

Uchwała nr 1 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu za 2025 rok.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2026 r. poz.521) oraz na podstawie § 52 pkt.2 Statutu Spółdzielni, po zapoznaniu się z przedstawionym sprawozdaniem Zarządu Spółdzielni z działalności za 2025 rok, oraz sprawozdaniem finansowym za 2025 r. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu uchwała :

§ 1

1. Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu za rok 2025, w którego skład wchodzi:
 - 1) Wprowadzenie do sprawozdania finansowego.
 - 2) Bilans za rok obrotowy sporządzony na dzień 31.12.2025 r., który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą 36 600 725,11 zł (słownie : trzydzieści sześć milionów sześćset tysięcy siedemset dwadzieścia pięć złotych 11 /100).
 - 3) Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wykazujący:
 - a) Wynik finansowy z działalności gospodarczej netto 724 654,52 zł (słownie : siedemset dwadzieścia cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt cztery złote 52/100).
 - b) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ujemny 694 601,30 zł (słownie : sześćset dziewięćdziesiąt cztery tysiące sześćset jeden złotych 30 /100).
 - 4) Zestawienie zmian w kapitałach własnych za rok obrotowy od 01.01.2025 do 31.12.2025 r. wykazujący zmniejszenie kapitału własnego o kwotę 823 989,50 zł (słownie : osiemset dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych 50/100).
 - 5) Rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 do 31.12.2025 r. wykazujący zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 693 268,92 zł (słownie : jeden milion sześćset dziewięćdziesiąt trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt osiem złotych 92/100).
 - 6) Dodatkowe informacje i objaśnienia za rok 2025.
2. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558), różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi (wykazana w §1 pkt 1 3b) zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym).

Sprawozdanie finansowe stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia., tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Opinia Prawna :

Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych

.....
Adw. Paweł Koplj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jednostki:

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZGODA"

z siedzibą w Brzegu (49-300), przy ulicy Robotniczej 5



SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZGODA"

z siedzibą w Brzegu (49-300), przy ulicy Robotniczej 5

dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej

SPRAWOZDANIE Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "ZGODA" („Spółdzielnia), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2025 oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz umową Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z **Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania** przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/1/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego), z późn. zm. („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz.U. 2025, poz. 1891 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**.

Jesteśmy niezależni od Jednostki zgodnie z zasadami etyki określonymi w „Podręczniku Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów Nr 207/7a/2023 z dnia 17 grudnia 2023 r. w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm. („Kodeks etyki”) oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wnioski na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym, lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

INNE INFORMACJE, W TYM SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

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

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie nie dotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

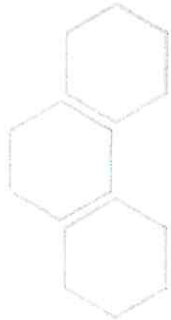
Opinia o sprawozdaniu z działalności

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

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

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

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Magdalena Pietrzyk-Pięta, działająca w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.



KPW Audytor Sp. z o.o.

ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź

Podpis jest prawidłowy

Dokument podpisany przez
Magdalena Pietrzyk-Pięta
Data: 2026.03.31 12:16:44 CEST

.....
Magdalena Pietrzyk-Pięta

Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 14 206



KPW Audytor Sp. z o.o.

jest wpisana na listę firm audytorskich prowadzoną przez
Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 31 marca 2026 roku

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"ZGODA" W BRZEGU
(dane jednostki)

BILANS
sporządzony na dzień 31.12.2025

jednostka obliczeniowa: ... zł ...

AKTYWA		Stan na dzień kończący		PASywa		Stan na dzień kończący	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024			rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Aktywa trwałe	20 057 772,09	20 924 503,30	A	Fundusze własne	22 552 988,07	23 376 977,57
I	Wartości niematerialne i prawne	29 381,30	17 510,31	I	Fundusz podstawowy	12 176 624,17	12 912 804,87
1	Koszty zakończonych prac rozwojowych			1	Fundusz udziałowy	80 555,80	84 166,60
2	Wartość firmy			2	Fundusz wkładów mieszkaniowych	341 547,97	422 863,62
3	Inne wartości niematerialne i prawne	29 381,30	17 510,31	3	Fundusz wkładów budowlanych	11 754 520,40	12 405 774,65
4	Zaliczki na wartości niematerialne i prawne			II	Fundusz zasobowy	9 651 709,38	9 704 014,17
II	Rzeczowe aktywa trwałe	19 255 052,62	20 153 397,31	III	Fundusz z aktualizacji wyceny, w tym:		
1	Środki trwałe	19 255 052,62	20 153 397,31		– z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
a)	grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)	6 287 507,11	6 368 521,52	IV	Pozostałe fundusze rezerwowe		
b)	budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej	12 561 858,55	13 330 935,89	V	Zysk (strata) z lat ubiegłych		
c)	urządzenia techniczne i maszyny	366 142,69	433 723,32	VI	Zysk (strata) netto	724 654,52	760 158,53
d)	środki transportu	0,00	11 402,93	VII	Odpisy zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
e)	inne środki trwałe	39 544,27	8 813,65				
2	Środki trwałe w budowie			B	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	14 047 737,04	14 657 261,48
3	Zaliczki na środki trwałe w budowie			I	Rezerwy na zobowiązania	632 828,00	584 304,00
III	Należności długoterminowe	0,00	0,00	1	Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
1	Od jednostek powiązanych			2	Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	632 828,00	584 304,00
2	Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale				– długoterminowa	498 817,00	484 202,00
3	Od pozostałych jednostek				– krótkoterminowa	134 011,00	100 102,00
IV	Inwestycje długoterminowe	0,00	0,00	3	Pozostałe rezerwy	0,00	0,00
1	Nieruchomości				– długoterminowe		
2	Wartości niematerialne i prawne				– krótkoterminowe		
3	Długoterminowe aktywa finansowe	0,00	0,00	II	Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00	1	Wobec jednostek powiązanych		
	– udziały lub akcje			2	Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	– inne papiery wartościowe			3	Wobec pozostałych jednostek	0,00	0,00
	– udzielone pożyczki			a)	kredyty i pożyczki		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		

b)	w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00	c)	inne zobowiązania finansowe		
	– udziały lub akcje			d)	zobowiązania wekslowe		
	– inne papiery wartościowe			e)	inne		
	– udzielone pożyczki			III	Zobowiązania krótkoterminowe	13 335 935,07	13 895 206,65
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			1	Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	0,00	0,00
c)	w pozostałych jednostkach	0,00	0,00	a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
	– udziały lub akcje				– do 12 miesięcy		
	– inne papiery wartościowe				– powyżej 12 miesięcy		
	– udzielone pożyczki			b)	inne		
	– inne długoterminowe aktywa finansowe			2	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00
4	Inne inwestycje długoterminowe			a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	0,00	0,00
V	Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	773 338,17	753 595,68		– do 12 miesięcy		
1	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	11 605,00	10 813,00		– powyżej 12 miesięcy		
2	Inne rozliczenia międzyokresowe	761 733,17	742 782,68	b)	inne		
B	Aktywa obrotowe	16 542 953,02	17 109 735,75	3	Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	7 043 072,29	6 862 185,00
I	Zapasy	109 221,01	130 467,18	a)	kredyty i pożyczki		
1	Materiały	109 221,01	130 467,18	b)	z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
2	Półprodukty i produkty w toku			c)	inne zobowiązania finansowe		
3	Produkty gotowe			d)	z tytułu dostaw i usług, o okresie wymagalności:	5 881 430,29	5 864 173,50
4	Towary				– do 12 miesięcy	2 450 074,55	2 237 591,00
5	Zaliczki na dostawy i usługi				– powyżej 12 miesięcy	3 431 355,74	3 626 582,50
II	Należności krótkoterminowe	1 797 464,68	1 574 611,48	e)	zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		
1	Należności od jednostek powiązanych	0,00	0,00	f)	zobowiązania wekslowe		
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00	g)	z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	426 432,49	491 423,90
	– do 12 miesięcy			h)	z tytułu wynagrodzeń	47 378,42	47 939,30
	– powyżej 12 miesięcy			i)	inne	615 008,63	390 200,00
b)	inne			j)	zobowiązania wobec osób uprawnionych, w tym:	10 536,65	9 460,30
2	Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale	0,00	0,00		– z tytułu lokali mieszkalnych	10 536,65	9 460,30
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	0,00	0,00		– z tytułu lokali użytkowych		
	– do 12 miesięcy			k)	zobowiązania z tytułu wniesionych wkładów	62 285,81	58 986,60
	– powyżej 12 miesięcy			l)	zobowiązania z tytułu zwrotu wkładów		
b)	inne			4	Fundusze specjalne:	6 292 862,78	7 033 021,60
3	Należności od pozostałych jednostek	1 797 464,68	1 574 611,48		– w tym fundusz remontowy	6 292 862,78	7 033 021,60
a)	z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	1 590 737,28	1 553 016,34	IV	Rozliczenia międzyokresowe	78 973,97	177 750,80
	– do 12 miesięcy	1 590 737,28	1 553 016,34	1	Ujemna wartość firmy		
	– powyżej 12 miesięcy			2	Inne rozliczenia międzyokresowe	661,96	1 129,30
b)	z tytułu podatków, dotacji, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	180 898,00	0,00		– długoterminowe	194,61	661,96

c)	inne	25 829,40	21 595,14		– krótkoterminowe	467,35	467,35
d)	dochodzone na drodze sądowej			3.	Nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	78 312,01	176 621,52
e)	należności od osób uprawnionych, w tym:	0,00	0,00				
	– z tytułu lokali mieszkalnych						
	– z tytułu lokali użytkowych						
III	Inwestycje krótkoterminowe	11 770 838,10	13 464 107,02				
1	Krótkoterminowe aktywa finansowe	11 770 838,10	13 464 107,02				
a)	w jednostkach powiązanych	0,00	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe						
b)	w pozostałych jednostkach	2 320 481,46	0,00				
	– udziały lub akcje						
	– inne papiery wartościowe						
	– udzielone pożyczki						
	– inne krótkoterminowe aktywa finansowe	2 320 481,46	0,00				
b)	środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	9 450 356,64	13 464 107,02				
	– środki pieniężne w kasie i na rachunkach	9 450 356,64	13 464 107,02				
	– inne środki pieniężne						
	– inne aktywa pieniężne						
2	Inne inwestycje krótkoterminowe						
IV	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	2 865 429,23	1 940 550,07				
1.	Inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	73 777,80	14 405,07				
2.	Niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	772 913,31	386 972,63				
3.	Niedobór funduszu remontowego	2 018 738,12	1 539 172,37				
C	Należne wpłaty na fundusz podstawowy						
D	Udziały (akcje) własne						
	AKTYWA razem (suma poz. A i B i C i D)	36 600 725,11	38 034 239,05		PASYWA razem (suma poz. A i B)	36 600 725,11	38 034 239,05

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

SPÓŁDZIELNIA
MIESZKANIOWA "ZGODA"
W BRZEGU

sporządzony za okres 01.01.2025 - 31.12.2025

(wariant porównawczy)

(dane jednostki)

jednostka obliczeniowa: ... zł ..

Wiersz	Wyszczególnienie	Dane za	
		rok bieżący 2025	rok poprzedni 2024
A	Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi, w tym:	34 208 618,58	32 140 013,32
	– od jednostek powiązanych		
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów	32 090 616,55	30 157 500,75
	a) w tym z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości	29 724 522,74	27 887 876,97
	b) w tym z działalności własnej	2 366 093,81	2 269 623,78
II	Zmiana stanu produktów (zwiększenie – wartość dodatnia, zmniejszenie – wartość ujemna)	156 467,21	50 180,00
III	Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	1 961 534,82	1 932 332,57
IV	Przychody netto ze sprzedaży towarów		
B	Koszty działalności operacyjnej	34 029 403,84	31 467 221,94
I	Amortyzacja	118 248,99	127 742,69
II	Zużycie materiałów i energii	16 013 662,83	15 043 433,40
III	Usługi obce	4 129 419,34	3 083 129,18
IV	Podatki i opłaty, w tym:	3 204 764,86	2 979 665,33
	– podatek akcyzowy		
V	Wynagrodzenia	3 536 764,21	3 246 091,28
VI	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia, w tym:	696 895,06	622 345,01
	– emerytalne	325 013,78	290 741,43
VII	Pozostałe koszty rodzajowe	6 329 648,55	6 364 815,05
VIII	Wartość sprzedanych towarów		
IX	Razem koszty rodzajowe, w tym:	34 029 403,84	31 467 221,94
	a) z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	30 188 405,59	27 865 865,72
	b) z działalności własnej	1 722 996,22	1 618 843,65
C	Zysk (strata) ze sprzedaży (A – B)	179 214,74	672 791,38
I	Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (A.I.a – B.IX.a)	-463 882,85	22 011,25
II	Wynik z działalności własnej (C – C.I)	643 097,59	650 780,13
D	Pozostałe przychody operacyjne	126 683,94	145 162,52
I	Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych	700,00	0,00
II	Dotacje		
III	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	89 154,74	112 270,28
IV	Inne przychody operacyjne	36 829,20	32 892,24
E	Pozostałe koszty operacyjne	265 971,75	268 224,28
I	Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II	Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	156 688,62	124 037,27
III	Inne koszty operacyjne	109 283,13	144 187,01
F	Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D – E)	39 926,93	549 729,62
G	Przychody finansowe	383 177,29	390 183,25
I	Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
	a) od jednostek powiązanych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
	b) od jednostek pozostałych, w tym:		
	– w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II	Odsetki, w tym:	383 177,29	390 183,25
	– od jednostek powiązanych		
III	Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
IV	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V	Inne		
H	Koszty finansowe	297,89	2 419,71
I	Odsetki, w tym:	297,89	2 419,71
	– dla jednostek powiązanych		
II	Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
	– w jednostkach powiązanych		
III	Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV	Inne		

I	Zysk (strata) brutto (F + G - H)	422 806,33	937 493,16
I	Nadwyżka przychodów z roku ubiegłego		
II	Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego		
III	Zysk (strata) brutto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego (I + I.I - I.II)	422 806,33	937 493,16
J	Podatek dochodowy	182 402,00	185 854,00
K	Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)		
L	Zysk (strata) netto (I - J - K)	240 404,33	751 639,16
I	Nadwyżka przychodów roku bieżącego	23 471,33	107 211,00
II	Nadwyżka kosztów roku bieżącego	507 721,52	115 730,37
III	Zysk (strata) netto po uwzględnieniu nadwyżki przychodów/kosztów z roku ubiegłego i bieżącego (I.III - J - K - L.I + L.II)	724 654,52	760 158,53

Uchwała nr 2 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.

w sprawie podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu za 2025 rok.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 16.09.1982 – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2026 poz. 521) oraz na podstawie § 52 pkt.4 i § 80 ust. 6 Statutu Spółdzielni Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu uchwala co następuje :

§ 1

Za rok 2025 Spółdzielnia osiągnęła nadwyżkę bilansową w kwocie 724 654,52 zł (słownie: siedemset dwadzieścia cztery tysiące sześćset pięćdziesiąt cztery złote 52 /100). Nadwyżka uwzględnia stratę na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Nadwyżkę pomniejszają pożytki dla nieruchomości w kwocie : 43 553,75 zł (słownie : czterdzieści trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt trzy złote 75/100).

