025 r. nastąpiło zmniejszeniu jego wartości o:	451 030,15 zł
a) Zmiany środków trwałych w 2024 r. były następujące:	
stan na 31.12.2024 r.	112 121 568,50 zł
zwiększenia	273 328,20 zł
zmniejszenia	724 358,35 zł
stan na 31.12.2025 r.	111 670 538,35 zł
umorzenia na 31.12.2024 r.	61 370 816,35 zł
zwiększenia	1 344 914,64 zł
zmniejszenia	322 095,11 zł
stan na 31.12.2025 r.	62 393 635,88 zł
wartość netto na 31.12.2025 r.	49 276 902,47 zł
b) zmniejszenie środków trwałych w budowie	- zł
c) zmniejszenie inwestycji długoterminowych	- zł
2. Wartość majątku obrotowego w 2025 roku zwiększyła się o:	3 423 619,89 zł
z tego między innymi:	
a) stan środków pieniężnych zwiększył się o:	4 455 869,09 zł
b) stan zapasów materiałów zmniejszył się o:	9 206,42 zł
c) stan należności zmniejszył się o:	69 860,33 zł
stan rozliczeń międzyokresowych - do rozliczenia w roku	
d) następnym zmniejszył się o:	953 182,45 zł

1.2. PASYWA

Fundusze własne (kapitały) w okresie 1.01.-31.12.2025 roku	
1. zmniejszyły się o sumę	1 469 199,28 zł
z tego m.in.:	
a) zmniejszenie kapitału (funduszu) podstawowego z tytułu umorzenia środków trwałych i wyłączenia własności lokali	1 403 806,90 zł
b) zmniejszenie kapitału zapasowego	110 194,68 zł
c) zwiększenie wyniku (zysk)	44 802,30 zł
d) zysk z lat ubiegłych – zmniejszenie	- zł
2. Zobowiązania i rezerwy zwiększyły się w 2025 roku o kwotę:	3 499 234,68 zł
z tego:	
a) rezerwy na zobowiązania zwiększyły się o:	166 212,24 zł
b) zobowiązania krótkoterminowe zwiększyły się o:	3 351 495,29 zł
c) rozliczenia międzyokresowe zmniejszyły się o:	18 472,85 zł

Ogólna suma bilansu na koniec roku 2025 wynosi 88 690 260,27 zł (bez części wyodrębnionej tj. 56 224 047,35 zł) i wykazuje zwiększenie o 2 030 035,40 zł, a głównym jego składnikiem jest wartość budynków mieszkalnych wraz z gruntami i odpowiadająca im suma (wkładów budowlanych i mieszkaniowych), funduszy własnych członków oraz funduszu zasobowego Spółdzielni.

Pozostałą wartość sumy bilansowej stanowią aktywa obrotowe – należności i środki pieniężne oraz zobowiązania wobec dostawców i zysk netto.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylwia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Gradziński

2.2. KOSZTY I WYDATKI - OGÓLEM

Lp.	TREŚĆ	Wykonanie 2025 r.	% Strukt. 2025	Wykonanie 2024 r.	% Strukt. 2024	% 3/5
1	2	3	4	5	6	7
	Koszty i wydatki	56 938 420,68 zł	100,00%	55 141 380,70 zł	100,00%	103,26%
I.	Działalność podstawowa	55 842 712,85 zł	98,08%	54 924 860,96 zł	99,61%	101,67%
	w tym:					
a)	zużycie materiałów i energii	28 408 630,10 zł	49,89%	29 861 327,47 zł	54,15%	95,14%
b)	usługi obce	8 680 044,29 zł	15,24%	7 437 149,31 zł	13,49%	116,71%
c)	podatki i opłaty	1 708 259,08 zł	3,00%	1 610 202,72 zł	2,92%	106,09%
d)	wynagrodzenia	7 694 385,14 zł	13,51%	7 391 599,95 zł	13,40%	104,10%
e)	świadczenia dla pracowników	1 762 127,27 zł	3,09%	1 651 669,79 zł	3,00%	106,69%
f)	amortyzacja	57 011,40 zł	0,10%	14 585,28 zł	0,03%	390,88%
g)	pozostałe koszty	7 532 255,57 zł	13,23%	6 958 326,44 zł	12,62%	108,25%
	w tym (głównie Fundusz Remontowy)	7 446 554,87 zł	13,08%	6 786 048,74 zł	12,31%	109,73%
II.	Koszt własny sprzedaży materiałów	97 224,31 zł	0,17%	90 300,00 zł	0,16%	107,67%
III.	Koszty operacyjne	996 964,77 zł	1,75%	125 145,73 zł	0,23%	796,64%
IV.	Koszty finansowe	1 518,75 zł	0,003%	1 074,01 zł	0,002%	141,41%

Powyższe zestawienie przedstawia wszystkie koszty rodzajowe, które w 2025 roku wyniosły 56 938 420,68 zł.
W badanym okresie lat 2024 i 2025 struktura kosztów rodzajowych uległa tylko nieznacznym zmianom.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

2.3. KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW WŁASNYCH

Lp.	TREŚĆ	2025 r.		Udział strukt.		2024 r.		Udział strukt.		2023 r.		Udział strukt.		2024/2023		2025/2024	
		wartość	%	wartość	%	wartość	%	wartość	%	wartość	%	wartość	%	%	%	%	%
1.	Koszty bieżące Osiedli	11 465 454,76 zł	20,53%	11 156 584,97 zł	20,31%	9 817 744,65 zł	18,18%	113,64%	102,77%								
a)	Koszty osobowe	4 241 765,81 zł	7,60%	4 185 251,01 zł	7,62%	3 666 149,44 zł	6,79%	114,16%	101,35%								
b)	Koszty utrzymania czystości	1 059 899,26 zł	1,90%	860 546,81 zł	1,57%	696 763,36 zł	1,29%	123,51%	123,17%								
c)	Energia elektryczna	567 655,45 zł	1,02%	643 056,10 zł	1,17%	663 778,09 zł	1,23%	96,88%	88,27%								
d)	Podatki i opłaty	1 126 986,35 zł	2,02%	1 090 440,73 zł	1,99%	962 506,21 zł	1,78%	113,29%	103,35%								
e)	Konserwacja i przeglądy	972 574,41 zł	1,74%	897 575,42 zł	1,63%	795 043,02 zł	1,47%	112,90%	108,36%								
f)	Remonty lokali	251 877,02 zł	0,45%	596 092,92 zł	1,09%	411 948,57 zł	0,76%	144,70%	42,25%								
g)	Woda techniczna	155 853,50 zł	0,28%	194 421,85 zł	0,35%	160 055,92 zł	0,30%	121,47%	80,16%								
h)	Materiały	106 689,07 zł	0,19%	108 613,42 zł	0,20%	107 747,72 zł	0,20%	100,80%	98,23%								
i)	Pozostałe	2 982 153,89 zł	5,34%	2 580 586,71 zł	4,70%	2 353 752,32 zł	4,36%	109,64%	115,56%								
2.	Fundusz Remontowy	7 446 554,87 zł	13,33%	6 786 048,74 zł	12,36%	6 748 228,99 zł	12,50%	100,56%	109,73%								
3.	Koszty Zarządu Ogólnego	5 003 670,28 zł	8,96%	4 737 350,01 zł	8,63%	4 136 532,93 zł	7,66%	114,52%	105,62%								
4.	Usługi Komunalne	31 561 438,94 zł	56,52%	31 857 597,22 zł	58,00%	32 936 592,85 zł	60,99%	96,72%	99,07%								
a)	woda i kanalizacja	6 106 370,72 zł	10,93%	5 285 728,62 zł	9,62%	4 251 947,56 zł	7,87%	124,31%	115,53%								
b)	wywóz nieczystości	4 448 910,41 zł	7,97%	3 421 059,67 zł	6,23%	3 430 339,68 zł	6,35%	99,73%	130,04%								
c)	gaz	988 995,05 zł	1,77%	900 818,73 zł	1,64%	941 658,99 zł	1,74%	95,66%	109,79%								
d)	c.o. i c.w.	20 017 162,76 zł	35,85%	22 249 990,20 zł	40,51%	24 312 646,62 zł	45,02%	91,52%	89,96%								
5.	Koszty eksploatacji dźwigów	365 594,00 zł	0,65%	387 176,94 zł	0,70%	361 243,57 zł	0,67%	107,18%	94,43%								
	OGÓLEM	55 842 712,85 zł	100%	54 924 751,88 zł	100%	54 000 342,99 zł	100%	101,71%	101,67%								

