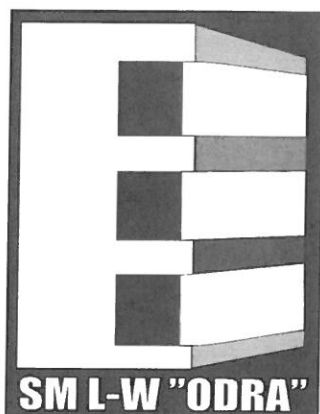


Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa

„ODRA”

ul. 1 Maja 22

55-200 Oława



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA”

za okres

od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 roku

Oława, 12 maja 2026 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE	3
2. OGÓLNA INFORMACJA O SPÓŁDZIELNI	3
3. GOSPODARKA FINANSOWA	5
3.1. Kapitały i fundusze	5
3.2. Bilans skrócony za rok 2025	6
3.3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2024 - 2025	7
3.4. Struktura rzeczowa przychodów.	8
3.5. Wskaźniki oceny finansowej.	9
3.6. Bank finansujący Spółdzielnię.....	9
3.7. Działalność windykacyjna	9
4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI.....	10
4.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	11
4.1.1. Działalność eksploatacyjna ,.....	11
4.1.2. Działalność finansowa związana z gospodarką zasobami mieszkaniowymi	12
4.1.3. Gospodarka funduszem remontowym.....	13
4.2. Działalność Zakładu Gospodarki Ciepłej	14
4.3. OCHRONA ŚRODOWISKA	15
4.3.1. Informacja o wykorzystaniu praw do emisji dwutlenku węgla (CO ₂)	15
4.3.2. Utrzymanie terenów zielonych	15
5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA	16
6. REMONTY	17
6.1. Remonty GZM	17
6.2. Remonty ZGC	19
7. MAJĄTEK TRWAŁY	20
8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA	21
9. SYTUACJA KADROWA	22
9.1. Zatrudnienie, średnia płaca	22
9.2. Analiza stanu bezpieczeństwa i higieny pracy	24
9.2.1. Profilaktyczna opieka zdrowotna	24
9.2.2. Szkolenia w zakresie BHP	24
9.2.3 Zabezpieczenia przeciwpożarowe	24
9.2.4. Wypadki przy pracy	24

9.2.5. Wnioski i zalecenia zmierzające do dalszej poprawy warunków pracy	25
9.3. Sprawy socjalno-bytowe	25
10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI	25
11. PODSUMOWANIE	26

Spis tablic, rysunków i załączników

<i>Tabela 1. Kapitał (fundusz) własny.....</i>	<i>5</i>
<i>Tabela 2. Bilans skrócony za rok 2024.....</i>	<i>6</i>
<i>Tabela 3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2024 - 2025.....</i>	<i>7</i>
<i>Tabela 4. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2024 - 2025.....</i>	<i>8</i>
<i>Tabela 5. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2023 - 2025.....</i>	<i>9</i>
<i>Tabela 6. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli.....</i>	<i>10</i>
<i>Tabela 7. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2021 - 2025.....</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 8. Wykonanie planu remontów za 2025 r.</i>	<i>17</i>
<i>Tabela 9. Struktura aktywów trwałych</i>	<i>20</i>
<i>Tabela 10. Rozliczenie środków działalności Społeczno - Wychowawczej</i>	<i>21</i>
<i>Tabela 11. Poziom i struktura przeciętnego zatrudnienia w 2025 r.</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 12. Średnia płaca miesięczna w latach 2024 i 2025.....</i>	<i>23</i>
<i>Tabela 13. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2022 - 2025.....</i>	<i>24</i>
<i>Tabela 14. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2023 - 2025</i>	<i>25</i>
<i>Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „Odra” wg osiedli</i>	<i>10</i>
<i>Rysunek nr 2. Struktura przeciętnego zatrudnienia w 2025 r.</i>	<i>23</i>

1. WPROWADZENIE

Rok 2025 był 60 rokiem działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” z siedzibą w Oławie.

2. OGÓLNA INFORMACJA O SPÓŁDZIELNI

1. Nazwa firmy: Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Odra”.
Adres siedziby: 55-200 Oława, ul. 1 Maja 22.
2. Celem spółdzielni mieszkaniowej, zwanej dalej „Spółdzielnią”, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 1) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) produkcja i sprzedaż ciepła na potrzeby własne i dla odbiorców zewnętrznych,
 - 3) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - 7) działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
4. Powyższy przedmiot działalności spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 5) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni.
 - 6) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
 - 7) zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
 - 8) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - 9) prowadzenie w interesie członków Spółdzielni działalności gospodarczej.
5. Podstawa prawna działalności :
 - 5.1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie przyjęty Uchwałą nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w częściach w dniach od 5 czerwca 2018 r. do 7 czerwca 2018r. i zarejestrowany

w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000001779 w dniu 15 listopada 2018 r. z późn. zm.

5.2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze” oraz „Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych” i inne obowiązujące ustawy w sprawach nie unormowanych statutem.

5.3. Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa „Odra” została zarejestrowana dnia 21.06.2001 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000001779.

5.4. Według stanu **na dzień 31.12.2025 r.** Spółdzielnia zrzeszała **6 478** członków, z tego zamieszkałych w zasobach Spółdzielni – **6 429**

na poszczególnych osiedlach zamieszkiwało :

Os. Kasprowicza - 1 344 członków,

Os. B. Chrobrego - 2 549 członków,

Os. Sobieskiego - 2 534 członków,

Domki jednorodzinne - 2 członków.

pozostali to członkowie niezamieszkali posiadający lokale użytkowe i garaże w liczbie **49**.

Należy nadmienić, że w ostatnich latach nasiliła się tendencja nabywania i zbywania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży przez te same osoby, np. jeden członek Spółdzielni zarejestrowany pod jednym numerem członkowskim posiada kilka lokali. Powiększyła się też liczba osób skreślonych z rejestru członków Spółdzielni – zbywców, najczęściej są to tzw. podwójne członkostwa . Dotyczy to również spraw spadkowych, gdy spadek nabywa osoba będąca już członkiem Spółdzielni, a skreśla się spadkodawców.

6. Wysokość funduszy na 31 grudnia 2025 r. wynosi 37 803 277,48 zł w tym:

- Fundusz podstawowy 34 057 193,46 zł
- Fundusz zapasowy 3 655 044,38 zł

7. Stan zatrudnienia na 31 grudnia 2025 r. wynosił 98 osób.

Osobami uprawnionymi do reprezentowania Spółdzielni w 2025 r. byli Członkowie Zarządu:

- Lucjan Mróz - prezes zarządu
- Mirosław Tuziak - z-ca prezesa zarządu

8. Funkcję Głównego Księgowego w 2025 r. pełniła Pani Luiza Wilk.

9. Rada Nadzorcza.

Od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Rada pracowała w pełnym 9 osobowym składzie:

- Aleksander Zborowski - przewodniczący
- Renata Listwan - zastępca przewodniczącego
- Halina Machula - sekretarz
- Bogdan Buczak - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

- Jerzy Jankowski - przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
- Katarzyna Proć-Wachał - członek
- Paweł Bogusz - członek
- Robert Kubiak - członek
- Stanisław Sofiński - członek

3. GOSPODARKA FINANSOWA

3.1. KAPITAŁY I FUNDUSZE.

Fundusz własny Spółdzielni na 31 grudnia 2025 r. wynosił 37 803 277,48 zł
w tym :

- a) Fundusz podstawowy 34 057 193,46 zł
- b) Fundusz zapasowy (zasobowy) 3 655 044,38 zł

Tabela nr 1. Kapitał (fundusz) własny (w zł)

Wyszczególnienie	2023	2024	2025
1	2	3	4
A. Kapitał (fundusz własny)	40 512 615,29	39 186 448,84	37 803 277,48
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	37 124 613,42	35 529 774,73	34 057 193,46
1. Fundusz udziałowy	756 373,91	756 373,91	756 373,91
2. Fundusz wkładów zaliczkowych	0,00	0,00	0,00
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych	689 543,25	575 450,61	547 689,85
4. Fundusz wkładów budowlanych	35 678 696,26	34 197 950,21	32 753 129,70
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	3 927 138,67	3 841 884,71	3 655 044,38
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2 047,02	2 047,02	2 047,02
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 280 687,00	-1 080 687,00	-680 687,00
VI. Zysk (strata) netto	739 503,18	893 429,38	769 679,62

