



WALNE ZGROMADZENIE 2026

DODATEK SPECJALNY ZAWIERA:

- | | |
|--|----|
| 1. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia..... | 2 |
| 2. Zawiadomienie o zwołaniu Zebrania Grup Członków
w celu wyboru członków Rad Osiedli na kadencję 2026 – 2029 | 5 |
| 3. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2025 | 7 |
| 4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” z działalności za rok 2025 | 34 |
| 5. Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres
od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku..... | 40 |

UWAGA!

**Poskładaj i zachowaj – do wykorzystania
podczas obrad Walnego Zgromadzenia.**

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach działając na podstawie art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 521) oraz art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn. zm.), uwzględniając uchwałę nr 1/2026 Rady Nadzorczej dnia 27 stycznia 2026 r., **zwołuje Walne Zgromadzenie w pięciu częściach w dniach 8 – 12 czerwca 2026 r., które odbywać się będą od godz. 16.00 w Spółdzielczym Domu Kultury „TECZA” przy al. Niepodległości 188 w Tychach, w kolejności jak niżej:**

- 1) w dniu 8 czerwca 2026 r. (poniedziałek) pierwsza część Walnego Zgromadzenia**, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania **Rejonu GZM nr 1** (osiedla D-1, D-3, G),
- 2) w dniu 9 czerwca 2026 r. (wtorek) druga część Walnego Zgromadzenia**, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania **Rejonu GZM nr 2** (osiedla M, H, H-4),
- 3) w dniu 10 czerwca 2026 r. (środa) trzecia część Walnego Zgromadzenia**, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - **Rejonu GZM nr 3** (osiedla F-1, F-2 i rozproszone, w tym Łędziny),
 - **Rejonu GZM nr 4** (osiedla O-1, P, P-1),
- 4) w dniu 11 czerwca 2026 r. (czwartek) czwarta część Walnego Zgromadzenia**, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania **Rejonu GZM nr 5** (osiedla O, N),
- 5) w dniu 12 czerwca 2026 r. (piątek) piąta część Walnego Zgromadzenia**, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - **Rejonu GZM nr 6** (osiedle R),
 - **Rejonu GZM nr 7** (osiedla U, U-1).

W sytuacji, gdy członkowi przysługuje prawo do dwóch lub większej ilości lokali położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członek winien wskazać **w terminie do dnia 28 maja 2026 r. (pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: dm@oskard.tychy.pl)** tę część Walnego Zgromadzenia, do której chce przynależeć. W razie przysługiwania praw do lokali o różnym przeznaczeniu, przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa położenie lokalu mieszkalnego. W przypadku braku wskazania przez członka, zaliczenia dokona Spółdzielnia.

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
2. Przedstawienie porządku obrad.

3. Wybór Komisji Mandatowo-Skrutacyjnej.
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2025, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2025, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2025, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2025.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za rok 2025 uzyskanego z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
10. Wybory członków Rady Nadzorczej i podjęcie uchwały w sprawie stwierdzenia wyboru członków Rady Nadzorczej i zastępców na kadencję 2026 – 2029.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmian „Regulaminu Rady Nadzorczej” (nr A 1).
12. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu Spółdzielni.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia w trybie przetargu ustnego nieograniczonego przysługującego Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej przy ul. gen. S. Grota-Roweckiego w Tychach.
14. Podjęcie uchwały w sprawie nieodpłatnego zbycia na rzecz Gminy Miasta Tychy przysługującego Spółdzielni prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości gruntowej położonej przy ul. R. Dmowskiego 18 w Tychach.
15. Zamknięcie obrad.

Projekty uchwał przedkładane pod obrady Walnego Zgromadzenia, w tym zawierające m.in.: sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu, sprawozdanie finansowe, zostaną wyłożone do wglądu członkom od dnia 18 maja 2026 r. w siedzibie Spółdzielni przy ul. H. Dąbrowskiego 39 w Tychach - pokoje nr 20 i 21 (w godzinach pracy Spółdzielni). Członkowie mają prawo zapoznania się z tymi dokumentami.

W porządku obrad w punkcie 10 zamieszczono wybory członków Rady Nadzorczej - **informujemy o możliwości zgłaszania kandydatów do Rady Nadzorczej w terminie do 15 dni przed dniem posiedzenia pierwszej części Walnego Zgromadzenia (najpóźniej do dnia 25 maja 2026 r.)** - na piśmie wyłącznie w siedzibie Spółdzielni przy ul. H. Dąbrowskiego 39 (pokoje nr: 1 w segmencie B, 20 lub 21). Wzór karty zgłoszenia kandydata można pobrać ze strony internetowej Spółdzielni, w siedzibie Spółdzielni oraz w siedzibach Rejonów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 1-7.

Członek Spółdzielni może uczestniczyć w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik nie może zastępować więcej niż jednego członka. Pełnomocnictwo musi być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności. **Druki pełnomocnictwa oraz oświadczenia dostępne są w siedzibie Spółdzielni w Dziale Organizacyjno – Samorządowym (pokoje nr 20, 21), w siedzibach Rejonów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 1 – 7 oraz na stronie internetowej Spółdzielni** (gdzie znajduje się również informacja na temat pełnomocników). Pełnomocnikiem członka będącego osobą fizyczną może być wyłącznie osoba bliska członka (z wyłączeniem osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu), tj. dzieci, wnuki, rodzice, dziadkowie, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz adwokat lub radca prawny albo inny członek tej samej spółdzielni. Do pełnomocnictwa udzielanego osobie bliskiej należy dołączyć pisemne oświadczenie - stosownie do art. 8³ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. **Pełnomocnik nie może brać udziału w głosowaniach, których przedmiotem jest wybór i odwołanie członków rady nadzorczej.**

Członek albo pełnomocnik jest zobowiązany dostarczyć pełnomocnictwo (a w przypadku, gdy pełnomocnikiem jest osoba bliska także wymagane oświadczenie) do siedziby Spółdzielni przy ul. H. Dąbrowskiego 39 w Tychach (pokoje nr 20, 21) - w terminie **do dnia 5 czerwca 2026 r.** (liczy się fizyczne dostarczenie dokumentów, a nie data nadania / wysłania).

Ponadto informujemy, że 15 minut po zakończeniu obrad każdej części Walnego Zgromadzenia odbędą się Zebrania Grup Członków poszczególnych rejonów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w celu dokonania wyboru członków Rad Osiedli, o czym informuje odrębne ogłoszenie.

Uczestników Walnego Zgromadzenia i Zebrań Grup Członków **prosimy o zabranie dokumentu tożsamości ze zdjęciem oraz długopisu.** W celu sprawnego wydawania mandatów prosimy o wcześniejsze przybycie.

Zarząd Spółdzielni

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” zawiadamia, iż spełniając wymóg § 99 ust. 3 Statutu Spółdzielni, zwołuje **Zebrania Grup Członków w celu wyboru członków Rad Osiedli** na kadencję 2026 – 2029, w terminach i miejscach jak niżej:

- 1) w dniu **8 czerwca 2026 r. (poniedziałek)** - Zebranie Grupy Członków uprawnionych do lokali usytuowanych na terenie działania **Rejonu GZM nr 1** (osiedla D-1, D-3, G),
- 2) w dniu **9 czerwca 2026 r. (wtorek)** - Zebranie Grupy Członków uprawnionych do lokali usytuowanych na terenie działania **Rejonu GZM nr 2** (osiedla M, H, H-4),
- 3) w dniu **10 czerwca 2026 r. (środa)** - Zebranie Grupy Członków uprawnionych do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - **Rejonu GZM nr 3** (osiedla F-1, F-2 i rozproszone, w tym Lędziny),
 - **Rejonu GZM nr 4** (osiedla O-1, P, P-1),
- 4) w dniu **11 czerwca 2026 r. (czwartek)** - Zebranie Grupy Członków uprawnionych do lokali usytuowanych na terenie działania **Rejonu GZM nr 5** (osiedla O, N),
- 5) w dniu **12 czerwca 2026 r. (piątek)** - Zebranie Grupy Członków uprawnionych do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - **Rejonu GZM nr 6** (osiedle R),
 - **Rejonu GZM nr 7** (osiedla U, U-1).

Wszystkie Zebrania Grup Członków odbędą się w **Spółdzielczym Domu Kultury „TECZA”** przy al. Niepodległości 188 w Tychach - **15 minut po zakończeniu danej części Walnego Zgromadzenia** (rozpoczęcie obrad poszczególnych części WZ o godzinie 16.00).

Porządek obrad Zebrań Grup Członków:

1. Otwarcie Zebrania.
2. Wybór:
 - 1) przewodniczącego i sekretarza Zebrania,
 - 2) Komisji Skrutacyjno – Wyborczej.
3. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Zebrania Grupy Członków.
4. Zgłaszanie kandydatów do Rady Osiedla i ich prezentacja.
5. Wybór członków Rady Osiedla.
6. Przyjęcie sprawozdania Rady Osiedla z działalności w kadencji 2023 – 2026.
7. Zamknięcie obrad.

Zarząd Spółdzielni



**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA ROK 2025**

SPIS TREŚCI:

I.	Ogólna informacja o pracy Zarządu	9
II.	Sytuacja finansowa Spółdzielni	11
III.	Sprawy członkowsko – mieszkaniowe	17
IV.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	18
V.	Zagadnienia terenowo - prawne.....	25
VI.	Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami, dzierżawą gruntu i miejscem pod reklamę	25
VII.	Wykonawstwo własne.....	27
VIII.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	28
IX.	Realizacja wniosków z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2020 r.	30
X.	Kierunki działania.....	30

I. OGÓLNA INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

1. W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
 - 1) Piotr Polis - Prezes Zarządu,
 - 2) Ewa Matusik - Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych, Główny Księgowy,
 - 3) Marek Sękiewicz - Zastępca Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych.Zarząd w ramach swojej działalności realizował zadania wynikające z rocznego planu gospodarczo – finansowego, zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą oraz kierunków działania przyjętych przez Walne Zgromadzenie na lata 2024 – 2028.
2. Decyzje Zarządu podejmowane były kolegiально na 48 protokołowanych cotygodniowych posiedzeniach, na których podjęto 184 uchwał dotyczących między innymi:
 - 1) spraw członkowsko-mieszkaniowych,
 - 2) wniosków związanych z zawieraniem umów najmu lokali użytkowych i garaży, dzierżawy gruntu i miejsca pod reklamy,
 - 3) udzielenia bądź odwołania pełnomocnictw,
 - 4) zatwierdzenia wysokości opłat i zaliczek,
 - 5) stwierdzenia podjęcia uchwał przez właścicieli lokali,
 - 6) zaciągnięcia w PKO Bank Polski SA kredytu p.n. „Kredyt inwestorski nasz remont z premią remontową z Banku Gospodarstwa Krajowego”,
 - 7) pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach,
 - 8) zmian do zasad polityki rachunkowości TSM „OSKARD”,
 - 9) zwołania Walnego Zgromadzenia,
 - 10) wprowadzenia tekstu jednolitego Statutu Spółdzielni,
 - 11) upoważnienia radców prawnych z Kancelarii Radcy Prawnego Tomasza Michalskiego w Tychach, do reprezentowania Spółdzielni przed wszystkimi organami administracji publicznej oraz wszystkich postępowaniach sądowych, administracyjnych, sądowno-administracyjnych, zabezpieczających oraz egzekucyjnych,
 - 12) nadania uprawnień w zakresie zarządzania uprawnieniami w Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF).
3. Zarząd rozpatrywał również sprawy z zakresu:
 - 1) analizy wyników windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz windykacji odszkodowań innych należności zasądzonych od osób trzecich na rzecz Spółdzielni,
 - 2) realizacji planu gospodarczo – finansowego,
 - 3) wyników działalności ZRB,
 - 4) stanu wykorzystania lokali użytkowych,
 - 5) realizacji robót remontowych,
 - 6) planów inwestycji i „małych inwestycji”,
 - 7) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 8) bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Regulując działalność Spółdzielni jako zakładu pracy, w zakresie spraw organizacyjnych wydano 14 zarządzeń i 4 aneksy, 9 poleceń służbowych oraz 3 pisma ogólne.
5. W 2025 r. zaewidencjonowano 263 nowych spraw sądowych, w tym:

- 1) 252 pozwów:
 - a) o zapłatę – 246,
 - b) opuszczenie i opróżnienie lokalu mieszkalnego – 2,
 - c) naprawienie szkody orzeczonej wyrokiem karnym – 1
 - d) odszkodowanie (wykonanie zastępcze) – 1,
 - e) podział majątku wspólnego – 1,
 - f) nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego - 1
- 2) 3 sprawy inne
- 3) 8 postępowań związanych ze sprawami spadkowymi.