§ 2

Kwotę do podziału przez Walne Zgromadzenie stanowi kwota nadwyżki w wysokości 681 100,77 zł (słownie : sześćset osiemdziesiąt jeden tysięcy sto złotych 77/100) przeznacza się na :

- 1) zwiększenie przychodów eksploatacji nieruchomości mieszkalnych wg powierzchni lokali zajmowanych przez członków, w kwocie 281 100,77 zł (słownie : dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy sto złotych 77/100),
- 2) zwiększenie funduszu remontowego mienia spółdzielni w kwocie 100 000,00 zł (słownie : sto tysięcy złotych 00/100),
- 3) Zwiększenie funduszu remontowego nieruchomości w kwocie 290 000,00 zł (słownie : dwieście dziewięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100),
- 4) zwiększenie funduszu zasobowego w kwocie 10 000,00 zł (słownie zł : dziesięć tysięcy złotych 00/100).

Nadwyżkę na zwiększenie przychodów eksploatacji rozliczamy poprzez obniżenie opłat dla członków spółdzielni.

Kwotowy podział nadwyżki dla poszczególnych nieruchomości przedstawia załącznik nr 1 i 2 do uchwały.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Opinia Prawna :

Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych

Adw. Paweł Kopyj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 2 /2026 Walnego Zgromadzenia SM "ZGODA" w Brzegu
w sprawie podziału nadwyżki za 2025 r.

Podział nadwyżki za 2025 r.

dla zasobów mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej "ZGODA" w Brzegu

Przeznaczenie nadwyżki za 2025 r. na eksploatację BM wg poniższego zestawienia

Oznaczenie		Nieruchomość	Powierzchnia całkowita w m ² członków Spółdzielni	Nadwyżka zwiększająca przychody eksploatacji nieruchomości mieszkalnych w zł
BM	1	Słowiańska 1	611,65	1 098,72
BM	2	Słowiańska 5	766,42	1 376,74
BM	3	Słowiańska 9	650,09	1 167,77
BM	4	Słowiańska 13	608,65	1 093,33
BM	5	Słowiańska 2, 3, 4	1 610,92	2 893,74
BM	6	Słowiańska 6, 7, 8	1 313,05	2 358,66
BM	7	Słowiańska 10, 11, 12	1 387,60	2 492,58
BM	8	Słowiańska 14, 15, 16	1 334,48	2 397,16
BM	10	Robotnicza 7, 7A	1 061,70	1 907,16
BM	11	Wyszyńskiego 15A, 15B, 15C	1 182,19	2 123,60
BM	12	Andersa 5, 7, 9, 11	2 340,61	4 204,50
BM	13	Wileńska 37A, 37B	1 088,61	1 955,50
BM	14	Armii Krajowej 21A, B, C, D	2 710,80	4 869,48
BM	15	Jana Pawła II 21A, 21B	838,74	1 506,65
BM	16	Jana Pawła II 23A, 23B	1 367,39	2 456,28
BM	17	Ks.Popiełuszki 8A, 8B	1 097,49	1 971,45
BM	18	Ks.Popiełuszki 10 - 22	3 370,61	6 054,71
BM	19	Ks.Popiełuszki 24 - 28	1 742,47	3 130,04
BM	20	Ks.Popiełuszki 30-32	1 225,75	2 201,85
BM	21	Rynek 8	419,78	754,06
BM	22	Dzierżonia 7, 9, 11	1 016,07	1 825,19
BM	23	Zakonnice 6, 8	1 027,54	1 845,80
BM	24	Zakonnice 10, 12	1 049,87	1 885,91
BM	25	Szpitalna 2A, WP 18	828,75	1 488,70
BM	26	Kamienna 5, 7, 9, 11, 13	2 964,02	5 324,34
BM	27	Krzyszowica 1, 1A, 3, 3A	2 287,63	4 109,33
BM	28	Mickiewicza 3, 5, 7, 9, 11, 13	3 576,02	6 423,69
BM	29	Mickiewicza 10, 12, 14, 16	1 954,83	3 511,51
BM	30	Rybacka 4, 4A, 4B, 4C	295,46	530,74
BM	31	Rybacka 6, 6A, 6B, 6C	2 076,45	3 729,98
BM	33	Rybacka 12-32	6 035,14	10 841,07
BM	34	Westerplatte 16-21	2 881,80	5 176,65
BM	35	Westerplatte 22-27	3 349,87	6 017,45
BM	36	Westerplatte 28-33	3 238,92	5 818,15
BM	37	Westerplatte 34-39	3 220,02	5 784,20
BM	38	Westerplatte 40	666,30	1 196,89
BM	39	Westerplatte 41	676,91	1 215,95
BM	40	Westerplatte 43	755,11	1 356,42
BM	41	Westerplatte 44	766,76	1 377,35
BM	42	Westerplatte 45	757,76	1 361,18
BM	43	Chocimska 1	2 147,20	3 857,07
BM	44	Chocimska 1A	467,65	840,05
BM	45	Chocimska 3	1 856,17	3 334,28
BM	47	Sucharskiego 1-8	4 374,83	7 858,62

Oznaczenie		Nieruchomość	Powierzchnia całkowita w m ² członków Spółdzielni	Nadwyżka zwiększająca przychody eksploatacji nieruchomości mieszkalnych w zł
BM	48	Roweckiego 1-6	3 542,03	6 362,64
BM	48	Roweckiego 7-12	3 397,90	6 103,73
BM	48	Roweckiego 13-18	2 756,32	4 951,25
BM	49	Makarskiego 7	975,10	1 751,60
BM	50	Makarskiego 9	786,74	1 413,24
BM	51	Makarskiego 11	806,80	1 449,27
BM	53	Makarskiego 13-23	3 012,82	5 412,00
BM	54	Makarskiego 25-35	3 634,29	6 528,37
BM	55	Makarskiego 37-47	3 892,28	6 991,80
BM	58	Słowackiego 22	244,80	439,74
BM	59	Słowackiego 24	123,84	222,46
BM	60	Słowackiego 26	120,57	216,58
BM	63	Słowackiego 30-38	2 925,75	5 255,60
BM	64	Słowackiego 40-50	3 124,90	5 613,34
BM	65	Słowackiego 52-62	2 719,88	4 885,79
BM	66	Porazińskiej 2-12	2 896,27	5 202,64
BM	67	Brzechwy 4	991,32	1 780,73
BM	68	Brzechwy 6	822,25	1 477,03
BM	69	Brzechwy 8-20	3 606,77	6 478,93
BM	70	Makuszyńskiego 2	1 118,62	2 009,40
BM	71	Makuszyńskiego 4	927,35	1 665,82
BM	72	Makuszyńskiego 6	991,39	1 780,86
BM	73	Makuszyńskiego 18	1 006,32	1 807,68
BM	74	Makuszyńskiego 20	1 309,34	2 352,00
BM	75	Makuszyńskiego 22	1 118,93	2 009,96
BM	76	Makuszyńskiego 8-16	2 817,94	5 061,94
BM	77	Korczaka 2-10	2 747,32	4 935,08
BM	78	Szancera 2-10	2 580,86	4 636,06
BM	79	Janczarskiego 2-12	3 300,48	5 928,73
BM	80	Makarskiego 6	960,01	1 724,49
BM	81	Makarskiego 8	811,34	1 457,43
BM	82	Makarskiego 10	948,83	1 704,41
BM	83	Makarskiego 12	899,15	1 615,17
BM	84	Morcinka 1-3	1 413,92	2 539,86
BM	85	Morcinka 4-6	1 290,16	2 317,55
BM	86	Morcinka 7-10	1 978,45	3 553,94
BM	87	Morcinka 11-13	1 550,80	2 785,74
BM	88	Morcinka 14-16	1 509,33	2 711,25
BM	89	Morcinka 17-20	2 053,97	3 689,60
BM	91	Włociańska 6-8	635,71	1 141,94
BM	92	Włociańska 10-14	702,47	1 261,86
BM	94	Wierzbowa 1-2	1 018,03	1 828,71
BM	95	Wierzbowa 3-4	710,54	1 276,36
BM	96	Wierzbowa 5-7	1 271,71	2 284,40
BM	97	Wierzbowa 8-9	592,60	1 064,50
BM	98	Wierzbowa 10-11	1 029,36	1 849,06
BM	99	Wierzbowa 12-13	896,48	1 610,37
BM	100	Wierzbowa 14-16	1 044,34	1 875,97
BM	101	Wierzbowa 17-18	1 071,02	1 923,90
BM	103	Polna 1, 1A	799,12	1 435,49
		Razem	156 486,60	281 100,77

Starsza księgowa
ds planowania, kalkulacji
i rozliczeń
mgr Aneta Karpińska

Załącznik nr 2 do Uchwały nr 2 /2026 Walnego Zgromadzenia SM "ZGODA" w Brzegu w sprawie podziału nadwyżki za 2025 r.

Podział nadwyżki za 2025 r.

dla zasobów mieszkalnych Spółdzielni Mieszkaniowej "ZGODA" w Brzegu

Przeznaczenie nadwyżki za 2025 r. na fundusz remontowy nieruchomości wg poniższego zestawienia

Lp	Oznaczenie		Ulica, nr	pow. budynku	kwota nadwyżki
	nowe				dla budynku
1	2	3	4	6	
BUDYNKI MIESZKALNE WIELOMIESZKANIOWE - PKOB 1122 - KŚT 11					
1	BM	1	Słowiańska 1	899,04	1 328,34
2	BM	2	Słowiańska 5	807,01	1 192,37
3	BM	3	Słowiańska 9	842,67	1 245,05
4	BM	4	Słowiańska 13	891,69	1 317,48
5	BM	5	Słowiańska 2-4	1828,39	2 701,47
6	BM	6	Słowiańska 6-8	1788,24	2 642,15
7	BM	7	Słowiańska 10-12	1793,26	2 649,56
8	BM	8	Słowiańska 14-16	1804,71	2 666,48
9	BM	10	Robotnicza 7-7a	1445,19	2 135,28
10	BM	11	Wyszyńskiego 15a-c	1631,06	2 409,91
11	BM	12	Andersa 5-11	2571,40	3 799,27
12	BM	13	Wileńska 37a-b	1687,85	2 493,82
13	BM	14	Armii Krajowej 21a-b-c-d	3265,95	4 825,48
14	BM	15	Jana Pawła II 21a-b	1295,13	1 913,57
15	BM	16	Jana Pawła II 23a-b	1845,02	2 726,04
16	BM	17	Popieluszki 8a-b	1466,39	2 166,61
17	BM	18	Popieluszki 10-22	3956,99	5 846,50
18	BM	19	Popieluszki 24-28	1936,69	2 861,48
19	BM	20	Popieluszki 30-32	1292,01	1 908,96
20	BM	21	Rynek 8	722,11	1 066,93
21	BM	22	Dzierżona 7-11	1685,06	2 489,70
22	BM	23	Zakonnice 6-8	1469,51	2 171,22
23	BM	24	Zakonnice 10-12	1452,95	2 146,75
24	BM	25	Wojska Polskiego 18	1163,20	1 718,64
25	BM	26	Kamienna 5-13	3497,00	5 166,86
26	BM	27	Krzyszowica 1-3a	2792,22	4 125,54
27	BM	28	Mickiewicza 3-13	4202,38	6 209,07
28	BM	29	Mickiewicza 10-16	2803,27	4 141,86
29	BM	31	Rybacka 6-6c	2806,19	4 146,18
30	BM	33	Rybacka 12-32	7698,89	11 375,20
31	BM	34	Westerplatte 16-21	4090,47	6 043,72
32	BM	35	Westerplatte 22-27	4104,50	6 064,45
33	BM	36	Westerplatte 28-33	4112,18	6 075,79
34	BM	37	Westerplatte 34-39	4108,20	6 069,91
35	BM	38	Westerplatte 40	938,24	1 386,26
36	BM	39	Westerplatte 41	937,59	1 385,30
37	BM	40	Westerplatte 43	944,40	1 395,36
38	BM	41	Westerplatte 44	943,60	1 394,18
39	BM	42	Westerplatte 45	943,32	1 393,77
40	BM	43	Chocimska 1	2373,10	3 506,28
41	BM	44	Chocimska 1a	598,32	884,02
42	BM	45	Chocimska 3	2686,22	3 968,92
43	BM	47	Sucharskiego 1-8	5734,94	8 473,44
44	BM	48	Roweckiego 1-6	4139,60	6 116,31