3.2. Bilans skrócony za rok 2025

Tabela nr 2. Bilans skrócony za rok 2025 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na				Procentowy wskaznik zmian 5 : 3
		Początek roku		Koniec roku		
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
	AKTYWA					
A.	Aktywa trwałe	42 406,7	68,0	40 665,6	65,3	95,9
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,0	0,0	0,0	0,0	-
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	42 404,3	68,0	40 663,2	65,3	95,9
III.	Należności długoterminowe	0,0	0,0	0,0	0,0	-
IV.	Inwestycje długoterminowe	2,4	0,0	2,4	0,0	100,0
B.	Aktywa obrotowe	19 952,4	32,0	21 589,0	34,7	108,2
I.	Zapasy	4 395,8	7,0	2 508,7	4,0	57,1
II.	Należności krótkoterminowe	1 560,9	2,5	1 814,4	2,9	116,2
III.	Inwestycje krótkoterminowe	8 196,0	13,2	11 938,6	19,2	145,7
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	5 799,7	9,3	5 327,3	8,6	91,9
	SUMA AKTYWÓW	62 359,1	100,0	62 254,6	100,0	99,8
	PASYWA					
A.	Kapitał (fundusz) własny	39 186,5	62,8	37 803,3	60,7	96,5
I.	Kapitał (fundusz) podstawowy	35 529,8	56,9	34 057,2	54,7	95,9
II.	Kapitał (fundusz) zapasowy	3 841,9	6,2	3 655,0	5,9	95,1
III.	Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny	2,1	0,0	2,1	0,0	100,0
V.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	-1 080,7	-1,7	-680,7	-1,1	63,0
VI.	Zysk (strata) netto	893,4	1,4	769,7	1,2	86,2
B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 172,6	37,2	24 451,3	39,3	105,5
I.	Rezerwy na zobowiązania	1 455,4	2,3	1 552,5	2,5	106,7
II.	Zobowiązania długoterminowe	5 976,8	9,6	5 511,0	8,9	92,2
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	12 079,5	19,4	13 084,1	21,0	108,3
3.	Wobec pozostałych jednostek	7 142,3	11,5	7 777,3	12,5	108,9
4.	Fundusze specjalne	4 937,2	7,9	5 306,8	8,5	107,5
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	3 660,9	5,9	4 303,7	6,9	117,6
	SUMA PASYWÓW	62 359,1	100,0	62 254,6	100,0	99,8

3.3. SKRÓCONY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT ZA LATA 2024 – 2025

Tabela nr 3. Skrócony rachunek zysków i strat za lata 2024 – 2025 (w tys. zł)

Lp.	Treść	2024	2025	% (4:3)
1	2	3	4	5
A.	Przychody netto ze sprzedaży	37 193,1	40 141,0	107,9
I.	Przychody netto ze sprzedaży produktów, z tego:	36 963,0	40 856,0	110,5
a)	z opłat	33 252,0	36 906,7	111,0
b)	z działalności własnej	3 711,0	3 949,3	106,4
II.	Zmiana stanu produktów (zwiększenie-wart dodatnia, zmniejszenie- wart. ujemna), z tego:	230,1	-715,0	-310,7
a)	zmiana stanu produktów	230,1	-715,0	-310,7
b)	pozostała zmiana produktów	0,00	0,00	-
B.	Koszty działalności operacyjnej	36 711,7	39 281,5	107,0
B.IX.	Razem koszty rodzajowe, z tego:	36 481,5	39 996,6	109,6
a)	z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	33 615,8	36 900,9	109,8
b)	z działalności własnej	2 865,7	3 095,7	108,0
C.	Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	481,4	859,5	178,5
D.	Pozostałe przychody operacyjne	147,1	98,9	67,2
E.	Pozostałe koszty operacyjne	106,5	205,3	192,8
F.	Zysk (strata) na działalności operacyjnej (C+D-E)	522,0	753,1	144,3
G.	Przychody finansowe	202,2	207,7	102,7
H.	Koszty finansowe	0,0	0,2	-
I.	Zysk (strata) brutto (F+G-H)	724,2	960,6	132,6
J.	Podatek dochodowy	194,6	185,1	95,1
K.	Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-) (A.I.a – B.IX.a)	0,0	5,8	-
L.	Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+) (B.IX.a – A.I.a)	363,8	0,0	0,0
M.	Zysk (strata) netto (I-J-K+L)	893,4	769,7	86,2

3.4. STRUKTURA RZECZOWA PRZYCHODÓW

Tabela nr 4. Struktura rzeczowa przychodów w latach 2024 – 2025 (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	2024		2025		% 5:3
		Kwota	%	Kwota	%	
1	2	3	4	5	6	7
1	Przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych	19 102,8	51,7	22 022,3	53,9	115,3
2	Przychody z tytułu odpadów komunalnych od lokali mieszkalnych	3 545,9	9,6	3 516,3	8,6	99,2
3	Przychody z tytułu prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej	209,4	0,6	191,9	0,5	91,6
4	Przychody z tytułu eksploatacji dźwigów	201,8	0,5	196,2	0,5	97,2
5	Przychody z tytułu eksploatacji garaży	104,7	0,3	97,2	0,2	92,8
6	Przychody z tytułu eksploatacji lokali użytkowych	1 627,9	4,4	1 682,0	4,1	103,3
7	Przychody związane z pozostałą sprzedażą eksploatacyjną	16,1	0,0	17,8	0,0	110,6
8	Przychody ze sprzedaży energii ciepłej własnej w lokalach mieszkalnych	4 397,0	11,9	4 381,4	10,7	99,6
9	Przychody ze sprzedaży energii ciepłej własnej w lokalach użytkowych	232,9	0,6	288,0	0,7	123,7
10	Przychody ze sprzedaży energii ciepłej własnej dla odbiorców zewnętrznych	1 399,5	3,8	1 543,7	3,8	110,3
11	Przychody ze sprzedaży energii ciepłej zakupionej w lokalach mieszkalnych	5 338,0	14,4	6 103,1	14,9	114,3
12	Przychody ze sprzedaży energii ciepłej zakupionej w lokalach użytkowych	191,4	0,5	195,5	0,5	102,1
13	Przychody ze sprzedaży centralnej ciepłej wody zakupionej	462,8	1,3	484,6	1,2	104,7
14	Przychody z tytułu dzierżawy wodomierzy	132,8	0,4	136,0	0,3	102,4
15	Przychody ze sprzedaży usług transportu i sprzętu	0,0	0,0	0,0	0,0	-
16	Razem przychody:	36 963,0	100,0	40 856,0	100,0	110,5

3.5. WSKAŹNIKI OCENY FINANSOWEJ

Tabela nr 5. Wskaźniki oceny finansowej za lata 2023 – 2025

Wyszczególnienie	2023	2024	2025
Suma bilansowa	63 121,3	62 359,1	62 254,6
Wskaźnik płynności I	1,7	1,7	1,7
Wskaźnik płynności II	1,3	1,3	1,5
Wskaźnik płynności III	0,6	0,7	0,9
Szybkość obrotu należności	15,1 dnia	13,2 dnia	14,3 dnia
Szybkość spłaty zobowiązań	45,3 dnia	50,4 dnia	52,2 dnia
Szybkość obrotu zapasami	45,2 dnia	43,7 dnia	23,3 dnia
Pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	95,3%	95,8%	96,8%
Trwałość struktury finansowania	76,7%	74,8%	72,1%
Poziom kosztów	100,5%	99,3%	96,1%
Wskaźnik zadłużenia	28,3%	30,8%	34,6%

3.6. BANK FINANSUJĄCY SPÓŁDZIELNIĘ

Podstawowe konto obrotowe Spółdzielnia posiada w Santander Bank Polska S.A. Oddział w Oławie i Banku Spółdzielczym w Oławie Oddział w Oławie. Lokaty terminowe zawierane są w Santander Bank Polska S.A.

3.7. DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA

Zaległości członków i najemców z tytułu opłat eksploatacyjnych i najmu wynoszą :
od lokali mieszkalnych w latach 2021 - 2025 przy rocznym wymiarze opłat odpowiednio:

w roku 2021	- 26 677,7 tys. zł	- zaległość -	803,0 tys. zł
w roku 2022	- 28 118,3 tys. zł	- zaległość -	1 032,3 tys. zł
w roku 2023	- 32 076,6 tys. zł	- zaległość -	1 194,4 tys. zł
w roku 2024	- 34 103,9 tys. zł	- zaległość -	931,9 tys. zł
w roku 2025	- 37 771,3 tys. zł	- zaległość -	1 121,6 tys. zł

Procentowy stosunek stanu zaległości do rocznego wymiaru opłat za 2025 r. wyniósł 3,0 % i wzrósł w stosunku do stanu z roku 2024, który wyniósł 2,7 %.

W roku 2025:

35 dłużników skierowano do sądu, 66 do egzekucji komorniczej i 28 członkom Zarząd wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach.

Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych z podziałem na poszczególne osiedla przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6. Stan zaległości w opłatach eksploatacyjnych wg osiedli. (w tys. zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2024	Stan na 31.12.2025	Różnica kol.4 – kol.3
1	2	3	4	5
1.	Osiedle Kasprowicza	229,5	351,8	122,3
2.	Osiedle Chrobrego	250,8	263,0	12,2
3.	Osiedle Sobieskiego	451,5	506,8	55,3
4.	w tym: ul. Iwaskiewicza	108,1	109,1	1,0
5.	Razem (1 do 3)	931,9	1 121,6	189,8

Stan zaległości w opłatach za najem lokali użytkowych w 2025 r. przedstawia się następująco:

roczny wymiar opłat	- 2 668,4 tys. zł
zaległości na 31.12.	- 221,1 tys. zł
procentowy wskaźnik zaległości	- 8,3 %

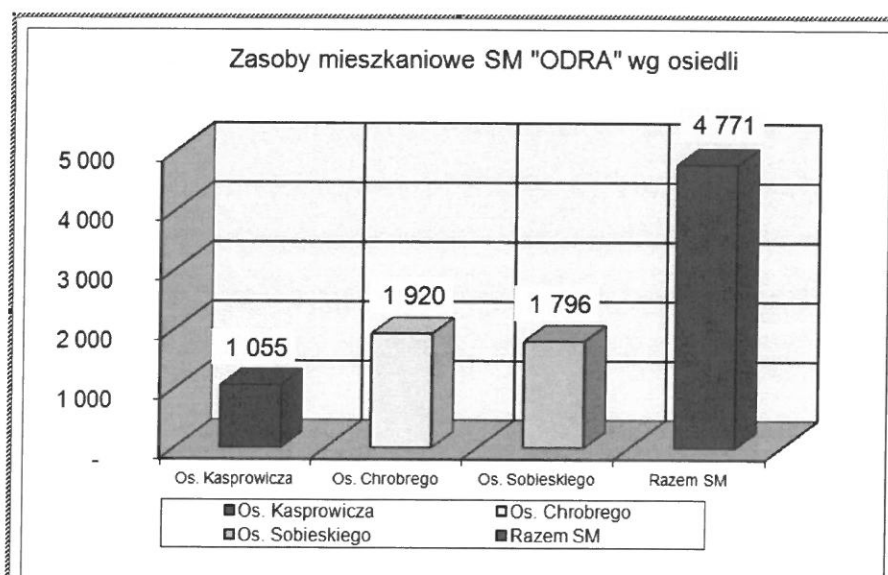
Ogółem (lokale mieszkalne i użytkowe) w roku 2025 skierowano na drogę postępowania sądowego 40 spraw i komorniczego 67 spraw.

4. DZIAŁALNOŚĆ PODSTAWOWA SPÓŁDZIELNI

Według stanu na 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia eksploatowała 4 771 mieszkań, w tym:

- na osiedlu Kasprowicza 1 055
- na osiedlu Chrobrego 1 920
- na osiedlu Sobieskiego 1 796

Rysunek nr 1. Zasoby mieszkaniowe SM „Odra” wg osiedli



Osiedla spółdzielcze administrowane były przez trzy administracje osiedlowe bez wyodrębnionej działalności ekonomicznej i gospodarczej.

Zgodnie ze strukturą organizacyjną administracje osiedli prowadzą działalność polegającą na bieżącym utrzymaniu zasobów mieszkaniowych pod względem zapewnienia stanu estetyczno-porządkowego, bieżącej obsługi technicznej oraz załatwianiu niezbędnych spraw dotyczących osiedla, członków i najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

W strukturze organizacyjnej Spółdzielni bezpośredni nadzór wynikający z powinności Prawa Budowlanego i innych przepisów oraz koordynację prac budowlanych i remontowych jak również organizację przetargów prowadzi Dział Techniczno - Eksploatacyjny.

W działalności na rzecz utrzymania zasobów, wykonawstwa remontów, dostawy ciepła i bieżącej konserwacji dużą rolę odgrywają Zakład Gospodarki Ciepłej i Dział Techniczno-Eksploatacyjny, o czym będzie szerzej w dalszej części sprawozdania.

Komórkami funkcjonalnymi Spółdzielni są: Dział Finansowo - Księgowy, samodzielne stanowiska ds. pracowniczych i sekretariat oraz samodzielne stanowiska ds. płac, windykacji, członkowsko-mieszkaniowych, samorządowych, BHP i ppoż. obsługa Kancelarii Prawnej.

4.1. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

4.1.1. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA

Działalność eksploatacyjna w 2025 r. wg stanu na 31 grudnia obejmowała łącznie 229 165,69 m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych w tym:

Os. Kasprowicza	- 44 049,21 m ² p.u.
Os. Chrobrego	- 86 296,98 m ² p.u.
Os. Sobieskiego	- 98 771,90 m ² p.u.
Lokale mieszkalne z najmu	- 47,60 m ² p.u.

a także:

7 394,31 m ²	lokali użytkowych,
2 085,36 m ²	lokali używanych przez S.M. „Odra” z tego:
899,14 m ²	na potrzeby biurowe i działalność społeczno-wychowawczą;
517,46 m ²	używanych przez Dział Techniczno-Eksploatacyjny;
668,76 m ²	używanych przez Zakład Gospodarki Ciepłej.
2 925,36 m ²	garaży,
204,00 m ²	domki jednorodzinne.

Spółdzielnia eksploatuje 51 budynków mieszkalnych, 345 klatek schodowych, 17 dźwigów osobowych oraz sieci: wodne, kanalizacyjne, burzowe, sieci przesyłowe energii ciepłej oraz eksploatuje 24 ha terenów zielonych, dróg i ciągów pieszo jezdnych wewnątrz osiedli, chodników i miejsc parkingowych.

Wyposażenie techniczne budynków obejmuje instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, centralnej ciepłej wody, gazową, domofony i naziemną TV cyfrową.

Ocena stanu estetyczno-porządkowego na osiedlach przeprowadzona jest na bieżąco przez średni dozór techniczny oraz cyklicznie przez organy samorządowe współpracujące bezpośrednio z Zarządem Spółdzielni.

4.1.2. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA ZWIĄZANA Z GOSPODARKĄ ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W 2025 roku wykazany został wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dochód wolny od podatku na podstawie art. 17 ust. 1 punkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. z późn. zmianami) oraz wynik z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (lokale użytkowe, pozostała działalność operacyjna i działalność finansowa) – opodatkowany 19% podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Skutki finansowe wynikające z powyższych zmian polegają między innymi na :

- wykazaniu wyniku finansowego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- wykazaniu wyniku finansowego z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- naliczeniu i odprowadzeniu podatku dochodowego od osób prawnych.

Koszty poniesione przez Spółdzielnię w 2025 r. stanowiły kwotę 40 387,1 tys. zł, natomiast przychody stanowiły kwotę 41 162,6 tys. zł.

Wynik za 2025 r. :

1. Nadwyżka na GZM w wysokości + 5,8 tys. zł,
2. Wynik netto z pozostałej działalności spółdzielni w wysokości + 769,7 tys. zł.

Koszty w rozbiciu:

a) koszt własny sprzedaży eksploatacji	27 000,1 tys. zł
b) koszt usług c.o. i c.w.u.	12 996,4 tys. zł
c) pozostałe koszty operacyjne i inne	205,5 tys. zł
d) podatek dochodowy	185,1 tys. zł
Razem	40 387,1 tys. zł

Na pokrycie kosztów uzyskano przychody:

a) ze sprzedaży usług eksploatacji zasobów mieszkalnych i użytkowych	27 859,6 tys. zł
b) ze sprzedaży c.o. i c.w.u.	12 996,4 tys. zł
c) pozostałe przychody finansowe i operacyjne	306,6 tys. zł
Razem	41 162,6 tys. zł

Narastająco wynik na GZM w 2025 r. kształtował się następująco:

- stan na 1.01.2025 - nadwyżka	+ 286,6 tys. zł
- rozliczenie nadwyżki bilansowej za 2024 r. Uchwała WZ nr 5/2025	+ 493,4 tys. zł
- wynik w ciągu roku - nadwyżka	+ 5,8 tys. zł
Stan na 31.12.2025 r. stanowi nadwyżkę + 785,8 tys. zł jako bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów.	

4.1.3. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

Zasadniczym źródłem tworzenia funduszu remontowego są kwoty obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych w opłatach eksploatacyjnych.

W roku 2025 była to kwota 4 978 106,79 zł. składająca się z odpisu na fundusz remontowy.

