



Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Nowym Sączu

www.grodzkasm.pl
e-mail: sekretariat@grodzkasm.pl

do użytku wewnętrznego

S P R A W O Z D A N I E

Zarządu z działalności

Grodzkiej

Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu

za 2025 rok

Nowy Sącz, kwiecień 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. Działalność Zarządu	str. 3
II. Sprawy członkowsko - mieszkaniowe Spółdzielni	str. 6
III. Sprawy pracownicze.....	str. 8
IV. System informatyczny, ABI	str. 9
V. Analiza kosztów Zarządu za 2025 rok	str. 10
VI. Windykacja należności.....	str. 11
VII. Kontrola	str. 13
VIII. Podsumowanie.....	str. 14
IX. Sprawozdanie z działalności remontowo-eksploatacyjnej GSM	zał.1
X. Sprawozdanie z działalności remontowo-eksploatacyjnej ZAB- 1	zał.2
XI. Sprawozdanie z działalności remontowo-eksploatacyjnej ZAB - 2	zał.3
XII. Sprawozdanie z działalności remontowo-eksploatacyjnej ZAB - 3	zał.4
XIII. Sprawozdanie z działalności remontowo-eksploatacyjnej ZAB - 4	zał.5
XIV. Sprawozdanie z działalności remontowo-eksploatacyjnej ZAB - 5	zał.6
XV. Informacja o wynikach finansowych	zał.7

I. Działalność Zarządu

W okresie sprawozdawczym Zarząd Grodzkiej Spółdzielni działał w następującym składzie :

- Prezes Zarządu mgr inż. Jarosław Iwaniec
- Z-ca Prezesa Zarządu ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych mgr inż. Ryszard Jasiński,
- Członek Zarządu ds. Finansowych – Główny Księgowy – mgr Krystyna Biela.

W omawianym okresie Zarząd odbył **37** protokołowane posiedzenia, na których podjął **305** uchwał, dotyczyły one głównie spraw członkowsko-mieszkaniowych, finansowych, eksploatacyjno - technicznych i pracowniczych. Zgodnie z prowadzonym rejestrem umów Zarząd podpisał 370 umów dot. działalności Spółdzielni w wielu dziedzinach.

Zarząd uczestniczył w **12** posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz w **20** posiedzeniach Komisji RN w tym w:

- **6** posiedzeniach Komisji Mieszkaniowo – Samorządowej, oraz **1** posiedzeniu połączonej Komisji Mieszkaniowo – Samorządowej oraz Komisji ds. Nadzoru nad współpracą Spółdzielni z podmiotami zewnętrznymi
- **8** posiedzeniach Komisji Eksploatacyjno – Inwestycyjnej,
- **5** posiedzeniach Komisji Rewizyjnej.

W/w posiedzenia Rady Nadzorczej oraz poszczególnych Komisji były protokołowane. W okresie sprawozdawczym odbyło się **35** posiedzeń Rad Członkowskich przy udziale przedstawicieli Rady Nadzorczej i Zarządu.

W podstawowych sprawach bieżącej działalności Zarząd działał kolegialnie podejmując decyzje w formie uchwał, zarządzeń lub decyzji.

Praca Zarządu GSM koncentrowała się na :

W zakresie działalności eksploatacyjno – technicznej w 2025 roku realizowano zadania:

- Przygotowanie projektów uchwał RN GSM dotyczących między innymi:
 - sprawozdania z wykonania planu inwestycyjnego za rok 2024,
 - planu inwestycyjnego na rok 2025,
 - sprawozdania z działalności eksploatacyjno - remontowej za 2024,
 - uchwalenia jednolitego tekstu Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków z użytkownikami lokali,
 - uchwalenia Regulaminu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali.
- Przygotowanie projektów uchwał Zarządu dotyczących między innymi:
 - ustalenia kwoty przypadającej do zwrotu lokatorom za wymianę stolarki drewnianej i PCV we własnym zakresie,
 - zgody na zlecenie wykonania robót remontowych bez zachowania procedury przetargowej,
 - przedłużenia na 2025 rok umowy na konserwację instalacji domofonowych z uwzględnieniem inflacji za lata 2021-2024 w zasobach Grodzkiej Spółdzielni

- Mieszkańcowi administrowanych przez Zespoły Administracji Budynków Nr 2, 3, 5,
- przedłużenia terminów realizacji umów na roboty kominiarskie w Zespołach Administracji Budynków Nr 3 i 5 na okres 2025/2026 oraz w Zespołach Administracji Budynków Nr 1, 2 i 4 na okres 2025-2027,
 - waloryzacji kwot ryczałtowych należnych lokatorom z tytułu odtworzenia warstw wykończeniowych zgodnie z zapisami Regulaminu określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale,
 - zakupu urządzenia wielofunkcyjnego na potrzeby Zespołu Administracji Budynków Nr 3,
 - wyboru wykonawcy robót drogowych w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 1, 3 i 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - zakupu elektronarzędzi na potrzeby Zespołu Administracji Budynków Nr 1,2,4 i 5.
 - wyboru wykonawcy robót budowlanych w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - wyboru wykonawcy robót związanych z remontem loggii/balkonów w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - wyboru wykonawcy robót związanych z remontem loggii/balkonów w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 4 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - wyboru wykonawcy robót związanych z remontem loggii/balkonów w zasobach administrowanych przez Zespół Administracji Budynków Nr 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
 - zgody na zlecenie wykonania robót remontowych bez zachowania procedury przetargowej – wykonanie obróbek blacharskich,
 - przedłużenia na 2026 rok terminów realizacji umów na roboty i usługi remontowe w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej administrowanych przez Zespoły Administracji Budynków Nr 1, 2, 3, 4 i 5.
- Ogłoszenie i przeprowadzenie postępowań przetargowych oraz zapytań ofertowych:
 - na roboty remontowe i usługi w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r. – I Etap,
 - na dostawę traktora ogrodowego koszącego CASTELGARDEN XDC 150HD lub o równoważnych parametrach dla Zespołu Administracji Budynków Nr 4 w Starym Sączu,
 - na wykonanie dokumentacji podziału działki nr 199/1 w Obr. 021 ul. Szkolna w Nowym Sączu na terenie Zespołu Administracji Budynków Nr 2,
 - na dostawę kserokopiarki Konica Minolta Bizhub C251i lub innego urządzenia o podobnych parametrach roboczych dla Administracji Ogólnej GSM,
 - na dostawę i montaż stolarki zewnętrznej z drzwiami wejściowymi do lokalu usługowego (piekarnia) w budynku os. Słoneczne 9 w zasobach Zespołu Administracji Budynków Nr 4 w Starym Sączu,
 - na roboty remontowe i usługi w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r. – II Etap,
 - na roboty remontowe i usługi w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r. – III Etap,
 - na dostawę elektronarzędzi zgodnie z planem inwestycyjnym na rok 2025, według zapotrzebowania Zespołów Administracji Budynków,

- na wykonanie dokumentacji projektowej wzmocnienia węzłów płyt poziomych i pionowych loggii w budynkach mieszkalnych na terenie Zespołu Administracji Budynków Nr 3,
- na remont loggi w Zespole Administracji Budynków Nr 5,
- na serwis i czyszczenie klimatyzacji,
- na roboty związane z myciem elewacji budynków w zasobach Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu i Starym Sączu w 2025 r.,
- Przygotowanie i zawarcie 36 umów i 43 aneksów do umów z wykonawcami robót remontowych i inwestycyjnych.
- Prowadzenie spraw dotyczących:
 - wykonania zjazdu i parkingu przy ul. Hallera,
 - wykonania obowiązku sprawozdawczości GUS w zakresie danych o zakresie korzystania ze środowiska oraz o wysokości należnych opłat,
 - sprawozdawczości wymaganej przez Główny Urząd Statystyczny, Urząd Miasta i inne jednostki administracyjne,
- Współpraca / kontakt z MPEC Nowy Sącz Spółka z o.o. w sprawach:
 - optymalizacji kosztów c.o. i c.w.u. w porozumieniu z MPEC Nowy Sącz Spółka z o.o.,
 - możliwości dostępu przez pracowników GSM do węzłów cieplnych,
 - przekazania węzłów cieplnych będących w posiadaniu GSM na rzecz MPEC,
 - przyłączenia do sieci ciepłowniczej nieruchomości położonej przy ul. Sikorskiego 2-4,
 - zmian w umowach ramowych dostaw ciepła,
 - zmiany zasad pokrywania kosztów energii elektrycznej.
- Wykonywanie badań (przebiegów) technicznych obiektów budowlanych - rocznych i pięcioletnich, w ramach uprawnień Inspektora Nadzoru GSM i specjalisty ds. Technicznych.
- Prowadzenie centralnej ewidencji dokumentów, potwierdzających posiadanie uprawnień przez osoby dokonujące kontroli okresowych budynków i instalacji.
- Udział w Komisjach Eksploatacyjno – Inwestycyjnych Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- Współpraca z ZAB-ami przy uzgodnieniach planowanych robót z gestorami sieci oraz przy wykonywaniu zgłoszeń robót remontowych i inwestycyjnych do Urzędu Miasta Wydziału Architektury i Budownictwa.
- Śledzenie postępu spraw dotyczących:
 - lokalizacji paczkomatów w zasobach GSM,
 - wymiany kostki uznanej za wadliwą przed garażami przy ul. Klasztornej,
 - demontażu instalacji fotowoltaicznej na budynku zlokalizowanym na os. Słonecznym 9 w Starym Sączu,
 - użytkowania pomieszczeń w budynku usługowym przy ul. Kołłątaja 13,
 - przywrócenia instalacji c.o. do stanu pierwotnego w mieszkaniu przy ul. Nawojowskiej.
- Weryfikacja wniosków i dokumentacji podmiotów zewnętrznych występujących o zgodę na wejście w teren celem wykonania prac (w szczególności sieci gazowe, sieć ciepłownicza, prąd).
- Wykonanie 107 przeglądów gwarancyjnych dotyczących robót remontowych i inwestycyjnych.
- Wystawianie dowodów przyjęcia środków trwałych (OT) w ilości 21 szt.
- Wydawanie zgód na wymianę grzejników i montaż klimatyzacji (103 szt.).
- Załatwianie spraw bieżących, odpowiedzi na prośby i zastrzeżenia mieszkańców, śledzenie zamierzeń inwestycyjnych w sąsiedztwie terenów Spółdzielni. (L. Dz. 724 - pisma przychodzące i wychodzące z działu EET)

II. Sprawy Członkowsko – Mieszkaniowe

W okresie 2025 roku do Biura Zarządu/CM wpłynęło lub zostało wysłanych łącznie 2860 różnego rodzaju pism i wniosków. W oparciu o obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze, statutu Spółdzielni i obowiązujących regulaminów, wszystkie tematy zostały ze starannością rozpoznane i skierowane do załatwienia zgodnie z ich właściwością. Dotyczą one spraw, które zawierają bardzo różnorodną tematykę, niejednokrotnie skomplikowaną. Wymagają dużej staranności i poświęcenia nakładu czasu pracy w celu rozwiązania problemu i załatwienia sprawy. Ponadto bardzo często sprawy te związane są z wypadkami losowymi lub rodzinnymi takimi jak: śmierć, rozwód, podział majątku itp. wymagają zatem zwiększonej cierpliwości, taktu, wysłuchania i poświęcenia niejednokrotnie większej uwagi przy ich załatwianiu. Osoby oczekują zrozumienia, pokierowania i informacji o dalszym sposobie załatwienia sprawy.

Stan członków spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku wynosi: **10368**
Szczegółowe zestawienie zawiera poniższa tabela:

L.p.	członkowie	stan
	a	b
1	Osoby fizyczne	10176
2	Osoby prawne	14
3	Osoby fizyczne – garaż	135
4	Osoby prawne – garaż	1
5	Osoby fizyczne - lok. użytkowy	34
6	Osoby prawne - lok. użytkowy	8
	Razem	10368

Stan mieszkań w GSM na dzień 31.12.2025 roku - **8842** w tym:

- 103 typu lokatorskiego
- 5326 typu własnościowego
- 3413 na zasadzie odrębnej własności.

