



PRZYLESIE

www.ksmprzylesie.com

Kwiecień 2026

BIULETYN INFORMACYJNY

Do użytku wewnętrznego

Wyciąg ze sprawozdania Zarządu z działalności

Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie za rok 2025

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej jednostki w roku 2025, w tym w szczególności przedstawia ono informacje wpływające na działalność jednostki, które nastąpiły w minionym roku obrotowym. Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości roczne sprawozdanie z działalności jednostki sporządza kierownik jednostki czyli Zarząd. Również zgodnie z przepisami powyższej ustawy Zarząd sporządza sprawozdanie finansowe, które podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

W 2025 roku nastąpiły znaczne zmiany w składzie statutowych organów Spółdzielni. Podczas obrad Walnego Zgromadzenia Członków KSM „Przylesie”, które odbyło się w dniach od 12 do 22 maja 2025 roku uzupełniono skład Rady Nadzorczej o 1 członka. Natomiast w dniu 26 listopada 2025 r. Rada Nadzorcza powołała na nową czteroletnią kadencję członków Rady Osiedla im. M.Wańkowicza, Rady Osiedla im. J.J. Śniadeckich oraz Rady Osiedla im. T. Kotarbińskiego.

Zmiany nastąpiły również w trzyosobowym składzie Zarządu:

- Jerzy Rój został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu od dnia 1 lutego 2025 r. w miejsce odwołanego w listopadzie 2024 r. Artura Karasińskiego
- Bożena Bogacka sprawowała funkcję Zastępcy Prezesa Zarządu do dnia 30 kwietnia 2025 r.
- Marlena Stopka została powołana na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu od dnia 1 maja 2025 r.
- Dorota Kiziukiewicz pełniła funkcję Członka Zarządu – Głównego Księgowego przez cały rok sprawozdawczy bez zmian

Zgodnie ze statutem Spółdzielni - do kompetencji Zarządu należy kierowanie działalnością Spółdzielni i reprezentowanie jej na zewnątrz. Zarząd podejmuje też decyzje niezastrzeżone przepisami do innych organów z zakresu:

- spraw lokalowych
- spraw inwestycyjnych
- gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- prowadzenia działalności społeczno-wychowawczej
- gospodarki finansowej
- prowadzenia spraw kadrowo-pracowniczych
- obsługi organizacyjno-technicznej organów samorządowych
- pozostałych spraw wynikających z aktualnych potrzeb spółdzielni i jej członków

W 2025 roku Zarząd odbył 59 protokołowanych posiedzeń, na których łącznie podjął 587 uchwał w sprawach różnych oraz 724 uchwały w sprawach lokalowych. W Spółdzielni zatrudnionych było na dzień 31.12.2025r. 70 pracowników. Zatrudnienie średnioroczne wyniosło 68,83 etatów. W związku ze zmianami w składzie Zarządu, w ramach struktury organizacyjnej Spółdzielni w 2025 r. nastąpiła zmiana polegająca na nowym przyporządkowaniu do poszczególnych pionów członków Zarządu działów i jednostek. W związku ze zmianą przeznaczenia budynku przy ul. Makuszyńskiego 2, zlikwidowano jako jednostkę organizacyjną Klub „Przylesie”, odbywające się tam zajęcia i sekcje przeniesiono do pozostałych placówek.

Organizacyjnie Spółdzielnia składa się z trzech gospodarczo wyodrębnionych Osiedli:

- Osiedle im. Melchiora Wańkowicza
- Osiedle im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich
- Osiedle im. Tadeusza Kotarbińskiego

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała zasoby o łącznej powierzchni 549.511,80 m², w których zlokalizowanych jest 163 budynków mieszkalnych o powierzchni mieszkalnej 495.532,42 m²; 9.547 lokali mieszkalnych; 104 windy w eksploatacji; 616 klatek schodowych; 38 pawilonów użytkowych wolnostojących, w których jest 116 lokali; 451 garaży wolnostojących; 165 lokali użytkowych i garaży wbudowanych; 16 garaży podziemnych wielostanowiskowych, w których jest łącznie 622 miejsc postojowych.