Wniesione pozwy dotyczyły następujących rodzajowo spraw:

- 1) opłat z tytułu posiadanych przez dłużników praw do lokali mieszkalnych,
- 2) opłat z tytułu umowy najmu lokali użytkowych,
- 3) opłat z tytułu umowy dzierżawy terenu,
- 4) nakaz opuszczenia i opróżnienia lokalu,
- 5) naprawienie szkody orzeczonej wyrokiem karnym,
- 6) odszkodowanie (wykonanie zastępcze),
- 7) podział majątku wspólnego,
- 8) nakaz sprzedaży lokalu.

W 2025 roku dłużnicy po wydanych orzeczeniach zapłacili dobrowolnie w 33 sprawach.

6. Ponadto, skierowano do sądu:

- 1) 1 wniosek o założenie księgi wieczystej dla przysługującego dłużnikowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - wniosek został uwzględniony,
- 2) 8 wniosków o wpis hipotek przymusowych - wnioski zostały uwzględnione,
- 3) 12 odpowiedzi na sprzeciw od nakazów zapłaty i odp. na apelacje.

7. Do egzekucji komorniczej skierowano w 2025 r. 124 wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, w tym dotyczących:

- | | |
|---|-------|
| 1) należności pieniężnych za lokale mieszkalne | - 117 |
| 2) eksmisji | - 1 |
| 3) odszkodowania (wykonanie zastępcze) | - 1 |
| 4) należności pieniężnych za lokale użytkowe i garaże | - 5 |

W ramach wszczętych w 2025 r. postępowań egzekucyjnych, 40 wniosków obejmowało wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości.

8. W ramach kontroli wewnętrznej sprawdzono stan realizacji wydanych w 2024 r. zaleceń kontroli wewnętrznych i zewnętrznych (Spółdzielnia poddana została sześciokrotnie

kontroli i ocenie, na podstawie wpisów dokonanych w 2024 r. w książce kontroli przez uprawnione organy).

Wykonane kontrole dotyczyły min.:

- zintensyfikowania działań kontrolnych służb Spółdzielni dot. utrzymania porządku i egzekwowania od firm sprząających realizacji powierzonych obowiązków,
- przestrzegania obowiązków pięcioletnich przeglądów technicznych budynków w Rejonach GZM nr 1, 3 i 4.
- terminowości przeprowadzania wstępnych i okresowych szkoleń BHP oraz zgodności zakresu szkoleń z wymogami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Pracy w sprawie szkolenia w dziedzinie bezpieczeństwa i higieny pracy.

Kontrole wykazały prawidłowość stosowanych w Spółdzielni procedur oraz przestrzeganie przez służby przepisów prawa i wewnętrznych uregulowań.

9. Zarząd uczestniczył w 12 plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, 7 spotkaniach z mieszkańcami zasobów Spółdzielni oraz zwołał roczne Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2 częściach.
10. Informacje z zakresu bieżącej działalności Zarządu, w tym aktualnie obowiązujące w Spółdzielni unormowania wewnętrzne (Statut, regulaminy), udostępniano mieszkańcom poprzez stronę internetową oraz gazetę „OSKARD”. Za pośrednictwem strony internetowej (tak jak w latach ubiegłych), zapewniono użytkownikom lokali dostęp do systemu e-czynsze, min. w zakresie indywidualnych rozliczeń ze Spółdzielnią.
Mieszkańcy mogą również korzystać z usługi powiadamiania przez SMS – Multiinfo, dzięki której otrzymują smsowe informacje o ograniczeniach dostaw mediów, planowanych remontach, przeglądach, itp.
11. Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 r. w etatach wyniosło 231, w tym:

1) działalność ogólnozakładowa	-	89 etatów
2) gospodarka zasobami mieszkaniowymi	-	38 etatów
3) Zakład Remontowo – Budowlany	-	91 etatów
4) działalność społeczno – kulturalna	-	13 etatów

Pracownicy podnosząc kwalifikacje zawodowe uczestniczyli w szkoleniach m.in. z zakresu:

- 1) prawno - ekonomicznego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej,
- 2) zarządzania nieruchomościami,
- 3) prawa budowlanego,
- 4) prawa pracy,
- 5) zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu państwa (podatek dochodowy, podatek VAT, ZUS).

12. W okresie sprawozdawczym zarejestrowano wpływ 9 800 pism, 5 461 faktur oraz korespondencji przesłanej na adres e-doręczeń 717 pism.

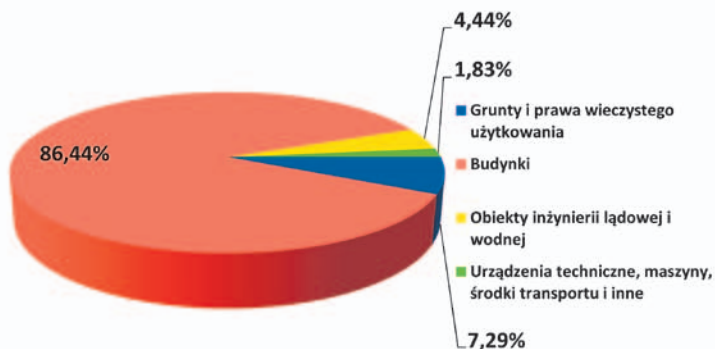
II. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Środki trwale Spółdzielni w wartości netto według stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosiły 161 705 tys. zł, w tym:
 - 1) grunty i prawo wieczystego użytkowania na wartość 11 795 tys. zł, tj. 7,29 %,
 - 2) budynki na wartość 139 774 tys. zł, tj. 86,44%,

- 3) obiekty inżynierii lądowej i wodnej na wartość 7 178 tys. zł, tj. 4,44 %,
- 4) urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne środki trwałe na wartość 2 958 tys. zł, tj. 1,83 % .

Wykres nr 1

Struktura wartości środków trwałych na dzień 31.12.2025 r.



Charakter rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni jest zdeterminowany rodzajem przedsiębiorstwa, stąd też na ich wartość składają się głównie budynki mieszkalne, pawilony i budowle.

W roku 2025 zanotowano ogółem nieznaczny wzrost wartości majątku netto o 298 tys. zł tj. 0,18%, który wynika ze wzrostu wartości majątku Spółdzielni (m.in. modernizacja budynków i dźwigów osobowych, przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności), jak również ze spadku wartości majątku Spółdzielni (m.in. likwidacja środków trwałych, wyśięgowania wartości majątku w związku z przenoszeniem praw spółdzielczych lokatorskich i własnościowych w odrębną własność). Zgodnie z ustawą o rachunkowości wartość majątku trwałego w bilansie wykazywana jest w wartości księgowej netto, tj. wartość księgowa brutto majątku trwałego pomniejszona o sumę dotychczasowych odpisów amortyzacyjnych lub umorzenia.

Z rozpoczętych łącznie w 2025 r. 60 zadań inwestycyjnych - 40 zostało zakończonych. Były to zadania inwestycyjne dotyczące m.in.:

- 1) dociepleń ścian (termomodernizacji) budynków wraz z wymianą balustrad,
- 2) wymiany dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych,
- 3) modernizacji instalacji elektrycznej, hydrantowej,
- 4) wprowadzenia instalacji cew,
- 5) przebudowa instalacji gazowej,
- 6) budowy infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (m.in. śmietniki, parkingi).

2. Porównując dane za rok 2025 z danymi z 2024 r. można zauważyć nieznaczny wzrost na kapitale podstawowym, który na 31.12.2025 r. wyniósł netto 123 426 tys. zł.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dnia 9 września 2017 r. nie są pobierane wpłaty z tytułu udziału. Ma to swoje odzwierciedlenie w spadku stanu funduszu udziałowego Spółdzielni.

Tabela nr 1
Stan funduszy Spółdzielni

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2025 r. (w tys. zł)	Stan na 31.12.2024 r. (w tys. zł)
1	2	3
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	123 426	124 457
Fundusz udziałowy	791	823
Fundusz wkładów mieszkaniowych	2 709	3 009
Fundusz wkładów budowlanych	119 926	120 625
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	15 454	14 984
Fundusz zasobowy	15 454	14 984
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji	1	1
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	34 510	34 607

3. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyłym stanie technicznym oraz podnoszenie ich standardu już od lat stanowi jedno z istotnych zadań Zarządu, wiążące się z koniecznością angażowania znacznych nakładów finansowych. W 2025 roku na cele remontowe przeznaczono łącznie kwotę 21 803 tys. zł. Podstawowym źródłem finansowania prowadzonych prac pozostawały odpisy w ciężar kosztów, które w analizowanym okresie wyniosły 24 710 tys. zł. Z powyższej puli kwota 23 363 tys. zł została przeznaczona na bezpośrednie remonty budynków, natomiast 1 347 tys. zł przeznaczono na modernizację infrastruktury wspólnej, w tym dróg osiedlowych, parkingów oraz chodników.

Fundusz remontowy był sukcesywnie zasilany dodatkowymi środkami, pozyskanymi na mocy stosownych uchwał organów statutowych. Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 24/55/2023 z dnia 30 października 2023 r. fundusz powiększono o 123 tys. zł, natomiast na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 7/2025 z dnia 4 czerwca 2025 r. przekazano kwotę 1 009 tys. zł. Środki te pochodziły z wypracowanych premii remontowych, funduszu prewencyjnego UNIQA oraz przychodów z usług reklamowych związanych z promocją dostaw ciepłej wody użytkowej.

Sytuacja finansowa funduszu na początku 2025 roku była wymagająca ze względu na saldo ujemne w wysokości 2 993 tys. zł. Dzięki racjonalnej gospodarce środkami z bieżących odpisów oraz wsparciu zewnętrznemu w postaci pożyczki z WFOŚ i GW oraz kredytu inwestorskiego z BGK (udzielonego za pośrednictwem PKO BP S.A. w kwocie 1 041 tys. zł), Spółdzielnia nie tylko pokryła deficyt i sfinansowała kluczowe inwestycje, ale zakończyła rok z dodatnim saldem w wysokości 1 047 tys. zł.

