



**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA “KASZUBY”**

**ul. Sędzickiego 30, 83–300 Kartuzy**

**www.smkaszuby.pl ; e-mail: biuro@smk.kartuzy.com.pl**

**Telefony: Sekretariat: (58) 681-05-82 Dz. Techn/Fax: (58) 681-22-54**

**REGON 000484038**

**NIP 589-000-91-95**

---

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KASZUBY” W KARTUZACH  
ZA ROK 2025**

**Spis treści**

Wstęp .....	3
Rozdział 1 .....	3
ZARZĄD SPÓŁDZIELNI .....	3
Rozdział 2 .....	4
ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ .....	4
Rozdział 3 .....	6
GOSPODARKA MIESZKANIOWA .....	6
CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI .....	8
OSOBY POSIADAJĄCE TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU W SPÓŁDZIELNI LECZ NIEBĘDĄCE JEJ CZŁONKAMI. ....	9
Rozdział 4 .....	10
FINANSE SPÓŁDZIELNI – SPRAWOZDANIE FINANSOWE .....	10
OPŁATY ZA LOKALE .....	12
ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE .....	16
Rozdział 5 .....	20
DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNA SPÓŁDZIELNI .....	20
ROBOTY BUDOWLANE - REALIZOWANE, WYKONANE I FAKTUROWANE W 2025 R. ....	20
INFORMACJA NA TEMAT PRACY GRUPY KONSERWATORÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KASZUBY” W KARTUZACH W 2025 ROKU .....	23
Rozdział 6 .....	36
REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA .....	36
REALIZACJA UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA .....	36
REALIZACJA WNIOSKU POLUSTRACYJNEGO .....	37
BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI .....	37
DOCIEPLENIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH .....	38
OPŁATY ZA LOKALE – ENERGIA ELEKTRYCZNA – ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW .	38
WYWÓZ NIECZYSTOŚCI .....	39
CENTRALNE OGRZEWANIE .....	40
Rozdział 7 .....	42
Podsumowanie .....	42

## **Wstęp**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach zgodnie z § 52 ust. 2 statutu Spółdzielni składa sprawozdanie ze swej działalności za rok 2025 oraz przedstawia Członkom Spółdzielni jej sytuację ekonomiczno-finansową.

Działalność Spółdzielni opiera się na podstawowych aktach prawnych, do których należą:

- ustawa z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 593);
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2024r., poz. 588);
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach;
- regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Sprawozdanie Zarządu zostało przygotowane przez Zarząd w osobach:

1. Prezes Zarządu                      Marek Licau
2. Z-ca Prezesa Zarządu              Paweł Marczyk

W okresie sprawozdawczym Zarząd głównie wykonywał obowiązki statutowe, realizował uchwały Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej oraz realizował zadania określone w rocznych planach finansowych i remontowych.

## **Rozdział 1**

### **ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**

W okresie sprawozdawczym (01.01 – 31.12.2025 r.) Spółdzielnię Mieszkaniową „Kaszuby” reprezentował Zarząd w składzie:

- 1) Prezes Zarządu                      Marek Licau
- 2) Z-ca Prezesa Zarządu              Paweł Marczyk

Obowiązki Zarządu wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej były wykonywane na bieżąco.

W roku 2025 Zarząd odbył 31 protokołowanych posiedzenia, na których podjął 68 uchwał głównie w sprawie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni oraz w sprawach bieżących.

## Rozdział 2

### ZASOBY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

W zasobach Spółdzielni na dzień 31.12.2025r. znajdowało się: sześć lokali na prawach pełnej własności to jest w pawilonie wielofunkcyjnym na Os. Wybickiego 3A oraz lokal w budynku nr 6 Os. Sikorskiego w Kartuzach.

Na dzień 31.12.2025r. w Spółdzielni obowiązywało 13 umów najmu lokali użytkowych, 3 umowy na lokale będące pożytkami dla nieruchomości, 3 umowy na pomieszczenia gospodarcze, 8 umów najmu dotyczących garaży zlokalizowanych pomiędzy budynkami nr 1 i 2 na Os. Derdowskiego w Kartuzach oraz 1 umowa na pomieszczenie świetlicy w Spółdzielni.

Dwa lokale użytkowe na dzień 31.12.2025 r. pozostały niewynajęte z uwagi na brak zainteresowanych, są to lokale użytkowe położone w pawilonie wielofunkcyjnym na os. Wybickiego 3A w Kartuzach.

W celu wynajęcia lokali, podjęto szereg działań promocyjnych, tj. zamieszczono ogłoszenia na portalu [www.kartuzy.info](http://www.kartuzy.info). Informacja o możliwości wynajęcia powyższych lokali została również umieszczona na stronie internetowej Spółdzielni, na koncie firmowym Spółdzielni w serwisie społecznościowym FACEBOOK, na tablicy ogłoszeń w biurze Spółdzielni oraz w gablotach informacyjnych na os. Wybickiego i na ul. Piłsudskiego w Kartuzach. Po wielu działaniach mających na celu znalezienie Najemców na ww. lokale, w roku sprawozdawczym nie udało się znaleźć osób lub firm zainteresowanych wynajmem. Głównymi przyczynami braku zainteresowania był stan techniczny obiektów wymagający nakładów remontowych oraz duża konkurencja na lokalnym rynku nieruchomości.

Na dzień 31.12.2025r. w Spółdzielni obowiązywało 16 umów dzierżawy terenu na: piekarnię, zakład fryzjerski, salon strzyżenia psów, sklepy: spożywcze, spożywczo-przemysłowe, myjnię samochodową, teren utwardzony obok myjni samochodowej, stację TRAFO, stragan warzywno-owocowy, pojemniki na odzież, automaty paczkowe, mobilne przyczepy gastronomiczne oraz obowiązywało 19 umów dzierżawy terenu pod garaże.

Spółdzielnia wydzierżawiała również posiadane w zasobach grunty na handel sezonowy np. handel truskawkami w okresie wiosenno – letnim oraz choinkami w okresie przedświątecznym. W grudniu 2025r. wydzierżawiono teren na sprzedaż artykułów pirotechnicznych.

W roku sprawozdawczym, w okresie od miesiąca kwietnia do miesiąca listopada z częstotliwością kilkukrotną w miesiącu wydzierżawiono teren w celu sprzedaży płodów rolnych.

W miesiącu czerwcu, Spółdzielnia wydzierżawiła dla firmy zewnętrznej część działki położonej na os. Derdowskiego w Kartuzach w celu organizacji pikniku rodzinnego z udziałem, m.in. dmuchanych urządzeń oraz baniek mydlanych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z treścią zawartych umów z początkiem roku 2025 zwaloryzował odpowiednio czynsze najmu oraz dzierżawy o wskaźnik inflacji tj. o 3,6 %.

## STRUKTURA POSIADANYCH ZASOBÓW LOKALOWYCH

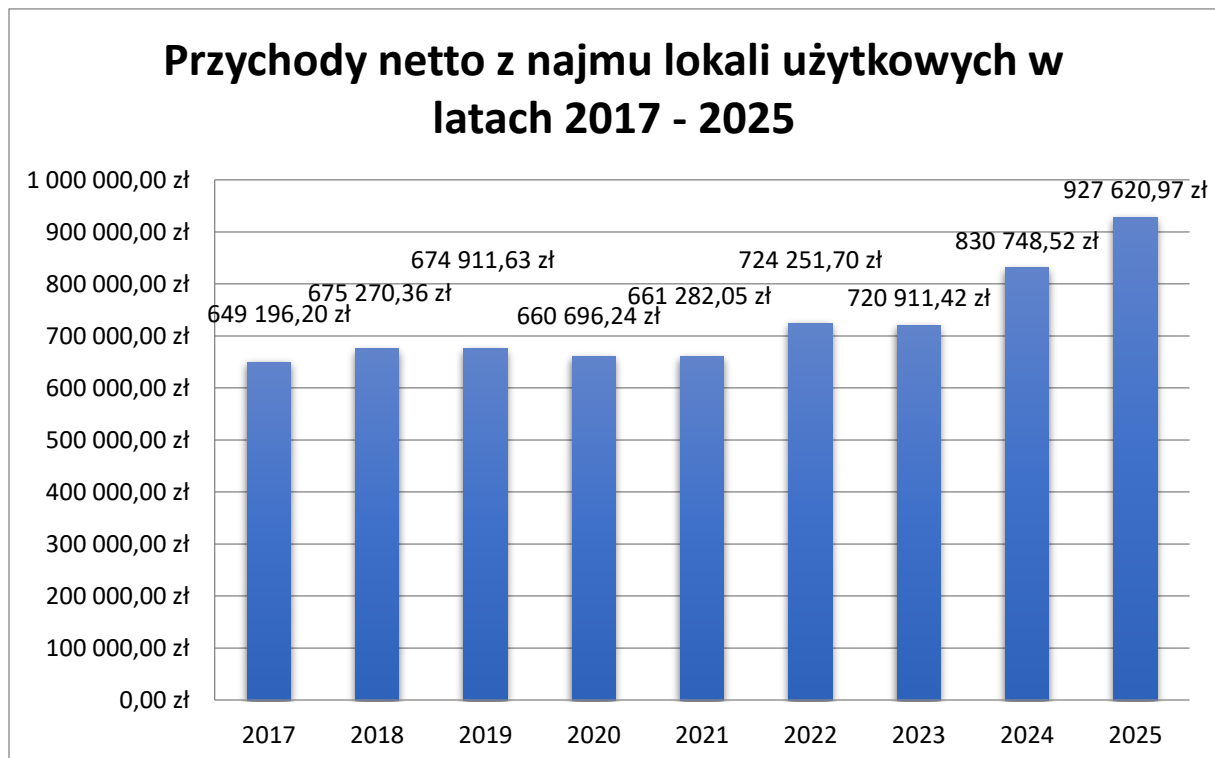
Lp.	Lokalizacja	Ilość budynków		ilość mieszkań	Powierzchnia użytkowa lokali w m <sup>2</sup>		
		mieszkalne	usługowe		mieszkalnych	użytkowych	garaży
1	KARTUZY	55	8	2042	106.174,32	4.018,36	4.751,56
2	ŻUKOWO	4	0	146	7.887,70	0	822,90
3	SIERAKOWICE	7	0	141	8.344,60	0	489,85
RAZEM		66	8	2329	122.406,62	4.018,36	6.064,31

Ponad powyższe Spółdzielnia uzyskuje dochody z najmu części wspólnych nieruchomości budynkowych (np. piwnic).

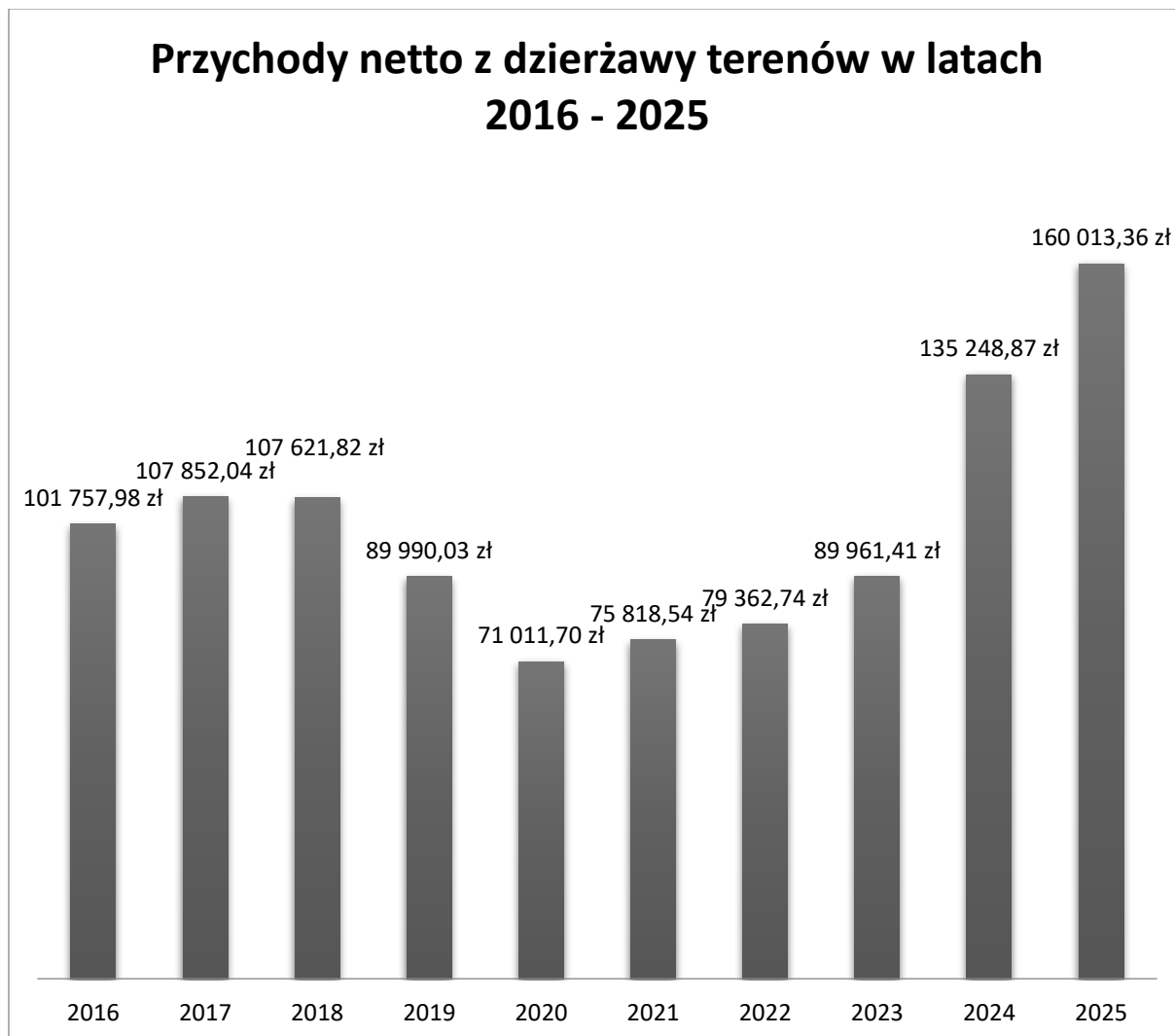
## NAJEM CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH

Lp.	Lokalizacja	ilość pomieszczeń	Przychód z najmu w zł
1	KARTUZY	347	69.289,68 zł
2	ŻUKOWO	27	5.473,00 zł
3	SIERAKOWICE	25	4.565,00 zł
RAZEM		399	79.327,68 zł

Poniższy wykres przedstawia roczne przychody netto z najmu lokali użytkowych w latach 2017 – 2025.