Spółdzielnia zarządza powierzchnią gruntów o łącznej wielkości 478.391,77 m², w tym: 119.233,63 m² w użytkowaniu wieczystym oraz 359.158,14 m² wykupionych na własność. W ramach zasobów mieszkaniowych 93,8 % lokali stanowią prawa o statusie własności (prawo odrębnej własności; ekspektatywa odrębnej własności i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, natomiast 6,2 % stanowią inne tytuły prawne (spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, najem lub lokale zajmowane bez tytułu prawnego).

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. Zysk Spółdzielni z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów stanowi nadwyżkę bilansową, która za 2025 rok wyniosła 13.743.079,04 zł netto, która zostanie rozdysponowana uchwałą Walnego Zgromadzenia w maju 2026 roku.

Dochody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, która polega na eksploatacji i utrzymaniu spółdzielczych zasobów mieszkaniowych nie są elementem nadwyżki. Źródłem jej uzyskania są np.: dochody z najmów lokali mieszkalnych i użytkowych, dzierżaw terenów, dywidend uzyskanych od udziałów w spółkach prawa handlowego; odsetek od lokat bankowych oraz sprzedaży lokali mieszkalnych i użytkowych.

Na dzień 31.12.2025 r. Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Koszalinie była udziałowcem następujących jednostek gospodarczych:

- Telewizji Kablowej Koszalin Sp. z o.o. w Koszalinie (138 udziałów)
- Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie (1 udział)
- Przedsiębiorstwa Remontowo-Budowlanego „Przylesie” Sp. z o.o. w Koszalinie (200 udziałów)

Łącznie wartość księgowa inwestycji długoterminowych na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 555.930,00 zł. Z tytułu udziału w powyżej wymienionych jednostkach gospodarczych, Spółdzielnia uzyskała dywidendy w wysokości 869.000,00 zł. Rentowność zainwestowanych kapitałów w roku 2025 za wyniki roku 2024 wyniosła 156,31 %.

Koszty ogółem poniesione na zakup ciepła oraz utrzymanie instalacji i sieci ciepłowniczych w należytym stanie technicznym za 2025 rok wyniósł 34.525.692,55 zł, natomiast koszt centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody dla użytkowników opomiarowanych wyniósł 33.733.451,72 zł. Wynik z rozliczenia centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych za 2025 rok wyniósł 660.937,45 zł - nadwyżka z rozliczenia centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych jest rozliczana z użytkownikami do końca maja każdego roku.

Z różnicy między należnymi od użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wpłatami z tytułu użytkowania lokali a faktycznie uiszczonymi powstaje zadłużenie, które dla całej Spółdzielni na koniec roku 2025 wyniosło 2.017.721,93 zł. Na powyższą kwotę zadłużenia dla całej Spółdzielni składa się zadłużenie z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na koniec 2025 roku wyniósł 1,93 % (dla porównania za rok 2024 wynosił 2,31 %). W zakresie zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe wskaźnik wyniósł 1,77 % (za rok 2024 1,91%).

W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi w **2025 roku wykonano wszystkie prace**, mające na celu zapewnienie należytego stanu technicznego budynków wielorodzinnych i pawilonów handlowo-usługowych, z których najważniejsze to:

I. Kompleksowe remonty klatek schodowych w ramach których wykonano:

- malowanie 8 klatek schodowych
- położenie na posadzkach i podestach okładzin z płytek gress w 8 klatkach
- dostosowanie instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilania oraz zwiększenia mocy dla indywidualnych odbiorców, umożliwiające podłączenie kuchenek elektrycznych w 6 klatkach schodowych
- zmodernizowano instalację domofonową analogową na cyfrową w 10 klatkach oraz wymieniono kasety domofonowe w 20 klatkach schodowych
- wymieniono drzwi do piwnic w 5 klatkach schodowych, 11 drzwi w holach wewnętrznych i 1 drzwi wejściowe
- wymieniono stolarkę okienną w 6 klatkach schodowych

