

SPRAWOZDANIE
PRACOWNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”
W LUBLINIE Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 ROK

Omówienie realizowanych przez Spółdzielnię zadań ujęto w niniejszym sprawozdaniu w następujących rozdziałach:

- I. Stan organizacyjny Spółdzielni.
- II. Działalność członkowsko-mieszkaniowa.
- III. Działalność remontowo-konserwacyjna.
- IV. Działalność społeczno-kulturalna.
- V. Działalność finansowa Spółdzielni.
- VI. Zatrudnienie i fundusz płac.
- VII. Zadłużenia czynszowe i działalność windykacyjna.
- VIII. Majątek Spółdzielni i źródła jego pokrycia.
- IX. Wynik finansowy i podatkowy Spółdzielni za 2025 rok.
- X. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym.
- XI. Dodatkowe informacje i podsumowanie.

Sprawozdanie uzupełniają tabele i wykresy w tekście, a także zestawienia tabelaryczne stanowiące załączniki.

I. STAN ORGANIZACYJNY SPÓŁDZIELNI

Pracownicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kolejarz” w Lublinie
ul. Nadbystrzycka 11, 20-618 Lublin
NIP: 712-010-26-81
REGON: 000486528
KRS: 0000172017
E-MAIL: psm@kolejarz.lublin.pl
STRONA INTERNETOWA: www.kolejarz.lublin.pl

Działalność Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie w roku sprawozdawczym 2025 prowadzona była na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t. j. Dz.U. z 2024, poz. 558 z późniejszymi zmianami), Ustawy – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593), Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t. j. Dz.U. z 2023, poz. 120 z późniejszymi zmianami), innych przepisów prawnych oraz postanowień zawartych w Statucie i innych przepisach wewnętrznych Spółdzielni.

Skład osobowy Zarządu w 2025 r. przedstawiał się następująco:

<i>inż. Ryszard Petkowicz</i>	-	<i>Prezes Zarządu do dnia 31 marca 2025 r.</i>
<i>Dariusz Szymański</i>	-	<i>Prezes Zarządu od dnia 01 września 2025 r.</i>
<i>mgr inż. Piotr Baranowski</i>	-	<i>Zastępca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno – Technicznych</i>
<i>mgr Urszula Rudnicka</i>	-	<i>Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych</i>

W roku ubiegłym odbyło się 43 posiedzenia Zarządu. Podczas posiedzeń Zarządu omawiano między innymi sprawy członkowskie, kadrowe, eksploatacyjno – techniczne, finansowo – księgowo, windykację należności oraz bieżącą działalność Spółdzielni.

Członkowie Zarządu uczestniczyli w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Komisjach Rady Nadzorczej oraz w posiedzeniach Rad Osiedli.

Realizując swoje kompetencje Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków przeprowadzone w 5 częściach w dniach 28.05.2025 r., 29.05.2025 r., 02.06.2025 r., 04.06.2025 r., 09.06.2025 r.

II. DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA

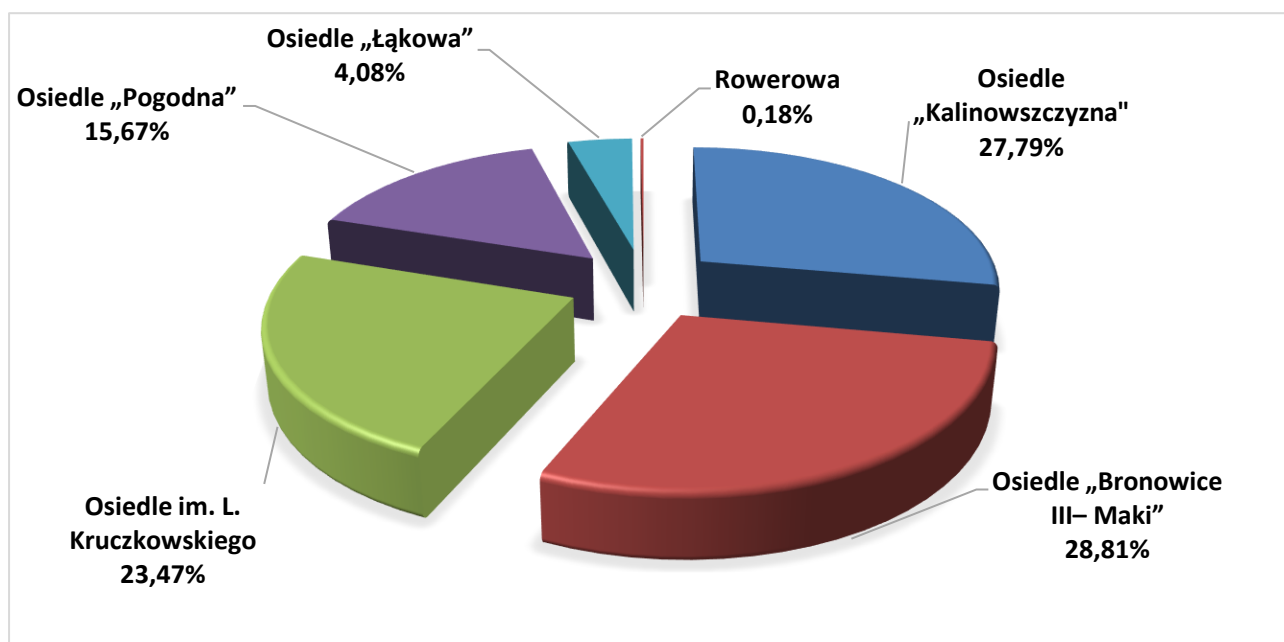
Na dzień 3.12.2025 r. Spółdzielnia zrzeszała **6 514** członków, w tym **6 402** posiadających prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego (zamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **19** członków posiadających tylko prawo do lokalu użytkowego (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **93** posiadających prawo tylko do garażu (niezamieszkałych w zasobach Spółdzielni), **1 775** właścicieli bądź współwłaścicieli posiadających prawo odrębnej własności lokalu nie posiadało członkostwa (**1 700** do lokali mieszkalnych, **75** do garaży).

W poszczególnych osiedlach liczba członków przedstawiała się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna”	-	1 810
Osiedle „Bronowice III – Maki”	-	1 876
Osiedle im. L. Kruczkowskiego	-	1 529
Osiedle „Pogodna”	-	1 021
Osiedle „Łąkowa”	-	266
Rowerowa	-	12

Procentowy udział członków przedstawia poniższy wykres.

Wykres nr 1



W 2025 roku członkami Spółdzielni zostało **181** osób, w tym **133** osób nabyło członkostwo z mocy prawa tj. z tyt. kupna lub darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, udziału w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, spadkobrania oraz zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, natomiast **48** osób zostało przyjętych do Spółdzielni w związku ze złożeniem deklaracji członkowskiej przystąpienia do Spółdzielni.

W 2025 roku członkostwo w Spółdzielni utraciło **274** członków, w tym:

- **111** na skutek zgonu;
- **163** w związku ze zbyciem lokalu, podziałem majątku, działem spadku.

Liczbę mieszkań oraz strukturę ich własności w rozbiciu na osiedla wg stanu na 31.12.2025 roku przedstawia poniższa tabela:

Tabela nr 1

<i>Osiedle</i>	<i>Prawo odrębnej własności</i>	<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu</i>	<i>Umowy najmu</i>	<i>Lokale własne</i>	<i>Lokale bez tyt. prawnego</i>	<i>Razem</i>
<i>„Kalinowszczyzna”</i>	1 219	864	12	11	2	-	2 108
<i>„Bronowice III – Maki”</i>	1 292	682	53	3	-	-	2 030
<i>im. L. Kruczkowskiego</i>	1 070	606	13	5	1	-	1 695
<i>„Pogodna”</i>	846	216	10	8	-	-	1 080
<i>„Łąkowa”</i>	95	133	-	-	-	-	228
<i>bud. Rowerowa</i>	10	1	-	16	-	-	27
<i>Razem w Spółdzielni</i>	4 532	2 502	88	43	3	0	7 168

Liczbę i strukturę lokali użytkowych i garaży pokazuje poniższa tabela.

Tabela nr 2

<i>Osiedle</i>	<i>Garaże</i>			<i>Razem garaże</i>	<i>Lokale użytkowe</i>			<i>Razem lokale użytkowe</i>
	<i>Własnościowe</i>	<i>Odrębna własność</i>	<i>Najem + garaże własne</i>		<i>Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu</i>	<i>Odrębna własność</i>	<i>Umowy najmu</i>	
<i>„Kalinowszczyzna”</i>	84	126	-	210	-	2	37	39
<i>„Bronowice III – Maki”</i>	15	39	32	86	2	1	52	55
<i>im. L. Kruczkowskiego</i>	76	6	-	82	1	5	35	41
<i>„Pogodna”</i>	42	96	1	139	7	2	8	17
<i>„Łąkowa”</i>	-	-	-	-	-	1	-	1
<i>Rowerowa 13</i>	3	-	2	5	1	-	3	4
<i>Herberta 22</i>	-	-	-	-	-	-	12	12
<i>Nadbystrzycka 11</i>	-	-	-	-	-	-	2	2
<i>Razem w Spółdzielni</i>	220	267	35	522	11	11	149	171

W ramach działalności członkowsko-mieszkaniowej przygotowywano i sprawdzano pod względem formalno-prawnym dokumenty potwierdzające tytuły prawne do lokali oraz ewentualne zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni, które były niezbędne do sporządzenia umów cywilnoprawnych. Na wnioski osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, sporządzono w minionym roku 772 zaświadczenia. Możliwość swobodnego dysponowania lokalami o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności powoduje, że trwa nieustanny ruch tymi lokalami. Stąd też działalność członkowsko-mieszkaniowa polegała w dużej mierze na obsłudze członków Spółdzielni i osób nie będących członkami w zakresie spraw związanych ze zbywaniem i nabywaniem lokali. Na przestrzeni roku 2025 dokonane zostały 383 transakcje dotyczące kupna-sprzedaży lokali, darowizny, umów dożywocia, notarialnie sporządzonych poświadczeń dziedziczenia, postanowień sądu o nabyciu praw do spadku, zniesienia współwłasności itp.

W roku 2025 zostały zawarte 42 akty ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali, w tym 41 aktów dotyczyło lokali mieszkalnych, a 1 akt dotyczył garażu oraz 5 aktów ustanowienia prawa odrębnej własności i sprzedaży lokali, z czego 2 akty dotyczyły lokali mieszkalnych, a 3 akty dotyczyły garaży. W roku 2025 złożonych zostało 45 wniosków o zawarcie aktu notarialnego ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokali oraz ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali. Wnioski zostały zrealizowane lub będą zrealizowane zgodnie z procedurami określonymi w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków PSM „Kolejarz”, a także Uchwałami Rady Nadzorczej.

W minionym roku zostały przejęte przez Spółdzielnię 3 lokale mieszkalne. Dwa lokale zostały oddane przez najemców po rozwiązaniu umów najmu, a jeden lokal został oddany przez członka rodziny zmarłego najemcy.

W 2025 roku zostały przeprowadzone łącznie 4 przetargi na lokale mieszkalne, z czego 3 przetargi odbyły się na ustanowienie prawa odrębnej własności i sprzedaż lokali na mocy Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni. Lokale do przetargu pochodziły z tzw. odzysku. Natomiast, 1 przetarg odbył się na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasło w następstwie śmierci osób uprawnionych. Kwota wylicytowana w trzech przeprowadzonych przetargach wpłynęła na konto Spółdzielni w 2025 r. Różnica pomiędzy wartością rynkową lokali określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, a kwotą wylicytowaną wpłaconą w bieżącym roku wyniosła łącznie 90 000 złotych. W przypadku jednego z przetargów w roku 2025 wpłynęło na konto Spółdzielni jedynie wadium, natomiast pozostała część kwoty uzyskanej w licytacji zostanie wpłacona w roku 2026 r.

Ponadto prowadzona była korespondencja z osobami zajmującymi mieszkania po zmarłych członkach Spółdzielni w sprawie uregulowania stanu prawnego lokalu. W roku 2025 wysłano 64 wezwania do ewentualnych spadkobierców. Kontynuowane były prace związane z przygotowaniem dokumentów do sądu w celu wniesienia przez Spółdzielnię wniosków o stwierdzenie nabycia praw do spadku po zmarłych członkach Spółdzielni, których spadkobiercy pomimo wielokrotnych wezwań przez Spółdzielnię od wielu lat nie uregulowali stanu prawnego lokalu i posiadali zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Przygotowywano również dokumentację w celu nakazania eksmisji osobom zajmującym lokale bez tytułu prawnego oraz w celu skierowania wniosków do komornika o przeprowadzenie licytacji z lokali zadłużonych. Prowadzona była współpraca z Wydziałem Spraw Administracyjnych Urzędu Miasta w Lublinie oraz Urzędem Stanu Cywilnego w Lublinie. Dodatkowo co kwartał przygotowywane były ankiety dla Narodowego Banku Polskiego, obejmujące transakcje lokali mieszkalnych w budownictwie wielorodzinnym na rynku wtórnym. Na potrzeby rzeczoznawców majątkowych sporządzane były zestawienia dotyczące transakcji kupna-sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokali.

Na stronie internetowej Spółdzielni prowadzona była ciągła obsługa panelu członkowskiego, poprzez nadawanie hasła i loginu na wniosek członków.

Podobnie jak w latach ubiegłych prowadzona była korespondencja i codzienna obsługa interesantów polegająca na udzielaniu informacji z zakresu spraw członkowsko-mieszkaniowych.

III. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWO-KONSERWACYJNA

1. Wiek zarządzanych zasobów mieszkaniowych

Strukturę wiekową zarządzanych zasobów mieszkaniowych przedstawia tabela nr 3, z której wynika, iż najwięcej budynków w naszej Spółdzielni znajduje się w wieku powyżej 50 lat. Są to budynki, w których wymieniono już stolarkę okienną i drzwiową, ale kończy się techniczna trwałość instalacji wewnętrznych, szczególnie instalacji gazu oraz pionów sanitarnych. Instalacje w tych budynkach wymagają remontów. Instalacja sanitarna wykonana z rur żeliwnych zbyt małej średnicy obecnie nie sprawdza się. Konieczne jest przeznaczanie coraz większych środków finansowych na ich udrażnianie i konserwację.

Poniższa tabela przedstawia wiek budynków zasobów PSM „Kolejarz” w Lublinie na dzień 31.12.2025 r.

Tabela nr 3

Lp	Osiedle	Ilość budynków ogółem	Liczba budynków wg lat eksploatacji					pow. 50
			26 do 30	31 do 35	36 do 40	41 do 45	46 do 50	
1	„Kalinowszczyzna”	34	-	-	-	-	2	32
2	„Bronowice III - Maki”	32	4	-	1	1	11	15
3	Im. L. Kruczkowskiego	22	-	-	-	-	6	16
4	„Pogodna”	19	-	-	10	9	-	-
5	„Łąkowa”	2	-	2	-	-	-	-
6	ul. Rowerowa 13	1	-	-	-	-	-	1
7	ul. Herberta 22	1					1	
Razem:		111	4	2	11	10	20	64
Struktura procentowa		100%	3,60%	1,80%	9,91%	9,01%	18,02%	57,66%

Rzeczowy Plan Remontów zasobów Spółdzielni w 2025 rok został przyjęty do realizacji Uchwałą nr 1/2025 Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” z dnia 23.01.2025 r.

Realizacja Rzecowego Planu Remontów odbyła się siłami zatrudnionych w Administracjach Osiedli konserwatorów oraz specjalistycznych firm wybranych w drodze organizowanych przez Dział Eksploatacyjno-techniczny przetargów nieograniczonych. Dział eksploatacyjno-techniczny zorganizował i przeprowadzał przetargi nieograniczone na wykonanie robót remontowych w oparciu o obowiązujący w naszej Spółdzielni „Regulamin organizowania i przeprowadzania przetargów na roboty, dostawy i usługi w Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej PSM „Kolejarz” nr 17/2025 z dnia 24.04.2025 r.

Nadzór nad należyłą starannością realizacji robót remontowych sprawowali zastępcy Kierowników Osiedli, bądź pracownicy działu Eksploatacyjno-Technicznego posiadający wymagane przepisami prawa uprawnienia budowlane oraz aktualnie należący do Lubelskiej Okręgowej Izby Inżynierów.

Zestawienie ważniejszych robót finansowanych funduszem remontowym, wykonanych w zasobach Spółdzielni w 2025 roku przedstawia Tabela nr 4.

