

**KOSZALIŃSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„PRZYLESIE”**

**MATERIAŁY SPRAWOZDAWCZE
dot. WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE”
W KOSZALINIE
w dniach od 13 do 22 maja 2026 roku**

KOSZALIN, 20 kwietnia 2026 roku

**MATERIAŁY SPRAWOZDAWCZE NA WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„PRZYLESIE” W KOSZALINIE
w dniach od 13 do 22 maja 2026 roku**

Materiały niniejsze dostępne są do wglądu dla członków na stronie internetowej spółdzielni www.ksmprzylesie.pl oraz w biurze spółdzielni przy ul. Fałata 13 od dnia 20 kwietnia 2026r., na które składają się:

- część informacyjna dotycząca terminów, porządku obrad i zasad uczestnictwa i głosowania podczas obrad Walnego Zgromadzenia,
- wzory pełnomocnictw do udziału w obradach Walnego Zgromadzenia według znowelizowanych przepisów,
- wzór zgłoszenia na kandydata do Rady Nadzorczej,
- projekty uchwał przedłożone przez Zarząd do porządku obrad,
- sprawozdanie Zarządu z działalności spółdzielni za 2025 rok
- sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2025 rok
- sprawozdanie finansowe spółdzielni za 2025 rok
- protokół wraz z listem polustracyjnym z lustracji działalności inwestycyjnej spółdzielni za rok 2024,
- projekt tekstu jednolitego statutu uwzględniający proponowane zmiany,

oraz akty prawne:

- regulamin obrad Walnego Zgromadzenia Członków,
- obowiązujący statut
- ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze,
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- ustawa z dnia 4 grudnia 2025r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2026.39)

WPROWADZENIE

Zgodnie z Ustawą Prawo spółdzielcze oraz obowiązującym statutem, Walne Zgromadzenie Członków winno być zwołane w ciągu 6 miesięcy po upływie roku obrachunkowego. Realizując ten obowiązek, Zarząd uchwałą nr 151/2026 w dniu 7 kwietnia 2026 roku zwołał obrady Walnego Zgromadzenia, które z uwagi na dużą liczbę członków podzielono na części w dniach od 13 do 22 maja 2026 roku. Podział na części zakłada rozpoczęcie obrad od Osiedla im. T. Kotarbińskiego, następnie Osiedle im. J.J. Śniadeckich i zakończenie Osiedlem im. M. Wańkowicza. Zaliczenia członków do poszczególnych części zgodnie z przepisem Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dokonała Rada Nadzorcza, podejmując stosowną uchwałę nr 5/2026 z dnia 20 marca 2026 roku.

Terminarz i zaliczenie poszczególnych części przedstawia się następująco:

Numer grupy	Miejsce zebrania	Data i godzina	Skład grupy
1	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	13.05.2026 17:00 środa	Władysława IV 58-58c, 60-60c, 62-62a; Akademicka 9-9b, 11-11b, 13-13b, 17-17a, 19-19b, 31, 33-33c, 39-39c; Klemensiewicza 1-1b, 3-3b, 6-6b; Próchnika 1-1b; Sierpińskiego 1-1b; Tatarskiej 7-7c, 9-9b; Kotarbińskiego 1-1c, 5-5b; Wyki 9-21, 23-29, 31-35; Chrzanowskiego 2-6, 3-9; Krzyżanowskiego 20-24, 30-34
2	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	14.05.2026 17:00 czwartek	Kotarbińskiego 7-7b; Próchnika 4-4b, 5-5d, 6-6c, 8-8b; Niemena 1-1c; Staszica 18-28; 30-30c, 32-32b, 34-34b; Wyki 2-6, 1-7, 8-12a, 14-18; 20-26; 28b-d; 37-43; Doroszewskiego 1-1d, 3-3c; Krzyżanowskiego 3-15, 4, 6-14; 19-25, 35-39; Tatarskiej 4-4d; Wąwozowa 12-16, 18-24, 28-38; Chrzanowskiego 11-17, 12-16
3	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	15.05.2026 17:00 piątek	Kołatąja 2-2g, 4, 4a-4c; 6-6b, 10-10c, 12-12c Staszica 1-1c, 3-3a, 5-5c, 7-7f, 9-9h Lelewela 2-2c, 4-4c, 6-6c, 8-8a, 10-10g; Bukowa 35-35a; Śniadeckich 1-1g
4	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	18.05.2026 17:00 poniedziałek	Kołatąja 1-1c, 3-3d, 5-9c, 13-17; Staszica 17a-21 Spasowskiego 1-1c; 2-2e, 4-6c, 5a-9c, 8-10e, 11a-15b, 12-12c, 16, 18-18a Śniadeckich 3, 3a, 5, 7-7b, 11-11f, 13-13c, 15-15c, 17-17c
5	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	19.05.2026 17:00 wtorek	Kostenkiego 2-4d; Lelewela 3-5a, 11, 13-13e, 15-15g, 17, 19-19d, 21 Bukowa 25-25d, 27-27b; Śniadeckich 19-19c, 21-21a, 23-23a, 25-25d, 27; Jana Pawła II 2-2c, 8-8c
6	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	20.05.2026 17:00 środa	Fałata 5, 7-7b; Makuszyńskiego 1-7; Galczyńskiego 2-8, 1-15; Okulickiego 2-6, 8-22; Monte Cassino 14, 16; Władysława IV 22, 42, 44, 48; Wańkowicza 3-3d, 5-5g, 9-9b
7	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	21.05.2026 17:00 czwartek	Wańkowicza 2-6, 8, 18-24, 28-34, 38-52, 56-62, 64-78 Władysława IV 24-38; Tuwima 2-16, 18-22; Jagoszewskiego 1, 3, 5, 2-4a, 8-10b, 12-12d; 15-19;
8	Centrum Rozrywki „Na Pięterku” ul. Jana Pawła II 15a	22.05.2026 17:00 piątek	Wańkowicza 19-19f, 21-21a, 23-23e; Fałata 15-15a, 17-17a Jana Pawła II 1-1c, 3-3b, 7-7c, 9-9a, 13-13c, 19, 27

Zawiadomienie o obradach wywieszono w sposób zwyczajowo przyjęty na klatkach schodowych, w biurach spółdzielni oraz udostępniono do wglądu na stronie internetowej spółdzielni wraz z pozostałymi materiałami oraz w biurze Zarządu przy ul. Fałata 13. Prawo do udziału w obradach i głosowania mają wyłącznie członkowie spółdzielni, których status zostanie potwierdzony na imiennej liście obecności, należący do danej części Walnego Zgromadzenia za okazaniem dokumentu tożsamości.

W dniu 28 stycznia 2026r. weszła w życie Ustawa z dnia 4 grudnia 2025r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2026.39), zgodnie z którą:

Pełnomocnikiem członka spółdzielni, będącego osobą fizyczną może być:

- 1) osoba bliska członka z wyłączeniem osób pozostających faktycznie we wspólnym pożyciu;**
- 2) adwokat lub radca prawny;**
- 3) inny członek tej samej spółdzielni.**

Do pełnomocnictwa udzielonego osobie bliskiej dołącza się oświadczenie, które pełnomocnik składa pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń. W oświadczeniu zamieszcza się klauzulę w brzmieniu: "*Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia*". Pełnomocnictwo udzielone osobie bliskiej bez dołączonego oświadczenia, o którym mowa wyżej jest nieważne. Członek spółdzielni lub pełnomocnik jest obowiązany do doręczenia do Spółdzielni do biura podawczego przy ul. Fałata 13 pełnomocnictwa a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska członka - również oświadczenia, o którym mowa powyżej, nie później niż 3 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia tj. **do dnia 11 maja 2026r.**

Bardzo ważną zmianą jest fakt, iż pełnomocnik, który spełnia wymogi określone nowelizacji przepisów nie może brać udziału w głosowaniu, którego przedmiotem jest wybór członków Rady Nadzorczej. W celu zapewnienia prawidłowości głosowania - pełnomocnik będzie posługiwał się odmiennym kolorem mandatów.

Spółdzielnia załącza do materiałów przykładowe wzory pełnomocnictw uwzględniające powyższe zmiany przepisów.

Przepisy powyższe nie dotyczą **członków – osób prawnych**, których reprezentacja odbywa się na dotychczasowych zasadach tj. w oparciu o art. 36 § 3 zdanie 2 Ustawy 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.

PEŁNOMOCNICTWO DLA OSOBY BLISKIEJ

(art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

UWAGA ! Pełnomocnictwo wraz z oświadczeniem zgodnie z treścią art. 8³ ust. 1⁵ zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych musi być dostarczone do spółdzielni nie później niż do dnia 11 maja 2026 roku.

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

Adres lokalu:

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych udzielam pełnomocnictwa:

PEŁNOMOCNIK – OSOBA BLISKA

Imię i nazwisko:

Seria i numer dokumentu tożsamości:

do uczestnictwa w moim imieniu w części nr Walnego Zgromadzenia Koszalińskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie w dniu

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach oraz **głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór członków Rady Nadzorczej (art. 8³ ust. 1⁶ ustawy).**

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

.....

(czytelny podpis mocodawcy)

Do pełnomocnictwa wymagana jest klauzula obowiązkowa zgodnie z art. 8³ ust. 1³ zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych o treści jak w załączeniu

.....
miejsowość

.....
data

OŚWIADCZENIE PEŁNOMOCNIKA – OSOBY BLISKIEJ

(art. 8³ ust. 1³ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

Ja, niżej podpisany/a:

Imię i nazwisko: legitymujący/a

się dokumentem tożsamości: seria nr oświadczam, że jestem **osobą bliską**

członka Spółdzielni Pana/Pani:

w rozumieniu **art. 8³ ust. 1² pkt 1** ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj.

jestem:

zstępnym

wstępnym

rodzeństwem

dzieckiem rodzeństwa

małżonkiem

osobą przysposabiającą

przysposobionym

(postawić znak X przy właściwej kratce)

Oświadczenie składam pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych oświadczeń, wynikającej z art. 27³a ustawy.

„Jestem świadomy/a odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”

.....
(czytelny podpis pełnomocnika)

PEŁNOMOCNICTWO DLA INNEGO CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

(art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

UWAGA ! Pełnomocnictwo zgodnie z treścią art. 8³ ust. 1⁵ zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych musi być dostarczone do spółdzielni nie później niż do dnia 11 maja 2026 roku.

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

Adres lokalu:

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych udzielam pełnomocnictwa:

PEŁNOMOCNIK – INNY CZŁONEK SPÓŁDZIELNI KSM „PRZYLESIE”

Imię i nazwisko:

Seria i numer dokumentu tożsamości:

do uczestnictwa w moim imieniu w części nr Walnego Zgromadzenia Koszalińskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie w dniu

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach oraz **głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór członków Rady Nadzorczej (art. 8³ ust. 1⁶ ustawy).**

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

.....

(czytelny podpis mocodawcy)

PEŁNOMOCNICTWO DLA ADWOKATA / RADCY PRAWNEGO

(art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych)

UWAGA ! Pełnomocnictwo zgodnie z treścią art. 8³ ust. 1⁵ zd. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych musi być dostarczone do spółdzielni nie później niż do dnia 11 maja 2026 roku.

MOCODAWCA – CZŁONEK SPÓŁDZIELNI

Imię i nazwisko:

Adres lokalu:

Ja, niżej podpisany/a, na podstawie art. 8³ ust. 1¹ w zw. z ust. 1² pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych udzielam pełnomocnictwa:

PEŁNOMOCNIK – ADWOKAT / RADCA PRAWNY

Imię i nazwisko:

Numer legitymacji lub seria i numer dowodu osobistego:

Wpisany na listę adwokatów/radców prawnych pod numerem

do uczestnictwa w moim imieniu w części nr Walnego Zgromadzenia Koszalińskiej Spółdzielni

Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie w dniu

Pełnomocnik jest uprawniony do: podpisania listy obecności, uczestnictwa w obradach oraz **głosowania nad uchwałami objętymi porządkiem obrad – z wyjątkiem głosowania, którego przedmiotem jest wybór członków Rady Nadzorczej (art. 8³ ust. 1⁶ ustawy).**

Pełnomocnik nie może zastępować żadnego innego członka Spółdzielni.

.....

(czytelny podpis mocodawcy)

Głosowanie podczas poszczególnych części Walnego Zgromadzenia odbywa się jawnie poprzez podniesienie mandatu (poza głosowaniem w sprawie absolutorium dla członków Zarządu oraz wyborów do Rady Nadzorczej, które są tajne). Głosy oddane „za” uchwałą, „przeciw” uchwale oraz „wstrzymujące się” zlicza wybrana podczas obrad komisja mandatowo – skrutacyjna, która podaje wyniki do przewodniczącego obrad. Wyniki głosowań z poszczególnych części zliczane są łącznie po odbyciu wszystkich części i zgodnie z § 45 ust. 2 pkt 11) statutu spółdzielni – Zarząd po zakończeniu obrad wszystkich części tworzy uchwałę zbiorczą, której integralnymi załącznikami są uchwały z poszczególnych części. Uchwała jest podjęta, jeśli liczba głosów „za” jest większa od sumy głosów „przeciwnych” i „wstrzymujących się”. W przypadku uchwały o zmianie statutu, wymagana jest większość kwalifikowana 2/3 oddanych głosów „za” uchwałą.

INSTRUKCJA GŁOSOWANIA PODCZAS TAJNYCH WYBORÓW DO RADY NADZORCZEJ

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej KSM „Przylesie” w Koszalinie – podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniach od 13 maja 2026 roku do dnia 22 maja 2026 roku zostaną przeprowadzone wybory do 10-osobowej Rady Nadzorczej – w trybie mandatowym tj. z podziałem kandydatów na trzy „okręgi wyborcze” czyli Osiedla:

Osiedle im. M. Wańkowicza	4 członków
Osiedle im. J.J. Śniadeckich	3 członków
Osiedle im. T. Kotarbińskiego	3 członków

Uchwałą nr 152/2026 z dnia 7 kwietnia 2026 roku w sprawie ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej oraz podziału mandatów na Osiedla podjął Zarząd Spółdzielni zgodnie z kompetencją określoną w § 36 ust. 3 statutu. Powyższa gradacja w podziale mandatów wynika z proporcji ilości członków ogółem do ilości członków w danym osiedlu – im większe osiedle, tym większa reprezentacja w organie. Członkowie spółdzielni wybierający nowy skład Rady, **głosować będą jednocześnie na cały skład Rady Nadzorczej**. Kandydaci spełniający wymogi formalne umieszczeni są w projekcie uchwały oraz na kartach wyborczych alfabetycznie w ramach podziału mandatów na Osiedla. Wybrane do Rady Nadzorczej na kadencję 2026-2029 zostaną te osoby, które uzyskają największą liczbę głosów w ramach podziału mandatów na Osiedla.

Wszyscy członkowie zostali poinformowani w zawiadomieniach o Walnym Zgromadzeniu o wymogach formalnych zgłoszenia tj. złożenie go w nieprzekraczalnym terminie do **27 kwietnia br.** włącznie oraz poparcie zgłoszenia przez minimum 10 członków spółdzielni. Po zgłoszeniu kandydatur spełniających wymogi formalne, wszyscy kandydaci zostaną poinformowani pisemnie, w jakim systemie odbywają się wybory i z jakiego okręgu wyborczego kandydują, biorąc pod uwagę miejsce położenia lokalu, z którego członek wywodzi swoje członkostwo.

Z uwagi na fakt, iż w momencie tworzenia niniejszego sprawozdania – nie upłynął jeszcze termin do zgłaszania kandydatów – projekt uchwały w sprawie wyboru Rady Nadzorczej będzie na bieżąco aktualizowany o wpływające nazwiska kandydatów.

Tryb głosowania podczas wyborów do Rady Nadzorczej

1. Wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni przeprowadza się za pomocą karty wyborczej, na których umieszcza się nazwiska i imiona kandydatów w kolejności alfabetycznej zgodnie z podziałem mandatów na poszczególne osiedla oraz datę głosowania. Głosowanie odbywa się przez złożenie kart wyborczych do urny, w obecności komisji mandatowo-skrutacyjnej. Przewodniczący komisji odczytuje z listy nazwiska członków a ci składają kartę wyborczą do urny.
2. Głosujący powinien postawić znak „x” w kratce przy nazwiskach kandydatów, na których głosuje, przy czym głosy oddaje się proporcjonalnie do ilości mandatów w danym osiedlu.
3. Liczbę głosów oddanych na poszczególnych kandydatów oblicza komisja mandatowo-skrutacyjna, przewodniczący komisji ogłasza wyniki głosowania. W przypadku podziału walnego zgromadzenia na części, przewodniczący danej części może odczytać wyniki poszczególnych głosowań, ale nie są one ostateczne i mają charakter jedynie informacyjny.
4. W przypadku odbywania walnego zgromadzenia podzielonego na części: na członków rady nadzorczej zostają wybrani kandydaci, którzy otrzymali kolejno największą ilość głosów po zliczeniu wyników ze wszystkich części walnego zgromadzenia w ramach podziału na mandaty w poszczególnych „okręgach wyborczych”.
5. W przypadku uzyskania przez kandydatów równej ilości głosów o pierwszeństwie decyduje niższy numer członkowski.
6. Sformułowanie „liczba uprawnionych do głosowania” oznacza łączną liczbę członków uprawnionych do udziału w danej części walnego zgromadzenia – wyliczonej w oparciu o listę obecności.
7. Sformułowanie „w głosowaniu udział wzięło” oznacza liczbę wypełnionych kart do głosowania - zarówno ważnych, jak i nieważnych.
8. Podczas tajnego głosowania nad wyborem członków Rady Nadzorczej:
 - 1) sformułowanie „głos ważny” oznacza postawienie znaku „x” w kratce przy kandydatach na których oddaje się głos w liczbie nie większej niż liczba mandatów w danym osiedlu;
 - 2) sformułowanie „głos nieważny” oznacza postawienie znaku „x” w kratce przy większej liczbie kandydatów niż liczba mandatów w danym osiedlu; nie postawienie znaku „x” w żadnej kratce przy kandydatach; takie zaznaczenie na karcie do głosowania, które nie pozwala jednoznacznie ustalić woli głosującego; kartę do głosowania przedarto, zamazano lub zniszczono.
9. W razie jakichkolwiek wątpliwości co do kategorii zakwalifikowania oddanych głosów do „ważnych”, bądź „nieważnych”- decyduje głos przewodniczącego komisji skrutacyjnej.