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Studziński

W kosztach „,1 i) Pozostałe” największą wartość stanowią:

sprzątanie klatek schodowych	1 188 671,98 zł
koszty ubezpieczeń majątkowych	515 114,86 zł
wynajem transportu	217 115,63 zł
koszty bhp	10 486,98 zł
usługi dezynfekcji i deratyzacji	81 994,46 zł
odczyt radiowy wodomierzy	72 835,58 zł
udrażnianie kanalizacji	119 138,81 zł
usługi kominiarskie	105 943,36 zł
oraz inne w pozostalej wartości	

Koszty Zarządu Ogólnego to koszty związane z kierowaniem całokształtem działalności Spółdzielni i jej obsługą jako całości, z wyłączeniem kosztów finansowych oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

W ramach kosztów ogólnego zarządzania występują dwie grupy kosztów: koszty ogólnoadministracyjne oraz koszty ogólnogospodarcze.

Poziom w poszczególnych pozycjach kosztów jest zróżnicowany, a podstawowe koszty Osiedli i Zarządu Ogólnego kształtują się na zbliżonym poziomie roku ubiegłego.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

2.4. RACHUNEK KOSZTÓW I PRZYCHODÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Lp.	TREŚĆ – Koszty	Wykonanie 2025 r.	Wykonanie 2024 r.	% 3/4	TREŚĆ - Przychody	Wykonanie 2025 r.	Wykonanie 2024 r.	% 8/9
1	2	3	4	6	7	8	9	10
1.	Koszty eksploatacji Osiedli	11 465 454,76 zł	11 156 568,88 zł	102,77%	Naliczone opłaty eksploatacyjne	19 260 319,83 zł	18 630 577,50 zł	103,38%
2.	Koszty Zarządu Ogólnego	5 003 670,28 zł	4 737 350,01 zł	105,62%	F. Remontowy naliczony	7 446 554,87 zł	6 786 048,74 zł	109,73%
3.	Fundusz Remontowy	7 446 554,87 zł	6 786 048,74 zł	109,73%	Naliczone opłaty k. eksploatacji dźwigów	202 288,00 zł	204 481,29 zł	98,93%
4.	Koszty utrzymania dźwigów	365 594,00 zł	387 176,94 zł	94,43%	Opłaty za usługi komunalne	31 555 884,60 zł	31 857 597,22 zł	99,05%
5.	Koszty zakupu usług komunalnych	31 561 438,94 zł	31 857 597,22 zł	99,07%	Wartość sprzed. materiałów.	95 995,12 zł	76 706,86 zł	125,15%
6.	Koszty własne sprzedaży materiałów	97 224,31 zł	90 300,47 zł	107,67%	Przychody finansowe	1 444 231,54 zł	1 094 086,67 zł	132,00%
7.	Koszty finansowe	1 518,75 zł	1 094,01 zł	138,82%	Pozostałe przychody	612 820,95 zł	427 927,15 zł	143,21%
8.	Pozostałe koszty operacyjne	996 964,77 zł	125 244,43 zł	796,02%	Sprzed. wew. konserwatorzy Osiedli	184 319,74 zł	173 885,15 zł	106,00%
9.	O G Ó Ł E M	56 938 420,68 zł	55 141 380,70 zł	103,26%	O G Ó Ł E M	60 802 414,65 zł	59 251 310,58 zł	102,62%
10.	W Y N I K	3 863 993,97 zł	4 109 929,88 zł	94,02%	W Y N I K	---	---	
11.	Koszty GZM	52 226 720,26 zł	50 694 720,62 zł	103,02%	Przychody GZM	52 549 228,48 zł	51 300 459,67 zł	102,43%
12.	Wynik GZM (+)	322 508,22 zł	605 739,05 zł	53,24%				
13.	Koszty działalności gosp. (+)	4 173 926,86 zł	4 446 660,08 zł	93,87%	Przychody działalności gosp.	7 820 618,99 zł	7 950 850,91 zł	98,36%
14.	Wynik (zysk)	3 646 692,13 zł	3 504 190,03 zł	104,07%				
15.	Podatek (+)	755 223,00 zł	657 524,00 zł	114,86%				
16.	Wynik netto (+)	2 891 469,13 zł	2 846 666,03 zł	101,57%				

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Gładziński

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski
Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylvia Golebiowska

Powyższe zestawienie przedstawia wynik ogółem 3 863 993,97 zł, z tego 322 508,22 zł nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami i wynik bilansowy (zysk) + 3 646 692,13 zł działalności gospodarczej wykazany w Rachunku zysków i strat.

Wynik 2 891 469,13 zł (netto) roku 2025 jest wyższy o 44 803,10 zł od wyniku za 2024 rok.

2. PODSTAWOWE WSKAŹNIKI EKONOMICZNO-FINANSOWE ZA LATA 2022 – 2025

Lp.	TREŚĆ	Relacja	2025	2024	2023	2022
1.	Suma bilansowa	Bilans	88 690 260,27 zł	86 660 224,87 zł	85 566 235,62 zł	84 636 873,19 zł
2.	Rzeczowy majątek trwały	Bilans	49 357 217,66 zł	50 750 752,15 zł	52 117 660,43 zł	53 955 377,47 zł
3.	Fundusze własne	Bilans	60 360 432,40 zł	61 829 631,68 zł	63 780 053,65 zł	64 209 022,39 zł
4.	Pokrycie majątku trwałego Funduszem Własnym	poz. 3:2	122,29%	121,83%	122,38%	119,00%
5.	Majątek obrotowy w tym: śr. pieniężne	Bilans	39 333 042,61 zł	35 909 422,72 zł	33 448 575,19 zł	30 681 445,72 zł
6.	Zobowiązania krótkoterminowe	Bilans	31 557 935,46 zł	27 102 066,37 zł	24 186 457,33 zł	21 389 558,68 zł
7.	Wskaźnik płynności finansowej	Bilans	26 892 093,79 zł	23 540 598,50 zł	20 757 836,76 zł	19 766 407,27 zł
		I stopnia	1,463	1,325	1,611	1,552
8.	Wskaźnik płynności gotówkowej	II stopnia	1,174	1,151	1,165	1,082

Podstawowe wskaźniki ekonomiczne wynikające z Bilansu za 2025 rok są pozytywne.

Relacje i wskaźniki ekonomiczne jako wielkości względne są prawidłowe i pozytywne niezależnie od wyłączenia z bilansu majątku i funduszy wyodrębnionej własności. Ogólna sytuacja bieżącej płynności finansowej jest dobra i zabezpiecza działalność Spółdzielni. Pozytywne wyniki i właściwe działania w realizacji należności i zobowiązań zapewniają stabilną sytuację finansową zabezpieczającą kontynuację działalności Spółdzielni w roku 2026 i latach następnych.


