Sprawozdanie Zarządu
z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie za rok 2025

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie zgodnie z zapisem § 54 ust. 3 Statutu przedkłada Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2025 roku i jej sytuacji ekonomiczno – finansowej, według stanu na dzień 31.12.2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa działa w oparciu o przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni, Uchwał Walnego Zgromadzenia, Planów pracy i postanowień wewnętrznych regulaminów Spółdzielni oraz powszechnie obowiązujące normy prawa.

Zwiększenie efektywności i jakości usług świadczonych przez administrację Spółdzielni, utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym, zachowanie płynności finansowej Spółdzielni, to najważniejsze zadania w naszym codziennym działaniu.

Na przestrzeni 2025 roku, Spółdzielnia prowadziła, w znacznej mierze jako kontynuację działań, prace związane z:
- realizacją zadań ujętych w planach rocznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, dążeniem do utrzymania poprawnych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz właściwej stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni m.in. poprzez oszczędne gospodarowanie posiadanymi środkami finansowymi, intensyfikację windykacji zaległych opłat za lokale z wykorzystaniem w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, sądowym i komorniczym, różnych prawnie dostępnych form dochodzenia należności Spółdzielni,
- prowadzeniem niezbędnych czynności organizacyjno – prawnych i finansowych przy realizacji wniosków członków związanych z przenoszeniem spółdzielczych praw do lokali na ich odrębną własność, oraz ich bieżącą aktualizacją, dostosowując ich treści do nowych stanów faktycznych, w wyniku zachodzących w tym okresie zmian np. w strukturze osób uprawnionych do lokali, czy zmiany wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości wskutek łączenia się, podziału lokali, przekształceń praw do nieruchomości gruntowych z wieczystego użytkowania w prawo własności i rozliczeń z tym związanych,
- przygotowaniem zaświadczeń dotyczących posiadanego tytułu prawnego do lokali w celu założenia ksiąg wieczystych oraz przedłożenia u notariusza, w banku, urzędzie skarbowym lub innych instytucjach,
- bieżącym monitorowaniem i analizowaniem warunków prawnych i wykonawczych w odniesieniu do założonego w planach zakresu rzeczowego i finansowego niezbędnych do prawidłowej realizacji zadań remontowych i modernizacyjnych, mających na względzie poprawę warunków bezpieczeństwa zamieszkiwania, estetyki zasobów oraz niezbędne oszczędności i optymalizację wydatków z funduszu remontowego,
- przeprowadzaniem przetargów oraz zawieraniu umów na roboty remontowe dotyczące zasobów spółdzielni,
- przygotowaniem oraz przedstawianiem informacji i sprawozdań dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni organom Spółdzielni,
- stałym monitorowaniem i analizą zużycia mediów a w szczególności zimnej wody,

- wprowadzaniem i aktualizacją nowych rozwiązań powodujących łatwiejszą, kompetentną i skuteczną obsługę interesantów.

Analizując sytuację naszej Spółdzielni na przestrzeni minionego roku należy zauważyć, że rok 2025 zamykamy stosunkowo pozytywnymi wynikami, pomimo występowania niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych mających wpływ na bieżącą działalność Spółdzielni. Rok 2025 zamykamy pozytywnym wynikiem finansowym, przy jednoczesnym utrzymaniu tendencji poprawy poziomu stanu technicznego zarządzanych przez Spółdzielnię zasobów.

I. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w trzyosobowym składzie:

- Prezes Zarządu - Paweł Kurzątkowski
- Zastępca Prezesa Zarządu - Danuta Stefan
- Członek Zarządu Główny Księgowy - Kamil Konopka

Zarząd Spółdzielni kierował działalnością Spółdzielni oraz reprezentował ją na zewnątrz, a do jego uprawnień należało podejmowanie wszelkich decyzji niezastrzeżonych w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni.
W ramach swoich statutowych obowiązków w 2025 roku Zarząd odbył 24 protokołowane posiedzenia i podjął 9 uchwał, ponadto przygotował kompleksowo Walne Zgromadzenie, które odbyło się w trzech częściach w dniach 24, 25, 26 czerwca 2025 r.
Tematykę posiedzeń określały plany pracy i realizacja zadań wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni związanej z zarządzaniem zasobami.
Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały: sprawy członkowsko – mieszkaniowe, pracownicze oraz bieżąca analiza i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo – finansowych, wyników zewnętrznych kontroli działalności Spółdzielni, zadłużenia w opłatach za lokale. Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również zagadnienia dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi. Oceniał realizację zadań dotyczących eksploatacji, konserwacji i remontów zasobów Spółdzielni.

Zarząd zatwierdzał również rozstrzygnięte przez Komisję przetargową przetargi, dotyczące głównie wykonania prac w ramach funduszu remontowego, zgodnie z Planem Remontów na 2025 rok.
Ponadto, Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz we wszystkich częściach Walnego Zgromadzenia.
Obok bieżącej działalności gospodarczej i merytorycznej Zarząd w imieniu Spółdzielni uczestniczył przy sporządzaniu i zawieraniu aktów notarialnych dotyczących przenoszenia własności lokali w odrębną własność członków.
Mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się także zagadnieniami dotyczącymi rozwiązywania bieżących problemów związanych z poprawą warunków i bezpieczeństwem zamieszkania.

II. ORGANIZACJA I ZATRUDNIENIE

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadziła działalność przy średnim zatrudnieniu wynoszącym 19 etatów;
Zarząd i administracja - 11 osób
Dział Techniczny:
Pracownicy umysłowi - 3 osoby
Konserwatorzy - 4 osoby
Pracownica sprzątająca biuro i roznosząca korespondencję - 1 osoba
Obsługę eksploatacyjną zasobów wykonywała grupa remontowo – konserwacyjna składająca się z 4-ch pracowników.
Na przestrzeni roku sprawozdawczego na potrzeby obsługi technicznej majątku Spółdzielni funkcjonowały dwa prywatne podmioty, a w zakresie sprzątania i konserwacji zieleni 5 prywatnych podmiotów gospodarczych.
Usługi świadczone przez te podmioty wykonywane są w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni Regulamin użytkowania lokali, porządku domowego i obowiązków stron w zakresie napraw i remontów. Należy przy tym zaznaczyć, że firmy te we własnym zakresie dokonują zakupu materiałów potrzebnych do napraw i konserwacji.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zrzeszała ogółem 3412 członków. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe (łącznie własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności) obejmowały 3 087 mieszkań o łącznej powierzchni 157 199,95 m^2, usytuowanych w 83 budynkach mieszkalnych na osiedlach: 1000 – lecia, Broniewskiego, Południe i Centrum.
W ogólnej liczbie zasobów znajduje się 29 mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, 1587 mieszkań na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, dla 1471 mieszkań została ustanowiona odrębna własność.

Liczba mieszkań na poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:
Os. 1000-lecia 134 mieszkania w 4 budynkach
Os. Broniewskiego 104 mieszkania w 4 budynkach
Os. Południe 1.861 mieszkań w 44 budynkach
Os. Centrum 988 mieszkań w 31 budynkach

W zasobach Spółdzielczych zlokalizowanych jest 684 garaże, z tego: 82 w najmie, 464 na warunkach własnościowego prawa oraz 138 garaży na warunkach odrębnej własności. Spółdzielnia posiada również 61 lokali użytkowych, z tego 22 w najmie, 16 na warunkach własnościowego prawa oraz 23 lokale na warunkach odrębnej własności.

Oprócz bieżącej obsługi interesantów kontynuowana była weryfikacja danych osobowych, w tym najczęściej danych do kontaktu: adresów korespondencyjnych, numerów telefonów i adresów e-mail. Dzięki temu można niektóre formalności związane z posiadanym prawem do lokalu załatwić zdalnie.

Dodatki mieszkaniowe
w 2025 roku z pomocy gminy przy opłatach za mieszkanie skorzystało 208 osób na kwotę 306 973,18 zł.