Poniższy wykres przedstawia przychody netto Spółdzielni z dzierżawy terenów w latach 2016 – 2025



## Rozdział 3

### GOSPODARKA MIESZKANIOWA

W zasobach Spółdzielni znajdowało się (według stanu na dzień 31.12.2025 r.):

- 1322 lokali mieszkalnych o wyodrębnionej własności;
- 998 lokali o charakterze spółdzielczo własnościowym;
- 8 lokali o charakterze lokatorskim;
- 1 lokal mieszkalny w gestii Spółdzielni.

L.p.	PRAWO DO LOKALU	KARTUZY	ŻUKOWO	SIERAKOWICE	RAZEM
1.	Własność wyodrębniona	1204	98	20	1322
2.	Własnościowe	829	48	121	998
3.	Lokatorskie	8	0	0	8
4.	W gestii Spółdzielni	1	0	0	1
	<b>RAZEM</b>	<b>2042</b>	<b>146</b>	<b>141</b>	<b>2329</b>

W 2025 roku, tak jak w latach ubiegłych prowadzono działania uwłaszczeniowe lokali mieszkalnych i garaży. W okresie sprawozdawczym mieszkańcy dokonywali sprzedaży, darowizn i zamiany mieszkań. W ramach powyższych działań Zarząd podpisał:

- 12 – aktów notarialnych na lokale mieszkalne,
- 1 – akt notarialny na lokal użytkowy - garaż.

#### Zestawienie powierzchni w m<sup>2</sup> i wielkości % udziału w nieruchomościach

L.p.	Adres	Powierzchnia ogółem w m <sup>2</sup>	Powierzchnia ogółem – własność wyodrębniona w m <sup>2</sup>	Wielkość udziału w nieruchomości wspólnej i działce w %	Ilość lokali wyodrębnionych
<b>KARTUZY</b>					
1	os. Wybickiego 1	1 846,64	1 408,30	76,26	23
2	os. Wybickiego 2	2 410,60	1 585,40	65,77	26
3	os. Wybickiego 3	1 815,40	1 034,70	57,00	17
4	os. Wybickiego 4	2 384,60	1 189,90	49,90	20
5	os. Wybickiego 5	1 796,90	1 080,40	60,13	18
6	os. Wybickiego 5A	1 933,30	902,90	46,70	14
7	os. Wybickiego 6	1 791,60	972,10	54,26	17
8	os. Wybickiego 7	1 819,50	1 084,20	59,59	18
9	os. Wybickiego 8	2 370,00	1 222,70	51,59	21
10	os. Wybickiego 9	2 684,90	1 810,20	67,42	27
11	os. Wybickiego 10	1 822,40	1 267,70	69,56	21
12	os. Wybickiego 11	3 630,90	2 216,60	61,05	37
13	os. Wybickiego 12	2 685,20	1 691,90	63,01	25
14	os. Wybickiego 12A	1 328,40	918,60	69,15	14
15	os. Wybickiego 13	2 691,50	1 726,90	64,16	26
16	os. Wybickiego 14	2 661,10	1 612,50	60,60	25
17	os. Wybickiego 15	1 802,30	1 187,30	65,88	20
18	os. Wybickiego 16	1 823,20	1 290,30	70,77	21
19	os. Wybickiego 17	1 791,90	1 568,20	87,52	26
20	os. Wybickiego 18	2 446,50	1 725,30	70,52	28
21	os. Wybickiego 19	3 665,00	2 579,80	70,39	42
22	os. Wybickiego 20	1 659,10	907,60	54,70	21
23	os. Wybickiego 21	1 832,10	1 423,90	77,72	23
24	os. Wybickiego 22	2 673,30	1 654,70	61,90	24
25	os. Wybickiego 23	1 834,70	1 182,50	64,45	19
26	os. Wybickiego 24	3 397,10	2 496,40	73,49	36
27	os. Wybickiego 25	3 320,30	2 268,20	68,31	55
28	os. Wybickiego 26	3 396,90	2 928,10	86,20	43
29	os. Wybickiego 27	1 847,00	1 652,40	89,46	27
30	os. Wybickiego 28	3 011,50	2 061,00	68,44	34
31	os. Wybickiego 29	2 675,85	1 960,25	73,26	30
32	os. Wybickiego 30	1 825,10	1 406,40	77,06	23
33	os. Wybickiego 31	3 019,70	1 959,63	64,89	32
34	os. Wybickiego 32	2 285,30	1 001,20	43,81	22
35	os. Derdowskiego 1	1 992,50	885,80	44,46	20
36	os. Derdowskiego 2	3 325,70	1 398,00	42,04	30
37	os. Derdowskiego 3	3 824,10	1 650,50	43,16	38
38	os. Derdowskiego 4	3 123,70	1 616,50	51,75	31
39	os. Sikorskiego 1	1 108,00	682,80	61,62	15
40	os. Sikorskiego 2	1 095,40	398,80	36,41	9
41	os. Sikorskiego 3	1 057,10	457,50	43,28	10
42	os. Sikorskiego 4	1 067,40	305,10	28,58	7
43	os. Sikorskiego 5	2 046,60	1 085,80	53,05	24
44	os. Sikorskiego 6	2 562,10	774,10	30,21	18

45	os. Sikorskiego 7	1 058,20	266,30	25,17	6
46	os. Sikorskiego 8	1 119,20	672,00	60,04	14
47	os. Sikorskiego 9	1 136,60	519,50	45,71	10
48	ul. Sędzickiego 7	1 792,27	693,37	38,69	9
49	ul. Sędzickiego 24	2 415,70	1 658,10	68,64	25
50	ul. Sędzickiego 24A	1 917,40	1 764,50	92,03	26
51	ul. Prokowska 27	772,70	409,00	52,93	6
52	ul. Prokowska 29	1 364,60	979,30	71,76	15
53	ul. Prokowska 31	686,90	434,60	63,27	6
54	ul. Jeziorna 36	840,70	59,00	7,02	1
55	os. XX Lecia 4	894,90	420,03	46,94	8
<b>ŻUKOWO</b>					
56	ul. Armii Krajowej 17	2 592,80	1 062,10	40,96	21
57	ul. Armii Krajowej 17A	2 290,70	2 225,00	97,13	35
58	ul. Armii Krajowej 19	2 517,20	1 451,10	57,65	23
59	ul. Armii Krajowej 19A	1 184,40	1 127,10	95,16	19
<b>SIERAKOWICE</b>					
60	ul. Wichrowe Wzgórze 1	971,60	378,40	38,95	5
61	ul. Wichrowe Wzgórze 2	1 460,50	377,70	25,86	5
62	ul. Wichrowe Wzgórze 3	1 473,30	209,40	14,21	3
63	ul. Wichrowe Wzgórze 4	973,00	138,90	14,28	2
64	ul. Wichrowe Wzgórze 5	1 667,40	148,70	8,92	2
65	ul. Wichrowe Wzgórze 6	1 011,20	77,00	7,61	1
66	ul. Wichrowe Wzgórze 7	2 132,00	1 915,20	89,83	28

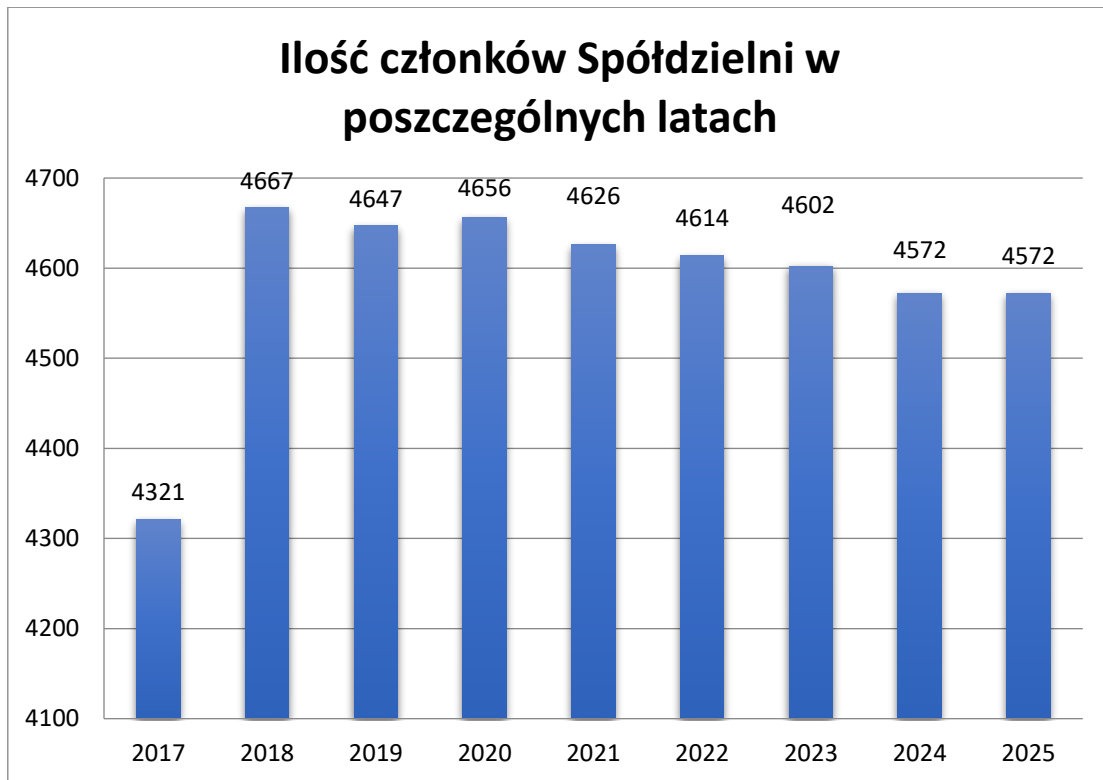
## CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

Zmiany ilości członków Spółdzielni w okresie sprawozdawczym wynikały przede wszystkim ze zmiany właścicieli lokali.

Członkami Spółdzielni jest poza osobami fizycznymi 5 osób prawnych. Spółdzielnia posiada 7 członków oczekujących oraz 373 kandydatów.

### IŁOŚĆ CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI W LATACH 2017 - 2025

L.p.	STAN NA DZIEŃ	KARTUZY	ŻUKOWO	SIERAKOWICE	RAZEM
1.	31.12.2017	3737	280	304	4321
2.	31.12.2018	4058	293	316	4667
3.	31.12.2019	4039	313	295	4647
4.	31.12.2020	4053	309	294	4656
5.	31.12.2021	4022	309	295	4626
6.	31.12.2022	4008	311	295	4614
7.	31.12.2023	3992	315	295	4602
8.	31.12.2024	3961	315	296	4572
9.	31.12.2025	3961	314	297	4572



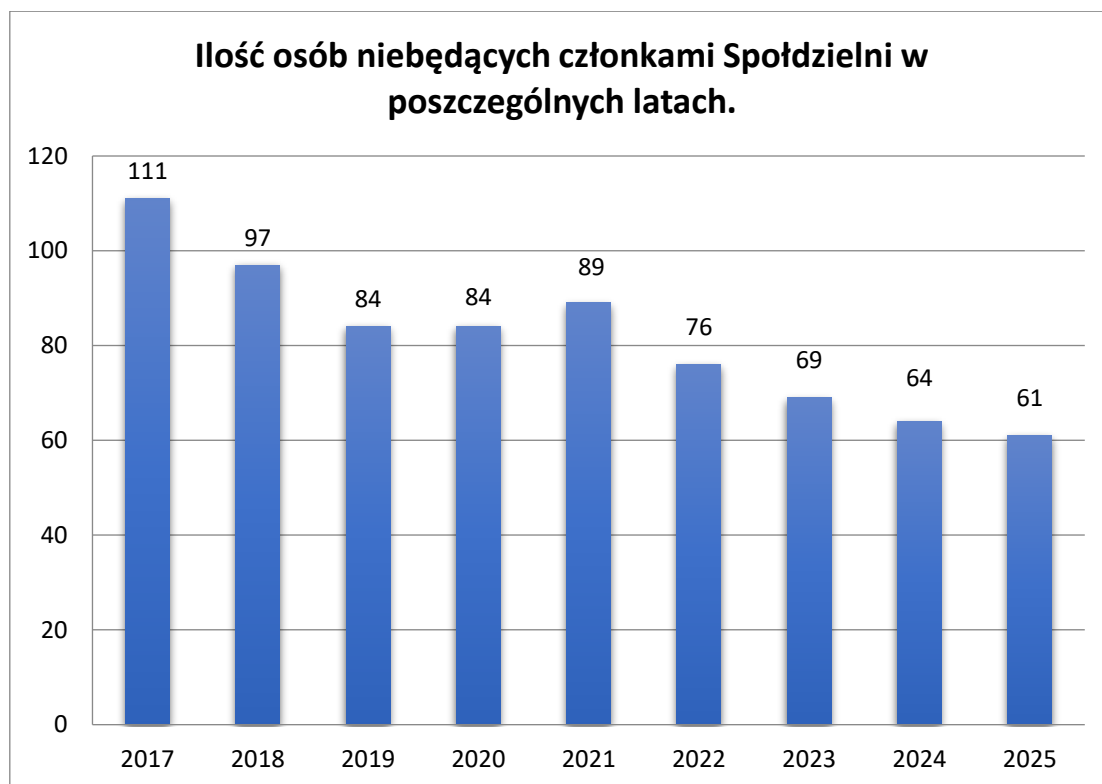
### **OSOBY POSIADAJĄCE TYTUŁ PRAWNY DO LOKALU W SPÓŁDZIELNI LECZ NIEBĘDĄCE JEJ CZŁONKAMI.**

Spółdzielnia prowadzi rejestr osób posiadających tytuł prawny do lokalu, lecz niebędących członkami Spółdzielni. Na dzień 31.12.2025r. liczba osób niebędących członkami Spółdzielni wynosiła 61.