Pozyskane finansowanie zewnętrzne pozwoliło na kontynuację szeroko zakrojonego programu termomodernizacji. Prace objęły m.in. budynki w Rejonie GZM nr 4 w Tychach przy ul. St. Jaracza 1-5 oraz ul. Poziomkowej 28-42. Korzystanie z instrumentów kredytowych pozwala nie tylko na zachowanie ciągłości i terminowości robót, ale przede wszystkim umożliwia ubieganie się o bezzwrotne premie remontowe, co realnie obniża koszty inwestycji obciążające mieszkańców.

W ramach aktywnego pozyskiwania funduszy preferencyjnych, Spółdzielnia skorzystała z pożyczki z WFOŚ i GW w wysokości 2 121 tys. zł na termomodernizację

nieruchomości przy ul. Armii Krajowej 3-5 i 9-11 oraz ul. Ujejskiego 30-38. Ponadto zabezpieczono finansowanie kolejnych prac remontowych, podpisując umowę pożyczki na kwotę 3 604 tys. zł. Środki te pozwolą na sfinalizowanie w 2026 roku prac modernizacyjnych przy ul. Nałkowskiej 13-17, ul. M. Rataja 18-24, ul. M. Reja 25-31 oraz ul. Ustronnej 6-12.

Istotnym elementem strategii finansowej jest wykorzystywanie mechanizmu pomocy de minimis, co stwarza możliwość częściowego umorzenia zaciągniętych zobowiązań. W latach 2020–2025 Spółdzielnia uzyskała w ten sposób pomoc o łącznej wartości brutto ok. 310 tys. euro (1 370 tys. zł), z czego kwota 3 tys. euro (15 tys. zł) przypadła na rok 2025.

4. Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg stanu na dzień 31.12.2025 r. kształtują się następująco:
- w 69 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 3 795 tys. zł,
 - w 26 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w łącznej kwocie 397 tys. zł.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2024 r. poz. 558 z późn. zm.) powyższe nadwyżki zwiększą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w 2026 roku.

Rok 2025 Spółdzielnia zamknęła wynikiem bilansowym (tj. na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) dodatnim w kwocie 6 232 tys. zł. Wynik tworzą głównie: prowadzona własna działalność gospodarza (najem, dzierżawa) oraz uzyskane odsetki od lokowanych w bankach przejściowo wolnych środków finansowych.

5. Mimo trudnego otoczenia gospodarczego – w tym rosnących kosztów pracy, surowców oraz inflacji – Spółdzielnia utrzymuje dobrą płynność finansową. Wszystkie zobowiązania wobec kontrahentów i banków są regulowane terminowo. Stabilna sytuacja majątkowa pozwala na kontynuację bezpiecznej działalności w kolejnych latach oraz realizację planowanych modernizacji przy wykorzystaniu zgromadzonych funduszy i zewnętrznych źródeł finansowania. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje również ryzyka geopolityczne, w tym trwający konflikt na Ukrainie oraz nową falę destabilizacji na Bliskim Wschodzie. Choć wydarzenia te mają charakter odległy geograficznie, ich wpływ na globalną gospodarkę – poprzez gwałtowne wahania cen nośników energii (ropy i gazu) oraz zakłócenia w łańcuchach dostaw komponentów technicznych – stanowi istotny czynnik ryzyka, uwzględniany w bieżącej strategii zarządzania kosztami operacyjnymi.

6. **Zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. wyniosło:**

lokale mieszkalne ogółem	3 881 tys. zł
w tym: bieżące (nieskierowane do sądu)	1 777 tys. zł
roszczenia sporne	295 tys. zł
zasądzone	1 809 tys. zł

Tabela nr 2

Struktura zaległości poszczególnych rejonów gzm wg stanu na 31.12.2025 r. tylko należności główne (w tys. zł)						
Rejon GZM nr	Zaległości			Razem zaległości	Naliczenia miesięczne za XII	Udział % zaległ. w naliczeniu miesięcznym
	bieżące	roszczenia	zasądzone			
1	2	3	4	5	6	7
1	317	67	226	610	2 464	24,75
2	297	68	215	580	2 155	26,92
3	315	22	447	784	1 817	43,16
4	142	27	250	419	1 243	33,73
5	319	72	316	707	2 935	24,09
6	176	13	161	350	1 055	33,21
7	211	26	194	431	1 750	24,60
Razem	1 777	295	1809	3 881	13 419	28,93

Zadłużenie występowało na 2 652 lokalach mieszkalnych, w tym zadłużenie bieżące na 2 532 lokalach, z czego w 2 219 przypadkach kwota zadłużenia była niższa od dwumiesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie lokali, co stanowiło 61,49% ogólnej kwoty zaległości bieżących oraz 83,67% liczby zadłużonych ogółem.

Zaległość przypadająca na jeden lokal administrowany przez Spółdzielnię wynosiła 275,51 zł tj. mniej o 9,87 zł w stosunku do 2024 r.

Zaległości bieżące dotyczyły 109 byłych i 2 423 obecnych użytkowników lokali mieszkalnych, zaległości zasądzone ciążyły na 178 lokalach mieszkalnych, z czego 93 lokale dotyczyły byłych użytkowników. Zaległości skierowane do sądu, na łączną kwotę 295 tys. zł odnotowano na 60 lokalach mieszkalnych.

Na dzień 31.12.2025 r. zaległości byłych użytkowników lokali mieszkalnych wynosiły 1 156 tys. zł i dotyczyły 206 lokali mieszkalnych. Udział zadłużenia tej grupy w zadłużeniu całkowitym kształtował się na poziomie 29,79 % i był niższy o 2,98 punktu procentowego w stosunku do grudnia 2024 r.

Warto zaznaczyć, że w przypadku byłych użytkowników lokali mieszkalnych największy udział procentowy stanowiło zadłużenie zasądzone (95,31%), natomiast w przypadku obecnych użytkowników zadłużenie bieżące (64,15%)

W 2025 r. procentowy udział zadłużenia mieszkań wyodrębnionych w całkowitym zadłużeniu zmalał o 1,50 punktu procentowego, natomiast udział związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wzrósł o 1,90 punktu procentowego, a ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu zmalał o 0,71 punktu. Ponadto o 0,31 punktu procentowego wzrósł udział zadłużenia mieszkań o statusie bez tytułu prawnego.

Należności dotyczące mieszkań o statusie odrębnej własności oraz bez tytułu prawnego, ze względu na brak wkładu budowlanego, zgodnie z ustawą o rachunkowości muszą być zabezpieczone poprzez utworzenie odpisów aktualizujących wartość należności. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. kwota odpisu aktualizacyjnego wynosiła 2 639 tys. zł.

Tabela nr 3

Struktura zaległości według typów własności lokalu wg stanu na 31.12.2025 r. należność główna						
Typ własności	Zaległości			Razem zaległości (w tys. zł)	Liczba zalegających lokali	Udział % zaległ. w ogólnej kwocie zadłużenia
	bieżące (w tys. zł)	roszczenia (w tys. zł)	zasądzone (w tys. zł)			
1	2	3	4	5	6	7
lokatorskie	51	5	41	97	44	2,51
własnościowe	990	167	954	2 111	1 468	54,38
odrębna wł.	702	123	500	1 325	1 103	34,15
utrata praw	34	0	314	348	37	8,96
Razem	1 777	295	1 809	3 881	2 652	100

Wskaźnik zadłużenia lokali mieszkalnych w stosunku do naliczeń rocznych wyniósł 2,58 % i był mniejszy do osiągniętego w 2024 r. o 0,29 punktu procentowego.

7. **Zadłużenie z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i reklamy według stanu na dzień 31.12.2025 r. wyniosło:**

ogółem zaległości	391 tys. zł
w tym: bieżące (nieskierowane do sądu)	252 tys. zł
zasądzone	139 tys. zł

Tabela nr 4

Struktura zaległości ogółem wg tytułów prawnych wg stanu na 31.12.2025 r. (w tys. zł) tylko należności główne						
Tytuł	Zaległości			Razem zaległości	Naliczenia miesięczne za XII po uwzględnieniu rozliczenia mediów	Udział % zaległ. w naliczeniu miesięcznym
	bieżące	roszczenia	zasądzone			
1	2	3	4	5	6	7
najem	227	0	126	353	1 497	23,57 %
dzierżawa	12	0	12	24	66	36,69 %
garaże	12	0	1	13	130	10,09 %
reklama	1	0	0	1	17	4,62 %
Razem	252	0	139	391	1 710	22,86 %

Zaległości przedstawione w tabeli nr 4 stanowiły 1,88 naliczeń rocznych i były niższe o 0,19 punktu procentowego w stosunku do 2024 roku.

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. zaległości bieżące (niezasądzone) występowały u 227 najemców, dzierżawców i użytkowników garaży w tym niedopłaty nieprzekraczające dwumiesięcznego naliczenia czynszowego posiadało 178 dłużników na kwotę 159 tys. zł co stanowiło 63,12% ogólnej kwoty zaległości bieżących oraz 78,41% liczby zadłużonych ogółem tej grupy.

Należności zasądzone dotyczyły 17 dłużników, w tym 1 obecnego i 16 byłych najemców, dzierżawców użytkowników garaży własnościowych.

Na zabezpieczenie należności utworzono odpis aktualizujący w wysokości 449 tys. zł, natomiast na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń od najemców lokali zgromadzono na dzień 31.12.2025 r. kwotę w wysokości 2 520 tys. zł. na poczet kaucji z tytułu najmu.

8. Służby Spółdzielni na bieżąco realizują działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie stanu zaległości z tytułu opłat czynszowych poprzez podejmowanie licznych działań takich jak:
 - wysyłanie pism informujących o niedopłatach z wyznaczonym terminem płatności,
 - wysyłanie przedsądowych wezwań do zapłaty (3 738 wezwań, w tym 434 do najemców lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawców terenów i miejsc pod reklamy),
 - w 74 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę zaległości w ratach,
 - informowanie mieszkańców o możliwości uzyskania pomocy finansowej z MOPS-u (zasilek celowy) oraz skorzystania z dodatku mieszkaniowego. Informacje zawarto w wezwaniach do zapłaty, gazetce oraz na stronie internetowej. W grudniu 2025 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 384 gospodarstwa domowe.
 - proponowanie zamiany mieszkania na mniejsze,
 - prowadzenie rozmów z dłużnikami w ramach systemu wczesnego ostrzegania, celem uświadomienia dłużników o kosztach postępowań sądowych i egzekucyjnych oraz ryzyku utraty mieszkania,
 - stała współpraca z Biurem Informacji Gospodarczej Info Monitor Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w zakresie udostępnienie informacji gospodarczych mających na celu ujawnienie i zmotywowanie osób zadłużonych do spłaty zaległości w opłatach za używanie lokali.

Skuteczność ww. działań przyczyniła się do spadku wskaźnika zaległości na lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych o 0,28 punktu procentowego. Zaległości w 2025 r. stanowiły 2,49 % naliczeń rocznych.