Do ogólnego stanu mieszkań w GSM w roku 2025 został doliczony wyodrębniony lokal mieszkalny nr 40, przy ul. Armii Krajowej 27 w Nowym Sączu, zakupiony w IV kwartale 2024 roku.

Szczegółowe zestawienie zawierają poniższe tabele:

typ mieszkania	ogółem	ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5
a	b	c	d	e	f	g
lokatorskie	103	18	13	30	6	36
własnościowe	5326	1649	1035	1677	219	746
Razem	5429	1667	1048	1707	225	782
odrębna własność	3413	874	603	1149	184	603
Ogółem	8842	2541	1651	2856	409	1385

Ilość lokali użytkowych i garaży posiadających status odrębnej własności w GSM na dzień 31.12.2025 roku

L.p.	Nazwa	Ogółem	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5
1.	Lokale użytkowe	8	4	4	0	0	0
2.	garaże	29	7	4	11	6	1

Członkom Spółdzielni oraz wszystkim osobom uprawnionym do lokali przygotowywane i wydawane są zaświadczenia niezbędne do dokonania czynności cywilnoprawnych, związanych z tymi lokalami. W okresie sprawozdawczym wydano **631 zaświadczeń** - do sporządzenia aktów notarialnych, do założenia ksiąg wieczystych, urzędów skarbowych, banków i innych.

W ciągu 2025 roku zostało załatwionych:

- 1000 spraw dot. nabycia i ustania członkostwa, przyjęcia w poczet członków, przeniesienia praw do lokali z czego:
- 324 osoby nabyły członkostwo z mocy prawa, zostały przyjęte w poczet członków GSM w związku z nabyciem prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu - garażu, na podstawie wyroku sądowego, umowy cywilno-prawnej, od spółdzielni itp.,
- 139 osób było już członkami,
- 107 osób to osoby uprawnione,
- 430 członkom ustało członkostwo w Spółdzielni.

Do nowego systemu SoftHard wprowadzane są „stare” akta członkowskie w celu aktualizacji bazy danych oraz na bieżąco dodawane są aktualnie załatwiane sprawy. Powyższe czynności są bardzo pracochłonne i wymagają dużego nakładu pracy. Ponadto załatwiane są sprawy związane ze śmiercią członka Spółdzielni lub jego współmałżonka oraz związane ze wskazaniem osoby na członka Spółdzielni przez współwłaścicieli, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (nie będące małżeństwem). Do tych osób wysyłane są systematycznie informacje, jak również przypomnienia o obowiązku uregulowania w Spółdzielni spraw związanych z prawem do lokalu.

Nadal prowadzony jest proces przewłaszczenia mieszkań. Są także składane nowe wnioski o ustanowienie odrębnej własności. W okresie sprawozdawczym złożono **55** wniosków. Zgłaszają się również członkowie, którzy złożyli wnioski w okresie wcześniejszym. Wnioski są systematycznie realizowane. Ustalane są terminy do notariuszy, przygotowywane niezbędne i wymagane do tych czynności dokumenty. Akty notarialne zawierane są u 5 notariuszy w Nowym Sączu.

W okresie sprawozdawczym zawarto **65** aktów notarialnych dot. ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i garaży:

- **7** przekształceń dotyczyło mieszkań lokatorskich,
- **57** przekształceń dotyczyło mieszkań własnościowych,
- **0** przekształceń dotyczyło garażu oraz
- **1** akt notarialny dot. ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 40 przy ul. Armii Krajowej 27 (przetarg).

W związku z wejściem w życie znowelizowanej Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, osoby wykreślone/wykluczone, które posiadały spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nabyły członkostwo z mocy prawa. Osoby, które posiadały nieruchomości lokalowe zostały osobami bez członkostwa w Spółdzielni. Natomiast osoby, którym wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, a dokonały spłaty zadłużenia oraz złożyły wniosek o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu - nabyły członkostwo w Spółdzielni.

Część osób, którym wygasło lokatorskie prawo do lokalu jest w trakcie załatwiania spraw związanych z przedmiotowym prawem (sprawy spadkowe, spłata zadłużenia itp.).

Pozostałe osoby nadal zajmują lokale bez tytułu prawnego, co przedstawia poniższa tabelka.

ZAB NR	1	2	3	4	5	RAZEM
Lokatorskie	3	2	2	0	1	8

Dział Biura Zarządu/CM prowadzi rejestry ksiąg wieczystych. Dokonuje się w nich zapisów wszystkich zakładanych przez Sąd ksiąg wieczystych dla wyodrębnianych nieruchomości lokalowych, dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jak również wszystkie inne zmiany dokonywane przez członków Spółdzielni, właścicieli lub osoby uprawnione np.: udzielone pod hipotekę kredyty, informacje o zmianach właścicieli, o spłaconych kredytach itp.

III. Sprawy pracownicze

a) Planowane zatrudnienie w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu zgodnie z Uchwałą Nr 1/2025 Zarządu GSM z dnia 09.01.2025 roku zostało ustalone na poziomie 178,50 etatów w tym:

- zatrudnienie na stanowiskach nierobotniczych (stanowiska administracyjno-biurowe) 60,50 etatów,
- zatrudnienie na stanowiskach robotniczych (sprzątaczk i konserwatorzy) 118,00 etatów.

b) Zatrudnienie średnie pracowników oraz absencję pracowniczą w okresie sprawozdawczym przedstawia poniższa tabela:

Pracownicy	Zatrudnienie średnie 01.01.-31.12.2025 (etaty)	Liczba dni roboczych 01.01.-31.12.2025 (dni pracy)	Absencja 01.01.- 31.12.2025 (dni pracy)	Współczynnik absencji (%)
Pracownicy GSM	183,34	249	1846	4,04
Pracownicy AB	61,84	249	259	1,68
Pracownicy R	121,50	249	1587	5,25
Sprzątaczk	81,50	249	1118	5,51
Konserwatorzy	40,00	249	469	4,71

Ruchy kadrowe w okresie sprawozdawczym były związane z koniecznością zatrudnienia pracowników w zastępstwie osób przebywających na: długotrwałych zwolnieniach lekarskich, urlopach macierzyńskich, rodzicielskich oraz nieobecności w związku z przyznaniem świadczenia rehabilitacyjnego - spowodowały przekroczenie planowanego, łącznego zatrudnienia w GSM o 4,84 etatu.

c) Na bieżąco prowadzona jest ewidencja urlopów wypoczynkowych, bezpłatnych, macierzyńskich, rodzicielskich, ojcowskich oraz rehabilitacyjnych dla wszystkich pracowników GSM.

Sporządzana jest pełna dokumentacja pracownicza zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Fundusz świadczeń socjalnych

Przygotowano dokumenty do wypłaty świadczeń z ZFŚS zgodnie z obowiązującym regulaminem.

IV. System informatyczny, ABI

Zabezpieczenie danych osobowych oraz system informatyczny

Z początkiem roku dokonano operacji zamknięcia roku 2024 oraz otwarcia nowego roku 2025 w programach finansowych, płacowych, magazynowych oraz programach związanych z rozliczeniami z lokatorami.

Zaktualizowane zostały systemy Finansowo Księgowe. W związku ze zmianami prawnymi dokonano niezbędne aktualizacje w programach: finansowo księgowych, magazynowych oraz czynszowych. Dokonano także aktualizacji programów Kadrowych jak również programu Płatnik, który jest obowiązkowym programem do rozliczeń ubezpieczeń społecznych z Zakładem Ubezpieczeń Społecznych.

W pierwszym kwartale rozpoczęto proces migracji danych oraz całego systemu SoftHard na nasz nowy serwer. W celu zabezpieczenia danych dokonano niezbędne zmiany w konfiguracji oprogramowania, części urządzeń sieciowych, wykonano wszelkie aktualizacje oraz wykonano niezbędne kopie zapasowe. Przeprowadzona została również aktualizacja programów zabezpieczających.

W drugim kwartale kontynuowane były prace przy nowym serwerze. Dokonano kolejnych niezbędnych modyfikacji w konfiguracji zarówno systemów jak i bezpośrednio w konfiguracji sieci teleinformatycznej. Przeprowadzono niezbędne aktualizacje we wszystkich systemach (płacowych, finansowo-księgowych, magazynowych, czynszowych) dostosowujące je do zmian przepisów. Dla zwiększenia bezpieczeństwa zaktualizowany został program zabezpieczający oraz przeprowadzono niezbędne aktualizacje systemów operacyjnych na komputerach.

W trzecim kwartale wykonano niezbędne aktualizacje systemu firmy SoftHard – zmiany dostosowujące oprogramowanie finansowo-księgowe, czynszowe do zmian przepisów. Przeprowadzono również niezbędne aktualizację systemu Kadrowo-Płacowego. W celu zwiększenia bezpieczeństwa w części komputerów zaktualizowany został system operacyjny oraz sprawdzono również serwery archiwizacji danych. Przeprowadzono niezbędne aktualizacje oraz zmiany w konfiguracji urządzeń w sieci.

W czwartym kwartale kontynuowane były prace przy systemie ZSI. Rozpoczęto wstępne planowania i przygotowania pod zapowiedziane wprowadzenie nowego Krajowego Systemu e-Faktur. Dokonano niezbędnych zmian oraz aktualizacji w programach: finansowo - księgowych, czynszowych oraz magazynowych. W celu poprawy bezpieczeństwa przeprowadzono niezbędne aktualizację systemów operacyjnych oraz pozostałego oprogramowania. Sprawdzone zostały systemy archiwizacji danych. Kluczowe kopie zostały zabezpieczone na dodatkowych nośnikach.

V. Analiza kosztów Zarządu za 2025 rok.

W 2025 r. GSM osiągnęła przychody z działalności GZM w wys.	33 352 053,84 zł
Przychody z pozostałej działalności zamknęły się kwotą	5 250 735,12 zł
Razem przychody osiągnięte przez ZAB-y i AO wynoszą	38 602 788,96 zł
Przychody z mediów wynoszą:	44 042 425,60 zł
Ogółem przychody	82 645 214,56 zł

Koszty działalności GZM w tym okresie zamknęły się kwotą	34 692 496,16 zł
Koszty pozostałej działalności	2 829 384,59 zł
Razem koszty poniesione wynoszą	37 521 880,75 zł
Koszty mediów za rok 2025	44 042 425,60 zł
Ogółem koszty	81 564 306,35 zł

Wynik z działalności GZM osiągnięty za rok 2025	- 1 340 442,32 zł
Wynik z działalności gospodarczej	2 421 350,53 zł
Media wynik	0 zł
Razem wynik za 2025 rok wynosi	1 080 908,21 zł

Ponadto osiągnięto wynik na działalności pozostałej operacyjnej i działalności finansowej w wysokości **764 805,50 zł**

Wynik brutto **1 845 713,71 zł**

Wynik brutto z **działalności gospodarczej i pozostałej działalności Finansowej i operacyjnej wynosi 3 186 156,03 zł**

Szczegółowe informacje o kosztach i wynikach z podziałem na poszczególne ZAB-y oraz nieruchomości przedstawiają załączone tabele.

Koszty wypłaconych wynagrodzeń w tym okresie zamknęły się kwotą 17 474 522,26 zł co stanowi **99,01%** wielkości zaplanowanej.

Wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej oraz Rad Członkowskich w wysokości 593 048,60 zł, stanowi **99,19%** Planu).

Zadłużenia czynszowe.

Na dzień 31.12.2025 roku zadłużenia czynszowe wynoszą ogółem 4 676 402,20 zł i w stosunku do poprzedniego kwartału (III kw. 2025 r) zmniejszyły się o kwotę 7 306,68 zł.

Zadłużenie w stosunku do naliczeń wynosi 5,14%.

Zadłużenie czynszowe lokali sprzedanych, na które utworzono odpisy aktualizacyjne, wynoszą 793 245,29 zł. Od początku 2025 roku spłacono 60 920,73 zł.