Powyższe osoby nie korzystają z pożytków uzyskiwanych przez Spółdzielnię z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej.

### **ILOŚĆ OSÓB NIEBĘDĄCYCH CZŁONKAMI SPÓŁDZIELNI W LATACH 2017 - 2025**

L.p.	Stan na dzień	RAZEM
1.	31.12.2017	111
2.	31.12.2018	97
3.	31.12.2019	84
4.	31.12.2020	84
5.	31.12.2021	89
6.	31.12.2022	76
7.	31.12.2023	69
8.	31.12.2024	64
9.	31.12.2025	61



## Rozdział 4

### FINANSE SPÓŁDZIELNI – SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Szczegółowe informacje nt. finansów Spółdzielni znajdują się w sprawozdaniu finansowym za rok 2025.

Według sprawozdania finansowego - bilansu za 2025 rok podstawowe wskaźniki na dzień 31.12.2025 r. przedstawiają się w sposób następujący.

<b>AKTYWA W ZŁ</b>		
<b>MAJĄTEK TRWAŁY</b>	<b>36 494 376,15</b>	
<b>MAJĄTEK OBROTOWY W TYM M.IN.</b>	<b>AKTYWA OBROTOWE</b>	<b>15 738 037,55</b>
	<b>ZAPASY</b>	<b>0,00</b>
	<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	<b>10 903 554,51</b>
	<b>NALEŻNOŚCI I ROSZCZENIA</b>	<b>993 681,13</b>
	<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE CZYNNE</b>	<b>3 840 801,91</b>
<b>RAZEM</b>	<b>52 232 413,70</b>	
<b>PASYWA W ZŁ</b>		
<b>KAPITAŁY WŁASNE</b>	<b>20 695 409,54</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>22 761 291,98</b>	
<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>8 413 239,39</b>	
<b>ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE BIERNE</b>	<b>362 472,79</b>	
<b>RAZEM</b>	<b>52 232 413,70</b>	

Osiągnięty wynik z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w roku 2025 wykazywał na dzień 31 grudnia 2025 r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości 255 461,55 zł. Nadwyżka powyższa została przeniesiona na czynne rozliczenia międzyokresowe zgodnie z treścią art. 208 § 4 ustawy-Prawo Spółdzielcze – celem jej rozliczenia (jako straty) w latach następnych. Natomiast na działalności gospodarczej Spółdzielnia Mieszkaniowa uzyskała wynik dodatni w kwocie brutto 1 222 660,97 zł, po uiszczeniu podatku dochodowego od osób prawnych w kwocie 244 460,00 zł wynik netto na działalności gospodarczej wyniósł 978 200,97 zł.

W poniższej tabeli przedstawiono wyniki działalności Spółdzielni w latach 2017 – 2025 w złotych polskich.

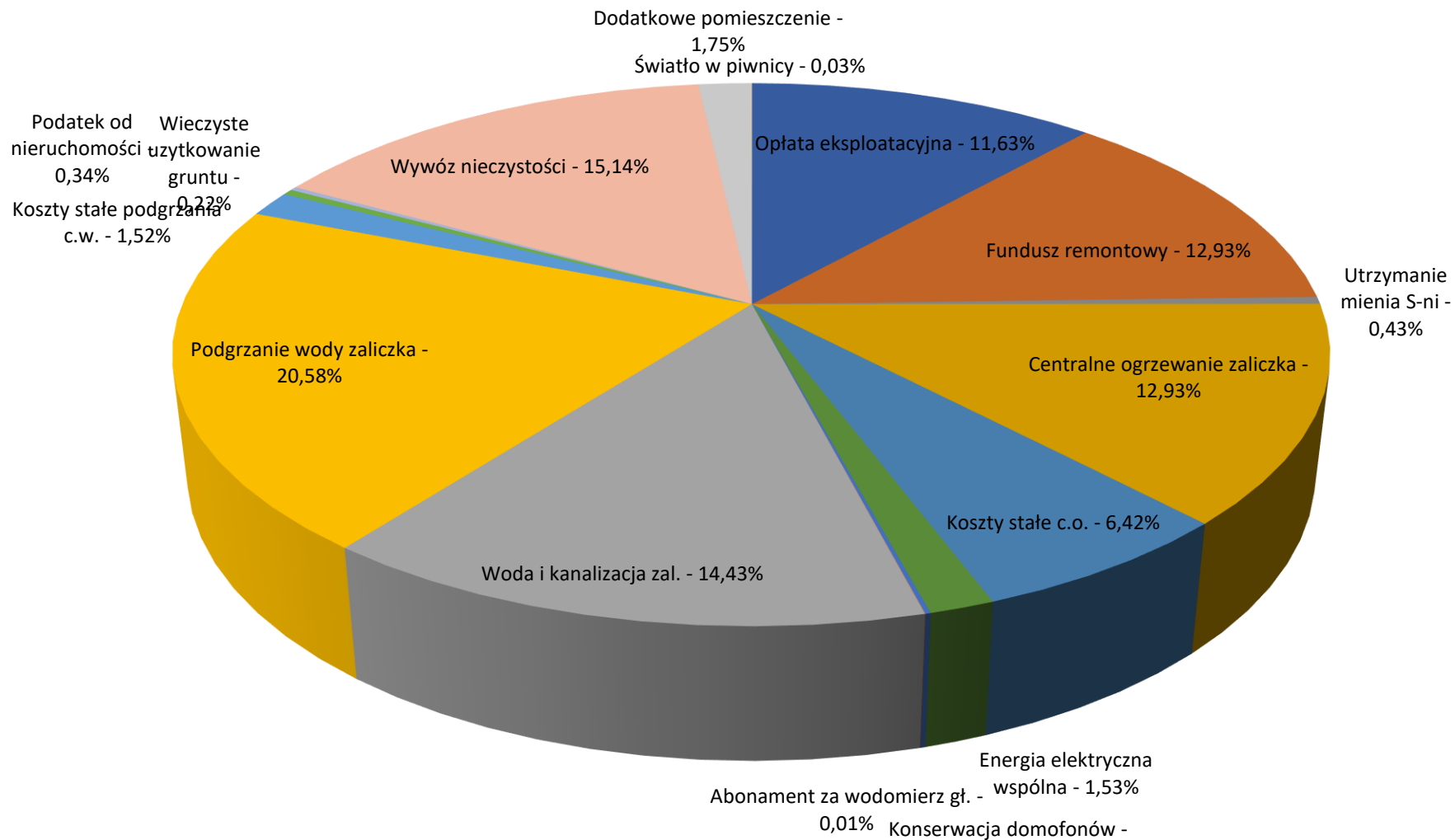
Rok	Wynik bezpośredni na lokalach mieszkalnych	Wynik netto	Strata na GZM	Wynik netto na działalności gospodarczej
2017	-224 827,63	281707,44	239255,54	520 962,98
2018	-175 105,71	380 520,78	190 610,03	571 279,81
2019	-277 666,08	848 932,07	255 712,42	1 104 644,49
2020	-301 855,15	252 123,00	293 755,90	545 878,90
2021	-324 429,93	334 007,10	326 028,97	660 036,07
2022	-702 375,68	-101 874,90	740 690,11	638 815,21
2023	- 856 254,05	362 472,79	846 242,45	1 208 715,24
2024	-162 173,54	606 620,34	224.487,57	831.107,91
2025	-258 909,39	722 739,42	255 461,55	978 200,97

## OPŁATY ZA LOKALE

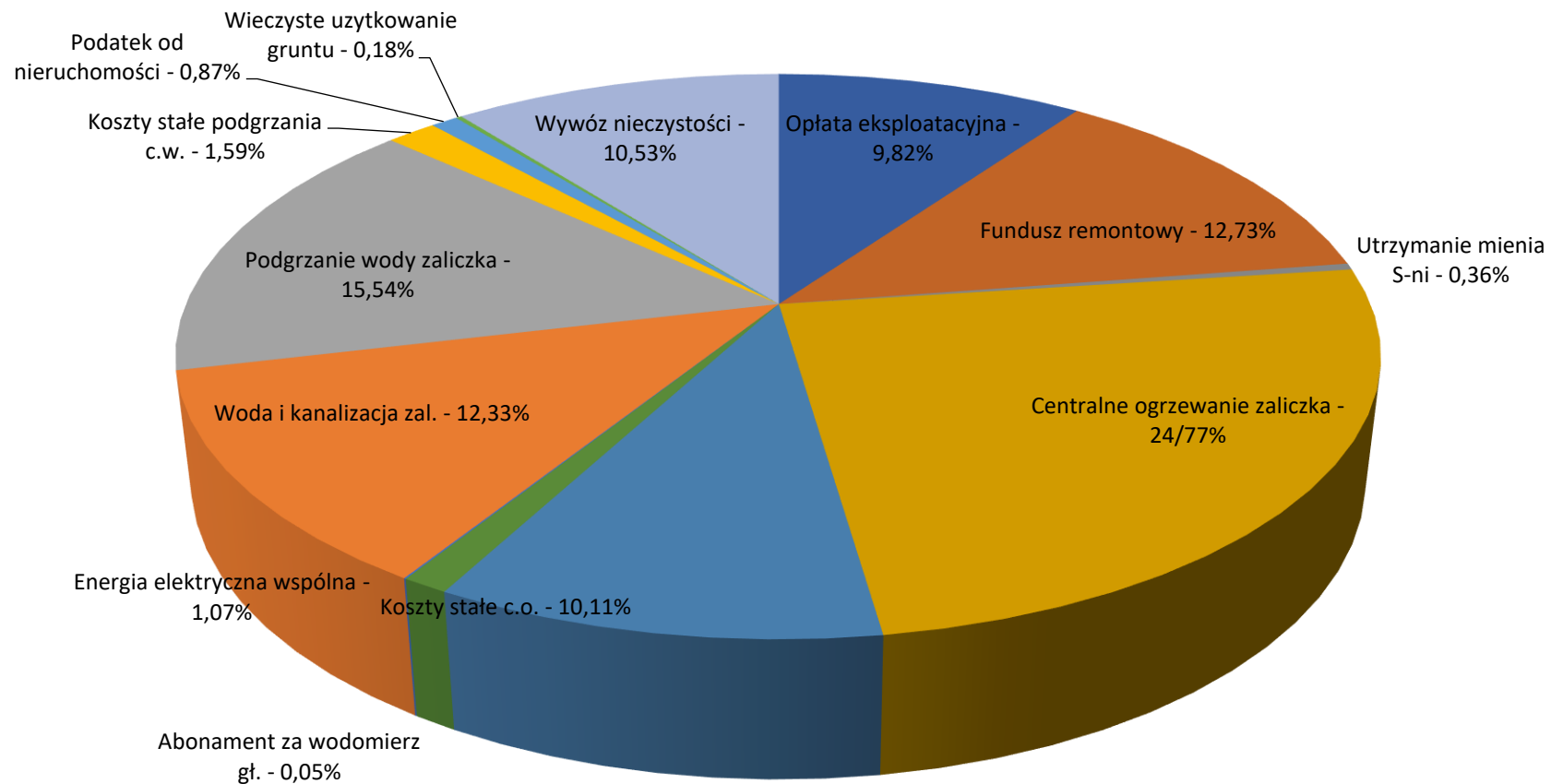
Opłaty za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej rozróżnia się w dwóch kryteriach zależnych oraz niezależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym:

1. Opłaty zależne od Spółdzielni:
  - a. opłaty eksploatacyjne;
  - b. fundusz remontowy;
  - c. utrzymanie mienia Spółdzielni;
2. Opłaty niezależne od Spółdzielni:
  - a. koszt energii elektrycznej części wspólnych;
  - b. konserwacja domofonów;
  - c. koszty stałe podgrzania ciepłej wody;
  - d. koszty zmienne podgrzania wody (zależne od ilości zużycia indywidualnego);
  - e. koszty zużytej zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków;
  - f. koszty wywozu nieczystości;
  - g. koszty abonamentu za wodomierze;
  - h. koszty stałe centralnego ogrzewania;
  - i. koszty zmienne centralnego ogrzewania (zależne od ilości zużycia indywidualnego);
  - j. podatek od nieruchomości;
  - k. opłaty za wieczyste użytkowania gruntu.