II. Renowacja 14.857,39 m² elewacji budynków wraz loggiami, tarasami i balkonami oraz termomodernizację 1.260 m² elewacji polegającej na demontażu starego ocieplenia (likwidacji Acekolu) i wykonanie nowego ocieplenia ścian zewnętrznych wraz z ociepleniem 47 m² cokołów i wykonaniem 68 mb opaski wokół budynku

III. Remont i uszczelnienie dachu w technologii HYDRONYLON w 2 budynkach

IV. Remonty budynków mieszkalnych w ramach których wykonano

- wymianę 1 bramy wjazdowej do hali garażowej wraz z osprzętem
- wymiana napędu głównych bram wjazdowych w 2 halach garażowych
- wymiana płytek gress w 3 kabinach dźwigów osobowych
- odnowienie linii rozgraniczających i ostrzegawczych w 4 podziemnych halach garażowych
- modernizację systemu monitoringu w 1 budynku
- remont tarasu w 1 budynku
- renowacja 7 pomieszczeń po nieistniejących zsykach

V. Remonty infrastruktury technicznej w ramach którego wykonano:

- remont ciągów pieszych i dojść do budynków – wyremontowano 4 chodniki i dojścia do 2 budynków
- modernizację oświetlenia zewnętrznego kompleksu garaży
- remont placyków gospodarczych wraz z budową 4 nowych wiat śmietnikowych, remont 1 wiaty
- remont 1 placu zabaw, wykonanie ogrodzenia 1 placu zabaw

VI. Remonty instalacji:

- **wodno-kanalizacyjnej** w tym wymiany poziomów instalacji zimnej wody w 7 budynkach; wymiana 10 pionów zimnej wody i kanalizacji sanitarnej; 13 pionów kanalizacji deszczowej; remont poziomów kanalizacji deszczowej w 5 klatkach oraz poziomów kanalizacji sanitarnej w 21 klatkach; wymiana modułów do zdalnego odczytu zużycia wody w 1 budynku oraz remont przyłącza zimnej wody w 2 budynkach
- **centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody** w tym dostosowanie istniejącej instalacji co i ccw pod potrzeby nowych indywidualnych węzłów cieplnych zasilających budynki wraz z dostosowaniem 3 pomieszczeń w piwnicach pod ich potrzeby; remont 5 rozdzielni; wymiana grzejników na 3 klatkach schodowych; wymiana 397 sztuk zaworów do cyrkulacji ciepłej wody; legalizacja ciepłomierzy w 3 budynkach; wymiana odcinka sieci co i ccw obsługującej 5 nieruchomości, wymiana zaworów do cyrkulacji ciepłej wody w 1 budynkach
- **gazowej** wykonano remont instalacji gazowych w 11 budynkach
- **p.poż** w tym wyposażenie budynku Jana Pawła II 2-2c w instalację wodociągową przeciwpożarową z zastosowaniem zestawów hydroforowych i zaworów hydrantowych oraz wyposażenie budynku w przeciwpożarowy wyłącznik prądu

W zakresie prowadzonych inwestycji w 2025 roku trwały prace projektowe nad nowym budynkiem wielorodzinnym na działce nr 28/2 przy ul. Wańkowicza, którego rozpoczęcie budowy wstępnie planowane jest na 2026 rok. Ponadto w ramach inwestycji niemieszkalniowych trwały intensywne prace modernizacyjne w budynku przy ul. Makuszyńskiego 2, polegające na dostosowaniu pomieszczeń dawnego Klubu „Przylesie” do potrzeb przedszkola i żłobka.

Spółdzielnia uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe i nie istnieją zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w roku 2026. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami podlega corocznemu badaniu przez biegłego rewidenta. W wyniku przeprowadzonego badania za 2025 rok zostało sporządzone sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego, stwierdzające że sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r.