Porządek obrad Walnego Zgromadzenia przedstawia się następująco:

1. Otwarcie obrad i wybór prezydium w osobach: przewodniczący, zastępca przewodniczącego i sekretarz.
2. Odczytanie obowiązującego porządku obrad.
3. Wybór komisji mandatowo – skrutacyjnej.
4. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2025 rok.
5. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2025 rok.
6. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2025 rok.
7. Przeprowadzenia głosowania nad uchwałą w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
8. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie zatwierdzenia wyników lustracji inwestycji.
9. Przeprowadzenie głosowania nad uchwałą w sprawie zmiany statutu.
10. Prezentacja kandydatów do Rady Nadzorczej.
11. Przeprowadzenie tajnego głosowania nad uchwałą w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej.
12. Przeprowadzenie tajnego głosowania nad uchwałami w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu.
13. Zakończenie obrad.

Do przedstawionego porządku obrad, Zarząd przedkłada następujące projekty uchwał:

- Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2025 rok.
- Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2025 rok.
- Uchwała w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2025 rok.
- Uchwała w sprawie podziału nadwyżki bilansowej.
- Uchwała w sprawie zatwierdzenia wyników lustracji spółdzielni.
- Uchwała w sprawie zmiany statutu.
- Uchwała w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej.
- Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu
- Uchwały w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu
- Uchwała w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu.

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026*)

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

**Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”
w Koszalinie z dnia ____ maja 2026 roku
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności spółdzielni za 2025 rok**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Zarządu Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie z działalności spółdzielni za rok 2025.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest sprawozdanie Zarządu KSM „Przylesie”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____

Liczba głosów przeciw uchwale _____

Liczba głosów wstrzymujących się _____

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

*) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026*)

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

**Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”
w Koszalinie z dnia ____ maja 2026 roku
w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za 2025 rok**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie za rok 2025.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest sprawozdanie Rady Nadzorczej KSM „Przylesie”.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____
Liczba głosów przeciw uchwale _____
Liczba głosów wstrzymujących się _____

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

**) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”*

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026^{*)}

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni za 2025 rok

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się sprawozdanie finansowe Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie za rok 2025, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów kwotą **170.485.873,72 zł**,
- rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. zamykający się wynikiem netto **13.743.079,04 zł**,
- zestawienie zmian w funduszach własnych za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,
- rachunek przepływów pieniężnych za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025 r. wykazujący stan w kwocie **23.753.888,22 zł**,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Załącznikiem do niniejszej uchwały jest sprawozdanie finansowe.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____
Liczba głosów przeciw uchwale _____
Liczba głosów wstrzymujących się _____

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

*) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026*)

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

**Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”
w Koszalinie z dnia ____ maja 2026 roku
w sprawie podziału nadwyżki bilansowej**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 4) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze w związku z art. 5 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Nadwyżka bilansowa za rok 2025 wynosi **13 743 079,04 zł**.
2. Podlegającą podziałowi kwotę w wysokości **13 381 110,28 zł** stanowiącą pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni, przeznaczyć na:
 - **2 969 379,91 zł** na fundusz remontowy, bądź eksploatację Osiedla im. M. Wańkowicza – jak w załączniku nr 1 do uchwały
 - **2 957 002,27 zł** na fundusz remontowy Osiedla im. J. J. Śniadeckich – jak w załączniku nr 2 do uchwały
 - **2 578 264,58 zł** na fundusz remontowy, bądź eksploatację Osiedla im. T. Kotarbińskiego – jak w załączniku nr 3 do uchwały
 - **3 926 463,52 zł** na Fundusz Zasobowy
 - **950 000,00 zł** na Centralny Fundusz Remontowy
3. Nie podlega podziałowi kwota **361 968,76 zł** z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych, którą przeznacza się na eksploatację, bądź fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości, w wysokościach w których zostały w nich wypracowane.

§ 2

W związku z toczącym się przed Trybunałem Konstytucyjnym postępowaniem o sygn. akt SK 102/22, zastrzega się, że w przypadku stwierdzenia niezgodności z Konstytucją przepisu art. 1 ust. 9 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, kwota dofinansowania dla członków, którzy nie dokonali wpłaty wpisowego i udziału może podlegać zwrotowi.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____
Liczba głosów przeciw uchwale _____
Liczba głosów wstrzymujących się _____

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

**) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”*

Fundusz Remontowy nieruchomości nr 1/I	42 784,56
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 2/I	144 214,56
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 5/I	255 684,24
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 7/I	42 651,84
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 8/I	36 091,44
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 9/I	117 458,88
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 12/I	112 833,84
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 14/I	171 492,72
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 19/I	44 598,96
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 20/I	37 040,64
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 22/I	379 392,72
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 30/I	165 545,42
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 33/I	114 742,32
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 35/I	154 544,38
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 36/I	53 919,60
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 40/I	217 652,40
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 41/I	108 996,72
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 43/I	451 557,12
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 45/I	236 801,04
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 63/I	43 946,11
Eksploatacja nieruchomości nr 18/I	13 344,24
Eksploatacja nieruchomości nr 25/I	8 084,16
Eksploatacja nieruchomości nr 26/I	12 610,08
Eksploatacja nieruchomości nr 31/I	1 327,20
Eksploatacja nieruchomości nr 60/I	2 064,72
Razem	2 969 379,91

Załącznik nr 2 do uchwały Walnego Zgromadzenia nr ___/2026

Fundusz Remontowy nieruchomości nr 1/II	133 566,72
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 2/II	237 501,60
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 3/II	143 487,12
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 4/II	46 184,88
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 5/II	61 407,36
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 6/II	90 210,96
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 7/II	145 152,00
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 8/II	133 899,36
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 10/II	134 858,64
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 11/II	242 040,96
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 15/II	8 351,28
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 21/II	170 032,80
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 22/II	97 522,32
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 23/II	132 313,44
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 24/II	219 120,72
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 25/II	223 655,04
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 26/II	71 499,12
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 28/II	124 291,44
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 29/II	3 084,48
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 31/II	2 572,08
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 33/II	58 613,52
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 35/II	118 315,68
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 36/II	166 350,24
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 37/II	81 599,28
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 40/II	57 953,28
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 42/II	53 417,95
Razem	2 957 002,27

Fundusz Remontowy nieruchomości nr 1/III	334 133,52
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 2/III	134 122,80
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 3/III	535,92
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 5/III	126 446,88
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 6/III	157 340,40
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 10/III	154 003,92
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 12/III	131 708,64
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 14/III	147 095,76
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 16/III	104 707,68
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 17/III	27 340,32
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 20/III	1 100,00
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 21/III	133 187,04
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 23/III	93 567,60
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 24/III	191 029,44
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 25/III	650,00
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 26/III	31 953,60
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 27/III	41 737,75
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 28/III	26 606,16
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 29/III	65 533,78
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 30/III	7 199,64
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 31/III	65 799,55
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 33/III	68 751,82
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 34/III	60 907,05
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 35/III	57 240,79
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 36/III	47 639,59
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 37/III	140 180,04
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 39/III	59 519,04
Fundusz Remontowy nieruchomości nr 40/III	81 115,61
Eksploatacja nieruchomości nr 7/III	77 656,32
Eksploatacja nieruchomości nr 15/III	3 217,20

Eksploatacja nieruchomości nr 19/III	3 373,44
Eksploatacja nieruchomości nr 20/III	2 641,36
Eksploatacja nieruchomości nr 25/III	221,92
Razem	2 578 264,58

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026*)

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie zatwierdzenia wyników lustracji spółdzielni

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 3) oraz art. 93 § 4 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się informację Rady Nadzorczej z przeprowadzonej w 2025 roku przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP lustracji działalności inwestycyjnej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie w roku 2024, z której wynika, że działalność prowadzona była prawidłowo i Związek nie sformułował żadnych wniosków do realizacji.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____

Liczba głosów przeciw uchwale _____

Liczba głosów wstrzymujących się _____

**SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA**

**PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA**

*) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026^{*)}

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie zmiany statutu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt. 10) Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Treść § 4 ust. 2 statutu otrzymuje brzmienie:

„2. Wyżej wymieniony przedmiot działalności znajduje odzwierciedlenie w przepisach Polskiej Klasyfikacji Działalności:

- 1) Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.11.Z)
- 2) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD 68.12.A)
- 3) Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD 68.12.B)
- 4) Realizacja pozostałych projektów budowlanych (PKD 68.12.C)
- 5) Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z)
- 6) Działalność związana z zarządzaniem nieruchomościami wykonywanym na zlecenie (PKD 68.32.B)
- 7) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych (PKD 41.00.A)
- 8) Roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków niemieszkalnych (PKD 41.00.B)
- 9) Roboty związane z budową dróg i autostrad (PKD 42.11.Z)
- 10) Roboty związane z budową rurociągów przesyłowych i sieci rozdzielczych (PKD 42.21.Z)
- 11) Roboty związane z budową linii telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych (PKD 42.22.Z)
- 12) Roboty związane z budową pozostałych obiektów inżynierii lądowej i wodnej, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 42.99.Z)
- 13) Przygotowanie terenu pod budowę (PKD 43.12.Z)
- 14) Wykonywanie instalacji elektrycznych (PKD 43.21.Z)
- 15) Wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych i klimatyzacyjnych (PKD 43.22.Z)

- 16) Wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych (PKD 43.24.Z)
- 17) Zakładanie stolarki budowlanej (PKD 43.32.Z)
- 18) Posadzkarstwo; tapetowanie i oblicowywanie ścian (PKD 43.33.Z)
- 19) Malowanie i szklenie (PKD 43.34.Z)
- 20) Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych (PKD 43.35.Z)
- 21) Wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych (PKD 43.41.Z)
- 22) Wykonywanie pozostałych specjalistycznych robót budowlanych w zakresie budowy budynków (PKD 43.42.Z)
- 23) Roboty murarskie (PKD 43.91.Z)
- 24) Pozostałe specjalistyczne roboty budowlane, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 43.99.Z)
- 25) Energetyka wiatrowa (PKD 35.12.A)
- 26) Energetyka słoneczna (PKD 35.12.B)
- 27) Energetyka biogazowa (PKD 35.12.D)
- 28) Energetyka wodna (PKD 35.12.E)
- 29) Przesyłanie energii elektrycznej (PKD 35.13.Z)
- 30) Dystrybucja energii elektrycznej (PKD 35.14.Z)
- 31) Handel energią elektryczną (PKD 35.15.Z)
- 32) Magazynowanie energii elektrycznej (PKD 35.16.Z)
- 33) Niespecjalistyczne sprzątanie budynków (PKD 81.21.Z)
- 34) Pozostałe sprzątanie budynków i obiektów przemysłowych, gdzie indziej niesklasyfikowane (PKD 81.22.B)
- 35) Działalność usługowa związana z dezynfekcją, dezynsekcją i deratyzacją (PKD 81.23.A)
- 36) Działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81.30.Z)
- 37) Działalność w zakresie architektury (PKD 71.11.Z)
- 38) Pozostałe formy edukacji sportowej oraz zajęć sportowych i rekreacyjnych (PKD 85.51.Z)
- 39) Pozostałe formy edukacji artystycznej (PKD 85.52.Z)
- 40) Pomoc społeczna z zakwaterowaniem zapewniająca opiekę pielęgniarstwa (PKD 87.10.Z)
- 41) Pomoc społeczna z zakwaterowaniem dla osób starszych lub osób z niepełnosprawnościami ruchowymi (PKD 87.30.Z)
- 42) Pozostała pomoc społeczna z zakwaterowaniem, gdzie indziej niesklasyfikowana (PKD 87.99.Z)
- 43) Opieka dzienna nad dziećmi (PKD 88.91.Z).

§ 2

Po zarejestrowaniu powyższych zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym, Walne Zgromadzenie upoważnia Zarząd spółdzielni do przygotowania tekstu jednolitego statutu.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia zarejestrowania w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Liczba głosów za uchwałą	—
Liczba głosów przeciw uchwale	—
Liczba głosów wstrzymujących się	—

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

**) zgodnie z § 30 pkt. 7 statutu uchwałę w sprawie zmiany statutu uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana większość 2/3 ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu*

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026^{*)}

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie wyborów do Rady Nadzorczej

Na podstawie art. 45 § 1 Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze oraz § 27 pkt. 17) statutu spółdzielni w związku z uchwałą Zarządu nr 152/2026 z dnia 7 kwietnia 2026 r., Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Na członków 10-osobowej Rady Nadzorczej na kadencję 2026 - 2029 kandydują następujące osoby, wymienione alfabetycznie w ramach podziału mandatów na Osiedla:

z Osiedla im. M. Wańkowicza:
(4 mandaty)

.....
.....
.....
.....

z Osiedla im. J.J. Śniadeckich:
(3 mandaty)

.....
.....
.....
.....

z Osiedla im. T. Kotarbińskiego:
(3 mandaty)

.....
.....
.....
.....

§ 2

Po przeprowadzeniu tajnego głosowania podczas obrad części nr _____/2026 Walnego Zgromadzenia poszczególni kandydaci otrzymali następującą liczbę głosów „za” kandydaturą:

z Osiedla im. M. Wańkowicza:
(4 mandaty)

..... głosów „za”
..... głosów „za”
..... głosów „za”
..... głosów „za”

z Osiedla im. J.J. Śniadeckich:
(3 mandaty)

..... głosów „za”
..... głosów „za”
..... głosów „za”
..... głosów „za”

z Osiedla im. T. Kotarbińskiego:
(3 mandaty)

..... głosów „za”
..... głosów „za”
..... głosów „za”
..... głosów „za”

§ 3

Integralnymi załącznikami do niniejszej uchwały są protokoły komisji mandatowo-skrutacyjnych z przeprowadzonych wyborów z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

Po zliczeniu oddanych głosów z wszystkich części Walnego Zgromadzenia, Zarząd sporządzi uchwałę zbiorczą w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej, która zawierać będzie stwierdzenie, kto uzyskał najwyższą liczbę ważnie oddanych głosów w poszczególnych okręgach wyborczych i tym samym został wybrany do Rady Nadzorczej na kadencję 2026 – 2029.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

**) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”*

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026^{*)}

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie postanawia udzielić absolutorium Prezesowi Zarządu Jerzemu Rój za miniony okres sprawozdawczy, w którym pełnił on funkcję tj. od dnia 01.02.2025r. do dnia 31.12.2025r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____
Liczba głosów przeciw uchwale _____
Liczba głosów wstrzymujących się _____

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

*) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziało się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026^{*)}

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie postanawia udzielić absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Bożenie Bogackiej za miniony okres sprawozdawczy, w którym pełniła ona funkcję tj. od dnia 01.01.2025r. do dnia 30.04.2025r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____
Liczba głosów przeciw uchwale _____
Liczba głosów wstrzymujących się _____

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

**) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”*

- projekt -

UCHWAŁA NR _____ / _____ /2026^{*)}

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”

w Koszalinie z dnia _____ maja 2026 roku

w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie postanawia udzielić absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Marlenie Stopka za miniony okres sprawozdawczy, w którym pełniła ona funkcję tj. od dnia 01.05.2025r. do dnia 31.12.2025r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą	___
Liczba głosów przeciw uchwale	___
Liczba głosów wstrzymujących się	___

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

**) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”*

- projekt -

UCHWAŁA NR ____ / ____ /2026*)

(nr uchwały, nr części Walnego Zgromadzenia, rok)

**Walnego Zgromadzenia Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie”
w Koszalinie z dnia ____ maja 2026 roku
w sprawie udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu**

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwala, co następuje:

§ 1

Po zapoznaniu się z całokształtem działalności spółdzielni oraz osiągniętymi wynikami gospodarczymi, Walne Zgromadzenie Członków Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie postanawia udzielić absolutorium Członkowi Zarządu – Głównemu Księgowemu Dorocie Kiziukiewicz za miniony okres sprawozdawczy tj. od dnia 01.01.2025r. do dnia 31.12.2025r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Liczba głosów za uchwałą _____
Liczba głosów przeciw uchwale _____
Liczba głosów wstrzymujących się _____

SEKRETARZ
WALNEGO ZGROMADZENIA

PRZEWODNICZĄCY
WALNEGO ZGROMADZENIA

*) zgodnie z art. 8³ ust. 9 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych „uchwałę uważa się za podjętą, jeżeli była poddana pod głosowanie wszystkich części walnego zgromadzenia, a za uchwałą opowiedziała się wymagana w ustawie lub statucie większość ogólnej liczby członków uczestniczących w walnym zgromadzeniu”

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2025 ROK

Sprawozdanie z działalności spółdzielni obejmuje istotne informacje o stanie majątkowym i sytuacji finansowej w roku 2025. W szczególności przedstawia ono informacje wpływające na działalność jednostki, które nastąpiły w minionym roku obrotowym dotyczące spraw organizacyjnych i samorządowych; lokalowych; spraw inwestycyjnych i gospodarki gruntami; gospodarki zasobami spółdzielni; inwestycji długoterminowych; przeprowadzanych kontroli spółdzielni; sporządzonego sprawozdania finansowego; aktualnej i przewidywanej sytuacji finansowej; działalności społeczno-wychowawczej i programu działalności kulturalnej.

Zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni sporządza kierownik jednostki czyli Zarząd. Również zgodnie z przepisami powyższej ustawy Zarząd sporządza sprawozdanie finansowe, które podlega zatwierdzeniu uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Na kolejnych stronach niniejszego opracowania przedłożono część szczegółową sprawozdania z działalności spółdzielni w roku 2025 w zakresie spraw:

- I. ORGANIZACYJNYCH I SAMORZĄDOWYCH**
- II. LOKALOWYCH**
- III. INWESTYJNYCH I GOSPODARKI GRUNTAMI**
- IV. GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI**
- V. INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH SPÓŁDZIELNI**
- VI. PRZEPROWADZONYCH KONTROLI SPÓŁDZIELNI**
- VII. SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI**
- VIII. DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZEJ
I KULTURALNO - OŚWIATOWEJ**
- IX. UWAG KOŃCOWYCH – PODSUMOWANIE I WNIOSKI**

I. SPRAWY ORGANIZACYJNE I SAMORZĄDOWE

Rada Nadzorcza

Rada Nadzorcza wybrana podczas Walnego Zgromadzenia Członków w 2023 roku na kadencję 2023 – 2026 pracowała w następującym składzie:

Prezydium

Artur Karasiński – przewodniczący Rady Nadzorczej do 30 czerwca 2024 roku

Teresa Stupnicka – przewodnicząca Rady Nadzorczej od 1 lipca 2024 roku

Marta Chamarczuk - zastępca przewodniczącej Rady Nadzorczej

Maria Śliwecka - sekretarz Rady Nadzorczej

Komisja rewizyjna

Marta Chamarczuk

(*d. Kuryłowicz*)

Maria Śliwecka

Teresa Stupnicka

Anna Pawlewicz

(od czerwca 2025 roku - wybory uzupełniające)

Komisja ds. technicznych

Krzysztof Rzepecki

Iwona Mikułko

Tomasz Durawa

Komisja ds. społecznych

Grażyna Bożena Sikora

Andrzej Wysocki

Wilunia Gawel

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 zasiadła w składzie 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 od dnia 1 lutego 2025r. nowego Prezesa Zarządu w osobie Jerzego Rój w miejsce odwołanego w listopadzie 2024r. Artura Karasińskiego oraz 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 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.

Podczas tegorocznych obrad Walnego Zgromadzenia przeprowadzone zostaną wybory Rady Nadzorczej na nową kadencję 2026-2029.

Przykładowy wzór zgłoszenia kandydata na członka Rady Nadzorczej załączony jest wraz z niniejszymi materiałami.

Zarząd

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;
- prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej;
- gospodarki finansowej;
- prowadzenie 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 zarejestrowano łącznie 587 uchwał w sprawach różnych oraz 724 uchwał w sprawach lokalowych.

W 2025 roku w trzyosobowym składzie Zarządu nastąpiły następujące zmiany:

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

W pkt. 12 porządku obrad Walnego Zgromadzenia członkowie będą głosować w sposób tajny nad uchwałami w sprawie udzielenia członkom Zarządu absolutorium za miniony okres sprawozdawczy. Ponieważ okres sprawozdawczy dotyczy całego roku 2025, podczas tegorocznych obrad, członkowie będą głosować nad absolutorium dla czterech osób: p. Jerzego Rój; p. Bożeny Bogackiej; p. Marleny Stopka oraz p. Doroty Kiziukiewicz. Podczas tego głosowania członkowie otrzymają odrębną kartę dla każdego z członków Zarządu. Na karcie do głosowania należy postawić znak „X” w kratce przy „udzielić”, bądź „nie udzielić”, bądź „wstrzymuję się”. Głosem ważnym jest postawienie znaku „X” tylko w jednej z powyższych kratek. Postawienie znaku „X” przy większej ilości kratek, nie postawienie w ogóle znaku „X” lub przedarcie, pomazanie lub zniszczenie karty oznacza głos nieważny.

Rady Osiedla

Rada Osiedla im. M. Wańkowicza, Rada Osiedla im. J.J. Śniadeckich oraz Rada Osiedla im. T. Kotarbińskiego wybrane w październiku 2021 roku przez Radę Nadzorczą na kadencję 2021 – 2025 pracowały na zwoływanych okresowo posiedzeniach, rozpatrując sprawy podlegające ich statutowym kompetencjom. W dniu 22 września 2025r. Rada Nadzorcza podjęła czynności zmierzające do przeprowadzenia wyborów Rad Osiedli na nową kadencję, które odbyły się w dniu 26 listopada 2025r. Skład Rad Osiedli wybranych na kadencję 2025 – 2029 przedstawia się następująco:

Rada Osiedla im. M. Wańkowicza	Rada Osiedla im. J.J. Śniadeckich	Rada Osiedla im. T. Kotarbińskiego
Anetta Darnowska Irena Grelewska Mieczysław Grzegorzczuk Irena Jankowska Danuta Rączy Jakub Sawicki Iwona Wesołowska Maria Woyda Agnieszka Zielińska	Karol Duzinkiewicz Krzysztof Ejsymont Aleksandra Gołdyn Roman Górski Małgorzata Hudak Janina Kosior Michał Kustra Elżbieta Sułek Marta Tomaszewska	Dariusz Budzelewski Halina Chamera Elżbieta Fiebiger Barbara Gil-Zalewska Emil Pięta Stanisław Polańczyk Bogusław Siwiela Jolanta Sobczak Regina Woźniak

Jedna z członkiń spółdzielni złożyła pozew do Sądu Okręgowego w Koszalinie przeciwko Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie o uchylenie ewentualnie stwierdzenie nieważności uchwały Rady Nadzorczej nr 24/2025 z dnia 26 listopada 2025r. w sprawie wyboru członków Rady Osiedla im. Melchiora Wańkowicza. W związku z powyższym, Sąd Okręgowy w Koszalinie I Wydział Cywilny wydał w dniu 13 marca 2026r. Postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia powódki poprzez wstrzymanie wykonania tej uchwały do czasu uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie. Do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia – wstrzymana została więc możliwość funkcjonowania organu oraz wypłaty wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji. Spółdzielnia złożyła zażalenie na powyższe Postanowienie oraz odpowiedź na pozew wnosząc o oddalenie powództwa. Sprawa jest w toku.

Statut

W minionym roku sprawozdawczym nie dokonano zmiany statutu Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie. Aktualny tekst jednolity statutu znajduje się do wglądu lub pobrania na stronie internetowej www.ksmprzylesie.com oraz w wersji papierowej znajduje się do pobrania w biurze obsługi interesanta w siedzibie spółdzielni przy ul. Fałata 13.

W związku z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 2024r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) (Dz.U. z 2024 r. poz. 1936) w miejsce PKD 2017 została wprowadzona klasyfikacja PKD 2025, dopuszczając okres przejściowy do dnia 31 grudnia 2026r. na dostosowanie i aktualizację przez przedsiębiorców swoich dotychczasowych wpisów. W związku z powyższym, Zarząd przedkłada pod głosowanie projekt uchwały w sprawie zmiany statutu, dostosowując w treści § 4 ust. 2 oznaczenia PKD zgodne z nową klasyfikacją o brzmieniu jak przedstawiono w projekcie uchwały na stronie 16 niniejszych materiałów. Przygotowano również projekt tekstu jednolitego uwzględniającego proponowane zmiany – w załączeniu do materiałów. Zmiany wprowadzone w PKD 2025 miały różnorodny charakter – oprócz wprowadzeniu nowych symboli grupowań, dokonano w wielu przypadkach podziału lub agregacji dotychczasowych pozycji. Zmieniono również brzmienia niektórych grupowań lub dokonano przesunięć do innych sekcji lub działów. Ponadto utworzone zostały nowe grupowania dla działalności, które dotąd w ogóle nie były wyodrębnione a zostały wprowadzone do klasyfikacji w związku ze wzrostem ich znaczenia w gospodarce.

Proponowane w projekcie uchwały oznaczenia przedmiotu działalności pogrupować można w następujące grupy:

- zarządzanie nieruchomościami/rynek nieruchomości,
- budownictwo/realizacja projektów budowlanych mieszkaniowych i niemieszkaniowych wraz z robotami specjalistycznymi i projektem architektonicznym,
- wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych,
- utrzymanie porządku w obiektach i na zewnątrz oraz zagospodarowanie zieleni,
- edukacja i opieka.

Wraz z dostosowaniem oznaczeń dotychczasowej klasyfikacji do obowiązującej PKD 2025 – doprecyzowano również niektóre przedmioty działalności do takich, które umożliwić mogą w przyszłości starania o zewnętrzne środki finansowe np. w zakresie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych, wparcia placówek społeczno – wychowawczych Spółdzielni, bądź organizację profesjonalnej opieki zarówno nad dziećmi, jak i osobami starszymi. W pozostałym zakresie postanowienia statutu pozostają bez zmian.

Struktura organizacyjna

Organizacyjnie spółdzielnia składa się z trzech gospodarczo wyodrębnionych Osiedli:

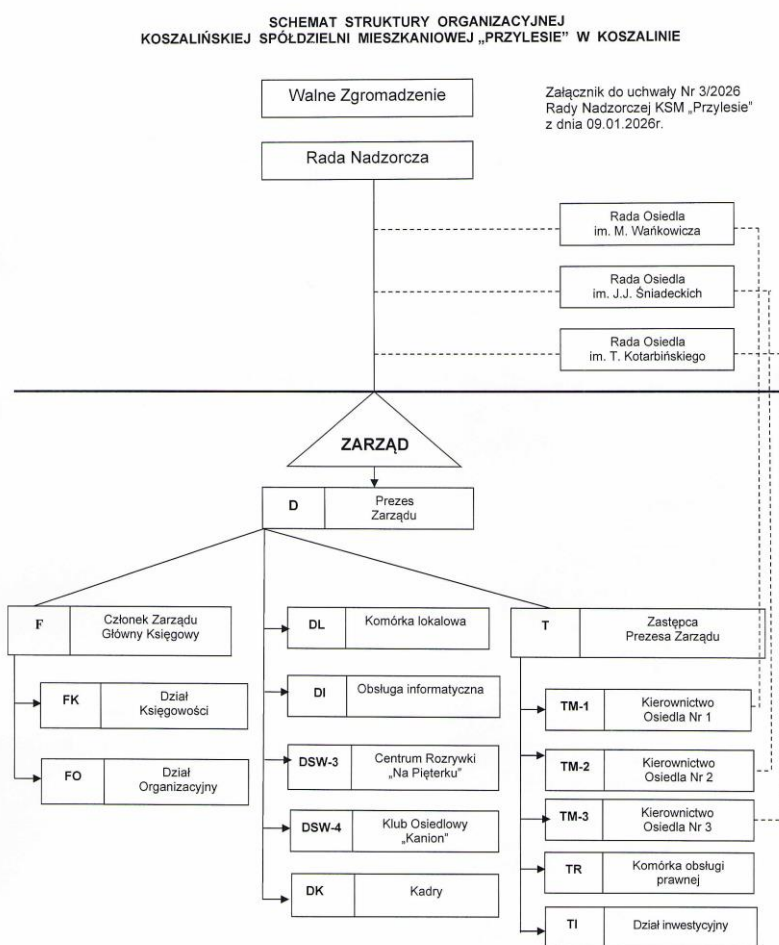
- Osiedle im. M. Wańkowicza
- Osiedle im. J.J. Śniadeckich
- Osiedle im. T. Kotarbińskiego

Na dzień 31.12.2025r. w spółdzielni zatrudnionych było 70 pracowników. Zatrudnienie średnioroczne wyniosło 68,83 etatów.

W ramach struktury organizacyjnej spółdzielni w 2025 roku nastąpiły spore zmiany. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2025 z dnia 26 lutego 2025r. z mocą obowiązującą od dnia 1 maja 2025r. dokonano zmiany struktury organizacyjnej w związku ze zmianami na stanowisku Prezesa Zarządu i Zastępcy Prezesa Zarządu.

Przyporządkowano nowy rozkład jednostek i poszczególnych działów do konkretnych pionów podlegających członkom Zarządu.

Aktualnie obowiązująca struktura organizacyjna zmieniła się ponownie uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2026 z dnia 9 stycznia 2026r., uwzględnia przeniesienie działalności klubu osiedlowego „Przylesie” do struktur pozostałych placówek społeczno – wychowawczych oraz nowy podział obowiązków pomiędzy członkami Zarządu i przedstawia się jak na schemacie po prawej.



II. SPRAWY LOKALOWE

Na dzień 31.12.2025r. Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Koszalinie posiadała zarejestrowanych w rejestrze **10.262 członków**. Zaznaczyć należy, iż jest to stan, który ulega ciągłym zmianom z uwagi na rotację lokalami na wolnym rynku. Spółdzielnia aktualizuje rejestr po wpływie oświadczeń od użytkowników lokali, którzy zgodnie z nowymi przepisami zostali członkami z mocy prawa a także sukcesywnie analizuje wszystkie akta lokalowe w celu porównania stanu rzeczywistego wynikającego z aktów ustanowienia praw lub przeniesienia własności ze stanem uwidocznionym w bazie Unisoft – szczególnie pod kątem współwłaścicieli praw do lokali. Liczba członków wpisanych do rejestru ulega więc ciągłej zmianie.

W roku sprawozdawczym do rejestru członków spółdzielni wpisano 429 osób w wyniku:

- złożenia 177 deklaracji przystąpienia do spółdzielni oraz posiadania/nabycia prawa odrębnej własności na podstawie umów sprzedaży, umów darowizny, umów dożywocia, postępowania spadkowego.
- zgłoszenia 230 aktów posiadania/nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na podstawie umów sprzedaży, umów darowizny, postępowania spadkowego, podziału majątku, umów zamiany.
- 3 przypadków nabycia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w ramach roszczeń po zmarłych członkach.
- zgłoszenia 19 aktów posiadania/nabycia udziału w prawie odrębnej własności lokalu niemieszkalnego – miejsca postojowego w garaż podziemnym.

W roku 2025 zawarto 2 umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w wyniku ustawowych roszczeń osób uprawnionych po zmarłych członkach.

Łącznie w zakresie spraw lokalowych, Zarząd podjął w 2025 roku łącznie **724 uchwał**.

III. INWESTYCJE I GOSPODARKA GRUNTAMI

Spółdzielnia w 2025 roku kontynuowała działalność inwestycyjną w oparciu o uchwalone przez Walne Zgromadzenie długofalowe kierunki działalności spółdzielni tj. m.in. realizację budownictwa mieszkaniowego w systemie deweloperskim i handlowo-usługowym oraz infrastruktury technicznej zgodnie z zapotrzebowaniem i możliwościami finansowymi.

W zakresie inwestycji w 2025 roku:

- zasiedlano budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Kołłątaja 4a – 4c, w którym znajduje się 50 lokali mieszkalnych i 50 miejsc postojowych. W budynku znajduje się podziemna hala garażowa, komórki lokatorskie oraz winda w każdej klatce oraz miejsca postojowe na zewnątrz budynku chronione szlabanem,
- kontynuowano prace projektowe dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą w parterze przy ul. Wańkowicza na działce nr 28/2,
- rozpoczęto modernizację budynku przy ul. Makuszyńskiego 2, w którym dotychczas funkcjonował klub osiedlowy „Przylesie” pod potrzeby przedszkola i żłobka.

W 2026 roku w zakresie działalności inwestycyjnej spółdzielni planowane jest:

- dokończenie modernizacji budynku przy ul. Makuszyńskiego 2 pod potrzeby przedszkola i żłobka,
- rozpoczęcie budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą w parterze przy ul. Wańkowicza na działce nr 28/2,
- rozpoczęcie prac projektowych dotyczących budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Jana Pawła II/Śniadeckich na działce 14/15.

GOSPODARKA GRUNTAMI

Ogółem na dzień 31.12.2025r. spółdzielnia posiadała **478 391,77 m²** gruntów, w tym 119 233,63 m² gruntów znajduje się w użytkowaniu wieczystym, natomiast 359 158,14 m² gruntów stanowi własność spółdzielni.

Stan prawny gruntów spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. przedstawia się następująco:

Grunty razem w:		Grunty w użytkowaniu wieczystym spółdzielni [w m ²]	Grunty wykupione na własność [w m ²]
Osiedlu im. Wańkowicza	160 606,29	17 394,90	143 211,39
Osiedlu im. Śniadeckich	149 901,70	19 022,00	130 879,70
Osiedlu im. Kotarbińskiego	100 013,78	14 946,73	85 067,05
PRB	67 870,00	67 870,00	0,00
Ogółem	478 391,77	119 233,63	359 158,14

Poniższe zestawienie obrazuje zmiany w gospodarce gruntami KSM „Przylesie” w latach 2023-2025.