Lp	Wyszczególnienie robót	Jedn. miary	Razem Spółdzielnia	Osiedle				
				Kalinowszczyzna	Bronowice III-Maki	Pogodna	Kruczkowskiego	Łąkowa i Rowerowa 13
1	Docieplenie ścian zewnętrznych	bud	11	3,00	4,00		4,00	
		m ²	8509,68	918,68	1 011,00		6 580,00	
2	Remont elewacji wg Projektu	m ²	875,8			875,80		
3	Remont elewacji mycie i malowanie	m ²	7927,23	1 560,00	3 934,00	2 433,23		
4	Wymiana stolarki okiennej w mieszkaniach	miesz.	5	2,00	2,00		1,00	
5	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w lokalach użytkowych	szt	3	2,00			1,00	
6	Montaż nawietrzaków okiennych	szt	10	8,00			2,00	
7	Remont dachów	m ²	3328,3	15,00	3 090,00	223,30		
8	Wymiana obróbek blacharskich	bud	6		3,00	3,00		

9	Wymiana rynien i rur spustowych.	mb	168,2	74,00	19,20		75,00	
10	Remont kominów	bud	5		1,00		4,00	
11	Remont balkonów	szt.	97	28,00	64,00			5,00
12	Malowanie klatki schod. bud.niskie	szt.	28	1,00	27,00			
13	Ułożenie terakoty na na klatkach schodowych	m ²	475,1			475,10		
14	Remont wejść do budynku	szt	3	3,00				
15	Wymiana lub naprawa drzwi wejściowych.	szt	30	1,00	4,00	5,00	20,00	
16	Wymiana domofonów w mieszkaniach	szt.	184	184,00				
17	Wymiana grzejników na kl. schod. I w pralni	szt.	5		3,00		2,00	
18	Wymiana głowic grzejnikowych	szt.	40	24,00	16,00			
19	Wymiana wodomierzy	bud	44		34,00		10,00	
		szt.	2890	313,00	1 771,00		806,00	
20	Wymiana podzielników kosztów co	szt	48	48,00				
21	Remont, czyszczenie, wymiana instalacji wod-kan poziomy, piony	bud	37	8,00	12,00		17,00	
22	Remont instalacji CO	mb	22		22,00			
23	Remont rozdzielnicy głównej	szt	4			4,00		
24	Pomiary elektryczne	bud	21	13,00	8,00			
25	Montaż i wymiana opraw	szt.	48	20,00	9,00	3,00	15,00	1,00
26	Montaż lamp na budynku i wolnostojących	szt.	6	2,00	4,00			
27	Naprawa wind	szt.	71	1,00	30,00		40,00	
28	Montaż słupków /zapornic, stojaków i wiat rowerowych	szt	31	1,00		6,00	24,00	
29	Remont schodów zewnętrznych, montaż balustrad	szt	22	3,00	5,00		12,00	2,00
30	Podjazd do budynku dla niepełnosprawnych	szt	1	1,00				
31	Remont nawierzchni tarasu	m ²	191	191,00				
32	Wymiana odwodnienia liniowego ACO	szt	6		6,00			
33	Monitoring miejsc zagrożonych- kamery/wymiana i nowe.	kpl	2	1,00	1,00			
34	Wykonanie oznakowania osiedla.	szt.	16	4,00	2,00		10,00	
35	Fontanna- wymiana oświetlenia	szt.	4		4,00			
36	Remont altan śmietnikowych	szt.	12	3,00		6,00	1,00	2,00
37	Malowanie ławek, elementów drewnianych placów zabaw i małej architektury	m2	268		265,00			3,00
38	Remont placów zabaw wymiana urządzeń, doposażenie	szt	13	2,00	10,00	1,00		
39	Wykonanie i remont nawierzchni i opasek z kostki brukowej.	m ²	102,9		60,00	32,90	10,00	
40	Wykonanie nasadzeń drzew i krzewów	szt	370	370,00				
41	Rewitalizacja zieleni	ha	0,303	0,60	0,003			

Wielkość dochodów i wydatków z funduszu remontowego w 2025 roku w poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5

Lp.	Specyfikacja	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice-Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbyszczycka	Ogółem Spółdzielnia
1.	Środki funduszu remontowego osiedli (BO + wpływ)	-221 623	-239 018	285 193	317 855	129 827	2 598	47 737	322 570
2.	Środki funduszu remontowego nieruchomości (BO + wpływ)	2 358 712	2 570 490	3 030 993	3 383 655	11 378	91 794	-4 316	11 442 705
3.	Ogółem środki osiedla i nieruchomości (poz. 1 + poz. 2)	2 137 089	2 331 471	3 316 187	3 701 510	141 205	94 391	43 421	11 765 275
4.	Wydatkowanie środków z funduszu osiedla	430 593	117 540	412 823	239 910	92 089	0	0	1 292 956
5.	Wydatkowanie środków z funduszu nieruchomości	1 322 532	2 082 376	2 054 299	799 653	163 943	58 146	0	6 480 949
6.	Ogółem wydatkowanie środków osiedla i nieruchomości (poz.4 + poz. 5)	1 753 125	2 199 916	2 467 123	1 039 563	256 032	58 146	0	7 773 905
7.	Pozostałość środków na remonty - ogółem wg stanu na 31-12-2025 r. (poz. 3 - poz. 6)	383 964	131 555	849 064	2 661 948	-114 827	36 246	43 421	3 991 371

BO – Bilans otwarcia roku 2025

Dane zawarte w powyższych tabelach pokazują jakie najważniejsze prace wykonano w zasobach Spółdzielni, ile posiadano i ile wydano na to środków.

2. Konserwacja zasobów mieszkaniowych

Konserwację zasobów mieszkaniowych, planowy demontaż elementów zużytych, usuwanie drobnych uszkodzeń i niesprawności, bieżące usuwanie skutków wandalizmu, utrzymanie zasobów mieszkaniowych w nienagannym stanie technicznym wykonywali konserwatorzy osiedlowi zatrudnieni w Administracjach Osiedli. Stan zatrudnienia konserwatorów w poszczególnych Osiedlach przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 6

Ogółem Spółdzielnia	Osiedle „Kalinowszczyzna”	Osiedle „Bronowice III - Maki”	Osiedle im. Kruczkowskiego	Osiedle „Pogodna”	Osiedle „Łąkowa”
39	10	12	8	8	1

3. Realizacja programu pt. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych PSM „Kolejarz”

Założeniem programu wymiany stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych PSM „Kolejarz” była jednorazowa wymiana stolarki okiennej we wszystkich mieszkaniach w zasobach PSM „Kolejarz” na koszt funduszu remontowego. Jest to ważny i społecznie oczekiwany przez mieszkańców naszej Spółdzielni sposób termomodernizacji budynków. Stan techniczny wykonanej z drewna, już pierwotnie źle zakonserwowanej stolarki okiennej był bardzo zły. Często stanowiła przez to zagrożenie dla mieszkańców. Nowe okna wykonane z PCV poza bardzo dobrą izolacyjnością termiczną spełniającą obecnie obowiązującą normę cieplną, są trwałe, szczelne na nadmierne przedmuchy wiatru oraz odporne na przenikanie wody opadowej do mieszkań. Ponadto posiadają

doskonały współczynnik tłumienia hałasu co w budynkach zlokalizowanych przy skrzyżowaniach ulic ma duże znaczenie. Montowane okna wyposażone są w ergonomiczne okucia pozwalające w zależności od indywidualnych potrzeb, bez wysiłku – rozszczelnić, czy otworzyć skrzydło okienne w celu przewietrzenia pomieszczenia. Okna są bardzo łatwe w utrzymaniu czystości, albowiem wyposażone w szyby zespolone nie wymagają mycia szyb „od środka”.

W 2025 roku nadal był kontynuowany program wymiany stolarki okiennej w zasobach mieszkaniowych PSM „Kolejarz” w Lublinie. Regulamin określającym obowiązki Spółdzielni i Użytkowników lokali w zakresie remontów, konserwacji i napraw uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 11/2012 z dnia 24.05.2012 r. stanowi, iż wymiana w ramach programu jest możliwa tylko jeden raz. Nie wyklucza to wymiany okien – przez firmy produkujące okna na zlecenie indywidualne - na koszt mieszkańców.

W 2025 roku zgłoszenia uprawnionych mieszkańców naszych Osiedli do wymiany stolarki okiennej na koszt funduszu remontowego zostały w 100% zrealizowane. W całej Spółdzielni mieszkańcy zawnieśli wymianę okien w 4 mieszkaniach, z czego w Osiedlu „Kalinowszczyzna” w 2 mieszkaniach oraz po jednym w osiedlu im. L. Kruczkowskiego i „Bronowice III – Maki”.

4. Docieplenie ścian budynków w zasobach PSM „Kolejarz”

W 2025 r w skali całej Spółdzielni zostały wykonane docieplenia ścian zewnętrznych budynków na powierzchni 8 509,68 m².

4.1 Osiedle „Kalinowszczyzna”

W 2025 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe następujących budynków:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m ²]
1	Kalinowszczyzna 8	142,6
2	Dembowskiego 8	418,84
3	Dembowskiego 6	357,24
	Razem	918,68m²

4.2 Osiedle „Bronowice III - Maki”

Remontem docieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Osiedlu „Bronowice III Maki” w 2025 r objęto ściany 4 budynków mieszkalnych:

Lp.	Adres docieplanego budynku	Powierzchnia wykonanego docieplenia [m ²]
1	Topolowa 2	333
2	Bukowa 22	12
3	Krańcowa 82	333
4	Elektryczna 61	333
	Razem	1011 m²

4.3 Osiedle im. L. Kruczkowskiego

W 2025 r. pracami dociepleniowymi objęto ściany osłonowe następujących budynków:

Lp.	Adres budynku	Powierzchnia wyremontowanego docieplenia [m ²]
1	Młodzieżowa 2	2700
2	Herberta 9	1036
3	Młodzieżowa 9	1422
4	Herberta 18	1422
	Razem	6580 m²

Należy zaznaczyć, iż docieplenie budynku przy ul. Młodzieżowej 2 realizowane było przy wykorzystaniu kredytu z premią remontową z programu TERMO, uregulowanego w Ustawie o wspieraniu termomodernizacji i remontów oraz o centralnej ewidencji emisyjności budynków z 21.11.2008 r.

5. Remont elewacji mycie odgrzybianie i malowanie

W Osiedlu „Kalinowszczyzna” umyto, odgrzybiono i pomalowano elewację na budynku przy ul. Czwartek 21 na powierzchni **1 560m²**.

W Osiedlu „Bronowice III – Maki” umyto, odgrzybiono i pomalowano elewację na budynku przy ul. Wierzbowej 13 na powierzchni 2 223,54 m², ul. Dulęby 1 na powierzchni 1 072 m², ul. Dulęby 5 na powierzchni 149 m² i ul. Droga M Majdanka 55 na powierzchni 350 m². Ogółem **3934m²**.

W Osiedlu „Pogodna” umyto, odgrzybiono i pomalowano elewację na budynku przy ul. Rudlickiego 11 na powierzchni 150 m², ul. Rudlickiego 15 na powierzchni 150 m², ul. Rudlickiego 17 na powierzchni 150 m², ul. Pogodnej 34A na powierzchni 150 m², ul. Pogodnej 38 na powierzchni 700 m², ul. Jesiennej 1 na powierzchni 715 m², ul. Zimowej 1 – (garaże) na powierzchni 418,23 m². Razem na powierzchni **2 433,23 m²**.

W 2025 r w całej Spółdzielni umyto, naprawiono i pomalowano ściany budynków na powierzchni **7 927,23 m²**.

6. Remont balkonów.

Ogółem w Spółdzielni w 2025 r. wyremontowano **97 szt.** balkonów.

6.1 Osiedle „Kalinowszczyzna”

W roku 2025 wyremontowano w osiedlu 28 szt. balkonów.

Przy ulicy Czwartek 8 – 24 szt., Czwartek 14 – 4 szt.

6.2 Osiedle „Bronowice III – Maki”

W roku 2025 wyremontowano w osiedlu 64 szt. balkonów.

W budynku przy ul. Kreta 2 wyremontowano 9 szt., przy ul. Bukowej 23 - 16 szt., Bukowej 26 - 16 szt., Dulęby 3 - 5 szt., Dulęby 4 – 1 szt., Kosmonautów 84 – 5 szt., Elektrycznej 61 - 12 szt.

6.3 Nieruchomość Rowerowa 13

W roku 2025 w budynku przy ul. Rowerowej 13 wyremontowano 5 szt. balkonów.

7. Roboty drogowe w zasobach PSM „Kolejarz”

Ogółem w Spółdzielni w 2025 r. wykonano roboty drogowe na powierzchni **102,9 m²**.

7.1 Osiedle „Bronowice III –Maki”

W 2025 r. wyremontowano nawierzchnię z kostki betonowej na powierzchni 60 m² na terenie całego osiedla.

7.2 Osiedle „Pogodna”

W 2025 r. wyremontowano nawierzchnię w technologii kostki betonowej na powierzchni 32,90 m² na terenie całego osiedla.

7.3 Osiedle im. L. Kruczkowskiego

W 2025 r wyremontowano nawierzchnię z kostki betonowej na powierzchni 10 m² na terenie całego osiedla.

8. Wykonanie pomiarów elektrycznych

W 2025 r dokonano sprawdzenia, przeglądu stanu technicznego i pomiarów instalacji elektrycznej zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane Dz. U. nr 89 poz. 414.

W zasobach Osiedla „Pogodna” wykonano pomiary w 1025 mieszkaniach, 15 lokalach usługowych, 118 garażach i instalacji odgromowej na 26 budynkach.

W zasobach Osiedla im. L. Kruczkowskiego wykonano pomiary w 1325 mieszkaniach, 55 garażach, instalacji odgromowej na 5 budynkach.

W zasobach Osiedla „Kalinowszczyzna” wykonano pomiary elektryczne w 559 mieszkaniach i 113 garażach.

Ogółem w 2025 r. wykonano pomiary elektryczne sprawdzające w **2 909** mieszkaniach.

9. Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych

Okresowe przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych wykonywane są na podstawie art. 62 Ustawy z dnia 07.07.1994 r. - Prawo Budowlane. Są to:

- okresowe roczne przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu technicznego budynków,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach użytkowych,
- okresowe pięcioletnie przeglądy stanu instalacji elektrycznej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji grawitacyjnej w lokalach mieszkalnych,
- okresowe roczne przeglądy stanu instalacji wentylacji mechanicznej w budynkach, gdzie wentylacja taka funkcjonuje.

Wymagane przeglądy dotyczą instalacji czy elementów budowlanych, od których zależy bezpieczeństwo użytkownika budynku i poprzez wczesne sygnalizowanie usterek mają na celu utrzymanie budynków w dobrym stanie technicznym. Przeglądy są dokonywane przez pracowników technicznych Administracji Osiedli, Działu Eksploatacyjno-Technicznego oraz firmy specjalistyczne w zakresie wykonania przeglądu i pomiarów instalacji elektrycznej np. elektryków czy przeglądu instalacji gazowej i instalacji wentylacji przez kominiarzy.

10. Wymiana wodomierzy mieszkaniowych

Wymiana wodomierzy podyktowana jest upływającym 5 letnim okresem ich legalizacji. Obecnie w naszej Spółdzielni montowane są tylko wodomierze z odczytem zdalnym. Dokonanie odczytu wskazań wodomierzy w jednej chwili, bez angażowania w tą czynność naszych mieszkańców ma duże znaczenie dla dokładności rozliczenia należności za zużytą ciepłą i zimną wodę. Inną zaletą wodomierzy z odczytem zdalnym jest możliwość analizy

zużycia wody w przedmiotowym lokalu w okresach krótszych niż okresy rozliczeniowe, co jest konieczne przy wyjaśnianiu wszelkich wątpliwości i reklamacji.

W 2025 r. w skali Spółdzielni wymieniono **2 890 szt.** wodomierzy, w tym:

- Osiedle „Kalinowszczyzna” - 313 szt. wodomierzy;
- Osiedle „Bronowice III –Maki”- 1 771 szt. wodomierzy;
- Osiedle im. L. Kruczkowskiego - 806 szt. wodomierzy.

11. Wymiana podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach CO.

Wymiana podzielników ciepła zamontowanych na grzejnikach CO w pokojach i w kuchni w mieszkaniach wynikała na skutek wyeksploatowania baterii zasilających urządzenia – czas żywotności zamontowanych w nich baterii wynosi zasadniczo 10 lat.

Osiedle „Kalinowszczyzna” - w 2025 r wymieniono 48 szt. podzielników.

Ogółem w Spółdzielni wymieniono **48 szt.** podzielników ciepła.

12. Remont tarasu

W 2025 r w osiedlu „Kalinowszczyzna” wykonano częściowy remont uszczelnienia i wymianę nawierzchni tarasu przy budynku ul. Okrzei 2 na powierzchni 191 m².

13. Działania inwestycyjne - Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul Krętej 3a na działce 52/1

W lipcu 2024 r. Spółdzielnia zawarła z firmą BPI ARCHITEKCI Sp. z o. o. umowę na zaprojektowanie i sporządzenie projektu technicznego budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 52/1 o powierzchni 2 501 m² będącej własnością Spółdzielni. Sporządzona została koncepcja zabudowy, po zaakceptowaniu której przystąpiono do wykonania projektu budowlanego wraz z uzgodnieniami z właściwymi instytucjami (ZDiTM, PGE Dystrybucja, MPWiK, LPEC, UM Lublin) w celu uzyskania warunków przyłączenia oraz warunków zjazdu z drogi publicznej. Wniosek o pozwolenie na budowę złożony został w marcu 2025 r. Wobec konieczności uzupełnienia projektu w związku ze zmianami przepisów budowlanych decyzję o pozwoleniu na budowę wydana została 29 września 2025 r. Obecnie dobiega końca realizacja projektu wykonawczego, na podstawie którego będzie można przystąpić do dalszych etapów inwestycji.