Lp	Oznaczenie		Ulica, nr	pow. budynku	kwota nadwyżki
	nowe				dla budynku
1	2	3	4	6	
45	BM	48	Roweckiego 7-12	4129,01	6 100,66
46	BM	48	Roweckiego 13-18	4112,48	6 076,24
47	BM	49	Makarskiego 7	1128,59	1 667,50
48	BM	50	Makarskiego 9	1115,67	1 648,42
49	BM	51	Makarskiego 11	1121,67	1 657,28
50	BM	53	Makarskiego 13-23	4162,55	6 150,22
51	BM	54	Makarskiego 25-35	4213,12	6 224,93
52	BM	55	Makarskiego 37-47	4206,54	6 215,21
53	BM	58	Słowackiego 22	244,80	361,69
54	BM	59	Słowackiego 24	250,27	369,78
55	BM	60	Słowackiego 26	242,78	358,71
56	BM	63	Słowackiego 30-38	3388,11	5 005,97
57	BM	64	Słowackiego 40-50	3599,70	5 318,60
58	BM	65	Słowackiego 52-62	3634,37	5 369,82
59	BM	66	Porazińskiej 2-12	3690,90	5 453,35
60	BM	67	Brzechwy 4	1226,83	1 812,66
61	BM	68	Brzechwy 6	1223,54	1 807,79
62	BM	69	Brzechwy 8-20	4512,77	6 667,67
63	BM	70	Makuszyńskiego 2	1218,32	1 800,08
64	BM	71	Makuszyńskiego 4	1229,69	1 816,88
65	BM	72	Makuszyńskiego 6	1225,37	1 810,50
66	BM	73	Makuszyńskiego 18	1369,18	2 022,98
67	BM	74	Makuszyńskiego 20	1362,89	2 013,69
68	BM	75	Makuszyńskiego 22	1355,11	2 002,19
69	BM	76	Makuszyńskiego 8-16	3370,55	4 980,03
70	BM	77	Korczaka 2-10	3361,93	4 967,29
71	BM	78	Szancera 2-10	3358,65	4 962,44
72	BM	79	Janczarskiego 2-12	3997,69	5 906,63
73	BM	80	Makarskiego 6	1118,86	1 653,13
74	BM	81	Makarskiego 8	1113,50	1 645,21
75	BM	82	Makarskiego 10	1130,68	1 670,59
76	BM	83	Makarskiego 12	1129,28	1 668,52
77	BM	84	Morcinka 1-3	1704,50	2 518,42
78	BM	85	Morcinka 4-6	1716,45	2 536,07
79	BM	86	Morcinka 7-10	2281,90	3 371,53
80	BM	87	Morcinka 11-13	1708,45	2 524,25
81	BM	88	Morcinka 14-16	1715,31	2 534,39
82	BM	89	Morcinka 17-20	2286,91	3 378,94
83	BM	91	Włociańska 6-8	685,43	1 012,73
84	BM	92	Włociańska 10-14	1021,20	1 508,83
85	BM	94	Wierzbowa 1-2	1184,48	1 750,08
86	BM	95	Wierzbowa 3-4	942,79	1 392,98
87	BM	96	Wierzbowa 5-7	1580,84	2 335,71
88	BM	97	Wierzbowa 8-9	761,52	1 125,15
89	BM	98	Wierzbowa 10-11	1199,80	1 772,72
90	BM	99	Wierzbowa 12-13	1081,89	1 598,50
91	BM	100	Wierzbowa 14-16	1594,17	2 355,40
92	BM	101	Wierzbowa 17-18	1314,15	1 941,67
93	BM	103	Polna 1-1a	954,62	1 410,49
			RAZEM	196275,96	290 000,00

Starsza księgowa
 ds planowania, kalkulacji
 i rozliczeń
mgr Anita Karpińska

Uchwała nr 3 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r..
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za rok 2025

Na podstawie § 52 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, po rozpatrzeniu
sprawozdań z działalności Zarządu za rok 2025 Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Zatwierdzić sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2025.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego
Zgromadzenia.

Opinia prawna:

*Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych*

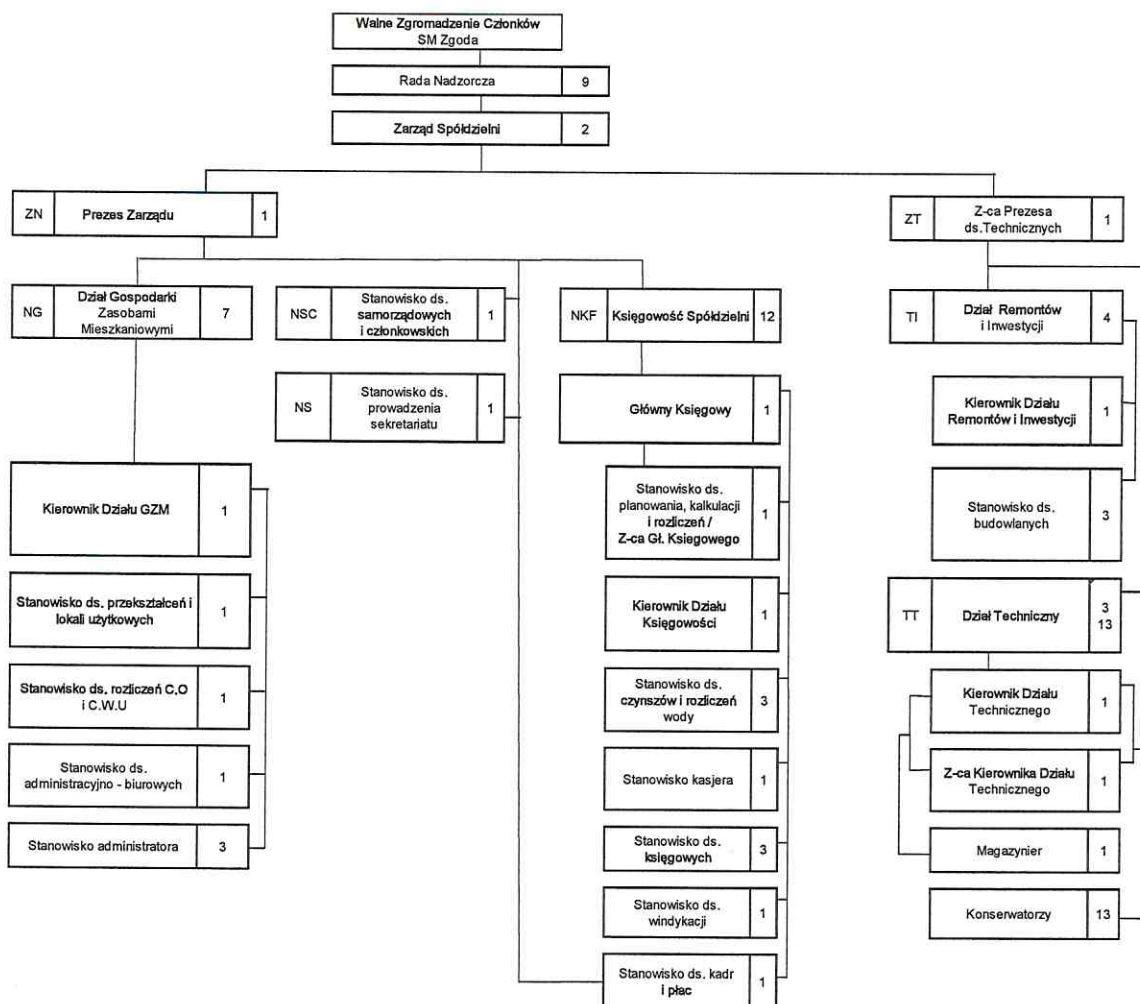
Adw. Paweł Kopij

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Sprawozdanie Zarządu z działalności 2025r. Organizacja i struktura zatrudnienia.

Sprawozdanie z działalności Zarządu SM „Zgoda” zostało sporządzone w oparciu o informacje i dane ekonomiczne oraz rzeczowe, ze szczególnym uwzględnieniem danych ekonomicznych Spółdzielni oraz na podstawie art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia z dnia 16 września 1982 r. (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593). Spółdzielnia w roku sprawozdawczym realizowała główny cel jej działalności tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych oraz społecznych, oświatowych i kulturowych członków Spółdzielni i ich rodzin. Samodzielnie prowadziła swoją działalność, niezależnie od organów państwowych i samorządowych realizując naczelną zasadę, iż majątek spółdzielni to prywatna własność jej członków. Zadanie to realizuje wykwalifikowana załoga zatrudniona na 43 etatach jak przewiduje struktura organizacyjna.

Struktura organizacyjna Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu zatwierdzona przez Radę Nadzorczą



Skład Członków Zarządu w 2025r. obejmował Prezesa Zarządu – Pana Edwarda Bublewicza oraz Z-cę Prezesa ds. technicznych Pana Jarosława Sudaka.

Zasoby Spółdzielni

W 2025r. spółdzielnia zarządza:

1. budynkami:

- ✓ 93 mieszkalnymi, w tym:
 - 3754 lokalami mieszkalnymi,
 - 19 lokalami użytkowymio łącznej powierzchni użytkowej 179 848,01 m²,
- ✓ 22 garażowymi z 718 garażami o powierzchni użytkowej 11 545,31 m²,
- ✓ 6 pawilonami handlowymi o powierzchni użytkowej 7 759,87 m²,
- ✓ 4 węzłami cieplnymi o powierzchni użytkowej 194,78 m².

2. Gruntami dla których ma ustanowiony tytuł prawny o powierzchni 171 675,95 m², oraz pozostających we władaniu o powierzchni 163 969,95 m²

Informacja o ilości członków SM „Zgoda” w Brzegu.

Członkowie Spółdzielni *	Stan na dzień 01.01.2025r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
Członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania	38	34
Członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania	1024	1012
Członkowie posiadający odrębną własność mieszkania	1700	1690
Członkowie posiadający odrębną własność lub spółdzielcze własnościowe prawo do boks garażowego tzw. Członkowie z tytułu garażu	163	175
Członkostwo współmałżonków	643	625
Członkowie z tytułu posiadania lokalu użytkowego	2	2

*Pomniejszone o ilość członków posiadających więcej niż jeden lokal.

Działalność eksploatacyjna zasobów mieszkaniowych

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w Spółdzielni, koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się wg nieruchomości. Tabela – wynik na eksploatacji budynków mieszkalnych za 2025 r. przedstawia koszty eksploatacji, na których pokrycie wnoszone są opłaty (przychody).

Na poczet kosztów eksploatacji członkowie Spółdzielni i użytkownicy lokali wnoszą opłaty, które powinny się bilansować. Przyczyną niebilansowania się kosztów w stosunku do wnoszonych opłat (ujemny wynik nieruchomości) jest wystąpienie niezaplanowanych kosztów trudnych do przewidzenia, np. deratyzacja, dodatkowe koszenie trawników czy występujące prace konserwacyjne instalacji w budynkach. W kosztach eksploatacji rozliczane są awarie, (jeśli wystąpią) np. powodujące wyciek wody za wodomierzem głównym, uszkodzone centrale instalacji domofonowej czy anteny AZART. Na przestrzeni ostatnich lat zwiększają się koszty deratyzacji nie tylko w budynkach, ale również w ciągach kanalizacyjnych na osiedlach.

Wysokość opłat planowana jest w oparciu o koszty z 9-ciu miesięcy okresu poprzedniego, uwzględniając wzrost kosztów o wskaźnik inflacji jak również zaplanowane koszty do poniesienia w roku planowanym. Na wzrost kosztów eksploatacji mają wpływ wymienione wyżej naprawy instalacji, np.: wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania itp. Zarząd na podstawie jednorocznych i pięcioletnich przeglądów technicznych budynków wskazuje w potrzebach remontowych instalacje,

które kwalifikują się do wymiany. Koszt takiej wymiany jest rok rocznie wyższy. Mieszkańcy odkładając potrzebę wymiany narażają się na coraz częstsze awarie zwiększając koszty eksploatacji.

Odbiór odpadów wielkogabarytowych odbywa się na zgłoszenie telefoniczne do punktu selektywnej zbiórki - PSZOK, który działa przy ZHK z siedzibą w Brzegu przy ul. Saperskiej 1. Gabaryty można dostarczać również we własnym zakresie do w/w punktu, gdzie zostaną przyjęte nieodpłatnie. Poza tym, Zarząd Spółdzielni informuje mieszkańców, aby stosowali się do zapisów regulaminów i obowiązujących zasad przyjętej segregacji odpadów.

Dodatkowe koszty z tytułu wywozu odpadów wielkogabarytowych powodowane są w skutek nieracjonalnego zachowania mieszkańców, gdyż pod wiaty śmietnikowe wystawiane są różnego rodzaju przedmioty, które nie są zbierane przez ZHK Brzeg. Do takich przedmiotów zaliczają się materiały budowlane (WC, kabiny prysznicowe, drzwi, listwy, panele, kafle gruz, kasetony itp.), części samochodowe (opony), niekompletny sprzęt elektroniczny itp. Aby pozostawione rzeczy nie zalegały pod wiatami zabierane są raz w miesiącu na zlecenie Spółdzielni. Zwiększone koszty za wywóz odpadów komunalnych spowodowane brakiem selekcji przez mieszkańców spowodowane są nakładaniem dodatkowych kar przez lokalny samorząd za brak selektywnego zbierania odpadów przez mieszkańców.