[w m²]

Grunty razem w:	Grunty w użytkowaniu wieczystym spółdzielni			Grunty wykupione na własność					
	Stan na 31 grudnia			Stan na 31 grudnia			Stan na 31 grudnia		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Osiedlu im. Wańkowicza	161 580	161 339	160 606	17 394	17 395	17 394	144 185	144 944	143 211
Osiedlu im. Śniadeckich	152 381	151 731	149 901	19 280	19 022	19 022	133 100	132 709	130 879
Osiedlu im. Kotarbińskiego	101 474	100 433	100 013	14 931	14 947	14 946	86 512	85 486	85 067
PRB	81 393	67 870	67 870	67 931	67 870	67 870	13 462	0,00	0,00
Ogółem	496 828	481 373	478 391	119 568	119 234	119 233	377 260	362 139	359 158

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

Zasoby

Stan zasobów spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku ogółem i w poszczególnych osiedlach przedstawiają załączone zestawienia tabelaryczne:

Powierzchnia zasobów spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wynosi:

powierzchnia eksploatacyjna 549.511,80 m²

tym: powierzchnia lokali mieszkalnych 495.532,42 m²
 powierzchnia lokali użytkowych (garaże, miejsca 53.979,38 m²
 postojowe), lokali własnych i części wspólnych
 nieruchomości, w których prowadzona jest
 działalność gospodarcza

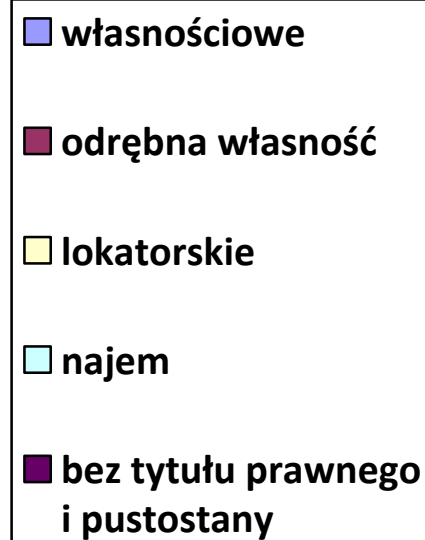
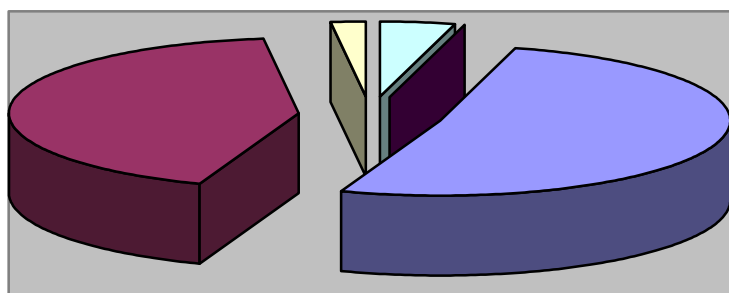
TABELA NR 1

Zasoby KSM „Przylesie” – stan na dzień 31.12.2025 roku

Lp.	Zasoby	Osiedle im.			Ogółem
		M. Wańkowicza	J.J. Śniadeckich	T. Kotarbińskiego	
1.	Budynki mieszkalne	szt. 43	57	63	163
	Ilość klatek	szt. 164	245	207	616
	Ilość budynków z dźwigami/ilość dźwigów (dotyczy lokali mieszkalnych i użytkowych)	szt. 19/50	11/31	10/23	40/104
	Ilość mieszkań <small>*) w osiedlu im. M. Wańkowicza zaadoptowano część wspólną nieruchomości jako samodzielny lokal mieszkalny o pow. 50 m², nie jest ono jednak wykazane w ewidencji z uwagi na brak możliwości zmiany uchwały o przedmiocie odrębnej własności nieruchomości</small>	szt. 3.946*)	3.259	2.342	9.547
	Powierzchnia mieszkalna	m ² 179.813,57	177.194,25	138.524,60	495.532,42
	Lokale użytkowe wbudowane (w tym garaże i wymiennikownie wbudowane)	szt. 38	86	41	165
	Powierzchnia lokali użytkowych wbudowanych m ² wraz z lokalami wykorzystywanymi na własne potrzeby	943,50	3.879,10	1.923,18	6.745,78
	*) w ewidencji zasobów wydzielono z pozycji „lokale użytkowych wbudowanych” powierzchnię garaży wielostanowiskowych: - ilość garaży wielostanowiskowych - powierzchnia garaży wielostanowiskowych w tym ilość miejsc postojowych	1 1.015,13 29	1 1.134,31 40	14 15.013,75 553	16 17.163,19 622
	Razem powierzchnia budynków mieszkalnych	m² 181.772,20	182.207,66	155.461,53	519.441,39
2.	Lokale handlowe wolnostojące	szt. 17	12	9	38
	w tym: - lokale użytkowe - wymiennikownie	42 2	53 4	21 5	116 11
	Powierzchnia budynków wolnostojących wraz z lokalami wykorzystywanymi na własne potrzeby	m ² 10.738,99	6.679,79	5.233,93	22.652,71
3.	Garaże (wolnostojące)	szt. 132	-	319	451
	Powierzchnia garaży	m ² 2.186,10	-	5.231,60	7.417,70
4.	Ogółem powierzchnia zasobów	m² 194.697,29	188.887,45	165.927,06	549.511,80

**Struktura zasobów mieszkaniowych na dzień 31.12.2025r.
według kryterium tytułu prawnego**

Wyszczególnienie	Osiedle im. Wańkowicza	Osiedle im. Śniadeckich	Osiedle im. Kotarbińskiego	Razem	Struktura
Własnościowe	2.335	1.671	846	4.852	50,82%
Odrębna własność	1.398	1.394	1.311	4.103	42,97%
Ekspektatywa odrębnej własności	0	1	0	1	0,01%
Razem własność:	3.733	3.066	2.157	8.956	93,80%
Lokatorskie	96	47	24	167	1,75%
Najem	117	145	160	422	4,42%
Bez tytułu prawnego	1	1	1	3	0,03%
Pustostany	0	0	0	0	0,00%
Razem inne:	214	193	185	592	6,20%
Ogółem:	3.947	3.259	2.342	9.548	100,00%



Koszty, dochody i wyniki spółdzielni

Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

Zysk spółdzielni z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową. Spółdzielnia zamknęła rok 2025 nadwyżką bilansową w wysokości **13 746 079,04 zł netto**, która zostanie rozdysponowana uchwałą Walnego Zgromadzenia w maju 2026 roku. Zarząd proponuje przeznaczyć środki z nadwyżki na fundusze remontowe oraz fundusz zasobowy i eksploatację - zgodnie z przedłożonym projektem uchwały na stronie 15. Źródłem nadwyżki są np.:

- dochody ze sprzedaży majątku trwałego (lokali mieszkalnych, miejsc postojowych);
- dochody z najmów lokali mieszkalnych i użytkowych;
- dzierżaw terenów;
- dywidend uzyskanych od udziałów w spółkach prawa handlowego;
- odsetek od lokat bankowych oraz sprzedanych mieszkań.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest to działalność spółdzielni mieszkaniowej polegająca na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe. Nie jest ona elementem nadwyżki bilansowej, bowiem rozliczana jest bezwynikowo.

Zgodnie z § 57 statutu o podziale nadwyżki bilansowej decyduje uchwałą Walne Zgromadzenie.

Wysokość uzyskiwanej nadwyżki bilansowej w latach 2007-2025

za rok 2025	13.743.079,04 zł	za rok 2015	7.566.239,00 zł
za rok 2024	11.816.791,04 zł	za rok 2014	6.399.534,00 zł
za rok 2023	9.528.061,03 zł	za rok 2013	7.541.224,00 zł
za rok 2022	8.096.440,35 zł	za rok 2012	5.506.748,00 zł
za rok 2021	10.778.629,00 zł	za rok 2011	4.660.926,00 zł
za rok 2020	10.242.835,07 zł	za rok 2010	4.631.237,00 zł
za rok 2019	8.257.090,78 zł	za rok 2009	4.422.925,00 zł
za rok 2018	5.989.595,30 zł	za rok 2008	3.912.787,00 zł
za rok 2017	6.901.886,90 zł	za rok 2007	3.109.867,00 zł
za rok 2016	7.185.343,35 zł		

Zestawienie kosztów, dochodów i wyników spółdzielni za 2025 rok, przedstawia tabela nr 3.

TABELA NR 3

Zestawienie kosztów, dochodów i wyników spółdzielni 2025 rok

(dane w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik
	1	2	3	4
1.	Centralne ogrzewanie i centralna ciepła woda	34 525 693	34 515 755	-9 938
	w tym: Osiedle nr 1 im. M. Wańkowicza	12 950 635	12 947 966	- 2 669
	Osiedle nr 2 im. J.J. Śniadeckich	12 636 274	12 629 006	-7 269
	Osiedle nr 3 im. T. Kotarbińskiego	8 938 783	8 938 783	0
2.	Eksploatacja podstawowa *)	57 123 309	63 771 325	6 648 016
	w tym: Osiedle nr 1 im. M. Wańkowicza	20 277 047	22 658 238	2 381 191
	Osiedle nr 2 im. J.J. Śniadeckich	21 263 297	23 794 565	2 531 268
	Osiedle nr 3 im. T. Kotarbińskiego	15 582 965	17 318 522	1 735 556
3.	Eksploatacja dźwigów	1 713 508	1 885 885	172 377
	w tym: Osiedle nr 1 im. M. Wańkowicza	849 240	898 804	49 564
	Osiedle nr 2 im. J.J. Śniadeckich	536 875	607 732	70 856
	Osiedle nr 3 im. T. Kotarbińskiego	327 393	379 350	51 957
4.	Razem gospodarka zasobami mieszkaniowymi	93 362 510	100 172 965	6 810 455
5.	Koszty zarządu ogólnego do rozliczenia (w tym dochody z najmu lokali mieszkalnych)	1 450 085	6 631 626	5 181 541
6.	Inwestycje, sprzedaż lokali	6 241 986	7 744 445	1 502 459
7.	Działalność społeczno-wychowawcza	1 400 520	1 448 779	48 259
8.	Pozostałe koszty i przychody finansowe w tym odsetki	52 763	929 723	876 960
9.	Przychody finansowe - dywidendy		869 000	869 000
10.	Sprzedaż majątku trwałego	1 740 893	5 252 048	3 511 155
11.	Pozostałe koszty i przychody operacyjne	1 154 114	439 429	- 714 685
	Ogółem:	105 402 871	123 488 015	18 085 144

- wynik GZM i eksploatacji dźwigów za rok 2024 ujęto w kosztach/przychodach	2 045 624
- pożytki za rok 2024 ujęto w przychodach	126 270
- nadwyżka bilansowa za rok 2024 ujęto w przychodach	123 963
- roboty budowlano – montażowe (inwestycje)	165 250
- wynik GZM za rok 2025 lokale mieszkalne	2 813 258
- wynik GZM za rok 2025 lokale użytkowe własność	521 839
- wynik na działalności zwolnionej z opodatkowania za rok 2025	9 487 187
- wynik na działalności opodatkowanej brutto za rok 2025	5 784 699
- zysk netto za rok 2025	13 743 079
- podatek od osób prawnych za rok 2025	1 006 968

*)GZM – czyt. „gospodarka zasobami mieszkaniowymi”

Sprzedaż, czyli należne wpłaty oznaczają wartości, które użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych powinni wnieść. Z różnicy między należnymi wpłatami 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**, które na dzień 31.12.2025 r. wyniosło 1 776 085,51 zł. Statystyczny wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych wyniósł 1,93 % (dla porównania – wskaźnik za rok 2024 wynosił 2,31 %)
- zadłużenie z tytułu użytkowania **lokali użytkowych**, które na dzień 31.12.2025r. wyniosło 241 636,42 zł. Wskaźnik zadłużenia z tytułu użytkowania lokali ukształtował się na poziomie 1,77 % (dla porównania – wskaźnik za rok 2024 wynosił 1,91 %)

TABELA NR 4

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w układzie liczba lokali do wymiaru opłat za lata 2023-2025

wyszczególnienie	2023	2024	2025
roczny wymiar opłat	85 439 986,58	86 187 075,06	92 132 402,54
stan zaległości na 31 XII	1 948 742,74	1 992 397,24	1 775 085,51
wskaźnik zaległości w %	2,28 %	2,31 %	1,93 %
struktura zaległości <u>liczba lokali</u> kwota w złotych			
1 miesięczne	4 788 788 643,36	4 808 839 976,54	3 816 934 778,90
2 miesięczne	400 259 568,27	418 277 736,02	100 221 222,10
3 miesięczne	195 159 548,82	200 177 685,03	31 81 144,21
powyżej 3 miesięcznych	415 740 982,29	443 696 999,65	64 538 940,30
liczba lokali	5 798	5 869	4 011

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe zestawienie zadłużeń wśród użytkowników lokali mieszkalnych:

TABELA NR 5

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych stan na dzień 31.12.2024r. oraz stan na dzień 31.12.2025r.

okres zadłużenia lokale mieszkalne	Zadłużenie z tytułu czynszu		Zadłużenie z tytułu zużycia wody		Razem w złotych	Ilość lokali		Zadłużenie kwota w złotych	%
	Ilość lokali	Kwota zadłużenia w zł	Ilość lokali	Kwota zadłużenia w zł		7	8		
	stan na dzień 31.12.2024 r.					stan na dzień 31.12.2025 r.			
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12
poniżej miesiąca	507	80 393	956	57 996	138 389	1 437		221 768,94	
1 miesiąc	129	92 737	355	69 751	162 488	147		141 528,82	
2	38	47 233	152	48 176	95 409	44		78 422,65	
3	22	45 410	73	25 891	71 301	13		27 020,23	
4	6	14 344	39	24 285	38 629	15		50 066,03	
5	5	14 887	23	12 038	26 925	5		15 608,88	
6	2	7 721	25	19 516	27 237	4		16 225,47	
7	1	2 331	17	6 932	9 263	1		2 802,12	
8 i więcej	15	143 696	82	54 840	198 536	12		169 190,32	
Pozostałe	0	0	0	0	0	1		396,95	
Razem Osiedle im. M. Wańkowicza	725	448 750	1 722	319 425	768 175	1 679		723 030,41	94,1
poniżej miesiąca	411	101 257	862	58 716	159 974	1 244		191 575,81	
1 miesiąc	77	71 990	275	59 956	131 946	97		136 964,32	
2	24	44 925	95	39 457	84 382	25		55 814,47	
3	13	36 744	46	18 972	55 716	9		27 826,11	
4	4	15 136	23	10 803	25 938	6		26 658,93	
5	4	17 755	21	11 634	29 389	2		10 583,49	
6	1	3 176	15	8 902	12 078	2		9 038,94	
7	1	5 752	7	4 811	10 563	0		0,00	
8 i więcej	7	79 165	56	39 663	118 827	3		62 162,12	
Pozostałe	0	0	3	1 644	1 644	3		2 048,61	
Razem Osiedle im. J. J. Śniadeckich	542	375 901	1 403	254 556	630 456	1 391		522 672,80	82,9
poniżej miesiąca	342	74 350	639	46 373	120 723	821		141 921,47	
1 miesiąc	72	80 214	179	44 163	124 377	65		98 080,95	
2	29	68 854	80	29 092	97 945	31		86 984,98	
3	9	29 980	37	20 688	50 668	9		26 297,87	
4	1	8 541	14	14 084	22 624	3		23 622,92	
5	2	7 822	11	5 911	13 733	3		14 063,79	
6	0	0	11	6 896	6 896	0		0,00	
7	1	3 445	8	4 403	7 848	0		0,00	
8 i więcej	7	112 287	34	36 227	148 514	8		138 917,29	
Pozostałe	0	0	1	437	437	1		493,03	
Razem Osiedle im. T. Kotarbińskiego	463	385 492	1 014	208 274	593 766	941		530 382,30	89,3
Ogółem lokale mieszkalne	1 730	1 210 143	4 139	782 255	1 992 397	4 011		1 776 085,51	89,1

TABELA NR 6

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w latach 2015-2025

Zadłużenie ogółem						z tego powyżej 6 miesięcy		
Stan na dzień	z tytułu czynszu	z tytułu zużycia wody	Kwota globalna zadłużenia	Wskaźnik zadłużenia (do należności) w %	Ilość lokali	Kwota zadłużenia (bez wody)	Ilość lokali	Średni dług na osobę
1	2	3	4	6	7	8	9	10
31.12.2015	900.289,80	511.151,85	1.411.441,65	2,96	5.936	295.511,37	45	6.566,92
31.12.2016	843.297,93	517.370,59	1.360.668,52	2,76	5.983	200.949,27	31	6.482,23
31.12.2017	810.675,66	521.116,24	1.331.791,90	2,63	6.067	204.603,89	43	4.758,23
31.12.2018	769.209,94	521.621,06	1.290.831,00	2,57	6.060	164.636,94	31	5.310,86
31.12.2019	785.998,58	612.843,22	1.398.841,80	2,58	6.503	141.661,74	29	4.884,88
31.12.2020	913.240,47	572.830,96	1.486.071,43	2,48	5.654	240.640,14	41	5.869,27
31.12.2021	1.102.827,78	555.243,41	1.658.071,19	2,65	5.662	303.522,73	46	6.598,32
31.12.2022	1.306.944,85	563.018,92	1.869.963,77	2,57	5.092	381.914,48	35	10.911,84
31.12.2023	1.220.237,02	728.505,72	1.948.742,74	2,28	5.798	391.270,02	34	11.507,94
31.12.2024	1.210.142,58	782.254,66	1.992.397,24	2,31	5.869	357.571,98	35	10.216,31
31.12.2025	1.776.085,51			1,93	4.011	376.010,44	29	12.965,88

Niecałe 3,5 % użytkowników lokali mieszkalnych w Spółdzielni korzysta z dodatku mieszkaniowego udzielanego przez Centrum Usług Społecznych. Jest to pomoc gminy dla osób, których dochód na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekracza wysokości określonej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2025 roku z tej formy pomocy korzystało 288 wnioskodawców (w 2024 roku 318) a uśredniona miesięczna wysokość dodatku udzielonego wyniosła 244,54 zł/miesięcznie (w 2024 roku 227,25 zł/miesięcznie). Tabela poniższa przedstawia dynamikę korzystania przez mieszkańców spółdzielni w latach 2015-2025 z dodatku mieszkaniowego.

TABELA NR 7

Korzystanie przez mieszkańców z dodatków mieszkaniowych w latach 2015 – 2025

R o k	Liczba osób korzystających z dodatków mieszkaniowych	Roczna kwota dodatku w złotych
2015	364	654.963
2016	343	572.577
2017	314	515.958
2018	274	443.265
2019	256	417.348
2020	239	470.955
2021	253	523.078
2022	236	663.093
2023	336	952.121
2024	318	867.202
2025	288	845.115

TABELA NR 8

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali użytkowych na dzień 31.12.2025r.