9. Dzięki monitorowaniu płatności i szybkiej reakcji na powstałe zadłużenie istnieje większe prawdopodobieństwo jego spłaty. Takie zdecydowane intensywne i różnorodne działania windykacyjne dają możliwość Spółdzielni na zachowanie dobrej płynności finansowej i terminowe realizacje swoich zobowiązań.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia zrzeszała 14 667 członków.
2. Na koniec 2025 r. Spółdzielnia zarządzała 14 076 lokalami mieszkalnymi, z czego:

1) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa	7 377
2) stanowiącymi odrębną własność	6 521
3) o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa	173

W 2025 r. zwiększyła się liczba lokali wyodrębnionych - na dzień 31.12.2025 r. wynosi ona 6 517.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. W 2025 r. Spółdzielnia zarządzała 216 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, usytuowanymi w 80 nieruchomościach budynkowych w Tychach i Łędzinach. Remonty i modernizacje nieruchomości budynkowych realizowano w ramach przygotowanego planu dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych była zróżnicowana, w zależności od potrzeb poszczególnych nieruchomości, ustalonych na podstawie okresowych przeglądów technicznych.
2. Podobnie, jak w ubiegłych latach, podstawowym założeniem planów było zachowanie oraz poprawa stanu technicznego budynków, ich estetyki, jak również obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej, a także poprawa bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania. Plany uwzględniały w tym zakresie kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024-2028 przyjęte uchwałą nr 10/2024 Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2024 r.

W 2025 r. plan remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych opiewał na kwotę 26 569 tys. zł, natomiast wykonanie planu wyniosło 23 354 tys. zł.

Najważniejsze prace remontowe i modernizacyjne wykonane w nieruchomościach budynkowych to:

- 1) docieplenie wszystkich, bądź poszczególnych ścian budynku – wykonano w 9 budynkach,
- 2) remont elewacji – wykonano w 2 budynkach,
- 3) naprawa izolacji fundamentów i odwodnienie ścian fundamentowych – wykonano w 6 budynkach,
- 4) remont/wymiana balustrad balkonowych i galerii – wykonano w 7 budynkach,
- 5) malowanie parterów klatek schodowych – wykonano w 13 klatkach schodowych usytuowanych w 9 budynkach,
- 6) malowanie klatek schodowych – wykonano w 17 klatkach schodowych usytuowanych w 6 budynkach,
- 7) remont wejść do klatek – wykonano w 2 budynkach,
- 8) wymiana okienek piwnicznych – wykonano w 6 budynkach,
- 9) wymiana drzwi i okien w pomieszczeniach technicznych – wykonano w 5 budynkach,
- 10) wymiana drzwi wyjściowych do budynków – wykonano w 4 budynkach,
- 11) remont/modernizacja dźwigów osobowych – wykonano 2 szt. w 1 budynku,
- 12) remont głównych rozdzielni elektrycznych – wykonano w 12 budynkach,
- 13) wymiana kabla zasilającego i wyłączników p.poż. – wykonano w 13 budynkach,
- 14) wymiana/modernizacja oświetlenia klatek schodowych – wykonano w całości lub w części w 16 budynkach,
- 15) wymiana drzwi wejściowych – wykonano w 12 budynkach,
- 16) wymiana instalacji odgromowej – wykonano w 9 budynkach,
- 17) wymiana instalacji wod.-kan. – wykonano całościowo lub częściowo w 15 budynkach,

- 18) remont instalacji gazowej, w tym poziomów w piwnicy – wykonano w 11 budynkach,
 - 19) remont kominów – wykonano w 9 budynkach,
 - 20) remont/konserwacja dachu – wykonano w 13 budynkach,
 - 21) modernizacja/remont instalacji AIZ – wykonano w 5 budynkach,
 - 22) wymiana wyłazłów dachowych – wykonano w 11 budynkach,
 - 23) zadaszenie loggii - balkonów na ostatniej kondygnacji – wykonano w 3 budynkach,
 - 24) remont schodów zewnętrznych do klatek schodowych – wykonano w 6 budynkach,
 - 25) wprowadzenie centralnie ciepłej wody – wykonano w 1 budynku,
 - 26) montaż zestawu hydroforowego – wykonano w 1 budynku,
 - 27) likwidacja barier architektonicznych – wykonano w 2 budynkach,
 - 28) remont podjazdu dla osób niepełnosprawnych – wykonano w 1 budynku,
 - 29) remont daszków nad wejściem do budynku – wykonano w 1 budynku,
 - 30) remont schodów zewnętrznych do lokali użytkowych – wykonano w 3 lokalach usytuowanych w 3 budynkach,
 - 31) montaż instalacji domofonowej – wykonano w 1 budynku.
3. **Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania** stanowi zasób remontowany ze środków zgromadzonych na funduszu na remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania – wnoszonych przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm.
Plan remontów przedmiotowego mienia w 2025 r. opiewał na kwotę 1 827 tys. zł, natomiast wykonanie finansowe wyniosło 1 651 tys. zł.
W ramach planu remontów mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania w ubiegłym roku wykonano remonty: chodników, parkingów, drogi, schodów terenowych, naprawę elementów placów zabaw oraz remont nawierzchni boiska wielofunkcyjnego.
4. W ramach tzw. **planu „Małych inwestycji”** finansowanego ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni wykonano w rejonach gzm zadania na łączną wartość 1 090 tys. zł, z których jako najważniejsze można wymienić:
- 1) budowę parkingu dla samochodów osobowych na os. R w Tychach,
 - 2) budowę 4 altan śmietnikowych na os. D, O w Tychach,
 - 3) budowę 8 stanowisk – osłon śmietnikowych na os. M, H i O w Tychach oraz w Łędzinach,
 - 4) budowę chodnika oraz przebudowę zatoki parkingowej na os. M w Tychach,
 - 5) zakup i montaż 5 szt. ławek na os. U w Tychach.
5. **Gospodarka ciepłem** w 2025 r. w zasobach mieszkaniowych realizowana była w oparciu o uchwały:
- 1) Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” nr 31/2024 z dnia 30.10.2024 r. w sprawie: uchwalenia planów kosztów Spółdzielni na 2025 rok oraz źródeł finansowania na ich pokrycie – w zakresie dostawy ciepła na ogrzewanie i podgrzanie wody,
 - 2) Zarządu TSM „OSKARD” nr 84/2025 z dnia 17.06.2025 r. w sprawie opłat zaliczkowych za ogrzewanie budynków mieszkalnych obowiązujących od 1 lipca 2025 r.,
 - 3) Zarządu TSM „OSKARD” nr 71/2025 z dnia 21.05.2025 r. w sprawie opłat obowiązujących od dnia 1 lipca 2025 r. - opłaty stałej i opłaty zaliczkowej zmiennej za podgrzanie wody dla budynków przy ul. Edukacji 51, ul. Filaretów 8 oraz od dnia 1 sierpnia 2025 r. dla budynku przy ul. S. Jaracza 11-13 w Tychach.

Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” opłaty zaliczkowe za ogrzewanie na 2025 r. zostały skalkulowane dla każdego budynku wielorodzinnego Spółdzielni oddzielnie.

Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody skalkulowano odrębnie dla budynków posiadających indywidualne węzły c.o. i c.c.w. i odrębnie dla budynków zasilanych z wymiennikowni grupowych.

Zarząd Spółdzielni ponownie interweniował o zastosowanie działań systemowych dla zminimalizowania skutków wzrostu cen m.in. energii cieplnej.

Końcowy wynik rozliczenia c.o. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych TSM „OSKARD” za rok 2025 zamknął się wynikiem dodatnim w skali Spółdzielni.

Wnoszone przez użytkowników lokali opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody w 2025 r. zostaną rozliczone w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła.

Tabela nr 5

Porównanie kosztów zakupu ciepła w latach 2024 – 2025

Koszty zakupu ciepła w 2024 r.	Koszty zakupu ciepła w 2025 r.	Zmiana w %
46 173 tys. zł	50 853 tys. zł	10,1

Tabela nr 6

Porównanie kosztów zakupu ciepła w 2025 r. do pobranej zaliczki

Koszty zakupu ciepła w 2025 r.	Pobrana zaliczka w 2025 r.	Wynik
50 853 tys. zł	51 280 tys. zł	427 tys. zł.

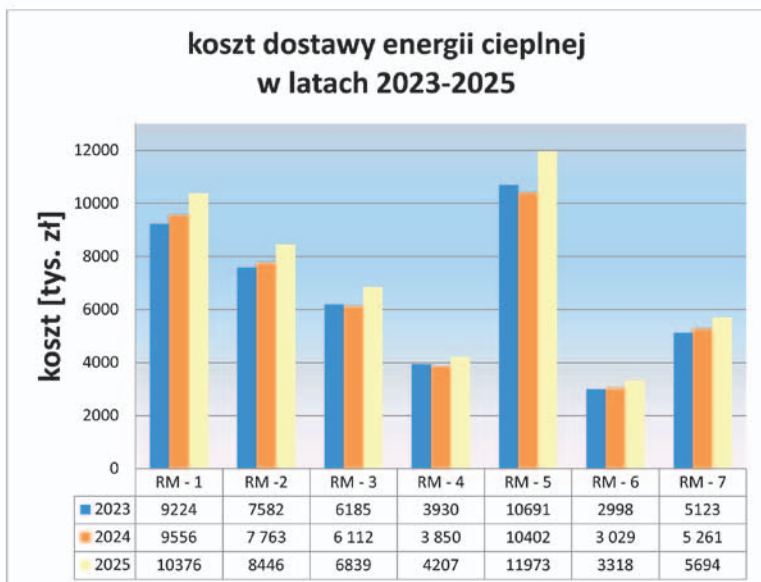
Tabela nr 7

Zestawienie zbiorcze zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i kosztów zakupu ciepła oraz wskaźniki zużycia i kosztów w poszczególnych rejonach gzm w 2025 r. w porównaniu z 2024 r.

RM	zużycie [GJ]		wskaźnik	koszt [w tys. zł]		wskaźnik
	2024	2025	%	2024	2025	%
RM - 1	58 561	64 849	10,7	9 556	10 376	8,6
RM - 2	47 451	52 690	11	7 763	8 446	8,8
RM - 3	37 118	41 357	11,4	6 112	6 839	11,8
RM - 4	22 772	25 315	11,2	3 850	4 207	9,3
RM - 5	68 441	76 017	11	10 402	11 973	15
RM - 6	17 173	20 137	17,2	3 029	3 318	9,5
RM - 7	30 663	33 852	10,4	5 261	5 694	8,2
TSM	282 179	314 217	11,3	46 173	50 853	10,1

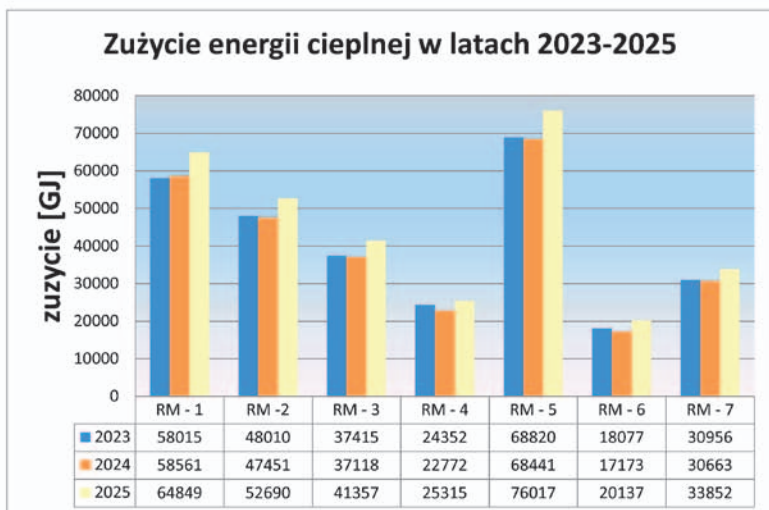
Wykres nr 2

Koszty dostawy energii ciepłej w latach 2023 - 2025



Wykres nr 3

Zużycie energii ciepłej w latach 2023 - 2025



6. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w 2025 r. wyniosły 6 091 tys. zł i były wyższe od kosztów w 2024 r. o 350 tys. zł.