Niezależny Biegły Rewident Tadeusz Stefek (PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE EKSPERTYZ I DORADZTWA FINANSOWO – KSIĘGOWEGO „FIN-RACH” Sp. z o.o. z Piły) sporządził sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego za 2025 rok na które składa się: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Biegły Rewident stwierdził, że roczne sprawozdanie finansowe Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”:

- **przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości**
- **jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni**
- **zostało sporządzone, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy o rachunkowości.**

W trakcie badania Biegły Rewident pozostał niezależny od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach, a badanie zostało przeprowadzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Badania. Uzyskane dowody badania były wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę opinii.

Zbiorcze plany remontów na 2026 rok

Spółdzielnia przygotowała na 2026 rok plan gospodarczy, uwzględniający podstawowe prace, mające na celu utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym. Szczegółowe plany gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych Osiedlach znajdują się na stronach 5-7 niniejszego Biuletynu. Najważniejsze założenia planu remontów to:

Renowacja około 13.000,00 m² elewacji budynków wraz z loggiami, tarasami i balkonami.

Wykonanie termomodernizacji 1400 m² elewacji polegającej na demontażu starego ocieplenia (likwidacji Acecolu) i wykonaniu nowego ocieplenia ścian zewnętrznych oraz docieplenie 54 m² cokołów, wykonanie 56 mb opaski budynków.

Remonty budynków mieszkalnych, w tym docieplenie ścian wiatrołapu, remont balustrad na balkonach, remont pokrycia dachu w technologii HYDRONYLON, remont 6 maszynowni dźwigów, wymiana 138 szt. akumulatorów bezpieczeństwa w dźwigach osobowych, dostosowanie pomieszczeń w piwnicach pod potrzeby nowych indywidualnych węzłów cieplnych w budynkach, remont 6 szt. naświetli do piwnicy, remonty schodów zewnętrznych, wymiana skrzynek pocztowych.

Remonty klatek schodowych, m.in. malowanie 14 klatek schodowych, położenie na posadzkach i podestach okładzin z płytek gress w 8 klatkach, dostosowanie instalacji elektrycznej wewnętrznych linii zasilania oraz zwiększenia mocy dla indywidualnych odbiorców, umożliwiające podłączenie kuchenek elektrycznych w 23 klatkach, wymiana drzwi do piwnic w 19 klatkach schodowych oraz wymiana balustrad w 2 klatkach, montaż poręczy drewnianych na wewnętrznych balustradach schodowych, wymiana 11 szt. drzwi na holach budynku.

Remont infrastruktury technicznej, w tym remont dojazdów do klatek schodowych, remont i rozbudowa wiat śmietnikowych, oświetlenie ciągu pieszo-jezdnego, ogrodzenie placu zabaw.

Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej; centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody; gazowej - zaplanowano szeroki zakres remontów instalacji, w tym remont instalacji gazowej w 13 budynkach, wymiana 18 pionów instalacji deszczowej, a w 5 klatkach zostanie wykonany kompleksowy remont instalacji wody zimnej, sanitarnej, gazowej i wentylacji.

Plany remontów na 2026 rok Osiedla im. Melchiora Wańkowicza

Kierownictwo Osiedla im. M. Wańkowicza
ul. Fałata 9 ☎ 094 345-38-67

I. Renowacja 5.025 m² elewacji budynków wraz z loggiami i balkonami: Władysława IV 32-36 (elewacja tylna wraz z remontem 24 balkonów); Wańkowicza 20-22 (elewacja frontowa wraz z remontem 14 balkonów); Wańkowicza 46-48 (elewacja frontowa wraz z remontem 12 balkonów); Wańkowicza 64 (elewacja frontowa wraz z remontem 8 balkonów); Fałata 7b (elewacja tylna wraz z remontem 8 balkonów); Okulickiego 16-22 (elewacja tylna wraz z remontem 48 balkonów); Władysława IV 42 (elewacja tylna wraz z remontem 22 balkonów), Władysława IV 48 (elewacja frontowa wraz z remontem 11 balkonów); Jana Pawła II 13c (elewacja tylna wraz z remontem 20 balkonów).