Sprawozdanie z realizacji uchwał WZCz

Uchwała nr 8/2025 w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu (§ 66).

Wykonanie: Zarząd wykonał uchwałę.

Gospodarka remontowa w 2025 roku

Niniejszy dokument przedstawia gospodarkę remontową za 2025 rok, realizowaną przez Dział Techniczny spółdzielni. Obejmuje on zarówno remonty bieżące i główne, jak i konserwacje, przeprowadzane w oparciu o zgłoszenia lokatorów, zlecenia wewnętrzne oraz oceny stanu technicznego nieruchomości.

Definicje remontów i konserwacji bieżących

Remonty bieżące obejmują prace wymagające zużycia materiałów, mające na celu przywrócenie pierwotnej funkcji obiektów poprzez naprawę. Zaliczają się do nich m.in. częściowa wymiana pionów i poziomów wodno-kanalizacyjnych, CO oraz CW, wymiana zaworów wodnych, zaworów grzejnikowych i głowic centralnego ogrzewania, wymiana odpowietrzników CO, uzupełnianie izolacji na rurach, remonty instalacji gazowych i elektrycznych (w tym elementów tablic rozdzielczych, przewodów, zabezpieczeń, gniazd, wyłączników itp.), naprawy dachów i obróbek dekarских, roboty murarskie i malarskie, remonty ślusarskie (samozamykaczy, wycieraczek, balustrad itp.) oraz stolarskie (szklenie okien, okienek piwnicznych i drzwi, wymiana wkładek, zamków, klamek, zawiasów itp.).

Konserwacje bieżące polegają na usuwaniu drobnych usterek, takich jak przecieki w instalacjach wodno-kanalizacyjnych, CO, CW i gazowych, uzupełnianie wody oraz odpowietrzanie instalacji CO i ciepłej wody, czyszczenie zaworów podpionowych, regulacja CO, udrażnianie kanalizacji pionowej i poziomej, przyłączy oraz kanalizacji deszczowej, odpowietrzanie gazu, uzupełnianie osprzętu elektrycznego, usuwanie awarii prądu, drobne prace dekarские (smarowanie dacholepem, uszczelnianie silikonem, lutowanie obróbek itp.), ślusarskie (regulacja samozamykaczy, spawanie itp.), stolarskie (naprawa drzwi i okien, szklenie, okucia itp.), murarsko-malarskie oraz inne czynności poza definicją remontów, np. usuwanie skutków wicher (zabezpieczanie i montaż uszkodzonych elementów).

Wydatki na remonty bieżące

Koszty remontów bieżących rozbito na poszczególne nieruchomości. Prace te realizowano głównie na podstawie zgłoszeń lokatorów, zleceń z GZM i TI oraz oceny stanu technicznego. Dominują remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych i CO, liczne interwencje ogólnobudowlane (murowanie przegród,

tynkowanie, odtwarzanie glazury itp.), ślusarskie (wymiana samozamykaczy, kraty, barierki, ogrodzenia itp.), stolarskie (remont i szklenie stolarki, zamki itp.) oraz elektryczne (wymiana instalacji, opraw, wyłączników głównych, tablic rozdzielczych itp.).

Wydatki na konserwacje bieżące

W robotach hydraulicznych główne wydatki idą na udrażnianie kanalizacji pionowej i poziomej – problem narasta przez mniejsze zużycie wody w domach, co powoduje osadzanie tłuszczu. Często są zalania mieszkań przez lokatorów (codzienne zgłoszenia, często z ich winy lub braku konserwacji). Uzupełniano izolacje rur, usuwano drobne przecieki w instalacjach wod-kan., CO i gazie. Duże nakłady na CO, zwłaszcza odpowietrzanie grzejników (do 15 zgłoszeń dziennie w sezonie). Usuwano awarie elektryczne (wybijające bezpieczniki), wymieniano lampy, klosze, wyłączniki, wkładki topikowe; uzupełniano oświetlenie zewnętrzne. Wykonywano prace stolarskie (szklenie, zamki, okucia, drzwi), ślusarskie (samozamykacze, spawanie, okna/drzwi stalowe), drobne budowlane (zalecenia kominiarskie), dekarские (konserwacja pokryć, obróbki itp.).

Remonty główne i pogotowie techniczne

W ramach remontów głównych wymieniano piony wodno-kanalizacyjne w mieszkaniach, poziomy wodne/kanalizacyjne w piwnicach, sieci kanalizacyjne zewnętrzne, linie zasilające na klatkach, instalacje gazowe w mieszkaniach i ustawy gazowe na korytarzach, poziomy CO w piwnicach oraz piony CO w mieszkaniach.

Działło Pogotowie Techniczne, usuwające awarie poza godzinami pracy. Prace obejmowały główne typy interwencji, ale też nietypowe zgłoszenia poza definicjami remontów czy konserwacji.

Bilans funduszu remontowego na nieruchomościach mieszkalnych za 2025 r.

Nr nieru.	Adres budynku	stan FRN na 01.01.2025r.	Wydatki w 2025r.	Przychody w 2025r.	stan FRN na 31.12.2025
BM1	Słowiańska 1, Brzeg	39 342,07	22 073,45	33 762,99	51 031,61
BM2	Słowiańska 5, Brzeg	7 215,41	98 312,48	41 637,58	-49 459,49
BM3	Słowiańska 9, Brzeg	73 987,95	24 963,69	37 106,70	86 130,96
BM4	Słowiańska 13, Brzeg	46 467,09	128 057,31	38 489,89	-43 100,33
BM5	Słowiańska 2, 3, 4, Brzeg	-110 917,05	19 101,54	62 959,72	-67 058,87
BM6	Słowiańska 6, 7, 8, Brzeg	2 599,52	103 243,19	67 049,42	-33 594,25
BM7	Słowiańska 10, 11, 12, Brzeg	27 932,21	42 550,79	83 915,20	69 296,62
BM8	Słowiańska 14, 15, 16, Brzeg	93 161,28	51 159,03	63 877,30	105 879,55
BM10	Robotnicza 7, 7A, Brzeg	-3 496,98	91 559,27	57 221,95	-37 834,30
BM11	Wyszyńskiego 15A, 15B, 15C,	-34 413,58	4 216,43	37 179,32	-1 450,69
BM12	Andersa 5, 7, 9, 11, Brzeg	5 671,17	8 472,78	67 871,04	65 069,43
BM13	Wileńska 37A, 37B, Brzeg	-149 712,86	2 786,46	74 932,28	-77 567,04
BM14	Armii Krajowej 21A, B, C, D,	-19 407,88	213 493,15	117 556,16	-115 344,87
BM15	Jana Pawła II 21A, 21B, Brzeg	-11 871,40	24 179,24	41 955,50	5 904,86
BM16	Jana Pawła II 23A, 23B, Brzeg	26 326,07	171 933,30	67 517,81	-78 089,42
BM17	Ks.Popiełuszki 8A, 8B, Brzeg	-34 371,11	29 640,28	58 061,24	-5 950,15
BM18	Ks.Popiełuszki 10 - 22, Brzeg	43 071,88	346 695,00	112 245,22	-191 377,90
BM19	Ks.Popiełuszki 24 - 28, Brzeg	122 009,94	217 170,19	46 121,21	-49 039,04
BM20	Ks.Popiełuszki 30-32, Brzeg	44 504,15	113 960,51	35 652,59	-33 803,77
BM21	Rynek 8, Brzeg	96 135,83	102 982,79	23 479,28	16 632,32
BM22	Dzierżonia 7, 9, 11, Brzeg	36 013,67	168 675,29	60 652,94	-72 008,68
BM23	Zakonnice 6, 8, Brzeg	31 495,34	6 166,17	40 550,39	65 879,56
BM24	Zakonnice 10, 12, Brzeg	51 939,88	14 906,73	31 375,86	68 409,01
BM25	Szpitalna 2A, WP 18, Brzeg	-4 052,39	42 029,99	36 983,46	-9 098,92
BM26	Kamienna 5, 7, 9, 11, 13,	30 650,64	55 447,02	75 516,38	50 720,00
BM27	Krzyszowica 1, 1A, 3, 3A,	118 424,10	26 853,25	44 213,22	135 784,07
BM28	Mickiewicza 3, 5, 7, 9, 11, 13,	-7 618,99	253 359,59	131 093,42	-129 885,16
BM29	Mickiewicza 10, 12, 14, 16,	-121 243,18	28 342,28	92 156,62	-57 428,84
BM31	Rybacka 6, 6A, 6B, 6C,	-55 683,54	26 385,53	107 742,51	25 673,44
BM33	Rybacka 12-32, Brzeg	75 847,23	227 365,07	242 011,02	90 493,18
BM34	Westerplatte 16-21, Brzeg	181 630,95	41 919,63	161 961,47	301 672,79
BM35	Westerplatte 22-27, Brzeg	-23 064,56	99 157,50	113 262,34	-8 959,72
BM36	Westerplatte 28-33, Brzeg	124 266,05	312 552,43	143 082,26	-45 204,12
BM37	Westerplatte 34-39, Brzeg	22 212,48	108 291,90	118 293,93	32 214,51
BM38	Westerplatte 40, Brzeg	-20 119,28	4 767,40	31 519,86	6 633,18
BM39	Westerplatte 41, Brzeg	59 543,08	68 129,27	28 122,78	19 536,59
BM40	Westerplatte 43, Brzeg	43 883,78	58 084,39	26 060,47	11 859,86
BM41	Westerplatte 44, Brzeg	45 651,51	28 940,19	28 624,12	45 335,44
BM42	Westerplatte 45, Brzeg	42 599,10	105 313,04	28 068,10	-34 645,84
BM43	Chocimska 1, Brzeg	518 620,79	64 531,34	105 890,66	559 980,11
BM44	Chocimska 1A, Brzeg	57 767,95	3 664,66	15 522,77	69 626,06
BM45	Chocimska 3, Brzeg	595 190,70	209 028,05	128 118,18	514 280,83
BM47	Sucharskiego 1-8, Brzeg	-119 258,17	61 302,07	158 254,70	-22 305,54
BM48/1	Roweckiego 1-6, Brzeg	140 178,70	56 550,05	120 440,50	204 069,15
BM48/2	Roweckiego 7-12, Brzeg	124 625,56	445 560,63	113 939,21	-206 995,86
BM48/3	Roweckiego 13-18, Brzeg	55 470,52	277 744,09	113 482,45	-108 791,12
BM49	Makarskiego 7, Brzeg	91 759,83	85 372,65	44 686,19	51 073,37

Bilans funduszu remontowego na nieruchomościach mieszkalnych za 2025 r.

Nr nieru.	Adres budynku	stan FRN na 01.01.2025r.	Wydatki w 2025r.	Przychody w 2025r.	stan FRN na 31.12.2025
BM50	Makarskiego 9, Brzeg	-37 512,78	5 184,04	37 480,57	-5 216,25
BM51	Makarskiego 11, Brzeg	73 425,37	75 358,86	40 508,74	38 575,25
BM53	Makarskiego 13-23, Brzeg	-156 351,85	35 139,52	159 819,39	-31 671,98
BM54	Makarskiego 25-35, Brzeg	-176 153,45	28 768,38	128 393,21	-76 528,62
BM55	Makarskiego 37-47, Brzeg	-16 877,63	95 988,68	128 192,05	15 325,74
BM58	Słowackiego 22, Brzeg	26 220,96	7 408,35	7 930,32	26 742,93
BM59	Słowackiego 24, Brzeg	41 571,13	22 250,28	7 206,38	26 527,23
BM60	Słowackiego 26, Brzeg	17 000,24	0,00	5 796,32	22 796,56
BM63	Słowackiego 30-38, Brzeg	-33 271,45	30 214,10	73 164,89	9 679,34
BM64	Słowackiego 40-50, Brzeg	108 273,26	71 329,14	99 332,72	136 276,84
BM65	Słowackiego 52-62, Brzeg	-46 178,01	66 045,13	100 289,58	-11 933,56
BM66	Porazińskiej 2-12, Brzeg	4 184,52	36 267,58	79 703,46	47 620,40
BM67	Brzechwy 4, Brzeg	-96 186,05	13 470,84	48 575,79	-61 081,10
BM68	Brzechwy 6, Brzeg	108 844,36	152 372,94	48 445,99	4 917,41
BM69	Brzechwy 8-20, Brzeg	-433 524,62	54 752,05	178 681,56	-309 595,11
BM70	Makuszyńskiego 2, Brzeg	-9 951,36	46 442,27	48 238,85	-8 154,78
BM71	Makuszyńskiego 4, Brzeg	-184 324,04	6 228,73	43 671,76	-146 881,01
BM72	Makuszyńskiego 6, Brzeg	64 649,56	35 138,33	43 371,49	72 882,72
BM73	Makuszyńskiego 18, Brzeg	-65 319,59	12 335,03	37 781,98	-39 872,64
BM74	Makuszyńskiego 20, Brzeg	54 937,33	36 712,44	48 238,90	66 463,79
BM75	Makuszyńskiego 22, Brzeg	-35 782,40	4 836,30	35 930,29	-4 688,41
BM76	Makuszyńskiego 8-16, Brzeg	174 391,38	233 606,16	113 231,88	54 017,10
BM77	Korczaka 2-10, Brzeg	-4 517,21	253 277,91	133 114,80	-124 680,32
BM78	Szancera 2-10, Brzeg	-42 487,13	36 560,32	112 832,68	33 785,23
BM79	Janczarskiego 2-12, Brzeg	88 481,46	347 352,16	135 401,08	-123 469,62
BM80	Makarskiego 6, Brzeg	79 010,85	62 628,58	35 205,03	51 587,30
BM81	Makarskiego 8, Brzeg	-450,45	5 191,65	44 088,80	38 446,70
BM82	Makarskiego 10, Brzeg	-1 073,01	69 804,51	43 855,21	-27 022,31
BM83	Makarskiego 12, Brzeg	340,73	15 211,06	43 358,24	28 487,91
BM84	Morcinka 1-3, Brzeg	146 962,68	141 477,75	49 284,85	54 769,78
BM85	Morcinka 4-6, Brzeg	41 823,55	58 302,70	49 630,51	-33 151,36
BM86	Morcinka 7-10, Brzeg	-5 265,56	80 937,49	65 980,57	-20 222,48
BM87	Morcinka 11-13, Brzeg	18 270,86	34 139,15	38 943,47	23 075,18
BM88	Morcinka 14-16, Brzeg	-77 433,20	24 739,75	49 597,42	-52 575,53
BM89	Morcinka 17-20, Brzeg	54 262,50	51 506,85	66 125,16	68 880,81
BM91	Włociańska 6-8, Brzeg	33 343,28	1 760,25	18 914,12	50 497,15
BM92	Włociańska 10-14, Brzeg	41 953,10	18 779,15	28 179,83	51 353,78
BM94	Wierzbowa 1-2, Brzeg	100 374,32	74 135,26	25 578,38	51 817,44
BM95	Wierzbowa 3-4, Brzeg	33 469,31	37 751,83	29 562,25	25 279,73
BM96	Wierzbowa 5-7, Brzeg	-59 563,53	19 906,89	37 931,46	-41 538,96
BM97	Wierzbowa 8-9, Brzeg	23 794,64	30 109,78	16 444,57	10 129,43
BM98	Wierzbowa 10-11, Brzeg	-11 669,92	13 846,49	28 788,83	3 272,42
BM99	Wierzbowa 12-13, Brzeg	-30 961,69	15 177,66	29 854,32	-16 285,03
BM100	Wierzbowa 14-16, Brzeg	-19 204,43	16 631,09	34 425,66	-1 409,86
BM101	Wierzbowa 17-18, Brzeg	3 782,24	19 481,93	35 475,03	19 775,34
BM103	Polna 1, 1A, Jankowice Wielkie	71 629,48	1 296,00	26 342,56	96 676,04
		2 227 903,21 zł	7 196 846,45 zł	6 203 119,16	1 234 175,92