VI. Windykacja należności

W okresie 2025r. zostały zarejestrowane w rejestrze Rp.../25 – **246 spraw**, z czego z powództwa GSM były **243 sprawy**, w tym;

- **1 wniosek** o stwierdzenie nabycia spadku (**Rp 1/2025**)
- **2 pozwy** o eksmisję z lokali mieszkalnych (**Rp 34/2025 i Rp 179/25**)
- **1 skarga** do WSA na decyzję Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie z dnia 03.02. 2025r. w sprawie wycinki drzew w ZAB Nr 5 (**Rp 44/2025**)
- **1 pozew** – o ustanowienie rozdzielności majątkowej (**Rp 82/25**)

- **238 spraw** o uzyskanie nakazów zapłaty, na ogólną kwotę **916.267,95 zł**;
w tym;

ZAB Nr 1 -	48 pozwów na kwotę	335.709,59 zł
ZAB Nr 2 -	62 pozwy na kwotę	166.342,48 zł
ZAB Nr 3 -	109 pozwów na kwotę	333.193,29 zł
ZAB Nr 4 -	-----	-----
ZAB Nr 5 -	18 pozwów na kwotę	80.657,59 zł
Adm. Ogólna	1 pozew na kwotę	365,00 zł (Rp 99/25)

Pozostałe **3 sprawy** zarejestrowane w rejestrze Rp nie była z inicjatywy GSM ;

- jedna sprawa to pozew A. Szeliga m. in. przeciwko GSM o uzgodnienie treści Księgi Wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (**Rp 122/25**) - **sprawa zakończona, Sąd wydał wyrok oddalający powództwo w stosunku do GSM,**
- druga sprawa to pozew A. Duliewicz p-ko GSM o uchylenie uchwały Zarządu GSM Nr 96/24 (**Rp 245/25**) - **sprawa w toku,**
- trzecia sprawa to powództwo PSS „Społem” w Nowym Sączu p-ko GSM o zapłatę kwoty 1.500.000,-zł (**Rp 246/25**) - **sprawa w toku.**

Poniższe zestawienie obrazuje poszczególne ZAB-y i Adm. Ogólną oraz ilość sporządzonych pozwów;

	I kwartał	II kwartał	III kwartał	IV kwartał	RAZEM
ZAB Nr 1	22	3	21	2	48
ZAB Nr 2	20	7	18	17	62
ZAB Nr 3	29	18	31	31	109
ZAB Nr 4	0	0	0	0	0
ZAB Nr 5	5	5	3	5	18
Adm. Ogólna	0	1	0	0	1
RAZEM	76	34	73	55	238

Z ogólnej ilości pozwów zostało ostatecznie załatwione **61 spraw, na kwotę 195.112,78 zł** w związku z częściową lub całkowitą spłatą zadłużenia.

Pozostałe **185 spraw** jest w toku postępowania sądowego bądź komorniczego.

Poniższe zestawienie obrazuje ilość oraz kwotę uregulowanych spraw na poszczególnych ZAB-ach;

ZAB Nr 1	11 pozwów na kwotę -	31.580,24 zł
ZAB Nr 2	11 pozwów na kwotę -	31.526,10 zł
ZAB Nr 3	35 pozwów na kwotę	98.199,07 zł
ZAB Nr 4	-----	-----
ZAB Nr 5	7 pozwów na kwotę	33.442,37 zł
Adm.Ogólna	1 pozew na kwotę	365,00 zł (Rp 99/25)
RAZEM	61 pozwów na kwotę -	195.112,78 zł

Ponadto w omawianym okresie wystąpiono do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności dla **180 nakazów zapłaty**.

W omawianym okresie sprawozdawczym do Spółdzielni wpłynęło **13 sprzeciwów od nakazów zapłaty**;

1. **Rp 28/24** p-ko D. Ciepał o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
2. **Rp 12/24** p-ko J. Mikulski o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
3. **Rp 120/24** p-ko T. Kulig o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
4. **Rp 106/24** p-ko J. Mikulski o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
5. **Rp 8/25** p-ko M. Jawor o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
6. **Rp 180/24** p-ko T. i K. Kulig o zapłatę – **sprawa zakończona, dług został spłacony,**
7. **Rp 136/24** p-ko R. Kutyba o zapłatę – **sprawa w toku,**
8. **Rp 70/25** p-ko Hotel Nowy Sącz sp. z o.o. o zapłatę – **sprawa zakończona, dług został spłacony.**
9. **Rp 78/24** p-ko F. Rącz o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok.**
10. **Rp 72/25** p-ko M. Jawor o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
11. **Rp 85/24** p-ko D. i W. Samoder o zapłatę – **sprawa zakończona, Sąd wydał prawomocny wyrok,**
12. **Rp 77/25** p-ko T. i K. Kulig o zapłatę – **sprawa zakończona, dług został spłacony,**
13. **Rp 125/24** p-ko O. Kielar o zapłatę – **sprawa w toku.**

W okresie 2025 roku do Biura Informacji Gospodarczej InfoMonitor S.A. z siedzibą w Warszawie zostali wpisani dłużnicy z **17** zadłużonych lokali mieszkalnych, łącznie **19** osób na łączną kwotę **377 849,53 zł**, a wykreślono dłużników z **7** zadłużonych lokali mieszkalnych, **9** osób na kwotę **43 745 zł**.

W 2025 roku;

173 sprawy skierowano do egzekucji na kwotę: **560.235,03zł**

128 spraw zakończyło się wyegzekwowaniem należności przypadających Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej na łączną kwotę ok. **472.653,00zł**.

1 sprawa okazała się bezskuteczna.

Pozostałe wnioski prowadzone są nadal poprzez zajęcia rachunków bankowych, wierzytelności, wynagrodzeń za pracę, rent, emerytur, nieruchomości / w tym mieszkań / jak również ruchomości.

Prowadzone są również postępowania egzekucyjne mające na celu sprzedaż mieszkań lokatorów.

VII. Kontrola

W zakresie kontroli wewnętrznej przeprowadzonych zostało 23 kontrole:

Wykaz kontroli:

- 1) **Protokół 1/2025** – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-1, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.
- 2) **Protokół 2/2025** – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-2, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.
- 3) **Protokół 3/2025** – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-3, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.
- 4) **Protokół 4/2025** – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-4, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.
- 5) **Protokół 5/2025** – kontrola dotycząca weryfikacji liczby, lokalizacji oraz rodzaju paczkomatów znajdujących się na danym terenie tj. ZAB-5, a także przeglądu obowiązujących umów zawartych z operatorami, celem zapewnienia zgodności stanu faktycznego z zapisami kontraktowymi oraz ustaleniami organizacyjnymi.
- 6) **Protokół 6/2025** – kontrola z planowanej kontroli przestrzegania procedur w GSM oraz aktualności procedur i regulaminów wewnętrznych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. Mianowicie wybrano Dział Biura Zarządu.
- 7) **Protokół 7/2025** – kontrola z planowanej kontroli przestrzegania procedur w GSM oraz aktualności procedur i regulaminów wewnętrznych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. Mianowicie wybrano Dział finansowo -księgowy.
- 8) **Protokół 8/2025** – kontrola oceny prawnej zasadności fizycznego zwrotu zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucji gwarancyjnej) na rzecz firmy KES PLUS w związku z upływem okresu gwarancji dla zadania nieobjętego sporem sądowym, w kontekście toczącego się równolegle procesu sądowego przeciwko w/w Wykonawcy
- 9) **Protokół 9/2025** – kontrola wyników ankiety dotyczącej wykonania szlabanu przy budynku ul. Batorego 67-69 / Grota Roweckiego 2-6 na nieruchomości nr 120 obr. 90.
- 10) **Protokół 10/2025** – kontrola sprawie zakresu dystrybucji ankiety dotyczącej instalacji szlabanu na nieruchomości przy ul. Matejki 32.
- 11) **Protokół 11/2025** – kontrola zasadności żądania przez członka Spółdzielni/właściciela lokalu wydania zaświadczenia potwierdzającego numer księgi wieczystej dla działek gruntowych gruntu osobie posiadającej odrębną własność lokalu.
- 12) **Protokół 12/2025** – kontrola Deklaracji przystąpienia do Spółdzielni" w zakresie klauzuli zgody na przesyłanie informacji drogą elektroniczną (SMS, e-mail) oraz rekomendacja treści zgodnej z aktualnym stanem prawnym.
- 13) **Protokół 13/2025** – kontrola dotycząca ustalenia, czy członek spółdzielni mieszkaniowej lub osoba, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest uprawniona do żądania od spółdzielni mieszkaniowej informacji o numerze księgi wieczystej nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek.

- 14) **Protokół 14/2025** - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 1 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
- 15) **Protokół 15/2025** - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 2 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
- 16) **Protokół 16/2025** - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
- 17) **Protokół 17/2025** - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 4 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
- 18) **Protokół 18/2025** - kontrola dotycząca wraków i przyczep w 2025 roku na terenie ZAB Nr - 5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.
- 19) **Protokół 19/2025** - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -1 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 20) **Protokół 20/2025** - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -2 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 21) **Protokół 21/2025** - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -3 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 22) **Protokół 22/2025** - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -4 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 23) **Protokół 23/2025** - kontrola zadłużeń czynszowych w ZAB -5 Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

VIII. Podsumowanie

Na koniec 2025 roku przychody z gospodarki mieszkaniowej wyniosły **33.352.053,84 zł.** i były wyższe od 2024 roku o **11,5%**. Razem przychody osiągnięte przez ZAB-y i Administrację Ogólną wyniosły **38.602.788,96 zł.** i były wyższe od 2024 roku o **11,0%**.

Koszty działalności za 2025 rok zamknęły się kwotą **34.692.496,16 zł.** Koszty wypłaconych wynagrodzeń pracowników oraz Członków Rady Nadzorczej i Rad Członkowskich kształtowały się na poziomie ponad **99%** wielkości zaplanowanej na 2025 rok.

Wynik finansowy brutto obejmujący działalność podstawową, operacyjną i finansową GSM za 2025 rok wynosi **1.845.713,71 zł.**

Zadłużenia czynszowe na koniec 2025 roku w porównaniu do III kwartału 2025 roku zmniejszyły się o kwotę 7.306,68 zł. i w stosunku do naliczeń wynosi 5,14%

Na uwagę zasługuje również utrzymanie przychodów ogółem z lokali użytkowych najmowanych za 2025 rok, które wynoszą 3.576.096,84 zł. i są wyższe w porównaniu z rokiem 2024 o 4,48%. Przychody z dzierżawy terenów wynosiły 1.552.446,99 zł i są wyższe w porównaniu do roku 2024 roku o 17,07%, pomimo dużej konkurencyjności na rynku. Jest to wynikiem między innymi podejmowanych licznych działań w zakresie wynajmu wolnych powierzchni użytkowych i utrzymywania cen za dzierżawy.

Terminowo regulowane są zobowiązania wobec dostawców mediów tj.: centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości jak również zobowiązania publiczno-prawne.

Sytuacja finansowa i gospodarcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej jest dobra. W minionym okresie na terenie zasobów Spółdzielni wykonano wiele prac remontowych na łączną kwotę **9.149.798,43 zł.**, w wyniku których bezpieczeństwo,

eksploatacja budynków oraz ich otoczenia jest na wysokim poziomie, co wpływa na ich estetykę i komfort życia mieszkańców.

Spółdzielnia postrzegana jest jako wiarygodny partner w kontaktach gospodarczych i finansowych.