IV. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA – załącznik Nr 1

W 2025 roku działalność społeczno-kulturalna prowadzona była w osiedlu „Kalinowszczyzna” w Klubie Osiedlowym „Odeon”. Adresatami zajęć jest ogół mieszkańców osiedla, od dzieci w wieku przedszkolnym, poprzez dzieci i młodzież w wieku szkolnym do dorosłych i seniorów. Obok działalności prowadzonej przez pracowników Klubu, jego pomieszczenia wynajmowane były odpłatnie organizacjom i osobom prowadzącym zajęcia kulturalno-oświatowe i relaksacyjno-sportowe. Różnorodność form dała gwarancję, że wszystkie grupy wiekowe znajdowały dla siebie odpowiednie zajęcia. Szczególnie ważne dla nowych wyzwań w sferze kultury było uświadomienie społeczeństwu, że kultura może wpływać na dobre samopoczucie jednostki, a uczestnictwo w wydarzeniach zbiorowych o charakterze kulturalnym łączyło, aktywizowało, kształciło i uspołeczniało. Istotnym elementem naszych działań był też udział w wydarzeniach o charakterze artystycznym całych rodzin. Zacieśniło to więzi rodzinne, ale przede wszystkim uaktywniło rodziców i było wskazówką dla najmłodszego pokolenia, jak twórczo spędzać można wolny czas.

Klub w 2025 roku prowadził: zajęcia plastyczne, zajęcia taneczne, zajęcia filmowe i teatralno-muzyczne, Mali Ogrodnicy z Naszej Dzielnicy, zajęcia wokalne, naukę gry na gitarze, flecie i ukulele, naukę gry na pianinie, chór, fitness dla dorosłych i seniorów.

Ponadto Klub współorganizował 3 projekty z Fundacją ATOLI „Na słomianym Rynku”.

Dodatkowo zostały zorganizowane: 3 wernisaże sztuki i 3 koncerty, impreza z okazji dnia dziecka - zorganizowano spektakl teatralny oraz grę terenową, spotkanie i zabawy z Panią Mikołajową, odbyły się także dwie wycieczki dla seniorów - Zamość i Sandomierz. Na zakończenie roku uczestnicy zajęć wraz z rodzicami ubrali choinkę przed klubem i razem z chórem oraz młodymi muzykami wspólnie kolędownaliśmy.

W okresie ferii zimowych zajęcia z zakresu edukacji kulturalnej „Klubowa Zima 2025” odbywały się codziennie od poniedziałku do piątku w godzinach od 9.00 do 15.30 w terminie: 17.02.2025 - 28.02.2025. W zajęciach uczestniczyło 40 dzieci. Odbywały się zajęcia warsztatowe oraz wycieczki. W ramach warsztatów odbyły się: warsztaty ogrodnicze, warsztaty biżuterii papierowej w Skansenie, zdobienia porcelany w Muzeum na Zamku, historyczne w IPN, warsztaty plastyczne, lekcja historyczna, kulinarne – cebularze i pączki związane z tradycją folkloru polskiego „Tłusty czwartek”, warsztaty biblioteczne. Wizyta Oddziału Promocji Zdrowia i pogadanka „Bezpieczeństwo nie tylko w ferie zimowe”. Poznawaliśmy zawody: architekt krajobrazu, cukiernik, piekarz, farmaceuta, pracownik Sanepidu, pilot i stewardessa, maszynista offsetowy, introligator, grafik, konstruktor, magazynier, muzealnik, geograf, poeta, podróżnik. Wycieczki zostały zorganizowane do Muzeum Wsi Lubelskiej, Muzeum na Zamku, Multikina, Filharmonii Lubelskiej, Teatru Starego, Biblioteki Wojewódzkiej im. H. Łopacińskiego, Muzeum Cebularza, Muzeum Historii Miasta Lublina, Muzeum Farmacji, Symulatora Lotów EXIM w Świdniku, firmy Intrograf Lublin, IPN, Dworku Wincentego Pola i Laser City. Ponadto organizowane były gry i zabawy klubowe.

Akcja „Klubowe Lato w Klubie Osiedlowym ODEON 2025” organizowana była w dniach 07.07 – 25.07 w godz. od 9.00 -15.30 w trzech tygodniowych turnusach. Odbywały się zajęcia warsztatowe i wycieczki pod wspólnym hasłem „Co kryje ziemia?”. W ramach warsztatów odbyły się: sadzenie i rozpoznawanie roślin (rośliny lecznicze), hutnictwo szkła, hodowla kryształów, paleontologia i mineralogia, flower paiting, lekcje historyczne: Polskie Siły Powietrzne, Początki pieniądza w Polsce, Początki państwowości – koronacja Bolesława Chrobrego, historia drukarstwa oraz warsztaty myślenia kreatywnego – klocki mubabao, muzyka tradycyjna, typotorby, warsztaty historyczne – „Architektki historii”, warsztaty animacji poklatkowej z klocków COBI, warsztaty „Komunikacja werbalna i niewerbalna”.

Wycieczki do: Muzeum Wsi Lubelskiej, Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie, NBP, Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej im. H. Łopacińskiego, Ogrodu Botanicznego UMCS, Glass Studia Jargiło we Wronowie, Domu Słów, IPN, kamieniołomu i Sanktuarium Św. Stanisława w Piotrawinie, Multikina i Laser City. Poza tym odbywały się zajęcia plastyczne, gry i zabawy klubowe i terenowe.

Ponadto w klubie organizowane były: warsztaty: pisanki krzczonowskie i makramy dla dzieci, dorosłych i seniorów.

Większość wymienionych działań można zobaczyć na stronie Facebook Klubu Osiedlowego „ODEON”

<https://www.facebook.com/profile.php?id=100080174450371>

Koszty prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej w klubie osiedlowym „Odeon” wynosiły w 2025 roku **238 313 zł.**

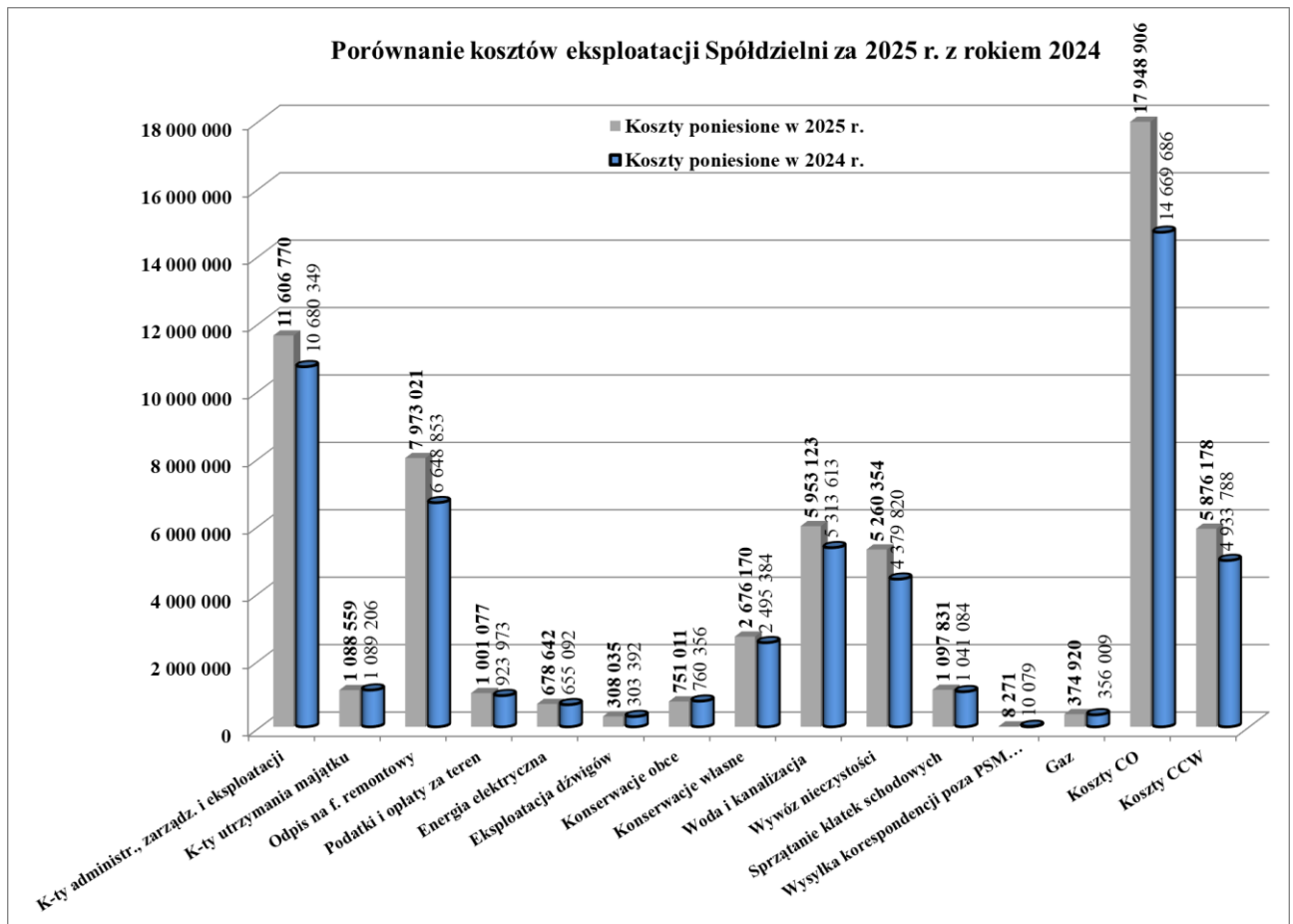
V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI W 2025 R.

1. Gospodarka zasobami Spółdzielni

Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni wyniosły w 2025 r. ogółem **62 602 868 zł** (w 2024 r.: **54 260 684 zł**), w tym: eksploatacja bieżąca **38 777 784 zł** (w 2024 r.: **34 657 210 zł**), koszty centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody **23 825 084 zł** (w 2024 r.: **19 603 474 zł**).

W stosunku do roku poprzedniego - **koszty ogółem wzrosły o 15,37%** (w poprzednim okresie wzrost kosztów 2024 do 2023 wyniósł 6,28%). Szczegółowe dane dotyczące kosztów eksploatacji zawarte są w **załączniku Nr 2**. Porównanie kosztów eksploatacji wyrażone w liczbach bezwzględnych obrazuje wykres nr 2.

Wykres nr 2



Koszty zależne od Spółdzielni w 2025 roku stanowiły 37,29% wszystkich kosztów (w 2024 r.: 38,54%; w 2023 r.: 37,74%, w 2022 r.: 41,62%). Na koszty zależne złożyły się takie pozycje, jak: odpis na fundusz remontowy, koszty administrowania, zarządzania i eksploatacji, koszty utrzymania majątku Spółdzielni oraz konserwacje własne. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowiły 62,71% wszystkich kosztów (w 2024 r.: 61,46%; w 2023 r.: 62,26%, w 2022 r.: 58,38%).

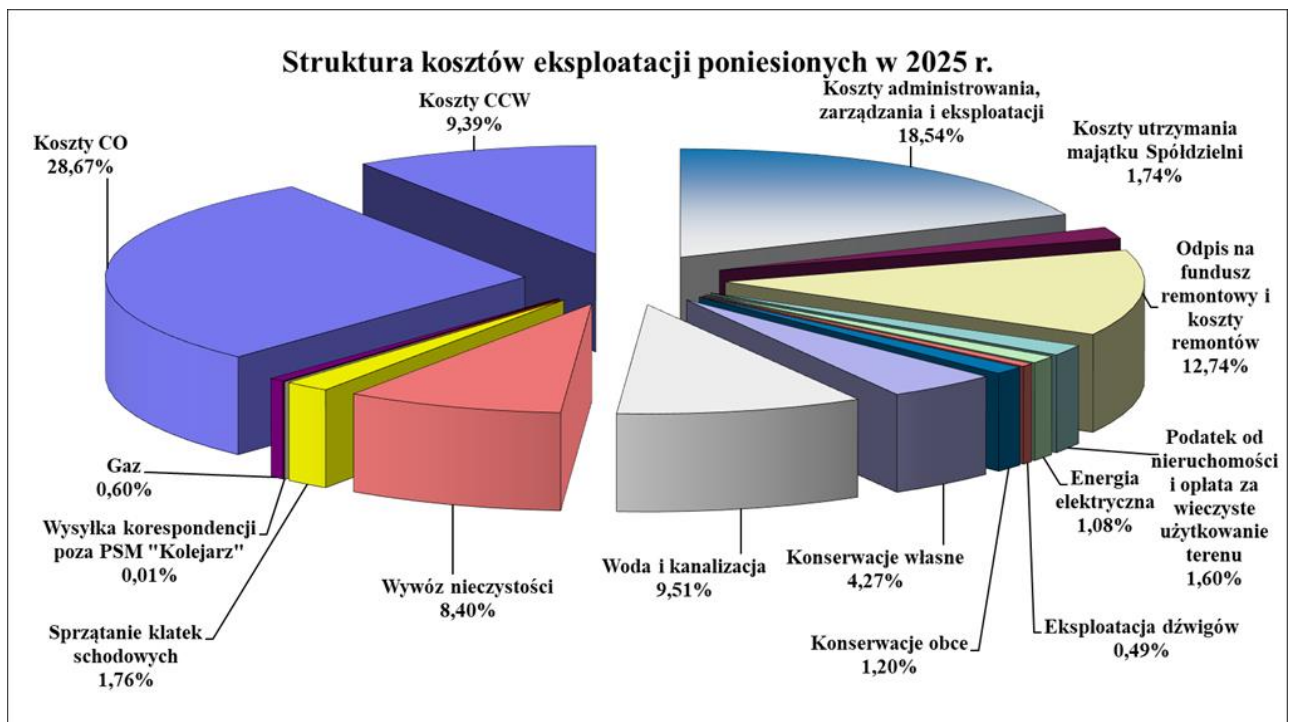
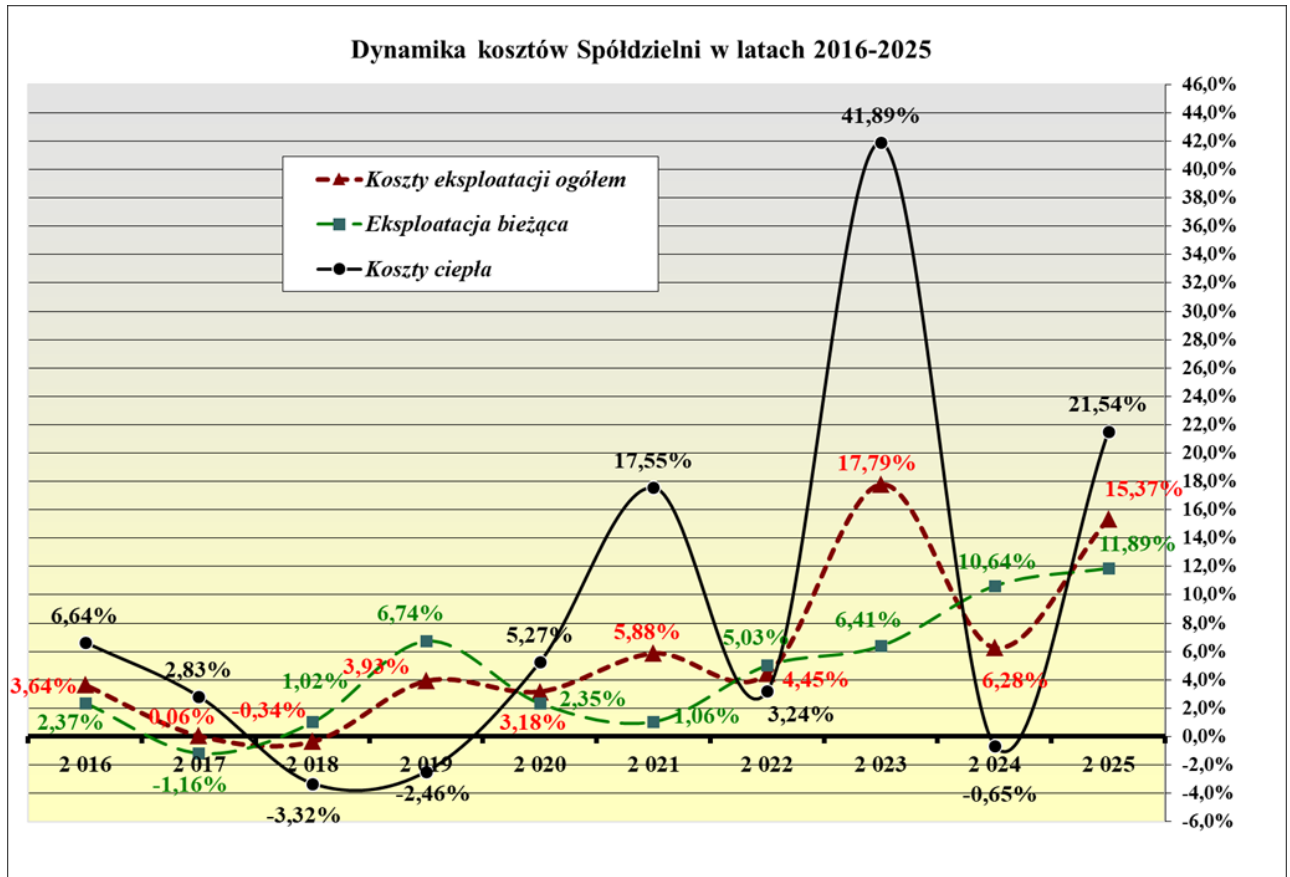
Tabela nr 7A Specyfikacja kosztów zależnych od Spółdzielni za lata 2024-2025.