 Członek Zarządu
 Główny Księgowy
 Sylwia Głębiowska


 Z-ca Prezesa Zarządu
 Tomasz Jezierski


 PREZES ZARZĄDU
 mgr Piotr Gwizdziński

ROZDZIAŁ III

WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

1. STAN ZADŁUŻEŃ W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI – OGÓLEM

Tabela nr 1 - Bilans sald zadłużeń Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(GRUDZIEŃ 2024 - GRUDZIEŃ 2025)

OPLATY	Wysokość zadłużenia na 31 grudnia 2024 r. (w zł)	Wysokość zadłużenia na 31 grudnia 2025 r. (w zł)	RÓŻNICA (w zł) (poz. 3 – 2)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)
1	2	3	4	5
szylidy reklamowe	188,34	198,62	+ 10,28	105,50
lokale użytkowe	224.452,08	150.476,95	- 73.975,13	67,04
lokale mieszkalne	2.969.574,67	3.103.509,21	+ 133.934,54	104,51
garaże	1.207,49	1.063,11	- 144,38	88,07
kredyty mieszkaniowe	30.862,83	29.662,83	- 1.200,00	96,11
RAZEM	3.226.285,41	3.284.910,72	+ 58.625,31	101,82

Jak wynika z przedstawionej tabeli zadłużenie w roku 2025 zwiększyło się ogółem: o 1,82%.

Na lokalach mieszkalnych zadłużenie wzrosło: o 4,51%. Na sztydach reklamowych zadłużenie utrzymało się na tym samym poziomie, wzrosło jedynie o kwotę: 10,28 zł.

Natomiast na lokalach użytkowych zadłużenia zmniejszyły się o 32,96%; na garażach 3,89%; na kredytach mieszkaniowych 11,93%.

Należy również podkreślić, iż w roku 2025 w stosunku do roku 2024, opłaty za używanie lokali mieszkalnych (naliczenia) wzrosły o blisko 1,25 mln zł, co stanowi: 4,10 zł/m² powierzchni lokali mieszkalnych.

Tabela nr 1A - Bilans sald zadłużeń Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(MARZEC 2024 - MARZEC 2025)

OPLATY	Wysokość zadłużenia na 30 marca 2024 r. (w zł)	Wysokość zadłużenia na 30 marca 2025r. (w zł)	RÓŻNICA (w zł) (poz. 3 – 2)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)
1	2	3	4	5
szylidy reklamowe	344,56	762,00	+ 417,44	221,51
lokale użytkowe	282.941,91	247.367,05	- 35.574,86	87,43
lokale mieszkalne	2.622.980,65	2.741.065,06	+ 118.084,41	104,50
garaże	2.531,29	1.737,40	- 793,89	68,63
kredyty mieszkaniowe	34.692,83	30.562,83	- 4.130,00	88,10
RAZEM	2.943.491,24	3.021.494,34	+ 78.003,10	102,65

Tabela nr 1B - Bilans sald zadłużeń Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(CZERWIEC 2024 – CZERWIEC 2025)

OPLATY	Wysokość zadłużenia na 30 czerwca 2024 r. (w zł)	Wysokość zadłużenia na 30 czerwca 2025 r. (w zł)	RÓŻNICA (w zł) (poz. 3 – 2)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)
1	2	3	4	5
szylidy reklamowe	166,34	412,07	- 245,73	248,19
lokale użytkowe	299 145,41	273.934,33	- 25.211,08	91,57
lokale mieszkalne	2 962 507,21	3.027.354,76	+ 64.847,55	102,19
garaże	1 432,83	1.402,36	- 30,47	97,91
kredyty mieszkaniowe	33 992,83	30.262,83	- 3.730,00	89,03
RAZEM	3 297 244,62	3.333.366,35	+ 36.121,73	101,10

Tabela nr 1C - Bilans sald zadłużeń Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
(WRZESIEŃ 2024 – WRZESIEŃ 2025)

OPLATY	Wysokość zadłużenia na 30 września 2024 r. (w zł)	Wysokość zadłużenia na 30 września 2025 r. (w zł)	RÓŻNICA (w zł) (poz. 3 – 2)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)
1	2	3	4	5
szylidy reklamowe	396,66	389,38	- 7,28	98,23
lokale użytkowe	163.715,87	233.534,45	+ 69.818,58	142,65
lokale mieszkalne	2.838.569,98	2.452.032,87	- 386.537,11	86,38
garaże	2.086,82	1.671,35	- 415,47	80,11
kredyty mieszkaniowe	33.392,83	29.962,83	- 3.430,00	89,72
RAZEM	3.038.162,16	2.717.590,88	- 320.571,28	89,45

2. ZADŁUŻENIA W OPLATACH ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

Tabela nr 2 - Statystyka zadłużeń opłat - przedziały zadłużenia w złotych (lokale mieszkalne)

Przedziały zadłużenia (w złotych)	Liczba zadłużonych lokali mieszkalnych		Kwota zadłużenia (zł)	
	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.	31.12.2024 r.	31.12.2025 r.
do 100 zł	1 720	1 389	89 787,99	69 904,46
100 zł – 500 zł	2 452	2 565	524 525,65	606 432,26
500 zł – 1.000 zł	541	636	384 071,52	453 316,67
1.000 zł – 2.000 zł	313	347	420 392,95	467 114,50
2.000 zł – 3.000 zł	86	67	207 197,19	157 930,65
3.000 zł – 5.000 zł	55	50	206 775,50	194 609,04
5.000 zł– 10.000 zł	41	28	294 698,30	193 439,09
ponad 10.000 zł	38	42	842 125,57	960 762,54
RAZEM	5 246	5 124	2 969 574,67	3 103 509,21

Zakres zadłużeń przekłada się również na powyższą tabelę. W przedziałach: do 100,00 zł oraz od 2.000,00 zł do 10.000,00 zł zarówno liczba lokali jak i zadłużenia zmniejszyły się, natomiast w pozostałych przedziałach liczba lokali i zadłużenie wzrosły.

Tabela nr 3 - Statystyka zadłużeń opłat – z podziałem na osiedla (miejscowość) oraz zadłużenie na 1m² powierzchni mieszkań

Osiedle / Miejscowość	Zadłużenie na 31 grudnia 2024 (w zł)	Zadłużenie na 31 grudnia 2025 (w zł)	Dynamika (w %) (poz. 3 : 2)	Powierzchnia mieszkań danego osiedla/ miejscowość (w m ²)	Zadłużenie na 1m ² powierzchni (w zł)	
					za 2024 r. (poz. 2 : 5)	za 2025 r. (poz. 3 : 5)
1	2	3	4	5	6	7
K.Wielkiego	1 337 064,33	1 408 712,05	105,36	144 967,29	9,22	9,72
Śródmieście i okolice	1 632 510,34	1 694 797,16	103,82	159 700,36	10,22	10,61
RAZEM	2 969 574,67	3 103 509,21	104,51	304 667,65	9,75	10,19

Z tej tabeli wynika, iż zadłużenie ogółem na 1m² powierzchni zwiększyło się o 0,44 zł/1m² powierzchni w stosunku do ubiegłego roku i wynosi: 10,19 zł/1m².

W tym miejscu dodajemy, że wzrost naliczeń opłat za używanie lokali mieszkalnych w roku 2025 wzrósł o: 4,10 zł/1m² powierzchni.

3. DZIAŁANIA WINDYKACYJNO-EGZEKUCYJNE

Sprawy sądowe i egzekucyjne m.in. polegały na skierowaniu do Sądu 177 spraw, w tym:

- o zapłatę czynszu i kredytu (lok. mieszkalne, użytkowe, garaże) - 165 spraw
- o ustalenie spadkobierców mieszkania własnościowego - 7 spraw
- o eksmisję (lok. mieszkalne i użytkowe) - 3 sprawy
- wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 1 sprawa
- zniszczenie ruchomości - 1 sprawa

Do Komornika Sądowego skierowano łącznie z lokali mieszkalnych i użytkowych (o egzekucję należności pieniężnych) - 106 spraw

Inne zastosowane metody windykacyjne prowadzone równoległe to: rozmowy telefoniczne; wezwania oraz informacje o saldach opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, szyldów reklamowych, garaży oraz kredytów mieszkaniowych; wysyłano zawiadomienia z zadłużeniem od 1,1 do 3,0 miesięcznych naliczeń opłat; wzywano na rozmowę w celu wyjaśnienia i uzgodnienia tych sald; prowadzono negocjacje dotyczące ratalnej spłaty zadłużenia; wysłano pisma przypominające o zobowiązaniach ratalnych, tzw. monity; wysyłano ostateczne przedsądowe wezwania do dobrowolnej zapłaty, a także wywieszano wysokość zadłużeń mieszkańców w każdej klatce schodowej. Ponadto od miesiąca listopada 2025 r. zaczęto dokonywać wpisów do Krajowego Rejestru Długów.