Bilans funduszu remontowego garaży 2025r.

	Adres nieruchomości	bilans otwarcia na 01.01.2025	remonty bieżące	remont wjazdów/nawierzchni/parkingów	oświetlenie	remonty urządzeń	roboty dek-błacharskie/wymiana rynien/rury spustowe	inst. elektryczna /wymiana liczników/pl omby	WM Słowackiego 4/udział w drodze	RAZEM wydatki	Wpływy na FRN 2025	Stan FRN na 31.12.2025r.
G 1	Robotnicza nr 1-6	17359,03	401,21			68,83				470,04	2880	19768,99
G 2	Andersa nr 1-10	11808,21									1200	13008,21
G 3	Armii Krajowej nr 1-10	6888,44									792	7606,14
G 4	Mickiewicza nr 1-4	2576,45						74,3		74,3	96	2672,45
G 5	Ofiar Katynia nr 1-15	-1249,22									180	-1069,22
G 6	Rybacka I nr1-48	26026,14										
G 7D	Rybacka II nr1-4	-16740,63				460	290	561,79		1311,79	3801,6	28515,95
G 7A	Rybacka II nr 5-36	-2660,54		-15242,2						-15242,2	316,8	-1181,68
G 7B	Rybacka II nr 37-61	-774,94		7361,29						7361,29	2534,4	-7487,43
G 7C	Rybacka II nr 62-71	3892,35		5586,74						5586,74	1980	-4381,68
G 8C	Westerplatte nr 1-23	-1239,39		2294,12						2294,12	792	2390,23
G 8A	Westerplatte nr 24-44	16083,33										
G 8B	Westerplatte nr 45-54	8287,01									1821,6	582,21
G 8B	Westerplatte nr 45-54	8287,01									1663,2	17746,53
G 9B	Poprzeczna nr 1-23	20614,36									792	9079,01
G 9A	Poprzeczna nr 24-46	15975,91		1879,33			292,36			2171,69	1380	19822,67
G 9A	Poprzeczna nr 24-46	15975,91		1886,79						1886,79	1380	15469,12
G 10F	Makarskiego nr 1-8	5518,81									633,6	6152,41
G 10A	Makarskiego nr 9-25	14146,07									1346,4	15414,85
G 10B	Makarskiego nr 26-43	14930,78										
G 10C	Makarskiego nr 44-61	14172,33										
G 10D	Makarskiego nr 62-79	14725,28										
G10E	Makarskiego nr 80-99	16210,02										
G 11	Słowackiego 4 nr 1-12	1405,62										
G 12	Słowackiego 26 nr 13-21	4137,98										
G 13	Makuszyńskiego nr1-53	53785,47			2178,02	5,78				2183,8	4197,6	55799,27
G 14C	Starobrzezka nr 1-59	14861,71								74,07	1416	16203,64
G 14A	Starobrzezka nr 60-77	1351,87										
G 14B	Starobrzezka nr 78-112	6908,46										
G 15	Starobrzezka nr 113-144	23275,14										
G 16B	Starobrzezka nr 145-160	4871,47		23877,05								
G 16A	Starobrzezka nr 161-176	6182,65		23877,05								
G 17	Morcinka nr 26-33	9401,95	4,82	18,65						288,38	840	7460,08
G 18	Morcinka nr 21-25	6217,26	3	11,6						77,62		23197,52
G 19	Morcinka nr 8-20, 34-40	24535,1	11,92	46,06								
G 20	Morcinka nr 1-7	9552,96	3,98	15,41								
G 21	Wiedeńska I nr 53-60	7148,21										
G 22	Wiedeńska II 25-52,61-64	14686,58										
		374872,23	424,93	51611,94	2466,4	534,61	582,36	1088,07	156	56864,31	49063,2	367071,12

Gospodarka wodomierzowa

Zgodnie z przyjętą gospodarką wodomierzową w Spółdzielni, decyzją Rady Nadzorczej i Zarządu został przeprowadzony na zasobach Spółdzielni montaż nakładek radiowych. Na koniec roku na całych zasobach do odczytu fizycznego (brak nakładek) było przewidzianych 36 szt. wodomierzy (co stanowi niecały 1% wszystkich wodomierzy w zasobach Spółdzielni) z czego 5 szt. nie zostało odczytanych z powodu nieobecności.

W budynkach mieszkalnych, które zostały wyposażone w moduły radiowe nie została założona nakładka z powodu braku dostępu lub zgody lokatorów na 31 wodomierzach. Nieodczytane wodomierze w ilości 5 szt. zgodnie z „Regulaminem rozliczenia kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych” rozliczane są według średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

Odczyty radiowe wodomierzy umożliwiają dokonywania bieżącej analizy średnich zużyć wody w mieszkaniu, a także eliminują możliwą ingerencję mieszkańców w wodomierze.

Występowanie różnic pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy w mieszkaniach wg ekspertów jest zjawiskiem naturalnym i tak:

- do 5% - różnica bliska ideałowi
- 5% - 10% -jeszcze w normie
- powyżej 10% - problem

Eksperci wyjaśniają przyczynę tej różnicy wskazując:

- nieszczelną spłuczkę lub kran, kiedy przecieka 7 litrów wody na godzinę, a wodomierz indywidualny w mieszkaniu może nie wykazać żadnego zużycia, gdyż jego próg rozruchowy wynosi 10-12 litrów wody na godzinę. 7 litrów/h to 170 litrów/dobę i 5 m³/miesiąc oraz 60 m³/rok.
- ingerencję człowieka,
- problem niejednoczesnego odczytu,
- niepoprawną instalację wodomierza.

Na wynik rozliczenia wody wpływ mają ryczałty oraz średnie doliczane wynikające z braku odczytów wodomierzy indywidualnych rozliczonych wg zużycia z poprzedniego okresu.

Rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków za rok 2024 i 2025 w budynkach mieszkalnych

BM	Nieruchomość	2024										2025									
		Koszt z PWIK zł	Koszt indywidualny zł	Zużycie wg wodom. gł. m³	Śr. zużycie wg wodom. indyw. m³	Wynik zł	Wynik m³	Wynik %	Brak odczytu wodom.	Koszt z PWIK zł	Koszt indywidualny zł	Zużycie wg wodom. gł. m³	Śr. zużycie wg wodom. indyw. m³	Wynik zł	Wynik m³	Wynik %	Brak odczytu wodom.				
BM 72	Makuszyńskiego 6	21 828,93	22 386,92	1 522,24	1 561,15	-557,99	-38,91	-2,56		21538,96	20 943,88	1 468,73	1 428,15	-595,08	-40,58	-2,76					
BM 73	Makuszyńskiego 18	22 054,86	22 353,56	1 538,00	1 558,83	-298,70	-20,83	-1,35	1	24733,53	24 517,29	1 686,57	1 671,82	-216,24	-14,75	-0,87					
BM 74	Makuszyńskiego 20	26 795,66	27 793,13	1 868,60	1 938,15	-997,47	-69,56	-3,72		26993,73	25 426,24	1 840,69	1 733,80	-1 567,49	-106,89	-5,81	1				
BM 75	Makuszyńskiego 22	30 624,23	30 968,22	2 135,58	2 159,57	-343,99	-23,99	-1,12	1	31510,92	31 896,38	2 148,72	2 175,00	-385,46	26,28	1,22					
BM 76	Makuszyńskiego 8-16	62 517,20	65 315,10	4 359,64	4 554,75	-2 797,90	-195,11	-4,48	1	64046,13	60 345,48	4 367,28	4 114,93	-3 700,65	-252,35	-5,78					
BM 77	Korczańska 2-10	56 464,59	58 652,58	3 937,56	4 090,14	-2 187,99	-152,58	-3,87		64154,9	61 905,52	4 374,69	4 221,31	-2 249,38	-153,38	-3,51					
BM 78	Szancera 2-10	63 962,43	66 523,10	4 460,42	4 638,99	-2 560,67	-178,57	-4,00		62686,8	58 982,97	4 274,59	4 022,02	-3 703,83	-252,56	-5,91					
BM 79	Janczarskiego 2-12	68 144,67	67 403,28	4 752,07	4 700,37	741,39	51,70	1,09	2	69121,88	68 364,06	4 713,39	4 661,72	-757,82	-51,68	-1,10					
BM 80	Makarskiego 6	23 324,06	24 620,84	1 626,50	1 716,93	-1 296,78	-90,43	-5,56		21388,22	21 363,65	1 458,45	1 456,78	-24,57	-1,68	-0,11					
BM 81	Makarskiego 8	23 094,33	24 466,53	1 610,48	1 706,17	-1 372,20	-95,69	-5,94		21591,41	21 640,11	1 472,31	1 475,63	48,70	3,32	0,23					
BM 82	Makarskiego 10	18 114,69	18 374,25	1 263,23	1 281,33	-259,56	-18,10	-1,43		18426,2	18 690,11	1 256,47	1 274,47	263,91	18,00	1,43					
BM 83	Makarskiego 12	25 204,30	25 405,24	1 757,62	1 771,63	-200,94	-14,01	-0,80		22824,57	22 859,29	1 556,40	1 558,77	34,72	2,37	0,15					
BM 84	Morcinka 1-3	35 160,91	36 660,48	2 451,95	2 556,52	-1 499,57	-104,57	-4,26		36218,96	34 735,15	2 469,76	2 368,57	-1 483,81	-101,18	-4,10	1				
BM 85	Morcinka 4-6	40 016,66	41 087,17	2 790,56	2 865,21	-1 070,51	-74,65	-2,68		41534,92	39 901,33	2 832,25	2 720,85	-1 633,59	-111,39	-3,93					
BM 86	Morcinka 7-10	46 218,60	46 216,67	3 223,05	3 222,92	1,93	0,13	0,00		46184,19	46 557,00	3 149,28	3 174,70	372,81	25,42	0,81					
BM 87	Morcinka 11-13	30 893,03	31 817,31	2 154,33	2 218,78	-924,28	-64,45	-2,99		32167,52	31 685,92	2 193,49	2 160,65	-481,60	-32,84	-1,50					
BM 88	Morcinka 14-16	37 428,34	37 846,64	2 610,07	2 639,24	-418,30	-29,17	-1,12		38857,14	38 151,63	2 649,65	2 601,54	-705,51	-48,11	-1,82					
BM 89	Morcinka 17-20	41 219,47	42 406,79	2 874,44	2 957,24	-1 187,32	-82,80	-2,88		40660,3	38 582,67	2 772,61	2 630,94	-2 077,63	-141,67	-5,11					
BM 91	Włociańska 6-8	10 476,72	11 008,28	730,59	767,66	-531,56	-37,07	-5,07		10796,74	10 997,15	736,23	749,89	200,41	13,67	1,86					
BM 92	Włociańska 10-14	18 723,16	18 682,03	1 305,66	1 302,79	41,13	2,87	0,22		19562,71	19 628,89	1 333,97	1 338,49	66,18	4,51	0,34					
BM 94	Wierzbowa 1-2	25 688,41	26 923,83	1 791,38	1 877,53	-1 235,42	-86,15	-4,81		26037,56	25 117,74	1 775,49	1 712,77	-919,82	-62,72	-3,53					
BM 95	Wierzbowa 3-4	11 821,56	11 667,72	824,38	813,65	153,84	10,73	1,30		10965,01	10 830,30	747,70	738,51	-134,71	-9,19	-1,23					
BM 96	Wierzbowa 5-7	33 680,04	35 386,29	2 348,68	2 467,66	-1 706,25	-118,99	-5,07		33353,94	32 338,20	2 274,39	2 205,13	-1 015,74	-69,26	-3,05					
BM 97	Wierzbowa 8-9	11 479,34	11 916,34	800,51	830,99	-437,00	-30,47	-3,81		11369,23	11 252,54	775,26	767,31	-116,69	-7,96	-1,03					
BM 98	Wierzbowa 10-11	20 275,92	20 760,12	1 413,94	1 447,71	-484,20	-33,77	-2,39		20113,18	20 075,83	1 371,51	1 368,96	-37,35	-2,55	-0,19					
BM 99	Wierzbowa 12-13	16 427,68	16 368,57	1 145,58	1 141,46	59,11	4,12	0,36		15682,37	15 944,37	1 069,37	1 087,24	262,00	17,87	1,67	1				
BM 100	Wierzbowa 14-16	23 471,61	23 743,88	1 636,79	1 655,78	-272,27	-18,99	-1,16		26583,34	26 541,04	1 812,71	1 809,82	-42,30	-2,88	-0,16					
BM 101	Wierzbowa 17-18	25 637,00	24 196,58	1 787,80	1 687,35	1 440,42	100,45	5,62		28327,2	29 387,55	1 931,62	2 003,92	1 060,35	72,30	3,74					
BM 103	Polna 1, 1A	14 290,17	14 775,53	1 000,71	1 034,70	-485,36	-33,99	-3,40		19 306,88	19 873,60	1 131,70	1 164,92	566,72	33,22	2,94					
	Razem	3629249,33	3741914,34	253089,91	260946,75	-112665,01	-7856,84	-3,10	42	3647193,6	3594782,4	248 515,73	244936,41	-52411,17	-3 579,32	-1,44	21				