Okres zadłużenia	CZYNSZ		Stosunek zadłużenia w %
	Kwota zadłużenia (PLN)	Kwota zadłużenia (PLN)	
	stan na 31.12.2024 r.	stan na 31.12.2025r.	
Osiedle im. Wańkowicza	67 732	121 972	180,1
Osiedle im. Śniadeckich	68 602	71 494	104,2
Osiedle im. Kotarbińskiego	113 915	48 168	42,3
Ogółem lokale użytkowe	250 249	241 636	96,6

TABELA NR 9

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali użytkowych w latach 2015 – 2025

Zadłużenie ogółem:		
Stan na dzień	Globalna kwota zadłużenia	Wzrost (+) / Spadek (-) zadłużenia w % (w stosunku do zadłużenia roku poprzedniego)
31.12.2015	191.486,00	-10,08
31.12.2016	183.597,00	- 4,12
31.12.2017	219.353,00	19,48
31.12.2018	620.281,00	282,78
31.12.2019	948.783,44	152,84
31.12.2020	521.372,20	- 54,95
31.12.2021	283.101,49	- 54,30
31.12.2022	282.653,31	- 0,16
31.12.2023	248.364,41	- 12,13
31.12.2024	250.249,13	0,75
31.12.2025	241.636,42	- 3,44

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowanie lokali użytkowych w układzie liczba lokali do wymiaru opłat za lata 2023 – 2025

wyszczególnienie	2023	2024	2025
roczny wymiar opłat	12 182 714,71	13 119 475,67	13 618 524,57
stan zaległości na 31 XII	248 364,41	250 249,13	241 636,42
wskaźnik zaległości w %	2,04 %	1,91 %	1,77 %
struktura zaległości <u>liczba lokali</u> kwota w złotych			
1 miesięczne	310 177 066,52	319 199 387,49	314 142 737,70
2 miesięczne	18 36 481,75	34 13 231,81	20 31 501,26
3 miesięczne	8 31 662,53	14 15 336,58	8 62 575,66
powyżej 3 miesięczne	10 3 153,61	10 22 293,25	11 4 821,80
liczba lokali	346	377	353

Systematycznie prowadzona jest windykacja należności zarówno na drodze wewnątrzspółdzielczej, jak też sądowej i egzekucyjnej. Prowadzone są wszelkiego typu działania – korespondencja z użytkownikami lokali, informacje o saldach, smsy, informacje poprzez system eBOK, wezwania do zapłaty, upomnienia itp. Po wyczerpaniu pozasądowej drogi windykacyjnej, prowadzona jest windykacja przez dział prawny, polegająca na kierowaniu spraw do sądu o zasądzenie należności poprzez wydanie nakazu zapłaty, spraw o opróżnienie lokalu, lub spraw związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości np. ustalenia stanu rzeczywistego z wpisem w księdze wieczystej lub przeprowadzenia postępowania spadkowego.

W 2025 roku w ramach windykacji należności i potrzeby uregulowania stanu prawnego nieruchomości skierowano do Sądu Rejonowego w Koszalinie:

- 32 sprawy o zapłatę z tytułu zalegania z opłatami za lokal mieszkalny
- 2 sprawy o opróżnienie lokalu mieszkalnego
- 5 spraw o zapłatę z tytułu zalegania z opłatami za lokal użytkowy (w tym miejsca postojowe, czynsz za lokal i dzierżawa powierzchni pod reklamę)
- 1 sprawę o nabycie spadku przez Gminę Miasto Koszalin
- 1 sprawę o ustanowienie kuratora spadku

Na dzień 31.12.2025r. 3 lokale były zajmowane bez tytułu prawnego, wobec wszystkich przypadków trwa postępowanie egzekucyjne. W 2025 roku wykonano fizycznie 2 eksmisje z lokalu, w tym jedna do pomieszczenia tymczasowego wskazanego przez Gminę Miasto Koszalin a jedna do lokalu socjalnego również zapewnionego przez Gminę Miasto Koszalin.

Koszty utrzymania budynków

Na koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i terenów osiedlowych w największym stopniu mają wpływ koszty objęte opłatą eksploatacyjną (eksploatacja podstawowa i remonty) oraz koszty dostawy ciepła.

Struktura kosztów związanych z utrzymaniem zasobów i terenów osiedlowych w 2025 roku przedstawiała się następująco:

– objęte opłatą eksploatacyjną			37 132 611 zł	40,01 %
w tym z tytułu:				
a) eksploatacji podstawowej	25 014 856 zł	26,95 %		
b) funduszu remontowego	12 117 755 zł	13,05 %		
– zużycie wody			7 444 776 zł	8,02 %
– gospodarowanie odpadami			7 281 037 zł	7,84 %
– koszty dostawy gazu			1 423 901 zł	1,53 %
– konserwacja domofonów			387 883 zł	0,42 %
– ochrona części wspólnych			86 928 zł	0,09 %
– konserwacja RTV			637 625 zł	0,69 %
– podatek od nieruchomości	1 689 488 zł	}	2 207 603 zł	2,38 %
wieczyste użytkowanie	50 762 zł			
ubezpieczenie części wspólnych	386 893 zł			
wody opadowe	80 460 zł			
– koszty dostawy ciepła na potrzeby c.o. i c.c.w.			34 525 693 zł	37,19 %
– koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów			1 711 537 zł	1,84 %
Razem:			92 839 594 zł	100,00 %

41,84 % kosztów (eksploatacja, remonty i dźwigi) z ogólnej sumy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2025 roku to koszty zależne od spółdzielni, natomiast pozostałe 58,16 % to koszty niezależne od spółdzielni.

Podobne proporcje kosztów kształtowały się w latach ubiegłych, jednak zauważalna jest tendencja do zmniejszania się kosztów zależnych w stosunku do niezależnych:

Rok 2016 – 46,25% to koszty zależne od spółdzielni i 53,75% to koszty niezależne
Rok 2017 – 47,21% to koszty zależne od spółdzielni i 52,79% to koszty niezależne
Rok 2018 – 47,54% to koszty zależne od spółdzielni i 52,46% to koszty niezależne
Rok 2019 – 47,33% to koszty zależne od spółdzielni i 52,67% to koszty niezależne
Rok 2020 – 47,77 % to koszty zależne od spółdzielni i 52,23% to koszty niezależne
Rok 2021 – 44,63 % to koszty zależne od spółdzielni i 55,37% to koszty niezależne
Rok 2022 – 43,19 % to koszty zależne od spółdzielni i 56,81 % to koszty niezależne
Rok 2023 – 40,03 % to koszty zależne od spółdzielni i 59,97 % to koszty niezależne
Rok 2024 – 41,61 % to koszty zależne od spółdzielni i 58,39 % to koszty niezależne
Rok 2025 – 41,84 % to koszty zależne od spółdzielni i 58,16 % to koszty niezależne

W tabeli poniżej przedstawiono analizę kosztów eksploatacji budynków w 2025 roku.

TABELA NR 11

Analiza kosztów eksploatacji budynków w roku 2025

(dane w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025 roku	Wykonanie za okres sprawozdawczy	Procent realizacji
1	2	3	4	5
1	Koszty osobowe pracowników administracji	5 486 961	5 360 975	97,7
2	Usługi gospodarzy domów	4 774 998	4 742 649	99,3
3	Zużycie materiałów i przedmiotów nietrwałych	137 107	92 589	67,5
4	Zużycie energii elektrycznej	1 057 895	988 575	93,4
5	Zużycie wody do celów eksploatacyjnych	180 850	118 396	65,5
6	Utrzymanie budynku administracji	258 508	200 522	77,6
7	Narzut - Koszty Zarządu Ogólnego	6 050 000	5 655 698	93,5
8	Amortyzacja środków trwałych	466 864	464 553	99,5
9	Konserwacja bieżąca osiedla	3 791 551	2 899 128	76,5
10	Usługi różne	4 270 551	4 045 248	94,7
	w tym: działalność społeczno-wychowawcza	901 030	902 173	100,1
11	Pozostałe koszty – razem	473 122	446 524	94,4
	w tym:			
	– ubezpieczenia	371 391	370 132	99,7
	– delegacje i przejazdy	9 370	7 733	82,5
	– opłaty telefoniczne, RTV	20 933	17 893	85,5
	– koszty BHP	55 746	45 878	82,3
	– wydatki samorządowe	5 350	2 260	42,2
	– inne nieprzewidziane	10 332	2 628	25,4
I	Eksploatacja podstawowa – razem (poz. 1-11)	26 948 407	25 014 856	92,8
II	Gospodarowanie odpadami	7 371 123	7 281 037	98,8
III	Zużycie gazu	1 618 350	1 423 901	88,0
IV	Podatki i ubezpieczenia	2 212 398	2 207 602	99,8
1.	Podatek od nieruchomości	1 693 037	1 689 488	99,8
2.	Wieczyste użytkowanie gruntów	50 756	50 762	100,0
3.	Ubezpieczenie	385 550	386 893	100,3
4.	Wody opadowe	83 054	80 460	96,9
V	Konserwacja domofonów/wideodomofonów	387 745	387 883	100,0
VI	Konserwacja RTV	616 148	637 625	103,5
VII	Ochrona części wspólnych	86 760	86 928	100,2
VIII	Zużycie wody	7 618 620	7 444 776	97,7
IX	Odpis na Fundusz Remontowy	12 031 936	12 117 755	100,7
	Razem eksploatacja zasobów poz. I-IX	58 891 487	56 602 364	96,1

Salda lokale mieszkalne eksploatacja Osiedle im. Wańkowicza na dzień 31.12.2025 r.

TABELA NR 12

Numer nieruchomości	Saldo				
	Eksploatacja	Zużycie gazu	Podatki i ubezpieczenia	Domofon	Wideo-domofon
1/I (Okulickiego 2-6)	8 445,04		-132,11	19,08	
2/I (Monte Cassino 14; Monte Cassino 16; Władysława IV 22)	13 328,62		-1 534,18	24,56	
5/I (Władysława IV 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38; Tuwima 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22)	21 055,17		- 2 642,83	127,76	
7/I (Wańkowicza 2, 4, 6)	- 1 417,27		- 232,48	38,98	
8/I (Wańkowicza 8)	3 899,70		-162,48	8,76	
9/I (Wańkowicza 28, 30, 32, 34; Wańkowicza 18, 20, 22, 24)	18 873,18		452,07	- 2,26	
12/I (Wańkowicza 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52)	4 524,16		- 1 068,94	55,98	
14/I (Wańkowicza 56, 58, 60, 62; Wańkowicza 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78)	21 441,71		-468,50	58,25	
19/I (Fałata 7-7b)	5 294,09		- 337,18	5,16	
20/I (Fałata 5)	1 678,14		67,87	14,16	
22/I (Szenwałda 1-7; Gałczyńskiego 2-8; Gałczyńskiego 1-15; Okulickiego 8-22)	39 467,09		- 1 091,39	12,05	
30/I (Wańkowicza 3-3d; Wańkowicza 5-5g; Wańkowicza 9-9b)	64 816,17	12 784,29	- 663,58	134,39	
33/I (Władysława IV 44 ; Władysława IV 42)	42 060,96	5 397,86	- 769,77	1,75	
35/I (Jana Pawła II 19; Jana Pawła II 27)	50 792,86	8 122,84	1 163,85	53,08	
36/I (Władysława IV 48)	17 417,19	4 439,34	-92,15	42,33	
40/I (Jagoszewskiego 12-12d; Jagoszewskiego 8-10b; Jagoszewskiego 2-4a; Jagoszewskiego 1, 3, 5)	52 205,15		- 1 339,74	310,92	
41/I (Jana Pawła II 13-13c)	35 974,62	7 561,01	- 534,35	1,69	
43/I (Fałata 15-15a; Fałata 17-17a; Jana Pawła II 1-1c, 3-3b; Jana Pawła II 7-7c, 9-9a)	133 329,20	20 840,08	-3 534,14	163,24	
45/I (Wańkowicza 19-19f; Wańkowicza 21-21a; Wańkowicza 23-23e)	119 734,29		- 1 097,56	177,57	
63/I (Jagoszewskiego 15-19)	22 124,14		-321,23		4 248,20
Razem:	675 044,21	59 145,42	- 14 338,82	1 247,45	4 248,20

Salda lokale mieszkalne eksploatacja Osiedle im. Śniadeckich na dzień 31.12.2025 r.

TABELA NR 13

Numer nieruchomości	Saldo				
	Eksploatacja	Zużycie gazu	Podatki i ubezpieczenia	Domofon	Wideo-domofon
1/II (Spasowskiego 1-1c)	6 043,90	30 681,76	3 570,85	210,43	
2/II (Kołłątaja 13-17; Staszica 17a-21; Spasowskiego 5a-9c; Spasowskiego 11a, 13, 15-15b)	-26 499,44	37 039,46	4 177,17	310,11	
3/II (Kołłątaja 5-9c; Spasowskiego 12-12c; Spasowskiego 18-18a)	63 204,05	5 271,16	2 558,81	214,92	
4/II (Kołłątaja 3-3d)	10 354,63	0,00	967,87	200,70	
5/II (Kołłątaja 1-1c; Śniadeckich 7-7b)	14 748,63	0,00	611,54	40,74	
6/II (Spasowskiego 16; Śniadeckich 3; Śniadeckich 5)	32 632,59	9 013,84	975,20	119,25	
7/II (Śniadeckich 1-1g)	62 015,10	30 723,00	1 611,31	339,96	
8/II (Jana Pawła II 2-2c)	80 282,66	21 027,82	4 789,01	207,51	
10/II (Jana Pawła II 8-8c)	54 606,47	5 184,13	2 471,66	77,93	
11/II (Spasowskiego 2-2e; Spasowskiego 4-6c; Spasowskiego 8, 10-10e)	81 491,70	21 301,96	5 400,11	663,49	
15/II (Śniadeckich 3a)	-894,88	0,00	141,48	4,32	
21/II (Śniadeckich 11-11f; Śniadeckich 13-13c; Śniadeckich 15-15c; Śniadeckich 17-17c)	39 489,64	0,00	3 873,94	279,72	
22/II (Kołłątaja 2-2g; Kołłątaja 4)	86 209,04	22 649,14	1 432,06	151,50	
23/II (Kołłątaja 6-6b; Kołłątaja 10-10c; Kołłątaja 12-12c)	67 696,81	9 098,81	834,79	258,66	
24/II (Staszica 7-7f; Staszica 9-9h; Lelewela 10-10g)	52 527,34	9 078,01	5 791,45	157,05	
25/II (Staszica 1-1c, 3-3a, 5-5c; O. Lange 35-35a; Lelewela 2-2c, 4-4c, 6-6c, 8-8a)	-26 073,89	0,00	4 729,51	434,74	
26/II (Kostenckiego 2-4d)	44 002,96	6 025,94	1 178,24	117,84	
28/II (Lelewela 3-3b, 5-5a; O. Lange 25-25d; O. Lange 27-27b)	60 197,68	13 780,90	2 423,80	155,13	
33/II (Śniadeckich 27)	1 445,02	14 479,93	1 852,86	598,81	
35/II (Śniadeckich 19-19c; Śniadeckich 21-21a; Śniadeckich 23-23a; Śniadeckich 25-25d)	55 736,76	0,00	3 154,59	191,46	
36/II (Lelewela 13-13c; Lelewela 15-15g; Lelewela 17)	42 184,50	25 062,64	2 606,78	131,33	
37/II (Lelewela 19-19d; Lelewela 21)	39 546,77	8 425,92	1 415,15	120,81	
40/II (Lelewela 11)	4 440,84	16 486,95	1 964,83	688,98	
42/II (Kołłątaja 4a-4c)	-17 184,99		- 1 886,94		4 673,75
Razem:	858 203,89	285 331,37	56 646,07	5 675,39	4 673,75

Salda lokale mieszkalne eksploatacja Osiedle im. Kotarbińskiego na dzień 31.12.2025 r.

TABELA NR 14

Numer nieruchomości	Eksploatacja	Zużycie gazu	Podatki i ubezpieczenia	Wideo - domofon	
				Wideo - domofon	Domofon
1/III (Władysława IV 58-58a-58b-58c, 60-60a-60b-60c, 62-62a)	54 528,62	0,00	2 365,83		275,04
2/III (Akademicka 9-9a-9b; Akademicka 11-11a-11b; Akademicka 13-13a-13b; Akademicka 17-17a; Akademicka 19-19a-19b)	28 600,65	16 794,02	234,36		232,43
5/III (Krzyżanowskiego 3-5-7-9-11-13-15; Wyki 2-4-6; Wąwozowa 12-14-16)	51 885,84	15 363,01	450,94		228,12
6/III (Wyki 1-3-5-7; Krzyżanowskiego 19-21-23-25; Chrzanowskiego 11-13-15-17; Wąwozowa 18-20-22-24)	65 865,90	24 253,79	398,78		273,84
10/III (Chrzanowskiego 12, 14, 16; Wąwozowa 28-30-32-34-36-38; Krzyżanowskiego 35-37-39; Wyki 37-39-41-43)	32 680,85	0,00	757,56		245,58
12/III (Wyki 23-25-27-29; Wyki 31-33-35; Chrzanowskiego 2-4-6; Krzyżanowskiego 30-32-34)	18 184,21	22 776,90	604,44		228,12
14/III (Chrzanowskiego 3-5-7-9; Wyki 9-11-13-15-17-19-21; Krzyżanowskiego 20-22-24)	18 251,44	399,80	565,60		150,29
16/III (Klemensiewicza 1-1a-1b; Klemensiewicza 3-3a-3b; Akademicka 31; Akademicka 33-33a-33b-33c)	12 965,34	1 876,18	202,29		193,02
17/III (Kotarbińskiego 5-5a-5b)	5 696,17	3 759,97	125,73		52,68
21/III (Kotarbińskiego 1-1a-1b-1c; Klemensiewicza 6-6a-6b; Tatarzewicza 7-7a-7b-7c, 9-9a-9b)	20 639,67	12 518,87	740,12		245,58
23/III (Sierpińskiego 1-1a-1b; Próchnika 1-1a-1b; Akademicka 39-39a-39b-39c)	20 244,15	16 717,98	235,48		- 47,98
24/III (Próchnika 4-4a-4b; Próchnika 6-6a-6b-6c; Próchnika 8-8a-8b; Staszica 30-30a-30b-30c; Staszica 32-32a-32b; Staszica 34-34a-34b)	29 562,54	20 714,63	204,43		344,73
26/III (Kotarbińskiego 7-7b)	8 978,59	0,00	85,28		14,72
27/III (Wyki 14-16-18)	8 843,59	0,00	227,25		- 0,48
28/III (Wyki 28b-d)	11 696,21	0,00	184,10		583,48
29/III (Doroszewskiego 3-3c)	14 388,62	0,00	229,15	1,02	- 3,57
30/III (Krzyżanowskiego 4)	3 313,97	0,00	133,55	0,36	0,00
31/III (Doroszewskiego 1-1d)	19 879,53	0,00	353,58	4,26	0,00
33/III (Próchnika 5-5d)	7 206,02	0,00	861,89	4,26	0,00
34/III (Krzyżanowskiego 6-14)	26 289,23	0,00	286,01	3,90	0,00
35/III (Wyki 8-12a)	15 323,23	0,00	1 092,20	3,90	0,00
36/III (Niemena 1-1c)	9 275,50	0,00	1 121,10	318,88	0,00
37/III (Staszica 18-28)	11 088,02	0,00	1 999,22	318,86	0,00
39/III (Tatarzewicza 4-4d)	15 237,08	0,00	1 247,41	-79,82	0,00
40/III (Wyki 20-26)	35 893,24	0,00	811,68	192,22	0,00
Razem:	546 518,21	135 175,15	15 517,98	767,84	3 015,60

Eksploatacja dźwigów

Poniższa tabela przedstawia szczegółowe wykonanie eksploatacji dźwigów w roku 2025:

TABELA NR 15

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025 roku	Wykonanie za okres sprawozdawczy	Procent realizacji planu
1	2	3	4	5
1.	Zużycie energii elektrycznej	196 750	173 263	88,1
2.	Bieżąca konserwacja	1 495 886	1 448 742	96,8
3.	Pozostałe koszty	96 250	89 532	93,0
4.	Razem eksploatacja dźwigów	1 788 886	1 711 537	95,7

Salda eksploatacja dźwigów Osiedle im. Wańkowicza na dzień 31.12.2025 r.