IV. DZIAŁALNOŚĆ W ZAKRESIE REMONTÓW, EKSPLOATACJI I INWESTYCJI

W zakresie remontów w 2025 roku Spółdzielnia prowadziła działalność zgodnie z Planem remontów i Programem działania przyjętymi odpowiednio przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i Walne Zgromadzenie oraz w oparciu o obowiązujące w Spółdzielni regulaminy wewnętrzne. Zakres prac koniecznych do realizacji wynikał z przeprowadzonych przeglądów budynków i instalacji w lokalach, wynikających z przepisów prawa budowlanego oraz wniosków i oczekiwań zgłoszonych przez mieszkańców.

W roku 2025 z funduszu remontowego wykonano między innymi takie prace jak:

1. Postawiono modułowe osłony śmietnikowe w następujących lokalizacjach: os. Południe 10-11, 60-60A-60B-60C oraz na os. Centrum 33-34-35-35A-36, 32-37, 20-21-22 łącznie za kwotę 294 744,03 zł.

2. Wykonano osłony balkonowe w budynkach nr 28A i 28B na os. Południe – koszt wykonania 103 680,00 zł.

3. Wymalowano 51 klatek schodowych wraz z wymianą drzwi i ułożeniem posadzki gresowej w wiatrołapach w budynku nr 23 na os. Centrum, na os. Południe w budynkach nr 1, 15, 18, 23, 25,27, 28, 32A, 50 i 52 – koszt wykonania zadania 707 290,08 zł.

4. Na remont miejsc parkingowych, drogi i chodnika przed budynkiem 27 na Os. Południe zawarta została umowa z Wykonawcą, wyłonionym w drodze przetargu, z datą realizacji do 30.04.2026 r.

5. Wykonano wymianę drzwi zewnętrznych w budynkach na Os. Centrum nr 10, 29, 29A, 32 i 34.

6. W ramach remontów bieżących wymieniono zabezpieczenia przedlicznikowe wraz z przewodami zasilającymi te zabezpieczenia w budynkach na Os. Południe 1, 11, 45, 46, 47, 29, 39, 31 i 32A, wymieniono zawory cyrkulacyjne c.w. na Os. Południe 15, 65 i na Os. Centrum 3, 10, 29, wykonano remont schodów przy bloku nr 50, remont cokołów, opasek i schodów na Os. Południe 1,7 i 8, sukcesywnie na każdym z osiedli, przy budynkach mieszkalnych montowano stojaki na rowery oraz montowano nowe ławki.
Wykonano naprawę i pomalowano małą architekturę /place zabaw/, dokonano naprawy śmietników, remontu obróbek blacharskich na balkonach, remontu włazów na dachy, ciągów pieszych komunikacyjnych, dróg osiedlowych, piwnic, elewacji dachów, wiatrołapów, parkingów, lokali użytkowych.

W roku 2025 wykonano naprawę spękanych ścian budynku os. Centrum 39 przez firmę specjalistyczną Hydrobud Kielczyk Białystok, po uprzednio sporządzonej Dokumentacji badań podłoża gruntowego do ekspertyzy spękań budynku 39 na Os. Centrum i Opinii Technicznej wraz z zaleceniami sposobu usunięcia tych spękań.

W związku z tym, zaplanowany remont wiatrołapów został przeniesiony do realizacji w 2026 r., tak samo jak zaplanowany remont elewacji budynku nr 25 na Os. Centrum od strony lokali użytkowych i balkonów, z uwagi na ewentualną wymianę wszystkich balustrad balkonowych.

Remont balkonów w budynkach nr 38A i 38 na Os. Centrum, ze względu na złożone wnioski mieszkańców o termomodernizację tych budynków, zostanie zrealizowany w okresie późniejszym.

Za wymianę przez mieszkańców zniszczonej stolarki okiennej w 18 lokalach mieszkalnych zwrócono kwotę 26 865,49 zł.

Na realizację w/w prac z funduszu remontowego Spółdzielnia wydatkowała kwotę 2 674 665,27 zł, przy zaplanowanych 3 932 606,99 zł. Do wykorzystania pozostała kwota 1 992 278,48 zł.

Realizacja inwestycji, polegającą na wybudowaniu 40 garaży na działce nr 4834. Z uwagi na nie otrzymanie do dnia dzisiejszego Decyzji o budowie garaży będzie realizowana w 2026 r.

Spółdzielnia jest w trakcie realizacji inwestycji, polegająca na budowie linii kablowej niskiego napięcia do zasilania zespołu garaży z segmentów od nr 1 do 14 na os. Południe przez PGE. Pozwoli to właścicielom garaży jak i osobom posiadającym własnościowe prawo podpisać indywidualne umowy na dostarczanie energii elektrycznej.

W związku z wnioskami mieszkańców Os. Południe 51 i 54 o docieplenie ich budynków, Spółdzielnia w dniu 12.12.2024 roku złożyła wniosek do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w sprawie uzyskania dofinansowania na docieplenie wspomnianych budynków w dalszym ciągu jest w okresie oczekiwania na decyzję NFOŚ, do dnia dzisiejszego nie otrzymaliśmy decyzji o dofinansowaniu.

Prowadzona polityka oszczędnego gospodarowania funduszem remontowym pozwoliła na kontynuację prac w zakresie termomodernizacji budynków. Przy czym należy zaznaczyć, że termomodernizacja budynków jest możliwa, przy zgodzie mieszkańców na zwiększenie funduszu remontowego. Pomimo, że fundusz remontowy jest ewidencjonowany dla każdej nieruchomości oddzielnie, środki dotychczas zgromadzone nie są wystarczające na pokrycie kosztów związanych z dociepleniem jakiegokolwiek budynku bez jego zwiększenia.
Do wykonania termomodernizacji budynków wnioski złożyli również mieszkańcy budynków nr 3, 5 38,38A na Os. Centrum i nr 60 i 14 na Os. Południe.

Ważnym elementem działań eksploatacyjnych jest zachowanie właściwego stanu sanitarno – porządkowego na terenie naszych zasobów poprzez utrzymanie w należytej czystości posesji, terenów zielonych, chodników, ciągów pieszo – jezdnych, korytarzy piwnicznych i pomieszczeń ogólnego użytku. W 2025 roku wykonaliśmy w wielu miejscach renowację trawników oraz posadzone zostały krzewy w miejsce wyciętych starych drzew, które zagrażały bezpieczeństwu mieszkańców. Prowadzone były cięcia pielęgnacyjne polegające na usuwaniu gałęzi, które obumarły, były nadłamane lub niszczyły elewację a także stanowiły zagrożenie dla linii energetycznych. Kilkakrotnie na prośbę mieszkańców, wywożono rzeczy zbędne, które zagracały pralnie, suszarnie i korytarze piwniczne. Na bieżąco wywożono

spod śmietników odpady wielkogabarytowe, które, mimo rozwieszanych informacji o możliwości bezpłatnego oddania odpadów do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, notorycznie składowane są przy śmietnikach. Wywóz tych odpadów przez służby Spółdzielni ma oczywiście wpływ na koszty eksploatacji.

Z opisanych w sprawozdaniu danych liczbowych wynika, iż Zarząd Spółdzielni prowadził w 2025 roku racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni i wygospodarował po raz kolejny dodatni wynik finansowy netto z całokształtu działalności, pomimo niesprzyjających warunków gospodarczych, i drastycznie podnoszonych cen towarów i usług. Wydatki były ponoszone w sposób rozważny i wyważony, mając świadomość, że zakupy towarów i usług były niezbędne do wykonania pracy i należytej obsługi nieruchomości i członków Spółdzielni.