4. DODATKI MIESZKANIOWE

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. - 208 członków Spółdzielni, osób posiadających tytuł prawny do lokalu, najemców, oraz rodzin z orzeczoną wyrokiem eksmisyjnym z prawem do lokalu socjalnego otrzymywało dodatki mieszkaniowe. Liczba przyznanych dodatków mieszkaniowych zmniejszyła się o 10 szt. w stosunku do roku 2024 r. Jednakże kwota przekazywana przez Gminy (Włocławek, Brześć Kuj., Lubraniec, Kowal i Lipno) z tytułu dodatków mieszkaniowych, wzrosła o 1,4 tys. zł i wyniosła średnio na jeden miesiąc 53.172,38 zł, co w przeliczeniu na jeden lokal mieszkalny stanowi kwotę 255,64 zł.

PODSUMOWANIE

Analizując rok 2025 w obszarze zadłużeń, warto spojrzeć na te dane w szerszym kontekście. Funkcjonowaliśmy w warunkach wyraźnego wzrostu kosztów utrzymania zasobów oraz wzrostu naliczeń opłat. W takich realiach naturalnym zjawiskiem jest zwiększona presja na płynność części mieszkańców. Mimo to całoroczny wzrost zadłużenia ogółem zamknął się na poziomie 1,82 procent, czyli w granicach, które można uznać za kontrolowane i stabilne.

Co istotne, dane kwartalne pokazują, że nie mamy do czynienia z narastającą spiralą zaległości. W trakcie roku poziom zadłużenia ulegał wahaniom i w trzecim kwartale został istotnie obniżony. To oznacza, że działania windykacyjne przynosiły realny efekt, a końcowy wynik roczny nie oddaje w pełni skali środków odzyskanych w ciągu roku.

Ważne jest ograniczenie zadłużenia w lokalach użytkowych. To segment wrażliwy z punktu widzenia stabilności finansowej, dlatego spadek zaległości w tej grupie należy ocenić pozytywnie. Wzrost w lokalach mieszkalnych jest natomiast w dużej mierze konsekwencją wzrostu naliczeń oraz ogólnej sytuacji ekonomicznej. Warto zauważyć, że dynamika wzrostu zadłużenia jest znacząco niższa niż wzrost obciążeń kosztowych, co świadczy o utrzymaniu dobrej ściągalności należności.

Istotnym elementem roku 2025 było także uporządkowanie i usystematyzowanie narzędzi egzekucyjnych. Sprawy kierowane do sądu i komornika, negocjacje ratalne oraz rozpoczęcie wpisów do Krajowego Rejestru Długów nie były działaniami incydentalnymi, lecz elementem spójnej polityki zarządzania należnościami. Dane dotyczące KRD mają charakter narastający, co oznacza, że wzrost liczby wpisów wynika z konsekwentnego rozszerzania tego narzędzia, a nie z nagłego przyrostu nowych zaległości. To działanie porządkujące i dyscyplinujące, które wzmacnia pozycję Spółdzielni.

Podsumowując, rok 2025 nie przyniósł przełomu w postaci wyraźnego spadku zadłużenia, ale też nie przyniósł destabilizacji. Wzrost został ograniczony do poziomu umiarkowanego, struktura zaległości jest monitorowana, a narzędzia egzekucyjne zostały wzmocnione. Sytuacja jest pod kontrolą i zarządzana w sposób systemowy.

W roku 2026 naszym celem będzie przesunięcie akcentu w stronę jeszcze wcześniejszej reakcji na powstające zaległości oraz dalsze porządkowanie portfela zadłużeń poprzez selektywne, konsekwentne działania wobec największych dłużników. Zamierzamy kontynuować wykorzystanie KRD, utrzymać ścieżkę sądowo-egzekucyjną tam, gdzie jest to konieczne, oraz zwiększyć nacisk na prewencję i bieżący monitoring kwartalny. Kluczowe będzie zahamowanie wzrostu zadłużenia w mieszkaniówce przy jednoczesnym utrzymaniu dobrej tendencji w lokalach użytkowych.

Przy obecnej skali działania i przy konsekwentnym stosowaniu przyjętych narzędzi WSM ma realną możliwość stabilizacji, a następnie stopniowego ograniczania poziomu zaległości.

Członek Zarządu
Główny Księgowy
Sylwia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu
Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU
mgr Piotr Grudziński

ROZDZIAŁ IV

SPRAWY TECHNICZNE

1. W ZAKRESIE WYKONANIA PLANU REMONTÓW ZA 2025 r.

Plan Remontów i Inwestycji na 2025 rok Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyniósł **8 184 335,80 zł**, z czego **7 594 335,80 zł** dotyczyło zasobów mieszkaniowych.

Wykonanie planu zamknęło się w **6 630 267,80 zł**, stanowiących **81,01%** zaplanowanej na 2025 rok kwoty. Natomiast w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych wykorzystana kwota wyniosła **6 341 261,40 zł (83,50%)**.

Na taki wynik finansowy złożyły się następujące czynniki:

1. Obniżenie poniesionych nakładów w stosunku do zakładanych będące efektem oszczędności uzyskanych w wyniku racjonalnie przeprowadzanych przetargów na wykonanie robót remontowych.
2. Niewykonanie części robót z przyczyn niezależnych od WSM (m.in. bardzo znacząca finansowo planowana realizacja przebudowy dwóch dźwigów osobowych w budynkach Łanowa 6 i 8 z powodu wyjątkowo skomplikowanej i czasochłonnej procedury uzyskiwania dotacji zewnętrznych).
3. Nierozliczenie wykonanych w roku 2025 remontów lub przedłużenie czasu trwania robót z przyczyn leżących po stronie wykonawców.
4. Zdecydowanie wyższe niż zakładane nakłady na roboty różne (w największym zakresie roboty hydrauliczne i elektryczne) na które złożyły się koszty wymiany wodomierzy oraz usuwania awarii i szkód będących efektem pogarszającego się stanu technicznego budynków oraz działania niesprzyjających warunków atmosferycznych i dewastacji.

Szczegółowe wykonanie w zakresie rzeczowym jak i finansowym w poszczególnych branżach przedstawiają załączone zestawienia.

Analizując te zestawienia poniżej przedstawiamy wyjaśnienia w zakresie realizacji:

- **rozliczanie za wymianę stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych** przez członków Włocławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej odbywało się na bieżąco;
- **wymiana stolarki okiennej i drzwi w klatkach schodowych** – wykonano wymianę drzwi w budynku Paderewskiego 8 (rozliczenie roboty w roku 2026);
- przeprowadzono **modernizację klatek schodowych** w budynkach Słowackiego 1, Łęska 59, Traugutta 17 oraz Chopina 19. Remont klatek w budynku Lipowa 4 ukończono i rozliczono na początku 2026 r., natomiast realizacja remontu wiatrołapów w budynku Ostrowska 18 przeniesiono do Planu Remontów i Inwestycji na rok 2026;
- **naprawy balkonów, malowanie elewacji, zadaszenia** – wykonano remont balkonów w budynku Świętego Antoniego 42, natomiast zakończenie wymiany balustrad balkonowych w budynku Lipowa 16 przewidziane zostało na 2026 rok;
- **roboty dekarsko-błacharskie** – zrealizowano wszystkie zaplanowane na 2025 rok remonty kominów (Chopina 21, Chopina 26, Polna 47, Ostrowska 26 i Ostrowska 28) oraz remonty dachów (14 Pułku Piechoty 17 i Królewiecka 1);
- **wymiana instalacji wod.-kan.** - zakończono realizację wymiany leżaków zw., cw. i pionów w budynku Królewska 11A oraz wymianę kolektora kanalizacji od ulicy Chopina. Modernizacja przyłącza wody zimnej zasilającej budynki przy ulicy Łanowej przeniesiono do Planu Remontów i Inwestycji na rok 2026;