II. Remonty budynków mieszkalnych:

- wymiana 11 drzwi na holach wewnętrznych w budynku Monte Cassino 16
- wymiana 138 szt. akumulatorów bezpieczeństwa w dźwigach osobowych budynków mieszkalnych
- remont 6 pomieszczeń maszynowni dźwigów w budynku Jana Pawła II 7-9a
- remont 6 szt. naświetli do piwnicy budynku Wańkowicza 19a
- dostosowanie pomieszczeń w piwnicach pod potrzeby nowych indywidualnych węzłów ciepłych w budynku Wańkowicza 23

III. Remonty klatek schodowych:

- malowanie klatek schodowych w 2 budynkach: Monte Cassino 14 (kontynuacja – 7,5 kondygnacji), Jana Pawła II 7, 7a + łącznik
- ułożenie płytek gress na klatkach schodowych w 2 budynkach: Monte Cassino 14 (kontynuacja – 7,5 kondygnacji), Jana Pawła II 7, 7a + łącznik
- obłożenie wejścia do klatki oraz wejścia do wind na parterze w budynku Monte Cassino 14 płytkami typu gress
- wymiana drzwi do pomieszczeń po zsypach i piwnicy w budynku Monte Cassino 14
- montaż pochwytyłów drewnianych na balustradzie w budynku Jana Pawła II 7, 7a
- wymiana domofonu w budynku Fałata 17

IV. Remont infrastruktury technicznej:

- remont wiaty śmietnikowej przy kompleksie garaży przy ul. Tuwima
- likwidacja 2 szt. piaskownic przy budynku Wańkowicza 40, 46
- wykonanie placzyku i montaż stojaka na rowery przy budynku Gałczyńskiego 1
- remonty chodników Fałata 17a tył – 35 m², Wańkowicza 21-23 (kontynuacja po awarii) – 45 m², Wańkowicza 19 (szczyt – tył lokali użytkowych) – 27 m², Wańkowicza 19f (tył wraz z murkiem oporowym – 120 m²)

V. Remonty instalacji:

1. Wodno-kanalizacyjnej:

- remont pionów kanalizacji deszczowej: Wańkowicza 3d, 5b, 9b, Jana Pawła II 27, 7, 7a, 7c

2. Centralnego ogrzewania:

- wymiana grzejników na klatkach schodowych Jana Pawła II 7-7a
- dostosowanie istniejącej instalacji co i cew pod potrzeby nowego indywidualnego węzła ciepłego zasilającego budynek Wańkowicza 23 oraz podłączenie istniejącej instalacji co i cew do węzła Wańkowicza 19f w klatce Wańkowicza 21-21a

3. Gazowej:

- remont instalacji gazowej w budynkach Jana Pawła II 27, 13-13a, Władysława IV 48, Jagoszewskiego 5

4. Elektrycznej:

- wymiana energetycznych, wewnętrznych linii zasilających (WLZ) umożliwiających podłączenie kuchni elektrycznych z płytą ceramiczną lub indukcyjnych z możliwością zasilania energią 3-fazową: Wańkowicza 3c, 3d, 5, 5a, 5b, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 9, 9a, 9b, Jana Pawła II 19, Jagoszewskiego 5, 2-4a, 10-10b (23 klatki)
- oświetlenie ciągu pieszo-jezdny przy ul. Monte Cassino 14-16 z zastosowaniem 4 szt. lamp
- wymiana opraw na czujki ruchu w budynku Monte Cassino 14