Gospodarka funduszem remontowym kształtowała się następująco:

Stan funduszu na 1.01.2025 r.	+ 552 233,22 zł
Zwiększenie funduszu w 2025 r.	+ 4 978 106,79 zł
Zmniejszenie funduszu w 2025 r.	- 5 079 251,66 zł
Stan funduszu na 31.12.2025 r.	+ 451 088,35 zł

a) Wydatki na osiedlu Kasprowicza to:

Remont loggii	307 514,88 zł
Wymiana pionów wodnych	126 360,00 zł
Remont wejść do klatek schodowych	100 439,99 zł
Remont skarpy (teren zielony)	33 456,00 zł
Remonty bieżące naprawa elewacji	27 399,60 zł
Remonty bieżące dachów - wymiana obróbek blacharskich	48 600,00 zł
Renowacja przyłącza kanalizacyjnego wraz ze studzienką	20 049,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	15 048,64 zł
Montaż oświetlenia klatkowego z czujnikiem ruchu	6 100,00 zł
Doszczelnienie pionów kanalizacyjnych	118 843,38 zł
Montaż słupa oświetleniowego	13 776,00 zł

Razem wydatki na Os. Kasprowicza 817 587,49 zł

b) Wydatki na osiedlu Chrobrego to:

Wykonanie pionów ppoż	138 240,00 zł
Remont parkingu	579 812,71 zł
Docieplenie stropodachu	182 569,46 zł
Wymiana pionów i poziomów wodnych	139 320,00 zł
Awaryjna naprawa dźwigu	15 145,92 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	36 286,93 zł
Remont posadzki loggii uszczelnienie krawędzi	2 430,00 zł

Razem wydatki na Os. Chrobrego 1 093 805,02 zł

c) Wydatki na osiedlu Sobieskiego to:

Malowanie klatek schodowych	594 000,00	zł
Remont wejść do klatek schodowych	183 600,00	zł
Wymiana WLZ, z ppoż. z inst. oświetlenia i dzwonek	469 960,00	zł
Projekt wymiany WLZ z ppoż, oświetleniową i dzwonek	36 408,00	zł
Awaryjna naprawa płyty balkonowej	2 970,00	zł
Konserwacja płyt w wieżach balkonowych	95 436,00	zł
Wykonanie wejścia z zew.do wew.części piwnicznej budynku	144 800,00	zł
Remont balkonów	938 520,00	zł
Remonty bieżące chodników, dojść do klatek	153 258,00	zł
Awaryjny remont chodników ułożenie kostki betonowej		
Remont kominów	235 000,00	zł
Rozbiórka uszkodzonej płyty balkonowej i wykonanie nowej	2 231,53	zł
Wymiana oświetlenia z czujnikiem ruchu na klatkach	16 780,00	zł
Modernizacja węzła c.o. + cwu. Instalacja systemu zarządzania energią w budynku	188 530,35	zł
Montaż zewnętrznych opraw oświetleniowych oraz słupa	10 110,00	zł
Remont częściowy nawierzchni	89 182,10	zł

Razem wydatki na Os. Sobieskiego 3 160 785,98 zł

d) Wydatki remontowe na garażach to:

Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	7 073,17	zł
---------------------------------------	----------	----

Razem wydatki na nieruchomościach garażowych 7 073,17 zł

4.2. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADU GOSPODARKI CIEPLNEJ

Dostawa energii cieplnej do zasobów SM „Odra” odbywa się poprzez zakup od Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Oławie oraz własną produkcję ciepła z Zakładu Gospodarki Ciepłej.

Łączne nakłady na zakup ciepła i jego produkcję w 2025 roku wyniosły – 12 996,4 tys. zł i wzrosły w stosunku do roku ubiegłego o 974,8 tys. zł.

Obsługa techniczna naszych zasobów obejmowała działalność:

- Kociołni węglowej przy ul. Rybackiej 24 oraz sieci c.o. na os. Chrobrego w pełnym zakresie.
- Sieci na os. Kasprowicza w ograniczonym zakresie
- Sieci wewnętrzne wraz z węzłami we wszystkich zasobach spółdzielczych. Od 1 czerwca 2008 r. obsługą węzłów i sieci ciepłych zajmuje się firma założona przez byłych pracowników ZGC. Zakres prac określony jest stosowną umową.

- Sprzedaż usług transportowych dla GZM

Powierzchnia grzewcza z zasobów ogrzewanych przez kotłownię własne (bez przedsiębiorstw) – 89 147,89 m² a przez kotłownię obce – 144 848,29 m²

Razem – 233 996,18 m²

Obsługa kotłowni zgodna ze schematem organizacyjnym 15 zatrudnionych w tym 2 osoby dozoru technicznego.

Przy produkcji ciepła w 2025 r. z własnej kotłowni zużyto:

2 837 ton miału węglowego – kotłownia przy ul. Rybackiej 24 (rok 2024 – 2 624,5 ton).

Dostawa miału węglowego - zakup bezpośrednio z Kopalni Węgla Kamiennego „Jankowice” zrzeszonej w Polskiej Grupie Górniczej S.A. Katowice – spedycyjna kolejowa realizowana przez firmę JAS-FBG S.A. Rozładunek wagonów i dowóz na kotłownię – Transport Ciężarowy – Paweł Szoldrowski.

Produkcja ciepła wyniosła:

55 260,0 GJ - kotłownia przy ul. Rybackiej 24 (rok 2024 – 50 043,0 GJ).

Warunki klimatyczne w 2025 roku:

- średnia temperatura powietrza odnotowana w roku grzewczym plus 7,49 °C, w roku poprzednim plus 7,97°C,
- najniższa średnia temperatura miesiąca – plus 2,69 °C (luty),
- najwyższa średnia temperatura miesiąca – plus 13,24°C (kwiecień),
- rok grzewczy trwał 7 miesięcy plus 20 dni ogrzewania w maju i 1 dzień ogrzewania we wrześniu (2024 - 6 miesięcy plus 29 dni ogrzewania w kwietniu).

Sprawność pracy kotłowni – 82,66% (rok 2024 – 81,86%).

4.3. OCHRONA ŚRODOWISKA

Konsekwentnie realizowane od lat przedsięwzięcia modernizacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci utrzymujących się na niskim poziomie opłat za korzystanie ze środowiska oraz nie naliczaniem kar za przekroczenia emisji substancji szkodliwych.

4.3.1. Informacja o wykorzystaniu praw do emisji dwutlenku węgla (CO₂).

Obecnie Spółdzielnia Mieszkaniowa – Lokatorsko Własnościowa „Odra” nie uczestniczy w systemie handlu emisjami CO₂ jednak składa corocznie sprawozdania do stosownych organów o ilości emisji szkodliwych substancji dla środowiska.

4.3.2. Utrzymanie terenów zielonych.

Utrzymanie istniejącego zadrzewienia w zakresie cięć sanitarnych, pielęgnacyjnych usuwanie gałęzi obumarłych, nadłamanych lub wchodzących w kolizje z obiektami budowlanymi lub urządzeniami technicznymi, kształtowanie korony drzewa, utrzymywanie

formowanego kształtu korony drzewa. Likwidacja drzew chorych, suchych, które stanowią zagrożenie dla życia lub mienia usuwane są po uzyskaniu stosownych decyzji.

Corocznie dokonywane są nowe nasadzenia oraz podnoszona jest kultura gleb spółdzielczych terenów zielonych m.in.

- w roku 2021 posadzono 1 krzew i 106 drzew
- w roku 2022 posadzono 147 krzewów i 69 drzew
- w roku 2023 posadzono 68 krzewów i 97 drzew
- w roku 2024 posadzono 183 krzewów 25 drzew i 78 bylin
- w roku 2025 posadzono 656 krzewów, 42 drzewa i 154 byliny.

W większości są to drzewa i krzewy szlachetne cieszące oko kolorem i pokrojem liści oraz wydające owoce tak poszukiwane przez zamieszkujące na terenach spółdzielczych ptaki.

Strukturę ponoszonych nakładów ilustruje tabela nr 7.

Tabela nr 7. Opłaty za korzystanie ze środowiska i koszty nasadzeń w latach 2021 – 2025 w zł

Lp.	Rok	Opłaty za korzystanie ze środowiska	Koszty nasadzeń i utrzymania kultury gleb
1	2	3	4
1	2021	23 264,00	44 237,00
2	2022	22 277,00	29 538,10
3	2023	22 118,00	28 547,80
4	2024	23 366,00	5 285,00
5	2025	29 154,00	24 693,20

5. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWA

W roku sprawozdawczym **2025** działalność członkowsko – mieszkaniowa skupiała się na bieżącej obsłudze członków Spółdzielni i nie członków Spółdzielni zamieszkałych i nie zamieszkałych w zasobach Spółdzielni, w sprawach związanych z przyjęciem w poczet członków, kupnem i zamianą mieszkań oraz garaży i lokali użytkowych. Działalność ta dotyczyła również darowizn, spadków, prawa pierwszeństwa itp.