TABELA NR 16

Lp.	Numer nieruchomości	Saldo
1.	2/I (Monte Cassino 14; Monte Cassino 16; Władysława IV 22)	3 660,17
2.	8/I (Wańkowicza 8)	419,31
3.	20/I (Fałata 5)	3 308,57
4.	33/I (Władysława IV 44 ; Władysława IV 42)	6 525,14
5.	35/I (Jana Pawła II 19; Jana Pawła II 27)	1 921,36
6.	36/I (Władysława IV 48)	1 429,88
7.	41/I (Jana Pawła II 13-13c)	4 266,49
8.	43/I (Fałata 15-15a; Fałata 17-17a; Jana Pawła II 1-1c, 3-3b; Jana Pawła II 7-7c, 9-9a)	28 722,55
9.	45/I (Wańkowicza 19-19f; Wańkowicza 21-21a; Wańkowicza 23-23e)	1 916,19
10	63/I (Jagodziewskiego 15-19)	1 239,15
	Razem:	53 408,81

Salda eksploatacja dźwigów Osiedle im. Śniadeckich na dzień 31.12.2025 r.

TABELA NR 17

Lp.	Numer nieruchomości	Saldo
1.	1/II (Spasowskiego 1-1c)	16 645,84
2.	6/II (Spasowskiego 16; Śniadeckich 3; Śniadeckich 5)	1 590,63
3.	7/II (Śniadeckich 1-1g)	5 430,49
4.	8/II (Jana Pawła II 2-2c)	14 755,78
5.	10/II (Jana Pawła II 8-8c)	16 720,67
6.	33/II (Śniadeckich 27)	7 568,98
7.	40/II (Lelewela 11)	8 520,60
8.	42/II (Kołatąja 4a-4c)	6 721,20
	Razem:	77 954,19

Salda eksploatacja dźwigów Osiedle im. Kotarbińskiego na dzień 31.12.2025r.

TABELA NR 18

Lp.	Numer nieruchomości	Saldo
1.	1/III (Władysława IV 58-58a-58b-58c, 60-60a-60b-60c, 62-62a)	48 557,60
2.	30/III (Krzyżanowskiego 4)	326,26
3.	37/III (Staszica 18-28)	1 515,54
4.	40/III (Wyki 20-26)	1 146,08
	Razem:	51 545,48

Koszty dostawy ciepła

Koszty ogółem poniesione na zakup ciepła oraz utrzymanie instalacji i sieci ciepłowniczych w należyłym 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**. W odniesieniu do sumy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, koszty ciepła stanowią 37,19 % ogólnych kosztów utrzymania budynków.

Wynik z rozliczenia centralnego ogrzewania dla lokali opomiarowanych za rok 2025 wyniósł 660 937,45 zł i jako nadwyżka z rozliczenia jest rozliczany z użytkownikami – zgodnie z Regulaminem określającym zasady rozliczania (...) – do końca maja 2026 r.

W oparciu o wymóg wynikający z przepisu § 12 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z dnia 9 grudnia 2021 r. pozycja 2273) oraz zgodnie z nowym Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnijącymi lokale w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie, który obowiązuje od dnia 1 stycznia 2023r. – uwzględniającym sposób rozliczenia kosztów ciepła zgodnie z powyższym Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska przypomnieć należy, iż zmienił się sposób rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, zgodnie z którym rozliczeniu z użytkownikami lokali podlegają koszty stałe (zamówiona moc cieplna i usługi przesyłowe zależne od mocy zamówionej) oraz koszty zmienne (energia cieplna i usługi przesyłowe zależne od zużycia energii cieplnej). Koszty stałe rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej w węźle cieplny, natomiast koszty zmienne rozlicza się w oparciu o wskazania indywidualnych wodomierzy ciepłej wody. Koszt podgrzania 1m³ wody wynika z podzielenia kosztów opłaty zmiennej w węźle cieplnym przez ilość zużytej wody według wskazań indywidualnych wodomierzy.

Od roku 2024 rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania uwzględnia wymogi nowych przepisów.

Pełna treść zmienionego Regulaminu znajduje się do wglądu na stronie internetowej www.ksmprzylesie.com lub jest do pobrania w biurze obsługi interesanta w biurze spółdzielni przy ul. Fałata 13.

Fundusz remontowy

Wydatki poniesione na remonty w ramach funduszu remontowego w roku 2025 wyniosły łącznie **23 584 801,08 zł**, natomiast wpływy wyniosły łącznie **20 911 897,86 zł**. Na wpływy składają się przede wszystkim odpisy na fundusz remontowy, ale dodatkowym źródłem jest dofinansowanie z Centralnego Funduszu Remontowego do priorytetowych prac remontowych oraz rozliczenie kwoty nadwyżki bilansowej z roku poprzedniego. Przy analizie finansowania kosztów remontów należy uwzględnić również salda funduszy remontowych z lat ubiegłych. Wysokie salda funduszy remontowych na niektórych nieruchomościach spowodowane są gromadzeniem środków na remonty elewacji w celu wykonania jednorazowo większego zakresu prac.

Salda środków na funduszach remontowych:

Osiedle im. M. Wańkowicza	506 520
Osiedle im. J.J. Śniadeckich	1 385 601
Osiedle im. T. Kotarbińskiego	1 136 267
Centralny Fundusz Remontowy	252 994
Razem:	3 281 382

Źródła pokrycia kosztów remontów, dochody funduszu remontowego oraz salda środków na funduszach remontowych nieruchomości w 2025 roku przedstawiają tabele nr 19-25.

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:

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

Renowacja 14.857,39 m² elewacji budynków wraz z 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

Remont i uszczelnienie dachu w technologii HYDRONYLON w 2 budynkach

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 zsypach

Remonty infrastruktury technicznej, w ramach którego wykonano:

- remont ciągów pieszych i dojeżdż 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

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 cew pod potrzeby nowych indywidualnych węzłów ciepłych 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 cew 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

TABELA NR 19

**Fundusz remontowy nieruchomości ogółem Osiedle im. Wańkowicza
stan na dzień 31.12.2025r.**

(dane w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	Procent realizacji
1	2	3	4	5
I	B.O.	1 227 809,62	1 227 809,62	100,00
II	WPLYWY OKRESU ROZLICZENIOWEGO	7 752 995,29	7 679 319,79	99,05
1.	Odpis na fundusz remontowy nieruchomości	4 717 356,64	4 692 609,60	99,48
	- członkowie		4 305 819,95	
	- nieczłonkowie		386 789,65	
2.	Rozliczenie nadwyżki bilansowej (WF)	2 923 638,65	2 923 638,65	100,00
3.	Rozliczenie pożytków z nieruchomości	112 000,00	112 771,04	100,69
4.	Środki CFR na pokrycie kosztów	0,00	0,00	
5.	Pozostałe wpływy	0,00	0,00	
6.	Likwidacja szkód		- 49 699,50	
III	WYDATKI	7 601 092,00	8 400 609,18	110,52
1.	Remont budynków mieszkalnych	640 760,00	577 169,20	90,08
2.	Malowanie klatek schodowych	434 000,00	440 517,54	101,50
3.	Remonty dachów	397 782,00	315 105,46	79,22
4.	Renowacja elewacji budynków mieszkalnych	3 761 850,00	3 814 262,60	101,39
5.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	703 500,00	1 192 443,64	169,50
6.	Remonty instalacji elektrycznej	364 900,00	364 900,00	100,00
7.	Remonty instalacji c.o. i c.c.w.	167 500,00	137 213,52	81,92
8.	Remonty instalacji gazowej	730 000,00	740 944,12	101,50
9.	Remont dróg, chodników, parkingów	400 800,00	382 387,66	95,41
10.	Roboty awaryjne	0,00	435 665,44	
IV	SALDO NA KONIEC OKRESU ROZLICZENIOWEGO		506 520,23	

Salda funduszu remontowego nieruchomości Osiedle im. Wańkowicza na dzień 31.12.2025r.

(dane w złotych)

Lp.	Numer nieruchomości	Saldo
1.	101 (Okulickiego 2-6)	- 109 839,54
2.	102 (Monte Cassino 14; Monte Cassino 16; Władysława IV 22)	74 736,06
3.	105 (Władysława IV 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38; Tuwima 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22)	101 332,54
4.	107 (Wańkowicza 2, 4, 6)	- 128 024,24
5.	108 (Wańkowicza 8)	465 268,11
6.	109 (Wańkowicza 28, 30, 32, 34; Wańkowicza 18, 20, 22, 24)	56 246,60
7.	112 (Wańkowicza 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52)	89 618,19
8.	114 (Wańkowicza 56, 58, 60, 62; Wańkowicza 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78)	-137 523,57
9.	119 (Fałata 7-7b)	- 37 191,04
10.	120 (Fałata 5)	322 159,24
11.	122 (Szenwalda 1-7; Gałczyńskiego 2-8; Gałczyńskiego 1-15; Okulickiego 8-22)	53 911,50
12.	130 (Wańkowicza 3-3d; Wańkowicza 5-5g; Wańkowicza 9-9b)	31 723,10
13.	133 (Władysława IV 44 ; Władysława IV 42)	94 149,21
14.	135 (Jana Pawła II 19; Jana Pawła II 27)	55 603,29
15.	136 (Władysława IV 48)	59 933,59
16.	140 (Jagoszewskiego 12-12d; Jagoszewskiego 8-10b; Jagoszewskiego 2-4a; Jagoszewskiego 1, 3, 5)	11 734,40
17.	141 (Jana Pawła II 13-13c)	166 907,28
18.	143 (Fałata 15-15a; Fałata 17-17a; Jana Pawła II 1-1c, 3-3b; Jana Pawła II 7-7c, 9-9a)	- 525 717,92
19.	145 (Wańkowicza 19-19f; Wańkowicza 21-21a; Wańkowicza 23-23e)	-182 452,68
20.	163 (Jagoszewskiego 15-19)	43 946,11
	RAZEM	506 520,23

**Fundusz remontowy nieruchomości ogółem Osiedle im. Śniadeckich
stan na dzień 31.12.2025 r.**

(dane w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	Procent realizacji
1	2	3	4	5
I	B.O.	1 759 440,69	1 759 440,69	100,00
II	WPLYWY OKRESU ROZLICZENIOWEGO	7 895 976,72	8 014 544,04	101,50
1.	Odpis na fundusz remontowy nieruchomości	4 675 737,90	4 796 119,85	102,57
	- członkowie		4 525 891,35	
	- nieczłonkowie		270 228,50	
2.	Rozliczenie nadwyżki bilansowej (WF)	2 905 279,44	2 905 279,44	100,00
3.	Rozliczenie pożytków z nieruchomości	94 219,38	94 219,38	100,00
4.	Środki CFR na pokrycie kosztów	220 740,00	218 648,00	99,05
5.	Pozostałe wpływy	0,00	0,00	
6.	Likwidacja szkód		277,37	
III	WYDATKI	8 103 025,00	8 388 383,43	103,52
1.	Remonty budynków mieszkalnych	1 062 100,00	1 130 679,94	106,46
2.	Malowanie klatek schodowych	272 632,00	272 628,36	100,00
3.	Krycie i remonty dachów	0,00	0,00	100,00
4.	Ocieplenie ścian budynków	1 660 560,00	1 698 319,67	102,27
5.	Renowacja elewacji budynków mieszkalnych	3 446 337,00	3 337 696,23	96,85
6.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	182 966,00	181 869,24	99,40
7.	Remonty instalacji elektrycznej	155 150,00	155 150,00	100,00
8.	Remonty instalacji gazowej	435 580,00	423 235,53	97,17
8.	Remont instalacji wew. c.o. i c.c.w.	561 200,00	598 272,02	106,61
9.	Remont małych form architektonicznych	155 000,00	187 053,51	120,68
10.	Remonty dróg, chodników, parkingów	171 500,00	189 863,50	110,71
11.	Roboty awaryjne		213 615,43	
IV	SALDO NA KONIEC OKRESU ROZLICZENIOWEGO		1 385 601,30	

Salda funduszu remontowego nieruchomości Osiedle im. Śniadeckich na dzień 31.12.2025r.

(dane w złotych)

Lp.	Numer nieruchomości	Saldo
1.	201 (Spasowskiego 1-1c)	- 103 310,42
2.	202 (Kołłątaja 13-17; Staszica 17a-21; Spasowskiego 5a-9c; Spasowskiego 11a, 13, 15-15b)	10 043,42
3.	203 (Kołłątaja 5-9c; Spasowskiego 12-12c; Spasowskiego 18-18a)	107 451,36
4.	204 (Kołłątaja 3-3d)	- 4 438,61
5.	205 (Kołłątaja 1-1c; Śniadeckich 7-7b)	168 514,91
6.	206 (Spasowskiego 16; Śniadeckich 3; Śniadeckich 5)	238 162,45
7.	207 (Śniadeckich 1-1g)	454 634,85
8.	208 (Jana Pawła II 2-2c)	- 159 700,41
9.	210 (Jana Pawła II 8-8c)	109 418,25
10.	211 (Spasowskiego 2-2e; Spasowskiego 4-6c; Spasowskiego 8, 10-10e)	146 486,00
11.	215 (Śniadeckich 3a)	- 32 750,88
12.	221 (Śniadeckich 11-11f; Śniadeckich 13-13c; Śniadeckich 15-15c; Śniadeckich 17-17c)	62 605,70
13.	222 (Kołłątaja 2-2g; Kołłątaja 4)	59 643,43
14.	223 (Kołłątaja 6-6b; Kołłątaja 10-10c; Kołłątaja 12-12c)	- 21 540,02
15.	224 (Staszica 7-7f; Staszica 9-9h; Lelewela 10-10g)	- 451,51
16.	225 (Staszica 1-1c, 3-3a, 5-5c; O. Lange 35-35a; Lelewela 2-2c, 4-4c, 6-6c, 8-8a)	67 333,85
17.	226 (Kostenckiego 2-4d)	14 744,41
18.	228 (Lelewela 3-3b, 5-5a; O. Lange 25-25d; O. Lange 27-27b)	- 143 060,70
19.	229 (lokal użytkowy)	3 108,82
20.	231 (lokal użytkowy)	49 002,64
21.	233 (Śniadeckich 27)	104 940,59
22.	235 (Śniadeckich 19-19c; Śniadeckich 21-21a; Śniadeckich 23-23a; Śniadeckich 25-25d)	- 25 272,35
23.	236 (Lelewela 13-13e; Lelewela 15-15g; Lelewela 17)	- 29 148,73
24.	237 (Lelewela 19-19d; Lelewela 21)	172 707,36
25.	240 (Lelewela 11)	136 476,89
	RAZEM	1 385 601,30

Fundusz remontowy nieruchomości ogółem Osiedle im. Kotarbińskiego
stan na dzień 31.12.2025 r.