Plany remontów na 2026 rok Osiedla im. Jana i Jędrzeja Śniadeckich

Kierownictwo Osiedla im. J. Śniadeckich
ul. Jana Pawła II 4A ☎ 094 345-41-62

I. Renowacja 4.197 m² elewacji budynków wraz loggiami i balkonami:

Bukowa 25a (elewacja tylna z 5 loggiami); Kołłątaja 12b-12c (elewacja tylna); Kołłątaja 12 (elewacja szczytowa); Lelewela 8-8a (elewacja frontowa i szczytowa); Lelewela 10e-g (elewacja frontowa z 30 balkonami); Lelewela 11 (elewacja tylna z 20 balkonami); Lelewela 19 (elewacja tylna z 10 balkonami); Spasowskiego 8b-10 (elewacja tylna z 15 loggiami); Spasowskiego 12a-b (elewacja frontowa z 8 loggiami); Śniadeckich 7 (elewacja frontowa z 7 loggiami); Śniadeckich 27 (elewacja frontowa z 9 balkonami)

II. Wykonanie termomodernizacji 1.400 m² elewacji polegającej na demontażu starego ocieplenia (likwidacji Acekolu) i wykonaniu nowego ocieplenia ścian zewnętrznych w budynkach:

- Śniadeckich 1-1g (elewacja frontowa bez loggii)
- Śniadeckich 5 (elewacja tylna bez loggii)

III. Remont klatek schodowych:

- malowanie 7 klatek schodowych: Kołłątaja 3, 3a; Kołłątaja 5, 5a, Staszica 17a, 17b, 17c;
- położenie płytek gress na biegach schodowych i podestach w 3 klatkach: Staszica 17a; 17b, 17c
- wymiana drzwi do piwnic w 19 klatkach schodowych: Jana Pawła II 2-2c, Jana Pawła II 8-8c, Spasowskiego 1-1c; Staszica 17a, 17b, 17c, Śniadeckich 1-1g
- remont schodów zejściowych do piwnicy Spasowskiego 1-1c, Śniadeckich 1-1g, Jana Pawła II 2-2c, Jana Pawła II 8-8c
- montaż rolet do pomieszczeń dodatkowych na klatkach schodowych Jana Pawła II 2-2c

IV. Remonty budynków mieszkalnych

- docieplenie 54 m² cokołów w budynku Lelewela 8-8a (elewacja frontowa i szczytowe)
- wykonanie 56 mb opaski budynku Lelewela 8-8a (elewacja frontowa i szczytowe)
- wymiana skrzynek pocztowych: Lelewela 8-8a, Spasowskiego 1-1c
- remont schodów zewnętrznych Spasowskiego 7a, 7b, 7c, 9a, 9b, 9c, 13c

V. Remonty instalacji:

1. Wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana pionów kanalizacji deszczowej w 9 klatkach schodowych: Kołłątaja 5, 5a, Kołłątaja 13, 15a, 15b, 17, Staszica 17a, 17b, 17c
- wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej w piwnicy budynków: Staszica 3-3a, Lelewela 2-2c, Lelewela 8-8a
- wymiana poziomów instalacji zimnej wody w budynku Lelewela 17

2. Gazowej: Kołłątaja 13-17; Spasowskiego 5a-7c, Spasowskiego 2-2c, Spasowskiego 4-4b, Śniadeckich 11-11e, Śniadeckich 19-19c, Śniadeckich 21-21a, Śniadeckich 23-23a, Śniadeckich 25-25c

3. Gazowej, wody zimnej, kanalizacji sanitarnej i wentylacji w budynku: Kołłątaja 2c, 2d, 2e, 2f, 2g

VI. Remonty małych form architektonicznych

- ogrodzenie placu zabaw przy ul. Lelewela 19-21

Plany remontów na 2026 rok Osiedla im. Tadeusza Kotarbińskiego

Kierownictwo Osiedla im. T. Kotarbińskiego
ul. Kotarbińskiego 7b/B ☎ 094 345-84-99