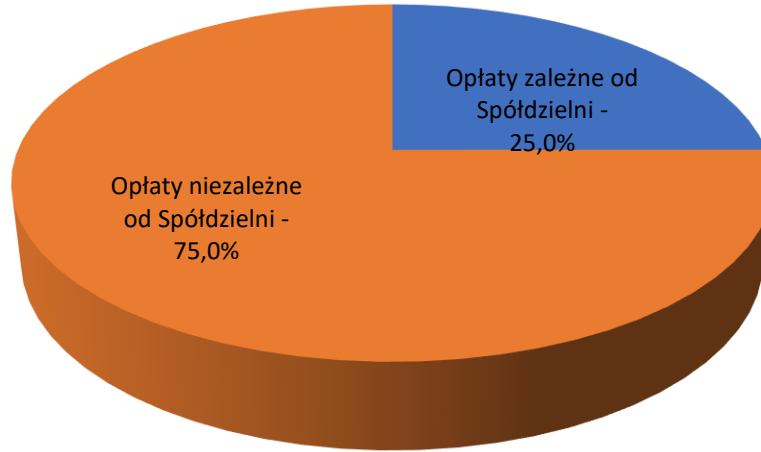
## Przykład opłat z funduszem remontowym wynoszącym 3,00 zł/m<sup>2</sup> (pow. mieszkania 73,70 m<sup>2</sup>)



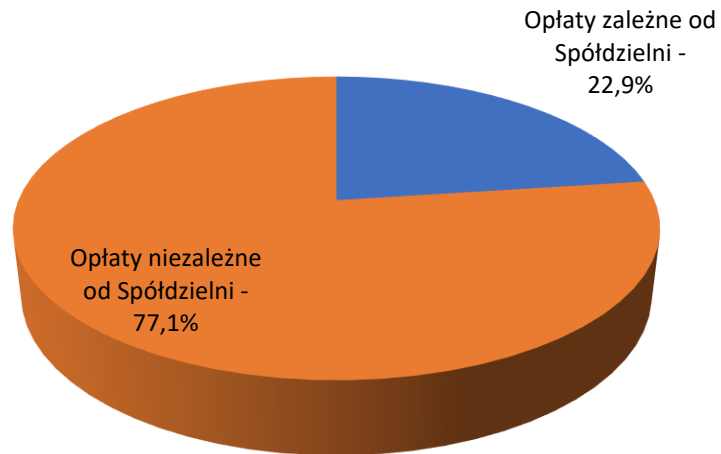
### Przykład opłat z funduszem remontowym wynoszącym 3,50 zł/m<sup>2</sup> (pow. mieszkania 63,90 m<sup>2</sup>)



### Opłaty z funduszem remontowym wynoszącym 3,00 zł/m<sup>2</sup>



### Opłaty z funduszem remontowym wynoszącym 3,50 zł/m<sup>2</sup>



## ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE

Na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu opłat na lokalach mieszkalnych wyniosło 937.674,83 zł, co stanowiło 4,06 % całkowitej sumy przychodów.

W skład powyższej kwoty zadłużenia, wchodzi następujące kwoty:

- 442.043,33 zł, tytułem zaległości podstawowych (nieskierowanych na drogę postępowania sądowego);
- 62.981,21 zł, tytułem należności oczekujących na ustalenie spadkobierców;
- 432.650,29 zł tytułem zadłużenia skierowanego na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego, na które Spółdzielnia uzyskała orzeczenia sądowe lub prowadzi postępowanie egzekucyjne wobec jej dłużników.

Zarząd w roku 2025 stosował przyjęte procedury zmierzające do wyegzekwowania terminowego wnoszenia opłat i odzyskiwania zaległości m.in. poprzez:

- kierowanie do dłużników kilkakrotnie pisemnych wezwań do zapłaty;
- bezpośrednią windykację telefoniczną przez pracowników Spółdzielni;
- zawieranie ugód ratalnych z dłużnikami;
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego a następnie w przypadku braku spłaty lub niewywiązania się z ugody na drogę postępowania egzekucyjnego.

W stosunku do roku 2024 zadłużenie wobec Spółdzielni Mieszkaniowej z tytułu opłat na lokalach mieszkalnych **zmniejszyło się** z kwoty **1.126.805,20 zł** do kwoty **937.674,83 zł**, tj. o **189.130,37 zł**, co stanowi **spadek o 16,78%**.

Wskaźnik zaległości w stosunku do naliczeń na dzień **31.12.2024 r.** wynosił **5,52%**, natomiast na dzień **31.12.2025 r.** wyniósł **4,06%**, co oznacza spadek o **1,46 punktu procentowego**.

W związku z prowadzonymi sprawami windykacyjnymi dotyczącymi lokali wyodrębnionych stan odpisów aktualizujących należności wynosi 180.467,23 zł.

W roku 2025 skierowano na drogę postępowania sądowego 47 spraw o zapłatę.

Na dzień 31.12.2025 roku w toku było 67 spraw o zapłatę opłat eksploatacyjnych na łączną kwotę **432.650,29 zł**.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni współpracował z Gminnymi Ośrodkami Pomocy Społecznej w poszczególnych gminach, które w 2025 r. przyznały dodatki mieszkaniowe średnio miesięcznie:

- |               |         |                        |
|---------------|---------|------------------------|
| – Kartuzy     | 68 osób | na kwotę 19 110,98 zł; |
| – Żukowo      | 6 osób  | na kwotę 1 205,37zł,   |
| – Sierakowice | 2 osoby | na kwotę 344,34zł.     |

W kolejnych tabelach przedstawiono zmiany w zadłużeniu wobec Spółdzielni Mieszkaniowej w latach 2022 – 2025 wraz ze strukturą zadłużenia w odniesieniu do ilości miesięcy zadłużenia.

## Struktura zadłużenia członków i mieszkańców wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2022

Ogółem						Zadłużenie
	do 1 m-ca	od 2 m-cy do 3 m-cy	od 3 m-cy do 6 m-cy	od 6 m-cy do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	RAZEM
lokale mieszkalne	116 271,69 zł	264 109,81 zł	146 368,61 zł	92 254,51 zł	62 435,98 zł	
Ogółem						681 440,60 zł
Na etapie sądowym						284 526,82 zł
RAZEM						965 967,42 zł

## Struktura zadłużenia członków i mieszkańców wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2023

Ogółem						Zadłużenie
	do 1 m-ca	od 2 m-cy do 3 m-cy	od 3 m-cy do 6 m-cy	od 6 m-cy do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	RAZEM
lokale mieszkalne	119 919,32 zł	301 616,70 zł	162 005,06 zł	100 082,79 zł	74 061,03 zł	
Ogółem						757 684,90 zł
Na etapie sądowym						360 021,30 zł
RAZEM						1 117 706,20 zł

## Struktura zadłużenia członków i mieszkańców wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2024

Ogółem							Zadłużenie
	do 1 m-ca	od 2 m-cy do 3 m-cy	od 3 m-cy do 6 m-cy	od 6 m-cy do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	bez naliczeń	RAZEM
lokale mieszkalne	80 259,63 zł	208 098,48 zł	161 726,72 zł	175 383,63 zł	41 237,94 zł	1 043,02 zł	
Ogółem							667 749,42 zł
Na etapie sądowym							459 055,78 zł
RAZEM							1 126 805,20 zł

## Struktura zadłużenia członków i mieszkańców wobec Spółdzielni na dzień 31.12.2025

Ogółem								Zadłużenie
	do 1 m-ca	od 2 m-cy do 3 m-cy	od 3 m-cy do 6 m-cy	od 6 m-cy do 12 m-cy	powyżej 12 m-cy	Bez naliczeń	Sprawy spadkowe	RAZEM
lokale mieszkalne	92 432,63zł	218 205,12zł	91 958,78zł	38 710,53zł	0zł	736,27 zł	62 981,21 zł	
Ogółem								505 024,54 zł
Na etapie sądowym								432 650,29 zł
RAZEM								937 674,83 zł

**Wysokość zadłużenia podstawowego (nie objętego postępowaniem sądowym) w rozróżnieniu na poszczególne nieruchomości według stanu na dzień 31.12.2025 r.**

L.p.	Adres	Zadłużenie	Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania	L.p.	Adres	Zadłużenie	Liczba osób zgłoszonych do zamieszkania
<b>KARTUZY</b>				<b>35</b>	os. Derdowskiego 1	6 066,76	73
<b>1</b>	os. Wybickiego 1	5 643,39	59	<b>36</b>	os. Derdowskiego 2	9 212,07	125
<b>2</b>	os. Wybickiego 2	4 983,42	76	<b>37</b>	os. Derdowskiego 3	5 767,91	135
<b>3</b>	os. Wybickiego 3	5 055,71	67	<b>38</b>	os. Derdowskiego 4	4 968,50	129
<b>4</b>	os. Wybickiego 4	16 150,63	79	<b>39</b>	os. Sikorskiego 1	3 691,78	45
<b>5</b>	os. Wybickiego 5	3 210,43	57	<b>40</b>	os. Sikorskiego 2	4 118,01	35
<b>6</b>	os. Wybickiego 5A	8 843,39	65	<b>41</b>	os. Sikorskiego 3	1 520,40	40
<b>7</b>	os. Wybickiego 6	2 508,07	65	<b>42</b>	os. Sikorskiego 4	1 707,36	49
<b>8</b>	os. Wybickiego 7	10 056,76	66	<b>43</b>	os. Sikorskiego 5	12 686,32	65
<b>9</b>	os. Wybickiego 8	2 136,90	75	<b>44</b>	os. Sikorskiego 6	8 713,14	88
<b>10</b>	os. Wybickiego 9	8 280,57	90	<b>45</b>	os. Sikorskiego 7	1 570,54	30
<b>11</b>	os. Wybickiego 10	3 083,10	57	<b>46</b>	os. Sikorskiego 8	371,73	42
<b>12</b>	os. Wybickiego 11	13 863,37	124	<b>47</b>	os. Sikorskiego 9	7 865,53	43
<b>13</b>	os. Wybickiego 12	7 992,20	88	<b>48</b>	ul. Sędzickiego 7	5 201,67	45
<b>14</b>	os. Wybickiego 12A	2 301,11	41	<b>49</b>	ul. Sędzickiego 24	8 600,11	66
<b>15</b>	os. Wybickiego 13	6 854,16	100	<b>50</b>	ul. Sędzickiego 24A	4 515,63	64
<b>16</b>	os. Wybickiego 14	7 562,55	99	<b>51</b>	ul. Prokowska 27	4 721,24	18
<b>17</b>	os. Wybickiego 15	8 025,22	59	<b>52</b>	ul. Prokowska 29	6 057,50	41
<b>18</b>	os. Wybickiego 16	714,17	59	<b>53</b>	ul. Prokowska 31	8 305,97	22
<b>19</b>	os. Wybickiego 17	9 507,88	57	<b>54</b>	ul. Jeziorna 36	4 670,62	34
<b>20</b>	os. Wybickiego 18	6 440,14	89	<b>55</b>	os. XX Lecia 4	2 418,67	36
<b>21</b>	os. Wybickiego 19	14 227,19	138	<b>ŻUKOWO</b>			
<b>22</b>	os. Wybickiego 20	3 434,64	57	<b>56</b>	ul. Armii Krajowej 17	12 692,77	85
<b>23</b>	os. Wybickiego 21	2 063,11	69	<b>57</b>	ul. Armii Krajowej 17A	13 526,27	77
<b>24</b>	os. Wybickiego 22	3 947,20	84	<b>58</b>	ul. Armii Krajowej 19	11 484,83	86
<b>25</b>	os. Wybickiego 23	1 785,08	62	<b>59</b>	ul. Armii Krajowej 19A	1 383,12	37
<b>26</b>	os. Wybickiego 24	9 071,13	129	<b>SIERAKOWICE</b>			
<b>27</b>	os. Wybickiego 25	8 710,66	112	<b>60</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 1	8 844,17	25
<b>28</b>	os. Wybickiego 26	6 673,06	122	<b>61</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 2	12 593,94	50
<b>29</b>	os. Wybickiego 27	1 849,28	61	<b>62</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 3	13 232,56	43
<b>30</b>	os. Wybickiego 28	16 843,18	106	<b>63</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 4	1 933,99	27
<b>31</b>	os. Wybickiego 29	7 482,23	98	<b>64</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 5	8 041,29	47
<b>32</b>	os. Wybickiego 30	3 496,38	61	<b>65</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 6	2 608,61	37
<b>33</b>	os. Wybickiego 31	2 347,40	115	<b>66</b>	ul. Wichrowe Wzgórze 7	22 897,12	72
<b>34</b>	os. Wybickiego 32	4 909,49	85	<b>RAZEM</b>		<b>442 043,33</b>	<b>4582</b>

## Porównanie stanu zadłużenia w latach 2024 i 2025 (w zł)

Miejscowość	Zaległości podstawowe nie objęte postępowaniem sądowym na dzień 31.12.2025 r.	Zaległości objęte postępowaniem sądowym na dzień 31.12.2025 r.	Sprawy spadkowe na dzień 31.12.2025 r.	Razem	Stan zaległości na dzień 31.12.2024 r.
KARTUZY	332.804,66	319.731,26	15.997,44	668.533,36	770.040,38
ŻUKOWO	39.086,99	52.416,74	12.131,15	103.634,88	95.120,13
SIERAKOWICE	70.151,68	60.502,29	34.852,62	165.506,59	261.644,69
<b>Razem</b>	<b>442.043,33</b>	<b>432.650,29</b>	<b>62.981,21</b>	<b>937.674,83</b>	<b>1.126 805,20</b>

## Porównanie struktury zadłużenia podstawowego w latach 2024 i 2025

struktura zaległości w miesiącach	Zadłużenie (w zł) 31.12.2024	Zadłużenie (w zł) 31.12.2025
do 1 m-ca	80.259,63	92.432,63
od 2 m-ca do 3 m-cy	208.098,48	218.205,12
od 3 m-cy do 6 m-cy	161.726,72	91.958,78
od 6 m-cy do 12 m-cy	175.383,63	38.710,53
powyżej 12 m-cy	41.237,94	0,00
Bez naliczeń	1.043,02	736,27
Sprawy spadkowe	0,00	62.981,21
<b>RAZEM</b>	<b>667.749,42</b>	<b>505.024,54</b>

## Rozdział 5

### DZIAŁALNOŚĆ TECHNICZNA SPÓŁDZIELNI

W miesiącu marcu 2025 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej został przyjęty plan remontów poszczególnych nieruchomości oraz plan remontu mienia wspólnego na lata 2025-2026.

Remonty mienia wspólnego Spółdzielni w 2025 r. zostały zrealizowane na kwotę 143.149,94 zł.