(dane w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	Procent realizacji
1	2	3	4	5
I	B.O.	2 714 041,04	2 714 041,04	100,00
II	WPLYWY OKRESU ROZLICZENIOWEGO	5 219 508,92	5 218 034,03	99,97
1.	Odpis na fundusz remontowy nieruchomości	2 642 929,00	2 639 167,95	99,86
	- członkowie		2 402 907,97	
	- nieczłonkowie, członkowie bez udziału		236 259,98	
2.	Rozliczenie nadwyżki bilansowej za rok poprzedni	2 482 244,05	2 482 244,05	100,00
3.	Rozliczenie pożytków z nieruchomości	89 335,87	89 335,87	
4.	Środki z CFR na pokrycie kosztów	5 000,00	4 945,97	98,92
5.	Pozostałe wpływy	0,00	0,00	
6.	Likwidacja szkód		2 340,19	
III	WYDATKI	6 085 800,00	6 795 808,47	111,67
1.	Remonty budynków mieszkalnych	129 300,00	114 080,91	88,23
2.	Malowanie klatek schodowych	50 000,00	110 384,08	220,77
3.	Krycie i remonty dachów	12 000,00	24 097,94	
4.	Ocieplenie ścian budynków	0,00	0,00	
5.	Renowacja elewacji budynków mieszkalnych	4 932 900,00	4 929 415,98	99,93
6.	Remonty instalacji wodno-kanalizacyjnej	457 000,00	484 113,12	105,93
7.	Remonty instalacji elektrycznej	75 500,00	75 630,70	100,17
8.	Remonty instalacji wewnętrznej c.o. i c.c.w.	51 100,00	51 375,38	100,54
9.	Remont instalacji gazowej	0,00	0,00	
10.	Remonty małych form architektonicznych	360 000,00	286 781,21	79,66
11.	Remonty dróg, chodników, parkingów	18 000,00	9 859,96	54,78
12.	Roboty awaryjne		710 069,19	
IV	SALDO NA KONIEC OKRESU ROZLICZENIOWEGO		1 136 266,60	

**Salda funduszu remontowego nieruchomości Osiedle im. Kotarbińskiego
stan na dzień 31.12.2025r.**

(dane w złotych)

Lp.	Numer nieruchomości	Saldo
1.	301 (Władysława IV 58-58a-58b-58c, 60-60a-60b-60c, 62-62a)	- 258 133,63
2.	302 (Akademicka 9-9a-9b; Akademicka 11-11a-11b; Akademicka 13-13a-13b; Akademicka 17-17a; Akademicka 19-19a-19b)	- 1 925,44
3.	303 (Lokal użytkowy)	9 042,99
4.	305 (Krzyżanowskiego 3-5-7-9-11-13-15; Wyki 2-4-6; Wąwozowa 12-14-16)	76 924,07
5.	306 (Wyki 1-3-5-7; Krzyżanowskiego 19-21-23-25; Chrzanowskiego 11-13-15-17; Wąwozowa 18-20-22-24)	- 122 577,23
6.	310 (Chrzanowskiego 12, 14, 16; Wąwozowa 28-30-32-34-36-38; Krzyżanowskiego 35-37-39; Wyki 37-39-41-43)	62 734,20
7.	312 (Wyki 23-25-27-29; Wyki 31-33-35; Chrzanowskiego 2-4-6; Krzyżanowskiego 30-32-34)	- 54 141,37
8.	314 (Chrzanowskiego 3-5-7-9; Wyki 9-11-13-15-17-19-21; Krzyżanowskiego 20-22-24)	96 834,45
9.	316 (Klemensiewicza 1-1a-1b; Klemensiewicza 3-3a-3b; Akademicka 31; Akademicka 33-33a-33b-33c)	-216 680,01
10.	317 (Kotarbińskiego 5-5a-5b)	- 172 790,88
11.	320	8 321,48
12.	321 (Kotarbińskiego 1-1a-1b-1c; Klemensiewicza 6-6a-6b; Tatarkiewiczza 7-7a-7b-7c, 9-9a-9b)	- 132 759,04
13.	323 (Sierpińskiego 1-1a-1b; Próchnika 1-1a-1b; Akademicka 39-39a-39b-39c)	- 179 420,52
14.	324 (Próchnika 4-4a-4b; Próchnika 6-6a-6b-6c; Próchnika 8-8a-8b; Staszica 30-30a-30b-30c; Staszica 32-32a-32b; Staszica 34-34a-34b)	- 117 598,54
15.	325 (garaże Władysława IV 64)	5 245,72
16.	326 (Kotarbińskiego 7-7b)	58 933,95
17.	327 (Wyki 14-16-18)	88 074,38
18.	328 (Wyki 28b-d)	31 384,63
19.	329 (Doroszewskiego 3-3c)	216 971,43
20.	330 (Krzyżanowskiego 4)	26 532,65
21.	331 (Doroszewskiego 1-1d)	248 517,39
22.	333 (Próchnika 5-5d)	165 268,79
23.	334 (Krzyżanowskiego 6-14)	199 873,16
24.	335 (Wyki 8-12a)	135 529,53
25.	336 (Niemena 1-1c)	196 049,72
26.	337 (Staszica 18-28)	282 820,96
27.	339 (Tatarkiewiczza 4-4d)	211 615,21
28.	340 (Wyki 20-26)	271 618,55
	RAZEM	1 136 266,60

CENTRALNY FUNDUSZ REMONTOWY na dzień 31.12.2025r.

(dane w złotych)

Lp.	Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie	Procent realizacji 4:3
1	2	3	4	5
I	BO	476 588	476 588	100,0
II	WPLYWY	0	0	
1.	Środki z przekształceń własnościowych			
2.	Inne dochody			
3.	Rozliczenie nadwyżki bilansowej za rok poprzedni			
III	Razem 1+2	476 588	476 588	100,0
IV	WYDATKI			
1.	Środki na pokrycie kosztów robót ociepleniowych w osiedlach	220 740	218 648	99,1
2.	Środki na pokrycie kosztów remontów instalacji wodociągowych	5 000	4 946	98,9
3.	Nieprzewidziane remonty awaryjne i inne wydatki	250 848		0,00
	Razem koszty:	476 588	223 594	46,9
V	Saldo środków na koniec okresu rozliczeniowego		252 994	

V. INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE SPÓŁDZIELNI

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

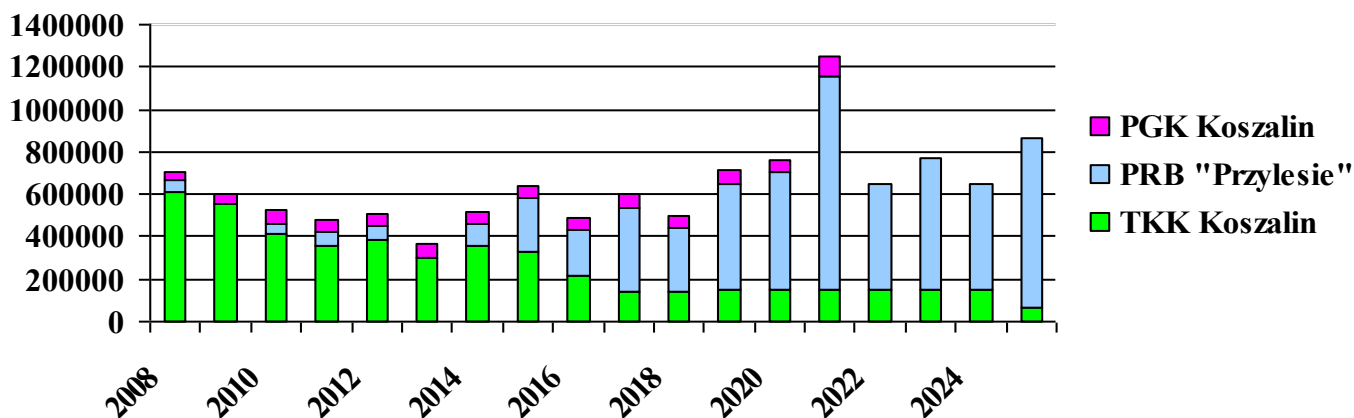
- Spółdzielnia posiada 138 udziałów w Telewizji Kablowej Koszalin Sp. z o.o. w Koszalinie o wartości księgowej 155.880 zł; spółka prowadzi działalność w zakresie dostarczania sygnału telewizji kablowej do mieszkańców Koszalina oraz umożliwia stały dostęp do Internetu;
- Spółdzielnia posiada 1 udział o nominalnej wartości 50 zł w Związku Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie;
- Spółdzielnia posiada 200 udziałów o łącznej wartości 400.000,00 zł w Przedsiębiorstwie Remontowo-Budowlanym „Przylesie” Sp. z o.o. w Koszalinie, co stanowi 100% wszystkich udziałów. Spółka prowadzi działalność remontową, budowlaną oraz konserwacyjną.

Łącznie wartość księgowa inwestycji długoterminowych na dzień 31.12.2025r. wyniosła 555.930,00 zł.

Uzyskane w 2025 roku dywidendy za wyniki roku 2024:

1. Telewizja Kablowa Koszalin Spółka z o.o. w Koszalinie	69.000,00 zł brutto
2. Przedsiębiorstwo Remontowo-Budowlane „Przylesie” Spółka z o.o. w Koszalinie	800.000,00 zł brutto
	<hr/>
	869.000,00 zł brutto

Rentowność zainwestowanych przez Spółdzielnię kapitałów w roku 2025 za wyniki uzyskane przez Spółki za rok 2024 wyniosła 156,31 % ~ **156 %**.



Otrzymane dywidendy w latach 2008-2025

Rok 2008: 703.312 zł

- 36.000 zł – PGK Sp. z o.o.
- 60.012 zł – PRB „Przylesie”
- 607.200 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2009: 606.000 zł

- 54.000 zł – PGK Sp. z o.o.
- 552.000 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2010: 524.272 zł

- 60.272 zł – PGK Sp. z o.o.
- 50.000 zł – PRB „Przylesie”
- 414.000zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2011: 483.082 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 63.954 zł – PRB „Przylesie”
- 358.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2012: 506.728 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 60.000 zł – PRB „Przylesie”
- 386.400 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2013: 363.928 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 303.600 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2014: 519.128 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 100.000 zł – PRB „Przylesie”
- 358.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2015: 641.528 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 250.000 zł – PRB „Przylesie”
- 331.200 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2016: 491.128 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 210.000 zł – PRB „Przylesie”
- 220.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2017: 598.328 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 400.000 zł – PRB „Przylesie”
- 138.000 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2018: 498.328 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 300.000 zł – PRB „Przylesie”
- 138.000 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2019: 712.128 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 500.000 zł – PRB „Przylesie”
- 151.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2020: 762.128 zł

- 60.328 zł – PGK Sp. z o.o.
- 550.000 zł – PRB „Przylesie”
- 151.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2021: 1.248.326,00 zł

- 96.526 zł – PGK Sp. z o.o.
- 1.000.000 zł – PRB „Przylesie”
- 151.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2022: 651.800,00 zł

- 500.000 zł – PRB „Przylesie”
- 151.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2023: 771.800,00 zł

- 620.000 zł – PRB „Przylesie”
- 151.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2024: 651.800,00 zł

- 500.000 zł – PRB „Przylesie”
- 151.800 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

Rok 2025: 869.000,00 zł

- 800.000 zł – PRB „Przylesie”
- 69.000 zł – Telewizja Kablowa Koszalin

VI. WYNIKI PRZEPROWADZONYCH KONTROLI SPÓŁDZIELNI

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP przeprowadził w dniach od 20.10.2025r. do 24.11.2025r. lustrację działalności inwestycyjnej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie **za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r.** Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny listu polustracyjnego, Związek Rewizyjny uznał, że działalność prowadzona była prawidłowo i nie sformułował wniosków do realizacji. Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikami lustracji. Podjęła uchwałę o przyjęciu tych wyników do wiadomości. **W załączeniu do materiałów przedkładamy list polustracyjny Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP oraz cały protokół z lustracji.**

W 2025 roku przeprowadzano bieżące kontrole stanu technicznego budynków, wynikające z przepisów Prawa budowlanego oraz niezbędne kontrole stanu sanitarnego placówek kulturalno-oświatowych.

VII. SPRAWOZDANIE FINANSOWE

Sprawozdanie finansowe spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami podlega corocznemu badaniu przez biegłego rewidenta. W wyniku przeprowadzonego badania za 2025 rok zostało wydane sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego stwierdzające, iż sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. oraz iż zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych i jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi przepisami prawa i statutu KSM „Przylesie”.

Bezpośredni i pośredni wpływ na wyniki finansowe spółdzielni mają czynniki zewnętrzne i wewnętrzne. Przez ostatnie lata w gospodarce krajowej i światowej dominowały skutki epidemii koronawirusa, wojna w Ukrainie, a ostatnio napięta sytuacja na Bliskim Wschodzie, które dominują nad wszystkimi dziedzinami gospodarki. Nie pozostają one bez wpływu również na działalność spółdzielni zarówno pod kątem prognozowanego zmniejszenia dochodów, wzrostu kosztu usług, spowolnienia inwestycji i remontów, jak również pod kątem kwestii pracodawcy. Ryzyko upadłości wielu podmiotów gospodarczych oraz drastyczny wzrost cen towarów i usług przenosi się na dochody Spółdzielni i zagospodarowanie lokali użytkowych; ogranicza popyt na nowe lokale mieszkalne a przede wszystkim ogranicza plan remontów. Do pozostałych zewnętrznych czynników ryzyka należą m.in.:

- polityka monetarna i podatkowa państwa;
- niestabilność przepisów prawa dotyczących spółdzielczości;
- ryzyko zastoju gospodarczego skutkujące upadłością kontrahentów, co niesie za sobą również możliwy problem ze spowolnieniem prac remontowych i inwestycyjnych;
- wysokość dochodów gospodarstw domowych; przewidywany wzrost zadłużenia mieszkańców;
- ograniczenie popytu na zakup nowych mieszkań;
- niesprzyjające warunki pogodowe (m.in. niskie lub wysokie temperatury, opady, nagłe zjawiska atmosferyczne, nawałnice itp.).

W zakresie czynników wewnętrznych do ryzyka działalności należy:

- brak wykwalifikowanych kadr i oczekiwania płacowe pracowników;
- trudność windykacji należności bieżących z uwagi na długotrwałe procedury sądowe;
- konieczność analizy zawartych umów i negocjacji warunków;

W celu uniknięcia ryzyka prowadzonej działalności, w obliczu skomplikowanej sytuacji gospodarczej, politycznej i społecznej należy analizować sytuację na rynku gospodarczym, bezwzględnie kontynuować windykację należności; negocjować z wykonawcami stawki na usługi budowlane, remontowe, związane z bieżącą eksploatacją budynków takich jak konserwacja, koszenie, przeglądy budowlane, sprzątanie a przede wszystkim zapewnić ciągłość obsługi w/w usług.

Spółdzielnia za rok 2025 uzyskała prawidłowe dla dalszego funkcjonowania wyniki finansowe i stwierdza, że mimo trudności na rynku gospodarczym nie istnieją zagrożenia dla możliwości kontynuowania działalności w roku 2026. Wskaźniki płynności wskazują na dobrą sytuację finansową i płatniczą a Spółdzielnia nie zalega z żadnymi płatnościami wobec podmiotów publicznoprawnych. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu zasobowym, gwarantujące bezpieczne zarządzanie nieruchomościami.

W załączeniu do materiałów – sprawozdanie biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego spółdzielni oraz sprawozdanie finansowe spółdzielni za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. W związku z obowiązującymi przepisami Ustawy o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym biegły rewident sporządza na piśmie sprawozdanie z badania sprawozdania (badanie przeprowadziło PRZEDSIĘBIORSTWO USŁUGOWE EKSPERT I DORADZTWA FINANSOWO-KSIĘGOWEGO „FIN-RACH” SP. Z O.O. z Piły).

Zgodnie z art. 45 ust. 1f ustawy o rachunkowości od dnia 1 października 2018r. sprawozdanie finansowe sporządzane po tym dniu przez jednostki prowadzące księgi rachunkowe musi być przygotowane w formie elektronicznej oraz opatrzone kwalifikowanym e-podpisem lub podpisem potwierdzonym profilem zaufanym ePUAP. W takiej formie sprawozdanie finansowe jest składane do Krajowego Rejestru Sądowego. Sprawozdanie finansowe musi być sporządzone w formacie XML i w takiej formie jest udostępniane na stronie internetowej Krajowego Rejestru Sądowego pod linkiem ekrs.ms.gov.pl po wpisaniu nr KRS Spółdzielni (0000124767).

Do pobrania lub przeglądania dostępne są tam następujące dokumenty: roczne sprawozdanie finansowe; uchwała o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego; uchwała o podziale zysku bądź pokryciu straty; sprawozdanie Zarządu z działalności za dany rok.

VIII. SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZEJ I KULTURALNO-OŚWIATOWEJ KSM „PRZYLESIE” ZA ROK 2025

W roku 2025 działalność społeczno-wychowawcza Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” prowadzona była przez kluby osiedlowe:

- Klub „Przylesie”, ul. Makuszyńskiego 2 – do czerwca 2025r.
- Centrum Rozrywki „Na Pięterku”, ul. Jana Pawła II 15A
- Klub „Kanion”, ul. Krzyżanowskiego 26

Działalność w zakresie organizacji imprez

Placówki działalności społeczno-wychowawczej KSM „Przylesie” w roku 2025 zorganizowały wydarzenia o charakterze kulturalno-edukacyjno-rekreacyjnym dla około 8 tysięcy osób, którymi były:

- Imprezy i zabawy karnawałowe
- IX Karnawał na Ludową Nutę (realizacja – klub „Przylesie” z Radą Osiedla im. M. Wańkowicza)
- Wypoczynek dla dzieci w formie półkolonii – Akcja Zima 2025 (10-dniowy wypoczynek zorganizowany w okresie ferii zimowych dla dzieci w Centrum Rozrywki „Na Pięterku” w dniach 3 - 16.02.2025)
- Koncert z okazji Dnia Kobiet (realizacja – Centrum Rozrywki „Na Pięterku” z Radą Osiedla im. M. Wańkowicza i CK105. Podczas koncertu uczestnicy wsparli dobrowolnymi datkami koszalińskie Hospicjum im. św. Maksymiliana Kolbego)
- Warsztaty „Palm Wielkanocnych” (realizacja – klub „Przylesie” z Radą Osiedla im. M. Wańkowicza)
- Wielkanocne spotkania seniorów (realizacja – klub „Przylesie” z Radą Osiedla im. M. Wańkowicza i klub „Kanion”)
- Majówka Seniora w Łazach (realizacja – kluby „Przylesie”, „Kanion” i CR „Na Pięterku”)
- Zakończenie roku kulturalno-oświatowego Klubów Seniora w Mielnie (realizacja – kluby „Przylesie”, „Kanion” i CR „Na Pięterku”)
- Wypoczynek dla dzieci w formie półkolonii – Akcja Lato 2025 (Wypoczynek w okresie wakacji letnich dla dzieci w Centrum Rozrywki „Na Pięterku” łącznie przez 35 dni w okresie od 23.06.2025 do 08.08.2025; Półkolonie letnie i zimowe z opieką wychowawców, pełnym wyżywieniem i programem zajęć – m.in. animacje, kino, teatr, warsztaty tematyczne, salony zabaw, wycieczki autokarowe, w godz. od 6.30 do 16.00. Współorganizatorem wypoczynku w Centrum Rozrywki „Na Pięterku” była Rada Osiedla im. T. Kotarbińskiego. Półkolonie dofinansowane zostały przez Gminę Miasto Koszalin, dziennie w zajęciach uczestniczyło od 20 do 45 dzieci).
- Wycieczka seniorów na grzybobranie – Kamienne Kręgi (realizacja – klub „Kanion” i Centrum Rozrywki „Na Pięterku”)
- Wieczorki taneczne dla dorosłych (realizacja – klub „Przylesie”)
- Spotkania tematyczne pn. „Moje Pasje” (realizacja – klub „Przylesie” i CR „Na Pięterku”. Spotkania mają na celu przedstawienie zainteresowań innych osób, które mogą być inspiracją do pobudzenia aktywności ich uczestników)

- Święto Pierozka (realizacja – klub „Przylesie”. Popularyzacja pierogów, ich wykonania oraz tradycji pochodzenia tego smacznego dania. Wspólne ich wykonanie jako jedna z form integracji międzypokoleniowej)
- „Bitwa o Dynię” (realizacja CR „Na Pięterku”. Popularyzacja dyni jako wartościowego warzywa w codziennym odżywianiu, degustacja wyrobów)
- XXIV Święto Ziemniaka (realizacja CR „Na Pięterku”. Seniorzy dowiedzieli się ciekawostek o ziemniakach, uczestniczyli w konkursach sprawnościowych oraz sprawdzali swoją wiedzę dot. wartości odżywczych i możliwości wykorzystania tego warzywa w codziennej diecie)
- Zaduszki Jazzowe z Grupą Jazzową Dixieland oraz Zespołem akorderonistów „Akord” przy organizacji wraz z Radą Osiedla im. M. Wańkowicza i CK 105. Koncert tradycyjnego jazzu połączony ze wspomnieniami o osobach zmarłych z kręgu kultury oraz zbiórką na rzecz koszalińskiego Hospicjum im. św. Maksymiliana Kolbego).
- Dzień Seniora
- Spotkania integracyjne seniorów z podopiecznymi Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego
- Zabawy andrzejkowe dla seniorów
- Zabawa mikołajkowa dla dzieci
- Warsztaty i konkursy plastyczne dla dzieci pn. „Przylesie moim domem”; „Koszalin moje miasto”; „Ozdoby wielkanocne”; „Dyniowe szaleństwo”; „Ozdoby bożonarodzeniowe”
- Prelekcje dla seniorów na temat zdrowego odżywiania – spotkania z dietetykiem oraz spotkania z prawnikiem
- Spotkania wigilijne dla seniorów

FESTYNY PLENEROWE DLA MIESZKAŃCÓW NA TERENACH REKREACYJNO-SPORTOWYCH PRZY PARAFII PW. DUCHA ŚWIĘTEGO

Festyn pn. „XIV Letnie Spotkania z Folklorem” z okazji Dni Przylesia - 25 maja 2025 r.