Lp.	Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2025 r.	Koszty poniesione w 2024 r.	Udział % w kosztach ogółem - rok 2025	Udział % w kosztach ogółem - rok 2024
1	K-ty administr., zarząd. i eksploatacji	11 606 770	10 680 349	18,54%	19,68%
2	K-ty utrzymania majątku	1 088 559	1 089 206	1,74%	2,01%
3	Odpis na f. remontowy	7 973 021	6 648 853	12,74%	12,25%
4	Konserwacje własne	2 676 170	2 495 384	4,27%	4,60%
5	RAZEM:	23 344 520	20 913 792	37,29%	38,54%

Tabela Nr 7B Specyfikacja kosztów niezależnych od Spółdzielni za lata 2024-2025.

Lp.	Rodzaj kosztu	Koszty poniesione w 2025 r.	Koszty poniesione w 2024 r.	Udział % w kosztach ogółem - rok 2025	Udział % w kosztach ogółem - rok 2024
1	Koszty ciepła	23 825 084	19 603 474	38,06%	36,13%
2	Woda i kanalizacja	5 953 123	5 313 613	9,51%	9,79%
3	Wywóz nieczystości	5 260 354	4 379 820	8,40%	8,07%
4	Podatki i opłaty za teren	1 001 077	923 973	1,60%	1,70%
5	Energia elektryczna	678 642	655 092	1,08%	1,21%
6	Gaz zbiorczy	374 920	356 009	0,60%	0,66%
7	Eksploatacja dźwigów	308 035	303 392	0,49%	0,56%
8	Sprzątanie klatek schodowych	1 097 831	1 041 084	1,76%	1,92%
9	Wysyłka korespondencji poza PSM "Kolejarz"	8 271	10 079	0,01%	0,02%
10	Konserwacje obce	751 011	760 356	1,20%	1,40%
11	RAZEM:	39 258 348	33 346 892	62,71%	61,46%

W 2025 r. zmniejszył się udział kosztów zależnych od Spółdzielni w strukturze kosztów ogółem. Dynamikę kosztów w latach 2016-2025 obrazuje wykres nr 3.



2. Wynik na eksploatacji.

Porównanie kosztów i wpływów na eksploatacji bieżącej zasobów (lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, dzierżawy terenu), bez centralnego ogrzewania i ciepłej wody, wykazało za 2025 rok w skali Spółdzielni łączną nadwyżkę brutto w wysokości 633 295 zł (w 2024 r. (+) 683 844 zł).

Wynik na eksploatacji gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem pożytków w poszczególnych osiedlach Spółdzielni przedstawia tabela nr 8.

Tabela nr 8

Osiedle	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (3-2+4)
1	2	3	4	5
"Kalinowszczyzna"				
lokale mieszkalne	9 418 061	9 085 711	100 413	-231 936
garaże	176 692	166 741	76	-9 875
im. L. Kruczkowskiego				
lokale mieszkalne	8 247 951	7 985 474	57 268	-205 208
garaże	106 266	107 042	13 113	13 888
"Bronowice III - Maki"				
lokale mieszkalne	9 380 824	8 966 649	64 066	-350 108
garaże	31 805	30 526	0	-1 279
"Pogodna"				
lokale mieszkalne	6 501 874	6 356 842	71 208	-73 824
garaże	85 549	72 079	16 462	2 991
"Łąkowa"				
lokale mieszkalne	1 209 024	1 213 620	0	4 596
Rowerowa 13				
lokale mieszkalne	94 553	92 914	0	-1 639
garaże	1 345	1 551	0	205
Razem Spółdzielnia				
Lokale mieszkalne i garaże	35 253 944,90	34 079 150,23	322 606,83	-852 187,84

Na podstawie Statutu oraz Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów utrzymania zasobów z podziałem na nieruchomości. Wynik na eksploatacji za 2025 r. dla nieruchomości w poszczególnych osiedlach z uwzględnieniem osiągniętych w 2025 r. pożytków po opodatkowaniu przedstawiają tabele nr 9-14.

Tabela nr 9 Osiedle „Kalinowszczyzna”

<i>Nieruchomość</i>	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (4-3+5)
1	2	3	4	5	6
I/EB	Kalinowszczyzna 8,10,12	495 508,84	462 247,48	8 278,45	-24 982,91
II/EB	Lwowska 7, 9	719 699,92	694 873,50	3 231,14	-21 595,28
III/EB	Okrzei 3,5 Lwowska 13	1 086 170,69	1 025 546,41	43 824,40	-16 799,88
IV/EB	Okrzei 2, 4, 6, 8	1 206 604,19	1 188 346,75	17 698,18	-559,26
V/EB	Okrzei 10, 12, 13, 14, 16, 18	2 348 601,26	2 267 334,00	2 906,36	-78 360,90
VI/EB	Krzemieńska 3, 5, 7 Dembowskiego 6, 8, 10, 12	1 532 746,96	1 495 800,45	2 461,73	-34 484,78
VII/EB VIII /EB	Krzemieńska 1.2, Dembowskiego 4 Krzemieniecka 1.1.	723 247,29	700 668,08	13 070,62	-9 508,59
IX/EB	Lwowska 24	373 342,73	362 060,91	6 862,21	-4 419,61
X/EB	Probstwo 21b	59 676,86	58 783,40	0,00	-893,46
XI/EB	Sieroca 3	129 437,61	122 069,27	0,00	-7 368,34
XII/EB	Hirszfelda 21	350 990,36	339 052,94	0,00	-11 937,42
XIII/EB	Czwartek 8	120 644,02	110 564,68	0,00	-10 079,34
XIV/EB	Czwartek 14	151 345,11	144 128,01	2 080,31	-5 136,79
XV/EB	Czwartek 21	120 044,75	114 235,21	0,00	-5 809,54
Razem lokale mieszkalne		9 418 060,59	9 085 711,09	100 413,40	-231 936,10
Garaże własnościowe					
XI/EB	Sieroca 3	706,78	677,28	0,00	-29,50
XVI/EB	Kalinowszczyzna 12a	8 771,51	8 500,69	0,00	-270,82
XVII/EB	Dembowskiego 3	20 995,57	18 724,94	0,00	-2 270,63
XVIII/EB	Dembowskiego 15	146 218,27	138 838,19	76,29	-7 303,79
Razem garaże		176 692,13	166 741,10	76,29	-9 874,74

Tabela nr 10 Osiedle im. L. Kruczkowskiego

<i>Nieruchomość</i>	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (4-3+5)
1	2	3	4	5	6
I/EK	Zbigniewa Herberta 9,11 Przybylskiego 20, 22	1 066 025,35	1 023 621,28	0,00	-42 404,07
II/EK	Zbigniewa Herberta 2, Młodzieżowa 2	650 198,11	644 605,49	3 611,39	-1 981,23
III/EK	Młodzieżowa 4,5,6,7,9 Zbigniewa Herberta 6	2 856 149,91	2 748 446,52	42 836,96	-64 866,43
IV/EK	Zbigniewa Herberta 8, Młodzieżowa 12	646 173,78	635 629,07	4 431,02	-6 113,69
V/EK	Błękitna 7, Róży Wiatrów 5	624 610,37	617 496,95	0,00	-7 113,42
VI/EK	Błękitna 3, Róży Wiatrów 3, Zbigniewa Herberta 18, 20	2 026 471,01	1 956 812,28	6 388,79	-63 269,94
VII/EK	Czeska 26	54 111,12	52 152,87	0,00	-1 958,25
VIII/EK	Wyścigowa 11	214 033,18	203 107,55	0,00	-10 925,63
IX/EK	Kunickiego 122	98 874,92	98 125,08	0,00	-749,84
XII/EK	Zbigniewa Herberta 22	11 302,90	5 477,06	0,00	-5 825,84
Razem lokale mieszkalne		8 247 950,65	7 985 474,15	57 268,16	-205 208,34
Garaże własnościowe					
X/EK	Młodzieżowa	106 265,86	107 041,54	13 112,79	13 888,47
Razem garaże		106 265,86	107 041,54	13 112,79	13 888,47

Tabela nr 11 Osiedle „Bronowice III-Maki”

<i>Nieruchomość</i>	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (4-3+5)
1	2	3	4	5	6
I/EM	Kręta 2	387 253,20	363 232,95	0,00	-24 020,25
II/EM	Bukowa 22	185 921,15	183 587,41	0,00	-2 333,74
III/EM	Wierzbowa 13	666 930,01	598 519,43	7 969,56	-60 441,02
IV/EM	Wierzbowa 11	211 064,79	200 903,04	0,00	-10 161,75
V/EM	Topolowa 2, 4	875 685,28	846 520,86	76,29	-29 088,13
VI/EM	Olchowa 6	170 968,23	167 341,15	0,00	-3 627,08
VII/EM	Olchowa 1	412 858,06	393 868,52	2 403,66	-16 585,88
VIII/EM	Krańcowa 82,84 Elektryczna 59, 61	1 659 251,09	1 588 492,67	25 506,88	-45 251,54
IX/EM	Krańcowa 76, 76a, 76b, 80	1 205 862,18	1 163 783,15	427,18	-41 651,85
X/EM	Bukowa 19,21, 23, 26 Olchowa 5	1 508 144,09	1 432 041,19	10 328,27	-65 774,63
XI/EM	Krańcowa 103	337 790,56	330 280,36	1 105,71	-6 404,49
XII/EM	Dulęby 1	124 006,50	119 339,96	76,29	-4 590,25
XIII/EM	Dulęby 3, 5	117 410,79	110 307,96	0,00	-7 102,83
XIV/EM	Dulęby 4	176 020,03	168 042,66	0,00	-7 977,37
XV/EM	Kosmonautów 84	92 023,52	87 883,48	0,00	-4 140,04
XVI/EM	Droga Męczenników Majdanka 47	192 695,20	184 973,78	0,00	-7 721,42
XVII/EM	Droga Męczenników Majdanka 49	369 875,93	358 741,97	27,46	-11 106,50
XVIII/EM	Droga Męczenników Majdanka 53	381 931,17	375 716,90	2 862,88	-3 351,39
XIX/EM	Droga Męczenników Majdanka 55	297 587,97	284 623,32	13 281,96	317,31
XXIV/EM	Pawia 89	7 544,25	8 448,68	0,00	904,43
Razem lokale mieszkalne		9 380 824,00	8 966 649,44	64 066,14	-350 108,42
Garaże własnościowe					
I/EM	Kręta 2	3 993,55	4 578,29	0,00	584,74
II/EM	Bukowa 22	19 218,22	18 154,82	0,00	-1 063,40
XIV/EM	Dulęby 4	1 111,67	783,28	0,00	-328,39
XX/EM	Kosmonautów - garaże	7 481,61	7 010,00	0,00	-471,61
Razem garaże		31 805,05	30 526,39	0,00	-1 278,66

Tabela nr 12 Osiedle „Pogodna”

<i>Nieruchomość</i>	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływy z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (4-3+5)
1	2	3	4	5	6
I/EP	Majdan Tatarski 23	218 781,55	213 106,44	522,13	-5 152,98
II/EP	Plagego i Lańkiewicza 3	321 425,64	304 510,33	14 277,66	-2 637,65
III/EP	Pogodna 30, 32, 32a	453 378,10	445 412,27	297,50	-7 668,33
IV/EP	Rudlickiego 11,15,17 Pogodna 34A	693 682,93	680 338,55	68,66	-13 275,72
V/EP	Pogodna 34	880 939,10	868 982,22	2 818,28	-9 138,60
VI/EP	Jesienna 1	273 313,92	272 560,64	0,00	-753,28
VII/EP	Jesienna 2, 4	644 783,82	607 267,06	38 026,45	509,69
VIII/EP	Pogodna 38, 40	650 381,65	644 317,17	5 035,86	-1 028,62
IX/EP	Jesienna 7, Pogodna 44, 46	833 762,30	798 656,51	7 928,92	-27 176,87
X/EP	Zimowa 10	1 531 425,34	1 521 691,09	2 232,88	-7 501,37
Razem lokale mieszkalne		6 501 874,35	6 356 842,28	71 208,34	-73 823,73
Garaże własnościowe					
XI/EP	Zimowa 1	59 534,52	50 519,40	16 461,71	7 446,59
XIV/EP	Zimowa 1A - garaże	26 014,93	21 559,52	0,00	-4 455,41
Razem garaże		85 549,45	72 078,92	16 461,71	2 991,18

Tabela nr 13 Osiedle „Łąkowa”

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływ z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (4-3+5)
1	2	3	4	5	6
I/EL	Medalionów 16	579 408,01	584 175,34	0,00	4 767,33
II/EL	Medalionów 18	629 616,23	629 444,77	0,00	-171,46
Razem lokale mieszkalne		1 209 024,24	1 213 620,11	0,00	4 595,87

Tabela nr 14 Budynek Rowerowa 13

Nieruchomość	Adresy budynków	Koszty utrzymania nieruchomości ogółem	Wpływ z opłat ogółem	Pożytki netto	Wynik nieruchomości za 2025 ogółem (4-3+5)
1	2	3	4	5	6
I/ER	Rowerowa 13	94 553,28	92 914,46	0,00	-1 638,82
		94 553,28	92 914,46	0,00	-1 638,82
	Rowerowa 13 garaże	1 345,30	1 550,75	0,00	205,45

3. Woda i kanalizacja – lokale mieszkalne

Koszty zużycia zimnej wody i kanalizacji w skali Spółdzielni ukształtowały się powyżej planu na rok 2025 i wyniosły 5 953 123 zł, tj. 108,4% planu, w tym dla lokali mieszkalnych: 5 831 487 zł.

Średnie zużycie wody wyrażone w jednostkach fizycznych za 2025 r. wyniosło 3,21 m³ na osobę miesięcznie i było nieco wyższe od zużycia w 2024 r. (2024 r.: 3,19 m³/osobę/m-c). Analizę zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach mieszkalnych w poszczególnych osiedlach przedstawia tabela nr 15.

Tabela nr 15

Lp.	Osiedle	Średnio - roczna liczba osób - 2025 r.	Wpływy za wodę i odprowadzenie ścieków	Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków 2025	Wynik	Zużycie wody w m ³ wg wodomierzy głównych na budynkach	Łączne zużycie wody przez mieszkańców (wodomierze mieszkaniowe i ryczałty)	Różnica (ilość niezbilansowanej wody) kol. 7 - kol. 8	Współczynnik rozbieżności	Średnie zużycie wody w m ³ /osobę/m-c
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	"Kalinowszczyzna"	3 159	1 510 672	1 500 717	9 955,66	119 772	112 772	7 000	6,21%	3,16
2.	Rowerowa 13	50	17 856	17 361	494,34	1 427	1 341	86	6,42%	2,38
3.	im. L. Kruczkowskiego	2 856	1 464 895	1 481 793	-16 898,43	115 018	110 426	4 592	4,16%	3,36
4.	"Bronowice III - Maki"	3 385	1 685 957	1 687 441	-1 484,17	134 193	127 042	7 152	5,63%	3,30
5.	"Pogodna"	2 063	948 872	959 044	-10 172,17	74 830	70 576	4 254	6,03%	3,02
6.	"Łąkowa"	404	183 486	185 131	-1 645,00	14 430	14 168	262	1,85%	2,98
RAZEM:		11 917	5 811 737	5 831 487	-19 750	459 671	436 325	23 346	5,35%	3,21

Średnioroczna cena 1m³ wody i odprowadzenia ścieków w 2025 r.: 12,74 zł/m³/m-c.

Cena wody w 2025 r. wynosiła: do 29.11.2025 r. - 12,72 zł/m³/m-c, od 30.11.2025 r. - 12,91 zł/m³/m-c.