Uwagi:

1. Średnie zużycie według wodomierzy indywidualnych zostało obliczone na podstawie średniej ceny 1 m³ z całego roku .
2. Wynik % - jest to procentowy udział wody niezbilansowanej do ogólnego zużycia wody na nieruchomości.
3. Wynik zł - to koszt wody niezbilansowanej występującej na budynku. Przyczyny: Zmiana ceny wody przez PWiK w połowie czerwca; położenie wodomierzy w pionie; różnica klas wodomierzy (indywidualnych - głównych).
4. Brak odczytu uwzględnia wszystkie odczyty (w sztukach wodomierzy), których nie dokonali pracownicy spółdzielni osobiście lub za pomocą nakładek radiowych.
5. Wodomierze, które nie zostały odczytane biorą udział w rozliczeniu wody zgodnie z regulaminem "Rozliczenia kosztów zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzania ścieków (...)".
6. Do rozliczenia uwzględniono ryczałty: przy ul. Dzierżonia 7, Makarskiego 45, Porazińskiej 2, Porazińskiej 8, Janczarskiego 8, Słowiańska 8, Westerplatte 34, Makarskiego 7
7. W 2025r zostały przeprowadzone kontrole w budynkach: Słowiańska 13, Słowiańska 14-16, Porazińskiej 2-12, Westerplatte 44, Wierzbowa 17-18.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu budynków mieszkalnych za 2025 rok

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Ulica, nr nieruch.	Nadwyżka z 2024 r.	Pożytki z 2024 r.	Przychody roku 2025 BM	Koszty roku 2025 BM	Wynik roku 2025 - z GZM
1	BM 1	Słowiańska 1	830,01		73 120,06	81 212,34	-7 262,27
2	BM 2	Słowiańska 5	1 040,04		86 183,27	93 302,42	-6 079,11
3	BM 3	Słowiańska 9	882,18		79 407,60	90 535,36	-10 245,58
4	BM 4	Słowiańska 13	825,94		80 759,22	86 115,22	-4 530,06
5	BM 5	Słowiańska 2-4	2 259,18		146 444,90	158 367,09	-9 663,01
6	BM 6	Słowiańska 6-8	1 781,82	536,80	156 004,40	168 809,35	-10 486,33
7	BM 7	Słowiańska 10-12	1 943,87		169 855,79	182 052,94	-10 253,28
8	BM 8	Słowiańska 14-16	1 810,90		152 011,78	162 173,05	-8 350,37
9	BM 10	Robotnicza 7-7a	1 440,73		100 138,98	108 809,01	-7 229,30
10	BM 11	Wyszyńskiego 15a-c	1 512,10		97 042,15	102 192,61	-3 638,36
11	BM 12	Andersa 5-11	3 102,68	421,33	178 342,85	191 005,26	-9 138,40
12	BM 13	Wileńska 37a-b	1 477,25	179,92	136 618,47	141 521,34	-3 245,70
13	BM 14	Armii Krajowej 21a-b-c-d	3 457,26		280 688,92	289 705,34	-5 559,16
14	BM 15	Jana Pawła II 21a-b	1 138,17	52,77	101 754,63	105 548,56	-2 602,99
15	BM 16	Jana Pawła II 23a-b	1 855,56	64,53	144 598,75	152 207,84	-5 689,00
16	BM 17	Popieluszki 8a-b	1 489,30		124 759,62	131 582,49	-5 333,57
17	BM 18	Popieluszki 10-22	4 573,93		276 370,79	296 813,41	-15 868,69
18	BM 19	Popieluszki 24-28	2 278,18	449,67	130 860,08	135 442,44	-1 854,51
19	BM 20	Popieluszki 30-32	1 663,35		93 009,17	94 400,87	271,65
20	BM 21	Rynek 8	569,64		39 848,84	42 240,82	-1 822,34
21	BM 22	Dzierżona 7-11	1 378,81	365,42	107 229,71	114 324,99	-5 351,05
22	BM 23	Zakonnica 6-8	1 343,73		95 691,89	99 236,88	-2 201,26
23	BM 24	Zakonnica 10-12	1 561,04		89 376,02	92 882,69	-1 945,63
24	BM 25	Wojska Polskiego 18	1 124,62		76 419,09	82 167,19	-4 623,48
25	BM 26	Kamienna 5-13	3 978,59		226 298,26	241 182,20	-10 905,35
26	BM 27	Krzyszowica 1-3a	3 104,33	506,36	174 121,82	180 735,99	-3 003,48
27	BM 28	Mickiewicza 3-13	4 921,98		321 851,60	326 242,45	531,13
28	BM 29	Mickiewicza 10-16	2 719,64		220 729,41	222 392,20	1 056,85
29	BM 30	Rybacka 4-4c właściciel zbiorczy	400,94		22 171,22	22 505,94	66,22
30	BM 31	Rybacka 6-6c	3 019,44		233 621,88	233 023,36	3 617,96
31	BM 33	Rybacka 12-32	8 368,41	267,98	580 168,75	591 560,98	-2 755,84
32	BM 34	Westerplatte 16-21	4 034,28	1 552,11	329 127,52	341 958,13	-7 244,22
33	BM 35	Westerplatte 22-27	4 577,10	402,81	294 984,17	302 459,47	-2 495,39
34	BM 36	Westerplatte 28-33	4 395,23		326 631,39	334 530,77	-3 504,15
35	BM 37	Westerplatte 34-39	4 437,68	402,39	291 857,07	307 543,06	-10 845,92
36	BM 38	Westerplatte 40	832,25	0,00	76 068,47	75 987,23	913,49
37	BM 39	Westerplatte 41	918,57	51,94	68 677,04	71 627,37	-1 979,82
38	BM 40	Westerplatte 43	969,72		75 337,80	76 507,34	-199,82
39	BM 41	Westerplatte 44	1 040,50		74 394,42	77 404,78	-1 969,86
40	BM 42	Westerplatte 45	1 028,28		73 673,38	76 378,04	-1 676,38
41	BM 43	Chocimska 1	2 913,76	7 957,64	235 008,20	235 268,29	10 611,31
42	BM 44	Chocimska 1a	634,60		31 660,29	34 468,24	-2 173,35
43	BM 45	Chocimska 3	2 701,10	26 261,71	207 605,87	243 513,39	-6 944,71
44	BM 47	Sucharskiego 1-8	6 078,99	486,87	402 309,17	415 966,95	-7 091,92
45	BM 48	Roweckiego 1-6	4 871,72	175,59	300 832,96	301 698,08	4 182,19
46	BM 48	Roweckiego 7-12	4 509,75		287 363,32	296 556,29	-4 683,22
47	BM 48	Roweckiego 13-18	3 942,71		294 768,87	296 989,58	1 722,00
48	BM 49	Makarskiego 7	1 248,15		98 792,67	104 617,77	-4 576,95
49	BM 50	Makarskiego 9	1 067,61		90 176,73	93 622,19	-2 377,85
50	BM 51	Makarskiego 11	1 094,83		91 497,22	98 059,63	-5 467,58
51	BM 53	Makarskiego 13-23	3 995,40	404,07	336 124,77	357 283,43	-16 759,19
52	BM 54	Makarskiego 25-35	4 987,20		304 276,88	316 120,33	-6 856,25
53	BM 55	Makarskiego 37-47	5 281,84	1 243,97	319 600,54	329 745,27	-3 618,92
54	BM 58	Słowackiego 22	332,19		20 924,08	21 904,52	-648,25
55	BM 59	Słowackiego 24	168,05		18 612,38	19 538,01	-757,58
56	BM 60	Słowackiego 26	163,61		15 707,79	16 643,19	-771,79
57	BM 63	Słowackiego 30-38	4 026,38	653,69	222 482,41	242 393,43	-15 230,95

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu budynków mieszkalnych za 2025 rok

Lp.	Oznaczenie	nieruchomości	Ulica, nr nieruch.	Nadwyżka z 2024 r.	Pożytki z 2024 r.	Przychody roku 2025 BM	Koszty roku 2025 BM	Wynik roku 2025 - z GZM
58	BM	64	Słowackiego 40-50	4 233,56		252 300,35	272 562,20	-16 028,29
59	BM	65	Słowackiego 52-62	3 697,93	164,92	254 448,40	270 444,58	-12 133,33
60	BM	66	Porazińskiej 2-12	3 907,71		248 310,08	265 032,51	-12 814,72
61	BM	67	Brzechwy 4	1 436,57		101 569,38	107 363,71	-4 357,76
62	BM	68	Brzechwy 6	1 115,80		102 111,04	108 790,96	-5 564,12
63	BM	69	Brzechwy 8-20	4 963,26	270,40	397 452,60	424 851,67	-22 165,41
64	BM	70	Makuszyńskiego 2	1 517,97		101 553,93	108 220,08	-5 148,18
65	BM	71	Makuszyńskiego 4	1 258,42		105 025,39	109 354,46	-3 070,65
66	BM	72	Makuszyńskiego 6	1 345,32		100 441,00	105 091,45	-3 305,13
67	BM	73	Makuszyńskiego 18	1 471,86		104 312,66	109 921,73	-4 137,21
68	BM	74	Makuszyńskiego 20	1 671,76		114 320,13	120 101,63	-4 109,74
69	BM	75	Makuszyńskiego 22	1 518,39		98 979,08	104 925,85	-4 428,38
70	BM	76	Makuszyńskiego 8-16	3 767,93	271,24	278 738,42	289 206,60	-6 429,01
71	BM	77	Korczaka 2-10	3 659,56	49,79	309 402,39	321 824,51	-8 712,77
72	BM	78	Szancera 2-10	3 646,39	276,09	281 338,38	292 746,43	-7 485,57
73	BM	79	Janczarskiego 2-12	4 391,12	49,79	327 607,42	344 590,94	-12 542,61
74	BM	80	Makarskiego 6	1 302,74		85 138,05	91 216,78	-4 775,99
75	BM	81	Makarskiego 8	1 100,99		99 052,55	104 074,38	-3 920,84
76	BM	82	Makarskiego 10	1 287,57		94 003,75	103 557,25	-8 265,93
77	BM	83	Makarskiego 12	1 135,31		94 248,44	97 138,68	-1 754,93
78	BM	84	Morcinka 1-3	1 918,70		131 008,20	138 179,06	-5 252,16
79	BM	85	Morcinka 4-6	1 750,66		132 054,60	138 550,03	-4 744,77
80	BM	86	Morcinka 7-10	2 684,77	348,45	181 415,89	187 606,03	-3 156,92
81	BM	87	Morcinka 11-13	2 018,31		118 367,40	123 349,29	-2 963,58
82	BM	88	Morcinka 14-16	2 116,30		134 895,16	141 582,78	-4 571,32
83	BM	89	Morcinka 17-20	2 787,25		176 703,64	186 063,63	-6 572,74
84	BM	91	Włociańska 6-8	862,66		53 915,19	54 279,32	498,53
85	BM	92	Włociańska 10-14	953,26		77 706,93	80 224,16	-1 563,97
86	BM	94	Wierzbowa 1-2	1 381,47	41,49	89 741,31	99 679,60	-8 515,33
87	BM	95	Wierzbowa 3-4	964,21	31,12	69 099,40	72 597,66	-2 502,93
88	BM	96	Wierzbowa 5-7	1 792,20	849,07	116 123,89	127 084,05	-8 318,89
89	BM	97	Wierzbowa 8-9	804,16	24,89	51 573,06	53 832,73	-1 430,62
90	BM	98	Wierzbowa 10-11	1 396,85	41,49	84 481,24	91 766,46	-5 846,88
91	BM	99	Wierzbowa 12-13	1 216,53	73,87	78 289,34	82 118,55	-2 538,81
92	BM	100	Wierzbowa 14-16	1 330,26	58,09	112 742,89	119 830,02	-5 698,78
93	BM	101	Wierzbowa 17-18	1 453,38	1 285,46	97 759,36	104 630,87	-4 132,67
94	BM	103	Poła 1-1a	1 084,40		47 969,63	49 935,10	-881,07
			Wynik	213 050,65	46 273,73	14 988 195,92	15 711 403,15	-463 882,85
						Przychody roku 2025 BM	Koszty roku 2025 BM	Wynik roku 2025 - z GZM
			Roweckiego 7-12			4 604,58	5 225,94	-621,36
			Chocimska 3			38 637,05	39 010,32	-373,27
			Brzechwy 3			41 265,99	60 638,70	-19 372,71
			Wynik lok. użytk ze społ. prawem i odręb. własnością			84 507,62	104 874,96	-20 367,34
			Razem wynik GZM					-484 250,19

PRZEZNACZENIE NADWYŻKI ZA LATA 2020-2025

Rok	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nadwyżka przeznaczona na:	263154,26	519538,85	321889,64	1756297,00	713050,65	724654,52
fundusz zasobowy		260000,00	80000,00	150000,00	30000,00	
fundusz remontowy				1350000,00	470000,00	
zwiększenie przychodów ekspl. i utrzym. nieruchomości	263154,26	223076,03	198374,65	210640,64	213050,65	
pożytki		36462,82	43514,99	45626,36	47107,88	

LOKALE MIESZKALNE

ZBIORCZE ZESTAWIENIE ZALEGŁOŚCI - 2025 R.