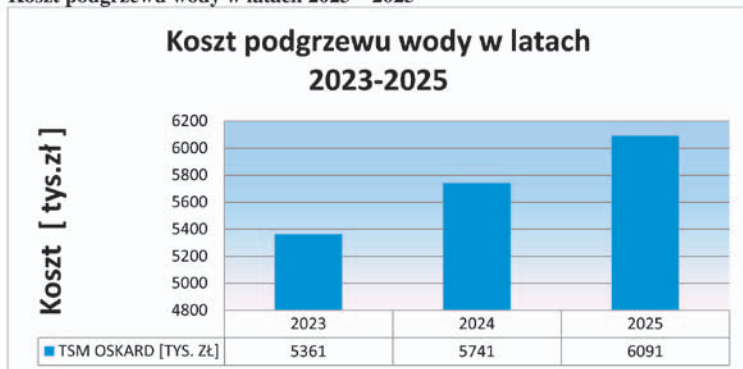
Tabela nr 8

Porównanie kosztów podgrzania wody w latach 2024 – 2025

Koszty podgrzania wody w 2024 r.	Koszty podgrzania wody w 2025 r.	Zmiana w %
5 741 tys. zł	6 091 tys. zł	6,1

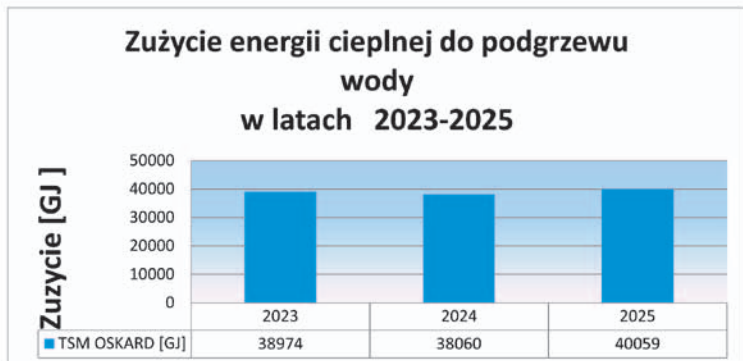
Wykres nr 4

Koszt podgrzewu wody w latach 2023 – 2025



Wykres nr 5

Zużycie energii cieplnej do podgrzewu wody w latach 2023 – 2025



7. W związku z zaplanowanymi na 2025 r. robotami termomodernizacyjnymi budynków, Spółdzielnia wystąpiła w sierpniu 2024 r. do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej

Tychy o obniżenie mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania dla zasobów mieszkaniowych o 0,400 MW.

Dwukrotne obniżenie mocy w ciągu roku dało oszczędności w kosztach stałych dostawy ciepła w wysokości 69 tys. zł. Prowadzone działania termomodernizacyjne wpływają znacznie na zmniejszenie zużycia energii cieplnej, co przekłada się na oszczędności w kosztach zmiennych dostawy ciepła dla naszych zasobów.

Równoległe z pracami remontowymi i termorenowacyjnymi, na bieżąco prowadzona jest kontrola i analiza zużycia ciepła w poszczególnych budynkach. Polega ona min. na kontroli pracy automatyki regulacyjnej węzłów ciepłych oraz parametrów nośnika ciepła.

Wykres nr 6

Oszczędności z tytułu obniżenia mocy zamówionej dla TSM „OSKARD”



8. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2025 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych oraz stropodachów.

W roku 2025 zostały docieplone niżej wymienione budynki:

Rejon GZM Nr 2

- 1) ul. S. Moniuszki 21 (ściany klatki schodowej – wschodnia i zachodnia),
- 2) ul. G. Morcinka 21 (ściany klatki schodowej – wschodnia i zachodnia).

Rejon GZM Nr 5

- 1) ul. Z. Nałkowskiej 10 – 16 (elewacja południowa),
- 2) ul. Z. Nałkowskiej 13 – 17 (elewacja południowa, zachodnia i północna),
- 3) al. E. Orzeszkowej 50 - 54 (elewacja południowa, wschodnia i północna).

Rejon GZM Nr 6

- 1) ul. M. Rataja 18 – 24 (elewacja południowa, północna i zachodnia w tym dach),

- 2) ul. M. Reja 25 – 31 (cały budynek w tym dach z wyłączeniem balkonów),
- 3) ul. Wł. Reymonta 62 - 68 (elewacja zachodnia).

Rejon GZM Nr 7

ul. Ustronna 6 - 12 (cały budynek).

Na dzień 31.12.2025 r. nie ma w zasobach Spółdzielni budynków nieocieplonych. W budynkach, które zostały docieplone w latach 1990 – 2005 wykonuje się sukcesywnie, w zależności od stanu izolacji termicznych, ich wymianę lub renowację warstwy wykończeniowej.

Priorytetem jest, wykonywana równocześnie z naprawą elewacji, wymiana balustrad balkonowych – w wielu budynkach nastąpiła znaczna degradacja techniczna ich konstrukcji oraz mocowań. Powoduje to, zwiększenie kosztów niezbędnych do poniesienia przez nieruchomości, a mając na uwadze znaczny wzrost kosztów robót budowlanych, wymusza wydłużenie okresu kumulacji środków finansowych.

9. Podstawowym celem modernizacji lub wymiany dźwigów osobowych jest ich dostosowywanie do standardów unijnych poprzez podnoszenie bezpieczeństwa użytkowania, niezawodności działania, estetyki wykonania oraz zmniejszanie energochłonności zespołów napędowych. Elementami dźwigu zwiększającymi bezpieczeństwo użytkowania jest sterowanie mikroprocesorowe z falownikiem, automatyka zjazdu awaryjnego realizująca dojazd kabiny do najbliższego przystanku w czasie awarii zasilania, jak również wyposażenie kabiny w moduł komunikacji głosowej GSM służący do powiadamiania służb technicznych Spółdzielni w momencie awarii dźwigu oraz automatyczne drzwi kabinowe i szybowe.
10. W 2025 roku utrzymywano w sprawności instalację AIZ, a dzięki przeprowadzonej w poprzednich latach modernizacji stacji czołowych umożliwiała ona odbiór ogólnodostępnych najpopularniejszych programów ogólnopolskich wśród których znajdują się kanały Telewizji Polskiej S.A. oraz nadawców prywatnych. W zasobach Rejonu GZM nr 5, 6 i 7 kontynuowano tzw. drugi etap modernizacji instalacji AIZ w budynku (od stacji czołowej do gniazda w lokalu) mający na celu dostosowanie do obowiązujących przepisów, obowiązujących planów zagospodarowania pasm radiodyfuzyjnych oraz dalszą długotrwałą eksploatację.
11. Nadal kontynuujemy działania związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na termomodernizację budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni. W październiku 2025 r. Spółdzielnia zawarła umowę pożyczki z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, na zadanie pn.: „Termoizolacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Tychach przy ul. Z. Nałkowskiej 13 - 17 (ściany szczytowe i ściana podłużna zachodnia), ul. M. Rataja 18-24 (ściany szczytowe i ściana podłużna zachodnia oraz stropodach), ul. M. Reja 25-31 i ul. Ustronnej 6 - 12” na kwotę 3 604 tys. zł. W 2025 r. opracowano dokumentację projektową dla potrzeb wniosków do PKO Bank Polski S.A. w celu pozyskania kredytu p.n. „Kredyt inwestorski nasz remont z premią remontową z Banku Gospodarstwa Krajowego” z przeznaczeniem na przedsięwzięcia remontowe polegające na termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. S. Jaracza 1 – 5 i ul. Poziomkowej 28 - 42 w wysokości 100% wartości inwestycji tj. w kwocie 4 005 tys. zł.

V. ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE

W zakresie zagadnień terenowo - prawnych najważniejsze sprawy w 2025 r. dotyczyły:

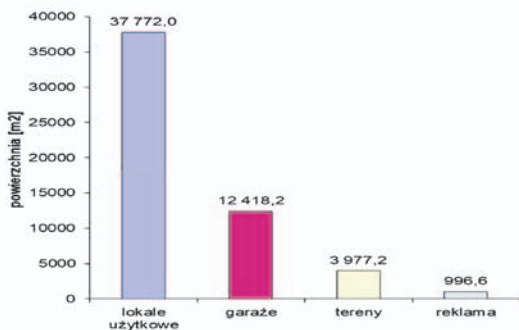
- 1) zawarcia aktu notarialnego w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości gruntowej przy ul. Grota Roweckiego 2B (działki o numerach: 5897/71; 5896/71; 5901/77) w Tychach na budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne,
- 2) nieodpłatnego przekazania przysługującego Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania części nieruchomości gruntowych przy ul. Żwakowskiej 15 (działka nr 5969/26 o pow. 275 m²) i ul. Żwakowskiej 20-20 (działka nr 5967/26 o pow. 545 m²) w Tychach na rzecz Gminy Miasta Tychy,
- 3) przeprowadzenia postępowania przetargowego na sprzedaż przysługującego Spółdzielni prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Łędzinach przy ul. Hołdunowskiej – działka nr 2306/118 o pow. 47 m² - brak ofert zakupu nieruchomości,
- 4) złożenia wniosków (odwołań) do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Katowicach odnośnie wysokości podwyżek tj. aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 12 nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami oraz nieruchomości przy ul. Grota Roweckiego 2B (dz. 5897/71) i uzyskania korzystnych rozstrzygnięć dla Spółdzielni – obniżenie stawki procentowej z 3% na 1 %,
- 5) uzyskania zaświadczeń dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności dla 12 nieruchomości garażowych,
- 6) wystąpienia do Gminy Łędziny z wnioskiem o zawarcie umowy dzierżawy pod miejsce składowania odpadów dla budynku przy ul. Hołdunowskiej 35A w Łędzinach,
- 7) wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. W. Sikorskiego – etap I,
- 8) zgłoszenia wniosku na etapie przystąpienia przez Gminę Miasta Tychy do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Parku Jaworek,
- 9) zawarcia z Gminą Miasta Tychy umów użyczenia terenów spółdzielczych dla realizacji w ramach Budżetu Obywatelskiego:
 - budowy chodników przy ul. Żwakowskiej 17 - 21 a SP nr 22,
 - remontu drogi i chodnika przy ul. Ujejskiego 38-46.

VI. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, GARAŻAMI, DZIERŻAWĄ GRUNTU I MIEJSCEM POD REKLAMĘ

1. Gospodarka lokalami użytkowymi i garażami w najmie, dzierżawą gruntu oraz miejscami pod reklamę na mieniu Spółdzielni przyniosła w 2025 r. dodatni wynik finansowy, który przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym wyniósł 5 642 tys. zł.

Wykres nr 7

Zestawienie powierzchni lokali użytkowych, garaży, terenów oraz reklam według stanu na dzień 31.12.2025 r.