Zarząd

CZŁONEK ZARZĄDU

ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

ds. Eksploatacyjno-Remontowych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasieński

PREZES ZARZĄDU

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Ponić

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

I Nieruchomości:			ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5	uwagi
	J.m	Ogółem						
1 Liczba budynków mieszkalnych	szt.	180	49	36	64	7	24	
1.1 Liczba mieszkań	szt.	8 842	2 541	1651	2 856	409	1 385	
1.2 Liczba izb mieszkalnych	szt.	28 749	8 809	4952	9 589	1 485	3 914	
1.3 Powierzchnia lokali mieszkalnych	m ²	422 960,52	112 731,12	69 305,61	148 250,83	18 568,85	74 104,11	
2 Liczba garaży	szt.	517	147	23	237	11	99	
2.1 powierzchnia:	m ²	8 638,65	2 501,19	369,81	3 829,43	187,00	1 751,22	
3 Pawilony:	szt.	25	7	10	5	1	2	
4 Powierzchnia lokali użytkowych:								
4.1 - liczba lokali użytkowych	szt.	212	90	56	35	10	21	
4.2 - na prawie własnościowym	m ²	5 531,08	997,72	1 221,35	2 829,85	105,00	377,16	
4.3 - wynajmowane	m ²	14 353,40	6 203,51	4 706,20	2 010,71	946,09	486,89	
4.4 - na potrzeby własne	m ²	2619,83	1 149,20	375,34	557,17	312,21	225,91	
4.5 razem /poz. 4.2 + 4.3/	m ²	19 884,48	7 201,23	5 927,55	4 840,56	1 051,09	864,05	
5 Dzierżawy terenów	m ²	10931,70	1871,37	2723,44	3910,84	66,22	2359,83	
Ogółem /1.3 + 2.1 + 4.4+ 4.5 + 5/	m ²	465 183,20	125 454,11	78 730,77	161 388,83	20 304,37	79 305,12	
II Roboty konserwacyjne:			ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5	uwagi
	plan /zł/	wykonanie /zł/						Ilość zleceń /szt./
Ilość zleceń - ogółem	5 079 416,56	4 403 497,10	6618	2307	6827	972	3653	20 377
I.1 Roboty inst. - wod-kan, co, gaz:			1492	1120	2335	255	1118	6 320
I.2 stol-ślus:			1916	745	1160	372	1130	5 323
I.3 elektr:			729	294	2643	198	762	4 626
I.4 pielęgnacja zieleni:	448 600,00	482 416,05		4	0	76	4	84
kominiarskie:			10	36				46
II przeglądy:								
II.1 - elektryczne			0	36	17	0	114	167
- gazowe (mieszkania)/kominiarskie			49	36				85
II.2 - wod-kan, c.o., gaz (w budynkach)			2418	36	72	20	520	3 066
- wod-kan, c.o., gaz (w lokalach)			2					2
III. inne:			2	0	600	51	5	658

III	Roboty wykonywane przez obcych wykonawców			ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5	A-O	uwagi %
		plan /zł/	wykonanie /zł/							
	Ogółem:	9 655 447,12	9 149 798,43	2 263 609,63	1 423 863,06	3 474 768,53	346 942,65	1 637 190,30	3 424,26	94,76
1	roboty elektryczne	523 738,00	489 269,18	192 935,77	0,00	211 089,67	813,62	84 430,12	0,00	93,42
2	roboty dekarские, blacharskie, ślusarskie	1 689 523,53	1 510 502,29	260 381,42	401 836,99	552 398,54	0,00	292 461,08	3 424,26	89,40
3	wymiana stolarki	199 636,18	185 933,00	0,00	0,00	181 296,82	0,00	4 636,18	0,00	93,14
4	malarskie	474 152,88	465 235,66	120 221,97	20 921,47	221 109,14	625,91	102 357,17	0,00	98,12
5	roboty drogowe, place, chodniki	530 904,47	309 462,51	309 462,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58,29
6	roboty ogólnobudowlane	2 257 437,03	2 325 883,98	594 499,31	121 649,58	960 265,77	130 719,95	518 749,37	0,00	103,03
7	instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	3 173 264,88	3 067 178,34	675 083,52	750 727,48	888 027,79	214 783,17	538 556,38	0,00	96,66
8	remonty dźwigów	250 000,00	246 681,90	24 921,00	0,00	221 760,90	0,00	0,00	0,00	98,67
9	bramy wejściowe	26 170,64	26 170,54	7 818,64	0,00	18 351,90	0,00	0,00	0,00	
10	rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	27 093,02	19 954,55	6 285,49	13 669,06	0,00	0,00	0,00	0,00	73,65
11	splata funduszu remontowego GSM	503 526,49	503 526,48	72 000,00	115 058,48	220 468,00	0,00	96 000,00	0,00	100,00
IV	Fundusz remontowy:		Razem	ZAB-1	ZAB-2	ZAB-3	ZAB-4	ZAB-5	A-O	uwagi
I.	Naliczenia:	plan	wykonanie							
		/zł/	/zł/							
1	strata(-), zysk (+) z 2024 r.	635 809,22	601 803,50	-150 734,32	159 680,73	218 028,63	120 883,84	222 721,81	31 222,81	
2	planowany fundusz remontowy na 2025 r.	8 646 196,86	8 593 557,98	2 240 066,49	1 418 519,37	3 128 220,60	449 889,24	1 323 658,28	33 204,00	
3	planowany fundusz na remont dźwigów	240 240,00	240 240,00	60 984,00	0,00	179 256,00	0,00	0,00	0,00	
4	odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.	8 886 436,86	8 833 797,98	2 301 050,49	1 418 519,37	3 307 476,60	449 889,24	1 323 658,28	33 204,00	
5	podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
6	środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	1 421 155,19	774 008,15	130 000,00	170 349,46	473 658,69	0,00	0,00	0,00	
8	inne wpływy	0,00	10 987,80	10 247,70	740,10	0,00	0,00	0,00	0,00	
	Wpływy ogółem:	11 048 227,40	10 349 675,61	2 416 713,60	1 749 289,66	3 999 163,92	570 773,08	1 549 308,54	64 426,81	
II.	Wykonanie ogółem:	9 655 447,12	9 149 798,43	2 263 609,63	1 423 863,06	3 474 768,53	346 942,65	1 637 190,30	3 424,26	
w tym	- finansowane ze środków funduszu GSM /zwrotnych/	1 421 155,19	774 008,15	130 000,00	170 349,46	473 658,69	0,00	0,00	0,00	
III.	Stan na koniec 2025 roku	1 392 780,28	1 199 877,18	153 103,97	325 426,60	524 395,39	223 830,43	-87 881,76	61 002,55	
	Sporządziła: Renata Jaskulska Na podstawie sprawozdań przekazanych przez Kierowników ZAB-ów				Zatwierdził:					
	Dnia 01.04.2026 r.									
		Z-ca PREZESA ZARZĄDU ds. Eksploatacyjno-inwestycyjnych Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu		PREZES ZARZĄDU Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu						
		<i>mgr inż. Ryszard Jasiński</i>		<i>mgr inż. Jarosław Iwaniec</i>						
		SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu		PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu						
		<i>mgr Ilona Kronenberger</i>		<i>Henryk Boruch</i>						

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO - REMONTOWEJ
ZAB - 1 ZA 2025 r.**

Załącznik 2

I		Nieruchomości:					
			J.m		Ogółem		uwagi
1	Liczba budynków mieszkalnych		szt.		49		
1.1	Liczba mieszkań		szt.		2 541		
1.2	Liczba izb mieszkalnych		szt.		8 809		
1.3	Powierzchnia lokali mieszkalnych		m ²		112 731,12		
2	Liczba garaży		szt.		147		
2.1	powierzchnia:		m ²		2 501,19		
3	Pawilony:		szt.		7		
4	Powierzchnia lokali użytkowych:						
4.1	- liczba lokali użytkowych		szt.		90		
4.2	- na prawie własnościowym		m ²		997,72		
4.3	- wynajmowane		m ²		6 203,51		
4.4	- na potrzeby własne		m ²		1 149,20		
4.5	razem /poz. 4.2 + 4.3/		m ²		7 201,23		
5	Dzierżawy terenów		m ²		1 871,37		
	Ogółem /1.3 + 2.1 + 4.4+ 4.5 + 5/		m ²		125 454,11		
II		Roboty konserwacyjne i przeglądy:					
			ilość zleceń	plan		wykonanie	wykonanie
			/ szt /	/ zł /		/ zł /	/ % /
			ilość zleceń - ogółem	6616	1 396 916,96	1 210 021,01	86,62
I.1	Roboty inst. - wod-kan, co, gaz:		1492				
I.2	stol-ślus:		1916				
I.3	elektr:		729				
I.4	kominiarskie:		10				
II	przeglądy:						
II.1	- elektryczne						
	- gazowe (mieszkania)		2418				
II.2	- wod-kan, c.o., gaz (w lokalach)		2				
	- wod-kan, c.o., gaz (w budynkach)		49				
III.	inne:						

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO - REMONTOWEJ
ZAB - 1 ZA 2025 r.

Załącznik 2

III Roboty wykonywane przez obcych wykonawców		plan*	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
Ogółem:		2 333 577,22	2 263 609,63	97,00
1	roboty elektryczne	183 348,00	192 935,77	105,23
2	roboty dekarские, blacharskie, ślusarskie	260 917,56	260 381,42	99,79
3	wymiana stolarki	0,00	0,00	
4	malarskie	118 461,91	120 221,97	101,49
5	roboty drogowe, place, chodniki	380 904,47	309 462,51	81,24
6	roboty ogólnobudowlane	575 284,37	594 499,31	103,34
7	instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	680 588,77	675 083,52	99,19
8	remonty dźwigów	50 000,00	24 921,00	49,84
9	bramy wejściowe/klapy oddymiające	7 818,64	7 818,64	100,00
10	rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	4 253,50	6 285,49	147,77
11	spłata funduszu remontowego	72 000,00	72 000,00	100,00
* suma z Załączników nr 1/1, 1/2 i 1/3 (tj. Załącznik Nr 1) korekty Planu remontów i wydatków na 2025 r. zatwierdzonego Uchwałą RN Nr 33/2025 z dnia 18.11.2025 r.				
IV Fundusz remontowy:				
I. Naliczenia:		plan	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
1	strata(-), zysk (+) z 2024 r.	4 155,24	-150 734,32	
2	planowany fundusz remontowy na 2025 r.	2 188 016,00	2 240 066,49	102,38
3	planowany fundusz na remont dźwigów	60 984,00	60 984,00	100,00
4	odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.	2 249 000,00	2 301 050,49	102,31
5	podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,00	0,00	
6	środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	130 000,00	130 000,00	100,00
6.1	inne środki /np. odszkodowania, koszty działalności gospodarczej	104 826,13	126 149,73	120,34
7	inne wpływy /razem poz. 7.1 + 7.2/	0,00	10 247,70	
7.1	odszkodowania z firm ubezpieczeniowych	0,00	9 366,73	
7.2	gwarancje-zabezpieczenia-darowizna-inne	0,00	880,97	
Wpływy ogółem:		2 487 981,37	2 416 713,60	97,14
II. Wykonanie ogółem:		2 333 577,22	2 263 609,63	97,00
w tym:				
- finansowane ze środków funduszu GSM /zwrotnych/		130 000,00	130 000,00	
III. Stan na koniec 2025 roku		154 404,15	153 103,97	

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO REMONTOWEJ
ZAB - 2 ZA 2025 r.

Załącznik 3

I		Nieruchomości:					
			J.m		Ogółem		uwagi
1	Liczba budynków mieszkalnych		szt.		36		
1.1	Liczba mieszkań		szt.		1 651		
1.2	Liczba izb mieszkalnych		szt.		4 952		
1.3	Powierzchnia lokali mieszkalnych		m ²		69 305,61		
2	Liczba garaży		szt.		23		
2.1	powierzchnia:		m ²		369,81		
3	Pawilony:		szt.		10		
4	Powierzchnia lokali użytkowych:						
4.1	- liczba lokali użytkowych		szt.		56		
4.2	- na prawie własnościowym		m ²		1 221,35		
4.3	- wynajmowane		m ²		4 706,20		
4.4	- na potrzeby własne		m ²		375,34		
4.5	razem /poz. 4.2 + 4.3/		m ²		5 927,55		
4.6	Piwnice (LU)		m ²		29,02		
5	Dzierżawy terenów		m ²		2 723,44		
	Ogółem /1.3 + 2.1 + 4.4+ 4.5 + 5/				78 730,77		
II		Roboty konserwacyjne i przeglądy:					
		ilość zleceń	plan		wykonanie	wykonanie	
		/ szt /	/ zł /		/ zł /	/ % /	
	ilość zleceń - ogółem	2267	845 595,47		732 812,87	86,66	
I.1	Roboty inst. - wod-kan, co, gaz:	1120					
I.2	stol-ślus:	745					
I.3	elektr:	294					
I.4	pielęgnacja zieleni:	4			74 937,62		
II	przeglądy budynków (II.1+II.2+II.3)	108					
II.1	- elektryczne	36					
II.2	- kominarskie	36					
II.3	- gazowe	36					
III.	inne (domofony):						

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO REMONTOWEJ
ZAB - 2 ZA 2025 r.