Obowiązująca od 12.01.2024 r. taryfa MPWiK zatwierdzona na okres 3 lat przewidywała, że cena wody i odprowadzania ścieków w drugim roku obowiązywania taryfy, tj. od dnia 12.01.2025 r.

wyniesie 11,68 zł/m³. Oznaczało to wzrost ceny o 3,55% - poprzednia cena wynosiła 11,28 zł/m³. Zgodnie z tą taryfą cena 11,68 zł/m³ została przyjęta do kalkulacji kosztów wody i odprowadzania ścieków w planie na 2025 rok. Jednakże Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie skróciło okres obowiązywania tej taryfy i zatwierdziło nową taryfę opłat dla MPWiK, która zaczęła obowiązywać od dnia 30.11.2024 r. Cena wody i odprowadzania ścieków wzrosła wówczas z kwoty 11,28 zł/m³ do kwoty **12,72 zł/m³**. W drugim roku obowiązywania tej taryfy, tj. od dnia 30.11.2025 r. cena wody wyniosła **12,91 zł/m³**. **Średnia cena wody w 2025 r.** wyniosła **12,74 zł/m³** i była **wyższa o 9,08%** od ceny przyjętej do kalkulacji kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do planu na 2025 rok, tj. 11,68 zł/m³. Stąd wzrost kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków występujący w całej Spółdzielni i przekroczenie planu.

Na dzień 31.12.2025 r. w zasobach Spółdzielni 32 mieszkania, zamieszkałe przez 38 osób nie były wyposażone w wodomierze, co stanowi odpowiednio 0,45% ogółu lokali mieszkalnych i 0,32% wszystkich mieszkańców Spółdzielni (na dzień 31.12.2024 r. - 37 mieszkań, zamieszkałych przez 44 osoby było nieopomiarowanych).

4. Wywóz nieczystości – lokale mieszkalne

Wywóz odpadów stanowi niezależną od Spółdzielni pozycję kosztów. Spółdzielnia jest jedynie inkasentem pobierającym opłaty od mieszkańców i rozliczającym je z Urzędem Miasta.

Do dnia 31.07.2025 r. na terenie Miasta Lublin obowiązywał system gospodarowania odpadami komunalnymi, w którym wysokość opłat za wywóz nieczystości była uzależniona od zadeklarowanej przez mieszkańców liczby osób zamieszkałych oraz stawki opłaty uchwalonej przez Radę Miasta Lublin. Stawka ta od dnia 01.07.2023 r. **do dnia 28.02.2025 r.** wynosiła **29,50 zł/osobę/m-c**. Zgodnie z uchwałą Rady Miasta Lublin z dn. 19.12.2024 r. **od dnia 1 marca 2025 r.** stawka opłaty wyniosła **36,00 zł/osobę/m-c**. Nastąpił **wzrost stawki o 22%**. Rodziny wielodzietne, o których mowa w ustawie o Karcie Dużej Rodziny były zwolnione z części opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Zwolnienie dla rodziny wielodzietnej ustalone zostało ponad kwotę przekraczającą 180 zł miesięcznie. Oznaczało to, że w przypadku wspólnego zamieszkiwania dużej rodziny opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi wносиło się jedynie za 5 osób będących członkami dużej rodziny.

Na podstawie uchwały Rady Miasta Lublin z dnia 29.05.2025 r. **od dnia 01.08.2025 r. uległa zmianie metoda ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**. Opłata za wywóz odpadów wyliczana jest na podstawie ilości zużytej wody w lokalu mieszkalnym - jako iloczyn ilości zużytej wody w lokalu oraz **stawki opłaty** za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości **13,20 zł za 1 m³** zużytej wody, jeśli odpady zbierane są w sposób selektywny. Dla lokali zamieszkałych przez rodziny wielodzietne stosuje się zwolnienie z części opłaty w wysokości 20% miesięcznej opłaty za gospodarowanie odpadami. A zatem stawka opłaty dla rodzin wielodzietnych wynosi **10,56 zł za 1 m³** zużytej wody. Maksymalna opłata za wywóz odpadów nie może przekroczyć kwoty 247,03 zł za gospodarstwo domowe. Do naliczenia opłaty za wywóz nieczystości w okresie od dnia 01.08.2025 r. do dnia 31.01.2026 r. było wykorzystywane średniomiesięczne zużycie wody w lokalu za I półrocze 2025 r. W kolejnych okresach półrocznych wysokość opłat za wywóz odpadów będzie aktualizowana na podstawie średniego zużycia wody w lokalu z poprzedniego półrocza oraz aktualnej ceny ogłoszonej przez Radę Miasta Lublin. Zmiany ilości zużytej wody występujące w trakcie okresu rozliczeniowego nie wpływają na wysokość opłaty. Wyjątki stanowią następujące sytuacje: zmiana właściciela mieszkania i śmierć mieszkańca. W przypadku nabycia lokalu opłata za wywóz nieczystości ustalana jest na podstawie miesięcznej normy zużycia przypadającej na jednego mieszkańca, która została przyjęta na poziomie 3 m³. Norma ta jest stosowana także dla ustalenia opłaty za wywóz nieczystości dla lokali nieopomiarowanych. W przypadku lokali zamieszkałych przez osoby posiadające Karty Dużej Rodziny dopuszcza się korekty od następnego miesiąca, po zgłoszeniu tego faktu do Spółdzielni.

Zmiana metody ustalania opłaty za wywóz nieczystości przez Urząd Miasta Lublin od dnia 01.08.2025 r. z liczby osób na **metodę „od zużycia wody”** zdaniem władz miasta przyniosła efekty finansowe, gdyż pozwoliła na „uszczelnienie systemu”. Jak podaje Urząd Miasta **średni miesięczny wpływ** z opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w okresie sierpień – październik był

wyższy o 17% w porównaniu do okresu marzec – lipiec, co przekłada się na około 30-40 tysięcy nowych mieszkańców włączonych do systemu. W przypadku niektórych nowo zamieszkałych nieruchomości wzrost ponoszonych opłat sięgnął nawet 140%, co potwierdza, że wcześniej część faktycznie zamieszkujących osób nie partycypowała w kosztach.

Wykonanie kosztów wywozu nieczystości w skali Spółdzielni wyniosło **5 260 354 zł**, tj. **119,86%** planu (2024 r.: 4 379 820 zł), w tym dla lokali mieszkalnych **5 070 434 zł**, tj. **123,99%** (2024 r.: 4 109 468 zł). **Koszty wywozu nieczystości** ogółem **wzrosły** w stosunku do 2024 r. o **20,11%**, w tym **dla lokali mieszkalnych o 23,39%**. Wzrost kosztów pomiędzy tymi okresami wynika z podwyżki przez Urząd Miasta Lublin opłaty za wywóz nieczystości od 1 marca 2025 r. o 6,50 zł/osobę z kwoty 29,50 zł na kwotę 36,00 zł/osobę, tj. o 22% a następnie ze zmiany zasad naliczania opłaty za wywóz nieczystości od dnia 1 sierpnia 2025 r. na metodę „od zużycia wody”.

Statystyczna średnioroczna opłata za wywóz nieczystości w zł/osobę/m-c wyniosła w skali Spółdzielni 35,54 zł, dla porównania w 2024 r. 28,00 zł/osobę/m-c. W skali Spółdzielni w 2025 r. dla lokali mieszkalnych wpływy za wywóz nieczystości całkowicie pokryły poniesione koszty i wynik na wywozie nieczystości wyniósł 0 zł.

5. Analiza kosztów i wpływów za energię cieplną

Koszty centralnego ogrzewania w skali Spółdzielni dla lokali mieszkalnych za 2025 r. wyniosły **16 914 946 zł** i wykazały **wzrost średnio o 22,66%** w porównaniu do roku ubiegłego (w 2024 r.: 13 790 368 zł). Natomiast wpływy równe były **17 727 304 zł** (2024 r.: 15 945 199 zł). Nadwyżka w kwocie **812 357 zł** (2024 r. – nadwyżka: 2 154 831 zł) zostanie rozliczona z mieszkańcami wg wskazań podzielników kosztów, łącznie z wynikiem za I półrocze 2026 r. Zestawienie kosztów i wpływów za energię cieplną dla lokali mieszkalnych w 2025 r. przedstawia tabela nr 16.

Tabela nr 16 Analiza kosztów ciepła w lokalach mieszkalnych w 2025 r.

Osiedle	Koszty CO	Wpływy CO	Wynik CO	Średni koszt w zł/m ² /m-c	Koszty CCW	Wpływy CCW	Wynik CCW	Koszty CCW ZMIENNE 2025 rok	Zużycie ciepłej wody w m ³ za 2025 r.	Średni statystyczny koszt w zł/m ³
"Kalinowszczyzna"	4 940 118	5 075 666	135 547	4,51	2 568 456	2 532 841	-35 614	2 136 628	39 568	54,00
im. L. Kruczkowskiego	4 123 579	4 296 698	173 119	4,55	0	0	0	0	0	-
"Bronowice III - Maki"	4 784 110	5 138 555	354 445	4,31	941 474	914 135	-27 338	866 401	15 577	55,62
"Pogodna"	2 510 843	2 635 438	124 594	3,52	1 843 240	1 832 115	-11 124	1 617 609	27 477	58,87
"Łąkowa"	507 336	528 213	20 878	3,40	401 595	399 671	-1 924	349 590	5 403	64,70
Rowerowa 13	48 960	52 735	3 775	4,28	32 892	33 885	993	28 074	580	48,43
Ogółem Spółdzielnia	16 914 946	17 727 304	812 357	4,24	5 787 656	5 712 648	-75 008	4 998 301	88 604	56,41

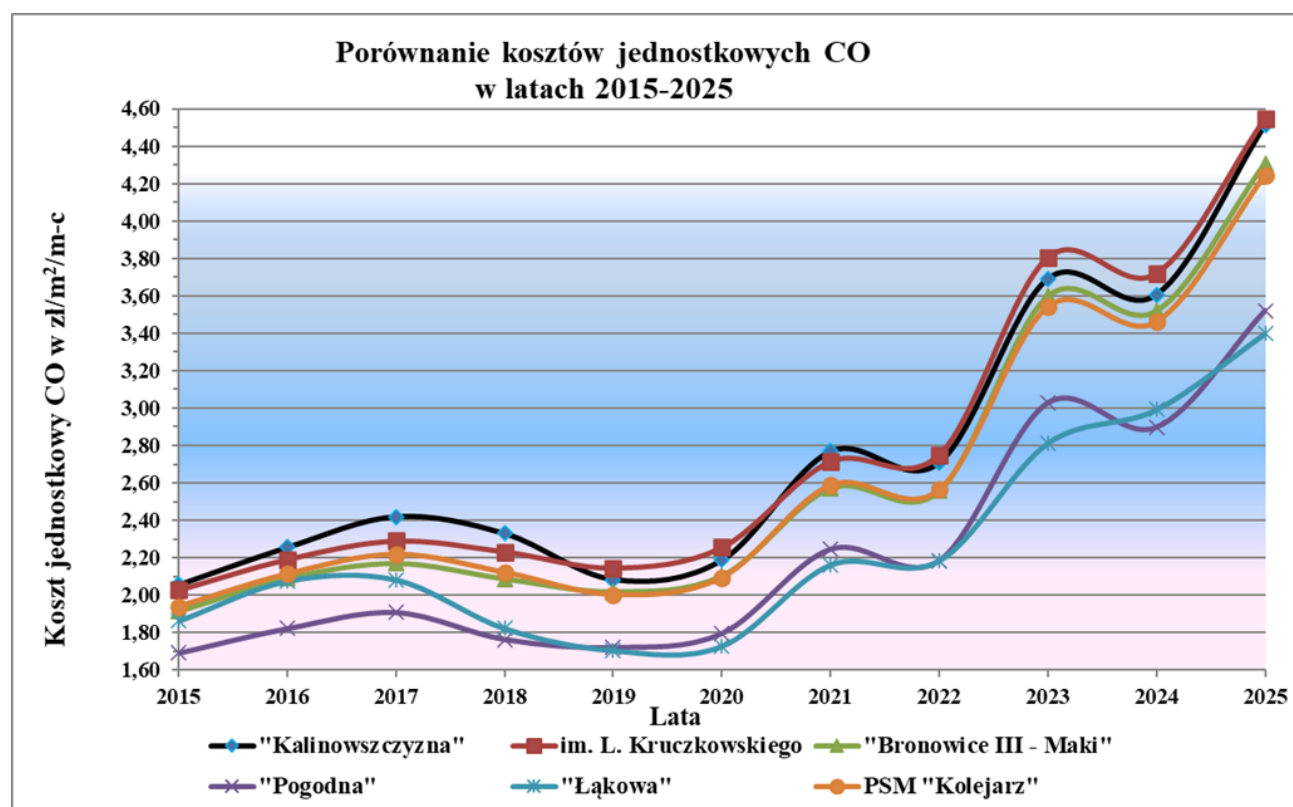
Średni koszt CO za 2025 r. w skali Spółdzielni dla lokali mieszkalnych wyniósł **4,24 zł/m²/m-c** (2024 r.: **3,46 zł/m²/m-c**). Najniższy średni koszt ogrzewania wystąpił w osiedlu „Łąkowa”, tj. 3,40 zł/m²/m-c, a w dalszej kolejności w os. „Pogodna” 3,52 zł/m²/m-c. Najwyższy jednostkowy koszt CO wystąpił w os. im. L. Kruczkowskiego: 4,55 zł/m²/m-c, a w dalszej kolejności w os. „Kalinowszczyzna”: 4,51 zł/m²/m-c. Rozliczenie kosztów ciepła we wszystkich osiedlach, dokonane zostanie za okres 01.07.2025 r. – 30.06.2026 r. - wg wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

Średni koszt za podgrzanie wody w skali Spółdzielni wyniósł **56,41 zł/m³** (dla porównania w 2024r.: **46,15 zł/m³**). Najwyższy wystąpił dla budynków w os. „Łąkowa”, tj. 64,70 zł/m³, zaś najniższy dla budynku Rowerowa: 48,43 zł/m³ a w dalszej kolejności w os. „Kalinowszczyzna”: 54,00 zł/m³.

Tabela nr 17 Porównanie kosztu jednostkowego CO w latach 2015-2025.

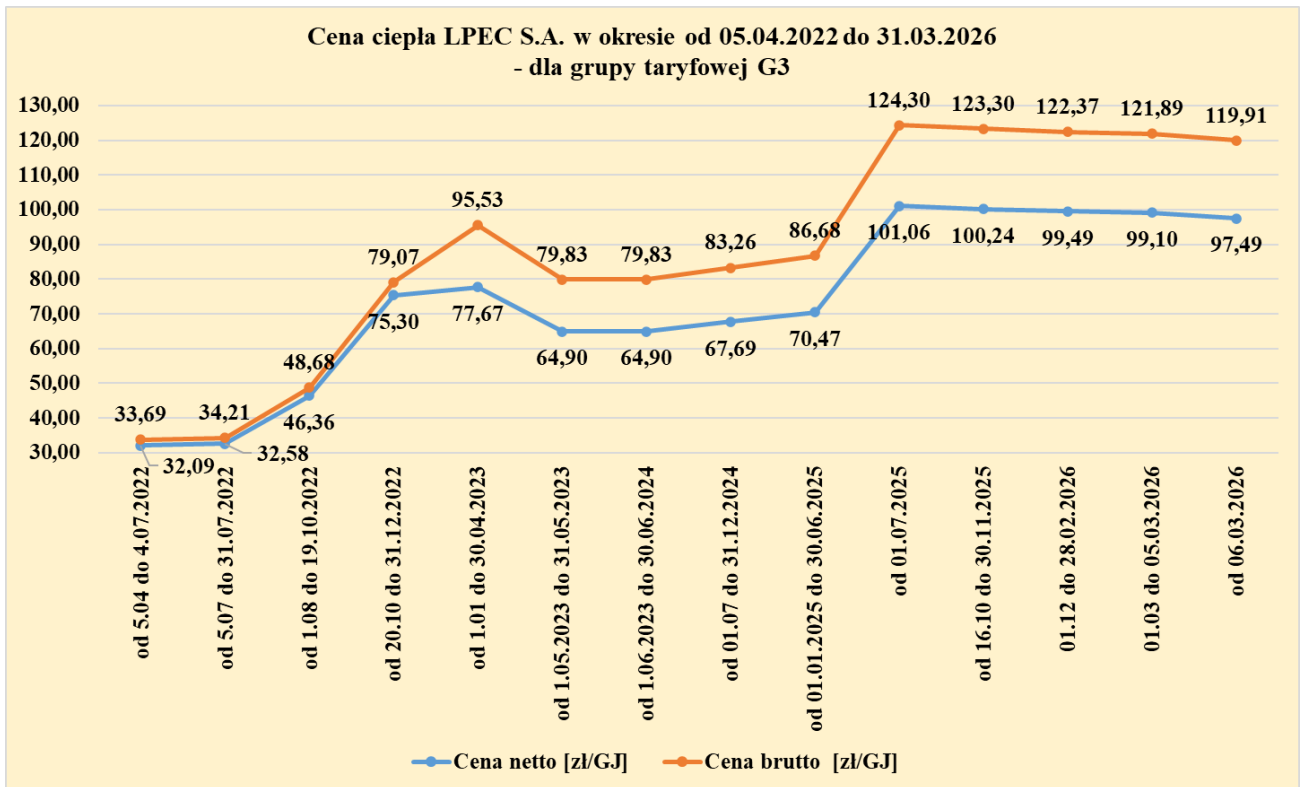
Osiedle	Koszt jednostkowy CO (zł/m ² /m-c)										
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
"Kalinowszczyzna"	2,06	2,26	2,42	2,33	2,08	2,19	2,77	2,71	3,69	3,61	4,51
im. L. Kruczkowskiego	2,03	2,19	2,29	2,23	2,15	2,26	2,71	2,75	3,80	3,72	4,55
"Bronowice III - Maki"	1,92	2,09	2,17	2,09	2,02	2,11	2,57	2,56	3,60	3,52	4,31
"Pogodna"	1,69	1,82	1,91	1,76	1,72	1,80	2,25	2,19	3,03	2,90	3,52
"Łąkowa"	1,86	2,08	2,08	1,82	1,71	1,73	2,16	2,19	2,81	2,99	3,40
Rowerowa 13	2,66	2,96	2,62	2,45	2,33	2,43	3,03	2,83	3,96	4,20	4,28
PSM "Kolejarz"	1,94	2,11	2,22	2,12	2,00	2,09	2,59	2,56	3,54	3,46	4,24