Okres zaległości	liczba umów	kwota zaległości
Poniżej 1 m-ca	1233	225270,74
Powyżej 1m-ca	141	140460,53
Powyżej 2m-cy	50	93186,21
Powyżej 3m-cy	25	68904,32
Powyżej 4m-cy	13	39322,56
Powyżej 5m-cy	9	35582,65
Powyżej 6m-cy	7	35242,07
Powyżej 7m-cy	2	7523,62
Powyżej 8m-cy	4	20891,37
Powyżej 9m-cy	1	8370,46
Powyżej 10m-cy		
Powyżej 11m-cy	3	24310,49
Powyżej 12m-cy	21	331860,63
Umowy bez naliczeń	83	385326,40
Razem	1592	1416252,05

POŻYTKI ZA 2025 R.

Lp	NIERUCHOMOŚĆ	OZNACZENIE	Wartość netto	TYTUŁ
1	Poprzeczna	G 9	822,43	plac gospod.
2	Roweckiego 1-6	BM 48-01	148,98	szyld
3	Westerplatte 16-21	BM 34	1 603,56	dzierżawa pojemn.,kiosk
4	Chocimska 1	BM 43	6 478,27	Internetia
5	Chocimska 3	BM 45	23 351,82	anteny
6	Andersa 5-11	BM 12	415,41	komórki
7	Słowackiego 30-38	BM 63	457,31	dzierż.ter. na pojem. i szyld
8	Słowackiego 52-62	BM 65	635,23	dzierż.terenu na pojemniki
9	Wierzbowa	BWw 102	378,89	dzierż.terenu na pojemniki
10	Korcza 2-10	BM 77	51,46	dzierż.terenu na pojemniki
11	Janczarskiego 2-12	BM 79	51,46	dzierż.terenu na pojemniki
12	Chocimska 1	BM 43	1 270,65	maszt antenowy
13	Makarskiego 37-47	BM 55	1 270,65	maszt antenowy
14	Wierzbowa 17-18	BM 101	1 270,65	maszt antenowy
15	Sucharskiego 1-8	BM 47	440,83	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
16	Jana Pawła II 21a-b	BM 15	47,80	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
17	Krzyszowica 1-3a	BM 27	458,48	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
18	Makuszyńskiego 8-16	BM 76	245,61	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
19	Rybacka 12-32	BM 33	242,66	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
20	Dzierżonia 7-11	BM 22	330,90	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
21	Słowiańska 6-8	BM 6	486,06	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
22	Popiełuszki 24-28	BM 19	394,51	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
23	Westerplatte 41	BM 39	47,05	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
24	Westerplatte 22-27	BM 35	364,73	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
25	Szancera 2-10	BM 78	250,01	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
26	Chocimska 3	BM 45	537,17	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
27	Makarskiego 13-23	BM 53	365,84	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
28	Morcinka 7-10	BM 86	315,45	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
29	Wierzbowa 5-7	BM 96	716,19	pomieszcz.gospod.fir.sprząt.
30	Jana Pawła II 23AB	BM 16	63,63	opłata dot.dział.
31	Wierzbowa 12-13	BM 99	40,06	opłata dot.dział.
	Razem		43 553,75	

SPRAWOZDANIE FINANSOWE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRZEGU ZA ROK 2025

A. AKTUALNA SYTUACJA FINANSOWO – EKONOMICZNA.

I. Zatrudnienie:

Plan	43 etaty,
Wykonanie	42,22 etaty.

Fundusz płac:

Plan 3 819 644,46 zł

Wykonanie 3 538 542,69 zł ; w tym brutto: 2 236 725,11 zł.- wynagr. prac. umysłowi- średnio: 6 551,63 zł (bez odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych), 871 941,54 zł. - prac. fizyczni - średnio : 6 173,47 zł, 362 415,73 zł.- Zarząd, Rada Nadzorcza, umowy zlecenia.

II. Wyniki działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i inne w zł za 2025 r. :

	<i>Przychody :</i>	<i>Koszty :</i>	<i>Wynik :</i>
1) lokale mieszkalne	29 724 522,74	30 188 405,59	-463 882,85
w tym media :			
- C.O.	9 746 659,27	9 746 659,27	0,00
- C.W.U.	1 081 139,09	1 081 139,09	0,00
- zimna woda	3 649 204,08	3 649 204,08	0,00
- podatek za gospod. odpadami komunalnymi	2 189 683,00	2 189 683,00	0,00
2) lokale użytkowe, garaże, dzierżawy i inne	2 366 093,81	1 722 996,22	643 097,59
3) pozostałe przychody koszty operacyjne	126 683,94	265 971,75	-139 287,81
4) przychody i koszty finansowe	383 177,29	297,89	382 879,40
1. Nadwyżka (zysk brutto) za 2025 r.			422 806,33
2. Przeznaczenie na podatek dochodowy od osób prawnych			- 182 402,00
3. Wynik netto =			240 404,33
4. Wynik roku bieżącego na GZM			-484 250,19
5. Wynik netto – nadwyżka bilansowa do podziału z 2025 r.			724 654,52
6. GZM - pozostałość z 2024 r.			- 210 351,11
7. Wynik GZM (lok. mieszk. i użytk.) narastająco na 31.12.2025 r. wynosi			- 694 601,30

III. Fundusz remontowy w zł.

	FR Mienia Spółdzielni	FR Nieruchomości	FR Łączny
Stan na 31.12.2024 r.	2 146 432,52	2 604 634,04	4 751 066,56
Przychody funduszu	30 000,00	6 252 182,36	6 282 182,36
Wydatki funduszu	113 403,26	7 253 710,76	7 367 114,02
Stan na 31.12.2025 r.	2 063 029,26	1 603 105,64	3 666 134,90

IV. Zapasy magazynowe w zł.

31.12.2024 r.	130 467,18
31.12.2025 r.	109 221,01
Zmniejszenie	21 246,17

Zapasy stanowią: materiały i części zamienne do remontów zasobów mieszkalnych

V. Należności eksploatacyjne, c.o.+ c.w. + zw inne w zł.:

	Razem	Lokale mieszkalne	Garaże	Lokale użytkowe
Stan 31.12.2024 r.	1 738 822,45	1 391 983,49	7 657,61	339 181,35
Stan 31.12.2025 r.	1 854 372,97	1 416 252,05	7 507,53	430 613,39

Wskaźnik zadłużenia opłat:

za 2015 r. wynosił 5,82 %; za 2016 r. wynosił 5,67%; za 2017 r. wynosił 6,15%; za 2018 r. wynosi : 5,47%; za 2019 r. wynosi 5,36%; za 2020 r. wynosi : 5,55%; za 2021 r. wynosi : 5,29%; za 2022 r. wynosi : 5,54%, za 2024 r. wynosi 5,78%, za 2025 r. wynosi 5,80%

VI. Podsumowanie stanu finansowego Spółdzielni na 31.12.2025 r. w zł.

1) Wynik GZM narastająco	-694 601,30
2) Wynik netto nadwyżka z 2025 r.	724 654,52
4) Nadwyżka na funduszu remontowym	3 666 134,90
5) Zaległości w opłatach czynszowych	- 1 854 372,97
6) Wolne środki funduszy własnych	2 960 358,99
Stan finansowy na 31.12.2025 r. pozytywny	4 802 174,14

VII. Wskaźniki finansowe : obrazują zdolność do terminowego regulowania zobowiązań.

	2024	2025
- wsk. płynności bieżącej:	1,23	1,24 norma w przedziale 1,3 - 2,0
- wsk. płynności szybkiej:	1,22	1,23 norma powyżej 1,0
- wsk. płynności natychmiastowej:	0,97	0,88 norma powyżej 0,20

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra – zagrożenie kontynuowania Spółdzielni nie występuje.

B. ZDARZENIA ISTOTNE WPLYWAJĄCE NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI:

- Nie występują,
- Zagrożenia wynikające ze zmian politycznych i prawnych : niestabilność przepisów ustawowych i podatkowych.
- Inflacja, wzrost cen materiałów budowlanych i robocizny.

C. PRZEWIDYWANY ROZWÓJ SPÓŁDZIELNI:

- profil działalności nie ulegnie zmianie, nie przewiduje się zmian w rozwoju Spółdzielni.

D. WAŻNIEJSZE OSIĄGNIĘCIA W DZIEDZINIE ROZWOJU:

- nie występują

E. NABYCIE UDZIAŁÓW:

- nie występuje

F. OSIEDLA (ZAKŁADY) SAMODZIELNIE BILANSUJĄCE:

- nie występują

G. INSTRUMENTY FINANSOWE:

- ryzyko zakłóceń przepływów pieniężnych: nie występuje
- ryzyko utraty płynności finansowej: nie występuje
- Spółdzielnia nie ma zaciągniętych kredytów.

H. ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE ŚRODOWISKA NATURALNEGO:

- nie występują. Spółdzielnia dokonując zakupu środków trwałych i materiałów bierze pod uwagę ich wpływ na środowisko i wybiera te, które nie szkodzą środowisku naturalnemu.

WNIOSKI DO REALIZACJI W 2025 r.

1. Nadal będą kontynuowane czynności windykacyjne należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, zimnej wody, CO i CWU
2. Podejmowane będą dalsze czynności dla wyeliminowania rozbieżności zużycia wody wg liczników głównych i liczników indywidualnych w mieszkaniach.

Zagrożenia dla kontynuowania działalności Spółdzielni w 2025 r. nie wystąpiły. W 2026 r. mogą wystąpić :

- Wzrost wskaźnika należności (zaległości z wnoszenia opłat, wzrost kosztów mediów powoduje wzrost opłat „czynszów”),
- Ze względu na wzrost kosztów prowadzenia działalności gospodarczej i zmiany przepisów następują ograniczenia w pozyskiwaniu najemców lokali użytkowych co może spowodować, że nie wszystkie lokale będą wynajęte.



PODPIS ZAUFANY

EDWARD
BUBLEWICZ
19.03.2026 13:00:56 GMT+1

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym



PODPIS ZAUFANY

JAROSŁAW PIOTR
SUDAK
19.03.2026 12:52:53 GMT+1

Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym

Uchwała nr 4 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.
**w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności w czasie całej
kadencji za lata 2023-2026.**

Na podstawie § 52 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, po rozpatrzeniu
sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej w czasie całej kadencji za lata 2023-2026.

Walne Zgromadzenie postanawia:

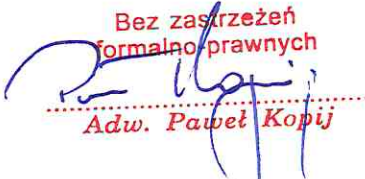
§ 1

Zatwierdzić sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni z działalności w czasie całej kadencji za lata
2023-2026.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego
Zgromadzenia.

Opinia prawna:

Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych

Adw. Paweł Kopyj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w czasie kadencji 2023-2026r.

Rada Nadzorcza na kadencję 2023-2026 pracowała w następującym składzie:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki - przewodniczący R.N.
2. Pani Sylwia Czuba - z-ca przewodniczącego R.N.,
3. Pan Tadeusz Kruk - sekretarz R.N.,
4. Pani Ewa Michalak - członek R.N., przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Pani Danuta Strzelbicka - członek R.N., przewodniczący Komisji TUiGZM
6. Pan Mirosław Czoppa - członek R.N.,
7. Pan Andrzej Jędrzejko - członek R.N.,
8. Pan Bogusław Lisowski - członek R.N.,
9. Pan Jan Synowiecki - członek R.N.,

Komisje Rady Nadzorczej:

Organizacyjna - Prezydium Rady Nadzorczej, w składzie:

1. Pan Krzysztof Grabowiecki - przewodniczący R.N.
2. Pani Sylwia Czuba - z-ca przewodniczącego R.N.,
3. Pan Tadeusz Kruk - sekretarz R.N.,

Rewizyjna w składzie:

1. Pani Ewa Michalak - członek R.N., przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Pani Sylwia Czuba - członek R.N.,
3. Pan Mirosław Czoppa - członek R.N.,

Technicznego Utrzymania i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (TUiGZM) w składzie:

1. Pani Danuta Strzelbicka - członek R.N., przewodniczący Komisji TUiGZM
2. Pan Tadeusz Kruk - członek R.N.,
3. Pan Andrzej Jędrzejko - członek R.N.,

W okresie sprawozdawczym, obejmującym rok 2025, Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania w oparciu o przyjęty roczny plan pracy, odbywając w tym czasie 13 posiedzeń plenarnych. Uwzględniając cały okres trwania kadencji (tj. od dnia 28.06.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania – 31.03.2026 r.), Rada zebrała się łącznie na 38 posiedzeniach plenarnych.