Załącznik 3

III		Roboty wykonywane przez obcych wykonawców	plan*	wykonanie	wykonanie
			/ zł /	/ zł /	/ % /
		Ogółem:	1 603 708,73	1 423 863,06	88,79
1		roboty elektryczne	0,00	0,00	
2		roboty dekarские, blacharskie, ślusarskie	561 000,00	401 836,99	71,63
3		wymiana stolarki	0,00	0,00	
4		malarskie	20 921,47	20 921,47	100,00
5		roboty drogowe, place, chodniki	0,00	0,00	
6		roboty ogólnobudowlane	61 152,66	121 649,58	198,93
7		instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	832 576,11	750 727,48	90,17
8		remonty dźwigów	0,00	0,00	
9		bramy wejściowe	0,00	0,00	
10		rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	13 000,00	13 669,06	105,15
11		splata funduszu remontowego	115 058,49	115 058,48	100,00
* suma z Załączników nr 1/1, 1/2 i 1/3 (tj. Załącznik Nr 1) korekty Planu remontów i wydatków na 2025 r. zatwierdzonego Uchwałą RN Nr 33/2025 z dnia 18.11.2025 r.					
IV		Fundusz remontowy:	plan	wykonanie	wykonanie
		I. Naliczenia:	/ zł /	/ zł /	/ % /
1		strata(-), zysk (+) z 2024 r.	159 680,73	159 680,73	
2		planowany fundusz remontowy na 2025 r.	1 489 574,56	1 418 519,37	95,23
3		planowany fundusz na remont dźwigów	0,00	0,00	
4		odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.	1 489 574,56	1 418 519,37	95,23
5		podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,00	0,00	
6		środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	253 055,19	170 349,46	
7		inne wpływy /razem poz. 7.1 + 7.2/	0,00	740,10	
7.1		odszkodowania z firm ubezpieczeniowych	0,0	0,00	
7.2		inne	0,0	740,10	
		Wpływy ogółem:	1 902 310,48	1 749 289,66	91,96
		II. Wykonanie ogółem:	1 603 708,73	1 423 863,06	88,79
w tym:					
		- finansowane ze środków funduszu GSM /zwrotnych/	253 055,19	170 349,46	
III.		Stan na koniec 2025 roku	298 601,75	325 426,60	

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO - REMONTOWEJ
ZAB - 3 ZA 2025 r.**

Załącznik 4

I Nieruchomości:		J.m	Ogółem	uwagi	
1	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	64		
1.1	Liczba mieszkań	szt.	2 856		
1.2	Liczba izb mieszkalnych	szt.	9 589		
1.3	Powierzchnia lokali mieszkalnych najem na cele mieszk.	m ² m ²	148 250,83		
2	Liczba garaży	szt.	237		
2.1	powierzchnia:	m ²	3 829,43		
3	Pawilony:	szt.	5		
4	Powierzchnia lokali użytkowych:				
4.1	- liczba lokali użytkowych	szt.	35		
4.2	- na prawie własnościowym	m ²	2 829,85		
4.3	- wynajmowane	m ²	2 010,71		
4.4	- na potrzeby własne	m ²	557,17		
4.5	razem /poz. 4.2 + 4.3/	m ²	4 840,56		
5	Dzierżawy terenów	m ²	3 910,84		
	Ogółem /1.3 + 2.1 + 4.4 + 4.5 + 5/		161 388,83		
II Roboty konserwacyjne i przeglądy:					
		Ilość zleceń	plan	wykonanie	wykonanie
		/ szt /	/ zł /	/ zł /	/ % /
	Ilość zleceń - ogółem	6827	1 753 980,80	1 521 257,98	86,73
I.1	Roboty inst. - wod-kan, co, gaz:	2335			
I.2	stol-ślus:	1160			
I.3	elektr:	2643			
I.4	pielęgnacja zieleni:		320 000,00	288 672,12	90,21
II	przeglądy:				
II.1	- elektryczne	17			
II.2	- gazowe	72			
III.	inne /murarskie-zsypy/:	600			
8	straty na dział. konserw.				

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO - REMONTOWEJ
ZAB - 3 ZA 2025 r.

Załącznik 4

III	Roboty wykonywane przez obcych wykonawców	plan*	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
	Ogółem:	3 524 020,00	3 474 768,53	98,60
1	roboty elektryczne	275 000,00	211 089,67	76,76
2	roboty dekarские, blacharskie, ślusarskie	563 200,00	552 398,54	98,08
3	wymiana stolarki	195 000,00	181 296,82	92,97
4	malarskie	240 000,00	221 109,14	92,13
5	roboty drogowe, place, chodniki	150 000,00	0,00	0,00
6	roboty ogólnobudowlane	822 000,00	960 265,77	116,82
7	instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	870 000,00	888 027,79	102,07
8	remonty dźwigów	170 000,00	221 760,90	130,45
9	bramy wejściowe/klapy oddymiające	18 352,00	18 351,90	100,00
10	rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	0,00	0,00	
11	splata funduszu remontowego	220 468,00	220 468,00	100,00
* suma z Załączników nr 1/1, 1/2 i 1/3 (tj. Załącznik Nr 1) korekty Planu remontów i wydatków na 2025 r. zatwierdzonego Uchwałą RN Nr 33/2025 z dnia 18.11.2025 r.				
IV	Fundusz remontowy:			
I.	Naliczenia:	plan	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
1	strata(-), zysk (+) z 2024 r.	218 028,63	218 028,63	
2	planowany fundusz remontowy na 2025 r.	3 129 744,00	3 128 220,60	99,95
3	planowany fundusz na remont dźwigów	179 256,00	179 256,00	100,00
4	odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.	3 309 000,00	3 307 476,60	99,95
5	podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,00	0,00	
6	środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	653 100,00	473 658,69	72,52
7	inne wpływy /razem poz. 7.1 + 7.2/	0,00	0,00	
7.1	odszkodowania z firm ubezpieczeniowych	0,00	0,00	
7.2	inne (wyrok sądu, uszkodzenie elewacji)	0,00	0,00	
	Wpływy ogółem:	4 180 128,63	3 999 163,92	95,67
II.	Wykonanie ogółem:	3 524 020,00	3 474 768,53	98,60
w tym:				
	- finansowane ze środków funduszu GSM /zwrotnych/	653 100,00	473 658,69	
III.	Stan na koniec 2025 r.	656 108,63	524 395,39	

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO REMONTOWEJ
ZAB - 4 ZA 2025 r.**

Załącznik 5

I		Nieruchomości:					
		J.m		Ogółem			uwagi
1	Liczba budynków mieszkalnych	szt.		7			
1.1	Liczba mieszkań	szt.		409			
1.2	Liczba izb mieszkalnych	szt.		1 485			
1.3	Powierzchnia lokali mieszkalnych	m ²		18 568,85			
2	Liczba garaży	szt.		11			
2.1	powierzchnia:	m ²		187,00			
	Lokale użytkowe w garażach	m ²		85,00			
3	Pawilony:	szt.		1			
4	Powierzchnia lokali użytkowych:	m ²					
4.1	- liczba lokali użytkowych	szt.		10			
4.2	- na prawie własnościowym	m ²		105,00			
4.3	- wynajmowane	m ²		946,09			
4.4	- na potrzeby własne	m ²		312,21			
4.5	razem /poz. 4.2 + 4.3 /	m ²		1 051,09			
	Warsztat konserwatorów	m ²		34,00			
5	Dzierżawy terenów	m ²		66,22			
	Ogółem /1.3 + 2.1 + 4.4+ 4.5 + 5/			20 304,37			
II		Roboty konserwacyjne i przeglądy:					
		ilość zleceń	plan		wykonanie	wykonanie	
		/ szt /	/ zł /		/ zł /	/ % /	
	ilość zleceń - ogółem	972	224 553,00		195 015,85	86,85	
I.1	Roboty inst. - wod-kan, co, gaz:	255					
I.2	stol-ślus:	372					
I.3	elektr:	198					
I.4	pielęgnacja zieleni/odsnieżanie:	76					
II	przeglądy:						
II.1	- elektryczne	0					
II.2	- gazowe	20					
III.	inne:	51					

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO REMONTOWEJ
ZAB - 4 ZA 2025 r.

Załącznik 5

III		Roboty wykonywane przez obcych wykonawców				
			plan*		wykonanie	wykonanie
			/ zł /		/ zł /	/ % /
		Ogółem:	452 000,00		346 942,65	76,76
1		roboty elektryczne	0,00		813,62	
2		roboty dekarские, blacharskie, ślusarskie	0,00		0,00	
3		wymiana stolarki	0,00		0,00	
4		malarskie	0,00		625,91	
5		roboty drogowe, place, chodniki	0,00		0,00	
6		roboty ogólnobudowlane	228 000,00		130 719,95	57,33
7		instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	218 000,00		214 783,17	98,52
8		remonty dźwigów	0,00		0,00	
9		bramy wejściowe	0,00		0,00	
10		rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	6 000,00		0,00	0,00
11		splata funduszu remontowego	0,00		0,00	
* suma z Załączników nr 1/1, 1/2 i 1/3 (tj. Załącznik Nr 1) korekty Planu remontów i wydatków na 2025 r. zatwierdzonego Uchwałą RN Nr 33/2025 z dnia 18.11.2025 r.						
IV		Fundusz remontowy:				
I.		Naliczenia:	plan		wykonanie	wykonanie
			/ zł /		/ zł /	/ % /
1		strata(-), zysk (+) z 2024 r.	0,00		120 883,84	
2		planowany fundusz remontowy na 2025 r.	452 000,00		449 889,24	99,53
3		planowany fundusz na remont dźwigów	0,00		0,00	
4		odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.	452 000,00		449 889,24	99,53
5		podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,0		0,0	
6		środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	0,00		0,00	
7		inne wpływy /razem poz. 7.1 + 7.2/	0,00		0,00	
7.1		odszkodowania z firm ubezpieczeniowych	0,00		0,00	
7.2		inne	0,00		0,00	
		Wpływy ogółem:	452 000,00		570 773,08	126,28
		II. Wykonanie ogółem:	452 000,00		346 942,65	76,76
w tym:						
		- finansowane ze środków funduszu GSM /zwrotnych/	0,00		0,00	
		III. Stan na koniec 2025 r.	0,00		223 830,43	

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO - REMONTOWEJ
ZAB - 5 ZA 2025 r.

Załącznik 6

I. Nieruchomości:		J.m	Ogółem	uwagi:	
1	Liczba budynków mieszkalnych	szt.	24		
1.1	Liczba mieszkań	szt.	1 385		
1.2	Liczba izb mieszkalnych	szt.	3 914		
1.3	Powierzchnia lokali mieszkalnych	m ²	74 104,11		
2	Liczba garaży	szt.	99		
2.1	powierzchnia:	m ²	1 751,22		
3	Pawilony:	szt.	2		
4	Powierzchnia lokali użytkowych:				
4.1	- liczba lokali użytkowych	szt.	21		
4.2	- na prawie własnościowym	m ²	377,16		
4.3	- wynajmowane	m ²	486,89		
4.4	- na potrzeby własne	m ²	225,91		
4.5	razem /poz. 4.2 + 4.3/	m ²	864,05		
5	Dzierżawy terenów	m ²	2 359,83		
	Ogółem /1.3 + 2.1 + 4.4+ 4.5 + 5/		79 305,12		
II. Roboty konserwacyjne i przeglądy:		ilość zleceń	plan	wykonanie	wykonanie
		/ szt /	/ zł /	/ zł /	/ % /
	Ogółem	3653	858 370,33	744 389,39	86,72
I.1	Roboty inst. - wod-kan, co, gaz:	1118			
I.2	stol-ślus:	1130			
I.3	elektr:	762			
I.4	pielęgnacja zieleni:	4	128 600,00	118 806,31	92,38
II.1	przeglądy:				
II.1	- elektryczne	114			
II.2	- gazowe	520			
III.	inne (odgromowe-budynki):	5			

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI EKSPLOATACYJNO - REMONTOWEJ
ZAB - 5 ZA 2025 r.