Wykres nr 5

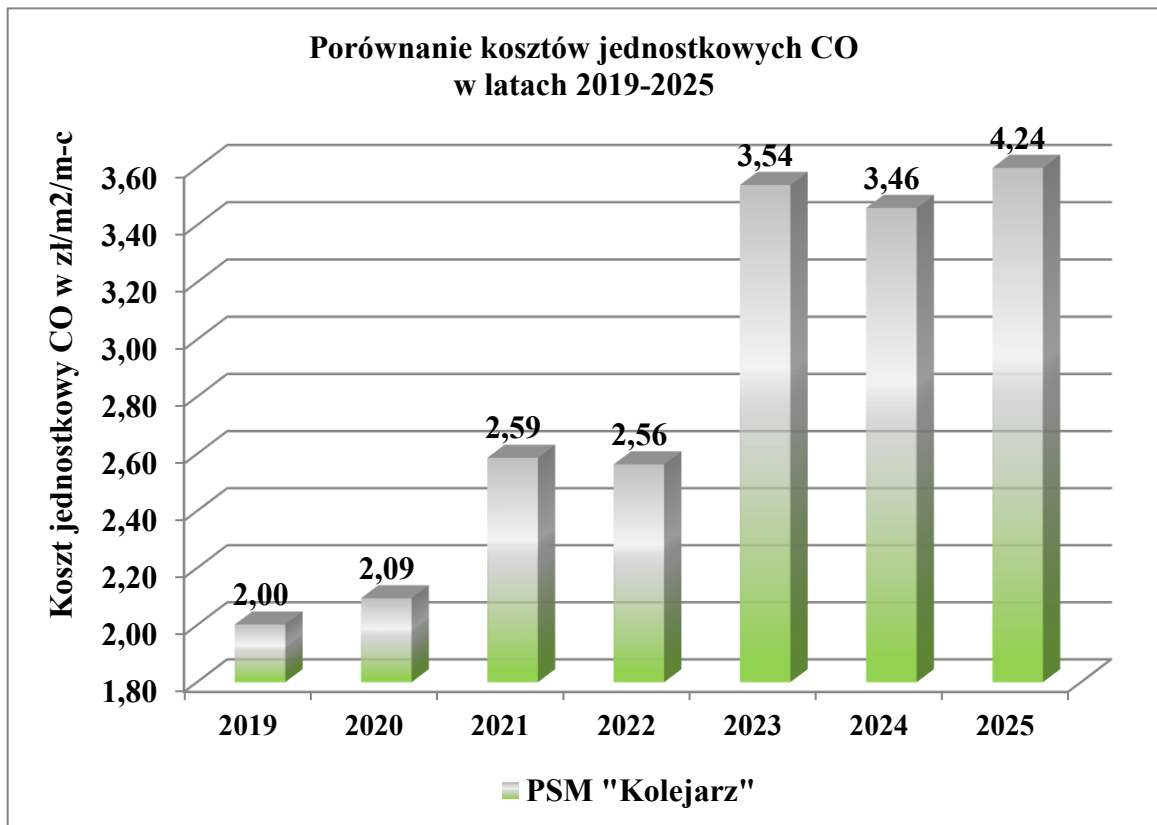


Graficzne ujęcie cen ciepła LPEC w latach 2022-2026 obrazuje poniższy wykres.

Wykres nr 6



Wykres nr 7



6. Fundusz remontowy – załącznik Nr 3

Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych Art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 z podziałem na poszczególne nieruchomości. Jeżeli wydatki na remonty zasobów mieszkaniowych są niższe niż naliczenia, to stan funduszu remontowego wykazuje saldo dodatnie.

W przypadku, gdy wydatki przewyższają naliczenia na fundusz remontowy, powoduje to powstanie ujemnego stanu funduszu remontowego w niektórych nieruchomościach. Taka sytuacja występuje na przykład w przypadku, gdy remont został sfinansowany kredytem bankowym lub pożyczką. Ujemne saldo funduszu oznacza, że Spółdzielnia posiada roszczenie wobec mieszkańców o spłatę zaciągniętego kredytu (pożyczki), przeznaczonego na zadanie remontowe.

Na dzień 31.12.2025 r. saldo funduszu remontowego ogółem w Spółdzielni wynosiło **3 991 370 zł**. Szczegółowe zestawienie wpływów na fundusz remontowy oraz wydatków za 2025 r. w skali Spółdzielni przedstawia **załącznik Nr 3**.

VI. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC – załącznik Nr 4

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 r. wyniosło 128,28 etatu, co stanowiło 96,1% planu. Wykorzystanie osobowego funduszu płac ogółem równe było: **10 433 426 zł**, tj. 96,54%, co daje kwotę **374 316 zł oszczędności**.

Średnia płaca brutto, łącznie z wypłaconymi nagrodami jubileuszowymi i odprawami emerytalno-rentowymi wyniosła **6 778 zł** (bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalno-rentowych **6 542 zł**). Według danych Głównego Urzędu Statystycznego **przeciętne miesięczne wynagrodzenie w gospodarce narodowej w 2025 równe było 8 903,56 zł** (w 2024 r. wyniosło: 8 181,72 zł).

VII. ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE I DZIAŁALNOŚĆ WINDYKACYJNA - załącznik Nr 5

Zadłużenia czynszowe na dzień 31.12.2025 r. wyniosły ogółem 4 360 156 zł, w tym:

lokale mieszkalne	3 831 176 zł	-	wskaźnik	6,64%	do naliczeń rocznych
lokale użytkowe	518 206 zł	-	wskaźnik	6,91%	do naliczeń rocznych
garaże	10 774 zł	-	wskaźnik	1,58%	do naliczeń rocznych

w porównaniu do stanu na 30.06.2025 r zadłużenia ogółem wzrosły o 262 288 zł.

W poszczególnych osiedlach łączne zadłużenia na lokalach mieszkalnych, użytkowych i garażach przedstawiają się następująco:

Osiedle „Kalinowszczyzna”	-	1 515 567 zł
Osiedle im. L. Kruczkowskiego	-	1 000 786 zł
Osiedle „Bronowice III – Maki”	-	1 106 064 zł
Osiedle „Pogodna”	-	543 786 zł
Osiedle „Łąkowa”	-	89 021 zł
Budynek Rowerowa	-	8 329 zł
Nadbystrzycka	-	96 603 zł

W porównaniu do stanu na dzień 30.06.2025 r zadłużenia zmniejszyły się w osiedlu im. L. Kruczkowskiego o 76 147 zł i w nieruchomości Rowerowa o 4 072 zł. W pozostałych osiedlach zadłużenia nieznacznie wzrosły.

Podział zadłużeń na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w poszczególnych nieruchomościach przedstawiają załączniki Nr 7/EB, 7/EK, 7/EM, 7/EP, 7/EŁ, 7/ER.

Lokale mieszkalne

Najwyższy wskaźnik zadłużeń na lokalach mieszkalnych występuje w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosi 8,75% - wskaźnik roczny oraz 105,05% - wskaźnik miesięczny,

natomiast najniższy w osiedlu „Łąkowa” 4,00% - wskaźnik roczny oraz 48,05% - wskaźnik miesięczny.

W podziale na nieruchomości najwyższy wskaźnik występuje w osiedlu „Bronowice III - Maki” ul. Droga Męczenników Majdanka 49 nieruchomość XVII/EM – 23,92% - wskaźnik roczny oraz 287,04% - wskaźnik miesięczny, natomiast najniższy w osiedlu im. L. Kruczkowskiego ul. Czeska 26 – nieruchomość VII/EK – 0,03% - wskaźnik roczny oraz 3,15% - wskaźnik miesięczny.

Średnie zadłużenie na jedno mieszkanie ogółem w Spółdzielni wynosi 534,48 zł, najwyższe występuje w osiedlu „Kalinowszczyzna” i wynosi 696,18 zł, a najniższe w budynku Rowerowa i wynosi 308,47 zł.

Zadłużenia do jednego miesiąca stanowią 13,52% ogółu zadłużeń, od jednego do trzech miesięcy 20,79% zadłużeń, natomiast zadłużenia wielomiesięczne 65,69% zadłużeń.

Zadłużenia wielomiesięczne należą do 65,69% dłużników, a ich liczba na dzień 31.12.2025 r. wynosi 301 osób. Średnie zadłużenie w tej grupie wynosi 8 358,83 zł.

Analizując zadłużenia czynszowe należy uwzględnić fakt, że wykazana kwota zadłużeń obejmuje również wynik rozliczenia wody za II półrocze osób, u których wystąpiła niedopłata. Według „Regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Pracowniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Lublinie niedopłaty należy uregulować do końca lutego. W skali Spółdzielni niedopłata ta wyniosła 588 964 zł.

Szczegółową analizę dłużników w przedziale zadłużeń 3 miesiące i więcej przedstawia tabela nr 18.

Tabela nr 18

OSIEDLE	Zadłużenia 3 m-ce i więcej		w tym:				Wysłane wezwania do zapłaty		Przeprowadz. rozmowy z dłużnikami, mail, telefon	Zasądzone eksmisje		Licytacje
			zasądzone		w egzekucji komorniczej					w tym:		
	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość	z lokalem socjalnym		
„Kalinowszczyzna”	120	951 323	25	420 001	8	96 094	119	531 154	110	-	-	1
Kruczkowskiego	58	560 557	17	256 601	10	103 367	102	306 524	202	-	-	1
Bronowice	83	690 715	13	192 107	7	77 772	87	344 396	149	-	-	-
Pogodna	34	287 149	8	111 849	5	81 184	80	318 468	205	-	-	1
Łąkowa	5	22 186	1	168	-	-	8	41 460	7	-	-	-
Rowerowa	1	4 678	1	4 678	-	-	1	3 378	-	-	-	-
Razem lokale mieszkalne	301	2 516 608	65	985 404	30	358 417	397	1 545 380	673	-	-	3

W wyniku intensywnych działań windykacyjnych w 2025 r. uregulowane zostało zadłużenie w wysokości **2 389 438 zł** (w I półroczu 1 462 447 zł).

Działania windykacyjne polegały w szczególności na:

- 1) Prowadzeniu z dłużnikami rozmów telefonicznych. Efektem finansowym była spłata zadłużenia przez 616 osób na kwotę **1 067 725 zł**. Dla porównania w I półroczu 2025 r. 381 osób spłaciło 712 785 zł.
- 2) Zawieraniu ugód z dłużnikami. 1 dłużnik, z którymi zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie 93 364 zł spłacił zadłużenie częściowo na kwotę **65 941 zł**.

3) Wysłaniu wezwań do zapłaty. Wynikiem wysłanych **397 wezwań** do zapłaty na kwotę **1 545 380 zł** przed skierowaniem do Sądu była spłata należności:

- przez **173 osoby** w całości na kwotę **534 188 zł**,
- przez **112 osób** częściowo na kwotę **232 016 zł**.

Ogółem spłacono **766 204 zł**, co stanowi 49,58 % całości zadłużenia osób, którym wysłano wezwania do zapłaty.

4) Kierowaniu spraw do sądu. Skierowano 13 spraw z zadłużeniem na kwotę 98 715 zł. Otrzymano 13 wyroków z klauzulą wykonalności na kwotę 121 735 zł. Przed skierowaniem do komornika zadłużenie zasądzone spłaciło 5 osób na kwotę **46 840 zł**.

5) W wyniku współpracy z Komornikami z zasądzonych wyroków wpłynęła łączna kwota **264 390 zł** oraz **47 120 zł** z licytacji mieszkania.

W 2025 r. **174 osoby** otrzymały dofinansowanie do czynszu z Urzędu Miasta na łączną kwotę **131 218 zł**, co ma istotny wpływ na zmniejszenie zadłużenia.

Wyegzekwowano również kwotę **22 887,78 zł** z tytułu odsetek od zaległości czynszowych, które stanowią przychód Spółdzielni.

Lokale użytkowe

Zadłużenia na 31.12.2025 r. wyniosły 518 206 zł, co daje wskaźnik 6,91%. W kwocie tej 66,07% stanowią zadłużenia trzy i więcej miesięczne, jest to kwota 342 371 zł. Kwota zadłużeń lokali użytkowych 518 206 zł obejmuje należności od byłych najemców w wysokości 266 966 zł, które zostały zasądzone i skierowane do egzekucji komorniczej. Jest to 51,52% całości zadłużenia oraz 77,98% zadłużeń trzy i więcej miesięcznych.

Szczegółową analizę dłużników z zadłużeniem trzy i więcej miesięcznym przedstawia tabela nr 19.

Tabela nr 19

OSIEDLE	Zadłużenie 3 m-ce i więcej		w tym:				Wysłane wezwania do zapłaty	
			zasądzone		egzekucje komornicze		Ilość	Kwota
	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota	Ilość dłużników	Kwota		
„Kalinowszczyzna”	1	8 074	-	-	-	-	10	121 028
Im. L. Kruczkowskiego	10	193 463	1	37 142	5	103 775	32	310 977
„Bronowice III – Maki”	3	30 324	-	-	3	30 986	14	91 570
„Pogodna”	3	23 250	-	-	1	8 465	9	45 659
„Łąkowa”	-	-	-	-	-	-	1	5 276
Rowerowa	-	-	-	-	-	-	-	-
Nadbystrzycka	3	87 260	1	64 528	1	22 732	4	15 258
Razem:	20	342 371	2	101 670	10	165 958	70	589 768

W stosunku do użytkowników lokali podjęto następujące działania windykacyjne:

- 1) Wysłano 70 wezwań do zapłaty. Przed skierowaniem do Sądu 18 użytkowników spłaciło należność w całości na kwotę **127 604 zł**, 22 użytkowników częściowo na kwotę **92 335 zł**.
- 2) Z 10 dłużnikami przeprowadzono rozmowy telefoniczne. Efektem finansowym rozmów była spłata zadłużenia na kwotę **104 657 zł**.
- 3) Do Sądu skierowano 4 sprawy na kwotę **119 730 zł**.
- 4) Z 1 dłużnikiem zawarto ugodę na ratalną spłatę zadłużenia w kwocie **4 182 zł**. Raty płatne począwszy od dnia 01.07.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. spłacono **2 689 zł** należności.

5) W wyniku współpracy z komornikami Spółdzielnia uzyskała kwotę **26 308 zł**.

Łącznie dłużnicy spłacili **219 939 zł**.

Wyegzekwowano również kwotę **3 986 zł** z tytułu odsetek od zaległości czynszowych, które stanowią przychód Spółdzielni.

Garaze

Zadłużenia czynszowe na garażach na dzień 31.12.2025 r. wyniosły 10 774 zł - wskaźnik 1,58%. Najwyższe zadłużenie występuje na osiedlu „Kalinowszczyzna” – wskaźnik 2,86 % jest to kwota 7 327 zł, tj. 68% całości zadłużenia. W pozostałych osiedlach zadłużenia mieszczą się w przedziale 700 zł – 1 775 zł, a wskaźniki zadłużeń są następujące:

„Bronowice III – Maki” - 1,21% - kwota 1 775 zł,

„Pogodna” - 0,86% - kwota 972 zł,

Im. L. Kruczkowskiego - 0,45% - kwota 700 zł.

W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. wysłano 58 wezwań do zapłaty na kwotę **20 412 zł** – efektem wysłanych wezwań oraz rozmów telefonicznych była spłata zadłużenia w całości przez 42 osoby na kwotę 14 841 zł.

VIII. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I ŹRÓDŁA JEGO POKRYCIA

Bilans Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą **73 799 640,96 zł** i jest to wartość majątku Spółdzielni, na który składa się:

- majątek trwały, którego wartość netto na 31.12.2025 r. wynosi **41 672 479,90 zł**
- majątek obrotowy na kwotę **32 127 161,06 zł**

Wartość majątku trwałego w porównaniu do roku 2024 zmniejszyła się o **2 332 263,05 zł** z tytułu wyksięgowania wartości lokali w związku ustanowieniem odrębnej własności oraz umorzenia zasobów.