Przychody z lokali użytkowych wbudowanych w nieruchomościach budynkowych, powstałych na nieruchomościach wspólnych, przychody z dzierżawy gruntu oraz miejsc pod reklamy w tych nieruchomościach, po pokryciu kosztów ich utrzymania stanowiły zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki danej nieruchomości budynkowej w łącznej kwocie 1 159 tys. zł (przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym).

Mając na względzie poprawę stanu technicznego, bezpieczeństwa użytkowania oraz uatrakcyjnienie wynajmu lokali użytkowych w ubiegłym roku wykonano:

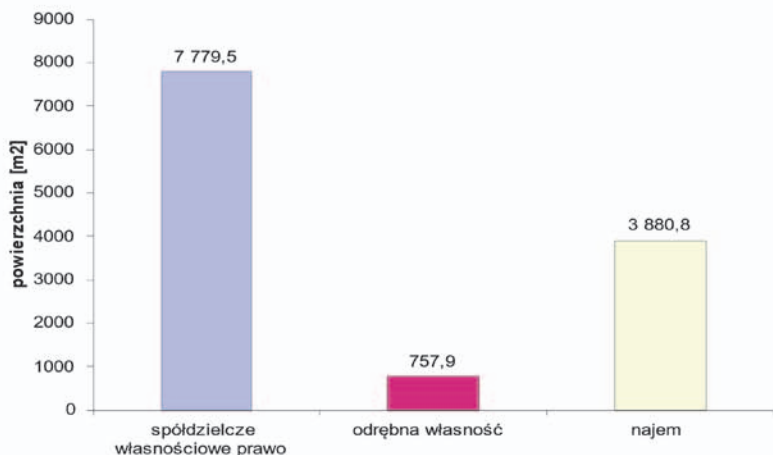
- 1) montaż obudów śmietnikowych przy pawilonie przy ul. H. Dąbrowskiego 95,
- 2) remont dachu w pawilonie przy ul. H. Dąbrowskiego 95,
- 3) remont izolacji ściany fundamentowej - strona północna w budynku przy ul. H. Dąbrowskiego 85,
- 4) montaż osłony śmietnikowej przy pawilonie przy ul. St. Moniuszki 2,
- 5) remont dachu pawilonu przy ul. Żwakowskiej 20a,
- 6) remont izolacji ściany fundamentowej pawilonu przy ul. Żwakowskiej 20a,
- 7) wymianę instalacji odgromowej pawilonu przy ul. Żwakowskiej 20a,
- 8) remont schodów terenowych przy pawilonie przy ul. Żwakowskiej 20a,
- 9) wymianę balustrad przy ul. Żwakowskiej 20,20a,
- 10) remont izolacji ściany szczytowej pawilonu przy ul. Żwakowskiej 15 segm. A,
- 11) malowanie podcieni w pawilonie przy ul. R. Dmowskiego 2-4,
- 12) wymianę stolarki okiennej i drzwiowej (lokal Grill Pub) w zespole garażowo-usługowym przy ul. Z. Nałkowskiej 31,
- 13) wymianę stolarki drzwiowej w pawilonie przy ul. Wł. Reymonta 40A,
- 14) remont tarasów w pawilonie przy ul. Uczniowskiej 7.

Łączna wartość środków wydatkowanych na remonty i inwestycje w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wyniosła 1 651 tys. zł.

2. W 2025 roku Spółdzielnia zarządzała 13 nieruchomościami garażowymi i 2 nieruchomościami garażowo – usługowymi.

Wykres nr 8

Zestawienie powierzchni uwzględniające strukturę własności w garażach zarządzanych przez Spółdzielnię według stanu na dzień 31.12.2025 r.



W nieruchomościach garażowych i garażowo – usługowych wykonano:

- 1) remont kominów w zespole garażowym przy al. Niepodległości 224 (2 segmenty),
 - 2) remont ściany fundamentowej w zespole garażowym przy ul. Dębowej 25,
 - 3) remont nawierzchni drogijazdowej z zespołu garażowego przy ul. Filaretów 35 ABCD.
- Łączna wartość środków finansowych wydatkowanych w 2025 roku na remonty i modernizacje w nieruchomościach garażowych i garażowo-usługowych, przypadająca na garaże wyniosła 189 tys. zł.

VII. WYKONAWSTWO WŁASNE

Zakład Remontowo – Budowlany funkcjonujący w strukturach Spółdzielni świadczył w 2025 r. usługi wewnętrzne i zewnętrzne w zakresie:

- 1) robót ogólnobudowlanych:
 - a) roboty murarskie, tynkarskie, posadzkarskie,
 - b) roboty związane z docieplaniem ścian,
 - c) roboty dekarские (naprawy bieżące i kompleksowe remonty),
 - d) roboty ślusarskie,
 - e) roboty malarskie,

- 2) robót instalacyjnych (remonty, konserwacje i wymiany instalacji: co, ccw, wodno – kanalizacyjnych, gazowych, odgromowych i elektrycznych),
- 3) robót brukarsko – drogowych,
- 4) usług transportowo – sprzętowych.

Zakład Remontowo – Budowlany w 2025 r. wykonał usług wewnętrznych i zewnętrznych o łącznej wartości 16 002 tys. zł.

Tabela nr 9

Struktura wykonanych usług za 2025 r. (w zdecydowanej większości na potrzeby wewnętrzne)

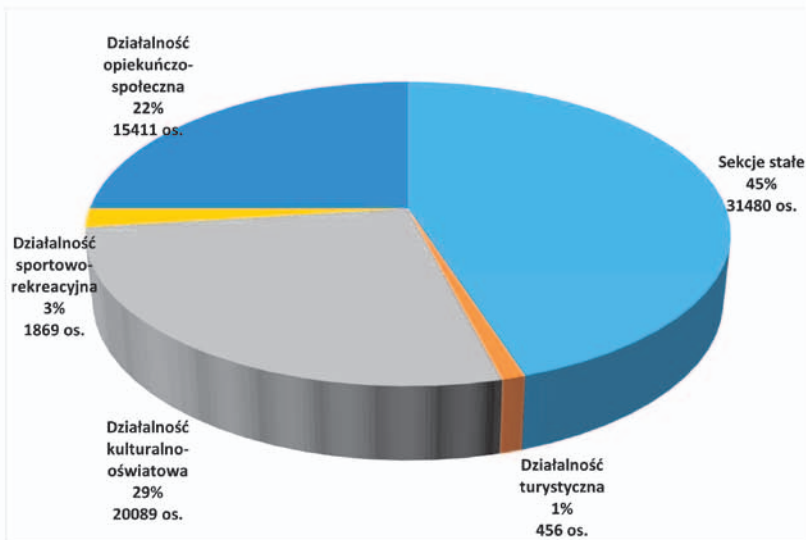
Lp.	Jednostka organizacyjna	Wartość usług
1	2	3
1.	Rejon GZM nr 1	3 360 tys. zł
2.	Rejon GZM nr 2	4 048 tys. zł
3.	Rejon GZM nr 3	1 435 tys. zł
4.	Rejon GZM nr 4	898 tys. zł
5.	Rejon GZM nr 5	2 411 tys. zł
6.	Rejon GZM nr 6	1 224 tys. zł
7.	Rejon GZM nr 7	2 190 tys. zł
8.	Dział Lokali Użytkowych	252 tys. zł
9.	Budynek siedziby Spółdzielni	156 tys. zł
10.	Dział Społeczno - Kulturalny	5 tys. zł
11.	Usługi (u)	23 tys. zł
12.	WARTOŚĆ USŁUG OGÓLEM:	16 002 tys. zł

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona była w nw. placówkach Spółdzielni:
 - 1) Spółdzielczy Dom Kultury „Tęcza” wraz z Modelarnią,
 - 2) Klub Osiedlowy „Magdalena”,
 - 3) Klub Osiedlowy „Orion”,
 - 4) Klub Osiedlowy „Regina”,
 - 5) Klub Osiedlowy „Uszatek”.

Wykres nr 9

Zestawienie form działalności z uwzględnieniem ilości uczestników



2. Założenia programowe w obszarze działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w roku 2025 zostały w pełni zrealizowane. Szeroka oferta zajęć umożliwiła uczestnictwo mieszkańcom w każdym wieku. Animatorzy realizowali określone przedsięwzięcia mając na uwadze rozpoznane potrzeby oświatowe i rozrywkowe mieszkańców. Powołano nowe koła zainteresowań oraz grupy działania, a zorganizowane wydarzenia sprzyjały integracji i budowaniu sąsiedzkich więzi.

Działalność klubów osiedlowych daje możliwość aktywizacji mieszkańców, umożliwia im rozwój pasji, zdobywanie nowych kompetencji oraz promuje ciekawe formy spędzania wolnego czasu.

W ramach zajęć dla dzieci i młodzieży realizowano wartościowy wypoczynek, skupiony na budowaniu prospołecznych postaw oraz dobrych nawyków. Imprezy promujące aktywny styl życia, skutecznie wypełniły ich czas wolny.

Jak co roku ogromnym zainteresowaniem cieszyły się półkolonie. Podczas ferii zimowych oraz wakacji letnich dzieci oraz młodzież aktywnie i twórczo spędzały czas pod okiem wykwalifikowanych instruktorów.

Liczne uczestnictwo seniorów w zajęciach plastycznych i sportowych wskazuje na celowość organizowania zajęć skierowanych do tej grupy wiekowej. Pozwoliły one na przełamanie rutyny oraz samotności.

W ramach naszej oferty zorganizowano 163 imprez o charakterze kulturalno – oświatowym takich jak: koncerty, spotkania tematyczne, imprezy okazjonalne, wernisaże, prelekcje, przedstawienia teatralne, pokazy slajdów i zabawy taneczne.

Dużym zainteresowaniem cieszyła się działalność sportowo – rekreacyjna. Zorganizowano 107 zajęć o charakterze sportowym.

W 2025 roku zrealizowano szereg imprez pod hasłem „Z kalendarza świąt nietypowych”, które miały na celu przybliżenie mieszkańcom mniej znane, lecz niosące ciekawe przesłanie święta, które nie figurują w tradycyjnych kalendarzach. Liczny udział mieszkańców w prowadzonych zajęciach i organizowanych imprezach, utwierdził nas w przekonaniu, iż artystyczne inicjatywy związane z upowszechnianiem kultury i sztuki są postrzegane jako społecznie wartościowe. Odnowione, dobrze wyposażone pomieszczenia naszych klubów, zadbane tereny zielone, boiska wielofunkcyjne oraz fachowa opieka animatorów zachęcały do twórczego i aktywnego spędzania wolnego czasu.

IX. REALIZACJA WNIOSKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD DNIA 1.01.2021 r. DO DNIA 31.12.2023 r.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP nie sformułował w liście polustracyjnym wniosków.

X. KIERUNKI DZIAŁANIA

Po szczegółowej analizie wyniku bilansowego można stwierdzić, że pomimo wielu trudnień dla stabilnego rozwoju spowodowanych, m.in. wciąż wysoką inflacją, niską podażą pracowników na rynku pracy, a także skomplikowanymi przepisami prawnymi oraz dużymi obciążeniami fiskalnymi, Spółdzielnia może podsumować mijający rok pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę poziomu stanu technicznego utrzymania zarządzanych zasobów.

Spółdzielnia nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju, nie posiada oddziałów (zakładów), jak również nie posiada udziałów własnych.