Załącznik 6

III.	Roboty wykonywane przez obcych wykonawców	plan*	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
	Ogółem:	1 738 658,30	1 637 190,30	94,16
1	roboty elektryczne	65 390,00	84 430,12	129,12
2	roboty dekarские, blacharskie, ślusarskie	300 923,10	292 461,08	97,19
3	wymiana stolarki	4 636,18	4 636,18	100,00
4	malarskie	94 769,50	102 357,17	108,01
5	roboty drogowe, place, chodniki	0,00	0,00	
6	roboty ogólnobudowlane	571 000,00	518 749,37	90,85
7	instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	572 100,00	538 556,38	94,14
8	remonty dźwigów	30 000,00	0,00	0,00
9	bramy wejściowe	0,00	0,00	
10	rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	3 839,52	0,00	0,00
11	spłata funduszu remontowego	96 000,00	96 000,00	100,00
* suma z Załączników nr 1/1, 1/2 i 1/3 (tj. Załącznik Nr 1) korekty Planu remontów i wydatków na 2025 r. zatwierdzonego Uchwałą RN Nr 33/2025 z dnia 18.11.2025 r.				
IV.	Fundusz remontowy:			
I.	Naliczenia:	plan	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
1	strata(-), zysk (+) z 2024 r.	222 721,81	222 721,81	
2	planowany fundusz remontowy na 2025 r.	1 353 658,30	1 323 658,28	97,78
3	planowany fundusz na remont dźwigów	0,00	0,00	
4	odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.	1 353 658,30	1 323 658,28	97,78
5	podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,00	0,00	
6	środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	385 000,00	0,00	
6.1	inne środki /np. odszkodowania, koszty działalności gospodarczej	0,00		
7	inne wpływy /razem poz. 7.1 + 7.2/	0,00	2 928,45	
7.1	odszkodowania z firm ubezpieczeniowych	0,00	0,00	
7.2	inne (wymiana wodomierzy)	0,00	2 928,45	
	Wpływy ogółem:	1 961 380,11	1 549 308,54	78,99
II.	Wykonanie ogółem:	1 738 658,30	1 637 190,30	94,16
w tym:				
	- finansowane ze środków funduszu GSM /zwrotnych/	385 000,00	0,00	
III.	Stan na koniec 2025 r.	222 721,81	-87 881,76	

I. Roboty wykonywane przez obcych wykonawców		plan	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
Ogółem:		3 482,87	3 424,26	98,32
1	roboty elektryczne	0,00	0,00	
2	roboty dekarskie, blacharskie, ślusarskie	3 482,87	3 424,26	
3	wymiana stolarki	0,00	0,00	
4	malarskie	0,00	0,00	
5	roboty drogowe, place, chodniki	0,00	0,00	
6	roboty ogólnobudowlane	0,00	0,00	
7	instalacyjne (gaz, wod-kan, co)	0,00	0,00	
8	remonty dźwigów	0,00	0,00	
9	kłapy oddymiające	0,00	0,00	
10	bramy wejściowe	0,00	0,00	
11	rezerwa (opinie, ekspertyzy i in.)	0,00	0,00	
12	spłata funduszu remontowego	0,00	0,00	
II. Fundusz remontowy:				
Naliczenia:		plan	wykonanie	wykonanie
		/ zł /	/ zł /	/ % /
1	strata(-), zysk (+) z 2024 r.	31 222,81	31 222,81	
2	planowany fundusz remontowy na 2025 r.	33 204,00		
4	odpis naliczony na fundusz remontowy za 2025 r.		33 204,00	
5	podział wyniku finansowego z 2024 r.	0,00	0,00	
6	środki z funduszu remontowego GSM /zwrotne/	0,00	0,00	
7	inne wpływy /razem poz. 7.1 + 7.2/	0,00	0,00	
7.1	odszkodowania z firm ubezpieczeniowych	0,00	0,00	
7.2	inne	0,00	0,00	
Wpływy ogółem:		64 426,81	64 426,81	
Wykonanie ogółem:		3 482,87	3 424,26	
Stan na koniec 2025 r.		60 943,94	61 002,55	

Sporządziła: Renata Jaskulska

W uzgodnieniu z NFK (pkt II.)

Dnia 01.04.2026 r.

Zatwierdził Zarząd GSM:

PRZEWODNICZĄCY DZIAŁU
Eksploatacyjno-Technicznego
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

inż. Renata Jaskulska

Z-ca PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarostaw Iwaniec

Z-ca PRZEWODNICZĄCY
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Miłosz Surma

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

INFORMACJA O WYNIKACH FINANSOWYCH

TAB 1a

Ogólne zestawienie przychodów i kosztów

GSM

Plan na 2025r.

Nr konta	Rodzaj dochodu - kosztu Nazwa konta	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
7....	PRZYCHODY - SPRZEDAŻ						
	Przychody z lokali mieszkalnych	8 287 100,00	5 241 902,00	11 201 000,00	1 517 330,00	5 395 190,00	31 642 522,00
	Przychody z garaży	132 500,00	21 371,38	208 500,00	10 220,00	90 130,00	462 721,38
	Przychody z dźwigów	95 600,00	0,00	388 000,00	0,00	0,00	483 600,00
	Przychody z lokali użytk.-własność.	91 836,00	114 525,76	275 600,00	8 190,00	47 160,00	537 311,76
	RAZEM PRZYCHODY GZM	8 607 036,00	5 377 799,14	12 073 100,00	1 535 740,00	5 532 480,00	33 126 155,14
	Przychody z lokali użytk.-najmow.	1 780 000,00	945 760,00	580 000,00	174 710,00	59 780,00	3 540 250,00
	Przychody z dzierżawy terenów	313 000,00	237 000,00	405 000,00	4 790,00	386 320,00	1 346 110,00
	Pozostała sprzedaż	15 500,00	13 195,00	7 000,00	730,00	5 000,00	41 425,00
	Przychody usług zarząd. wspólnotą		15 617,96				15 617,96
	Przychody - media	10 622 600,00	6 040 981,00	15 543 090,00	2 512 300,00	6 767 390,00	41 486 361,00
	RAZEM PRZYCHODY - DZIAŁ.GOSPODARCZA	12 731 100,00	7 252 553,96	16 535 090,00	2 692 530,00	7 218 490,00	46 429 763,96
	PRZYCHODY OGÓŁEM	21 338 136,00	12 630 353,10	28 608 190,00	4 228 270,00	12 750 970,00	79 555 919,10

5....	KOSZTY						
	Koszty lokali mieszkalnych	8 809 624,48	5 528 235,88	11 752 875,89	1 516 528,00	5 694 150,25	33 301 414,50
	Koszty garaży	142 668,10	21 813,50	217 496,94	10 091,00	93 782,29	485 851,83
	Koszty dźwigów	97 782,00	0,00	370 270,00	0,00	0,00	468 052,00
	Koszty lokali użytk.-własność.	93 800,81	121 208,46	290 467,04	21 557,00	48 505,89	575 539,20
	RAZEM KOSZTY GZM	9 143 875,39	5 671 257,84	12 631 109,87	1 548 176,00	5 836 438,43	34 830 857,53
	Koszty lokali użytk.-najmow.	1 072 625,78	617 209,83	196 923,59	109 823,00	79 905,85	2 076 488,05
	Koszty dzierżawy terenów	122 542,80	74 737,83	209 603,03	1 794,00	161 595,08	570 272,74
	Koszty - pozostała sprzedaż	7 000,00	0,00	4 000,00	0,00	5 000,00	16 000,00
	Koszty- usługi zarząd. Wspóln.		15 617,96				15 617,96
	Koszty - media	10 622 600,00	6 040 981,00	15 543 090,00	2 512 300,00	6 767 390,00	41 486 361,00
	RAZEM KOSZTY - DZIAŁ.GOSPODARCZA	11 824 768,58	6 748 546,62	15 953 616,62	2 623 917,00	7 013 890,93	44 164 739,75
	KOSZTY OGÓŁEM	20 968 643,97	12 419 804,46	28 584 726,49	4 172 093,00	12 850 329,36	78 995 597,28

WYNIK GZM	-536 839,39	-293 458,70	-558 009,87	-12 436,00	-303 958,43	-1 704 702,39
WYNIK DZIAŁ.GOSPODARCZA	906 331,42	504 007,34	581 473,38	68 613,00	204 599,07	2 265 024,21
MEDIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WYNIK OGÓŁEM	369 492,03	210 548,64	23 463,51	56 177,00	-99 359,36	560 321,82

CZŁONEK ZARZĄDU

ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Dariusz Biela

Z-ca PREZESA ZARZĄDU

ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasziński

PREZES ZARZĄDU

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

WZIEWIADUJĄCY RĄDY NADZORCZEJ

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

SEKRETARZ RĄDY NADZORCZEJ

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

INFORMACJA O WYNIKACH FINANSOWYCH

Ogólne zestawienie przychodów i kosztów

GSM

Wykonanie za 2025 rok								
Nr konta	Rodzaj dochodu - kosztu Nazwa konta	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	Adm. Ogólna	RAZEM
7....	PRZYCHODY - SPRZEDAŻ							
	Przychody z lokali mieszkalnych	8 404 963,38	5 299 245,46	11 224 876,64	1 517 230,68	5 420 720,86		31 867 037,02
	Przychody z garaży	133 438,51	20 914,56	207 529,20	10 222,44	90 497,42		462 602,13
	Przychody z dźwigów	94 177,10	0,00	389 637,00	0,00	0,00		483 814,10
	Przychody z lokali użytk.-własność.	92 330,61	115 285,62	275 645,88	8 190,00	47 148,48		538 600,59
	RAZEM PRZYCHODY GZM	8 724 909,60	5 435 445,64	12 097 688,72	1 535 643,12	5 558 366,76	0,00	33 352 053,84
	Przychody z lokali użytk.-najmow.	1 762 079,84	947 373,49	574 638,13	195 114,74	72 968,76	23 921,88	3 576 096,84
	Przychody z dzierżawy terenów	318 102,52	307 302,58	462 536,37	26 737,20	429 534,04	8 234,28	1 552 446,99
	Pozostała sprzedaż	20 541,00	14 246,46	7 957,42	1 160,22	5 511,94	50 366,05	99 783,09
	Przychody usług zarząd. wspólnotą		22 408,20					22 408,20
	Przychody - media	11 245 038,87	6 679 195,35	16 154 407,40	2 137 027,19	7 826 756,79		44 042 425,60
	RAZEM PRZYCHODY - DZIAŁ.GOSPODARCZA	13 345 762,23	7 970 526,08	17 199 539,32	2 360 039,35	8 334 771,53	82 522,21	49 293 160,72
	PRZYCHODY OGÓLEM	22 070 671,83	13 405 971,72	29 297 228,04	3 895 682,47	13 893 138,29	82 522,21	82 645 214,56