- w **branży ciepłowniczej** zaplanowane roboty na budynkach Królewska 11 i Królewska 11A (bufory ciepła z zasobnikami cwu) zostały wykonane;
- **roboty elektryczne** – częściowo w trakcie realizacji, zakończenie robót przewidziane na pierwszy kwartał 2026 roku;
- **dźwigi** – rozpoczęcie procedur związanych z realizacją robót dotyczących wymiany dźwigów w budynkach Łanowa 6 i 8, wymiana dźwigu w budynku Łanowa 4 zrealizowana, remonty bieżące dźwigów odbywają się bezzwłocznie i zgodnie z prowadzonymi przeglądami specjalistycznymi;
- **roboty drogowe** - zrealizowano wszystkie zaplanowane roboty (tj.: Brzeska 34 i Lipowa 6 w Lubrańcu -wymiana chodnika, Łanowa 5 -chodnik od strony balkonów, 14 Pułku Piechoty 6 do ul. Krętej 2 - remont chodnika, 14 Pułku Piechoty 17 - wymiana opaski wokół budynku);
- **naprawy punktowe (dekarskie i balkony)** wykonywano na bieżąco na podstawie zgłoszeń mieszkańców oraz Administracji Osiedli Śródmieście i Kazimierza Wielkiego;
- **przeglądy gazowe** realizowano w miarę uzyskania dostępu do mieszkań;
- **roboty różne** - realizowano na bieżąco na podstawie zgłoszeń mieszkańców oraz Administracji Osiedli Śródmieście i Kazimierza Wielkiego, główną grupę robót stanowiły roboty elektryczne i hydrauliczne, w tym wymiana wodomierzy;
- **remonty lokali użytkowych** - zrealizowano wymianę instalacji zasilającej wodnej w budynku Żytnia 66/68, wymianę rozdzielni głównej w budynku Żytnia 55 oraz inne roboty nieprzewidziane;
- **remonty garaży** prowadzono na bieżąco zgodnie ze zgłoszeniami i bieżącymi przeglądami.

2. PLAN REMONTÓW NA ROK 2026

Plan remontów na rok 2026 został opracowany na podstawie:

- dyskusji Rady Nadzorczej nad założeniami do planu remontów;
- wniosków zgłaszanych przez mieszkańców;
- rocznych przeglądów budynków;
- wniosków przedłożonych przez Zarząd Spółdzielni, Dział Techniczny oraz Administrację Osiedla Śródmieście i Kazimierza Wielkiego.

Opracowując plan Zarząd WSM miał na względzie potrzeby wszystkich budynków/nieruchomości, jak również stan środków finansowych na funduszu remontowym poszczególnych nieruchomości/budynków. W uzasadnionych przypadkach ze względu na stan techniczny budynków, czy zagrożenie bezpieczeństwa Spółdzielców w planie zostały ujęte zakresy prac na nieruchomościach/budynkach, dla których planowane remonty mogą przekroczyć stan funduszu remontowego.

Największe nakłady zaplanowano na **wymianę instalacji wodno-kanalizacyjnej** oraz **na poprawę estetyki i modernizację klatek schodowych** polegającą na ułożeniu płytek, wymianie lub modernizacji balustrad, wymianie drzwi w zejściach do piwnic oraz wymianie instalacji teletechnicznych.

Następne w kolejności nakłady zostaną przeznaczone na **roboty elektryczne** oraz **dekarsko-blacharskie**. W branży elektrycznej wykonywane będą przeglądy, pomiary skuteczności zerowania i rezystencji w mieszkaniach zgodnie z Prawem Budowlanym oraz remonty instalacji elektrycznych. Roboty dekarstwo – blacharskie realizowane będą w budynkach, w których stan uzasadnia wymianę pokrycia.

Zaplanowano również **roboty drogowe** skupiające się na modernizacji chodników i parkingów. **Przeglądy gazowe** wykonywane będą zgodnie z Prawem Budowlanym.

Załącznik nr 2 do niniejszego rozdziału przedstawia zbiorcze zestawienie planu remontów na 2026 rok.

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylwia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Grudziński

1. WYMIANA STOLARKI OKIENNEJ I DRZWI W KLATKACH SCHODOWYCH	
LP.	Adres budynku
1	Paderewskiego 8 - wymiana drzwi do klatki schodowej

2. WYKONANIE ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII (OZE) W BUDYNKACH	
LP.	Adres budynku
1	

3. MODERNIZACJA KLATEK SCHODOWYCH	
LP.	Adres budynku
1	Chopina 19 kl. 1-3 - malowanie + glazura + balustrady + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + wymiana instalacji domofonowej
2	Lipowa 4 kl. 1-2 Lubraniec - malowanie + glazura + balustrady + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + wymiana instalacji domofonowej
3	Łęgska 59 - malowanie + glazura + balustrady + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych
4	Słowackiego 1 - kl. 1-3 - malowanie + glazura + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + wymiana instalacji domofonowej
5	Traugutta 17 kl. 1-2 - malowanie + glazura + balustrady + drzwi piwniczne w zejściach + wymiana rozdzielni elektrycznych + wymiana szafek licznikowych + wkucie instalacji teletechnicznych + wymiana instalacji domofonowej

4. DOCIEPLENIE BUDYNKÓW - TERMOMODERNIZACJA	
LP.	Adres budynku
1	

5. NAPRAWA BALKONÓW, MALOWANIE ELEWACJI, ZADASZENIA	
LP.	Adres budynku
1	Lipowa 16 - wymiana balustrad balkonowych
2	Św. Antoniego 42 - remont balkonów

6. ROBOTY BLACHARSKO-DEKARSKIE

LP.	Adres budynku
1	14 Pułku Piechoty 17 - remont dachu - krycie papą
2	Chopina 21 - remont kominów
3	Chopina 26 - remont kominów
4	Królewiecka 1 - połać dachowa z gontów
5	Ostrowska 26 - remont kominów
6	Ostrowska 28 - remont kominów
7	Polna 47 - remont kominów

7. WYMIANA INSTALACJI WOD-KAN.

LP.	Adres budynku
1	Chopina 21A, Okrzei 26 - wymiana kolektora kanalizacji do ulicy Chopina
2	Królewska 11a - leżaki zw., cw. + piony

8. CIEPŁOWNICTWO

LP.	Adres budynku
1	Królewska 11, Królewska 11a - bufory ciepła z zasobnikiem cwu

9. ROBOTY ELEKTRYCZNE

LP.	Adres budynku
1	Wykonanie pomiarów przeciwporażeniowych instalacji elektrycznych obowiązkowych w 2025 r. w mieszkaniach i budynkach:
1.1	14 Pułku Piechoty 1
1.2	14 Pułku Piechoty 10
1.3	Kręta 6
1.4	Kręta 8
1.5	Łanowa 1
1.6	Łanowa 2
1.7	Łanowa 4
1.8	Łanowa 5
1.9	Łanowa 8
1.10	Ostrowska 4
1.11	Ostrowska 6

1.12	Chopina 15
1.13	Chopina 17A
1.14	Chopina 19
1.15	Kraszewskiego 22
1.16	Kraszewskiego 24
2	Bojańczyka 17/19 - rozdzielnie elektryczne
3	Chopina 15 - domofony
4	Ostrowska 18 - wymiana rozdzielni głównej
5	14 Pułku Piechoty 4 kl. 1-5 - wykonanie dwóch niezależnych instalacji oświetlenia ciągów komunikacyjnych, zasilanie piwnic lokatorskich
6	Kręta 2 kl. 1-12 - wykonanie dwóch niezależnych instalacji oświetlenia ciągów komunikacyjnych LED, zasilanie piwnic lokatorskich
7	Żytnia 49 kl. 1-8 - wykonanie dwóch niezależnych instalacji oświetlenia ciągów komunikacyjnych LED, zasilanie piwnic lokatorskich
8	Żytnia 53 kl. 1-4 - wykonanie dwóch niezależnych instalacji oświetlenia ciągów komunikacyjnych LED, zasilanie piwnic lokatorskich