Szczegółową informację finansową zawiera Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za 2025 rok. Sprawozdanie składa się z wymaganych ustawą elementów, a dane w nich zawarte wynikają z ksiąg rachunkowych.
Należy podkreślić, że składniki opłat takie jak: dostawa wody i odprowadzanie ścieków, odpady komunalne i energia cieplna są rozliczane z członkami w sposób bezwynikowy. Spółdzielnia nie ma natomiast żadnego wpływu na poziom cen tych usług, a będąc pośrednikiem musi jedynie ustalać zaliczki i rozliczać koszty całkowitego zakupu z użytkownikami lokali na podstawie faktur dostawców w/w usług. Jest więc w tym wypadku tylko pośrednikiem między dostawcami a użytkownikami mieszkań.
Na dzień sporządzenia sprawozdania nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać w jakikolwiek sposób kontynuacji działalności gospodarczej Spółdzielni w najbliższym czasie. Zarząd Spółdzielni w dalszym ciągu dbał będzie o prawidłowe i oszczędne gospodarowanie środkami Spółdzielni Mieszkaniowej oraz będzie kontynuował zadania remontowo – konserwacyjne w celu utrzymania zasobów Spółdzielni w niepogorszonym stanie.

Gospodarka finansowa 2025

W 2025 roku roczne koszty gospodarki zasobami w skali całej Spółdzielni, w skład których wchodzą koszty bieżącej eksploatacji, koszty dostawy centralnego ogrzewania i podgrzania wody, koszty zużycia zimnej wody, odprowadzenia ścieków, koszty energii elektrycznej w garażach i lokalach użytkowych oraz wydatki nie stanowiące kosztów do pokrywania, których zobowiązani są użytkownicy lokali spółdzielczych (opłata przekształceniowa) wyniosły ogółem kwotę 25 297 480,79 zł. Natomiast wpływy z opłat za lokale na pokrycie tych kosztów i opłaty przekształceniowej stanowiły wg naliczeń kwotę 27 852 034,64 zł.

Roczne wpływy pokryły poniesione koszty. Należy wyjaśnić, że wysokość wpływów jest zgodnie z obowiązującymi przepisami w gospodarce spółdzielczej podawana w wielkościach naliczonych, a nie rzeczywiście uzyskanych, co oznacza, iż po stronie wpływów nie uwzględnia się zaległości występujących w opłatach za lokale. Struktura kosztów i przychodów w 2025 i w 2024 roku przedstawia się następująco:
Koszty gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2025 i 2024 roku – Tabela Nr 1

Źródła pokrycia kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2025 i 2024 roku – Tabela Nr 2

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i koszt jednostkowy w 2025 i 2024 -Tabela Nr 3

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w 2025 i 2024 i koszt jednostkowy-roku Tabela Nr 4

Koszty wyszczególnione w tabeli Nr 1 stanowią sumę kosztów utrzymania i eksploatacji poszczególnych nieruchomości, oraz wydatki nie stanowiące kosztów do pokrywania których, zobowiązani są użytkownicy lokali spółdzielczych.

Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów spółdzielczych w 2025 roku są wyższe od poniesionych w 2024 roku o **12,46** % czyli o kwotę **2 803 529,43 zł.** Tak jak w latach poprzednich w strukturze kosztów i wydatków dominuje koszt zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wynoszący **50,91%** ogólnych kosztów, koszt dostawy zimnej wody i odbioru ścieków wysokości **8,11 %** ogólnych, koszty eksploatacji **32,96 %** ogółu kosztów, oraz koszty opłata za odpady komunalne **7,4 %.**

Koszty eksploatacji bez mediów w 2025 roku były wyższe od kosztów 2024 roku o **862 663,70 zł** czyli o **11,54 %.** Wzrost kosztów wynika między innymi ze wzrostu wynagrodzenia minimalnego jako głównej podstawy kształtowania kosztów usług eksploatacyjnych świadczonych przez podmioty zewnętrzne jak i własnych konserwatorów oraz wzrostem cen materiałów z tym związanych oraz inflacji. Mimo szeregu zadań podejmowanych w zakresie remontów takich jak: wykonanie modułowych osłon śmietnikowych przy budynkach: os. Południe 10-11, 60-60A-60B-60C, Centrum 20-21-22, Centrum 36-35A-35-34-33, 37-32, malowanie 53 klatek schodowych wraz z wymianą drzwi zewnętrznych i ułożeniem posadzki gresowej w wiatrołapach, wymianie osłon balkonowych w budynkach na Os. Południe 28A i 28B, remontem ściany szczytowej i wiatrołapów w budynku na osiedlu Centrum 39, wymianą drzwi w kolejnych 5 budynkach, remontem instalacji hydraulicznej i elektrycznej, remontem ciągów pieszych i innymi pracami środki funduszu remontowego zdają się być na zadawalającym poziomie.

W 2025 roku wszystkie lokale stanowiące własność wszystkich członków były wynajęte, koszty związane z ich eksploatacją zwiększyły się o kwotę 29 930,44 zł.

Koszty jednostkowe energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie części wspólnych pozostały praktycznie na niezmienionym poziomie i są niższe od tych z roku poprzedniego o 3 648,94 zł. Wpływ na to miało na pewno zamontowane oświetlenie na klatkach

schodowych z czujnikami ruchu, oraz lampy led w wiatach śmietnikowych korzystających z energii słonecznej co przyczynia się do znacznych oszczędności.

Spółdzielnie Mieszkaniowe zobowiązane są do ustalania wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jako sumy wyników na poszczególnych nieruchomościach, obejmującej lokale mieszkalne ze spółdzielczymi prawami do lokali, lokale użytkowe i garaże własnościowe i z odrębną własnością. Użytkownicy tych lokali pokrywają koszty eksploatacji i utrzymania lokali poprzez wnoszenie opłat eksploatacyjnych. Przychody i koszty utrzymania tych lokali podlegają rozliczeniu na koniec każdego roku. Zgodnie z art. 6.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust 1- 2,4 tejże ustawy zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok wynosi - 323 519,77 zł. Na 52 nieruchomościach wystąpił niedobór na kwotę 377 857,86 zł, a na 14 nieruchomościach nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie 54 338,09 zł.

Wykaz nieruchomości z nadwyżkami przychodów nad kosztami oraz z nadwyżkami kosztów nad przychodami zawiera **nota 11a** załączona w dodatkowych informacjach i objaśnieniach 2025.

Różnica na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na 31.XII.2025 r po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z roku ubiegłego w kwocie 913 611,10 zł wynosi 590 091,33 zł w tym na:

- eksploatacji i utrzymaniu lokali mieszkalnych	+ 572 912,26 zł
- eksploatacja i utrzymanie lokali użytkowych własnościowych	+ 40 593,33 zł
- eksploatacja i utrzymanie garaży	+ 300 105,51 zł
Pożytki nieruchomości netto wyniosły	+ 34 319,42 zł

Na dzień bilansowy wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi narastająco wykazany został w aktywach bilansu w poz. B IV – rozliczenia międzyokresowe kosztów w kwocie 177 007,03 zł tj. ujemne wyniki na 18 nieruchomościach i w pasywach bilansu w kwocie 767 098,36 zł jako rozliczenia międzyokresowe przychodów - wyniki dodatnie na 48 nieruchomościach.

Różnica na gzm po uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami z roku ubiegłego z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe własnościowe, garaże i pożytki nieruchomości netto to załączniki nr 15,16,17.

Wykaz nadwyżkami kosztów nad przychodami oraz nadwyżki przychodów nad kosztami z uwzględnieniem różnicy z roku ubiegłego zawiera **nota 11c** załączona w dodatkowych informacjach i objaśnienia 2025.

Rozliczenie międzyokresowe kosztów, ujemne i dodatnie wyniki nieruchomości – załącznik nr 20

Jednocześnie w 2025 roku z działalności zarobkowej uzyskano wynik brutto 510 064,86 zł, który po odprowadzeniu należnego podatku dochodowego wyniesie 460 851,43 zł i może zostać podzielony przez Walne Zgromadzenie.