I. Renowacja 3.806 m² elewacji budynków wraz loggiami: Akademicka 17-17a (elewacja frontowa wraz z remontem 20 loggii oraz pólsczyt Akademicka 17a); Wąwozowa 14-16 (elewacja od placu zabaw wraz z remontem 15 loggii); Krzyżanowskiego 30-32 (elewacja od placu zabaw wraz z remontem 15 loggii); Krzyżanowskiego 20-22 (elewacja od placu zabaw wraz z remontem 15 loggii); Klemensiewicza 1b (elewacja frontowa wraz z remontem 5 loggii); Kotarbińskiego 1a (elewacja od placu zabaw wraz z remontem 5 loggii); Staszica 32-32a (elewacja frontowa wraz z remontem 15 loggii)

II. Remonty budynków mieszkalnych:

- remont posadzek loggii i tarasów wraz z renowacją fragmentów elewacji: Wyki 18
- remont posadzek loggii wraz z wymianą blacharek: Doroszewskiego 3 od strony wejścia do klatki schodowej
- docieplenie ścian wiatrołapu: Wąwozowa 28
- remont balustrad na balkonach: Władysława IV 62-62a
- remont pokrycia dachu w technologii HYDRONYLON: Kotarbińskiego 7-7b

III. Remont klatek schodowych:

- malowanie klatek schodowych: Wąwozowa 28, 30, Niemena 1, 1a
- ułożenie płytek gress na klatkach schodowych: Wąwozowa 28, 30
- montaż poręczy drewnianych na wewnętrznych balustradach schodowych: Wąwozowa 28, 30

IV. Remont infrastruktury technicznej:

- remont dojść do klatek schodowych: Krzyżanowskiego 4, Krzyżanowskiego 10, Doroszewskiego 3-3c
- rozbudowa wiaty śmietnikowej: Krzyżanowskiego 6-14 / Wyki 8-12a

V. Remonty instalacji:

1. Wodno-kanalizacyjnej:

- wymiana poziomów instalacji zimnej wody na poziomie piwnic w budynku Akademicka 9-9b
- wymiana pionów kanalizacji deszczowej wraz z zabudową w 2 klatkach schodowych i piwnicach: Akademicka 9b, Sierpińskiego 1a
- wymiana poziomów kanalizacji sanitarnej i deszczowej w piwnicach: Władysława 60b, 60c
- remont przyłącza zimnej wody w zakresie rozdziału wody bytowo – gospodarczej i ppoż.: Staszica 18-22, Staszica 24-28, Wyki 28b-28d
- remont pionów zimnej wody oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej w lokalach mieszkalnych: Władysława IV 58c/3, 58c/7, 58c/11, 58c/15, 58c/19, 58c/23, 58c/27, 58c/31, 58c/35, Władysława IV 62a/4, 62a/8, 62a/12, 62a/16, 62a/20, 62a/24, 62a/28, 62a/32, 62a/36, 62a/37, Władysława IV 62a/1, 62a/5, 62a/9, 62a/13, 62a/17, 62a/21, 62a/25, 62a/29, 62a/33, 62a/38
- wymiana modułów radiowych do zdalnego odczytu zużycia wody w budynkach: Próchnika 5-5d, Krzyżanowskiego 6-14
- montaż kłap zwrotnych na instalacji kanalizacji deszczowej w piwnicach: Władysława IV 58, 58a, 58b

2. Centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody:

- wymiana zaworów kulowych na pionach zasilających ccw: Władysława IV 58b-58c, Władysława IV 60-60a, Władysława IV 60b-60c
- wymiana grzejników na klatkach schodowych: Wąwozowa 28, 30, 32
- wymiana sieci co i ccw od wymiennikowni MEC przy Krzyżanowskiego 17 do budynku Wyki 6
- wymiana / legalizacja ciepłomierzy w budynkach: Wyki 28b-28d, Krzyżanowskiego 6-14, Wyki 20-26

3. Elektrycznej:

- wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych: Wyki 14-18
- remont oświetlenia zewnętrznego na zjazdach do hal garażowych: Staszica 18-22, 24-28

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie za 2025 rok

Rada Nadzorcza składa Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2025 oraz skrótowo podsumowujące całą minioną kadencję 2023-2026. W trakcie minionego okresu sprawozdawczego w 2025 roku uzupełniono Radę Nadzorczą o 1 osobę do wymaganej liczby 10-osobowego organu. Nowo wybrana podczas obrad Walnego Zgromadzenia członkini zasiłała skład komisji rewizyjnej.