10. DŹWIGI

LP.	Adres budynku
1	Wymiana dźwigów w budynkach:
1.1	Łanowa 4 kl. III - wymiana dźwigu
1.2	Łanowa 6 kl. II - wymiana dźwigu
1.3	Łanowa 8 kl. IV - wymiana dźwigu
2	Remonty bieżące dźwigów wraz z przeglądami
2.1	Łanowa 2, Łanowa 6, Łanowa 8, Ostrowska 16, Ostrowska 18, Ostrowska 32, Plac Wolności 8/9, Wronia 1, Żytnia 53, Żytnia 62 – konserwacja dźwigów osobowych
2.2	Łanowa 4 kl. II - kredyt + odsetki
2.3	Łanowa 4 kl. III - opłata za wydanie pozwolenia na budowę
2.4	Łanowa 4 kl. I - przekazanie urządzenia dźwigowego
2.5	Łanowa 4 kl. III - wymiana opraw oświetleniowych przy windach
2.6	Łanowa 7 kl. III, Łanowa 8 kl. II, Ostrowska 18 kl. IV, Ostrowska 32 kl. IV - wymiana linki ogranicznika prędkości oraz zderzaków kabin
2.7	Ostrowska 16 kl. I i III - wymiana wkładek przewodników, linki ogranicznika prędkości oraz zderzaków kabiny
2.8	Ostrowska 18 - naprawa obrzeży drzwi na parterze w wejściach do wind
2.9	Ostrowska 32 kl. III - remont kabiny dźwigu

2.10	Plac Wolności 8/9 - wymiana linki ogranicznika prędkości i akumulatorów oraz zderzaków kabiny i wkładek przewodników
2.11	Żytnia 53 - wymiana kontaktu drzwi kabinowych
2.12	Żytnia 53 kl. I, III i IV - wymiana linki i wykładzin

11. ROBOTY DROGOWE

LP.	Adres budynku
1	14 Pułku Piechoty 6 do ulicy Kręta 2 - remont chodników
2	14 Pułku Piechoty 17 - wymiana opaski wokół budynku
3	Brzeska 34, Lipowa 6 (Lubraniec) - remont chodników
4	Łanowa 5 – remont chodnika od strony balkonów

12. PRZEGLĄDY GAZOWE

LP.	Adres budynku
1	Roczne przeglądy gazowe w budynkach WSM

13. ROBOTY RÓŻNE

LP.	Adres budynku
1	Rezerwa na roboty nieprzewidziane:
1.1	Bukowa 31 - naprawa posadzki w rozdzielaczu w budynku mieszkalnym; Chopina 17 - naprawa nawierzchni drogi; Chopina 38A - naprawa posadzki w piwnicy; Królewska 9 - regulacja studni kanalizacyjnej, likwidacja naświetli do okienek i uzupełnienie opaski oraz wykonanie opasek od strony balkonów; Lochocin 5A i Lochocin 5B - wymiana zadaszenia, uzupełnienie ubytków tynków oraz utwardzenie terenu kostką; Olszowa 3 - remont posadzki w piwnicy; Olszowa 8 - naprawa wjazdu i konserwacja elewacji; Plac Wolności 8/9 - remont chodnika, Stodólna 78 - wykonanie i montaż podjazdu dla wózka inwalidzkiego, wykonanie czterech miejsc postojowych; Warszawska 6A - usunięcie zapadnięcia przy studni
1.2	14 Pułku Piechoty 4, 14 Pułku Piechoty 17, 14 Pułku Piechoty 19, Ostrowska 6 - naprawa terenu wokół studni kanalizacyjnej; Kręta 2 - wymiana opaski na kostkę; Ostrowska 4 - naprawa opaski pomiędzy klatką II a III; Polna 47 - wykonanie podjazdu z lastryka przed wejściem do kl. schodowej wraz z pochwytem
1.3	Bojańczyka 26 - napawa narożnika szczytu wraz z pomalowaniem; Królewska 11 i Królewska 11A - wykonanie obróbek blacharskich przy panelach; Lipowa 17 - naprawa elewacji; Ostrowska 38 - zabudowa korytarza I piętra; Plac Wolności 8/9 kl. III - naprawa ściany; Traugutta 28 - remont pomieszczenia kotłowni
1.4	14 Pułku Piechoty 17, Okrzei 26, Ostrowska 26 - montaż wylazu dachowego; Królewska 11 i Królewska 11A - konserwacja dachu, czyszczenie i malowanie czapel kominów; Stodólna 78 - remont dachu

1.5	<p>Chmielna 33 - modernizacja instalacji oświetleniowej w korytarzach piwnicznych i piwnicach; Chopina 19 kl. I-III - wymiana lamp ledowych przed wejściem do klatek; Jagiellońska 3/5, Jagiellońska 7/9, Jagiellońska 11, Kraszewskiego 22, Kraszewskiego 24, Kraszewskiego 26 - przebudowa zasilania lamp parkowych; Kopernika 39 - zakup punktu redukcyjno-pomiarowego; Królewiecka 42 kl. I-III - wymiana lamp w korytarzu piwnicznym; Królewska 11 kl. III-IV - wymiana zasilania głównego WLZ i zabezpieczeń topikowych; Królewska 11 i Królewska 11A - montaż podliczników energii elektrycznej, wymiana oświetlenia w kotłowni; Łochocin 5B - WLZ zabezpieczenia, rozdzielnia; Warszawska 2/4/6 - wymiana lamp i zakup materiałów do rozdzielnicy</p>
1.6	<p>Chopina 23 - instalacja monitoringu wizyjnego; Plac Wolności 8/9 - montaż kamery zewnętrznej, wymiana zabezpieczenia z wkładkami i rozbudowa monitoringu; wymiana przewodu elektrycznego od licznika do zabezpieczenia; Reymonta 44 - wymiana siłownika do bramy i centrali sterującej siłownikiem; Stodólna 78, Królewiecka 1, Królewiecka 1A, Łęska 59 i Łęska 61 - przeniesienie kamery, utworzenie nowego punktu łączności; Traugutta 28 i Traugutta 30 - montaż centrali stanów alarmowych kotła centralnego ogrzewania GSM; Wronia 1 - wykonanie instalacji monitoringu wizyjnego wraz z zapisem danych na urządzeniu rejestrującym oraz nowego punktu świetlnego na elewacji</p>
1.7	<p>Łanowa 4 kl. III - wymiana unifonów w mieszkaniach oraz oprav oświetleniowych przy windach; Łanowa 2, Łanowa 17, Ostrowska 28, Żytnia 84, 14 Pułku Piechoty 12 – elektrozaczep; Ostrowska 16 - naprawa uszkodzonego oświetlenia zewnętrznego; Ostrowska 18 - montaż dodatkowego oświetlenia zewnętrznego</p>
1.8	<p>14 Pułku Piechoty 4 kl. I-V, 14 Pułku Piechoty 17 kl. I-VI, 14 Pułku Piechoty 19 kl. I-V, Brzeska 34, Chopina 20 kl. I-III, Chopina 23, Chopina 32 kl. I-III, Mickiewicza 3A, Okrzei 26 kl. I-II, Ostrowska 16 kl. I-IV, Ostrowska 18 kl. I-III, Ostrowska 26 kl. VI, Ostrowska 28 kl. VI, Plac Wolności 7, Plac Wolności 8/9, Polna 61 kl. I-IV, Słowackiego 1, Stodólna 78, Wronia 1, Żytnia 76 kl. I-IV - wymiana instalacji domofonowej z analogowej na cyfrową; Reymonta 44 - naprawa instalacji domofonowej; Mickiewicza 3A - montaż domofonu na furtce; Stodólna 78, Łęska 59, Łęska 61 i Królewiecka 1 - wymiana central domofonowych w budynkach i przy furtkach; Warszawska 7/9, Targowa 1 - wymiana centrali domofonowej</p>
1.9	<p>Bojańczyka 10, Bojańczyka 17/19, Bojańczyka 26, Bukowa 31, Chmielna 27, Chmielna 33, Chopina 15, Chopina 17A, Chopina 21, Chopina 23, Chopina 25, Chopina 32, Chopina 34A, Jesionowa 7, Kraszewskiego 22, Kraszewskiego 24, Kraszewskiego 26, Królewiecka 1A, Młynarska 5A, Młynarska 10/10A, Okrzei 2, Paderewskiego 4, Paderewskiego 6, Paderewskiego 8, Przedmiejska 17, Św. Antoniego 40, Św. Antoniego 42 - badanie rezystancji izolacji</p>
1.10	<p>14 Pułku Piechoty 4, 14 Pułku Piechoty 17, 14 Pułku Piechoty 19, Łanowa 6, Łanowa 25, Ostrowska 16, Ostrowska 32, Żytnia 62, Żytnia 76, Żytnia 84 - pięcioletni przegląd przeciwporażeniowy w mieszkaniach</p>
1.11	<p>Plac Wolności 8/9, Plac Wolności 7, Mickiewicza 3a i Słowackiego 1 - zakup wkładek</p>