W roku sprawozdawczym **2025** Zarząd Spółdzielni rozpatrzył i podjął decyzje w **581** sprawach członkowsko-mieszkaniowych dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, **205** decyzji o zarejestrowaniu w poczet członków Spółdzielni, w tym **69** uchwał o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni przy wyodrębnionym prawie do lokalu oraz **251** decyzji o określeniu z rejestru członków Spółdzielni.

W **2025** roku zarejestrowanych zostało **205** osób w poczet członków Spółdzielni, w tym **32** to tzw. Podwójne członkostwa. Na dzień **31.12.2025 r.** zarejestrowanych było ogółem **30** nie członków Spółdzielni posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego lub garażu, w tym **5** współmałżonków.

Według stanu na **31 grudnia 2025 r.** zarejestrowanych było **1 890** wniosków o wyodrębnienie prawa własności lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu.

W tym: **539** wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze **lokatorskie** prawo do mieszkania, **1 219** wniosków członków posiadających spółdzielcze **własnościowe** prawo do

mieszkania oraz **132** wniosków członków spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do **lokali użytkowych i garaży**.

Ogółem zrealizowano 1525 wniosków o wyodrębnienie lokali, w tym:

- **515** wniosków członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania,
- **932** wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania,
- **78** wniosków członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego.

W roku sprawozdawczym zawarto **29** umowy notarialne dotyczących ustanowienia odrębnej własności lokalu, w tym **2** z prawa spółdzielczego lokatorskiego, **23** umów ustanowienia odrębnej własności lokalu ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i **4** umowy dot. ustanowienia odrębnej własności garaży.

6. REMONTY

6.1. Remonty GZM

Wykonanie planu remontów za 2025 r. przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 8. Wykonanie planu remontów za 2025 r.

Rodzaj prac	Adres prac	Kwota wykonania
1	2	3
Nieruchomość nr 1: 1 Maja 13-13e, 11 Listopada 1-23		29 554,60 zł
Częściowy remont wejścia do budynku mieszkalnego	11-listopada 23	3 823,20 zł
Częściowe docieplenie ściany zew. Styku przyziemia z parterem	11-listopada 23	7 376,40 zł
Naprawa ubytków tynku oraz malowanie tunelu	1-go Maja 13-13e	2 155,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	1 Maja, 11 Listopada	16 200,00 zł
Nieruchomość nr 2: 1 Maja 14-28		166 470,36 zł
Montaż oświetlenia klatkowego z czujnikiem ruchu	1 Maja 14-18	6 100,00 zł
Remont wejść do klatek schodowych	1 Maja 20	100 439,99 zł
Montaż słupa oświetleniowego przy chodniku	1 Maja 14-18	13 776,00 zł
Awaryjna naprawa nawierzchni z kostki betonowej	1 Maja 20-28	12 004,80 zł
Remont skarpy (teren zielony)	1 Maja 20	33 456,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	1 Maja 14-28	693,57 zł
Nieruchomość nr 3: Kamienna 1-11, 25-29, 1 Maja 30-34, 36a-38a		48 600,00 zł
Wymiana pasa podrynnowego, nadrynnowego, okapów, rynien oraz montaż kołców na ptactwo	1 Maja 30,32,34,	48 600,00 zł
Nieruchomość nr 4: 3 Maja 33-47		307 514,88 zł
Remont loggii - 30 szt.	3 Maja 33-47	278 424,00 zł
Malowanie pasów elewacji	3 Maja 33-47	29 090,88 zł

Nieruchomość nr 5: Kasprowicza 4-32		265 447,65 zł
Wymiana pionów wodnych	Kasprowicza 8-10	126 360,00 zł
Doszczelnienie pionów kanalizacyjnych	Kasprowicza 8-10	118 843,38 zł
Awaryjna renowacja przyłącza kanalizacyjnego DN150 frezowanie korzeni montaż pakerów	Kasprowicza 18	10 491,90 zł
Awaryjna renowacja przyłącza kanalizacyjnego wraz z remontem studni	Kasprowicza 18	9 557,10 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Kasprowicza 4-32	195,27 zł
Nieruchomość nr 6: B. Chrobrego 25-71		190 111,30 zł
Docieplenie stropodachu, docieplenie kominów	Chrobrego 41-55	182 569,46 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Chrobrego 25-71	7 541,84 zł
Nieruchomość nr 7: B. Chrobrego 77-83		138 240,00 zł
Wykonanie pionów nawodnionych ppoż.	Chrobrego 81-83	138 240,00 zł
Nieruchomość nr 8: B. Chrobrego 20-20f		5 459,39 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Chrobrego 20-20F	5 459,39 zł
Nieruchomość nr 9: B. Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e		299 064,94 zł
Remont parkingu	Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e	279 660,45 zł
Ułożenie kabla 0,4 kW z szafką	Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e	4 895,40 zł
Badania archeologiczne	Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e	5 350,50 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Chrobrego 32-56, 56a-56e, 64b-64e	9 158,59 zł
Nieruchomość nr 10: B. Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106		301 061,78 zł
Remont parkingu	Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106	279 660,46 zł
Ułożenie kabla 0,4 kW z szafką	Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106	4 895,40 zł
Badania archeologiczne	Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106	5 350,50 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Chrobrego 58-64, 66-74, 76-106	11 155,42 zł
Nieruchomość nr 11: B. Chrobrego 124-126, 128-130		15 949,49 zł
Awaryjna naprawa dźwigu	Chrobrego 130	15 145,92 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Chrobrego 124-130	803,57 zł
Nieruchomość nr 12: Sportowa 8-16, 18-32, 32a-32c		141 488,12 zł
Wymiana pionów i poziomów wodnych	Sportowa 8-16	139 320,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Sportowa 8-16, 18-32, 32a-32c	2 168,12 zł
Nieruchomość nr 13: Sportowa 34-54		0,00 zł
Nieruchomość nr 14: Sportowa 56-58		2 430,00 zł
Uszczelnienie krawędzi posadzki loggii	Sportowa 58/19,22,28	2 430,00 zł
Nieruchomość nr 15: Chopina 1-44, Paderewskiego 1-36		2 266 226,10 zł
Remont chodnika na szczycie budynku	Chopina 1	43 763,40 zł
Remont balkonów - 100 szt.	Chopina - Paderewskiego	938 520,00 zł
Wymiana WLZ (15kW na mieszkanie) z instalacją ppoż., oświetleniową oraz dzwonek	Chopina 1-9	313 920,00 zł
Projekt wymiany WLZ(15kW na mieszkanie)	Chopina 1-18	36 408,00 zł

z instalacją p.poż, oświetleniową oraz dzwonkową		
Awaryjna naprawa płyty balkonowej	Chopina 8/6, 43/10	2 970,00 zł
Wykonanie wejścia do budynku od części zewnętrznej do części piwnicznej	Chopina 29	144 800,00 zł
Remont kominów	Chopina 19-44	159 400,00 zł
Awaryjny remont chodnika przed wejściem do klatki	Chopina 10	8 856,00 zł
Utwardzenie terenu kostką brukową	Chopina 30-31	5 190,60 zł
Montaż opraw oświetleniowych w tunelu	Chopina 8	2 484,00 zł
Remont dojścia do klatki	Chopina 30,33,34	26 814,00 zł
Konserwacja płyt w wieżach balkonowych	Paderewskiego 27-36	95 436,00 zł
Rozbiórka uszkodzonej płyty balkonowej i wykonanie nowej płyty balkonowej	Paderewskiego 25/1a	2 231,53 zł
Malowanie klatek schodowych	Paderewskiego 9-23	405 000,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Chopina - Paderewskiego	80 432,57 zł
Nieruchomość nr 16: Szymanowskiego 1-34		239 266,00 zł
Remont kominów	Szymanowskiego 18-34	75 600,00 zł
Wymiana WLZ (15kW na mieszkanie) z instalacją ppoż. oraz oświetleniową	Szymanowskiego 18-34	156 040,00 zł
Wymiana słupa oświetleniowego z oprawą uliczną LED	Szymanowskiego 17	7 626,00 zł
Nieruchomość nr 17: Iwaszkiewicza 10-38		187 436,33 zł
Remont wejść do klatek	Iwaszkiewicza 10 - 38	183 600,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 10 - 38	3 836,33 zł
Nieruchomość nr 18: Iwaszkiewicza 40-70		397 211,42 zł
Montaż oświetlenia klatkowego z czujnikiem ruchu	Iwaszkiewicza 58 - 70	16 780,00 zł
Malowanie klatek schodowych	Iwaszkiewicza 58 - 70	189 000,00 zł
Modernizacja węzłów ciepłych c.o.+cwu, instalacja systemu zarządzania energią ciepłą w budynku	Iwaszkiewicza 44-50-64	188 530,35 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 40-70	2 901,07 zł
Nieruchomość nr 19: Iwaszkiewicza 15-47		70 646,13 zł
Remont chodnika	Iwaszkiewicza 35	68 634,00 zł
Remont cząstkowy nawierzchni	Iwaszkiewicza 15-47	2 012,13 zł
Nieruchomości garażowe 20-29		7 073,17 zł
Awaryjny remont pokrycia dachu garaży	Nieruchomość 21	2 317,07 zł
Awaryjny remont pokrycia dachu garażu	Nieruchomość 22	4 756,10 zł
Nieruchomość Nr 29	Wiejska 1	0,00 zł
Razem prace wykonane w 2025 r.		5 079 251,66 zł

6.2. Remonty Zakładu Gospodarki Ciepłej

Na remonty i konserwacje wydatkowano w 2025 r. 328 844,81 zł. co stanowi 81,3% zaplanowanych prac.