Zarząd zrealizował cel polegający na utrzymaniu poziomu przychodów uzyskiwanych na wynajmie lokali użytkowych, dzierżawie terenów i miejsc pod reklamę. W 2025 r. przychody z tego tytułu wynosiły 16 521 tys. zł. i były o 2 378 tys. zł wyższe niż w roku 2024. Wynik na tej działalności przed opodatkowaniem wyniósł 6 801 tys. zł. W 2025 roku Spółdzielnia uzyskała przychody finansowe m.in. z lokowania przejściowo wolnych środków pieniężnych w wysokości 1 796 tys. zł przed opodatkowaniem.

Znaczący wpływ na wyniki bilansowe Spółdzielni w przyszłości mogą mieć panujące warunki mikro i makroekonomiczne, definiowane poziomem wskaźników, w tym m.in. tempem wzrostu cen, stopą bezrobocia, tempem wzrostu PKB, poziomem stóp procentowych (kredytów i lokat), jak również skutkiem polityki fiskalnej i monetarnej państwa.

Według wstępnych danych GUS inflacja w Polsce w styczniu 2026 r. wyniosła 2,2%. Według prognoz NBP w całym 2026 roku inflacja w Polsce miała znajdować się w przedziale od 1,6 do 2,9 %. Jest to niestety projekcja sprzed eskalacji konfliktu na Bliskim Wschodzie. Wpływ izraelsko-amerykańskiego ataku na Iran widoczny jest przede wszystkim we wzroście ceny ropy naftowej i gazu. Ceny ropy naftowej mają bezpośredni i pośredni wpływ na inflację. Według ekonomistów Allianz Trade przedłużający się konflikt na Bliskim Wschodzie może mieć wpływ na inflację w Polsce o +3,5 pp. W celu ograniczenia wpływu wzrostu cen na ponoszone koszty, Spółdzielnia organizuje przetargi, przeprowadza rozeznanie cen u kontrahentów – tzw. zapytania ofertowe, zabezpiecza się przed wzrostem kosztów poprzez długoterminowe umowy i kontrakty na dostawy usług i materiałów, jak również prowadzi

negocjacje w zakresie cen z kontrahentami. Dzięki zakupom usług i materiałów w firmach zatrudniających osoby niepełnosprawne w 2025 r. Spółdzielnia uzyskała ulgę we wpłatach na PFRON w wysokości 18 tys. zł.

Przedłużająca się wojna na Bliskim Wschodzie będzie coraz bardziej oddziaływać na sytuację gospodarczą i rynki finansowe. Wzrost cen surowców energetycznych może przynieść polskim odbiorcom negatywne konsekwencje. Wzrost cen energii w ostatnich tygodniach i ewentualne kolejne wzrosty nie oznaczają, że automatycznie zapłacimy wyższe rachunki za prąd. Obowiązują bowiem mechanizmy taryf, które gwarantują stałą cenę sprzedaży energii na cały rok. Na 2026 rok prezes Urzędu Regulacji Energetyki zatwierdził taryfy na poziomie średnio 495,16 zł/MWh (netto), czyli o 1 proc. mniej niż mrożona stawka z poprzedniego roku. Cena samej energii to około 50–60 % faktycznego rachunku za prąd. Pozostała część to opłaty dystrybucyjne (koszt transportu energii, na 2026 r. nastąpił wzrost o 9,4 %, czyli około 28 zł/MWh), opłaty mocowa, kogeneracyjna i OZE oraz podatki (VAT i akcyza). Niezależnie od konfliktu, Polska ma jedne z najwyższych cen energii w Europie ze względu na wysoki udział węgla, wysokie koszty emisji CO₂ oraz powolne tempo inwestycji w OZE. Systematycznie rosnące koszty emisji pozostają głównym długoterminowym czynnikiem podnoszącym rachunki, niezależnie od sytuacji geopolitycznej. W celu oszczędzania i zmniejszania zapotrzebowania energetycznego budynków, Spółdzielnia od wielu lat realizuje remonty i modernizację docieplenia budynków, stropodachów, modernizuje instalacje elektryczne, cwu i gazowe.

Na posiedzeniu w marcu 2026 roku Rada Polityki Pieniężnej zdecydowała o obniżeniu stóp procentowych o 25 punktów bazowych. Stopa referencyjna NBP wynosi obecnie 3,75 %. Konflikt na Bliskim Wschodzie wywołał zdecydowany ruch banków, które zmieniły w pierwszej kolejności, warunki udzielania kredytów hipotecznych zwłaszcza tych ze stałą stopą. To efekt globalnych napięć i rosnących oczekiwań inflacyjnych. Spółdzielnia nie stosuje instrumentów finansowych mających na celu zabezpieczenie przed ryzykiem zmiany cen czy ryzyka kredytowego. W celu wyeliminowania wpływu wzrostu stóp procentowych kredytów i pożyczek Spółdzielnia utrzymuje poziom zobowiązań na bezpiecznym poziomie. Spółdzielnia kładzie duży nacisk na szybką i skuteczną windykację należności. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje ryzyka związane z możliwością zakłóceń przepływów pieniężnych. W roku 2025 nie występowały naruszenia w terminach spłat zobowiązań.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wielkość wyniku bilansowego jest stopa bezrobocia. GUS podaje że stopa bezrobocia w Tychach wynosiła na koniec stycznia 2026 roku 2,6%. Tym samym powiat Tychy ma bezrobocie niższe niż średnia dla całego województwa śląskiego (4,7%) i kraju (6%) w analogicznym okresie. Od kilku lat stopa bezrobocia utrzymuje się na niskim poziomie, czego konsekwencją jest brak pracowników budowlanych oraz wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Obserwujemy małe zainteresowanie wśród bezrobotnych do podjęcia pracy w zakresie prac budowlanych. Na rynku pracy można zauważyć wysokie oczekiwania płacowe, wynikające m.in. z wzrostu płacy minimalnej.

Wg danych GUS, NBP, Komisji Europejskiej w Polsce utrzymuje się korzystna koniunktura gospodarcza, PKB Polski wzrósł w roku 2025 o 3,6 % rok do roku - wynika z szacunku Głównego Urzędu Statystycznego. Według ekonomistów Allianz Trade przedłużający się konflikt na Bliskim Wschodzie może wpłynąć na PKB Polski o -0,4 pp. Spółdzielnia nie odnotowuje spadku zainteresowania najmowanymi powierzchniami reklamowymi, dzierżawą

terenu czy najmem lokali użytkowych, a oferowane ceny są cenami możliwymi do akceptacji, zapewniającymi pokrycie kosztów utrzymania lokali oraz przynoszącymi zysk na tej działalności. W celu zwiększenia najmowanych powierzchni prowadzimy zintensyfikowane działania reklamowe oraz podziały, przebudowy i remonty lokali użytkowych celem ich uatrakcyjnienia. Można założyć, że utrzymująca się dobra koniunktura gospodarcza pozwoli na wygenerowanie na tej działalności przychodów na dotychczasowym poziomie.

W dalszym ciągu będą realizowane wszelkie dostępne prawnie działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie stanu zaległości w celu zachowania dobrej płynności finansowej. W roku 2025 dzięki zintensyfikowanym działaniom windykacyjnym udało się obniżyć poziom zaległości w stosunku do naliczeń rocznych o 0,28% i tak na koniec roku wynosił on 2,49%. W związku z wzrostem cen paliwa i gazu oraz spadkiem siły nabywczej pieniądza można spodziewać się wzrostu zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.

Zarząd Spółdzielni będzie kontynuować działania zmierzające do utrzymania zasobów Spółdzielni w stanie zapewniającym dobre warunki zamieszkiwania m.in. poprzez realizację remontów i modernizacji instalacji w które wyposażone są budynki mieszkalne, remonty i modernizacje dźwigów osobowych oraz poprzez poprawę estetyki budynków i ich otoczenia.

W dalszym ciągu Zarząd będzie podejmował działania ukierunkowane na pozyskanie zewnętrznych źródeł finansowania w postaci częściowo umarżonych pożyczek z WFOŚ i GW, Banku Gospodarstwa Krajowego, dotacji celowych m.in. na szkolenia pracowników oraz wspierać pozyskiwanie środków w ramach budżetu obywatelskiego na inwestycje w infrastrukturę służącą mieszkańcom Spółdzielni.

Spółdzielnia będzie nadal realizować działalność społeczną, oświatową i kulturalną uwzględniającą oczekiwania mieszkańców, sprzyjającą dalszej integracji i kształtującej właściwe normy obyczajowe i etyczne.

Spółdzielnia prowadząc działalność gospodarczą narażona pozostaje również na ryzyko zmian w otoczeniu prawnym. Przepisy prawa podatkowego, prawa regulującego działalność spółdzielni mieszkaniowych, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych mogą wpływać na działalność Spółdzielni w sposób bezpośredni lub pośredni co może przełożyć się na wynik finansowy. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka Spółdzielnia przestrzega przepisów prawa, precyzyjnie dokumentuje zachodzące zdarzenia gospodarcze, na bieżąco monitoruje zmiany przepisów, orzecznictwa oraz interpretacje przepisów wydawanych przez organy podatkowe. Spółdzielnia będzie kontynuować działania w celu utrzymania stabilnej sytuacji finansowej w roku 2026. Przy ocenie przewidywanej sytuacji finansowej Spółdzielni należy uwzględnić opisane czynniki ryzyka, z uwagi na fakt, iż mają one w znacznej mierze charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania Spółdzielni.

Niepewność ogólnej sytuacji gospodarczej, wysokie ceny energii oraz wzrost innych kosztów spowodowany konfliktem na Bliskim Wschodzie to nadal największe powody do niepokoju dla polskich firm na kolejny rok. Zarząd będzie podejmował dalsze działania ukierunkowane na optymalizowanie kosztów m.in. poprzez organizację przetargów w celu wyboru najkorzystniejszych cenowo ofert, stosowanie nowoczesnych rozwiązań w instalacjach ograniczających zużycie energii, wprowadzanie technologii powodujących optymalizację energetyczną. Zarząd będzie nadal monitorował występujące zdarzenia prawne, ekonomiczne

i finansowe oraz analizował ich wpływ na sytuację finansową w celu wyeliminowania ich ewentualnych skutków dla Spółdzielni.

Proponowane przez Zarząd kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024 – 2028, które odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych, uwzględniające cele statutowe oraz interes członków Spółdzielni, zostały przyjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2024 r.

Tychy, dnia 7 maja 2026 r.

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „OSKARD”
Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 ROK**

Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach (powołana na kadencję 2023-2026 uchwałą nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia z 16.06.2023 r.) składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2025:

- I. W okresie sprawozdawczym **Rada Nadzorcza pracowała w jedenastoosobowym składzie** jak niżej:

PREZYDIUM:

Przewodniczący	- Jan ZABOROWSKI
Zastępca Przewodniczącego	- Elżbieta TARNOWSKA
Sekretarz	- Bogumił MUSIAŁ

KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodnicząca	- Teresa MAZUR
Sekretarz	- Piotr LADA
Członek	- Zofia GAWLIK

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

Przewodniczący	- Zbigniew RUDZIŃSKI
Sekretarz	- Krzysztof JAROMIN
Członek	- Marzena MOCARSKA

KOMISJA ORGANIZACYJNO - SAMORZĄDOWA:

Przewodniczący	- Grzegorz LUTNIK
Sekretarz	- Wiktor SZEJNER
Członek	- Bogumił MUSIAŁ

- II. Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach jest organem powołanym na podstawie art. 35 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. Zgodnie z art. 44 ustawy oraz § 82 Statutu TSM „OSKARD” jej podstawowym zadaniem jest **sprawowanie funkcji kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.**

Szczegółowy zakres obowiązków i kompetencji Rady Nadzorczej został określony w § 87 Statutu Spółdzielni oraz w § 7 i § 12 ust. 7 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

W 2025 roku Rada Nadzorcza i jej Komisje działały zgodnie z uchwalonymi **planami pracy**, ze świadomością odpowiedzialności wynikającej z zapisu art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze oraz konsekwencji karnych zapisanych w art. 267 c, 267 d teże ustawy. Plan pracy Rady Nadzorczej uchwalony na 2025 rok został zrealizowany w całości.