1.12	Bojańczyka 17/19 kl. II, Kościuszki 13, Traugutta 6 - wymiana odcinka instalacji kanalizacyjnej w piwnicy; Brzeska 34 - wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego w węźle co; Chopina 19 - wymiana nieuszczelnego żeliwnego podejścia od pionu kanalizacyjnego; Chopina 26 - wymiana odcinka rury cw+zw; Chopina 32 - wymiana leżaka kanalizacyjnego; Chopina 38A, Stodólna 53 - wymiana odcinka leżaka cw; Królewska 11 kl. IV - wymiana leżaka wody ciepłej, zimnej i cyrkulacji; Królewska 11 i Królewska 11a - wykonanie instalacji elektrycznej podgrzewczy cw, przebudowa rozdzielacza ciepłowniczego, wykonanie instalacji i spięcie cyrkulacją zbiorników cwu; Olszowa 5 - remont kanalizacji deszczowej; Plac Wolności 8/9 - wymiana odcinka instalacji wody zimnej i odcinka pionu kanalizacyjnego; Warszawska 2/4/6 - wymiana leżaków i odcinka pionu kanalizacyjnego, materiały do rozdzielaczy ciepłych w budynku; Warszawska 7/9 kl. I - przebudowa instalacji kanalizacyjnej
1.13	14 Pułku Piechoty 4 - licznik ciepła CWU, wyłącznik różnicowo-prądowy do instalacji PV (pompa ciepła); 14 Pułku Piechoty 1 i Żytnia 49 - wymiana przykanalików; 14 Pułku Piechoty 19, Ostrowska 16A - wymiana odcinka instalacji zw; Kręta 2 i Łanowa 6/81 - wymiana zaworów i odcinka leżaka oraz zakup materiałów do nasady kominowej; Kręta 8 - naprawa instalacji kanalizacyjnej (studni); Łanowa 5 - wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego; Łanowa 6 - naprawa przykanalika; Łanowa 8, Łanowa 27 kl. I, Żytnia 53 kl. 2 - wymiana odcinka leżaka kanalizacyjnego; Ostrowska 18 - usunięcie awarii przyłącza wodociągowego; Ostrowska 32 kl. I - wymiana odcinka CW od piwnicy do III p.
1.14	14 Pułku Piechoty 4, Bojańczyka 10, Chmielna 27, Chopina 34A, Chopina 38A, Chopina 42, Kręta 2, Kręta 8, Królewiecka 1, Królewiecka 1A, Łanowa 1, Łanowa 2, Łanowa 6, Łanowa 7, Łanowa 15, Łęgska 59, Łęgska 61, Łochocin 5A, Łochocin 5B, Ostrowska 16, Ostrowska 18, Ostrowska 32, Polna 61, Stodólna 78, Św. Antoniego 9, Św. Antoniego 40, Targowa 8/10, Warszawska 2/4/6, Warszawska 7/9, Wronia 1, Żytnia 49, Żytnia 53, Żytnia 84 - materiały do węzłów ciepłych; Królewiecka 1, Królewiecka 1A - spawanie w węźle
1.15	Traugutta 28 i Traugutta 30 - naprawa detektora gazu
1.16	Łochocin 5A i Łochocin 5B - naprawa palnika pellet, płukanie wymiennika, wymiana grzałki, udrożnienie i oczyszczenie kanału dymowego oraz oczyszczenie pieca c.o.
1.17	Chopina 25 - wykonanie polbruku pod zabudowę na gabaryty oraz wykonanie i montaż zabudowy pod gabaryty; Królewiecka 42, Królewiecka 44, Warszawska 2/4/6 i Warszawska 6a - zabudowa stalowa na pojemnik; Królewska 9, 11, 11A – wykonanie oświetlenia pergoli; Lipowa 4, Łochocin 5a i Łochocin 5b - remont pergoli śmietnikowej; Łochocin 5a i Łochocin 5b - montaż zabudowy pergoli śmietnikowej, wykonanie bariereki, karczowanie pni drzew przy pergoli; Mickiewicza 3a - naprawa posadzki w pergoli śmietnikowej
1.18	14 Pułku Piechoty 4, Ostrowska 16A, Ostrowska 16, Ostrowska 18, Ostrowska 32, Łanowa 1, Łanowa 5a, Łanowa 5, Żytnia 49, Żytnia 53, Żytnia 62 - naprawa i odświeżenie pergoli; 14 Pułku Piechoty 6 - wykonanie zabudowy pergoli; Łanowa 5 - odmalowanie pergoli; Polna 47 - uzupełnienie zabudowy na gabaryty

1. 19	Królewiecka 1A - demontaż anteny satelitarnej na dachu; Królewska 11 i Królewska 11A - montaż siatek przy panelach fotowoltaicznych; Łanowa 1 - montaż znaków drogowych, wymiana paneli ogrodzenia przedszkola; Łanowa 2 kl. III - wymiana szyby w drzwiach wejściowych do klatki; Łanowa 2 i Chopina 55/57 - wykonanie i montaż stojaków rowerowych; Polna 61 - zakup ławeczki na klatkę schodową; Słowackiego 1, Plac Wolności 7 i Mickiewicza 3a – wykonanie i montaż ogrodzenia stalowego; Wronia 1 - zakup wycieraczek gumowych
1. 20	Bojańczyka 26, Chmielna 33 - likwidacja napisów i uzupełnienie ubytków w elewacji budynku; Bojańczyka 10, Bojańczyka 17/19, Bukowa 31, Chopina 34A, Chopina 42, Kraszewskiego 24, Reymonta 44, Św. Antoniego 42 - likwidacja napisów na elewacji; Chopina 23 - zamalowanie graffiti na szczycie budynku; Chopina 32 kl. III - likwidacja wykwitów, uzupełnienie ubytków, pomalowanie ściany i drzwi; Jagiellońska 3/5 kl. III - wyrównanie i malowanie ściany; Młynarska 5B - zamalowanie napisów na elewacji budynku i ścianach wewnątrz klatek; Plac Wolności 8/9 kl. I, Św. Antoniego 42 i Wronia 1 - likwidacja napisów; Słowackiego 2 - obróbka i pomalowanie ściany wokół kasety domofonowej; Starodębska 27 kl. I-IV - pomalowanie ścian pod tablicami ogłoszeń; Stodólna 53 - zamalowanie napisów na elewacji i wklejenie kratki wentylacyjnej; Zduńska 6/8/12 - malowanie pralni
1. 21	14 Pułku Piechoty 17 - mycie elewacji; Łanowa 2 kl. 1-3 - odmalowanie wiatrołapów, parteru, wejścia do półpiętra oraz zejścia do piwnicy; Łanowa 4 kl. III - naprawa i odmalowanie wiatrołapu; Łanowa 4 - naprawa i odmalowanie suszarni; Ostrowska 26 - naprawa i odmalowanie pralni; Ostrowska 32 - przemalowanie ścian szczytowych elewacji; Żytunia 56 - naprawa i odmalowanie szczytu budynku
1.22	Królewska 11 i Królewska 11A - opinia ornitologiczna, badanie laboratoryjne wody; Łanowa 2, Łanowa 4, Ostrowska 18, Żytunia 53 - wykonanie audytu remontowego budynku; Plac Wolności 8/9 - wytyczenie granic działek; Słowackiego 1, Plac Wolności 7, Plac Wolności 8/9 i Mickiewicza 3a - prace geodezyjne; Stodólna 78 - wyznaczenie miejsca postojowego dla osoby niepełnosprawnej
1.23	Miedziana 2/4 - remont lokalu mieszkalnego nr 34 zawory, kolanko, uszczelki, cekol, nóż, kielnia, klej, płytki, tynk maszynowy
1.24	Wronia 1 - kompleksowy remont dwóch klatek od wejścia do I piętra, montaż dodatkowych lamp przy wejściu, wymiana rozdzielni administracyjnej i zdemontowanie starej instalacji
1.25	Wymiana wodomierzy w zasobach WSM
1.26	Wykonanie pomiarów przeciwporażeniowych mieszkań w zasobach WSM