5....	KOSZTY							
	Koszty lokali mieszkalnych	8 815 190,59	5 516 507,55	11 659 377,14	1 545 719,16	5 620 776,40		33 157 570,84
	Koszty garaży	143 622,09	23 335,73	228 590,81	10 918,67	97 991,42		504 458,72
	Koszty dźwigów	95 638,19	0,00	366 924,84	0,00	0,00		462 563,03
	Koszty lokali użytk.-własność.	93 573,69	121 864,39	291 791,26	10 908,36	49 765,87		567 903,57
	RAZEM KOSZTY GZM	9 148 024,56	5 661 707,67	12 546 684,05	1 567 546,19	5 768 533,69	0,00	34 692 496,16
	Koszty lokali użytk.-najmow.	1 114 001,38	654 314,97	200 582,77	138 112,84	64 007,06	9 088,25	2 180 107,27
	Koszty dzierżawy terenów	142 287,35	97 455,07	208 969,84	2 129,66	167 239,65		618 081,57
	Koszty - pozostała sprzedaż	2 671,90	536,39	4 756,53	170,73	652,00		8 787,55
	Koszty- usługi zarząd. Wspóln.		22 408,20					22 408,20
	Koszty - media	11 245 038,87	6 679 195,35	16 154 407,40	2 137 027,19	7 826 756,79		44 042 425,60
	RAZEM KOSZTY - DZIAŁ.GOSPODARCZA	12 503 999,50	7 453 909,98	16 568 716,54	2 277 440,42	8 058 655,50	9 088,25	46 871 810,19
	KOSZTY OGÓLEM	21 652 024,06	13 115 617,65	29 115 400,59	3 844 986,61	13 827 189,19	9 088,25	81 564 306,35

WYNIK GZM	-423 114,96	-226 262,03	-448 995,33	-31 903,07	-210 166,93	0,00	-1 340 442,32
WYNIK DZIAŁ.GOSPODARCZA	841 762,73	516 616,10	630 822,78	82 598,93	276 116,03	73 433,96	2 421 350,53
MEDIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
WYNIK OGÓLEM	418 647,77	290 354,07	181 827,45	50 695,86	65 949,10	73 433,96	1 080 908,21

Pozostałe przychody operacyjne	57 268,64	143 994,22	164 270,16	8 683,07	146 088,72	543 588,82		1 063 893,63
Pozostałe koszty operacyjne	213 656,67	130 448,10	194 642,35	8 719,31	96 983,79	141 843,38		786 293,60
Wynik z poz. dział. operacyjnej	-156 388,03	13 546,12	-30 372,19	-36,24	49 104,93	401 745,44		277 600,03

Przychody finansowe	160 232,21	93 430,86	155 876,88	10 061,45	56 778,24	10 991,59		487 371,23
Koszty finansowe	0,00	29,68	20,23	0,00	94,24	21,61		165,76
Wynik z działalności finansowej	160 232,21	93 401,18	155 856,65	10 061,45	56 684,00	10 969,98		487 205,47

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

Z-ca PRZESŁA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

WYNAGRODZENIA

TAB 2

GSM

	Plan na 2025 rok	Wykonanie za III kw.	% wykonania
OGÓŁEM:	17 650 000,00	17 474 522,26	99,01%
Wynagrodzenia pracowników	16 445 000,00	16 250 282,95	98,82%
Inne wynagrodzenia:			
Nagrody, odprawy	520 000,00	525 408,71	101,04%
Bezosobowe	87 100,00	105 782,00	121,45%
Diety RO, RN	597 900,00	593 048,60	99,19%
Pracownicy na stanowiskach nierobotniczych (umysłowi):			
Wynagrodzenia	6 660 000,00	7 297 059,08	109,57%
Pracownicy na stanowiskach robotniczych:			
Wynagrodzenia	9 785 000,00	8 953 223,87	91,50%

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacji i Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

na dzień 31.12.2025r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZADŁUŻENI - ILOŚĆ OSÓB						KWOTA ZADŁUŻENIA					
	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
Jednomiesięczne	511	334	571	58	310	1 784	293 647,29	185 359,80	427 651,87	45 779,80	210 970,66	1 163 409,42
Dwumiesięczne	94	63	79	24	59	319	104 050,34	67 602,43	111 782,91	36 281,48	71 016,85	390 734,01
Trzymiesięczne	33	19	27	4	17	100	56 838,18	33 368,16	50 564,00	7 624,22	35 626,75	184 021,31
Wielomiesięczne	69	40	60	2	34	205	761 148,74	409 248,19	875 799,97	4 826,99	212 057,26	2 263 081,15
RAZEM (lokale mieszkalne)	707	456	737	88	420	2 408	1 215 684,55	695 578,58	1 465 798,75	94 512,49	529 671,52	4 001 245,89
W tym oddane do Rady Prawnego	26	17	45	0	11	99	532 396,35	243 850,14	656 930,72	0,00	113 265,74	1 546 442,95
Lokale użytkowe	38	48	24	5	41	156	260 895,13	177 061,51	79 754,02	121 382,18	36 063,47	675 156,31
W tym oddane do Rady Prawnego	2	4	5	2	9	22	50 678,51	5 320,32	38 469,70	118 593,62	17 631,18	230 693,33
RAZEM ZADŁUŻENIA	745	504	761	93	461	2 564	1 476 579,68	872 640,09	1 545 552,77	215 894,67	565 734,99	4 676 402,20

Wniezione pozwy	Ilość						Kwota					
	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
na dzień 31.12.2025r.	48	62	109	0	18	237	335 709,59	166 342,48	333 193,29	0,00	80 657,59	915 902,95
w tym cofniętych	11	11	35	0	7	64	31 580,24	31 526,10	98 199,07	0,00	33 442,37	194 747,78
Planowane roczne naliczenia opłat czynszowych (wraz z BO)							19 420 809	11 805 625	28 904 607	4 094 680	13 678 690	77 904 410,27
Zadłużenia w % w stosunku do planowanych naliczeń							6,26%	5,89%	5,07%	2,31%	3,87%	5,14%

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

na dzień 31.12.2024r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZADŁUŻENI - ILOŚĆ OSÓB						KWOTA ZADŁUŻENIA					
	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
Jednomiesięczne	479	364	618	72	359	1 892	288 841,40	178 192,67	415 106,73	56 660,13	186 542,13	1 125 343,06
Dwumiesięczne	88	68	107	16	84	363	99 263,31	67 692,01	131 036,16	25 174,26	88 354,83	411 520,57
Trzymiesięczne	31	23	37	3	24	118	55 900,07	34 125,03	74 421,81	5 510,41	50 712,73	220 670,05
Wielomiesięczne	58	35	65	1	30	189	625 743,61	362 327,71	822 738,69	1 913,96	193 612,38	2 006 336,35
RAZEM (lokale mieszkalne)	656	490	827	92	497	2 562	1 069 748,39	642 337,42	1 443 303,39	89 258,76	519 222,07	3 763 870,03
W tym oddane do Rady Prawnego	28	16	50	0	11	105	393 851,17	213 943,40	535 418,39	0,00	56 696,15	1 199 909,11
Lokale użytkowe	37	48	26	6	36	153	302 013,35	195 531,35	82 917,36	124 204,81	45 268,11	749 934,98
W tym oddane do Rady Prawnego	2	1	5	2	4	14	94 376,64	3 426,04	38 469,70	118 593,62	18 831,38	273 697,38
RAZEM ZADŁUŻENIA	693	538	853	98	533	2 715	1 371 761,74	837 868,77	1 526 220,75	213 463,57	564 490,18	4 513 805,01

Wniezione pozwy w	Ilość						Kwota					
	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
na dzień 31.12.2024r.	65	37	63	0	16	181	260 205,43	130 301,43	238 157,02	0,00	81 355,63	710 019,51
w tym cofniętych	15	4	15	0	2	36	27 476,63	12 671,66	55 056,17	0,00	10 206,00	105 410,46
Wykonanie rocznych naliczeń opłat czynszowych (wraz z BO)							18 538 780	10 726 327	25 978 627	3 500 993	12 606 030	71 350 757,97
Zadłużenia w % w stosunku do wykonanych naliczeń							5,77%	5,99%	5,56%	2,55%	4,12%	5,28%

ZADŁUŻENIA CZYNSZOWE

na dzień 30.09.2025r.

WYSZCZEGÓLNIENIE	ZADŁUŻENI - ILOŚĆ OSÓB						KWOTA ZADŁUŻENIA					
	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
Jednomiesięczne	604	403	684	66	355	2 112	316 272,07	217 109,29	459 262,58	30 039,73	222 311,09	1 244 994,76
Dwumiesięczne	84	50	101	17	56	308	86 246,49	51 050,93	121 533,78	14 654,65	71 854,78	345 340,63
Trzymiesięczne	45	36	29	1	8	119	69 446,76	57 698,71	52 707,77	1 048,86	15 682,65	196 584,75
Wielomiesięczne	57	40	70	1	30	198	714 779,76	422 273,84	872 705,43	1 887,40	190 581,34	2 202 227,77
RAZEM (lokale mieszkalne)	790	529	884	85	449	2 737	1 186 745,08	748 132,77	1 506 209,56	47 630,64	500 429,86	3 989 147,91
W tym oddane do Rady Prawnego	28	41	37	0	19	125	508 828,30	277 654,35	539 686,64	0,00	64 978,09	1 391 147,38
Lokale użytkowe	42	48	28	17	41	176	263 981,51	197 001,44	70 291,45	127 597,28	35 689,29	694 560,97
W tym oddane do Rady Prawnego	3	3	5	2	8	21	47 473,91	2 849,20	38 469,70	118 593,62	15 717,19	223 103,62
RAZEM ZADŁUŻENIA	832	577	912	102	490	2 913	1 450 726,59	945 134,21	1 576 501,01	175 227,92	536 119,15	4 683 708,88

Wniezione pozwy	Ilość						Kwota					
	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM	ZAB 1	ZAB 2	ZAB 3	ZAB 4	ZAB 5	RAZEM
na dzień 30.09.2025r.	46	45	78	0	13	182	281 982,14	113 133,98	225 805,20	0,00	60 775,87	681 697,19
w tym cofniętych	6	7	22	0	5	40	27 371,58	14 427,42	62 305,24	0,00	25 871,34	129 975,58
Planowane roczne naliczenia opłat czynszowych (wraz z BO)							19 992 000	11 730 000	29 000 000	4 094 680	14 162 000	78 978 680,00
Zadłużenia w % w stosunku do planowanych naliczeń							5,94%	6,38%	5,19%	1,16%	3,53%	5,05%

