

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA W PRZEWORSKU



37 – 200 Przeworsk
ul. M. Konopnickiej 15

Tel./fax. 016 648 7215
Tel. 016 648 7726
e-mail: smprzeworsk@gmail.com

Regon 000489202 PKD-7032Z NIP 794-000-29-78

Przeworsk, 27.03.2026 r.

SPRAWOZDANIE

Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku z działalności za rok 2025

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku realizując obowiązek wynikający z zapisów Art 42 § 2 pkt 5 Statutu Spółdzielni przedkłada doroczną informację sprawozdawczą o działalności Spółdzielni w 2025 roku i jej sytuacji ekonomiczno-finansowej, według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przeworsku została postanowieniem Sądu Rejonowego w Rzeszowie wpisana do rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000176220

Działalność organizacyjna i gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze oraz ustawę z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami oraz Statut Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym działalność Spółdzielni ukierunkowana była przede wszystkim na zarządzaniu nieruchomościami – Gospodarką Zasobami Mieszkaniowymi, prowadzonymi remontami, produkcją i sprzedażą ciepła oraz działalnością gospodarczą.

W minionym okresie Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej działał w następującym składzie:

1. Tomasz Misiąg – Prezes Zarządu oraz **nieetatowi** członkowie Zarządu SM Przeworsk:
2. Irena Bilaska
3. Danuta Kowal

Zadania statutowe Zarząd realizował zgodnie z własnym programem pracy, planami finansowo – rzeczowymi, planem remontowym oraz w oparciu o prawo budowlane i inne przepisy prawne oraz wskazaniemi Rady Nadzorczej.

W roku sprawozdawczym Zarząd odbył **9 protokołowanych posiedzeń** podejmując na nich **8 uchwał oraz szereg decyzji** między innymi w zakresie spraw:

1. członkowsko- mieszkaniowych:

- przyjęcia nowych członków,

2. spraw ekonomicznych:

- opracowywanie planów finansowo-gospodarczych,
- opracowywanie sprawozdań i informacji o realizacji planów,
- analizy kosztów wpływających na wysokość opłat za używanie lokali,
- analizowanie zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- zawieranie ugód na spłatę zadłużenia z tytułu opłat za używanie mieszkań,
- analiza przychodów i wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości,
- sporządzanie kalkulacji, wysokości opłat.

3. spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- opracowywanie planów remontów,
- kontrole i bieżące informowanie o stanie zasobów mieszkaniowych i użytkowych,
- organizowanie przetargów i wybór wykonawców na wykonanie prac remontowych i modernizacyjnych oraz wybór dostawców materiałów i urządzeń,
- zawieranie umów z wykonawcami na wykonanie prac remontowych i innych.
- uchwalenie Programu Optymalizacji Energetycznej zasobów mieszkaniowych

4. spraw organizacyjno - samorządowych:

- organizacja i przeprowadzenie Walnego Zgromadzenia,
- współpraca z Radą Nadzorczą.
- organizacja lustracji Spółdzielni za lata 2022-2024

I. Stan Organizacyjny Spółdzielni.

Na koniec 2025 roku Spółdzielnia posiadała **1858** mieszkań, w tym:

1. w Przeworsku –	1.349 mieszkań, w tym wyodrębnionych:	516 tj. 38,25%
2. w Kańczudze –	230 mieszkań, w tym wyodrębnionych:	78 tj. 33,91%
3. w Dynowie -	279 mieszkań, w tym wyodrębnionych:	170 tj. 60,93%

Ogółem wyodrębnionych mieszkań: **764 tj. 41,11%**

oraz **15** lokali socjalnych (5 w Przeworsku i 10 w Dynowie)

Ponadto Spółdzielnia posiada:

- **47** lokali użytkowych w Przeworsku o łącznej powierzchni: **4.831,38 m²,**
- **2** lokale użytkowe w Dynowie o łącznej powierzchni: **183,92 m²,**
- **26** garaży w Kańczudze o łącznej powierzchni: **367,9 m²,**

- 57 garaży w Dynowie o łącznej powierzchni **1.007,40 m²,**
- 71 garaży w Przeworsku o łącznej powierzchni: **1.033,89m².**

W schemacie organizacyjnym Spółdzielni wyodrębnione są następujące struktury:

1. Zakład Remontowo-Budowlany,
2. Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
3. Komórki funkcjonalne Zarządu i administracji.

II. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Ilość osób zamieszkujących zasoby Spółdzielni na **31.12.2025** r. na podstawie deklaracji dotyczących odpadów to z czego: **3705**

1. a) w Przeworsku- **2601 mieszkańców**
(w tym 1535 członków)
 2. b) w Kańczudze - **496 mieszkańców**
(w tym 305 członków)
 3. c) w Dynowie - **608 mieszkańców**
(w tym 328 członków).
- Razem 2168 członków

Należy nadmienić, że w związku z wejściem w życie Ustawy, z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, z mocy prawa członkostwo w Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku mają osoby, które posiadają lokatorskie i własnościowe prawo do mieszkania lub garażu oraz ich współmałżonkowie posiadający w/w tytuły do lokali. Członkostwo mogą nabyć osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokalu po złożeniu stosownej deklaracji do Zarządu Spółdzielni.

2 Obrót mieszkaniami następował poprzez zasiedlenie mieszkań z tyt. nabycia na rynku wtórnym mieszkań własnościowych lub z odrębną własnością na podstawie aktu notarialnego.

III. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1. Działalność finansowa zasobami mieszkaniowymi.



1. Wyniki Spółdzielni na 31.12.2025 r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 ul. M. Konopnickiej 15, 37-200 Przeworsk
 tel/fax (16) 648-72-15
 REGON 000489202 NIP 794-000-29-78

**ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
 MIESZKANIOWYMI LOKALE MIESZKALNE I GARAŻE
 ZA OKRES 01.01.2025 - 31.12.2025**

WYSZCZEGÓLNIENIE	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
PRZEWORSK			
- eksploatacja	3 186 458,20 zł	3 301 066,88 zł	114 608,68 zł
- garaże mieszkańców	18 497,95 zł	20 998,12 zł	2 500,17 zł
OGÓŁEM PRZEWORSK	3 204 956,15 zł	3 322 065,00 zł	117 108,85 zł
KAŃCZUGA			
- eksploatacja	662 112,49 zł	648 731,38 zł	-13 381,11 zł
- garaże mieszkańców	6 829,48 zł	5 875,20 zł	-954,28 zł
OGÓŁEM KAŃCZUGA	668 941,97 zł	654 606,58 zł	-14 335,39 zł
DYNÓW			
- eksploatacja	823 965,32 zł	820 725,77 zł	-3 239,55 zł
- garaże mieszkańców	10 033,05 zł	12 946,44 zł	2 913,39 zł
OGÓŁEM DYNÓW	833 998,37 zł	833 672,21 zł	-326,16 zł
OGÓŁEM	4 707 896,49 zł	4 810 343,79 zł	102 447,30 zł
NAJEM LOKALE MIESZKALNE			
Bud. socj. - P-rsk Dynowska 56	2 689,96 zł	3 464,28 zł	774,32 zł
Bud. socj. - D-ów Fermstałowska 25	73 256,05 zł	80 072,12 zł	6 816,07 zł
OGÓŁEM	4 783 842,50 zł	4 893 880,19 zł	110 037,69 zł

GŁÓWNY KSIĘGOWY

mgr inż. Agnieszka Superson

2. Spółdzielnia w 2025 roku naliczyła i dokonała wpłaty z tytułu podatku dochodowego na kwotę: **54 170,00 zł.**

2. Energia ciepła.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW I PRZYCHODÓW

c.o i c.c.w. za okres: 01.01.2025 - 31.12.2025

PRZEWORSK

Poz.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	
				bilans	zł/m2/rok
1	Utrzymanie kotłowni i węzłów ciepłych	1 629 970,37	1 640 998,48	11 028,11	0,16
2	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	2 226 492,87	2 606 424,15	379 931,28	5,59
3	Podgrzewanie wody na c.c.w w lokalach mieszkalnych	1 744 627,40	1 754 406,50	9 779,10	0,14
4	Centralne ogrzewanie lokali użytkowych	180 905,50	250 928,93	70 023,43	16,53

KAŃCZUGA

Poz.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	
				bilans	zł/m2/rok
1	Utrzymanie kotłowni i węzłów ciepłych	310 202,28	261 517,63	-48 684,65	-3,80
2	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	392 912,46	507 660,87	114 748,41	8,95
3	Podgrzewanie wody na c.c.w w lokalach mieszkalnych	294 559,96	293 936,95	-623,01	-0,05

DYNÓW

Poz.	Wyszczególnienie	Koszty	Przychody	Wynik	
				Bilans	zł/m2/rok
1	Utrzymanie kotłowni i węzłów ciepłych	302 655,54	331 997,06	29 341,52	1,80
2	Centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych	543 960,75	659 754,30	115 793,55	7,12
3	Podgrzewanie wody na c.c.w w lokalach mieszkalnych	348 872,73	350 480,02	1 607,29	0,10

Sporządził
Arkadiusz Cieślak
Dział GZM
INSPEKTOR
ds. CIEPŁOWNICTWA
Arkadiusz Cieślak

TH *Arkadiusz* *GZM*

3. Gospodarka funduszem remontowym:

ROBOTY Z FUNDUSZU REMONTOWEGO za 2025 r.

