

## Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Podlasie” w Bielsku Podlaskim za 2025 rok

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Podlasie” w Bielsku Podlaskim w 2025 roku realizowała wszystkie zadania określone Prawem spółdzielczym, statutem oraz uchwałami jej organów. Podstawą gospodarki finansowej Spółdzielni był plan przychodów i kosztów działalności, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 27.12.2024 r. uchwałą nr 10/2024. Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła 400 członków.
2. Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym pracował w 2-osobowym składzie:  
od 01.01.2025 r. do 24.10.2025 r. w składzie:
  1. Andrzej Leszczyński – Prezes Zarządu
  2. Grażyna Olszewska – Członek Zarząduod 25.10.2025 r. w składzie:
  1. Łukasz Ryczkowski – Prezes Zarządu
  2. Grażyna Olszewska – Członek Zarządu

W strukturze organizacyjnej zatwierdzonej na 2025 rok zatrudnionych było 7 pracowników (średniorocznie 6,1 etatu) według poniższego podziału:

- Pracownicy administracyjni - 2 etaty
- Pracownicy konserwacyjno-gospodarczy - 2 etaty
- Palacze c.o. - 2 etaty
- Automatyk - 0,1 etatu

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Spółdzielni za rok 2024 odbyło się w dniu 11.06.2025 roku i rozpatrzyło wszystkie sprawy objęte porządkiem obrad oraz podjęło stosowne uchwały, w tym:

- a) zatwierdzenie sprawozdania z działalności gospodarczej za 2024 rok,
- b) zatwierdzenie sprawozdania finansowego z działalności spółdzielni za 2024 rok,
- c) podział wyniku netto Spółdzielni za rok 2024

- d) zatwierdzenie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni za 2024 rok,
- d) udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,
- e) zatwierdzenie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni na 2025 rok,
- f) oznaczenie najwyższej kwoty zobowiązań, którą Spółdzielnia może zaciągnąć w 2025 roku,
- g) wybór delegata na Zjazd Przedstawicieli Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Białymstoku.
- h) Wyboru członków Rady Nadzorczej

Obrady Walnego Zgromadzenia Spółdzielni odbywały się z zachowaniem regulaminowych zasad obradowania i podejmowania decyzji.

3. Zarząd Spółdzielni w okresie sprawozdawczym odbył 12 protokółowanych posiedzeń, na których omawiano m.in.:

- a) organizacje i przyjęcie materiałów na Walne Zgromadzenie,
- b) wysokość kwot dofinansowania z tytułu wymiany stolarki,
- c) przyznawanie premii pracownikom fizycznym,
- d) wykonanie zadań gospodarczych spółdzielni w poszczególnych okresach,
- e) omówienie spraw związanych z inwestycją OZE tj. fotowoltaika i pompy ciepła na podgrzanie ciepłej wody.
- g) przygotowanie kotłowni do nowego sezonu grzewczego,
- h) bieżąca działalność Zarządu,
- i) omawianie stanu zadłużenia z tytułu czynszu,
- j) projekty planów gospodarczych Spółdzielni na 2026 rok,
- k) zatwierdzenie planu posiedzeń Zarządu Spółdzielni,
- l) uchwalanie niezbędnych unormowań wewnętrznych, w tym stawek pracy konserwatora i sprzętu.
- m) omówienie zagadnień związanych z eksploatacją kotłowni.

- n) Określenie wysokości wpłat na fundusz montażu i modernizacji domofonów
- o) Informacja na temat spotkań z właścicielami praw do lokali mieszkalnych w sprawie wyboru metody naliczania funduszu remontowego.
- p) Omawianie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej

W omawianym okresie podjęto 24 uchwały. Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz brali udział w spotkaniach organizowanych przez władze samorządowe i spółdzielcze.

4. Podstawową formą prowadzonej działalności Spółdzielni w roku 2025 zgodnie ze statutem było zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi. W zasobach spółdzielni znajduje się 7 budynków wielorodzinnych z 282 lokalami mieszkalnymi na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności o łącznej powierzchni użytkowej 14.769,45 m<sup>2</sup>. W roku sprawozdawczym nie przekształcono żadnego lokalu mieszkalnego w odrębną własność. W sumie od początku wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 roku przekształcono 50 lokali mieszkalnych spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw w odrębną własność, które stanowią łączny udział (28040/1652002) w nieruchomości oznaczonej nr geod. 5187/1. Ponadto w zarządzaniu spółdzielni jest 77 garaży o powierzchni 1330,40 m<sup>2</sup> p.u., kotłownia osiedlowa i budynek administracyjny. Kotłownia osiedlowa dostarcza energię ciepłą na potrzeby własnych zasobów mieszkaniowych oraz dla Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o.o. w Bielsku Podlaskim i Wspólnot Mieszkaniowych Białowieska 109, 109A, 109B, 113A, 113B i 113C. W budynku administracyjnym w celu maksymalnego wykorzystania istniejącej powierzchni podnajmujemy pomieszczenie na potrzeby Poczty Polskiej. Na nieruchomości gruntowej, na której posadowiona jest kotłownia, wydierżawiamy teren pod 27 garaży wolnostojących. Wydierżawiamy również budynek trafostacji piętrowej dla PGE Oddział Białystok. Dodatkowo Spółdzielnia dzierżawi teren pod trzy automaty paczkowe (paczkomaty), co stanowi dodatkowe źródło przychodów. Spółdzielnia zarządza pięcioma wspólnotami: Białowieska 109, 109A, 109B, Mickiewicza 29C oraz Haćki 19.
5. W ramach zadań remontowo — konserwacyjnych założonych na 2025 rok przeprowadziliśmy następujące prace mające na celu utrzymanie istniejących zasobów w należyтым stanie:

- 5.1. Budowa hybrydowych układów do podgrzewania wody na cele użytkowe w 7 budynkach mieszkalnych wielorodzinnych
  - 5.2. Dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej.
  - 5.3. Wymiana drzwi zewnętrznych w wiatrołapach na aluminiowe Budynek 111B sztuk 3 oraz prace naprawcze przy wymienionych drzwiach.
  - 5.4. Inne drobne prace konserwatorskie.
6. Naliczone odpisy na fundusz remontowy w 2025 roku wyniosły 470.257,92 złotych.
7. Zadania gospodarcze Spółdzielni na 2025 rok Zarząd przedstawił na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.12.2024 roku, które zostały zaakceptowane i zatwierdzone uchwałą nr 10/2024. Dają one podstawę do określenia kierunków działalności Spółdzielni na 2025 rok i w celu ich zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu. Wartość wydatków z funduszu remontowego w roku 2025 wynosiła 304.467,14 PLN. Oprócz prac remontowych wydatkami z tego funduszu są:
- a) ubezpieczenie budynków tj. ubezpieczenie majątkowe i OC,
  - b) przeglądy techniczne budynków: przeglądy roczne budynków i sieci we wszystkich obiektach Spółdzielni.
  - c) Spłata odsetek od kredytu OZE

Zakres prac remontowych w naszej Spółdzielni w 2026 roku przedstawia się następująco:

- a) dofinansowanie do wymiany stolarki okiennej,
- b) Czyszczenie (mycie) dachu segment I i II budynku 111F
- c) Wymiana drzwi zewnętrznych w wiatrołapach - Budynek 111C i 111D
- d) Wymiana placu zabaw przy bloku 111E
- e) Prace naprawcze pokryć dachowych na dachach i daszkach wiatrołapów
- f) Prace naprawcze chodników
- g) Inne drobne prace konserwatorskie.

Ważnym zadaniem dla Zarządu Spółdzielni jest gospodarka odpadami. Z dniem 29.12.2020 roku wszedł w życie nowy „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bielsk Podlaski”, który zobligował nas do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych. Od miesiąca stycznia 2025 roku zmieniły się zasady segregacji odpadów ze względu na podział, i tak: szkło kolorowe i białe — będzie należało wrzucać do kontenera zielonego, do pojemników niebieskich — papier, do żółtych — metale i plastik, do brązowych — odpady biodegradowalne, natomiast zużyte ubrania oraz buty zamiast do czarnego pojemnika należy wyrzucić do wystawionego worka typ BIG BAG dwa razy w roku w wyznaczonym terminie wraz z odpadami wielkogabarytowymi. Odpowiedzialne podejście do gospodarki odpadami komunalnymi stwierdzono u prawie wszystkich mieszkańców osiedla, chociaż pracownicy spółdzielni wielokrotnie stwierdzali podczas sprawdzania kontenerów na śmieci pewne uchybienia od zakładanej normy. Ochrona środowiska oraz porządek w otoczeniu budynków oraz na klatkach schodowych poprawia komfort psychiczny osób w nich zamieszkujących i do tego dążymy realizując swe zadania. W miesiącu marcu 2022 roku Rada Miasta Bielsk Podlaski podjęła uchwałę o obowiązku segregacji odpadów oraz podwyżce opłat za wywóz segregowanych odpadów komunalnych na 29 złotych za osobę zamieszkałą na danej nieruchomości, a w przypadku braku segregacji stawka wzrasta 4-krotnie.

Bank Gospodarstwa Krajowego z tytułu przyznanego grantu wypłacił w sierpniu 2025 roku Spółdzielni granty na realizację projektów OZE w łącznej kwocie 2.207.949,48 zł. Łączna wartość prac modernizacji układu podgrzewania ciepłej wody wynosiła 4.628.880,00 zł brutto. Podpisanie umów kredytowych z Bank Ochrony Środowiska S.A. oraz umów z wykonawcami nastąpiło w 2025 r. W wyniku ich rozstrzygnięcia wyłoniono dwóch wykonawców: Z.I.P.E Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku Podlaskim – w zakresie instalacji fotowoltaicznych oraz Konsorcjum WSW z siedzibą w Białymstoku – w zakresie montażu pomp ciepła. W 2025 r. inwestycja została zakończona i odebrana.

Zarząd Spółdzielni dziękuje za wspieranie jego działań przez członków spółdzielni oraz członków Rady Nadzorczej dla dobra całej Spółdzielni.

Bielsk Podlaski dnia 26.03.2026 rok

PREZES ZARZĄDU  
*Rybnicki: Łukasz*  
Łukasz Ryczkowski

5

CZŁONEK ZARZĄDU  
GŁÓWNY KSIĘGOWY  
*Grajzyna*  
mgr Grażyna Olszewska