Komisje Rady Nadzorczej realizowały swoje zadania statutowe w oparciu o właściwe regulaminy określające zakres ich kompetencji. W okresie sprawozdawczym (od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.) Komisja Organizacyjna odbyła 13 posiedzeń, natomiast Komisja Rewizyjna oraz Komisja GZMiTU odbyły po 12 posiedzeń.

W skali całej kadencji, obejmującej okres od dnia 28.06.2023 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania (31.03.2026 r.), aktywność poszczególnych organów pomocniczych przedstawiała się następująco: Komisja Organizacyjna zebrała się 33 razy, natomiast Komisja Rewizyjna oraz Komisja GZMiTU odbyły łącznie po 30 posiedzenia.

Poszczególne tematy były analizowane przez Komisje Rady Nadzorczej, a następnie wnioski i spostrzeżenia przedstawiano na posiedzeniach Rady.

Szczególną uwagę zwrócono na gospodarkę finansową, remontową, realizację planu pracy Zarządu i Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza prowadziła cykliczne comiesięczne dyżury członków Rady, podczas których członkowie Rady Nadzorczej mieli możliwość zapoznania się z wnioskami lub skargami spółdzielców.

W trakcie kadencji Rada Nadzorcza kontynuowała praktykę comiesięcznych dyżurów członkowskich, z których skorzystało łącznie 11 osób, przedstawiając osobiście swoje wnioski. Przebieg dyżurów był każdorazowo referowany przez członków dyżurujących w formie ustnych sprawozdań na posiedzeniach plenarnych. Ponadto Rada na bieżąco poddawała analizie korespondencję od mieszkańców, obejmującą zarówno pisma skierowane bezpośrednio do organu nadzorczego, jak i te przekazane do wiadomości Rady za pośrednictwem Zarządu.

W trakcie posiedzeń plenarnych Rada Nadzorcza od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. podjęła 29 uchwał, a w okresie kadencji 2023-2026 (od 28.06.2023r. do 31.03.2026r. czyli do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania) łącznie 88, a najważniejsze z nich dotyczyły:

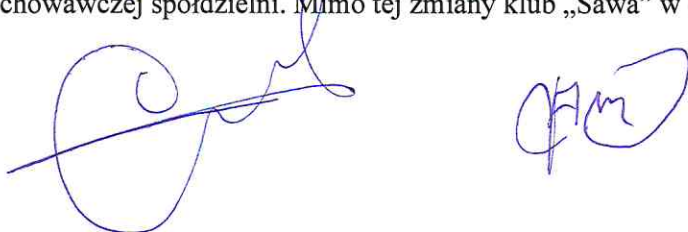
- zmian schematu struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu,
- wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- zatwierdzenia planu gospodarczego,
- ustalania opłat dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych,
- zmiany zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- zmian w regulaminach:
 - Regulaminie rozliczeń ciepła przeznaczonego do ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej;
 - Zasad wynagradzania i innych świadczeń pieniężnych dla członków Zarządu, głównego księgowego i z-cy głównego księgowego,
 - Regulaminie organizacyjnym,
 - Regulaminie Zarządu,
 - Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym mienia Spółdzielni i nieruchomości mieszkaniowych zarządzanych przez SM "Zgoda" w Brzegu,
 - Regulaminu funkcjonowania monitoringu wizyjnego SM „Zgoda” w Brzegu,

Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały mają swoje umocowanie ustawowe i są wyszczególnione jako kompetencje Rady Nadzorczej w Statucie SM „Zgoda”.

Rada Nadzorcza dokonywała oceny legalności, rzetelności i gospodarności działań Spółdzielni - Zarządu, w ramach jednej z najważniejszych jej kompetencji - funkcji kontrolnej i nadzorczej. Odbywało się to poprzez pozyskiwanie od pracowników i członków Zarządu sprawozdań, wyjaśnień oraz dokumentów obrazujących bezpośrednio stan majątku Spółdzielni, wykonywaniu przypisanych Zarządowi w Statucie działań, sposobu zarządzania nieruchomościami i wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia oraz Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza działając stosownie do zapisu art. 46 § 4 Ustawy prawo spółdzielcze i Statutu SM „Zgoda” prowadziła czynności kontrolne dotyczące całokształtu działalności Zarządu poprzez powołane przez Radę Nadzorczą komisje kontrolujące i analizujące sprawy. Każde posiedzenie Rady Nadzorczej i jej statutowe działania oparte było o tematykę zapisaną w planach prac, często korygowaną i uzupełnianą w zależności od potrzeb czy konieczności. Podkreślić należy, że Rada Nadzorcza pracowała zgodnie ze Statutem i obowiązującym prawem.

Rada Nadzorcza w ramach zmiany struktury organizacyjnej usunęła stanowisko ds. społeczno-wychowawczych, gdyż po analizie stwierdzono, iż czynności pracownika na tym stanowisku sprowadzają się de facto do administrowania pomieszczeniami klubu „Sawa”, a nie przewidzianej działalności społeczno - wychowawczej. Pracownik nie prowadził zajęć w ramach działalności społeczno-wychowawczej spółdzielni. Mimo tej zmiany klub „Sawa” w dalszym ciągu funkcjonuje.



Rada Nadzorcza dokonała kontroli bazy działu Technicznego przy ul. Poprzecznej. Kontrola wykazała bardzo zły stan pomieszczeń biurowych, sanitarnych i magazynowych budynku zajmowanego przez dział Techniczny. Rada Nadzorcza rekomendowała Zarządowi przeprowadzenie niezbędnych prac mających na celu poprawę stanu technicznego budynku wraz zapleczem sanitarno-socjalnym pracowników. Stwierdzono także, iż w Dziale Technicznym nie zostały zrealizowane zalecenia inspektora BHP wydane kilka lat wcześniej.

W czasie kadencji przeprowadzone zostało badanie lustracyjne Spółdzielni za lata 2021-2023. Lustrację przeprowadzała Pani Urszula Dworaczek. Badaniem lustracyjnym objęto następujące zagadnienia:

- statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (kompletność i poprawność merytoryczna regulaminów);
- działalność organów spółdzielni;
- struktura organizacyjna służb etatowych spółdzielni;
- stan prawny gruntów będących we władaniu spółdzielni
- sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami;
- gospodarka zasobami mieszkaniowymi, w tym w szczególności: stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia, gospodarka lokalami użytkowymi, treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (ciepło, śmieci, wodno-kanalizacyjne);
- gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych, w tym w szczególności: nadzór techniczny i ustalenie potrzeb remontowych, finansowanie remontów, wykonawstwo robót;
- gospodarka finansowa, w tym w szczególności: stan funduszy Spółdzielni, rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni, terminowość regulowania zobowiązań finansowych, rozliczenie finansowe z członkami.

Wnioski i zalecenia z badania lustracyjnego zostały przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w 24.04.2024r. oraz na Walnym Zgromadzeniu członków w roku 2024. W roku 2025 przedstawiono wykonanie wniosków polustracyjnych.

Weryfikacja sprawozdań finansowych za lata obrotowe 2023–2025 została zrealizowana zgodnie z postanowieniami zawartej umowy przez uprawnionego biegłego rewidenta. Wyniki przeprowadzonych badań, ujęte w formie opinii i raportów za poszczególne lata, zostały poddane szczegółowej analizie i zaprezentowane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działalność Zarządu Spółdzielni. Ocena została oparta na podstawie analizy działań Zarządu i wynikach kontroli sposobu rozwiązywania problemów. Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Krzysztof Grabowiecki

Sekretarz
Rady Nadzorczej
Tadeusz Krak

Uchwała nr 5 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.
**w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Prezesowi Zarządu - Panu
Edwardowi Bublewiczowi za rok 2025.**

Na podstawie § 52 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, po rozpatrzeniu
sprawozdania Zarządu z działalności za 2025r. Walne Zgromadzenie postanawia:

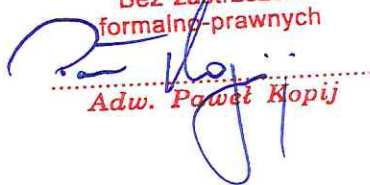
§1

Udzielić absolutorium Członkowi Zarządu – Prezesowi Zarządu - Panu Edwardowi Bublewiczowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego
Zgromadzenia.

Opinia prawna:

Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych

Adw. Poweł Kopyj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Uchwała nr 6 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026r., 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.

**w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu - Zastępcy Prezesa – Panu
Jarosławowi Sudakowi, za rok 2025.**

Na podstawie § 52 pkt. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, po rozpatrzeniu
sprawozdania z działalności Zarządu za rok 2025 Walne Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Udzielić absolutorium Członkowi Zarządu - Zastępcy Prezesa – Panu Jarosławowi Sudakowi.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego
Zgromadzenia.

Opinia prawna:

Bez zastrzeżeń
formalnych/prawnych

Adw. Paweł Kopyj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Uchwała nr 7 / 2026
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.
w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 10 ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2026 r. poz. 521) oraz na podstawie § 52 pkt. 9 Statutu Spółdzielni, Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu postanawia:

§ 1

Zmienić § 51 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu, który otrzymuje następujące brzmienie:

„2. Członek może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika ustanowionego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.”

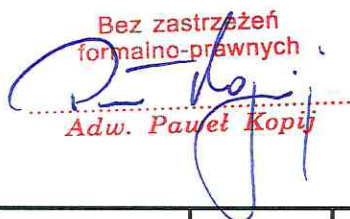
§ 2

Zobowiązać Zarząd do przygotowania tekstu jednolitego Statutu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części Walnego Zgromadzenia ze skutkiem od momentu wpisania zmiany Statutu w rejestrze przedsiębiorców KRS, z mocą obowiązującą od zwołania Walnego Zgromadzenia, na którym przeprowadzone zostaną wybory członków do Rady Nadzorczej na kolejną kadencję.

Opinia Radcy Prawnego:

Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych

Adw. Paweł Kopyj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Uzasadnienie do Uchwał nr 7 /2026 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r. w sprawie zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Brzegu (§ 51 ust. 2).

Nowelizacja § 51 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu podyktowana jest koniecznością dostosowania regulacji wewnątrzspółdzielczych do aktualnego brzmienia ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zmiany ustawowe obejmują w szczególności krąg osób uprawnionych do występowania w charakterze pełnomocnika oraz procedury przedkładania pełnomocnictw. W związku z powyższym, treść § 51 ust. 2 Statutu otrzymuje nowe brzmienie poprzez bezpośrednie odesłanie do właściwych przepisów ustawowych.

Z-ca Prezesa
ds. technicznych
Jarosław Studa

Prezes Zarządu
mgr inż. Edward Bubiłowicz

Uchwała nr 8 / 2026

Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach
w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r.
w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań

Na podstawie § 52 pkt 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu Walne
Zgromadzenie postanawia:

§ 1

Oznaczyć najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w wysokości:

7.000.000,00 zł (słownie: siedem milionów złotych 00/100).

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia, tj. po przegłosowaniu na ostatniej części
Walnego Zgromadzenia.

Opinia prawna:

Bez zastrzeżeń
formalno-prawnych
Adw. Paweł Kopyj

Część W.Z.	Data odbycia obrad	Za przyjęciem uchwały	Przeciw przyjęciu uchwały	Wstrzymał o się od głosu	Podpisy sekretarzy wszystkich części W.Z.	Podpisy przewodniczących wszystkich części W.Z.
I	08.06.2026r.					
II	09.06.2026r.					
III	10.06.2026r.					
Wynik końcowy	Uchwała: podjęta / odrzucona * niepotrzebne skreślić					

Uzasadnienie do Uchwały nr 8 / 2026 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu w III częściach w dniach: 08.06.2026, 09.06.2026r. oraz 10.06.2026r. w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań

Projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań wnioskowany przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” w Brzegu do podjęcia przez Walne Zgromadzenie.

Szanowni Członkowie Spółdzielni,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Zgoda” przedstawia projekt uchwały w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, który stanowił będzie podstawę dla Zarządu do zaciągnięcia kredytu bankowego w maksymalnej kwocie 7 000 000 zł (siedem milionów złotych) na sfinansowanie niezbędnych remontów nieruchomości przy ul. Chocimskiej 1-3.

Podstawą niniejszego wniosku są wyniki i zalecenia przeglądów pięcioletnich budynków Chocimska 1, 1a, 3, przeprowadzonych 03 czerwca 2025 r. przez niezależnego inspektora budowlanego nr protokołów: BM-43/2025, BM-44/2025, BM-45/2025 oraz decyzja nakazowa nr PZ.52802.18.2023 z dnia 11 lipca 2023 Komendanta Powiatowego Straży Pożarnej w Brzegu. Przeglądy i w/w decyzja wykazały natychmiastową potrzebę wykonania remontów m.in.

- Remont balkonów i loggii (przeglądy 5-cio letnie)
- Nakaz robót przeciwpożarowych (decyzja Komendanta Powiatowego Straży Pożarnej).

Brak realizacji tych prac w wyznaczonym terminie grozi nałożeniem kar administracyjnych oraz czasowym ograniczeniem użytkowania budynku, co bezpośrednio zagrozi bezpieczeństwu mieszkańców i ciągłości zamieszkiwania.

Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości, nie są wystarczające do pokrycia tych wydatków bez naruszenia płynności finansowej i rezerw na bieżące utrzymanie nieruchomości.

Realizacja remontów zapewni:

- Zwiększenie bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców,
- Podwyższenie wartości technicznej i rynkowej nieruchomości,
- Zgodność z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego i ochrony przeciwpożarowej.

Z-ca Prezesa
ds. technicznych
Jarosław Sudał

Prezes Zarządu
mgr inż. Edward Bublewicz