W związku z przyjętym na Walnym Zgromadzeniu długofalowym planem poprawy efektywności energetycznej, częściowo ze środków własnych oraz częściowo z udziałem środków zewnętrznych, Zarząd przyjął dla tego planu najwyższy priorytet. W wyniku tak ustawionych priorytetów postanowiono zminimalizować inwestycje w zadania nie mające wpływu na poprawę efektywności energetycznej do takich zadań, które są rzeczywiście niezbędne. Przyjęty przez Radę Nadzorczą plan remontów poszczególnych nieruchomości był realizowany zgodnie z wnioskami mieszkańców, potrzebami poszczególnych nieruchomości, możliwościami finansowymi i z uwzględnieniem priorytetów.

### ROBOTY BUDOWLANE - REALIZOWANE, WYKONANE I FAKTUROWANE W 2025 R.

Roboty remontowe	2025r.
Ubezpieczenie majątku i OC Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” Kartuzy	Sopockie Towarzystwo Ubezpieczeń „ERGO Hestia” S.A. składka łączna roczna za okres 01.04.2025 – 31.03.2026 – 155 600,00zł
<u>Termomodernizacja budynków:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>os. Wybickiego 12</u></li> <li>• <u>os. Wybickiego 16</u></li> <li>• <u>os. Wybickiego 24</u></li> <li>• <u>os. Wybickiego 26</u></li> </ul> Firmy: <ul style="list-style-type: none"> <li>• INBUDTYNK Sp. zo.o.</li> <li>• MAJKOWSKI-BAU Sp. zo.o.</li> <li>• Firma Usługowo-Budowlana „PORĘBA”</li> </ul>	Wybickiego 12 w Kartuzach – Firma Usługowo-Budowlana „PORĘBA” <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zafakturowano kwotę 1.393.586,80 zł brutto</b> (umowa na 1.600.000,00 zł br.)</li> </ul> Wybickiego 16 w Kartuzach – Firma MAJKOWSKI-BAU Sp. zo.o. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zafakturowano kwotę 999.202,25 zł brutto</b> (umowa na 1.180.000,00 zł br.)</li> </ul> Wybickiego 24 w Kartuzach – Firma INBUDTYNK Sp. zo.o. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zafakturowano kwotę 866.189,30 zł brutto</b> (umowa na 2.040.000,00 zł br.)</li> </ul> Wybickiego 26 w Kartuzach – Firma MAJKOWSKI-BAU Sp. zo.o. <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zafakturowano kwotę 976.760,29 zł brutto</b> (umowa na 1.870.000,00 zł br.)</li> </ul>
<u>Izolacja fundamentów</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• MAJKOWSKI-BAU Sp. z o.o.</li> </ul>	Wybickiego 16 w Kartuzach <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>kwota 9.449,91 zł brutto</b></li> </ul> Wybickiego 26 w Kartuzach <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Zafakturowano kwotę 11.190,94 zł brutto</b> (umowa na 15.987,06 zł br.)</li> </ul>

<p><u>Projekty zamienne budowlano-wykonawczych docieplenia budynków</u></p> <p>Pracownia Projektowa RICHERT Wojciech Richert</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sędzickiego 24 – <b>2.460,00 zł brutto</b></li> <li>Derdowskiego 1 – <b>2.460,00 zł brutto</b></li> <li>Jeziorna 36 – <b>4.305,00 zł brutto</b></li> <li>Wybickiego 14 – <b>2.460,00 zł brutto</b></li> <li>Wichrowe Wzgórze 6 – <b>7.380,00 zł brutto</b></li> <li>Wichrowe Wzgórze 7 – <b>2.460,00 zł brutto</b></li> </ul> <p><b>RAZEM – 21.525,00 zł brutto</b></p>																								
<p><u>Wszystkie roboty dekarsko-blaharskie z uszczelnieniem „wielkiej płyty”</u></p> <p>Peplińscy Sp. z o.o. Karol Pepliński, Krystian Pepliński</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zafakturowano kwotę: <b>49.409,47 zł brutto</b></li> </ul> <p>(w załączeniu odrębne zestawienie)</p>																								
<p><u>„Akcja Zima” październik-grudzień 2025 r.</u></p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lp.</th> <th>Określenie wydatku</th> <th>Kwota faktury brutto zł</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Mieszanka piaskowo - solna 25 ton Usługi transportowe „Konkret” Tomasz Konkol Szarłata</td> <td>6 000,00</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Sól drogową z antyzbrylaczem 10 ton Aneva Sp. z o.o. Inowrocław</td> <td>7 367,70</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Paliwo do ciągnika Kubota</td> <td>524,50</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Paliwo do ciągnika Ursus</td> <td>329,75</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Wynajem podnośnika koszowego do usuwania sopli i nawisów śnieżnych Sikorskiego 6, 4 Zakład Instalacji Elektr. E. Cirocki Żukowo</td> <td>430,50</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Naprawa ciągnika Ursus /układ hamulcowy Agro - Trak Somonino M. Stefanowski</td> <td>2 382,01</td> </tr> <tr> <td></td> <td><b>RAZEM</b></td> <td><b>17 034,46 zł</b></td> </tr> </tbody> </table>	Lp.	Określenie wydatku	Kwota faktury brutto zł	1	Mieszanka piaskowo - solna 25 ton Usługi transportowe „Konkret” Tomasz Konkol Szarłata	6 000,00	2	Sól drogową z antyzbrylaczem 10 ton Aneva Sp. z o.o. Inowrocław	7 367,70	3	Paliwo do ciągnika Kubota	524,50	4	Paliwo do ciągnika Ursus	329,75	5	Wynajem podnośnika koszowego do usuwania sopli i nawisów śnieżnych Sikorskiego 6, 4 Zakład Instalacji Elektr. E. Cirocki Żukowo	430,50	6	Naprawa ciągnika Ursus /układ hamulcowy Agro - Trak Somonino M. Stefanowski	2 382,01		<b>RAZEM</b>	<b>17 034,46 zł</b>
Lp.	Określenie wydatku	Kwota faktury brutto zł																							
1	Mieszanka piaskowo - solna 25 ton Usługi transportowe „Konkret” Tomasz Konkol Szarłata	6 000,00																							
2	Sól drogową z antyzbrylaczem 10 ton Aneva Sp. z o.o. Inowrocław	7 367,70																							
3	Paliwo do ciągnika Kubota	524,50																							
4	Paliwo do ciągnika Ursus	329,75																							
5	Wynajem podnośnika koszowego do usuwania sopli i nawisów śnieżnych Sikorskiego 6, 4 Zakład Instalacji Elektr. E. Cirocki Żukowo	430,50																							
6	Naprawa ciągnika Ursus /układ hamulcowy Agro - Trak Somonino M. Stefanowski	2 382,01																							
	<b>RAZEM</b>	<b>17 034,46 zł</b>																							
<p><u>Obowiązkowe roczne przeglądy grawitacyjnych przewodów spalinowych i wentylacyjnych oraz przeglądy instalacji gazowych</u></p> <p>Zakład Usług Kominiarskich „Pan Kominiarz” Marcin Herbasz</p>	<p>Koszt ogółem – <b>52.730,10, zł brutto</b>, w tym:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych, cena za jeden lokal mieszkalny - <b>15,00 zł netto</b>,</li> <li>sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych, cena za jeden budynek usługowy – <b>250,00 zł netto</b>,</li> <li>sprawdzenie szczelności instalacji gazowej, cena za jeden lokal mieszkalny - <b>5,00 zł netto</b>,</li> <li>sprawdzenie stanu technicznego przewodów kominowych, cena za jeden garaż w zabudowie szeregowej – <b>10,00 zł netto</b>,</li> <li>sprawdzenie szczelności instalacji gazowej przewodowej, cena za jeden budynek – <b>250,00 zł netto</b>.</li> </ul>																								
<p><u>Obowiązkowe roczne przeglądy budowlane</u></p>	<p>Koszt ogółem – <b>62.590,00, zł brutto</b>, w tym:</p> <p>Wykonanie przeglądów rocznych budowlanych:</p>																								

<u>RAMO POLSKA</u> <u>Sp. z o.o.</u>	<p>a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: kwota brutto: 680,00 zł w tym należny podatek VAT według obowiązującej stawki</p> <p>b) dla budynków usługowych: kwota brutto: 680,00 zł w tym należny podatek VAT według obowiązującej stawki</p> <p>c) dla kotłowni: kwota brutto: 370,00 zł w tym należny podatek VAT według obowiązującej stawki</p> <p>d) dla budynków garażowych: kwota brutto: 370,00 zł w tym należny podatek VAT według obowiązującej stawki</p> <p>e) dla placów zabaw: kwota brutto: 370,00 zł w tym należny podatek VAT według obowiązującej stawki</p>
<u>Adaptacja pomieszczeń</u> <u>węzłów</u>	<p>Koszt remontu węzłów ciepłych brutto:</p> <p>1/ os. Wybickiego 8 – 10 193,15 zł</p> <p>2/ os. Wybickiego 20 – 6 854,04</p> <p>3/ os. Wybickiego 21 – 7 448,99</p> <p>4/ os. Wybickiego 27 – 8 925,74 zł</p> <p>RAZEM: 33 421,92 zł</p>
<u>Zakup samochodu</u> <u>IVECO</u>	Koszt: 219 805,00 zł brutto
<u>Utwardzenie terenu</u> <u>kostką betonową</u> <u>Firma P.W. KOWALSKI</u>	<p>Budowa nowego chodnika w rejonie budynku os. Wybickiego 7 w Kartuzach</p> <p>Koszt: <b>14.790,74 zł brutto</b></p>

**Roboty dekarско-blacharskie, uzupełniające (dylatacje elewacyjne) wykonane w roku 2025 na nieruchomościach wymienionych w tabeli poniżej:**

<b>BUDYNKI</b>	<b>2025 brutto</b>
Derdowskiego 1	432,00 zł
Derdowskiego 4	5 137,50 zł
Prokowska 29	723,85 zł
Prokowska 31	3 377,96 zł
Sikorskiego 2	1 887,01 zł
Sikorskiego 5	540,00 zł
Sikorskiego 6	2 193,85 zł
Wichrowe Wzgórze 2	8 411,69 zł
Wichrowe Wzgórze 3	3 317,27 zł
Wichrowe Wzgórze 7	3 551,30 zł
Wybickiego 12	2 054,59 zł
Wybickiego 14	1 232,76 zł
Wybickiego 2	9 640,17 zł
Wybickiego 20	1 830,14 zł
Wybickiego 27	1 260,73 zł
Wybickiego 3	540,00 zł
Wybickiego 30	2 045,92 zł
Wybickiego 4	1 232,76 zł
<b>RAZEM</b>	<b>49 409,47 zł</b>

## INFORMACJA NA TEMAT PRACY GRUPY KONSERWATORÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KASZUBY” W KARTUZACH W 2025 ROKU

W 2025 roku mieszkańcy zgłosili **2 014 usterek i potrzeb serwisowych**, z czego aż **1 938 zleceń zostało skutecznie zrealizowanych**, co świadczy o wysokiej efektywności zespołu technicznego i sprawności organizacyjnej Spółdzielni.

Wśród pozostałych zleceń:

- **76 zostało anulowanych lub nie wymagało realizacji.**

Najwięcej interwencji dotyczyło:

- **usług dodatkowych (1 038 zgłoszeń),**
- **instalacji elektrycznych (338 zgłoszeń),**
- **instalacji centralnego ogrzewania (293 zgłoszenia).**

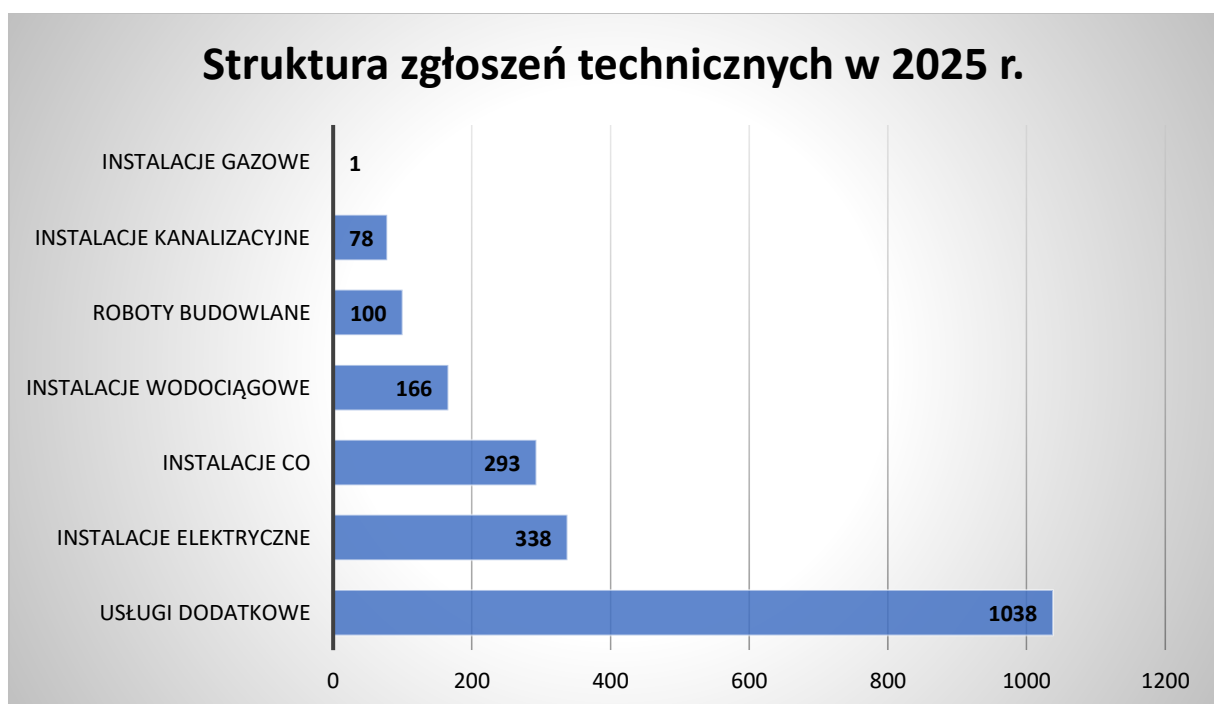
Kolejne zgłoszenia dotyczyły:

- **instalacji wodociągowych – 166 zgłoszeń,**
- **robót budowlanych – 100 zgłoszeń,**
- **instalacji kanalizacyjnych – 78 zgłoszeń,**
- **instalacji gazowych – 1 zgłoszenie.**

Dane te pokazują, że Spółdzielnia skutecznie odpowiada na potrzeby mieszkańców i utrzymuje wysoki standard obsługi technicznej nieruchomości.