W minionym roku Rada Nadzorcza odbyła łącznie 11 posiedzeń (w tym: 6 posiedzeń plenarnych oraz 2 posiedzenia komisji rewizyjnej i 2 posiedzenia komisji ds. technicznych i 1 komisji ds. społecznych). W 2025 roku podjęto 27 uchwał w sprawach różnych, wynikających z kompetencji statutowych Rady.

Poza bieżącymi zagadnieniami wynikającymi z udzielonych jej przepisami prawa i statutu kompetencjami, najważniejszymi czynnościami jakie ponownie stanęły przed Radą Nadzorczą było powołanie do składu Zarządu nowego Zastępcy Prezesa Zarządu w związku z przejściem na emeryturę z dniem 30 kwietnia 2025r. dotychczas sprawującą tę funkcję Bożenę Bogacką. Do pełnienia tej funkcji od dnia 1 maja 2025r. powołano Marlenę Stopka, która do dnia 30 kwietnia 2025r. jako adwokat pełniła obsługę prawną Spółdzielni. Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące warunków zatrudnienia i powołania członków Zarządu i oceniała sposób sprawowania przez nich funkcji.

W związku z upływem kadencji członków Rad Osiedli – Rada Nadzorcza zwołała i przeprowadziła w listopadzie ubiegłego roku wybory do trzech 9-osobowych Rad Osiedli, które rozpoczęły pracę w nowym składzie od grudnia 2025r. Poza tymi czynnościami, Rada podobnie jak każdego roku sprawozdawczego:

- oceniła sprawozdanie finansowe spółdzielni w oparciu o raport biegłego rewidenta i szczegółową analizę sporządzonego sprawozdania;
- oceniła i przeanalizowała wyniki z lustracji działalności inwestycyjnej spółdzielni za rok 2024; Rada Nadzorcza podjęła również uchwałę w sprawie wyników z przeprowadzonego badania, które zostaną przedłożone pod obrady tegorocznego Walnego Zgromadzenia;
- uchwaliła plan gospodarczy spółdzielni i analizowała sukcesywnie po każdym kwartale wyniki z jego realizacji pod kątem finansowym i rzeczowym; poszczególne komisje rozpatrywały wykonanie zadań w zakresie przypisanych im kompetencji;
- przeanalizowała materiały na obrady walnego zgromadzenia członków;
- analizowała plan inwestycyjny spółdzielni pod kątem zaawansowania, wykonania i zasadności planowania nowych inwestycji, również w zakresie spraw gruntowych;
- analizowała prowadzoną windykację należności pod kątem podejmowanych działań i stanu zadłużenia z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych;
- podjęła uchwały w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu w związku z przebiegiem sieci ciepłowniczych.

Podsumowując rok 2025 oraz całą minioną kadencję Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie o przyjęcie niniejszego sprawozdania z pracy Rady. Miniona kadencja przyniosła trudne decyzje i zmiany personale, biorąc jednak pod uwagę uzyskane wyniki gospodarcze spółdzielni za rok 2025 uznać należy, iż były one konieczne i w rezultacie przyniosły efekty. Rada wnosi więc również o zatwierdzenie materiałów sprawozdawczych Zarządu z działalności spółdzielni w 2025 roku. Osiągnięte wyniki finansowo-gospodarcze wskazują na **bardzo dobrą kondycję gospodarczą spółdzielni i nie wykazują zagrożeń dla utrzymania płynności finansowej**. W związku z tym Rada wnosi także do Walnego Zgromadzenia o zatwierdzenie sprawozdania finansowego spółdzielni za 2025 rok.

Rada Nadzorcza KSM „Przylesie” w Koszalinie