Wartość majątku obrotowego, na który składają się zapasy materiałów, środki pieniężne, należności z tytułu dostaw i usług oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – wzrosła o 1 540 162,84 zł. Zwiększenie wartości aktywów obrotowych związane było przede wszystkim ze wzrostem stanu środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Majątek Spółdzielni znajduje pokrycie w zgromadzonych funduszach oraz kredytach bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe oraz remonty zasobów, zaciągniętych w latach poprzednich.

W skład funduszy własnych wchodzi:

- | | |
|---|-------------------------|
| - fundusz udziałowy | 189 605,69 zł |
| - fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych | 31 745 188,22 zł |
| - fundusz zasobowy | 19 421 996,36 zł |
| - fundusz z przeszacowania zasobów mieszkaniowych | <u>-2 217 657,28 zł</u> |

R a z e m: 49 139 132,99 zł

Zobowiązania długoterminowe z tytułu pożyczek i kredytów na inwestycje mieszkaniowe oraz termomodernizację na dzień 31.12.2025 r. wynoszą 2 763 479,55 zł (2024 r.: 3 169 155,34 zł) i w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego ich saldo spadło o 405 675,79 zł, z tego duża część to jednorazowa spłata kredytu z KFM dot. budynku Kręta 2 przez 4 osoby (197 089 zł).

Zobowiązania krótkoterminowe to przede wszystkim zobowiązania wobec dostawców ciepła, wody, usług itp. zafakturowane na koniec roku, a zapłacone w styczniu roku następnego, stan funduszu socjalnego oraz salda Ma funduszu remontowego. Zobowiązania te wynoszą łącznie 18 669 434,85 zł (w 2024 r. – 17 131 435,81 zł). Ich stan w stosunku do roku poprzedniego zwiększył się o 8,98% w związku ze znacznie wyższymi niż w roku 2024 zobowiązaniami z tytułu dostaw i usług, mediów wobec lokali mieszkalnych oraz z tytułu podatków, ubezpieczeń i innych świadczeń.

Analiza bilansu za rok 2025 wskazuje na wysoką płynność finansową Spółdzielni:

- 1) **wskaźnik płynności bieżącej** wyniósł 1,72 (w 2024 r.: 1,79) Optymalna wartość tego wskaźnika powinna zawierać się w przedziale od 1,2 do 2,0. Jeżeli wartość aktywów obrotowych jest w górnej części tego przedziału na poziomie 2, oznacza to, że Spółdzielnia posiada płynność i bieżące zobowiązania może regulować w terminie.
- 2) **wskaźnik płynności szybkiej** - 1,49 (2024 r.: 1,54) przy wielkości modelowej – nie niższej niż 1,2. Posiadanymi na dzień 31-12-2025 r. środkami pieniężnymi Spółdzielnia jest w stanie pokryć wszystkie swoje zobowiązania.
- 3) **wskaźnik rotacji należności:** w 2025 r. Spółdzielnia odzyskiwała swoje należności średnio po 20,44 dniach, podczas gdy w roku 2024 – po 20,92 dniach. Tendencja spadkowa wskaźnika jest korzystna i świadczy o tym, że Spółdzielnia po krótszym czasie odzyskuje swoje bieżące należności.

IX. WYNIK FINANSOWY I PODATKOWY SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2025

Koszty utrzymania lokali mieszkalnych i garaży zaliczanych do GZM za rok 2025 były wyższe od przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi o **1 174 794,67 zł**. Nadwyżka kosztów utrzymania nieruchomości nad przychodami zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2026.

Za rok 2025 Spółdzielnia osiągnęła wynik bilansowy brutto w kwocie **3 313 496,64 zł**; wynik netto wyniósł **2 601 308,64 zł** i jest o **24,11% wyższy niż rok wcześniej**. Na ten wynik składają się następujące pozycje:

Tabela nr 20

Lp.	Specyfikacja	Kwota w zł -	
		brutto	netto
1	Wynik GZM – działalność finansowa i operacyjna zwolniona z podatku	696 565,88	696 565,88
2	Nadwyżka na lokalach użytkowych	1 371 482,81	1 013 280,81
3	Nadwyżka z tytułu dzierżaw terenu, reklam i innych	512 041,73	378 307,73
4	Niedobór na działalności społeczno-wychowawczej	-115 085,67	-115 085,67
5	Wynik na działalności finansowej opodatkowanej	740 734,47	547 270,47
6	Wynik na działalności operacyjnej i gospodarczej	102 565,23	75 777,23
7	Wynik na działalności wyłączonej z opodatkowania	5 192,19	5 192,19
8	Razem	3 313 496,64	2 601 308,64

W celu ustalenia wyniku podatkowego, poniesione w skali Spółdzielni koszty należało skorygować o koszty, których zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych nie można zaliczyć do kosztów uzyskania przychodów, natomiast przychody osiągnięte przez Spółdzielnię ze wszystkich działalności należało podzielić na przychody podlegające opodatkowaniu, wolne od podatku lub wyłączone przedmiotowo z opodatkowania. Ponadto koszty ogólne Spółdzielni (koszty zarządu, administrowania) należało rozliczyć proporcjonalnie do osiągniętych przychodów z poszczególnych źródeł i przypisać w odpowiedniej części na GZM i pozostałą działalność. Ustalony w ten sposób wynik podatkowy brutto za rok 2025 wyniósł **3 748 358,97 zł**, a podatek dochodowy – **712 188,00 zł**.

X. CELE I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w budżecie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikającego z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko cenowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko kredytowe.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyka.

Ryzyko stopy procentowej. Spółdzielnia nie posiada istotnych ekspozycji na ryzyko zmienności przepływów pieniężnych z tytułu zmiany stóp procentowych wynikającej z otrzymanych kredytów, dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej.

Ryzyko walutowe. Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej.

Ryzyko cenowe. Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności, analizowane są prognozowane tendencje.

Ryzyko kredytowe. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko związane z niewywiązaniem się dłużników ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i tym samym spowodują poniesienie strat. Maksymalne narażenie na ryzyko kredytowe zostało oszacowane jako wartość bilansowa należności.

Spółdzielnia dokonuje okresowej weryfikacji rozrachunków, której efektem jest określenie warunków dalszej współpracy z kontrahentami, w szczególności warunków płatności. Spółdzielnia prowadzi monitoring spływu należności oraz należności przeterminowanych. W ocenie Zarządu, w Spółdzielni nie występuje znaczna koncentracja ryzyka kredytowego, ponieważ Spółdzielnia posiada wielu małych odbiorców. Są to stali kontrahenci o długoletnim okresie współpracy (osoby mieszkające w zasobach spółdzielni) oraz bezpośredni odbiorcy o ugruntowanej sytuacji finansowej. Ryzyko kredytowe związane z depozytami bankowymi Spółdzielnia uznaje za nieistotne. Uwzględniając powyższe, w ocenie Zarządu Spółdzielni, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

Ryzyko płynności. Spółdzielnia jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój Spółdzielni są przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowywane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie Zarządu Spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa Spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

XI. DODATKOWE INFORMACJE I PODSUMOWANIE

Niniejsze sprawozdanie obrazuje działalność Spółdzielni w 2025 roku, a także przedsięwzięcia, których realizacja prowadzona jest od szeregu lat i będzie kontynuowana w latach następnych.

Każdego roku badane jest przez niezależnego Biegłego Rewidenta sprawozdanie finansowe Spółdzielni. Z opinii Biegłego Rewidenta wynika, iż sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra. Zachowana jest pełna płynność finansowa i zdolność płatnicza, dzięki czemu terminowo realizowane były wszelkie zobowiązania.

Stale i systematycznie poprawiamy stan techniczny zasobów. Szczególną wagę przywiązujemy do bezpieczeństwa korzystania z urządzeń budynkowych, przeprowadzając obowiązkowe przeglądy, usuwając na bieżąco wszelkie nieprawidłowości i usterki.

Poprawiamy osiedlową infrastrukturę, place, ciągi pieszo-jezdne, modernizujemy i wzbogacamy o ciekawe, nowoczesne i bezpieczne urządzenia place zabaw dla dzieci. Stale prowadzona jest konserwacja terenów zieleni.

Podsumowując można powiedzieć, iż działania Zarządu skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu środków finansowych, kompetentnej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw funkcjonowania Spółdzielni na kolejne lata.

Lublin, 31.03.2026 r.

Zarząd PSM „Kolejarz”

Dariusz Szymański

Piotr Baranowski

Urszula Rudnicka

ANALIZA DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO - KULTURALNEJ

za 2025 r.

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025 r.	Wykonanie	% wykonania
I.	Koszty utrzymania placówki	21 240	23 714,73	111,65%
	1. koszty eksploatacji /CO, woda, nieczystości, energia elektryczna	9 649	9 419,70	97,62%
	2. rozmowy telefoniczne i internet	2 277	2 164,21	95,06%
	3. zakupy /środki czystości, bilety MPK, woda i inne/	7 393	10 105,71	136,70%
	4. naprawy, konserwacje i przeglądy okresowe sprzętu	404	93,45	23,14%
	5. remonty i konserwacje	0	0,00	-
	6. monitoring systemu alarmowego - montaż i konserwacja	1 518	1 931,66	127,26%
	7. opłaty / RTV i inne/	0	0,00	-
II.	Działalność programowo-merytoryczna	24 693	4 320,18	17,50%
	1. imprezy dla dzieci /akcja zima/	21 368	0,00	0,00%
	2. obsługa dotacji z budżetu gminy na działalność programową Klubu	3 325	4 040,08	121,51%
	3. pozostałe koszty	0	280,10	-
III.	Wynagrodzenia	229 698	210 277,62	91,55%
	1. osobowy fundusz płac	190 898	166 153,42	87,04%
	2. bezosobowy fundusz płac	1 200	9 730,00	810,83%
	3. ZUS	32 161	28 266,55	87,89%
	4. ZFŚS	5 439	6 127,65	112,67%
IV.	RAZEM WYDATKI	275 631	238 312,53	86,46%
V.	WPLYWY	275 631	130 847,66	47,47%
	1. Odpłatność za zajęcia	18 944	0,00	0,00%
	2. Dotacje na działalność programową	6 504	0,00	0,00%
	3. Sprzedaż usług - wynajem sali	2 478	4 223,01	170,42%
	4. Wpływy czynszowe *)	127 651	126 624,65	99,20%
	5. Inne wpływy - zasilenie z nadwyżki bilansowej	120 054	0,00	0,00%
VI.	Wynik na działalności klubu	0	-107 464,87	-

*) Wpływy czynszowe dotyczą lokali członkowskich

Załącznik nr 1.

KOSZTY I WPŁYWY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZA 2025 ROK

Załącznik nr 2

Lp.	Rodzaj kosztów	Ogółem spółdzielnia		Osiedle Kalinowszczyzna		Osiedle Bronowice III-Mak		Osiedle Kruczkowskiego		Osiedle Pogodna		Łąkowa		Budynek Rowerowa		Nadbystrzycka	
		plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
		Udziały	powierzchnia	ł. lokali	Łos.zamiesz.	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie	plan	wykonanie
		38 503 575		10 516 775		10 707 852		8 756 153		6 845 830		1 429 131		122 290		129 164	
		359 089,50		98 120,83		99 616,95		81 248,36		64 630,79		12 958,03		1 222,90		1 291,64	
		7 859		2 357		2 168		1 818		1 236		229		36		15	
		11 889		3 149		3 386		2 858		2 056		390		50		0	
1A	Koszty administrowania i eksploatacji	6 687 745	6 580 421	1 922 155	1 907 197	1 676 253	1 681 912	1 513 170	1 510 807	1 247 104	1 175 183	313 286	287 128	15 778	18 192	0	0
1B	Koszty zarządu	3 992 369	3 904 378	1 004 806	985 406	1 293 677	1 259 229	916 119	895 520	516 032	511 117	84 227	84 279	23 046	22 237	154 462	146 590
1C	Inne koszty powstające w nier. Np.ubezpieczenie	878 863	1 121 971	257 735	293 110	189 235	281 619	206 463	281 936	201 288	224 461	16 972	35 556	3 373	3 421	3 796	1 867
1	Koszty administ., zarządzania i eksploatacji	11 558 977	11 606 770	3 184 696	3 185 713	3 159 165	3 222 761	2 635 752	2 688 264	1 964 424	1 910 762	414 486	406 963	42 197	43 850	158 258	148 457
2	Koszty utrzymania majątku spółdzielni	1 128 367	1 088 559	302 179	310 057	239 292	226 675	343 154	310 555	218 468	217 822	20 844	20 230	4 431	3 220	0	0
3	Odpis na f. remontowy i koszty remontów	7 857 161	7 973 021	2 322 046	2 419 045	1 916 404	1 936 601	1 911 717	1 910 955	1 406 420	1 406 048	281 435	277 591	19 139	22 781	0	0
4	Podatek od nieruchomości	808 379	811 508	200 770	202 675	224 194	230 242	210 050	204 946	123 064	123 046	16 718	16 512	4 705	4 840	28 879	29 247
5	Wieczyste użyt.terenu	163 479	189 569	27 701	27 701	36 726	36 726	66 639	93 403	21 252	21 321	0	0	0	0	11 162	10 418
A.(1+...5)	Razem koszty zł/m2	21 516 364	21 669 427	6 037 391	6 145 192	5 575 781	5 653 005	5 167 311	5 208 123	3 733 627	3 678 999	733 483	721 296	70 471	74 691	198 299	188 122
6	Energia elektryczna zł/lokal	769 664	678 642	153 250	136 362	259 070	250 175	120 361	94 797	196 221	165 171	11 451	10 317	4 238	2 399	25 072	19 420
7	Eksploatacja dźwigów zł/osobę	303 839	308 035	79 619	80 444	68 530	69 791	60 064	60 914	95 626	96 887	0	0	0	0	0	0
8	Konserwacja domofonów zł/osobę	230 472	211 822	67 287	61 836	64 680	59 440	54 978	50 547	35 277	32 419	7 425	6 823	825	758	0	0
9	Konserwacja inst.RTV i dost.sigynał zł/lokal	202 817	206 452	60 772	62 809	62 223	63 180	46 445	45 935	27 946	28 858	4 802	4 963	630	708	0	0
10	Konserwacja instalacji CO i CCW zł/lokal	334 848	332 736	91 807	89 995	94 972	94 797	74 436	74 647	60 449	60 266	12 246	12 091	938	940	0	0
11	Woda i kanalizacja zł/m2	5 492 737	5 953 123	1 405 386	1 531 878	1 638 254	1 725 103	1 377 976	1 519 706	883 658	971 998	170 995	185 131	15 515	17 983	953	1 324
12	Wywóz nieczystości zł/osobę	4 388 753	5 260 354	1 135 029	1 333 409	1 243 745	1 502 950	1 111 686	1 349 431	734 957	875 688	136 290	170 848	17 346	18 789	9 700	9 239
13	Sprzątanie klatek schodowych zł/lokal	1 128 161	1 097 831	282 708	284 882	203 098	203 249	361 335	357 006	230 045	202 346	44 261	43 708	6 715	6 640	0	0
14	Wysyłka korespondencji poza PSM zł/lokal	16 113	8 271	7 671	4 003	3 758	1 936	2 986	1 548	1 441	671	206	83	51	29	0	0
15	Gaz zł/osobę	404 979	374 920	0	0	51 527	51 605	0	0	353 452	323 315	0	0	0	0	0	0
16	Konserwacje własne zł/m2	2 950 437	2 676 170	783 449	667 686	884 247	834 404	567 519	506 277	619 629	585 527	95 593	81 964	0	0	0	312
B.(1+...16)	Koszty ogółem	37 739 185	38 777 784	10 104 369	10 398 496	10 149 886	10 509 634	8 945 096	9 268 932	6 972 329	7 022 145	1 216 752	1 237 225	116 729	122 938	234 025	218 415
C.	Wpływy czynszowe	38 965 947	38 855 319	10 509 871	10 386 246	10 709 523	10 660 427	9 140 317	9 278 289	7 058 802	6 950 206	1 216 752	1 232 830	118 063	126 802	212 618	220 519
D.	Inne wpływy	512 190	555 759	119 037	140 222	115 630	101 167	121 432	122 992	148 338	178 560	7 752	8 814	0	0	0	4 004
(C+D) - B.	Wynik	1 738 953	633 295	524 540	127 973	675 268	251 961	316 653	132 349	234 812	106 621	7 752	4 420	1 335	3 864	-21 407	6 108
15	Koszty co	18 226 067	17 948 906	4 965 557	5 120 119	5 407 733	5 083 668	4 582 366	4 508 862	2 676 883	2 636 721	513 870	507 336	55 896	54 995	23 761	37 205
16	Wpływy za CO	18 226 067	18 745 335	4 965 557	5 263 398	5 407 733	5 443 939	4 582 366	4 612 442	2 676 883	2 801 367	513 870	528 213	55 896	58 664	23 761	37 312
17	Wynik na CO	0	796 430	0	143 279	0	360 271	0	103 579	0	164 645	0	20 878	0	3 669	0	108
18	Koszty CCW	4 919 843	5 876 178	2 141 168	2 577 962	825 211	1 005 674	0	0	1 584 040	1 856 075	344 633	401 595	24 790	34 871	0	0
19	Wpływy za CCW	4 919 843	5 775 153	2 141 168	2 545 329	825 211	951 366	0	0	1 584 040	1 844 290	344 633	399 671	24 790	34 497	0	0
20	Wynik na CCW	0	-101 025	0	-32 633	0	-54 308	0	0	0	-11 785	0	-1 924	0	-375	0	0