CZŁONEK ZARZĄDU

ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

Z-ca PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasiński

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU

ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

Koszty rodzajowe do rozliczenia		Lokale mieszkalne	Garaze	Dźwigi	Lokale użytkowe własność.	Lokale użytkowe najmow.	Dzierżawa terenu	Pozostała sprzedaż	Media	OGÓLEM KOSZTY
400	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	54 491,89	0,00	0,00	0,00	54 491,89
411	Materiały	94 599,72	647,93	0,00	0,00	6 870,86	1 087,20	82,41	0,00	103 288,12
419-	Zużycie energii	154 214,65	8 624,92	0,00	196,24	110 908,75	585,29	0,00	9 184 835,54	9 459 365,39
-1	Energia elektryczna	131 279,25	8 624,92	0,00	0,00	75 103,05	571,01	0,00	29 055,10	244 633,33
-2	Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-3	Zimna woda	22 935,40	0,00	0,00	196,24	2 314,19	14,28	0,00	2 590 939,11	2 616 399,22
-4	C.O.	0,00	0,00	0,00	0,00	33 491,51	0,00	0,00	6 461 780,66	6 495 272,17
-5	Ciepła woda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	103 060,67	103 060,67
429-	Usługi obce	258 784,48	1 617,42	34 309,79	6 711,48	290 731,18	26 807,00	0,00	2 060 203,33	2 679 164,68
-1	Przebiegi techniczne	65 631,40	1 617,42	9 350,37	1 739,36	9 631,84	0,00	0,00	0,00	87 970,39
-2	Usługi komunalne	85 110,30	0,00	0,00	49,14	1 209,62	0,00	0,00	0,00	86 369,06
-3	Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	66,13	0,00	1 721,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 787,89
-4	Naprawy i konserwacje	81 610,83	0,00	23 237,66	0,00	125,50	0,00	0,00	0,00	104 973,99
-5	Odpady	0,00	0,00	0,00	4 818,00	152 438,00	26 664,00	0,00	1 873 110,00	2 057 030,00
-6	Pozostałe	26 365,82	0,00	0,00	104,98	127 326,22	143,00	0,00	187 093,33	341 033,35
-7	Koszty remontów lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
456	Fundusz remontowy	2 034 190,17	33 167,40	60 984,00	19 497,18	11 383,74	0,00	0,00	0,00	2 159 222,49
461	Podatek od nieruchomości	98 461,25	22 850,76	0,00	11 933,76	254 934,69	6 658,71	0,00	0,00	394 839,17
468	Usługi niematerialne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
469-	Pozostałe koszty	100 458,93	1 619,00	344,40	1 253,05	16 233,72	5 729,78	0,00	0,00	125 638,88
-2	Ubezpieczenia	100 458,93	1 619,00	344,40	1 007,52	4 040,34	0,00	0,00	0,00	107 470,19
-4	Oplaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-5	Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-6	Wydatki niestanowiące KUP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-7	Wieczyste użytkowanie	0,00	0,00	0,00	245,53	12 193,38	5 729,78	0,00	0,00	18 168,69
RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE		2 740 709,20	68 527,43	95 638,19	39 591,71	745 554,83	40 867,98	82,41	11 245 038,87	14 976 010,62
Powierzchnia do rozlicz.		112 731,12	2 501,19	0,00	997,72	6 203,51	1 871,37			124 304,91
522	Koszty administracji	2 854 073,43	59 335,06	0,00	25 435,80	186 846,04	48 709,36	0,00	0,00	3 174 399,69
523	Utrzymanie czystości	1 678 102,50	0,00	0,00	14 891,91	99 675,41	28 400,87	0,00	0,00	1 821 070,69
511	Kons. i bieżące remonty	1 109 630,90	6 156,78	0,00	9 823,73	63 114,12	18 705,99	2 589,49	0,00	1 210 021,01
519	Dział. spot-wych.	101 951,84	2 262,69	0,00	902,61	0,00	0,00	0,00	0,00	105 117,14
500	Mienie wspólne	330 722,72	7 340,13	0,00	2 927,93	18 810,98	5 603,15	0,00	0,00	365 404,91
OGÓLEM KOSZTY za 2025 rok		8 815 190,59	143 622,09	95 638,19	93 573,69	1 114 001,38	142 287,35	2 671,90	11 245 038,87	21 652 024,06
OGÓLEM PRZYCHODY za 2025 rok		8 404 963,38	133 438,51	94 177,10	92 330,61	1 762 079,84	318 102,52	20 541,00	11 245 038,87	22 070 671,83
WYNIK za 2025 rok		-410 227,21	-10 183,58	1 461,09	-1 243,08	648 078,46	175 815,17	17 869,10	0,00	418 647,77
CZŁONEK ZARZĄDU										
ds. Finansowych - Główny Księgowy										
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu										
mgr inż. <i>[Podpis]</i>										
PREZESIA ZARZĄDU										
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych										
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu										
mgr inż. <i>[Podpis]</i>										
SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ										
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu										
mgr <i>[Podpis]</i>										
PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ										
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu										
mgr <i>[Podpis]</i>										

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu
mgr inż. *[Podpis]*

PREZESIA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-Inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu
mgr inż. *[Podpis]*

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu
mgr *[Podpis]*

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu
mgr *[Podpis]*

Koszty rodzajowe do rozliczenia		Lokale mieszkalne	Garaże	Dźwigi	Lokale użytkowe własność.	Lokale użytkowe najmow.	Dzierżawa terenu	Pozostała sprzedaż	Media	OGÓŁEM KOSZTY
400	Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	4 488,57	0,00	0,00	0,00	4 488,57
411	Materiały	114 407,64	429,09	0,00	546,64	317,36	351,80	924,64	0,00	116 977,17
419-	Zużycie energii	241 289,49	2 106,65	0,00	0,00	4 145,54	163,38	0,00	13 503 993,60	13 751 698,66
-1	Energia elektryczna	209 196,29	2 106,65	0,00	0,00	1 959,02	163,38	0,00	237 103,02	450 528,36
-2	Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-3	Zimna woda	23 028,85	0,00	0,00	0,00	141,41	0,00	0,00	3 055 716,10	3 078 886,36
-4	C.O.	0,00	0,00	0,00	0,00	1 637,40	0,00	0,00	6 303 990,60	6 305 628,00
-5	Ciepła woda	9 064,35	0,00	0,00	0,00	407,71	0,00	0,00	3 907 183,88	3 916 655,94
429-	Usługi obce	264 599,31	6 736,72	185 317,04	13 510,54	27 104,71	24 076,02	0,00	2 650 413,80	3 171 758,14
-1	Przeeglądy techniczne	46 957,97	6 004,72	47 919,00	2 034,04	1 704,79	769,57	0,00	0,00	105 390,09
-2	Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	76 907,99	0,00	0,00	5 074,50	5 223,52	208,90	0,00	0,00	87 414,91
-3	Usługi komunalne	1 202,94	0,00	4 344,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 547,78
-4	Naprawy i konserwacje	92 160,61	0,00	133 053,20	0,00	291,76	0,00	0,00	0,00	225 505,57
-5	Odpady	5 706,00	0,00	0,00	6 402,00	19 338,00	22 803,00	0,00	2 369 662,00	2 423 911,00
-6	Pozostałe	41 663,80	732,00	0,00	0,00	546,64	294,55	0,00	280 751,80	323 988,79
-7	Koszty remontów lokali użytkowych	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
456	Fundusz remontowy	2 737 329,62	59 442,72	179 256,00	27 004,92	17 582,52	0,00	0,00	0,00	3 020 615,78
461	Podatek od nieruchomości	129 009,97	34 672,86	0,00	90 668,32	37 115,38	25 975,42	0,00	0,00	317 441,95
468	Usługi niematerialne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
469-	Pozostałe koszty	141 488,51	3 255,81	2 351,80	6 758,25	3 252,09	1 612,44	0,00	0,00	158 718,90
-2	Ubezpieczenia	141 488,51	3 255,81	2 351,80	1 691,77	1 325,16	0,00	0,00	0,00	150 113,05
-4	Oplaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-5	Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-6	Wydatki niestanowiące KUP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-7	Wieczyste użytkowanie	0,00	0,00	0,00	5 066,48	1 926,93	1 612,44	0,00	0,00	8 605,85
	RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE	3 628 124,54	106 643,85	366 924,84	138 488,67	94 006,17	52 179,06	924,64	16 154 407,40	20 541 699,17
	Powierzchnia do rozlicz.	148 250,83	3 829,43		2 829,85	2 010,71	3 910,84			160 831,66
522	Koszty administracji	3 783 104,62	97 720,36	0,00	72 212,88	51 054,79	95 290,05	0,00	0,00	4 099 382,70
523	Utrzymanie czystości	2 214 941,46	0,00	0,00	42 279,35	29 889,63	51 331,23	0,00	0,00	2 338 441,67
511	Kons. i bieżące remonty	1 460 410,19	9 430,89	0,00	27 876,68	19 708,33	0,00	3 831,89	0,00	1 521 257,98
519	Dział. społ-wych.	134 116,50	3 464,25	0,00	2 560,06	0,00	0,00	0,00	0,00	140 140,81
500	Mienie wspólne	438 679,83	11 331,46	0,00	8 373,62	5 923,85	10 169,50	0,00	0,00	474 478,26
	OGÓŁEM KOSZTY za IV kw.	11 659 377,14	228 590,81	366 924,84	291 791,26	200 582,77	208 969,84	4 756,53	16 154 407,40	29 115 400,59
	OGÓŁEM PRZYCHODY za IV kw.	11 224 876,64	207 529,20	389 637,00	275 645,88	574 638,13	462 536,37	7 957,42	16 154 407,40	29 297 228,04
	WYNIK za IV kw.	-434 500,50	-21 061,61	22 712,16	-16 145,38	374 055,36	253 566,53	3 200,89	0,00	181 827,45
	ZŁONEK ZARZĄDU	-434 500,50	-21 061,61	22 712,16	-16 145,38	374 055,36	253 566,53	3 200,89	0,00	181 827,45

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Bieta

Z-ca PRZEDSIAZDZU
ds. Eksploatacyjno-inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Rafał Jasiński

PREZYDENT ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Konrad Berger

RZECZYSPÓLNA RADA NADZORCZA
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

Koszty rodzajowe do rozliczenia	Lokale mieszkalne	Garaze	Dźwigi	Lokale użytkowe własność.	Lokale użytkowe najmow.	Dzierżawa terenu	Pozostała sprzedaż	Media	OGÓLNE KOSZTY
400 Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00	9 647,63	0,00	0,00	0,00	9 647,63
411 Materiały	18 265,82	549,09	0,00	0,00	1 478,78	0,00	9,76	0,00	20 303,45
419- Zużycie energii	16 495,54	0,00	0,00	0,00	2 737,28	0,00	0,00	1 818 653,98	1 837 886,80
-1 Energia elektryczna	14 487,33	0,00	0,00	0,00	640,11	0,00	0,00	8 589,93	23 717,37
-2 Gaz	0,00	0,00	0,00	0,00	146,76	0,00	0,00	4 917,88	5 064,64
-3 Zimna woda	2 008,21	0,00	0,00	0,00	1 950,41	0,00	0,00	449 710,44	453 669,06
-4 C.O.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 355 435,73	1 355 435,73
-5 Ciepła woda	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
429- Usługi obce	40 035,51	122,20	0,00	220,88	5 452,25	0,00	0,00	318 373,21	364 204,05
-1 Przeglądy techniczne	16 218,84	122,20	0,00	220,88	1 325,25	0,00	0,00	0,00	17 887,17
-2 Usługi komunalne	10 400,53	0,00	0,00	0,00	408,00	0,00	0,00	275 971,60	286 780,13
-3 Usługi pocztowo-telekomunikacyjne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-4 Naprawy i konserwacje	13 416,14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13 416,14
-5 Odpady	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-6 Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-7 Remonty lokali użytkowych najmowa	0,00	0,00	0,00	0,00	3 719,00	0,00	0,00	42 401,61	46 120,61
456 Fundusz remontowy	427 569,36	538,56	0,00	1 890,00	34 194,74	0,00	0,00	0,00	34 194,74
461 Podatek od nieruchomości	19 366,20	697,56	0,00	2 998,20	0,00	0,00	0,00	0,00	429 997,92
468 Usługi niematerialne	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,80	0,00	0,00	51 759,36
469- Pozostałe koszty	17 980,15	263,99	0,00	110,67	1 079,60	0,00	0,00	0,00	19 434,41
-2 Ubezpieczenia	17 980,15	263,99	0,00	110,67	1 079,60	0,00	0,00	0,00	19 434,41
-4 Opłaty	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-5 Pozostałe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-6 Wydatki niestanowiące KUP	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
-7 Wiczyście użytkowanie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RAZEM KOSZTY BEZPOŚREDNIE	539 712,58	2 171,40	0,00	5 219,75	83 267,88	19,80	9,76	2 137 027,19	2 767 428,36
Powierzchnia do rozlicz.	18 568,85	187,00		105,00	1 031,09	64,72			19 956,66
522 Koszty administracji	473 603,26	4 769,50	0,00	2 678,06	26 331,46	1 358,06	0,00	0,00	508 740,34
523 Ultrzymanie czystości	277 431,64	2 793,91	0,00	1 568,78	15 341,23	627,51	0,00	0,00	297 763,07
511 Kons. i bieżące remonty	183 225,41	461,32	0,00	1 036,07	10 132,08	0,00	160,97	0,00	195 015,85
519 Dział. społ-wych.	16 798,47	169,18	0,00	94,99	0,00	0,00	0,00	0,00	17 062,64
500 Mienie wspólne	54 947,80	553,36	0,00	310,71	3 040,19	124,29	0,00	0,00	58 976,35
OGÓLNE KOSZTY za IV kw. 2025	1 545 719,16	10 918,67	0,00	10 908,36	138 112,84	2 129,66	170,73	2 137 027,19	3 844 986,61
OGÓLNE PRZYCHODY za IV kw. 20	1 517 230,68	10 222,44	0,00	8 190,00	195 114,74	26 737,20	1 160,22	2 137 027,19	3 895 682,47
WYNIK za IV kw. 2025	-28 488,48	-696,23	0,00	-2 718,36	57 001,90	24 607,54	989,49	0,00	50 695,86
					82 598,93				

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krzysztof Białas

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarostaw Iwaniec

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Ilona Kronenberger

PRZEWODNICĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