Należy podkreślić, że grupa remontowa składa się z 4 pracowników posiadających wieloletni staż pracy w Spółdzielni Mieszkaniowej, dzięki czemu realizacja prac należących do jej obowiązków odbywa się sprawnie i bez większych problemów organizacyjnych.

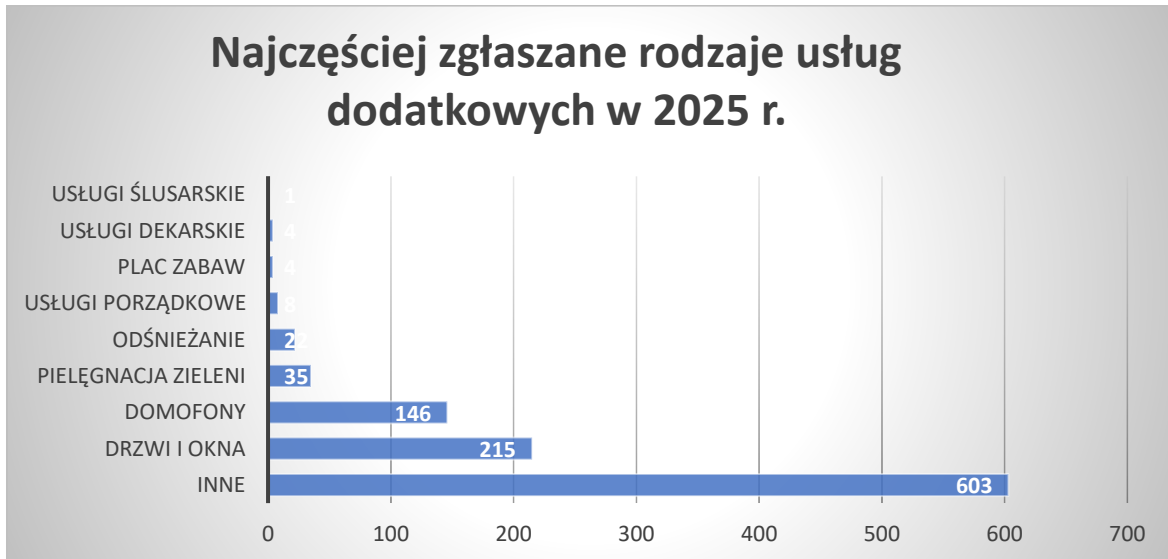
### Struktura zgłoszeń technicznych w 2025 r.



Łączna liczba zgłoszeń pokazuje dużą skalę bieżącej obsługi technicznej nieruchomości przez służby Spółdzielni.

W ciągu roku obsłużono **2 014 zgłoszeń technicznych**, co oznacza średnio **około 5–6 zgłoszeń dziennie**. Średni czas realizacji zgłoszenia wyniósł około **1 dzień i 19 godzin**, przy czym należy podkreślić, że czas ten obejmuje również godziny nocne oraz dni wolne od pracy pomiędzy zgłoszeniem a jego realizacją. W praktyce większość zgłoszeń usuwana jest **w ciągu jednego dnia roboczego**.

#### Najczęściej zgłaszane rodzaje usług dodatkowych w 2025 r.



W kategorii **usług dodatkowych**, która obejmowała **1 038 zgłoszeń**, dominowały sprawy związane z bieżącą obsługą techniczną budynków i infrastruktury osiedlowej.

Najczęściej zgłaszane problemy dotyczyły:

- **drzwi i okien – 215 zgłoszeń** (regulacje okuć, naprawy uszczeltek, wymiany zamków),
- **domofonów – 146 zgłoszeń** (problemy z łącznością, naprawy instalacji, wymiany unifonów),
- **pielęgnacji zieleni – 35 zgłoszeń** (przycinanie krzewów, koszenie trawników),
- **odśnieżania – 22 zgłoszenia**,
- **prac porządkowych – 8 zgłoszeń**,
- **obsługi placów zabaw – 4 zgłoszenia**,
- **prac dekarских – 4 zgłoszenia**,
- **prac ślusarskich – 1 zgłoszenie**.

Największą grupę stanowiły jednak zgłoszenia zakwalifikowane jako „inne” (**603 zgłoszenia**), obejmujące różnorodne potrzeby mieszkańców, które nie mieściły się w standardowych kategoriach. Ich obsługa wymagała często dużej elastyczności organizacyjnej oraz szybkiej reakcji ze strony zespołu technicznego.

### STAN FUNDUSZY REMONTOWYCH W ROKU 2025

Poniżej w tabeli przedstawiono stan funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości w roku 2025.

L.p.	Adres	Stan FR na 31.12.2024r.	Wpływy na funduszu remontowym ogółem w roku 2025			Wykorzystanie funduszu w 2025r.		Stan FR na 31.12.2025r.
			Przychody fundusz remontowy podstawowy w roku 2025	Przychody fundusz remontowy na termomodernizację w roku 2025	Nadwyżka bilansowa za rok 2024, plus odszkodow ania 2025	Wydatki na funduszu remontowym 2025	Wydatki na funduszu termomodernizacyjnym w roku 2025	
1	Kartuzy O/Wybickiego 1	162 007,21	21 892,00	46 310,00	8 347,68	19 820,39	218 736,50	
2	Kartuzy O/Wybickiego 2	233 374,71	29 166,80	61 699,00	10 891,56	9 640,17	325 491,90	
3	Kartuzy O/Wybickiego 3	-279 692,05	64 834,00		8 359,79	4 167,25	-210 665,51	
4	Kartuzy O/Wybickiego 4	196 680,67	29 166,80	61 699,00	11 137,78	1 232,73	297 451,52	
5	Kartuzy O/Wybickiego 5	76 169,12	21 905,00	46 337,50	8 364,77	0,00	152 776,39	
6	Kartuzy O/Wybickiego 5A	1 228,12	43 406,40		8 978,33	22 357,64	31 255,21	
7	Kartuzy O/Wybickiego 6	-180 124,90	60 501,60		8 342,92	4 086,01	-115 366,39	

8	Kartuzy O/Wybickiego 7	-417 843,12	60 624,00		8 348,61	4 010,16		-352 880,67
9	Kartuzy O/Wybickiego 8	-269 667,76	80 776,80		11 138,79	9 502,47		-187 254,64
10	Kartuzy O/Wybickiego 9	-747 661,04	89 892,00		12 395,73	10 984,07		-656 357,38
11	Kartuzy O/Wybickiego 10	-593 502,11	60 966,00		8 404,37	6 688,69		-530 820,43
12	Kartuzy O/Wybickiego 11	-1 074 197,40	121 932,00		16 808,72	11 561,40		-947 018,08
13	Kartuzy O/Wybickiego 12	375 384,60	32 461,00	68 667,50	12 395,73	5 754,37	<b>1 404 070,05</b>	-920 915,59
14	Kartuzy O/Wybickiego 12A	-436 719,99	44 758,80		6 172,06	5 231,95		-391 021,08
15	Kartuzy O/Wybickiego 13	-982 283,81	90 000,00		12 410,61	9 977,22		-889 850,42
16	Kartuzy O/Wybickiego 14	253 310,07	32 494,80	68 739,00	12 408,64	1 232,76	2 460,00	363 259,75
17	Kartuzy O/Wybickiego 15	-549 617,88	60 901,20		8 398,01	5 988,94		-486 307,61
18	Kartuzy O/Wybickiego 16	223 961,81	21 992,10	46 521,75	8 398,01	12 144,73	<b>1 007 560,28</b>	-718 831,34
19	Kartuzy O/Wybickiego 17	-582 425,37	60 901,20		8 398,01	6 155,97		-519 282,13
20	Kartuzy O/Wybickiego 18	-513 433,96	79 419,60		11 197,36	5 698,39		-428 515,39
21	Kartuzy O/Wybickiego 19	-692 388,38	121 694,40		16 781,13	8 871,54		-562 784,39
22	Kartuzy O/Wybickiego 20	-604 338,90	54 871,20		7 551,94	13 172,93		-555 088,69

23	Kartuzy O/Wybickiego 21	-507 711,50	60 832,80		8 388,59	11 914,93		-450 405,04
24	Kartuzy O/Wybickiego 22	-457 666,48	89 784,00		12 367,07	5 665,72		-361 181,13
25	Kartuzy O/Wybickiego 23	-477 110,67	60 832,80		8 354,19	5 775,30		-413 698,98
26	Kartuzy O/Wybickiego 24	441 584,32	41 324,40	87 417,00	15 780,32	4 384,70	<b>873 835,26</b>	-292 113,92
27	Kartuzy O/Wybickiego 25	-1 183 661,36	109 843,20		15 146,91	12 008,31		-1 070 679,56
28	Kartuzy O/Wybickiego 26	357 332,23	41 384,20	87 543,50	16 041,11	15 635,64	<b>983 469,65</b>	-496 804,25
29	Kartuzy O/Wybickiego 27	-30 953,97	62 607,70		8 380,70	9 191,63		30 842,80
30	Kartuzy O/Wybickiego 28	-896 432,39	101 304,00		13 969,38	9 288,30		-790 447,31
31	Kartuzy O/Wybickiego 29	-675 273,32	90 072,00		12 408,44	8 134,83		-580 927,71
32	Kartuzy O/Wybickiego 30	-600 784,90	61 020,00		8 413,53	8 330,73		-539 682,10
33	Kartuzy O/Wybickiego 31	-978 525,87	101 460,60		13 990,99	9 702,43		-872 776,71
34	Kartuzy O/Wybickiego 32	-395 831,08	75 384,00		10 395,13	4 611,53		-314 663,48
35	Kartuzy O/Derdowskiego 1	249 236,30	23 554,70	49 827,25	8 994,72	4 612,50	5 505,75	321 494,72
36	Kartuzy O/Derdowskiego 2	-298 513,04	109 306,80		15 072,24	6 812,60		-180 946,60
37	Kartuzy O/Derdowskiego 3	-856 885,61	126 637,20		17 462,70	9 581,34		-722 367,05

38	Kartuzy O/Derdowskiego 4	-555 458,42	105 084,00		14 489,98	11 301,43		-447 185,87
39	Kartuzy O/Sikorskiego 1	-165 764,71	36 172,80		4 988,09	3 009,32		-127 613,14
40	Kartuzy O/Sikorskiego 2	-190 439,79	36 885,30		4 940,67	1 887,01		-150 500,83
41	Kartuzy O/Sikorskiego 3	-205 104,59	34 858,80		4 806,88	2 887,14		-168 326,05
42	Kartuzy O/Sikorskiego 4	-207 209,46	35 064,00		4 835,17	2 956,10		-170 266,39
43	Kartuzy O/Sikorskiego 5	-263 419,09	67 734,00		11 161,50	5 288,93		-189 812,52
44	Kartuzy O/Sikorskiego 6	-89 072,71	87 659,84		29 166,92	5 084,97		22 669,08
45	Kartuzy O/Sikorskiego 7	-224 846,70	35 262,00		4 861,12	5 009,55		-189 733,13
46	Kartuzy O/Sikorskiego 8	-240 973,22	37 847,30		5 074,63	2 210,00		-200 261,29
47	Kartuzy O/Sikorskiego 9	-185 574,01	38 509,60		5 166,77	0,00		-141 897,64
48	Kartuzy ul. Sędzickiego 7	-44 538,93	20 535,80	41 832,23	7 551,46	829,49	0,00	24 551,07
49	Kartuzy ul. Sędzickiego 24	282 179,03	27 414,40	57 992,00	10 464,34	0,00	410,00	377 639,77
50	Kartuzy ul. Sędzickiego 24A	-629 899,21	60 933,60		8 398,95	6 940,05		-567 506,71
51	Kartuzy ul. Prokowska 27	31 424,36	8 624,88	17 968,50	3 243,20	1 040,00		60 220,94
52	Kartuzy ul. Prokowska 29	-270 859,06	43 867,20		5 885,61	2 183,85		-223 290,10

53	Kartuzy ul. Prokowska 31	31 247,52	7 604,52	15 842,75	2 859,90	3 377,96		54 176,73
54	Kartuzy ul. Jeziorna 36	81 426,83	9 081,80	19 211,50	3 467,27	0,00	4 305,00	108 882,40
55	Kartuzy O/XX Lecia 4	-57 631,13	10 966,20	21 540,75	3 878,85	0,00		-21 245,33
56	Żukowo ul. Armii Krajowej 17	-724 188,01	85 813,20		11 833,27	5 334,39		-631 875,93
57	Żukowo ul. Armii Krajowej 17A	343 910,55	27 242,80	57 629,00	10 403,08	0,00		439 185,43
58	Żukowo ul. Armii Krajowej 19	-864 465,90	83 505,60		11 515,09	8 304,63		-777 749,84
59	Żukowo ul. Armii Krajowej 19A	-550 960,63	39 196,80		5 405,06	5 408,37		-511 767,14
60	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 1	51 640,74	11 068,20	23 413,50	4 223,99	0,00		90 346,43
61	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 2	47 165,29	17 799,60	34 963,50	6 311,55	8 496,68		97 743,26
62	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 3	-165 447,85	17 861,20	35 084,50	6 333,39	2 885,27	432,00	-109 486,03
63	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 4	-404 618,58	11 939,20	23 452,00	4 233,50	0,00		-364 993,88
64	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 5	-604 835,09	50 724,00		6 994,62	6 751,81		-553 868,28