Lp.	Rodzaj remontu	PRZEWORSK	KAŃCZUGA	DYNÓW	RAZEM
1	Remont instalacji wod-kan	230 290,48	28 053,44	58 802,32	317 146,24
2	Remont instalacji c.o. i ccw.	31 392,14	8 787,60	13 257,64	53 437,38
3	Remont instalacji elektrycznej	86 481,57	10 238,40	10 170,60	106 890,57
4	Remont i wymiana stolarki	32 025,22	8 988,34	12 109,26	53 122,82
5	Remont instalacji gazowej	32 082,69	4 021,00	4 745,00	40 848,69
6	Remont klatek i pomieszczeń wspólnych	317 806,43	12 234,74	18 892,83	348 934,00
7	Remont elewacji budynków - docieplenia	260 621,37	665,50	3 545,50	264 832,37
8	Remont dachów	84 224,83	22 554,93	25 041,53	131 821,29
9	Pozostałe remonty	7 999,45	59,40	0	8 058,85
10	Remont dróg i chodników	141 845,79	10 252,66	86 825,04	238 923,49
11	Remonty i wymiana wodomierzy	15 795,53	6 483,85	10 359,77	32 639,15
12	Remonty małej architektury	23 343,00	11 134,53	8 091,53	42 569,06
13	Remonty schodów i dojść do budynków	9 410,21	121 544,69	3 454,30	134 409,20
14	Remont domofonów	23 689,33	19 638,82	6 835,20	50 163,35
15	Remonty- kominy	0	0	0	0
16	Remont instalacji AZART	13 583,13	0	2 126,84	15 709,97
17	Montaż instalacji TV	0	0	0	
RAZEM		1 310 591,17	264 657,90	264 257,36	1 839 506,43

4. Zobowiązania finansowe Spółdzielni w 2025 roku

W zakresie windykacji należności, Zarząd SM w Przeworsku podejmował różnego rodzaju działania dyscyplinujące w zakresie wnoszenia opłat polegające na przeprowadzaniu indywidualnych rozmów, ustalając warunki spłaty zadłużenia w wyniku których zawierano ugody na ratalną spłatę, pomocy przy ubieganiu się o dodatki mieszkaniowe oraz kierowaniu wniosków do komorników o wszczęcie postępowania sądowego oraz egzekucji komorniczej w stosunku do dłużników nie realizujących dobrowolnie wyroków sądowych – w omawianym okresie.

Zaległości z tytułu opłat czynszowych w 2025 r, kształtowały się następująco:

Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych (porównanie 2024/2025)

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Lata	
			2024	2025
0	1	2	4	5
1.	Roczny wymiar opłat	zł	15 989 000,50	17 554 808,79
2.	Stan zaległości na dzień 31 grudnia danego roku	zł	688 504,15	745 479,79
3.	Wskaźnik zaległości w. 2 : w. 1	%	4,30	4,25
4.	Struktura zaległości czynszowych			
	- do 3 m-cy	zł	280 011,54	295 465,66
	- od 3 do 12 m-cy	zł	131 324,17	141 432,04
	- powyżej 12 m-cy	zł	277 168,44	308 582,09
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt	561	559
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	szt	5	11

Terminowość wnoszenia opłat za użytkowanie lokali użytkowych (porównanie 2024/2025)

Lp.	Wyszczególnienie	J.m.	Lata	
			2024	2025
0	1	2	4	5
1.	Roczny wymiar opłat	zł	1 351 991,97	1 356 337,11
2.	Stan zaległości na dzień 31 grudnia danego roku	zł	47 288,54	54 384,74
3.	Wskaźnik zaległości w. 2 : w. 1	%	3,5	4,0
4.	Struktura zaległości czynszowych			
	- do 3 m-cy	zł	41 805,39	52 949,13
	- od 3 do 12 m-cy	zł	5 483, 15	1 435,61
	- powyżej 12 m-cy	zł	0	0
5.	Liczba lokali zalegających z opłatami	szt	43	72
6.	Liczba spraw skierowanych do sądu	szt	0	1

Podsumowanie wyników działalności Spółdzielni.