Fundusz remontowy - ogółem Spółdzielnia

Naliczenie na dzień: 2025-12-31 Stan na dzień: 2026-02-06 13:35:08

Załącznik nr 3

Wyszczególnienie	Kalinowszczyzna	Kruczkowskiego	Bronowice - Maki	Pogodna	Łąkowa	Rowerowa	Nadbystrzycka	Ogółem Spółdzielnia
I. Bilans otwarcia	-279 803,62	40 498,15	1 065 264,51	2 142 978,79	-288 706,55	69 345,90	43 421,17	2 792 998,35
II. Wpływ:								
1. Odpis na fundusz remontowy, z tego:	2 319 650,27	1 910 954,96	1 916 837,23	1 406 047,99	277 590,81	22 780,70	0,00	7 853 861,96
a) lokale mieszkalne	2 236 892,24	1 834 247,66	1 893 624,21	1 326 954,04	265 278,81	20 502,90	0,00	7 577 499,86
w tym odpis na wymianę dźwigów	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) lokale użytkowe	3 160,25	21 947,70	10 955,61	62 550,15	12 312,00	1 866,20	0,00	112 791,91
c) garaże	79 597,78	54 759,60	12 257,41	16 543,80	0,00	411,60	0,00	163 570,19
2. Nadwyżka bilansowa z lat ubiegłych	97 242,68	377 963,95	334 084,99	152 483,64	77 522,80	2 264,78	0,00	1 041 562,84
3. Inne wpływy	0,00	2 054,35	0,00	0,00	74 797,66	0,00	0,00	76 852,01
RAZEM WPŁYWY	2 416 892,95	2 290 973,26	2 250 922,22	1 558 531,63	429 911,27	25 045,48	0,00	8 972 276,81
ŁĄCZNIE ŚRODKI DO DYSPOZYCJI	2 137 089,33	2 331 471,41	3 316 186,73	3 701 510,42	141 204,72	94 391,38	43 421,17	11 765 275,16
III. Wydatki								
1. Wymiana okien i ekwiwalent za okna	7 364,97	6 295,64	13 240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	26 900,61
2. Remont i konserwacja hydrofornii	11 708,67	7 377,84	13 526,04	90 929,73	0,00	0,00	0,00	123 542,28
3. Wymiana wodomierzy, montaż ciepłomierzy	57 685,68	125 813,52	271 183,35	0,00	261,44	10 266,72	0,00	465 210,71
4. Modernizacja instalacji domofonowej	32 210,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	32 210,00
5. Remonty dźwigów	47 770,49	34 597,90	50 711,07	33 827,54	0,00	0,00	0,00	166 907,00
6. Pogotowie techniczne	44 445,30	35 192,85	43 429,71	27 862,71	6 339,28	467,14	0,00	157 736,99
7. Konserwacje własne	349 679,22	57 864,65	221 314,92	177 363,94	32 088,66	0,00	0,00	838 311,39
8. Roboty dociepleniowe	58 725,48	1 692 900,00	637 469,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2 389 095,45
9. Remonty i konserwacje instalacji gazowej, elektrycznej, sieci	52 874,14	75 142,03	5 744,20	61 580,48	9 985,00	0,00	0,00	205 325,85
10. Remonty wewnątrz klatek, piwnic, komory zsympowej	18 497,70	5 616,10	297 003,96	160 635,76	0,00	0,00	0,00	481 753,52
11. Wymiana okien na klatkach, w piwnicach	0,00	626,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	626,89
12. Remont balkonów, wymiana rynien	206 142,84	71 223,71	321 959,95	65 640,93	0,00	47 412,00	0,00	712 379,43
13. Remonty elewacji i inne na zewnątrz klatek	729 374,06	6 062,92	335 658,33	383 946,01	109 654,50	0,00	0,00	1 564 695,82
14. Remont dachu, kominów	0,00	20 520,00	37 573,77	14 575,23	0,00	0,00	0,00	72 669,00
15. Remont dróg i ciągów pieszo-jezdných	0,00	1 976,03	29 210,91	2 012,21	0,00	0,00	0,00	33 199,15
16. Remonty ogrodzeń, pielęgnacja terenów zielonych	0,00	0,00	3 700,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3 700,91
17. Wykonanie i remonty altan śmietnikowych	2 792,67	0,00	0,00	4 311,95	3 447,56	0,00	0,00	10 552,18
18. Wykonanie parkingu	0,00	26 952,13	1 142,04	0,00	0,00	0,00	0,00	28 094,17
19. Remonty placów zabaw i ławek, montaż koszy na śmieci	13 777,64	10 650,04	132 678,72	0,00	1 312,33	0,00	0,00	158 418,73
20. Remont kotłowni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
21. Spłata kredytu / pożyczki - odsetki	39 053,09	0,00	0,00	0,00	31 187,18	0,00	0,00	70 240,27
22. Materiały z kosztami zakupu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
23. Wypłata za terakotę i ekwiwalenty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
24. Bezosobowy fundusz płac	0,00	0,00	0,00	0,00	1 500,00	0,00	0,00	1 500,00
25. Remonty środków trwałych	52 448,69	0,00	35 637,93	0,00	0,00	0,00	0,00	88 086,62
26. Inne wydatki	28 574,54	21 103,72	15 937,14	16 876,38	60 255,90	0,00	0,00	142 747,68
27. Pożyczki wewnętrzne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM WYDATKI	1 753 125,18	2 199 915,97	2 467 122,92	1 039 562,87	256 031,85	58 145,86	0,00	7 773 904,65
IV. Bilans zamknięcia	383 964,15	131 555,44	849 063,81	2 661 947,55	-114 827,13	36 245,52	43 421,17	3 991 370,51

ANALIZA ZATRUDNIENIA I OSOBOWEGO FUNDUSZU PŁAC ZA 2025 ROK

Wyszczególnienie	ZATRUDNIENIE			Osobowy fundusz - plan 2025 r.	Osobowy fundusz płac wykonanie 2025	% wyk. planu	Planowana średnia płaca 2025 r.	Średnia płaca za 12 miesięcy 2025 r.
	Plan 2025	Wykonanie 2025	Wykonanie 2025 w %					
ZARZĄD - razem	30,250	26,765	88,5%	3 176 576	3 067 356,36	96,56%	8 751	9 550
umysłowi - fizyczni -	28,875 1,375	25,390 1,375	87,9% 100,0%	3 086 576 90 000	2 969 886,39 97 469,97	96,22% 108,30%	8 908 5 455	9 748 5 907
GZM - razem	101,000	99,264	98,3%	7 440 269	7 199 916,67	96,77%	6 139	6 044
umysłowi gospod. konserwat	19,125 42,875 39,000	19,372 41,945 37,947	101,3% 97,8% 97,3%	1 817 509 2 750 341 2 872 419	1 862 997,36 2 662 022,15 2 674 897,16	102,50% 96,79% 93,12%	7 919 5 346 6 138	8 014 5 289 5 874
KALINOWSZCZYŻNA	27,500	27,302	99,3%	2 072 133	2 037 039,67	98,31%	6 279	6 218
umysłowi gospod. konserwat	5,000 12,500 10,000	5,000 12,484 9,819	100,0% 99,9% 98,2%	469 430 833 261 769 443	487 897,79 811 103,38 738 038,50	103,93% 97,34% 95,92%	7 824 5 555 6 412	8 132 5 414 6 264
BRONOWICE-MAKI	27,250	27,167	99,7%	2 011 461	1 938 484,30	96,37%	6 151	5 946
umysłowi gospod konserwat	5,000 10,250 12,000	5,000 10,250 11,917	100,0% 100,0% 99,3%	486 034 673 468 851 959	478 445,38 671 007,04 789 031,88	98,44% 99,63% 92,61%	8 101 5 475 5 916	7 974 5 455 5 518
KRUCZKOWSIEGO	22,500	21,873	97,2%	1 562 799	1 537 149,91	98,36%	5 788	5 856
umysłowi gospod konserwat	4,000 10,500 8,000	4,503 10,010 7,359	112,6% 95,3% 92,0%	399 418 624 228 539 153	453 537,39 596 815,27 486 797,25	113,55% 95,61% 90,29%	8 321 4 954 5 616	8 394 4 968 5 512
POGODNA	20,500	19,844	96,8%	1 491 135	1 408 761,77	94,48%	6 062	5 916
umysłowi gospod konserwat	4,000 8,500 8,000	3,744 8,161 7,938	93,6% 96,0% 99,2%	363 055 513 255 614 825	343 868,83 487 956,12 576 936,82	94,72% 95,07% 93,84%	7 564 5 032 6 404	7 653 4 982 6 057
ŁĄKOWA	3,000	2,828	94,3%	290 421	263 944,84	90,88%	8 067	7 778
umysłowi gospod konserwat.	1,000 1,000 1,000	1,000 0,914 0,914	100,0% 91,4% 91,4%	91 632 101 749 97 040	89 642,33 90 209,80 84 092,71	97,83% 88,66% 86,66%	7 636 8 479 8 087	7 470 8 225 7 667
Budynek Rowerowa	0,250	0,250	100,0%	12 320	14 536,18	117,99%	4 107	4 845
umysłowi gospod	0,125 0,125	0,125 0,125	100,0% 100,0%	7 940 4 380	9 605,64 4 930,54	120,97% 112,58%	5 294 2 920	6 404 3 287
KLUB - Kalina	2,250	2,250	100,0%	190 898	166 153,42	87,04%	7 070	6 154
umysłowi fizyczni	2,000 0,250	2,000 0,250	100,0% 100,0%	176 680 14 218	152 816,04 13 337,38	86,49% 93,81%	7 362 4 739	6 367 4 446
RAZEM SPÓŁDZIELN	133,500	128,278	96,1%	10 807 742	10 433 426,45	96,54%	6 746	6 778

Załącznik nr 4

ANALIZA ZADŁUŻEŃ CZYNSZOWYCH OGÓLEM (NA LOKALACH MIESZKALNYCH, UŻYTKOWYCH, GARAŻACH)
NA DZIEŃ 31-12-2025

Załącznik nr 5

OSIEDLE		Dłużnicy do 1 m-ca			Dłużnicy od 1 m-ca do 3 m-cy			Dłużnicy 3 m-ce i więcej			Dłużnicy ogółem			Wskaźnik zadłużeń		Zmiana stanu zadłużeń (w porównaniu do poprzedniego kwartału)	Średnie zadłużenie zł/m ² pow. użyt.
		ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	ilość	zł	udział w %	roczny	do m-ca		
Kalinowszczyzna EB liczba lokali 2 367 98 120,83 pow. (m ²)	XII.2024	600	122 460	9,59	242	250 068	19,59	120	903 903	70,81	962	1 276 431	32,05	7,62%	91,38%	-	13,01
	III.2025	449	80 402	6,68	221	253 862	21,09	117	869 414	72,23	787	1 203 678	31,21	7,04%	84,44%	-5,70%	12,27
	VI.2025	572	130 721	9,78	271	282 482	21,14	136	922 959	69,08	979	1 336 162	31,54	7,65%	91,85%	11,01%	13,62
	IX.2025	384	113 043	8,04	255	288 529	20,53	157	1 003 781	71,43	796	1 405 353	32,98	7,86%	94,28%	5,18%	14,32
	XII.2025	712	181 827	12,00	317	371 061	24,48	126	962 679	63,52	1 155	1 515 567	34,76	8,09%	97,03%	7,84%	15,45
Kruczkowskiego EK liczba lokali 1 777 81 330,52 pow. (m ²)	XII.2024	544	84 710	8,75	133	163 903	16,93	67	719 583	74,32	744	968 196	24,31	7,34%	88,03%	-	11,90
	III.2025	372	62 237	6,50	141	164 046	17,13	60	731 420	76,37	573	957 703	24,83	7,11%	85,34%	-1,08%	11,78
	VI.2025	487	106 770	9,92	142	156 912	14,58	70	812 465	75,50	699	1 076 147	25,40	7,80%	93,65%	12,37%	13,23
	IX.2025	285	78 662	7,09	146	191 042	17,22	65	839 626	75,69	496	1 109 330	26,04	7,85%	94,21%	3,08%	13,64
	XII.2025	483	87 389	8,73	114	159 378	15,93	68	754 020	75,34	665	1 000 787	22,95	6,86%	82,38%	-9,78%	12,31
Maki EM liczba lokali 2 179 99 541,34 pow. (m ²)	XII.2024	595	117 616	11,27	188	227 771	21,83	96	698 207	66,90	879	1 043 594	26,20	6,32%	75,89%	-	10,48
	III.2025	444	90 683	8,68	165	231 053	22,11	99	723 191	69,21	708	1 044 927	27,09	6,19%	74,30%	0,13%	10,50
	VI.2025	572	120 790	11,09	206	236 120	21,67	104	732 648	67,24	882	1 089 558	25,72	6,37%	76,41%	4,27%	10,95
	IX.2025	329	92 919	9,07	170	223 840	21,85	91	707 502	69,07	590	1 024 261	24,04	5,88%	70,55%	-5,99%	10,29
	XII.2025	570	128 317	11,60	202	256 453	23,19	87	721 294	65,21	859	1 106 064	25,37	6,16%	73,97%	7,99%	11,11
Pogodna EP liczba lokali 1 248 64 638,94	XII.2024	281	65 019	13,82	77	111 026	23,60	35	294 403	62,58	393	470 448	11,81	4,36%	52,29%	-	7,28
	III.2025	214	46 060	10,64	55	100 983	23,33	31	285 887	66,04	300	432 930	11,22	3,94%	47,24%	-7,97%	6,70
	VI.2025	256	74 902	15,09	85	122 625	24,71	31	298 739	60,20	372	496 266	11,72	4,44%	53,29%	14,63%	7,68
	IX.2025	224	70 982	13,97	73	112 439	22,13	34	324 619	63,90	331	508 040	11,92	4,44%	53,29%	2,37%	7,86
	XII.2025	305	102 270	18,81	82	130 912	24,07	38	310 604	57,12	425	543 786	12,47	4,57%	54,89%	7,04%	8,41
Łąkowa EŁ liczba lokali 229 12 958,03 pow. (m ²)	XII.2024	60	15 352	24,49	25	35 810	57,11	4	11 537	18,40	89	62 699	1,57	3,21%	38,52%	-	4,84
	III.2025	43	10 893	18,21	18	29 694	49,65	6	19 219	32,14	67	59 806	1,55	3,01%	36,14%	-4,61%	4,62
	VI.2025	56	17 002	21,43	29	47 179	59,48	4	15 138	19,08	89	79 319	1,87	3,91%	46,95%	32,63%	6,12
	IX.2025	47	14 419	18,95	21	26 937	35,40	9	34 741	45,65	77	76 097	1,79	3,66%	43,96%	-4,06%	5,87
	XII.2025	72	28 866	32,43	26	37 969	42,65	5	22 186	24,92	103	89 021	2,04	4,07%	48,90%	16,98%	6,87
Rowerowa/ Nadbystrzycka ER liczba lokali 51 2 514,54 pow. (m ²)	XII.2024	7	764	0,47	8	9 238	5,71	5	151 732	93,82	20	161 734	4,06	34,14%	409,74%	-	64,32
	III.2025	6	643	0,41	10	14 078	8,91	5	143 203	90,68	21	157 924	4,09	31,75%	381,06%	-2,36%	62,80
	VI.2025	12	1 319	0,83	9	13 892	8,76	5	143 372	90,41	26	158 583	3,74	30,90%	370,83%	0,42%	63,07
	IX.2025	6	568	0,41	6	7 659	5,57	4	129 307	94,02	16	137 534	3,23	26,21%	314,50%	-13,27%	54,70
	XII.2025	11	2 876	2,74	4	10 118	9,64	4	91 938	87,62	19	104 932	2,41	19,73%	236,71%	-23,70%	41,73
Spółdzielnia PSM liczba lokali 7 851 359 104,20 pow. (m ²)	XII.2024	2 087	405 921	10,19	673	797 816	20,03	327	2 779 365	69,78	3 087	3 983 102	100,00	6,67%	80,08%	-	11,09
	III.2025	1 528	290 918	7,54	610	793 716	20,58	318	2 772 334	71,88	2 456	3 856 968	100,00	6,33%	75,96%	-3,17%	10,74
	VI.2025	1 955	451 504	10,66	742	859 210	20,28	350	2 925 321	69,06	3 047	4 236 035	100,00	6,82%	81,89%	9,83%	11,80
	IX.2025	1 275	370 593	8,70	671	850 446	19,96	360	3 039 576	71,34	2 306	4 260 615	100,00	6,71%	80,54%	0,58%	11,86
	XII.2025	2 153	531 545	12,19	745	965 890	22,15	328	2 862 721	65,66	3 226	4 360 156	100,00	6,62%	79,43%	2,34%	12,14