W związku z powyższym Zarząd proponuje aby wynik ten stanowiący nadwyżkę bilansową netto podzielić w sposób następujący:

1. Zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U z 2000 r. Nr 54 poz. 654 ze zmianami), kwotę **193 245,30** zł jako dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeznaczyć na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, jako dochód powstały z tytułu odsetek za zwłokę w zapłacie za lokale mieszkalne, i rozwiązania odpisów aktualizujących na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

2. Kwotę **200 000,00 zł** przeznaczyć na nadwyżkę przychodów co pozwoli na pokrycie części kosztów gzm w roku 2025 dla wszystkich właścicieli,

3. Kwotę **67 606,13 zł** przeznaczyć na zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni.

Koszty dostarczenia energii cieplnej w 2025 roku wyniosły **12 880 057,51** zł i stanowią **50,91**% kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a przychody na pokrycie tych wydatków to kwota **15 425 008,47** zł. Nadwyżka przychodów nad kosztami w kwocie **2 544 950,96** zł została przeniesiona na konto rozrachunków do rozliczenia z mieszkańcami i użytkownikami lokali usługowych wyposażonych w podzielniki kosztów w I kwartale 2026 roku. W ubiegłym roku nadwyżka przychodów wynosiła **2 299 540,61 zł.**

Koszty dostawy zimnej wody w 2025 roku wyniosły 2 050 566,02 zł i stanowiły 8,11 % kosztów gospodarki zasobami, a przychody - opłaty pobrane od odbiorców 2 050 277,95 zł. Różnica na dostawie zimnej wody wyniosła 288,07 zł – ujęte w wyniku na gospodarce

zasobami mieszkaniowymi i wyniku spółdzielni. W 2025 roku po raz kolejny został rozliczony koszt różnic między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach w kwocie **64.239,40 zł.** W 2024 roku koszt różnic wynosił **130 650,29 zł**. Tak duże wahania między różnicami w rozliczeniu pomiędzy poszczególnymi latami mają swoją przyczynę w fakcie znaczącej podwyżki taryfy za wodę i odprowadzanie ścieków wprowadzonej przez Zakład Wodociągów i Administracji w Grajewie z dnia 01.11.2024 roku oraz wprowadzenia w 2024 roku nowych opłat abonamentowych. Spółdzielnia dokonuje kwartalnych odczytów i siłą rzeczy pomimo, iż koszty wynikające z faktur wystawionych za miesiąc listopad jak i grudzień, przez ZWIK Grajewo, uwzględniały już nową taryfę, to wpływy otrzymywane przez użytkowników do końca roku utrzymywały się na poprzednim, zaniżonym poziomie.

Koszty opłat wnoszonych do Miasta Grajewo za wywóz i składowanie odpadów komunalnych to kwota 1.872 370,24 zł stanowiące 7,40 % kosztów gospodarki zasobami, a przychody na pokrycie tych wydatków to kwota 1 868 289,47 zł stanowiące 7 % przychodów. Wynik ujemny w wysokości 4 080,77 zł.

Uzyskane przychody finansowe w kwocie	**307 961,00 zł**
w tym:	
- odsetki za zwłokę w zapłacie	14 443,41 zł
-odsetki od rachunków bankowych	282.340,15 zł
- odsetki od pożyczki dla PEC	11 123,19 zł
- rozwiązanie odpisów aktualizujących	54,25 zł

Koszty finansowe w kwocie	**107 651,67** zł
- odsetki od kredytów w budynku	100 801,58 zł
- utworzone odpisy aktualizujące w części dotyczącej odsetek	6 850,09 zł

Pozostałe przychody operacyjne w kwocie	**277 453,55 zł**
- po stronie przychodów wystąpiły:	
- wpływy należności objętych odpisem aktualizacyjnym	112 805,24 zł

- przychody ze zbycia majątku	129 808,04 zł
- wpłaty kosztów sądowych	500,75 zł
- wynagrodzenie za służebność drogi	792,00 zł
- za specyfikację	14 047,35 zł
- odszkodowania	5 507,48 zł
- wpływ z dzierżawy gruntu	13 958,82 zł
- inne	33,87 zł

Pozostałe koszty operacyjne w kwocie **176 747,30 zł** stanowią:

- darowizny	1 800,00 zł
- koszty postępowania sądowego	119,42 zł
- utworzenie odpisów aktualizacyjnych	174 823,74 zł
- zaokrąglenia	4,14 zł

Bilans sporządzany na dzień 31.12.2025 r. wykazuje sumę aktywów i pasywów w kwocie 41 522 097,15 zł. W majątku Spółdzielni w dalszym ciągu dominuje majątek trwały, którego udział wynosi **61**%. Wartość majątku trwałego ogółem netto wg stanu na dzień 31.12.2025 r. wynosi 25 504 525,83 zł, z czego przypada na:

1. Budynki, lokale, i obiekty inżynierii wodnej i lądowej 18 234 347,57 zł 44% majątku
2. Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów 3 718 811,11 zł tj. 9 % majątku
3. Urządzenia techniczne i maszyny 1 773,15 zł
4. Środki transportu 75 382,22 zł
5. Należności długoterminowe 2 318 041,34 zł tj. 6 % majątku

Aktywa trwałe obejmują również długoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 114 865,00 zł dotyczące ujemnych sald na funduszu remontowym do rozliczenia po 01.01.2027 roku.

Aktywa obrotowe w kwocie 16 017 571,32 zł stanowią 39 % majątku Spółdzielni. Są to należności krótkoterminowe w kwocie 1 518 517,19 zł, inwestycje krótkoterminowe w kwocie 13 400 895,09 zł oraz krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 1 098 159,04 zł. W porównaniu do roku ubiegłego nastąpił wzrost należności krótkoterminowych o kwotę 109 331,16 zł, oraz wzrost inwestycji krótkoterminowych, to jest środków pieniężnych o kwotę 1 064 606,11 zł.

Zasadniczą część należności krótkoterminowych stanowią zadłużenia finansowe mieszkańców oraz spłaty rat kredytu na inwestycje termomodernizacyjne. **Zestawienie zaległości bez uwzględniania wpłat w 2026 roku za okres do 31.12.2025 r. i ich udział procentowy w naliczeniach tabela Nr 14.**

Zestawienie zaległości łącznie z zasądzonymi i ich udział procentowy w naliczeniach tabela Nr 13.

Zaległości bieżące na lokalach mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r. stanowią kwotę 1 193 650,04 zł. Wskaźnik zaległości liczony w stosunku do naliczeń rocznych kształtuje się na poziomie 4 %. W stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego nastąpiło zwiększenie zaległości niezasądzonych o kwotę 149 200,03 zł. Mimo wzrostu zadłużenia na należnościach niezasądzonych, spadła liczba zalegających osób rok do roku w lokalach mieszkalnych o 33. Tradycyjnie najwięcej zalegających jest w przedziale do 1 miesiąca – 879, w tym 303 sald dotyczy zadłużeń od 0,01 do 100 zł, w przedziale między 100 a 200 zł mamy 151 sald, od 200 zł do 500 zł jest 258 sald, od 500 zł do 1000 jest 319 sald, powyżej 1000 jest 343 sald. Odnotowujemy spadek ilości osób zalegających rok do roku w przedziałach czasowym do 1 miesiąca, od 3 do 6, ,od 6 do 12 tu. Skutecznym instrumentem na zaktywizowanie osób z krótkoterminowym zadłużeniem powinno być wysłanie tak jak co roku w miesiącu styczniu sald do wszystkich osób z jakimikolwiek zaległościami.

Dwie osoby przekraczają 24 miesiące zalegania. Jedna sprawa zostały już skierowane na drogę postępowania sądowego i czekamy na wyrok a druga w najbliższym miesiącu będzie.

Zadłużenia powyżej 12 miesięcy dotyczą 14 lokali. Zaległości dotyczą 6 lokali własnościowych, 5 z odrębną własnością i 3 z lokatorskim prawem posiadania. W 3 przypadkach zostały już zaksięgowane wyroki po dacie sporządzenia analizy, do czterech wysłano przedsądowe wezwanie do zapłaty z terminem płatności 7 dni od daty otrzymania, z jedną osobą została podpisana ugoda, pozostałych 6 zostało skierowanych na drogę postepowania sądowego.

Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i użytkowych z wyszczególnieniem okresów zalegania przedstawia tabela Nr 15 i 16.

Zaległości na lokalach mieszkalnych i użytkowych z zadłużeniami zasądzonymi Tabela Nr 13.

Zaległości na lokalach mieszkalnych i użytkowych bez zasądzonych Tabela Nr 14.

Należności zasądzone dotyczące lokali mieszkalnych w kwocie 417 569,71 zł w 100 % objęte są odpisem aktualizującym. W 2025 roku wykorzystano wszelkie prawnie dozwolone formy windykacji należności na drodze wewnątrzspółdzielczej i zewnętrznej.

W celu wyegzekwowania naszych należności Spółdzielnia wszczynała windykacje od zawiadomienia użytkowników lokali o stanie konta na określony dzień z jednoczesnym przypomnieniem o obowiązku zapłaty. Zawiadomienia wysłano do 1370 lokali mieszkalnych na kwotę **1.193.650,04 zł**, czyli wszystkich z jakimkolwiek zadłużeniem, co pozwoli na uzupełnienie zaległości osobom które często nawet o tym nie wiedzą. W sytuacjach, w których dłużnicy deklarowali dobrowolną wolę spłaty zadłużenia Zarząd dokonywał indywidualnej oceny sytuacji danego dłużnika i zawierał ugodę określającą w indywidualny sposób wysokość rat i ich harmonogram spłat, co pozwoliło uniknąć dodatkowych kosztów sądowych i komorniczych. Nadal wykorzystywanym narzędziem, którym posługiwał się Zarząd były indywidualne wezwania dłużników na rozmowy do biura Spółdzielni.

W momencie kiedy powyższa windykacja polubowna nie przyniosła oczekiwanych efektów, Spółdzielnia wszczynała windykację sądową, poprzedzoną wysłaniem upomnień i wezwań przedsądowych. W chwili obecnej tj. na koniec 2025 roku były 22 prawomocne wyroki zaewidencjonowane na koncie kosztów sądowych.

W lokalach użytkowych i garażach zadłużenie na dzień 31.12.2025 r. nie objęte postępowaniem sądowym wynosi **96.285,14 zł** i stanowi **4,8 %** w stosunku do naliczeń rocznych w kwocie **1.997.455,25 zł.** W 2024 r. wynosiło **149.891,88 zł** i stanowiło **8** % w stosunku do naliczeń rocznych w kwocie **1.878.967,41 zł.** Zadłużenie na lokalach użytkowych nie objęte wyrokiem sądowym w roku 2025 w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego zmalało o kwotę **53.606,74 zł.** Zadłużenie na lokalach użytkowych zasądzone na 31.12.2025 r. jest mniejsze niż rok temu o **-1.313,89 zł** i wynosi 0. Liczba lokali zalegających uległa zmniejszeniu o 70 sztuk.

Źródła finansowania majątku to fundusze oraz zobowiązania. Fundusze własne w kwocie 22 267 278,15 zł stanowią 54% sumy bilansowej. Fundusz podstawowy w kwocie 17 186 990,10 zł stanowiący 41% sumy bilansowej i obejmuje fundusz udziałowy, fundusz wkładów budowlanych i fundusz wkładów mieszkaniowych. Fundusz zapasowy (zasobowy i zasobów mieszkaniowych) wynosi 3 704 453,04 zł 9 % sumy bilansowej.

Inne fundusze: z aktualizacji wyceny, który wynosi 278 695,03 zł, fundusz remontowy spółdzielni 416 372,74 zł, fundusz świadczeń socjalnych 8 625,01 zł. Zmniejszenie

wysokości funduszu podstawowego następuje w związku z umorzeniem środków trwałych finansowanych funduszem oraz z przeniesieniem lokali w odrębną własność.

Stan zobowiązań i rezerw na zobowiązania na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 19 254 819,00 zł. W kwocie tej zawarte są zobowiązania długoterminowe w wysokości 3 432 678,67 zł z tytułu kredytu zaciągniętego na termomodernizację budynku mieszkalnego Południe 62, Południe 5, Południe 47, Południe 11, Centrum 35A,w kwocie 972 899,66 zł, kaucje gwarancyjne zatrzymane wykonawcom w kwocie 141 737,67 zł, rezerwy na przyszłe świadczenia pracownicze w kwocie 459 029,00 zł oraz zobowiązanie wobec Miasta Grajewo z tytułu opłaty przekształceniowej do spłaty po 1.01.2027 roku w kwocie 2 318 041,34 zł. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 7 457 949,58 zł związane z bieżącą działalnością spółdzielni wynikające z normalnych różnic czasowych pomiędzy datą powstania zobowiązania, a jego realizacją wynikającą z zawartych umów, dostarczonych faktur lub innych dokumentów. Zobowiązania dotyczące dostarczanych mediów uregulowano w styczniu roku bieżącego, a zobowiązania wobec budżetu lub samorządu w terminach wynikających z przepisów prawa podatkowego. Kwota opłaty przekształceniowej dotycząca 2026 roku zostanie przekazana do 31.III.2026 r. Do zobowiązań w Spółdzielni zalicza się również kwotę nadwyżki opłat na energię cieplną za 2025 rok (2 544 950,96 zł) na lokalach mieszkalnych i użytkowych do rozliczenia w I kwartale 2026 roku. Rozliczenia międzyokresowe w kwocie 7 905 161,75 zł stanowią sumę wyników dodatnich na 48 nieruchomościach z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 767 098,36 zł oraz dodatnie salda funduszu remontowego na nieruchomościach w kwocie 3 943 976,21 zł a także przychody przyszłych okresów z tytułu opłaty przekształceniowej w kwocie 3 194 087,18 zł.

Salda dodatnie na nieruchomościach funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. zawiera **nota 11b** załączona w dodatkowych informacjach i objaśnienia 2025.

1. Płynność finansowa III stopnia 2025

Inwestycje finansowe **13 400 895,09**

_____ _____

Zobowiązania krótkoterminowe x100 **7 457 949,58 = 180%**

Płynność finansowa III stopnia 2024

Inwestycje finansowe **12 336 288,98**

_____ _____

Zobowiązania krótkoterminowe x100 **6 601 460,12 = 187%**

Płynność finansowa III stopnia 2023

Inwestycje finansowe **11 910 253,84**

_____ _____

Zobowiązania krótkoterminowe x100 **6 483 447,68 = 184%**

Wskaźnik ten informuje, jaką część zaciągniętych zobowiązań spółdzielnia jest w stanie spłacić posiadanymi środkami pieniężnymi.

2. Spływ należności w dniach.

Należności krótkoterminowe /przychody ze sprzedaży *ilość dni w okresie

2025 rok **1 518 517,19 / 25 480 902,05 x 365=21,72=22**

2024 rok **1 409 186,03 / 23 053 798,13 x 366=21,96=22**

2023 rok **1 420 795,76 / 22 570 725,92 x 366=23,02=23**

Wskaźnik informuje, przez ile dni gotówka jest zamrażana w należnościach. Wzrost informuje, że gotówka później wraca do spółdzielni.

3.Rentowność netto z działalności wynikowej i bez wynikowej:

2023 rok

Zysk netto : przychodyx100=876 700,16 : 22 570 725,92x100= 3,88 %

2024 rok

Zysk netto : przychodyx100=411 052,49 : 23 053 798,13x100= 1,78 %

2025 rok

Zysk netto : przychodyx100=460 851,43 : 25 480 902,05x100= 1,80 %

4. Rentowność netto z działalności zarobkowej- wynikowej:

2023 rok

Zysk netto ;przychody x100=876 700,16 : 1 903 808,45x100 = 46 %

2024 rok

Zysk netto ;przychody x100=411 052,49 : 1 607 416,36x100 = 26 %

2025

Zysk netto ;przychody x100=460 851,43 : 1 686 368,40x100 = 27 %

Wskaźnik informuje o wartości zysku netto po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych przypadający na każdą złotówkę sprzedanych usług. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność zarobkowa z wykorzystaniem majątku członków w postaci lokali użytkowych i garaży w najmie o wysokiej rentowności wspiera bezwynikową działalność.