Zrealizowane zadania obejmowały w szczególności:

- wykonanie oraz montaż dyfuzora komina stalowego,
- zakup i montaż nowych pomp uzupełniająco-stabilizujących w pompowni kotłowni przy ul. Rybackiej 24 w Oławie,
- doposażenie ładowarki wykorzystywanej do czynności nawęglania w kotłowni w węgę z aktualną legalizacją,
- wymianę naczyń przeponowych oraz zaworów bezpieczeństwa w wybranych węzłach centralnego ogrzewania na osiedlu B. Chrobrego,
- przeprowadzenie przeglądów technicznych oraz prac konserwacyjnych wszystkich urządzeń zainstalowanych na terenie Zakładu Gospodarki Ciepłej.

7. MAJĄTEK TRWAŁY

Strukturę zmian majątku trwałego SM L-W „Odra” w 2025 r. ilustruje poniższa tabela.

Tabela nr 9. Struktura aktywów trwałych (w tys. zł)

Lp.	Nazwa grupy składników	Wartość początkowa na 1.01.2025	Przychody	Rozchody	Wartość brutto na 31.12.2025	Umorzenie (amortyzacja)	Wartość netto na 31.12.2025
1	2	3	4	5	6	7	8
	Wartości niematerialne i prawne	280,1	0,0	0,0	280,1	280,1	0,0
	II. Środki trwałe	104 165,1	67,3	669,9	103 562,5	62 899,4	40 663,1
a)	Grunty własne (prawo użytkowania wieczystego gruntu)	9 541,9	0,0	65,6	9 476,2	251,5	9 224,7
b)	Budynki, lokale, prawa własnościowe, obiekty inżynierii lądowej i wodnej	89 925,9	0,0	585,7	89 340,2	58 462,2	30 878,0
c)	Urządzenia techniczne i maszyny	3 328,0	64,7	9,9	3 382,8	3 000,1	382,7
d)	Środki transportu	477,2	0,0	0,0	477,2	367,8	109,4
e)	Inne środki trwałe	892,2	2,6	8,6	886,1	817,8	68,3
III	Środki trwałe w budowie 083/084	0	67,3	67,3	0	0	0
IV	Inwestycje długoterminowe	2,4	0	0,0	2,4	0	2,4
1.	Udziały i akcje	2,4	0	0,0	2,4	0	2,4
2.	Papiery wartościowe	0	0	0	0	0	0
3.	Inne aktywa finansowe	0	0	0	0	0	0
V.	Ogółem (I+II+III+IV)	104 447,6	134,5	737,2	103 845,0	63 179,5	40 665,5

W trakcie roku 2025 w porównaniu do roku 2024 uległa zmianie struktura majątku trwałego. Budynki i budowle stanowią 75,9 %. Grunty własne (w tym w wieczystym użytkowaniu) stanowią 22,7 %.

Wysoki jest stopień umorzenia (zamortyzowania) urządzeń technicznych i maszyn 88,7 %, który wzrósł w stosunku do roku 2024, gdzie wynosił 86,8 %. Środki transportu 77,1 % wobec 72,8 % w roku 2024.

8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Opłata na działalność społeczną, oświatową i kulturalną została wprowadzona Uchwałą Nr 8/2013 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Odra” w Oławie odbytego w częściach od 27 do 31 maja 2013 r.

Wysokość opłaty 0,07 zł od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego członka Spółdzielni została wprowadzona Uchwałą Nr 22/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko- Własnościowej „Odra” w Oławie z dnia 7 grudnia 2023 r. z mocą obowiązującą od 1 kwietnia 2024 r. Opłata w całości przeznaczana jest na realizację działalności, wydatkowanie środków podlega szczególnej kontroli Rady Nadzorczej.

Podstawą prawną jest Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej SM L-W „Odra” w Oławie uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7 listopada 2013 r.

Tabela nr 10. Rozliczenie środków działalności za lata 2023 – 2025 (w zł)

Wyszczególnienie	2023	2024	2025
Zwiększenia:	138 740,76	209 361,46	191 924,40
- wpływy od członków	137 220,06	178 239,51	191 924,40
- inne	1 520,70	31 121,95	0,00
Zmniejszenia:	169 862,71	172 676,93	181 039,60
- materiały - sekcja szachowa	7 994,50	7 915,72	7 518,37
- materiały - modelarstwo lotnicze	0,00	0,00	0,00
- materiały - dzień dziecka	17 115,90	16 444,98	16 349,65
- materiały - zawody wędkarskie	3 471,62	3 997,66	0,00
- materiały - półkolonie letnie, zimowe	571,50	0,00	0,00
- materiały - konkurs 60 lat SM	0,00	0,00	2 467,46
- finansowanie bazy działalności	140 709,19	144 318,57	154 704,12

Działalność społeczno – wychowawczą prowadzono na bazie Klubu Spółdzielczego „PARNAS” przy ul. 1 Maja. Zadania realizował 1 pracownik merytoryczny.

Działalność programowa Klubu „PARNAS” prowadzona była w zakresie:

- Sekcja szachowa – prowadzona przez Pana Wiktora Lecha opiekuna a za razem trenera oraz Pana Łukasza Kłykova. Zajęcia prowadzone były i są w klubie. W zajęciach udział brało około 30 dzieci w wieku od 5 do 17 lat. W klubie są trzy drużyny: dwie juniorów i jedna seniorów. Nasze dwie drużyny juniorów uczestniczyły w rozgrywkach IV ligi, awans seniorów do ogólnopolskiej II ligi.
- Sekcja warcab stupolowych i tradycyjnych. Zajęcia prowadzone są we wtorki od 16⁰⁰ do 19⁰⁰.

- Półkolonia - przeprowadzono w czasie ferii zimowych nie odpłatnie w pomieszczeniach klubu.
- Półkolonia – letnia prowadzona w miesiącu lipcu również nie odpłatnie. Zajęcia prowadzone były w klubie na terenach zielonych Miasteczka Ruchu Drogowego.
- Festyny w 2025r. – odbyły się na trzech osiedlach ciesząc się dużym zainteresowaniem. Wszystkie dzieci biorące udział w konkurencjach sportowych zostały nagrodzone. Dodatkową atrakcją były zamki dmuchane.
- Zawody w 2025r. – przeprowadzenie konkursu plastycznego „60-lecie SML-W „ODRA” Moje osiedle ”- dla dzieci i młodzieży w wieku od 5 do 15 lat.
- Turnieje w 2025r. – szachowe szkół podstawowych i średnich na szczeblu miejskim, gminnym i powiatowym. Złota Wieża oraz coroczny turniej o Puchar Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej „Odra”.
- Zawody w warcabach stupolowych – strefa dolnośląska, miejska i gminna.
- Koło filatelistyczne dzieci szkół podstawowych prowadzone w klubie.
- Spotkania emerytów grających w brydża. Spotkania prowadzone do południa jak i popołudniu.
- Współpraca z Urzędem Miasta – zajęcia dla seniorów prowadzone trzy razy w tygodniu poniedziałki i środy od 15⁰⁰ do 19⁰⁰ oraz czwartki od 9⁰⁰ do 14⁰⁰.
- Wynajmy - pomieszczenia klubu „Parnas” udostępniane były na :przyjęcia urodzinowe, komunijne, kiermasze, szkolenia, pokazy oraz zabawy: z okazji Dnia Seniora, andrzejkowa dla seniorów.
- Polski Związek Niewidomych - organizowany opłatek, Dzień Kobiet, Dzień Białej Laski oraz prelekcje i spotkania przy herbatce.
- Od września trzy razy w miesiącu spotykały się dzieci szkół podstawowych na zajęciach tzw. Szkółce Wędkarskiej.