---

65	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 6	107 268,01	11 174,80	23 639,00	4 267,27	0,00	7 380,00	138 969,08
66	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 7	205 356,32	23 719,80	50 176,50	8 812,54	5 072,28	2 460,00	280 532,88
	<b>Razem</b>	<b>-18 176 666,14</b>	<b>3 524 057,34</b>	<b>1 047 507,23</b>	<b>626 371,24</b>	<b>400 189,50</b>	<b>4 291 887,99</b>	<b>-17 670 807,82</b>

## Stan kredytów na nieruchomościach obciążających fundusz remontowy w zł na 31.12.2025 r.

L.p.	Adres	Stan FR na 31.12.2025r.	Kredyt inwestorski Nasz Remont z premią termomodernizacyjną z BGK stan na dzień 31.12.2025	Kredyt 10% wartości inwestycji stan na dzień 31.12.2025	Kredyt 90% wartości inwestycji stan na dzień 31.12.2025	Kredyt z premią BGK stan na dzień 31.12.2025	Razem kredyty	Środki na bieżące remonty (Fundusz remontowy i fundusz termomodernizacyjny)
1	Kartuzy O/Wybickiego 1	218 736,50					0,00	218 736,50
2	Kartuzy O/Wybickiego 2	325 491,90					0,00	325 491,90
3	Kartuzy O/Wybickiego 3	-210 665,51		35 093,52	294 744,24		329 837,76	119 172,25
4	Kartuzy O/Wybickiego 4	297 451,52					0,00	297 451,52
5	Kartuzy O/Wybickiego 5	152 776,39					0,00	152 776,39
6	Kartuzy O/Wybickiego 5A	31 255,21	24 613,49				24 613,49	55 868,70
7	Kartuzy O/Wybickiego 6	-115 366,39		35 132,16	297 346,56		332 478,72	217 112,33
8	Kartuzy O/Wybickiego 7	-352 880,67		39 529,83	295 793,88		335 323,71	-17 556,96
9	Kartuzy O/Wybickiego 8	-187 254,64		45 415,44	383 772,48		429 187,92	241 933,28
10	Kartuzy O/Wybickiego 9	-656 357,38		79 346,16	677 568,96		756 915,12	100 557,74
11	Kartuzy O/Wybickiego 10	-530 820,43		64 809,40	555 343,99		620 153,39	89 332,96

07.05.2026 r.

Sprawozdanie Zarządu za 2025 rok

12	Kartuzy O/Wybickiego 11	-947 018,08		111 121,68	939 290,47		1 050 412,15	103 394,07
13	Kartuzy O/Wybickiego 12	-920 915,59				<b>876 412,38</b>	876 412,38	-44 503,21
14	Kartuzy O/Wybickiego 12A	-391 021,08		50 676,01	435 130,08		485 806,09	94 785,01
15	Kartuzy O/Wybickiego 13	-889 850,42		96 588,78	831 783,68		928 372,46	38 522,04
16	Kartuzy O/Wybickiego 14	363 259,75					0,00	363 259,75
17	Kartuzy O/Wybickiego 15	-486 307,61		58 073,70	495 427,14		553 500,84	67 193,23
18	Kartuzy O/Wybickiego 16	-718 831,34				<b>763 590,37</b>	763 590,37	44 759,03
19	Kartuzy O/Wybickiego 17	-519 282,13		59 665,95	510 359,55		570 025,50	50 743,37
20	Kartuzy O/Wybickiego 18	-428 515,39		54 393,24	461 552,22		515 945,46	87 430,07
21	Kartuzy O/Wybickiego 19	-562 784,39		77 392,62	650 962,02		728 354,64	165 570,25
22	Kartuzy O/Wybickiego 20	-555 088,69		62 124,77	536 011,18		598 135,95	43 047,26
23	Kartuzy O/Wybickiego 21	-450 405,04		61 381,72	525 245,64		586 627,36	136 222,32
24	Kartuzy O/Wybickiego 22	-361 181,13		54 839,61	459 134,19		513 973,80	152 792,67
25	Kartuzy O/Wybickiego 23	-413 698,98		56 025,97	476 779,48		532 805,45	119 106,47
26	Kartuzy O/Wybickiego 24	-292 113,92				<b>695 116,92</b>	695 116,92	403 003,00

27	Kartuzy O/Wybickiego 25	-1 070 679,56		116 230,39	1 001 994,24		1 118 224,63	47 545,07
28	Kartuzy O/Wybickiego 26	-496 804,25				<b>860 037,44</b>	860 037,44	363 233,19
29	Kartuzy O/Wybickiego 27	30 842,80					0,00	30 842,80
30	Kartuzy O/Wybickiego 28	-790 447,31		90 142,58	765 270,09		855 412,67	64 965,36
31	Kartuzy O/Wybickiego 29	-580 927,71		78 985,25	668 737,28		747 722,53	166 794,82
32	Kartuzy O/Wybickiego 30	-539 682,10		61 020,81	516 724,69		577 745,50	38 063,40
33	Kartuzy O/Wybickiego 31	-872 776,71		94 205,23	797 643,91		891 849,14	19 072,43
34	Kartuzy O/Wybickiego 32	-314 663,48		44 541,84	377 771,52		422 313,36	107 649,88
35	Kartuzy O/Derdowskiego 1	321 494,72					0,00	321 494,72
36	Kartuzy O/Derdowskiego 2	-180 946,60		64 898,40	553 919,52		618 817,92	437 871,32
37	Kartuzy O/Derdowskiego 3	-722 367,05		92 971,96	767 997,18		860 969,14	138 602,09
38	Kartuzy O/Derdowskiego 4	-447 185,87		59 708,88	509 164,32		568 873,20	121 687,33
39	Kartuzy O/Sikorskiego 1	-127 613,14		28 691,82	248 285,08		276 976,90	149 363,76
40	Kartuzy O/Sikorskiego 2	-150 500,83					0,00	-150 500,83
41	Kartuzy O/Sikorskiego 3	-168 326,05		26 569,20	230 218,80		256 788,00	88 461,95

42	Kartuzy O/Sikorskiego 4	-170 266,39		28 506,24	244 021,68		272 527,92	102 261,53
43	Kartuzy O/Sikorskiego 5	-189 812,52		39 984,00	342 296,64		382 280,64	192 468,12
44	Kartuzy O/Sikorskiego 6	22 669,08					0,00	22 669,08
45	Kartuzy O/Sikorskiego 7	-189 733,13		28 512,96	245 407,68		273 920,64	84 187,51
46	Kartuzy O/Sikorskiego 8	-200 261,29					0,00	-200 261,29
47	Kartuzy O/Sikorskiego 9	-141 897,64					0,00	-141 897,64
48	Kartuzy ul. Sędzickiego 7	24 551,07					0,00	24 551,07
49	Kartuzy ul. Sędzickiego 24	377 639,77					0,00	377 639,77
50	Kartuzy ul. Sędzickiego 24A	-567 506,71		67 183,30	578 696,99		645 880,29	78 373,58
51	Kartuzy ul. Prokowska 27	60 220,94					0,00	60 220,94
52	Kartuzy ul. Prokowska 29	-223 290,10					0,00	-223 290,10
53	Kartuzy ul. Prokowska 31	54 176,73					0,00	54 176,73
54	Kartuzy ul. Jeziorna 36	108 882,40					0,00	108 882,40
55	Kartuzy O/XX Lecia 4	-21 245,33					0,00	-21 245,33
56	Żukowo ul. Armii Krajowej 17	-631 875,93		51 055,20	456 056,16		507 111,36	-124 764,57
57	Żukowo ul. Armii Krajowej 17A	439 185,43					0,00	439 185,43

58	Żukowo ul. Armii Krajowej 19	-777 749,84		80 484,86	688 770,68		769 255,54	-8 494,30
59	Żukowo ul. Armii Krajowej 19A	-511 767,14		52 517,23	444 426,89		496 944,12	-14 823,02
60	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 1	90 346,43					0,00	90 346,43
61	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 2	97 743,26					0,00	97 743,26
62	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 3	-109 486,03					0,00	-109 486,03
63	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 4	-364 993,88					0,00	-364 993,88
64	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 5	-553 868,28		65 990,56	480 153,12		546 143,68	-7 724,60
65	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 6	138 969,08					0,00	138 969,08
66	Sierakowice ul. Wichrowe Wzgórze 7	280 532,88					0,00	280 532,88
	<b>Razem</b>	<b>-17 670 807,82</b>	<b>24 613,49</b>	<b>2 213 811,27</b>	<b>18 743 802,23</b>	<b>3 195 157,11</b>	<b>24 177 384,10</b>	<b>6 506 576,28</b>

## Rozdział 6

### REALIZACJA WNIOSKÓW WALNEGO ZGROMADZENIA

Na Walnym Zgromadzeniu, które odbyło się **24 czerwca 2025 r.**, przyjęto do realizacji 2 wnioski.

Treść wniosków jest następująca:

**Wniosek nr 1** - Mieszkańcy bloku nr 6 os. Sikorskiego wnoszą o naprawę elewacji bloku nr 6, 5 i inne poprzez zamalowanie napisów, malowideł. Wiemy, że wpłynęły pieniądze od ubezpieczyciela oraz gwarancja uiszczenia kwoty, gdy koszt naprawy przekroczy odszkodowania.

*Spółdzielnia otrzymała od ubezpieczyciela odszkodowanie w łącznej wysokości 45.547,48 zł (budynek os. Sikorskiego 1, 3, 5 i 6).*

*Zarząd w m-cu lipcu br. ogłosił przetarg na naprawę elewacji budynków po dewastacji – usunięcie graffiti oraz odtworzenie powłoki malarskiej. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego do realizacji usługi wybrana została firma MAJKOWSKI-BAU Sp. z o.o. z Kościerzyny. Wartość wykonania robót określona w umowie dla w/w budynków wynosi 28.687,59 zł brutto.*

*Termin realizacji zadania do dnia 30.11.2025 r. Prace zostaną zrealizowane pod warunkiem utrzymania się odpowiednich warunków pogodowych. W przypadku złych warunków atmosferycznych wykonanie zostanie przesunięte na przyszły rok.*

**Wniosek nr 2** - Prosimy w imieniu członków SM o drukowanie jak w poprzednich latach „INFORMATOR SM „KASZUBY”.

*Wznowiono wydawanie „Informatora Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach, który został dostarczony mieszkańcom w m-cu lipcu 2025 r.*

### REALIZACJA UCHWAŁ WALNEGO ZGROMADZENIA

Uchwały przyjęte przez Walne Zgromadzenie w dniu **24.06.2025r.:**

1. Uchwała nr **1/646/2025** dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za rok 2024.  
*Uchwała została podjęta.  
Uchwała została zgłoszona w ustawowym terminie do KRS-u i złożona do Repozytorium Dokumentów Finansowych.*
2. Uchwała nr **2/647/2025** dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024r.  
*Uchwała została podjęta.  
Uchwała została zgłoszona w ustawowym terminie do KRS-u i złożona do Repozytorium Dokumentów Finansowych.*
3. Uchwała nr **3/648/2025** dotyczyła zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za rok 2024.  
*Uchwała została podjęta.*
4. Uchwała nr **4/649/2025** dotyczyła udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Panu Markowi Licau Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.  
*Absolutorium zostało udzielone.*
5. Uchwała nr **5/650/2025** dotyczyła udzielenia absolutorium Z-cy Prezesa Zarządu Panu Pawłowi Marczykowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.  
*Absolutorium zostało udzielone.*
6. Uchwała nr **6/651/2025** dotyczyła oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć z przeznaczeniem na poprawę efektywności energetycznej budynków w tym m.in. prac związanych z termomodernizacją i remontem w zasobach SM KASZUBY.  
*Uchwała została podjęta.*

7. Uchwała nr **7/652/2025** dotyczyła oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w latach 2025/2026.  
*Uchwała została podjęta.*  
*Uchwała dotyczy zobowiązań, które Spółdzielnia reguluje na bieżąco w ramach prowadzonej działalności.*
8. Uchwała nr **8/653/2025** dotyczy podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.  
*Uchwała została podjęta.*  
*Walne Zgromadzenie zatwierdziło nadwyżkę bilansową za 2024 rok kwocie 831.17,91zł i postanowiło przeznaczyć ją:*
- a) w kwocie 224.487,57 zł na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za rok 2024,
  - b) w kwocie 606.620,34 zł na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie wg podziału ustalonego w oparciu o powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych (m<sup>2</sup>) w danym budynku zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały.
- Uchwała została zgłoszona w ustawowym terminie do KRS-u i złożona do Repozytorium Dokumentów Finansowych.*  
*W/w kwoty zostaną rozdysponowane zgodnie z w/w podziałnikiem.*
9. Uchwała nr **9/654/2025** dotyczy przyjęcia zmian do statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.  
*Uchwała nie została podjęta.*
10. Uchwała nr **10/655/2025** dotyczyła przyjęcia zmian do Regulaminu wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.  
*Uchwała została podjęta.*  
*Zmiany do regulaminu obowiązują z dniem podjęcia uchwały.*

## REALIZACJA WNIOSKU POLUSTRACYJNEGO

W wyniku przeprowadzonej lustracji pełnej ustawowo działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r. na tle zawartych ustaleń w protokole lustracji Krajowa Rada Spółdzielcza przesłała do realizacji następujący wniosek:

„Przestrzegać przepisy i postanowienia dotyczące kadencyjności Rady Nadzorczej, wynikające z art. 82 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązujących przepisów szczególnych oraz § 42 ust. 3 Statutu.”

*Zarząd realizuje i przestrzega przepisy związane z kadencyjnością Rady Nadzorczej wynikające z art. 82 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, obowiązujących przepisów szczególnych oraz § 42 ust. 3 Statutu Spółdzielni.*

## BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym podjął pracę nad opracowywaniem zmian i propozycji do obowiązujących regulaminów oraz zredagował nowy regulamin, które następnie przedkładał do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej tj.:

1. Regulamin zasad windykacji należności z tytułu opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.
2. Regulamin udzielania zamówień na roboty, dostawy i usługi w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.
3. Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.
4. Regulamin organizacyjny Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.