W roku 2025 kontynuowano prace związane z renowacją i odnawianiem elewacji, remontami balkonów i położeniem tynków mozaikowych na klatkach schodowych. Znaczne nakłady finansowe przeznaczono na remonty instalacji wodno-kanalizacyjnych.

Szczególnie należy wyróżnić działalność Zarządu przy współpracy z Radą Nadzorczą związaną z wdrożeniem Programy Optymalizacji Energetycznej dla nieruchomości Krasickiego 23 w Przeworsku, który polegał na zaprojektowaniu, dostawie i montażu źródeł energii opartych o instalację fotowoltaiczną bilansowaną magazynem energii oraz źródeł energii cieplnej opartej o kaskadową instalację pomp ciepła.

W 2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Przeworsku w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej wypracowała nadwyżkę finansową w kwocie **135 220,64 zł. netto.**

Działając na podstawie Art. 26 § 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku Zarząd Spółdzielni wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Przeworsku o podjęcie uchwały o podziale zysku w następujący sposób:

- Przeworsk –5.040,00 zł
- Kańczuga 4.680,00 zł
- Dynów – 3.240,00

Razem: **12.960,00 zł.**

Wynik dzielony przez WZCz – **122.260,64 zł**

- zasilenie funduszu remontowego dla:
- Przeworska – 116.410,28 zł.
- Kańczugi – 158,79 zł
- Dynowa 5.691,57 zł

Wstępne plany rzeczowe na rok 2026 przewidują szeroki zakres prac eksploatacyjno – konserwacyjnych. Główne z nich to:

- remonty instalacji elektrycznej, gazowej, wodno- kanalizacyjnej, co. i ccw.,
- remonty stolarki okiennej i drzwiowej,
- remonty chodników i wejść do budynków,
- remonty elewacji i wiatrołapów,
- remonty małej architektury,
- remonty dachów i kominów,
- przeglądy oraz konserwacja urządzeń w kotłowniach i węzłach cieplnych,
- montaż TV naziemnej i jej utrzymanie techniczne,
- remonty małej architektury (place zabaw),
- utrzymanie terenów, nieruchomości wspólnej i mienia Spółdzielni,
- okresowe przeglądy instalacji elektrycznej i gazowej a także wiele innych prac wynikających z bieżącego utrzymania zasobów mieszkaniowych i obiektów handlowo-usługowych stanowiących majątek Spółdzielni.

Główne zadania remontowe do realizacji przez Zakład Budowlano Remontowy Spółdzielni w 2026 roku to:

- remont elewacji budynków mieszkalnych,
- remont balkonów,
- remont i bieżąca konserwacja dachów z wymianą poszycia,
- remont chodników,
- malowanie klatek schodowych,
- remonty budowlane wewnątrz pomieszczeń oraz na zewnątrz lokali użytkowych.

Zarząd Spółdzielni na bieżąco współpracował z Radą Nadzorczą i w pełni realizował jej uchwały w sprawach finansowych i gospodarczych. Współpraca ta przyczyniła się do poprawy warunków zamieszkania naszych członków oraz bezpiecznego poruszania się po terenach i obiektach Spółdzielni. W związku z kończąca się kadencją Rady Nadzorczej (2023-2026) Zarząd serdecznie dziękuje członkom RN za bardzo dobrą i owocną współpracę. Miniona kadencja była oparta o dialog i wzajemną pomoc. Członkowie Rady spotykali się z członkami Zarządu podczas posiedzeń stacjonarnych i wyjazdowych, podczas których wspólnie podejmowano bieżące decyzje jak również monitorowano osiedla mieszkaniowe w Przeworsku, Kańczudze oraz Dynowie.

Dziękujemy mieszkańcom Spółdzielni z Przeworska, Kańczugi i Dynowa za zaangażowanie i dbałość o mienie spółdzielcze i wyrozumiałość za podejmowane niejednokrotnie trudne decyzje.

Członkowie Zarządu SM w Przeworsku pragną ponadto złożyć podziękowania władzom samorządowym tj. Burmistrzowi Przeworska, Kańczugi i Dynowa za udzieloną pomoc i zaangażowanie na rzecz spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni wnioskuje o przyjęcie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2025 r oraz o udzielenie absolutorium poszczególnym jego członkom.

Sprawozdanie zostało przyjęte przez Zarząd na posiedzeniu w dniu 27.03.2026 r. (**Uchwała nr /2026**)

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Przeworsku

PREZES ZARZĄDU
SM PRZEWORSK
mgr Tomasz Misiąg

CZŁONEK ZARZĄDU
mgr Irena Bilśka

CZŁONEK ZARZĄDU
Danuta Kowal