14. REMONT LOKALI UŻYTKOWYCH

LP.	Adres budynku
1	Żytunia 66/68 ROSSMAN, Apteka, Poczta Polska, STOKROTKA - wymiana instalacji zasilającej wodnej
2	Żytunia 55 Przychodnia - wymiana rozdzielni głównej
3	Roboty remontowe i nieprzewidziane:

3.1	14 Pułku Piechoty 15 - materiały do oświetlenia terenu i montaż oświetlenia, demontaż i montaż zadaszenia, likwidacja przecieku do wężła i do sklepu, wykonanie i montaż drzwi wejściowych i trzech okien, naprawa pokrycia papowego; 14 Pułku Piechoty 8 - remont chodników
3.2	Chopina 17 - remont schodów wejścia do salonu; Chopina 27 - montaż nowej rury spustowej, położenie trelinki, regulacja studni na parkingu, demontaż starego szlabanu i montaż nowego szlabanu, przegląd gazowy; Chopina 42 - wyznaczenie miejsc parkingowych dla osoby niepełnosprawnej; Chopina 55/57 - wymiana szyby w drzwiach wejściowych
3.3	Jagiellońska 2 - remont dachu (likwidacja przecieku)
3.4	Kościuszki 13 Biuro rachunkowe – likwidacja przyczyny przecieku
3.5	Łanowa 6A - wymiana grzejnika; Łanowa 29A Apteka - remont dachu
3.6	Miedziana 2/4 - likwidacja przecieku (remont dachu), naprawa instalacji deszczowej
3.7	Olszowa 9 - wymiana instalacji odprowadzającej wody opadowe z dachu, likwidacja przyczyny przecieku
3.8	Ostrowska 30 - likwidacja przecieków, zakup materiałów do wężła ciepłego
3.9	Plac Wolności 8/9 - wymiana odcinka instalacji zimnej wody, pasa nadrynnowego, podrynnowego i rynny, wymiana zabezpieczenia z wkładkami i rozbudowa monitoringu, zakup wkładek i kluczy, montaż kamery zewnętrznej, montaż instalacji domofonowej do zakładu krawieckiego, likwidacja przecieku, remont dachu II klatki schodowej, remont kominów, naprawa dachu nad lokalami użytkowymi, wykonanie balustrady w zejściu do lokalu użytkowego "Szyk", naprawa chodnika, wykonanie projektu dotyczącego stanu technicznego części stropów nad piwnicami
3.10	Reja 4 - remont komina na budynku, likwidacja przyczyny przecieku
3.11	Słowackiego 1 Kancelaria Notarialna - likwidacja przyczyny przecieku
3.12	Warszawska 2/4/6 - wymiana odcinka pionu kanalizacyjnego i przywrócenie do stanu pierwotnego po wymianie, likwidacja przecieku, naprawa rury spustowej, zakup materiałów do rozdzielnic, wymiana leżaków kanalizacyjnych; Warszawska 7/9 kl. I - remont dachu nad klatką schodową; Warszawska 6A - usunięcie zapadnięcia przy studni
3.13	Wronia 1A – wymiana licznika ciepła; Wronia 1 - modernizacja instalacji domofonowej
3.14	Zduńska 6/8/12 - likwidacja przyczyn przecieków
3.15	Żytnia 66/68 - wymiana uszkodzonego odcinka kanalizacji i instalacji odprowadzającej wodę deszczową w piwnicy
3.16	Wymiana wodomierzy

15. REMONT GARAŻY	
LP.	Adres budynku
1	Remonty bieżące:
1.1	14 Pułku Piechoty 10 i 14 Pułku Piechoty 12 - materiały do naprawy i odmalowania elewacji garaży i zamontowanie rury spustowej na garażach
1.2	Bojańczyka 10 - naprawa ściany garażu nr 176

1.3	Chopina 17 - likwidacja przecieku do garażu nr 60, 61 i 62; Chopina 24 - naprawa rynny na zespole garaży; Chopina 27 - demontaż starego szlabanu i montaż nowego szlabanu, naprawa rynny na garażach
1.4	Cicha 1 - likwidacja przyczyny przecieku do garażu
1.5	Łochocin - wymiana rynny nad garażami 232-234
1.6	Olszowa 6 garaż nr 19 i 20 - likwidacja przecieku oraz wymiana rynny; Olszowa 7 - wyznaczenie miejsc parkingowych dla osoby niepełnosprawnej; Olszowa 8 - naprawa pokrycia papowego; Olszowa 11A - likwidacja przyczyny przecieku do garażu, Olszowa 11A - naprawa pokrycia papowego dachu garażu nr 252; Olszowa 11B - odtworzenie instalacji zasilającej garaże
1.7	Ostrowska 4 - naprawa dachu garażu nr 8, 34, 35 i 36
1.8	Św. Antoniego 42 nr 182G, 183G - naprawa pokrycia dachowego

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylwia Gołębiewska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Grudziński

Załącznik nr 2
do Rozdziału IV – SPRAWY TECHNICZNE
Sprawozdania z działalności WSM za 2025 rok

ZBIORCZE ZESTAWIENIE PLANU REMONTÓW I INWESTYCJI NA ROK 2026

Lp.	Branża	Wartość zaplanowanych robót
1.	Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych	80 000,00
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwi w klatkach schodowych	62 000,00
3.	Wykonanie Odnawialnych Źródeł Energii (OZE) w budynkach	0,00
4.	Modernizacja klatek schodowych	1 730 000,00
5.	Docieplenie budynków- Termomodernizacja	0,00
6.	Naprawa balkonów, malow. elewacji, zadaszenia	0,00
7.	Roboty blacharsko - dekarские	676 000,00
8.	Wymiana instalacji wod - kan	2 225 000,00
9.	Ciepłownictwo	140 000,00
10.	Roboty elektryczne	725 303,00
11.	Dźwigi	150 000,00
12.	Roboty drogowe	580 000,00
13.	Naprawy punktowe (dekarские i balkony)	400 000,00
14.	Przeglądy gazowe	180 000,00
15.	Roboty różne	1 886 000,00
	Razem	8 834 303,00
16.	Remont lokali użytkowych	800 000,00
17.	Remont garaży (awaryjne)	100 000,00
18.	Inwestycje	
	Ogółem:	9 734 303,00

Członek Zarządu
Główny Księgowy

Sylvia Gołębiowska

Z-ca Prezesa Zarządu

Tomasz Jezierski

PREZES ZARZĄDU

mgr Piotr Gradziński