9. SYTUACJA KADROWA

9.1. ZATRUDNIENIE, ŚREDNIA PŁACA

W 2025 r. przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 96 pracowników. Struktura zatrudnienia dostosowana jest do specyfiki działalności Spółdzielni. Grupa podstawowa to pracownicy utrzymania czystości, konserwatorzy GZM, palacze-konserwatorzy ZGC. Do grupy pomocniczej należą pracownicy transportu i zaopatrzenia.

Tabela nr 11. Poziom i struktura przeciętnego zatrudnienia w 2025 r. (pełne etaty)

WYSZCZEGÓLNIENIE	ILOŚĆ ETATÓW	Struktura procentowa zatrudnienia
Ogółem	96	100,0
Stanowiska nierobotnicze	25	26,1
Stanowiska robotnicze	71	73,9
w tym:		
Utrzymanie czystości	38	39,6
Konserwatorzy GZM	18	18,7
Palacze - konserwatorzy ZGC	13	13,5
Transport i zaopatrzenie	2	2,1

Rysunek nr 2. Struktura przeciętnego zatrudnienia w 2025 r. (w etatach)

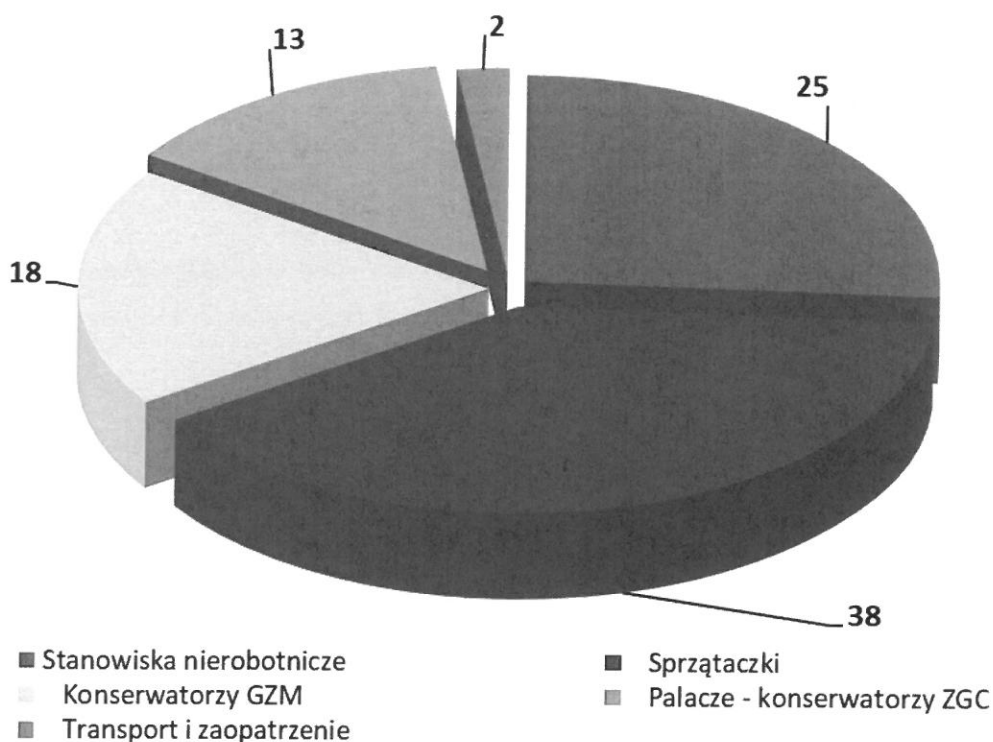
Struktura przeciętnego zatrudnienia w 2025 r. (w etatach)

Tabela nr 12. Średnia płaca miesięczna w latach 2024 i 2025 (w zł)

Lp.	Wyszczególnienie	Średnia miesięczna płaca w 2024 r.	Średnia miesięczna płaca w 2025 r.	% 2025:2024
1	Ogółem (z zarządem i gł. księgowym)	6 906,26	7 292,35	105,59
2	Stanowiska nierobotnicze (bez zarządu i gł. księgowego)	8 379,31	8 893,83	106,14
3	Stanowiska robotnicze	5 964,51	6 261,99	105,00
	w tym:			
	Utrzymanie czystości	5 168,85	5 404,93	104,57
	Konserwatorzy GZM	6 972,76	7 361,67	105,58
	Palacze i konserwatorzy ZGC	6 828,73	7 295,98	106,84
	Transport i zaopatrzenie	6 831,36	7 209,73	105,54
4	Średnia płaca miesięczna w sektorze przedsiębiorstw	8 265,92	8 934,98	108,09
	1 : 4 (%)	83,55	81,62	-1,94 pkt. %

9.2. ANALIZA STANU BEZPIECZEŃSTWA I HIGIENY PRACY

9.2.1. Profilaktyczna ochrona zdrowia w zakresie badań lekarskich pracowników, prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Badania profilaktyczne pracowników realizowane są na podstawie umowy zawartej z poradnią medycyny pracy.

Współpraca z lekarzem medycyny pracy układa się zadawalająco.

Terminy badań profilaktycznych ustala lekarz medycyny pracy.

W minionym roku przebadano badaniami:

- wstępnymi – 8 pracowników,
- okresowymi – 43 pracowników - w tym 16 pracowników badaniami specjalistycznymi,
- kontrolnymi – 6 pracowników.

Wszyscy pracownicy posiadają aktualne badania lekarskie wstępne i okresowe.

Zaświadczenia lekarskie przechowywane są w teczках akt osobowych pracowników.

Łączna kwota wydatkowana na badania lekarskie w minionym roku to 14 045,00 zł.

Dofinansowanie zakup okularów korygujących wzrok przy pracy z monitorami ekranowymi w kwocie 3 500,00 zł.

Na terenie spółdzielni znajdują się apteczki pierwszej pomocy, których ilość, rozmieszczenie i wyposażenie uzgodniono z lekarzem sprawującym profilaktyczną opiekę zdrowotną.

9.2.2. Szkolenia w zakresie BHP

Przeszkolono 9 pracowników szkoleniem wstępnym. Szkolenie wstępne ogólne pracowników prowadził st. insp. ds. bhp i ppoż.

Szkolenie stanowiskowe prowadzą bezpośredni przełożeni na stanowisku pracy.

Nie przeprowadzono szkoleń okresowym dla osób kierujących pracownikami.

Koszt szkolenia okresowego to 20 250 zł (w tym 9 szkoleń okresowych dla osób kierujących pracownikami). Fakt przeprowadzonego szkolenia potwierdzony jest na karcie szkolenia wstępnego, która dołączona jest do akt osobowych pracownika.

9.2.3. Zabezpieczenia przeciwpożarowe

Podręczny sprzęt rozmieszczony w pomieszczeniach pracy jest konserwowany, legalizowany i wymieniany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów i terenów (Dz. U. 2023 poz. 822).

9.2.4. Wypadki przy pracy

W 2025 roku nie zarejestrowano żadnego wypadku przy pracy.

Tabela nr 13. Podstawowe wskaźniki wypadkowości za lata 2022 – 2025

Opis	Rok 2022	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
Wskaźnik częstotliwości (liczba wypadków na 1000 zatrudnionych)	10,6	31,3	0	0
Wskaźnik ciężkości (średnia liczba dni niezdolności do pracy na 1 wypadek)	47	26	0	0
Przeciętne zatrudnienie (w pełnych etatach)	94	96	97	96

9.2.5. Wnioski i zalecenia zmierzające do dalszej poprawy warunków pracy

W celu poprawy warunków bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zabezpieczenia przeciwpożarowego stanowisk pracy należy kontynuować działania zmierzające do:

- organizowania stanowisk pracy i prowadzenia prac zgodnie z zasadami i przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy,
- organizowania, przygotowywania i prowadzenia prac, uwzględniającego zabezpieczenie pracowników przed wypadkami przy pracy, chorobami zawodowymi i innymi czynnikami związanymi z warunkami środowiska pracy,
- organizowania okresowego szkolenia pracowników z zakresu bezpieczeństwa i higieny pracy oraz p.poż.
- kontynuowania przeprowadzania okresowych badań lekarskich,
- wykonywania okresowych przeglądów, konserwacji i legalizacji podręcznego sprzętu gaśniczego,
- zapewnienia realizacji zaleceń, wniosków i decyzji pokontrolnych.

9.3 SPRAWY SOCJALNO – BYTOWE

Rozliczenie środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych SM L-W „Odra” za rok 2025 obrazuje poniższa tabela.