Wynik ten jako nadwyżka bilansowa, zgodnie z Uchwałami Walnego Zgromadzenia, zostaje przeniesiony na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości, zwiększenie funduszu remontowego Spółdzielni, zwiększa zysk z lat ubiegłych bądź ma inne przeznaczenie.

Na dzień kończący rok obrotowy nie było lokali które nie były by wynajęte. Wynik spółdzielni z działalności zarobkowej jest zadawalający. Największy na to wpływ ma niezmiennie możliwość zakładania lokat dedykowanych i w ten sposób zarabiania, a także szukania możliwości powiększenia zysku z innych źródeł co Spółdzielnia czyni. Stan środków na rachunkach bankowych jest wyższy i pozwala na bieżące regulowanie wszelkich zobowiązań.

Zdaniem Zarządu Spółdzielni, które uwzględnia wzrost cen na rynku surowców niezbędnych przede wszystkim do zakupu ciepła, dostarczania innych mediów, oraz wzrostem cen materiałów i szeroko rozumianych usług nie ma zagrożenia ani istotnego wpływu na dalsze funkcjonowanie Spółdzielni, ani też zgodnie z tą oceną jej wpływ w przyszłości najprawdopodobniej nie będzie istotny.

W roku bieżącym Spółdzielnia nie była zaangażowana w działalność w zakresie badań i rozwoju.

Nabycie udziałów własnych - nie dotyczy Spółdzielni.

Spółdzielnia nie posiada oddziałów.

Spółdzielnia nie posiada instrumentów finansowych w zakresie ryzyka oraz przyjętych celów i metod zarządzania ryzykiem finansowym.

Spółdzielnia opiera swoje bieżące finansowanie na środkach generowanych z działalności podstawowej operacyjnej.

Spółdzielnia nie realizuje ani nie planuje transakcji ,dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń. Przychody jak i koszty Spółdzielni są rozliczane w złotych polskich. Wartość obrotów w walutach obcych nie występuje, w związku z powyższym Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmiany kursów i nie korzysta z instrumentów zabezpieczających transakcje.

Grajewo, dnia 24.03.2026 r.

Zarząd
Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko – Własnościowej w Grajewie

Załączniki do sprawozdania:

Koszty gospodarki zasobami spółdzielczymi w 2024 roku- Tabela nr 1

L.p	Wyszczególnienie	2025		2024			
		Kwota	Struktura kosztu w ogólnej kwocie kosztów w %	Kwota	Struktura kosztu w ogólnej kwocie kosztów	Różnica % 2025 do 2024	Różnica kwotowo 2025 do 2024
1.	Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	**8,337,873.60**	**32.96%**	**7,475,209.90**	**39.00%**	**111.54%**	**862,663.70**
	a) g.z.m.	8,074,730.85		7,241,997.59		**111.50%**	**832,733.26**
	b) lokale w najmie	263,142.75		233,212.31		**112.83%**	**29,930.44**
2.	Koszty zakupu energii cieplnej	12,880,057.51	**50.91%**	11,538,043.37	**43.00%**	**111.63%**	**1,342,014.14**
3.	Koszty dostawy zimnej wody	2,050,566.02	**8.11%**	1,543,420.37	**10.00%**	**132.86%**	**507,145.65**
4.	Koszty opłaty za odpady komunalne	1,872,370.24	**7.40%**	1,777,015.36	**7.00%**	**105.37%**	**95,354.88**
5.	Koszty zakupu energii elektrycznej	156,613.42	**0.62%**	160,262.36	1.00%	**97.72%**	- **3,648.94**
		25,297,480.79	**100.00%**	**22,493,951.36**	**100.00%**	**112.46%**	**2,803,529.43**

Grajewo dnia
02.03.2026 Sporządził
Kamil Konopka

Źródła pokrycia kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi- Tabela nr 2

L.p.	Wyszczególnienie	2025		2024			
		Kwota	Struktura kosztu w ogólnej kwocie kosztów	Kwota	Struktura kosztu w ogólnej kwocie kosztów	Różnica % 2025/2024	Różnica kwotowa 2025/2024
1	Należne opłaty za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże	7,860,329.32	28.00%	7,253,359.94	29.00%	108.37%	606,969.38
2	Dochody z czynszu za lokale użytkowe w najmie i garaże w najmie.	491,534.96	2.00%	481,531.00	2.00%	102.08%	10,003.96
3	Opłata za energię cieplną	15,425,008.47	55.00%	13,837,583.98	55.00%	111.47%	1,587,424.49
4	Opłata za zimną wodę i kanalizację	2,050,277.95	7.00%	1,542,250.12	6.00%	132.94%	508,027.83
5	Opłaty za wywóz nieczystości	1,868,289.47	7.00%	1,771,713.90	7.00%	105.45%	96,575.57
6	Opłaty za energię elektryczną	156,594.47	1.00%	160,322.19	1.00%	97.67%	- 3,727.72
		27,852,034.64	**100.00%**	**25,046,761.13**	**100.00%**	**111.20%**	**2,805,273.51**

Sporządził :Kamil Konopka

Grajewo, dn. 02-03-2026 r.

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych - Tabela nr 3

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota 2025	Udział % w ogólnej kwocie kosztów	Powierzchnia w m2	Koszt jednostkowy	Kwota 2024	Udział % w ogólnej kwocie kosztów	Powierzchnia w m2	Koszt jednostkowy	Różnica % 2025/2024	Różnica kwotowa 2025/2024
1	Energia elektryczna oświetlenie części wspólnych	193,783.47	2.53%	157177.65	0.10 zł	127,517.08	2.00%	157177.65	0.07 zł	151.97%	66,266.39
2	Koszty utrzymania czystości i zieleni	652,023.12	8.50%	157177.65	0.35 zł	570,915.14	8.00%	157177.65	0.30 zł	114.21%	81,107.98
3	Podatek od nieruchomości i opłata przekształceniow	148,876.00	1.94%	83956.14	0.15 zł	270,456.29	4.00%	83956.14	0.27 zł	55.05%	- 121,580.29
4	Ubezpieczenia majątku	129,566.70	1.69%	157177.65	0.07 zł	111,735.27	2.00%	157177.65	0.06 zł	115.96%	17,831.43
5	Koszty obsługi eksploatacyjnej i technicznej	882,354.40	11.50%	157177.65	0.47 zł	884,862.71	13.00%	157177.65	0.47 zł	99.72%	- 2,508.31
6	Koszty administrowania zasobami	2,627,453.08	34.24%	157177.65	1.39 zł	2,246,865.62	32.00%	157177.65	1.19 zł	116.94%	380,587.46
7	Koszty utrzymania mienia	62,006.05	0.81%	157177.65	0.03 zł	61,599.77	1.00%	157177.65	0.03 zł	100.66%	406.28
8	Koszty utrzymania wind	18,934.62	0.25%	157177.65	0.01 zł	19,079.14	0.00%	157177.65	0.01 zł	99.24%	- 144.52
9	Naliczenia na fundusz remontowy	2,900,506.08	37.803%	157177.65	1.54 zł	2,609,744.36	37.00%	157177.65	1.38 zł	111.14%	290,761.72
10	Utrzymanie śmietników	55,414.77	0.72%	157177.65	0.03 zł	63,438.96	1.00%	157177.65	0.03 zł	0.00%	- 8,024.19
11	Pozostałe	1,800.00	0.02%	157177.65	0.00 zł	1,800.00	0.00%	157177.65	0.00 zł	100.00%	-
12	**Razem**	**7,672,718.29**	**100.00%**	157177.65	**4.07 zł**	**6,968,014.34**	**100.00%**	157177.65	**3.69 zł**	**110.11%**	**704,703.95**

Sporządził :Kamil Konopka

Grajewo, dn. 02-03-2026 r.