5. Regulamin określający sposób przeprowadzenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.
6. Regulamin określający zasady korzystania z miejsc postojowych oraz używania identyfikatorów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach
7. Regulamin rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.

## DOCIEPLENIE BUDYNKÓW MIESZKALNYCH

W 2025 r. Spółdzielnia **rozpoczęła realizację robót termomodernizacyjnych** czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych na os. Wybickiego w Kartuzach: nr 12, 16, 24 oraz 26. Roboty budowlane obejmują w szczególności docieplenie ścian zewnętrznych budynków, wykonanie nowych warstw elewacyjnych, wymiany balustrad balkonowych oraz roboty towarzyszące wynikające z dokumentacji projektowej i technologii systemów ociepleń.

### Budynek mieszkalny przy os. Wybickiego 12 w Kartuzach

Roboty realizuje Firma Usługowo-Budowlana „PORĘBA” Piotr Poręba z siedzibą w Gdyni przy ul. Miętowej 1a/2, na podstawie umowy nr 3/NT/2025 z dnia 05.06.2025 r. Wartość umowy wynosi **1 600 000,00 zł brutto**. W 2025 r. z tytułu wykonanych robót zafakturowano kwotę **1 393 586,80 zł brutto**. Prace są w trakcie realizacji, a ich zakończenie planowane jest w **I kwartale 2026 r.**

### Budynki mieszkalne przy os. Wybickiego 16 i 26 w Kartuzach

Roboty realizuje firma **MAJKOWSKI-BAU Sp. z o.o.** z siedzibą w Kościerzynie przy ul. Asnyka 22, na podstawie umowy nr 2/NT/2025 z dnia 30.04.2025 r. łączna wartość umowy wynosi **3 050 000,00 zł brutto**, w tym:

- budynek os. Wybickiego 16 – **1 180 000,00 zł brutto**,
- budynek os. Wybickiego 26 – **1 870 000,00 zł brutto**.

W 2025 r. z tytułu wykonanych robót zafakturowano:

- dla budynku os. Wybickiego 16 – **999 202,25 zł brutto**,
- dla budynku os. Wybickiego 26 – **976 760,29 zł brutto**.

Prace na obu budynkach są w trakcie realizacji i planowane są do zakończenia w **I kwartale 2026 r.**

### Budynek mieszkalny przy os. Wybickiego 24 w Kartuzach

Roboty realizuje firma **INBUDTYNK Sp. z o.o.** z siedzibą w Redzie przy ul. Augustyna Necla 1, na podstawie umowy nr 1/NT/2025 z dnia 30.04.2025 r. Wartość umowy wynosi **2 040 000,00 zł brutto**. W 2025 r. zafakturowano roboty o łącznej wartości **866 189,30 zł brutto**. Prace są w trakcie realizacji, a ich zakończenie przewidziane jest w **II kwartale 2026 r.**

Realizacja powyższych inwestycji przyczyni się do poprawy efektywności energetycznej budynków, ograniczenia strat ciepła oraz poprawy estetyki zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

## OPŁATY ZA LOKALE – ENERGIA ELEKTRYCZNA – ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Decyzją Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku zostały zatwierdzone taryfy cen i opłat za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzenie ścieków, w 2025 roku kształtowały się następująco:

- Kartuzy, Decyzja nr GD.RZT.70.106.2023.MW.6 z dnia 10.10.2023 R. obowiązująca na terenie gminy Kartuzy na okres 3 lat 2023-2026 - w okresie od: 01.11.2024 do 31.10.2025 r. 14,32 zł  
01.11.2025 do 31.10.2026 - 14,44 zł, wzrost o 0,831%,

- Żukowo, Decyzja nr GD.RZT.70.356.254.2021/D.DW z dnia 7 grudnia 2021r. - przez cały 2025r. cena za wodę i kanalizację nie zmieniła się i utrzymała się na poziomie 11,90 zł/m<sup>3</sup>;
- Sierakowice, Decyzja nr GD.RZT.70.50.2023.JM.8z dnia 23 czerwca 2023r. obowiązująca na terenie gminy Sierakowice i Sulęcyno na okres 3 lat 2023 -2026, oraz uchwała Rady Gminy Sierakowice nr LVI/781/23 z dnia 18 lipca 2023r. w sprawie dopłat – od 20.07.2024 do 19.07.2025 - 13,04 zł, od 20.07.2025 do 19.07.2026 – 13,14 zł wzrost o 0,761%.

W okresie od 01.01.2025 do 31.12.2025 dla wszystkich punktów poboru energii elektrycznej w obowiązującej grupie G11, cena za 1 kWh energii elektrycznej wyniosła: 1,091379 zł brutto.

## WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

Spółdzielnia w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi współpracuje z trzema Gminami.

- Gmina Kartuzy Uchwałą nr VI/94/2024 Rady Miejskiej z dnia 23 października 2024r wprowadziła od miesiąca stycznia 2025r. podwyżkę opłaty za gospodarowanie odpadami w sposób selektywny z 32,00 zł na **37,00 zł** miesięcznie od osoby, która to stawka obowiązywała przez cały **2025 rok** z uwagi na podjęcie Uchwały o pokryciu części kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi z dochodów własnych niepochodzących z pobranej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- W Gminie Żukowo zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Żukowie nr XXXIII/425/2021 z dnia 27.04.2021r. wprowadzono od 01.07.2021r metodę ustalenia i wysokość opłaty za wywóz odpadów w wys. **29,00 zł** miesięcznie od osoby, która to stawka obowiązywała przez cały **2025 rok** z uwagi na podjęcie Uchwały o pokryciu części kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi z dochodów własnych niepochodzących z pobranej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
- W Gminie Sierakowice zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Sierakowice nr V/54/2024 z dnia 15 października 2024r wprowadzono od stycznia 2025r nową wysokość opłaty za wywóz odpadów z 28,00 zł na **29,50 zł** miesięcznie od osoby, która to stawka obowiązywała przez cały **2025 rok**.

Zarząd podkreśla, że na terenie Gmin Sierakowice i Żukowo obowiązuje jednorazowa stawka podwyższonej opłaty za nieselektywną gospodarkę odpadami komunalnymi wynosząca **trzykrotną** wysokość stawki podstawowej tj. odpowiednio: Żukowo – **87,00 zł** od osoby, Sierakowice - **88,50 zł** od osoby.

W Gminie Kartuzy Uchwałą Rady Miejskiej nr VI/94/2024 ustalono jednorazową opłatę za nieselektywną gospodarkę odpadami komunalnymi wynoszącą **dwukrotność** stawki podstawowej tj. **74,00 zł** od osoby.

W **2025 r.** całkowity koszt gospodarki odpadami komunalnymi wyniósł ogółem: **1 995 523,00 zł**, w tym:

- 100 630 ,00 zł w Żukowie
- 106 905 ,00 zł w Sierakowicach
- 1 787 988 ,00 zł w Kartuzach

## CENTRALNE OGRZEWANIE

### Informacja w zakresie taryf dostawcy ciepła z SPEC-PEC Kartuzy.

Rok 2025 nie przyniósł zmian stawek opłat za ciepło dla budynków przyłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej w Kartuzach. Wynikało to bezpośrednio z podjętej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki decyzji, o umorzeniu postępowania wniosku złożonego przez Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej SPEC-PEC w Kartuzach z dnia 14 marca 2025 roku, dotyczącego XVIII taryfy dla ciepła.

Dodatkowym czynnikiem obniżającym całkowite koszty zapewnienia w budynkach c.o. i c.w.u., przyłączonych do miejskiej sieci ciepłowniczej jest fakt mniejszego zużycia energii cieplnej, które w porównaniu do poprzedniego sezonu grzewczego było mniejsze o ok. 350 GJ.

Rzeczywisty koszt 1 GJ ciepła dla zasobów w sezonie grzewczym 2024-2025 wyniósł średnio 120-140 zł/GJ brutto dla c.o. oraz 110-120 zł/GJ brutto dla c.w.u.

W związku z umorzeniem postępowania dotyczącego wprowadzenia nowej taryfy w poprzednim roku, możemy spodziewać się w 2026 roku kolejnego wniosku ze strony SPEC-PEC, w celu ustanowienia nowych stawek opłat za ciepło na kolejne lata.

### Informacja w zakresie taryf dostawcy gazu ziemnego z PGNiG (Grupa Orlen).

W wyniku wygaśnięcia długoterminowej umowy na zakup gazu ziemnego, ostatni sezon grzewczy był pierwszym pełnym sezonem, w którym zakupy gazu ziemnego odbywały się wyłącznie po obowiązujących cenach rynkowych, co spowodowało istotny wzrost kosztów produkcji ciepła w lokalnych kotłowniach gazowych.

Dodatkowym czynnikiem podwyższającym całkowite koszty zapewnienia w budynkach c.o. i c.w.u., przyłączonych do lokalnych kotłowni gazowych jest fakt większego zużycia energii cieplnej, które w porównaniu do poprzedniego sezonu grzewczego było większe o ok. 100 GJ.

Rzeczywisty koszt 1 GJ ciepła dla zasobów w sezonie grzewczym 2024-2025 wyniósł średnio 112-120 zł/GJ brutto. Oznacza to, że koszt ciepła pochodzącego z lokalnej kotłowni gazowej zrównał się właściwie z kosztem ciepła pochodzącego z miejskiej sieci ciepłowniczej.

## Kluczowe wskaźniki efektywności SM „Kaszuby” za 2025 rok

### 1. Płynność finansowa

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia dysponowała środkami pieniężnymi w wysokości **10 903 554,51 zł**, co oznacza wzrost o ponad **1,6 mln zł** w stosunku do końca 2024 r.

Wskaźnik płynności bieżącej utrzymał się na poziomie zapewniającym zdolność do terminowego regulowania bieżących zobowiązań.

### 2. Zadłużenie

Wskaźnik zadłużenia mieszkańców z tytułu opłat za lokale wyniósł **4,06 %** (2024 r.: **5,52 %**), co oznacza wyraźną poprawę poziomu terminowości wnoszenia opłat.

Zadłużenie ogólne (relacja zobowiązań do aktywów ogółem) utrzymuje się na stabilnym poziomie i wynika w głównej mierze z realizowanych inwestycji.

### 3. Efektywność operacyjna

Wynik netto z działalności gospodarczej wyniósł **932 068,67 zł** (wzrost z **831 107,91 zł** w 2024 r.).

Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM) wyniosła **248 497,65 zł** (2024 r.: **224 487,57 zł**), co oznacza jej nieznaczny wzrost przy jednoczesnym utrzymaniu kontroli kosztów.

#### 4. Fundusz remontowy

Fundusz remontowy pozostaje obciążony zobowiązaniami wynikającymi z realizowanych inwestycji modernizacyjnych, w szczególności w zakresie termomodernizacji budynków.

Poziom zadłużenia funduszu jest wynikiem przyjętego modelu finansowania inwestycji i podlega systematycznej obsłudze zgodnie z harmonogramami spłat.

#### Wskaźniki niefinansowe

- liczba zgłoszeń technicznych: **2 014**
- skuteczność realizacji zgłoszeń: **ok. 96%**
- liczba lokali mieszkalnych: **2 329**
- liczba członków Spółdzielni: **4 572**
- koszt „Akcji Zima”: **110 119,89 zł**
- liczba budynków w zasobach: **66**

#### Przewidywany rozwój i sytuacja finansowa

Zarząd planuje kontynuację przyjętych kierunków rozwoju, w szczególności:

- dalszą realizację programu termomodernizacji budynków,
- utrzymanie zasobów w odpowiednim stanie technicznym,
- konsekwentną kontrolę kosztów działalności,
- rozwój działalności gospodarczej i zwiększanie przychodów z najmu.

Sytuacja finansowa Spółdzielni pozostaje stabilna, a przyjęta strategia pozwala na bezpieczne prowadzenie działalności przy jednoczesnej realizacji inwestycji poprawiających jakość i efektywność zasobów mieszkaniowych.

#### Kluczowe wskaźniki efektywności – porównanie 2024 i 2025

Kategoria	Wskaźnik	2024 r.	2025 r.	Zmiana
Finanse	Wynik netto działalności gospodarczej	831 107,91 zł	978 200,97 zł	↑ +147 093,06 zł
	Strata na GZM	224 487,57 zł	255 461,55 zł	↑ wzrost o 30 973,98 zł
	Zadłużenie z opłat za lokale (% przychodów)	5,52%	4,06%	↓ spadek
	Środki pieniężne na koniec roku	9 286 704,93 zł	10 903 554,51 zł	↑ +1,6 mln zł
	Zobowiązania długoterminowe	20 858 700,57 zł	22 779 091,98 zł	↑ wzrost
Zasoby	Liczba lokali mieszkalnych	2327	2329	↑ +2
	Liczba budynków	66	66	–
Techniczne i operacyjne	Liczba zgłoszeń technicznych	2 285	2 014	↓ mniej zgłoszeń

	Skuteczność interwencji technicznych	96,3%	~96%+	stabilnie
	Koszty „Akcji Zima”	37 341,67 zł	110 119,89 zł	↑ wzrost
<b>Członkostwo</b>	Liczba członków	4572	4572	–
	Osoby z tytułem prawnym, niebędące członkami	64	61	↓ spadek

## Rozdział 7

### Podsumowanie

Sprawozdanie Zarządu za rok 2025 zostało sporządzone w oparciu o dane księgowe na dzień 31.12.2025 r., które będą badane przez Biegłego Rewidenta.

Działalność gospodarcza Spółdzielni uzyskała wynik dodatni w kwocie netto 978.200,97 zł.

Nadwyżka kosztów nad przychodami z GZM w kwocie 255.461,55 zł.

Wnioskujemy do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie „Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach za okres sprawozdawczy 2025 rok”.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„KASZUBY” W KARTUZACH