Tabela nr 14. Rozliczenie środków ZFŚS za lata 2023 – 2025 (w zł)

Wyszczególnienie	2023	2023	2025
Stan na 01 stycznia	268 821,89	244 855,80	340 673,33
Zwiększenia:	198 373,63	272 265,83	305 005,24
- odsetki od pożyczek i bankowe	2 649,99	2 770,54	3 425,00
- odpis w koszty	195 723,64	269 495,29	301 580,24
Zmniejszenia:	222 339,72	176 448,30	239 989,09
- imprezy kulturalne i okolicznościowe	15 000,00	15 000,00	14 457,00
- zapomogi bezzwrotne	0,00	5 000,00	0,00
- wczasy pracownicze	70 187,50	61 000,00	72 200,00
- świadczenia rzeczowe i pieniężne	129 407,27	89 606,30	146 217,29
- kolonie i obozy	7 744,95	5 842,00	7 114,80
- inne zmniejszenia	0,00	0,00	0,00
Stan na 31 grudnia	244 855,80	340 673,33	405 689,48

10. DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni podjął szereg istotnych dla działalności Spółdzielni uchwał, z czego najważniejsze to:

- Przyjęcie sprawozdania finansowego za 2024 rok, który obejmuje następujące wzory: bilans, rachunek zysków i strat - wersja porównawcza, informacja dodatkowa oraz dodatkowe informacje i objaśnienia, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunek przepływów pieniężnych – metoda pośrednia, sprawozdanie

z działalności Spółdzielni,

- Przyjęcie projektu planu remontów GZM na rok 2025,
- Podjęcie uchwały w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia w 2025 roku,
- Przyjęcie założeń planu finansowego Spółdzielni na rok 2026,
- Przyjęcie projektu planu finansowego na rok 2026.

Ponadto Zarząd podjął szereg działań w celu utrzymania sprawnej pracy Spółdzielni, a w szczególności:

- Realizowano wnioski członków Spółdzielni o wyodrębnienie własności lokalu oraz garaży.
- Kontynuowano prace nad podniesieniem estetyki osiedli spółdzielczych oraz podwyższeniem jakości i terminowości wykonywanych usług na rzecz członków.
- Zgodnie z art. 11. ust. 3. i 4 Ustawy z 15 września 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U. 2022 poz. 1967 ze zmianami) Zarząd Spółdzielni po złożeniu wniosków do Burmistrza Miasta Oława w roku 2024 w związku ze stosowaniem mechanizmu maksymalnej ceny ciepła dla odbiorców uprawnionych ogrzewanych z kotłowni przy ul. Rybackiej otrzymał wyrównania w łącznej kwocie **59 008,88 zł** brutto. Ponadto w kwietniu 2025 Zarząd złożył wniosek o wyrównanie dopłat za okres lipiec - grudzień 2024 i otrzymał **2 647,11 zł**.
- Zarząd skierował do Burmistrza Miasta Oławy wnioski w zakresie prac i remontów na terenach przyległych do Spółdzielni w celu uwzględnienia ich w projekcie budżetu Gminy Miasto Oława na rok 2026.
- W związku z uchwałą nr. XVII/133/25 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ul. Kutrowskiego w Oławie Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o rozpoczęciu procedury budowy budynków mieszkalnych wraz z lokalami użytkowymi na terenie po byłej betoniarni przy ul. Paderewskiego.

11. PODSUMOWANIE

Zarząd Spółdzielni, dokonując oceny sytuacji finansowej i majątkowej, uwzględnił aktualne uwarunkowania makroekonomiczne, w tym utrzymującą się presję inflacyjną, zmienność cen nośników energii, wzrost kosztów usług zewnętrznych oraz wpływ niestabilnej sytuacji geopolitycznej związanej z konfliktem zbrojnym w Ukrainie.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Zarząd nie identyfikuje istotnych niepewności, które mogłyby wskazywać na zagrożenie dla zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie wystąpiły zdarzenia istotne wpływające na działalność Spółdzielni w roku obrotowy.

Wyniki osiągnięte przez Spółdzielnię w roku 2025, w zakresie poziomu przychodów, kontroli kosztów oraz utrzymania stabilności finansowej, oceniane są jako satysfakcjonujące, przy uwzględnieniu aktualnych niestabilnych warunków gospodarczych i prawnych.

Istotny wpływ na działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym miał utrzymujący się wysoki niestabilny poziom cen energii, co przełożyło się na wzrost kosztów eksploatacji

budynków w tym systemów grzewczych oraz utrzymania nieruchomości. Dodatkowo wzrost kosztów pracy, transportu oraz materiałów skutkuje ograniczoną dostępnością tych usług oraz wzrostem ich cen, co bezpośrednio przekłada się na wzrost kosztów eksploatacyjnych oraz wpływa na zwiększenie cen usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne.

W odpowiedzi na powyższe uwarunkowania Zarząd Spółdzielni podejmował działania mające na celu ograniczenie wpływu rosnących kosztów na wysokość bieżącego utrzymania, remontów i opłat eksploatacyjnych. W szczególności prowadzony jest bieżący monitoring zużycia energii oraz wdrażane są rozwiązania proefektywnościowe, takie jak modernizacja systemów ogrzewania, rozwój systemów zarządzania energią cieplną w budynkach oraz sukcesywna wymiana oświetlenia na energooszczędne.

Ponadto Dział Techniczny spółdzielni na bieżąco prowadzi analizę zasadności i efektywności kosztowej planowanych remontów i modernizacji, z uwzględnieniem konieczności optymalnego wykorzystania dostępnych już środków oraz minimalizacji wpływu tych działań na poziom opłat ponoszonych przez mieszkańców.

Do kluczowych pozytywnych aspektów działalności Spółdzielni należą:

- utrzymanie bezpiecznego poziomu płynności finansowej Spółdzielni,
- prowadzenie gospodarki kosztowej w sposób zdyscyplinowany i dostosowany do warunków rynkowych,
- racjonalne i zgodne z planem wykorzystanie funduszu remontowego,
- dalsze porządkowanie gospodarki wodomierzowej oraz systemu rozliczeń zużycia wody oraz ciepła,
- poprawę jakości utrzymania terenów zielonych, stanu technicznego ciągów pieszych oraz dróg wewnętrznych,
- systematyczną poprawę stanu instalacji gazowych i wentylacyjnych w wyniku przeglądów oraz bieżących prac remontowych,
- poprawę stanu technicznego instalacji elektrycznych w budynkach poprzez kontynuację planowej wymiany wewnętrznych linii zasilających (WLZ).

Jednocześnie identyfikowane są negatywne zjawiska stanowiące wyzwanie dla działalności Spółdzielni w kolejnych latach tj.:

- postępujące starzenie się zasobów mieszkaniowych, wymagające zwiększonych nakładów na termomodernizację oraz modernizację instalacji wewnętrznych,
- konieczność dostosowania budynków do zmieniających się wymogów w zakresie bezpieczeństwa, w tym ochrony przeciwpożarowej,
- utrzymującą się dynamikę wzrostu kosztów dostawy mediów i usług, często przewyższającą tempo inflacji,
- pogarszającą się sytuację finansową części mieszkańców, skutkującą wzrostem ryzyka zaległości w opłatach,
- wysoki stopień zużycia technicznego urządzeń, maszyn oraz środków transportu, co implikuje konieczność ich sukcesywnej wymiany w najbliższych latach.

Strategia rozwoju Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „ODRA” na kolejne zapewnia stały, zrównoważony rozwój Spółdzielni, a mieszkańcom zabezpiecza konsekwentne polepszanie warunków życia. Sytuacja Spółdzielni na dzień dzisiejszy jest stabilna, jednakże Spółdzielnia jako przedsiębiorstwo działające w warunkach rynkowych narażona jest na zagrożenia wynikające z czynników zewnętrznych, jak np. ograniczona możliwość pozyskiwania środków na inwestycje, brak wpływu na koszty mediów i podatków.

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Spółdzielnia posiada środki finansowe na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań, co pozwala wypełniać ustawowy cel funkcjonowania Spółdzielni, a mianowicie zaspokajać potrzeby jej mieszkańców.

W roku obrotowym nie wystąpiły udziały własne.

Spółdzielnia nie posiada odrębnych zakładów wyodrębnionych finansowo.

Spółdzielnia nie prowadziła polityki i nie uruchomiła programu ramowego w zakresie badań i rozwoju.

Zarząd Spółdzielni monitoruje powyższe ryzyka na bieżąco i podejmuje działania ograniczające ich wpływ na działalność jednostki. Pomimo wskazanych wyzwań Zarząd Spółdzielni ocenia, że przy zachowaniu dotychczasowej polityki finansowej, dalszej optymalizacji kosztów oraz racjonalnym planowaniu inwestycji, Spółdzielnia posiada zdolność do stabilnego funkcjonowania oraz sprostania nadchodzącym wyzwaniom w następnych latach.

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Technicznych
Mirosław Tużiak

PREZES ZARZĄDU
Lucjan Mróz

- Oława, 12 maja 2026 r. -