Jego organizatorami byli: Koszalińska Spółdzielnia Mieszaniowa „Przylesie”, Telewizja Kablowa Koszalin Sp. z o.o., Rady Osiedli im. M. Wańkowicza, im. J.J. Śniadeckich, im. T. Kotarbińskiego, Parafia Rzymskokatolicka pw. Ducha Świętego, Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. Impreza zorganizowana została z okazji Dni Przylesia i Dni Koszalina pod Patronatem Prezydenta Miasta Koszalina. Imprezę rozpoczęto tańcem pt. „Hej na krakowskim rynku” w wykonaniu dzieci z Przedszkola Nr 16, które zaprezentowały dynamiczny układ taneczny i piosenkę „A ja wolę swoją mamę”. Następnie festyn na scenie uroczystie otworzyli: Prezydent Miasta Koszalina p. Tomasz Sobieraj, Prezes KSM „Przylesie” p. Jerzy Rój i Proboszcz Parafii pw. Ducha Świętego ksiądz Paweł Wojtalewicz. Po uroczystym otwarciu z tańcem cygańskim wystąpił Zespół Taneczny „Gracja” z Uniwersytetu III Wieku Politechniki Koszalińskiej. Później na scenie prezentowały się zespoły folklorystyczne z Koszalina i regionu. W imprezie wzięło udział 17 zespołów, były to: Zespół „Złote Nutki”, „Kwiat Paproci” z Wierciszewa, „Rosiczki” z Sieciemina, „Marzenie” z Porzecza, „Popowianie” z Popowa, Manowskie Malwy z Manowa, „16-ty Południk” z Chłopów, „Skarpianie” z Koszalina, „Sami Swoi” z Porzecza, „Zgoda” z Wyszewa, „Ostrowianie” z Ostrowca, „Radość”

z Tychowa, „Stokrotki”, „Zacisze”, „Jantarowy Kwiat”, „Śródmieście” z Koszalina i „Ballada” z Koszalina. Na scenie zaprezentowała się także Szkoła Tańca „Astra” w tańcach flamenco oraz rozstrzygnięto konkurs plastyczny pt. „Rodzina jest super”. W ramach imprezy zorganizowano po raz piąty Festiwal Ciast i Wypieków Domowych, na który dostarczono łącznie 44 ciasta. 21 ciast startowało w konkursie a komisja konkursowa nagrodziła 10 wykonawców. Festynowi towarzyszył ogromny plac zabaw dla dzieci. Były dmuchana zjeżdżalnia „Fala”, dmuchany plac zabaw dla dzieci „Psi Patrol” i zamek do skakania „Rekin”. Klauni Kulki zabawiali dzieci, wspólnie puszczano ogromne bańki mydlane, prowadzono rodzinne gry i zabawy sportowe na wesoło, zorganizowano warsztaty Slime i Klockolandię. Na stoisku rękodzieła artystycznego dzieci mogły własnoręcznie wykonać pod okiem fachowców prace artystyczne (korale z makaronu i bransoletki z koralików), miały też malowane buzie, wykonywały z dmuchanych baloników figurki, mogły przyozdobić swoje ciało zmywalnymi tatuażami. Równolegle odbywały się konkurencje rekreacyjne dla dzieci i dorosłych, za udział w których najlepsi otrzymali nagrody (owoce, słodycze, bańki mydlane, wiatraki). Wszyscy dorośli występujący mieli zapewniony posiłek (grochówkę, kiełbaskę lub kaszankę z grilla, lody, zimne i gorące napoje). Za udział w imprezie występujące zespoły otrzymały pamiątkowe dyplomy, a uczestnicy czekolady. Dzieci z Przedszkoli otrzymały zestawy prezentowe w postaci wiatraków i lodów. Imprezie towarzyszyły kiermasze z wyrobami (m.in. wyroby biżuteryjne, rękodzieła z drewna, ze sznurka i nici, zabawki, obrazy) oraz ogólnodostępne stoiska gastronomiczne (grochówka, kiełbaski, kaszanka, żurek, kawa, herbata, napoje zimne, lody, wata cukrowa, popcorn). Swoje stoisko na festynie zaprezentowało także Muzeum Obrony Przeciwlotniczej. Festyn zabezpieczony został medycznie przez Firmę Symulmed, której ratownicy medyczni wraz z karetką ratunkową byli obecni przez cały czas trwania w miejscu imprezy. Firma ta wynajęła również 4 namioty medyczne na potrzeby realizacji imprezy. Przygotowanie oraz obsługę imprezy zapewnili pracownicy działalności społeczno-wychowawczej KSM „Przylesie”, Rad Osiedli oraz Parafii pw. Ducha Świętego, a pomoc w realizacji programu także studenci i opiekunowie Państwowej Wyższej Szkoły Zawodowej z Koszalina.

**Festyn pn. „Postaw na Rodzinę”
w ramach ogólnopolskiej kampanii pn. „Postaw na Rodzinę” – 14 września 2025 r.**

Organizatorami festynu byli: Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”, Gmina Miasto Koszalin, Telewizja Kablowa Koszalin Sp. z o.o., Rada Osiedla im. T. Kotarbińskiego, im. J.J. Śniadeckich, im. M. Wańkowicza, Parafia Rzymskokatolicka pw. Ducha Świętego, Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o. i Centrum Kultury 105, a zorganizowany on został pod patronatem Prezydenta Miasta Koszalina. Imprezę rozpoczęto dwoma tańcami w wykonaniu dzieci z Przedszkola Nr 14, dziewczynki zatańczyły układ baletowy, a chłopcy taniec z kapeluszami. Po nich wystąpiły dzieci z Towarzystwa Przyjaciół Dzieci. Następnie na scenie festynu uroczyste otworzyli: Prezydent Miasta Koszalina p. Tomasz Sobieraj, Prezes KSM „Przylesie” p. Jerzy Rój i Proboszcz Parafii pw. Ducha Świętego ksiądz Paweł Wojtalewicz. Organizatorzy przygotowali dla uczestników wiele atrakcji. Na scenie i przed sceną z programem artystycznym oprócz dziecięcych występów tanecznych zaprezentowali się: Studio Tańca „Pasja” (pokaz tańca akrobatycznego, pokaz tańca towarzyskiego), animacje ze sceny prowadzone przez Akcję Animację -Monikę Nowosad, pokaz pierwszej pomocy prowadzonej przez Symulmed. Dla uczestników festynu przygotowano rodzinne animacje i zabawy prowadzone przez Mini Lab. Odbyły się rodzinne gry i zabawy sportowe na wesoło, warsztaty Slime oraz gipsowe wyroby. Zorganizowano stoisko, gdzie animatorzy m.in.

z Akcji Animacji malowali dzieciom buźki, naklejali wesołe tatuaże, rozdawali dmuchane modelowane balony, można było wykonać zdjęcia z zabytkowego wozu amerykańskiej policji. Na dzieci czekały urządzenia zabawowe: Mini Zoo „Paczka Alpczka i Szafirkowa zagroda”, dmuchana zjeżdżalnia i dwa dmuchańce - place zabaw. Składy Budowlane Klein wykonywały tatuaże oraz rozdawały balony oraz breloczki wszystkim dzieciom a także zasponsorowały lody rzemieślnicze dla wszystkich uczestników festynu. Podczas festynu czas umilały dwa dwumetrowe maskotki misie, które cieszyły się dużym zainteresowaniem wśród wszystkich uczestników. Niesłabnącym od lat zainteresowaniem cieszyło się stoisko z „Losami szczęścia”, z których każdy wygrywał, a dobrowolne datki z „losów” przeznaczone zostały na Fundację Parafialną. Główna nagroda, którą był rower trafiła do mieszkańca KSM „Przylesie”. Przygotowano liczne stoiska gastronomiczne, na których zagościły: kiełbaski i kaszanka z grilla, grochówka, kawa, herbata, woda mineralna, lody, wata cukrowa. Dobrowolne datki z tych stoisk także trafiły do Fundacji Parafialnej. Komenda Miejska Policji oraz Komenda Straży Miejskiej zaprezentowały swoje wozy oraz edukowały uczestników festynu w zakresie bezpieczeństwa. Swoje wyroby zaprezentowali także przybyli na imprezę wystawcy regionalni. Pomiędzy organizatorami festynu zachęcając uczestników do aktywności fizycznej rozegrano bardzo emocjonujący mecz w piłkę siatkową. Organizatorzy Festynu pn. „Postaw na Rodzinę” na zakończenie festynu dla uczestników przygotowali słodką niespodziankę – ogromny, dziewięcioramienny tort z logami organizatorów i sponsorów, który pokrojony został przez Z-ce Prezesa KSM „Przylesie” p. Marlenę Stopkę, Członka Zarządu p. Dorotę Kiziukiewicz a także ks. Pawła Wojtalewicza – Proboszcza Parafii pw. Ducha Świętego, a następnie rozczestowany w całości wśród bardzo licznie zgromadzonej publiczności. Scena oraz nagłośnienie zapewnione zostały przez Centrum Kultury 105 w Koszalinie. Festyn miał licznych sponsorów, którymi byli: Prezydent Miasta Koszalina, Koszalińska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie”, Rada Osiedla im. Tadeusza Kotarbińskiego, Rada Osiedla im. Melchiora Wańkowicza, Rada Osiedla im. Braci Śniadeckich, Miejska Energetyka Ciepła Sp. z o.o., Parafia Rzymskokatolicka pw. „Ducha Świętego”, Telewizja Kablowa Koszalin Sp. z o.o., Składy Budowlane Klein, Agencja Reklamowo-Handlowa „AGENA” Sp. z o.o., Firma MPS International Sp. z o.o., Starostwo Powiatowe w Koszalinie, Ogólnopolska Sieć Sklepów „Stokrotka” Sp. z o.o. , Komenda Miejska Policji, Komenda Straży Miejskiej, Galeria Emka.

Działalność sekcji i grup zainteresowań

W roku 2025 w klubach działały 48 stałych sekcji i grupy zainteresowań, w zajęciach których cyklicznie w miesiącu uczestniczyło około 590 osób. Oferta działań sekcyjnych adresowana była do dzieci, młodzieży oraz osób dorosłych bez ograniczeń wiekowych. Prowadzone były: nauka języka angielskiego dla dzieci i dorosłych grupowo i indywidualnie; sekcje i grupy taneczne dla dzieci (akrobatyka, animacja, rytmika, mix taneczny); sekcje rytmiczno-muzyczne; sekcja filatelistyczna; sekcje plastyczne dla dzieci i dorosłych; sekcje muzyczne gry na gitarze indywidualnie; zespoły śpiewacze (zespół śpiewaczy „Złote Nutki”); klub seniora; kurs obsługi komputera i Internetu; obsługa smartfonu – zajęcia indywidualne; różne formy gimnastyk usprawniających (relaksacyjna, rehabilitacyjna, schorzeń kręgosłupa, zumba, aerobic, joga, pilates,); sekcje. Członkowie klubów, zespołów i sekcji zainteresowań skupiali się najczęściej na działalności, która odbywała się w Centrum Rozrywki „Na Pięterku” KSM „Przylesie”. Prężnie działający pod kierownictwem Tomasza Nowackiego Zespół „Złote Nutki”, oprócz występów klubowych ze swoim dorobkiem artystycznym „wychodził” także poza mury placówki, wielokrotnie reprezentując KSM „Przylesie” na licznych imprezach folklorystycznych w naszym regionie.

Placówki działalności społeczno-wychowawczej KSM „Przylesie” prowadziły swoją działalność w roku 2025 w oparciu o zatwierdzone plany rzeczowo-finansowe. Dostosowywały jednocześnie swoją ofertę do zapotrzebowania mieszkańców, możliwości realizacji oczekiwań odbiorców oraz czynników ekonomicznych. Wiele propozycji programowych skierowanych było do osób starszych zamieszkujących liczebnie zasoby mieszkaniowe KSM „Przylesie”. Kluby prowadziły także działalność zarobkową poprzez organizację imprez okolicznościowych, takich jak komunie, chrzciny, urodziny, imieniny, jubileusze oraz wynajmowały sale na szkolenia, spotkania i narady.

TABELA NR 26

Dochody działalności społeczno-wychowawczej - wykonanie za 2025 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025 roku	Wykonanie planu 2025	% realizacji planu
1	2	3	4	5
1.	Dochody z działalności gospodarczej osiedli	893 937	902 173	100,92
2.	Dochody własne placówek	803 863	544 406	67,72
3.	Dofinansowanie z:	2 200	2 200	100,00
	- Centrum Kultury 105	2 200	2 200	100,00
	- darowizny		0	
	- pozostałe przychody		0	
4.	Dochody ogółem	1 700 000	1 448 779	85,22
5.	Saldo środków na koniec okresu rozliczeniowego brutto		48 259	

TABELA NR 27

Koszty działalności społeczno-wychowawczej - wykonanie za 2025 rok

Lp.	Wyszczególnienie	Plan 2025 roku	Wykonanie planu 2025	% realizacji planu
1	2	3	4	5
1.	Koszty utrzymania placówek	277 300	234 324	84,50
	w tym:			
1.1.	czynsz	127 400	107 082	84,05
1.2.	energia elektryczna i gaz	29 700	29 653	99,84
1.3.	opłaty telefoniczne, RTV i internet	18 100	14 819	81,87
1.4.	konserwacje i remonty	27 000	10 948	40,55
1.5.	koszty delegacji i przejazdów	7 400	7 625	103,04
1.6.	koszty BHP i ppoż.	9 000	7 268	80,76
1.7.	amortyzacja	6 000	9 118	151,97
1.8.	pozostałe koszty	52 700	47 810	90,72
	z tego:			
	- materiały biurowe	4 000	1 753	43,82

IX. UWAGI KOŃCOWE – PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Podsumowując miniony okres sprawozdawczy, Zarząd wnioskuję o zatwierdzenie sprawozdania z działalności spółdzielni za 2025 rok w tym szczególnie zwracając uwagę na osiągnięte wyniki gospodarcze w tym rekordową wysokość uzyskanej nadwyżki bilansowej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, która zasili fundusze remontowe nieruchomości, eksploatację oraz fundusz zasobowy.

Spółdzielnia ma dobrą sytuację finansową, nie zalega z płatnościami wobec żadnego podmiotu i nie ma zagrożenia w prowadzeniu dalszej działalności. W związku z powyższym członkowie Zarządu zwracają się z wnioskiem do członków spółdzielni o udzielenie im absolutorium.

Potwierdzeniem dobrej kondycji Spółdzielni jest przedłożona pod głosowanie uchwała w sprawie przyjęcia wyników lustracji działalności inwestycyjnej Spółdzielni za rok 2024 po przeprowadzeniu której Związek Rewizyjny nie sformułował żadnych wniosków do realizacji.

Jak co roku, Zarząd wnioskuję również o podjęcie uchwały w sprawie podziału nadwyżki bilansowej oraz przedkłada do zatwierdzenia sprawozdanie finansowe, które zostało zbadane przez biegłego rewidenta i pozytywnie zaopiniowane przez Radę Nadzorczą.

Zarząd przedkłada również uchwałę w sprawie zmiany statutu, w związku z obowiązkiem dostosowania dotychczasowego oznaczenia klasyfikacji PKD 2007 do nowej klasyfikacji PKD 2025.

Zarząd podjął w 2025 roku wszelkie czynności mające na celu zminimalizowanie ryzyka prowadzonej działalności. Zgromadzone środki finansowe i posiadany majątek gwarantuje funkcjonowanie spółdzielni w 2026 roku a sytuacja finansowa, gospodarcza i organizacyjna Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” jest stabilna.

W związku z kończącą się kadencją Rady Nadzorczej, podczas tegorocznych obrad Walne Zgromadzenie dokona wyboru 10 nowych członków organu na kadencję 2026 – 2029.

Życzymy owocnych obrad

*Zarząd
KSM „Przylesie” w Koszalinie*