- III. **W 2025 roku odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń Prezydium Rady oraz 12 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej**, podczas których rozpatrzono sprawy wynikające z przyjętego planu pracy. Tematykę programową uzupełniająco poszerzały

sprawy bieżące wnoszone przez Zarząd, mieszkańców Spółdzielni czy członków Rady Nadzorczej. W razie potrzeby do udziału w pracach Prezydium zapraszano Przewodniczących Komisji oraz członków Zarządu Spółdzielni.

Do najważniejszych zadań trzech Komisji Rady Nadzorczej należało opiniowanie wszystkich dokumentów będących przedmiotem obrad, wypracowanie stanowiska i zaprezentowanie go w czasie plenarnych posiedzeń Rady. Ostateczną decyzję Rada Nadzorcza - jako organ kolegiałny - podejmowała w drodze głosowania.

W 2025 roku odbyło się **12 posiedzeń Komisji Rewizyjnej**, **12 posiedzeń Komisji Organizacyjno – Samorządowej** oraz **12 posiedzeń Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi**.

Rada Nadzorcza dokumentowała swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń plenarnych, wykaz podjętych uchwał, rejestr skarg i wniosków przyjmowanych podczas poniedziałkowych dyżurów, rejestr korespondencji oraz roczne sprawozdanie z działalności.

IV. **Najważniejsze zadania zrealizowane przez Radę Nadzorczą w 2025 roku to m.in.:**

1. W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej wpłynęły **łącznie 164 pisma (w tym informacje przekazane do wiadomości Rady)**, wg poniższego:

1) **155 pism** skierowanych przez komórki organizacyjne Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu w sprawach dotyczących:

a) wniosków o uchwalenie m.in.:

- rocznych planów remontowo – modernizacyjnych, inwestycyjnych, planów kosztów oraz źródeł finansowania na ich pokrycie, planu gospodarczo - finansowego,
- założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- planu rzeczowo - finansowego Zakładu Remontowo - Budowlanego,
- oddania Gminie Miasta Tychy w użyczenie nieruchomości gruntowych,
- zmian do regulaminów,
- podziału Walnego Zgromadzenia i ustalenia zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia.

b) informacji w sprawach:

- wewnętrznych unormowań (pisma ogólne, polecenia służbowe, zarządzenia),
- stanu zaległości oraz wyników windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu jesienno-zimowego,
- terminów przetargów nieograniczonych na roboty budowlane i ustanowienie praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz realizacji tych przetargów,
- zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania,
- działań prowadzonych w zakresie oszczędności energetycznych,
- efektów uzyskanych dzięki zamontowanej instalacji fotowoltaicznej,
- realizacji planów: remontów, Zakładu Remontowo - Budowlanego i gospodarki finansowej,

- rzeczowego wykonania robót remontowych lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - realizacji robót remontowo – inwestycyjnych w pawilonach usługowo – handlowych,
 - wykonania programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym organizacji zajęć dla dzieci i młodzieży w okresie letnim i zimowym,
 - realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
 - spotkań z mieszkańcami,
 - podsumowania Walnego Zgromadzenia,
- c) nowych obowiązków podatkowych i sprawozdawczych do wdrożenia w 2026 roku,
- d) podjęcia przez Spółdzielnię działań celem wystąpienia do sądu z żądaniem nakazania sprzedaży prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego,
- 2) **6 pism** złożonych przez mieszkańców Spółdzielni, między innymi w sprawach:
- zmiany lokalizacji skrzynek pocztowych,
 - prowadzonych przez Spółdzielnię prac remontowych,
 - zamykania drzwi wejściowych na galerię.
- W powyższych sprawach Rada Nadzorcza zajęła stanowisko, które w formie pisemnej zostało przekazane osobom zainteresowanym.
- 3) **3 oferty** na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 i 2026 rok.
- 4) informacje z Kancelarii Rady Prawnego Tomasza Michalskiego o postępach prowadzonych spraw.
2. **W 2025 roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 43 uchwały** dotyczące między innymi:
- 1) zmian do regulaminów,
 - 2) planów inwestycyjnych i ich korekt,
 - 3) planów rzeczowo - finansowych remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, mienia Spółdzielni, mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania oraz nieruchomości garażowych i garażowo – usługowych,
 - 4) korekt planów remontów i modernizacji,
 - 5) wysokości odpisów i środków finansowych na remonty,
 - 6) przeznaczenia środków z funduszu remontowego ogólnego i funduszu zasobowego,
 - 7) planu rzeczowo - finansowego Zakładu Remontowo – Budowlanego,
 - 8) planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni,
 - 9) planu kosztów oraz odpisów i źródeł finansowania na ich pokrycie,
 - 10) oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni,
 - 11) założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 12) ustalenia liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,

- 13) oddania Gminie Miasta Tychy w użyczenie części nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni w celu realizacji zadań w ramach Budżetu Obywatelskiego,
- 14) wyboru uprawnionego podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 15) podjęcia działań celem wystąpienia do sądu z żądaniem nakazania sprzedaży prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego,
- 16) planów pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji.

V. Stałym punktem posiedzeń Rady Nadzorczej była comiesięczna **analiza poziomu zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych**. Monitorowano również prowadzone przez Zarząd Spółdzielni działania oraz uzyskane wyniki windykacji należności, które pozwoliły na zachowanie dobrej płynności finansowej Spółdzielni i terminowe realizacje zobowiązań. Skuteczność działań windykacyjnych przyczyniła się do spadku wskaźnika zaległości na lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych o 0,28 punktu procentowego. Zaległości w 2025 r. stanowiły 2,49 % naliczeń rocznych.

Rada Nadzorcza na bieżąco analizowała działania Zarządu Spółdzielni w zakresie realizacji planów gospodarczo - finansowych, remontowych i inwestycyjnych – mających na celu optymalizację kosztów, poprawę stanu technicznego, bezpieczeństwa, estetyki budynków oraz ich otoczenia, a także działań prowadzonych w celu obniżenia kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej. Ocenie poddawano również wykonanie programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym realizacji zajęć organizowanych dla dzieci i młodzieży w okresie zimowym i letnim. Badano ponoszone koszty pod kątem słuszności i celowości wydatków środków, a wykonywane prace pod kątem gospodarności i rzetelności ich wykonania. Nie stwierdzono naruszania dyscypliny finansowej, interesów Spółdzielni ani niecelowości wydatków.

Rada Nadzorcza monitorowała występujące zdarzenia ekonomiczne, finansowe i prawne mające wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni oraz jej kondycję finansową. Kontrolowano również realizację uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.

Rada Nadzorcza podczas plenarnego posiedzenia w dniu 28 stycznia 2025 r. zapoznała się z protokołem **lustracji pełnej działalności Spółdzielni za lata 2021 – 2023** oraz listem polustracyjnym sformułowanym przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowej RP. Stwierdzono, że działalność Spółdzielni we wskazanym okresie była prowadzona prawidłowo, a uzyskane wyniki wskazują na stabilność finansową Spółdzielni i tym samym brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Wyniki lustracji zostały przedstawione przez Radę Nadzorczą podczas Walnego Zgromadzenia odbywanego w dniach 3 i 4 czerwca 2025 roku.

W dniu 26 czerwca 2025 r. **Rada Nadzorcza dokonała wyboru uprawnionego podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdań finansowych Spółdzielni za 2025 i 2026 rok**. Spośród trzech ofert, które wpłynęły do Spółdzielni wybrano najkorzystniejszą - złożoną przez FEHU Global Audit Sp. z o.o. z Katowic. **Stanowisko w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego TSM „OSKARD” za 2025 rok Rada Nadzorcza zaprezentuje bezpośrednio tegorocznemu Walnemu** - po otrzymaniu sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni.

W czerwcu i wrześniu 2025 roku **członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w szkoleniach** o tematyce dotyczącej organizacji pracy, trybu obradowania

oraz zakresu działania Rady Nadzorczej w kwestii kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

W każdy roboczy poniedziałek w godzinach od 15⁰⁰ – 17⁰⁰ **członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury** w siedzibie TSM „OSKARD”, **przyjmując skargi i wnioski od mieszkańców Spółdzielni**. W 2025 roku odbyło się 48 dyżurów, podczas których mieszkańcy zgłosili 2 sprawy do rozpatrzenia przez Radę. Po szczegółowej analizie wniesionych tematów, zainteresowani otrzymali pisemne wyjaśnienia.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli jako obserwatorzy w wybranych **przetargach** na wykonanie robót remontowych - nie zgłoszono uwag w zakresie trybu przeprowadzania przetargów.

O decyzjach i uchwałach podejmowanych przez Radę Nadzorczą informowano mieszkańców na łamach spółdzielczej gazety „OSKARD” w cyklicznych artykułach „Z prac Rady Nadzorczej”. Do udziału w pracach kolegium redakcyjnego gazety wyznaczono przedstawiciela Rady Nadzorczej.

VI. Biorąc pod uwagę całokształt działalności w 2025 roku, a przede wszystkim wyniki potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę wszystkich członków Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD”.

Rada Nadzorcza składa niniejsze sprawozdanie kończąc jednocześnie swoją trzyletnią kadencję. Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom organów samorządowych i wszystkim pracownikom Spółdzielni za zaangażowanie oraz dobrą współpracę.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 7 maja 2026 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Bogumił Musiał

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Jan Zaborowski

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za okres od 01 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jednostki:

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSKARD"

z siedzibą w Tychach (43- 100), przy ulicy Dąbrowskiego 39

SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "OSKARD"

z siedzibą w Tychach (43- 100), przy ulicy Dąbrowskiego 39

dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD”** („Spółdzielnia”), które zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2025 r., rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych za rok zakończony w tym dniu oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2026 r., poz. 522,640 z późn.zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, a także uchwałą nr 3589/54/2019 z dnia 7 maja 2019 r. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – Dz. U. z 2025 r. poz. 1891 z późn.zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)”, zwanym dalej „Kodeksem etyki”, przyjętym uchwałą Nr 207/7a/2023 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, ze zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania, kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółdzielni ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędem, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, oraz na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne,

modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;

- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2025 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Artur Szymański działający w imieniu FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach (40-008), przy ulicy Warszawskiej 40/2A wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4102 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o.

ul. Warszawska 40/2A 40-008 Katowice

Podpisuję
z Cencert



Podpisany elektronicznie przez
ARTUR KRZYSZTOF SZYMAŃSKI
19.05.2026
11:37:13 +02'00'

Artur Szymański

Kluczowy Biegły Rewident nr 12053

Katowice, dnia 19 maja 2026. roku

FEHU GLOBAL AUDYT Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru
Audytowego pod numerem 4102

NOTATKI

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