Struktura kosztów eksploatacji i utrzymania lokali - Tabela nr 4

L.p.	Wyszczególnienie	Kwota 2025	Udział % w ogólnej kwocie kosztów	Powiarzchnia w m2	Koszt jednostkowy	Kwota 2024	Udział % w ogólnej kwocie kosztów	Powiarzchnia w m2	Koszt jednostkowy	Różnica % 2025/2024	Różnica kwotowo 2025/2024
1	Energia elektryczna oświetlenie części wspólnych	205,276.11	2.46%	174,559.10	0.10 zł	137,654.32	1.84%	174,554.73	0.07 zł	149.12%	67,621.79
2	Koszty utrzymania czystości i zieleni	715,325.77	8.58%	174,559.10	0.34 zł	624,729.59	8.36%	174,554.73	0.30 zł	114.50%	90,596.18
3	Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów	326,523.52	3.92%	94,800.54	0.29 zł	317,400.48	4.25%	95,068.00	0.28 zł	102.87%	9,123.04
4	Ubezpieczenia majątku	139,411.50	1.67%	174,559.10	0.07 zł	120,444.50	1.61%	174,554.73	0.06 zł	115.75%	18,967.00
5	Koszty obsługi eksploatacyjnej i technicznej	937,156.55	11.24%	174,559.10	0.45 zł	950,689.59	12.72%	174,554.73	0.45 zł	98.58%	- 13,533.04
6	Koszty administrowania zasobami	2,801,167.46	33.60%	174,559.10	1.34 zł	2,409,481.70	32.23%	174,554.73	1.15 zł	116.26%	391,685.76
7	Koszty utrzymania mienia	66,124.71	0.79%	174,559.10	0.03 zł	66,091.52	0.88%	174,554.73	0.03 zł	100.05%	33.19
8	Koszty utrzymania wind	18,934.62	0.23%	174,559.10	0.01 zł	19,079.14	0.26%	174,554.73	0.01 zł	99.24%	- 144.52
9	Naliczenia na fundusz remontowy	2,996,581.62	35.94%	174,559.10	1.43 zł	2,699,479.51	36.11%	174,554.73	1.29 zł	111.01%	297,102.11
10	Utrzymanie śmietników	65,422.91	0.78%	174,559.10	0.03 zł	72,135.31	0.96%	174,554.73	0.03 zł	90.69%	- 6,712.40
11	Pozostałe amortyzacja lokale użytkowe i remonty lokale użytkowe najem koszty dostarczenia Tv	65,948.83	0.79%	174,559.10	0.03 zł	58,024.24	0.78%	174,554.73	0.03 zł	113.66%	7,924.59
12	**Razem**	**8,337,873.60**	**100.00%**	174,554.73	3.98 zł	**7,475,209.90**	**100.00%**	**174,808.11**	3.56 zł	111.54%	**862,663.70**

Tabela nr 13

Zadłużenia na lokalach łącznie z zasądzonymi

L.p	Wyszczególnienie	Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku						wskaźnik procentowy (rubryki 7:4)	Różnica kwotowa (rubryki 7-4)
		2024			2025				
		naliczenia	zaległości	%	naliczenia	zaległości	%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne z tytułami prawnymi do lokalu	23,977,158.09	1,630,231.62	**6.8**	26,672,594.21	1,809,069.98	**6.78**	**1.11**	**178,838.36**
2	Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe z tytułami prawnymi do lokalu	1,889,577.71	280,761.00	**14.86**	1,997,455.25	226,596.83	**11.34**	**0.81**	**- 54,164.17**
3	**Zaległości ogółem**	**25,866,735.80**	**1,910,992.62**	**7.39**	**28,670,049.46**	**2,035,666.81**	**7.1**	**1.07**	**124,674.19**

23.01.2026 r. Konopka Kmil

Tabela nr 14

Zadłużenia na lokalch bez zasadzonych

L.p	Wyszczególnienie	Kształtowanie się zadłużenia na koniec roku						wskaźnik procentowy (rubryki 7:4)	Różnica kwotowa (rubryki 7-4)
		2024			2025				
		naliczenia	zaległości	%	naliczenia	zaległości	%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne z tytułami prawnymi do lokalu	23977158.09	1,044,450.01	0.04	26672594.21	1,193,650.04	0.04	1.14	149,200.03
2	Zaległości z tytułu opłat za lokale użytkowe z tytułami prawnymi do lokalu	1,889,577.71	149,891.88	0.08	1,997,455.25	96,285.14	0.05	0.64	- 53,606.74
3	**Zaległości ogółem**	**25,866,735.80**	**1,194,341.89**	0.05	**28,670,049.46**	**1,289,935.18**	0.04	1.08	95,593.29

Grajewo dnia 23.01.2026 rok

Tabela Nr 15 **Zadłużenie na lokalach mieszkalnych na 31.12.2025 r z podziałem na okresy zalegania**

Rok	od 0 do 1 miesiąca		od 1 do 2 miesięcy		od 2 do 3 miesięcy		od 3 do 6 miesięcy		od 6 do 12 miesięcy		od 12 do 24 miesięcy		powyżej 24 miesięcy		Razem	
	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota
12/31/2024	959	227,581.45	249	234,961.36	71	112,134.43	87	237,549.70	34	176,781.38	7	55,441.69			1,407	1,044,450.01
12/31/2025	879	235,190.19	284	279,841.52	80	133,464.75	84	230,521.37	31	153,832.10	16	160,800.11			1,374	1,193,650.04

Rok	Kwota rocznych naliczeń opłat eksploatacyjnych	Kwota zadłużenia			Zadłużenie procentowe w stosunku do naliczeń rocznych		Uwagi
2024	**23,977,158.09**			**1,044,450.01**		**4.40%**	
2025	**26,672,594.21**			**1,193,650.04**		**4.50%**	**Grajewo 23.01.2026 r**

Tabela Nr 16 **Zadłużenie na lokalach użytkowych na dzień 31.12. 2024 i 2025 r z podziełem na okresy zalegania**

Rok	od 0 do 1 miesiąca		od 1 do 2 miesięcy		od 2 do 3 miesięcy		od 3 do 6 miesięcy		od 6 do 12 miesięcy		od 12 do 24 miesięcy		zaległości na lokalach bez tytułu do lokalu		Razem	
	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota	ilość zalegających	kwota
12/31/2024	353	34,453.93	154	89,885.43	21	12,291.66	14	11,790.02	2	962.13	1	218.68	11.00	290.03	556	149,891.88
12/31/2025	345	45,991.63	105	36,325.09	12	7,430.27	9	4,929.35	3	711.18	2	625.27	10.00	272.35	486	96,285.14

Rok	Kwota rocznych naliczeń opłat eksploatacyjnych	Kwota zadłużenia			Zadłużenie procentowe w stosunku do naliczeń rocznych		Uwagi
2024	**1,889,577.71**			**149,891.88**		**8.00%**	
2025	**1,997,455.25**			**96,285.14**		**4.80%**	**Grajewo dnia 23.01.2026 rok**

Załącznik nr 15 Lokale mieszkalne wykaz różnic na nieruchomościach na 31.XII.2025 rok

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Eksploatacja+wywóz nieczystości	Działalność finansowa		pożytki netto	Razem	Wynik z lat ubiegłych	Razem	Salda ujemne	Salda dodatnie
1	OS. BRONIEWSKIEGO 5,9,10,12	- 23,906.05			- 3.11	- 23,909.16	3,991.56	- 19,917.60	- 19,917.60	
2	OS. CENTRUM 3	- 5,637.86			294.41	- 5,343.45	10,145.44	4,801.99		4,801.99
3	OS. CENTRUM 5	- 5,070.96			205.29	- 4,865.67	5,525.32	659.65		659.65
4	OS. CENTRUM 6	- 3,718.38			750.66	- 2,967.72	9,517.17	6,549.45		6,549.45
5	OS. CENTRUM 7,8,7A	- 7,845.10				- 7,845.10	11,608.07	3,762.97		3,762.97
6	OS. CENTRUM 9,10	- 12,502.50			2,827.19	- 9,675.31	6,499.96	- 3,175.35	- 3,175.35	
7	OS. CENTRUM 11,12	- 11,424.48			70.03	- 11,354.45	8,041.51	- 3,312.94	- 3,312.94	
8	OS. CENTRUM 20,21,22,23,24	- 17,558.61			6,181.47	- 11,377.14	28,550.70	17,173.56		17,173.56
9	OS. CENTRUM 25	- 6,312.37				- 6,312.37	4,376.71	- 1,935.66	- 1,935.66	
10	OS. CENTRUM 28,30,30A	- 2,732.26			95.29	- 2,636.97	9,588.63	6,951.66		6,951.66
11	OS. CENTRUM 29, 29A	- 2,429.97				- 2,429.97	9,688.22	7,258.25		7,258.25
12	OS. CENTRUM 32,36	- 6,085.96			700.27	- 5,385.69	24,909.15	19,523.46		19,523.46
13	OS.CENTRUM 31	- 2,792.31			- 1.43	- 2,793.74	3,699.64	905.90		905.90
14	OS. CENTRUM 33,34,35,35A	- 10,785.70	- 5,473.00		387.70	- 15,871.00	9,608.86	- 6,262.14	- 6,262.14	
15	OS. CENTRUM 37	- 2,185.82				- 2,185.82	8,239.95	6,054.13		6,054.13
16	OS. CENTRUM 38,38A, GARAŻE C-38	- 4,421.03				- 4,421.03	6,933.40	2,512.37		2,512.37
17	OS. CENTRUM 39	- 18,588.33				- 18,588.33	1,104.48	- 17,483.85	- 17,483.85	
18	OS. CENTRUM 9 - GARAŻE G-1, G-2	-				-		-		
19	OS. CENTRUM GARAŻE PRZY C32,37	-				-		-		
20	OS. CENTRUM GARAŻE					-		-		
21	OS. POŁUDNIE 1,2	- 2,603.35			153.98	- 2,449.37	4,595.42	2,146.05		2,146.05
22	OS. POŁUDNIE 5	- 683.79	- 15,100.43		1,108.94	- 14,675.28	883.72	- 13,791.56	- 13,791.56	
23	OS. POŁUDNIE 7,8	- 2,494.89			- 5.39	- 2,500.28	1,732.89	- 767.39	- 767.39	-
24	OS. POŁUDNIE 10,11	- 8,701.67	- 32,973.43		120.75	- 41,554.35	5,039.61	- 36,514.74	- 36,514.74	
25	OS. POŁUDNIE 14,15	- 4,913.01			276.22	- 4,636.79	12,740.35	8,103.56		8,103.56
26	OS. POŁUDNIE 20,21	- 3,123.48			7.43	- 3,116.05	11,767.23	8,651.18		8,651.18
27	OS. POŁUDNIE 22,23	- 3,217.86			- 1.29	- 3,219.15	12,094.31	8,875.16		8,875.16
28	OS. POŁUDNIE 24,25	- 5,000.32			105.06	- 4,895.26	30,097.60	25,202.34		25,202.34
29	OS. POŁUDNIE 26,26A	- 6,079.80			1,147.95	- 4,931.85	10,855.18	5,923.33		5,923.33
30	OS. POŁUDNIE 27	- 2,834.20			52.51	- 2,781.69	19,541.01	16,759.32		16,759.32
31	OS. POŁUDNIE 28	- 2,255.59			52.51	- 2,203.08	11,279.95	9,076.87		9,076.87
32	OS. POŁUDNIE 28A, 28B	- 2,441.80			2,974.92	533.12	9,671.35	10,204.47		10,204.47
33	OS. POŁUDNIE 29	- 1,656.41			106.39	- 1,550.02	10,419.58	8,869.56		8,869.56
34	OS. POŁUDNIE 30	- 2,257.69			103.83	- 2,153.86	6,664.61	4,510.75		4,510.75
35	OS. POŁUDNIE 31	- 1,391.77			134.83	- 1,256.94	6,970.57	5,713.63		5,713.63
36	OS. POŁUDNIE 32A	- 717.73			306.59	- 411.14	8,980.23	8,569.09		8,569.09
37	OS. POŁUDNIE 45,46,47	- 6,130.57	- 28,445.98		101.32	- 34,475.23	5,796.50	- 28,678.73	- 28,678.73	
38	OS. POŁUDNIE 50,51,52	- 6,212.56			335.49	- 5,877.07	76,910.24	71,033.17		71,033.17
39	OS. POŁUDNIE 53	- 2,611.15			5.84	- 2,605.31	4,178.01	1,572.70		1,572.70
40	OS. POŁUDNIE 54	- 3,250.86			- 1.66	- 3,252.52	2,030.43	- 1,222.09	- 1,222.09	
41	OS. POŁUDNIE 56,18,19	- 6,736.28			225.19	- 6,511.09	111,099.68	104,588.59		104,588.59
42	OS. POŁUDNIE 60	- 1,660.72			- 7.99	- 1,668.71	4,544.42	2,875.71		2,875.71
43	OS. POŁUDNIE 60A	- 3,902.51			770.87	- 3,131.64	6,761.79	3,630.15		3,630.15
44	OS. POŁUDNIE 60B	- 7,017.62				- 7,017.62	3,998.54	- 3,019.08	- 3,019.08	
45	OS. POŁUDNIE 60C	- 5,497.14				- 5,497.14	1,595.86	- 3,901.28	- 3,901.28	
46	OS. POŁUDNIE 61,62	- 7,551.47	- 18,752.27		7,643.41	- 18,660.33	4,131.18	- 14,529.15	- 14,529.15	
47	OS. POŁUDNIE 65,66	- 3,034.31			- 554.57	- 3,588.88	18,415.05	14,826.17		14,826.17
48	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-1,2,3					-		-		
49	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-4,5,6					-		-		
50	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-7					-		-		
51	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-8,9					-		-		
52	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-10,11,12					-		-		
53	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-13					-		-		
54	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-14					-		-		
55	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-10					-		-		
56	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-53					-		-		
57	OS. TYSIĄCLECIA 1	- 6,060.80			1,425.45	- 4,635.35	2,633.54	- 2,001.81	- 2,001.81	
58	OS. TYSIĄCLECIA 2	- 4,030.06				- 4,030.06	3,401.89	- 628.17	- 628.17	
59	OS. TYSIĄCLECIA 6,7	- 17,402.35			- 1.98	- 17,404.33	2,052.75	- 15,351.58	- 15,351.58	
60	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-1					-		-		
61	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-2					-		-		
62	OS. POŁUDNIE 36					-		-		
63	OS. CENTRUM 28A					-		-		
64	ul. Mickiewicza					-		-		
65	Garażę przy Szpitalnej									
66	Garaże przy p 27					-		-		
	RAZEM	- 275,469.45	- 100,745.11	-	28,094.37	- 348,120.19	572,912.26	224,792.07	- 172,493.12	397,285.19
	salda ujemne na nieruchomościach		Grajewo dnia 19.02.2026 rok							
	saldo dodatnie na nieruchomościach									
									- 172,493.12	397,285.19

Załącznik nr 16 Rożnice z lokali użytkowych na nieruchomościach z różnicami z lat ubiełych na 31.XII 2025 rok										
Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Eksploatacja+wywóz nieczystości	Różnice na wodzie	Pożytki netto	Energia cieplna	Razem	Wynik z lat ubiegłych	Razem	Salda ujemne	Salda dodatnie
1	OS. BRONIEWSKIEGO 5,9,10,12							-		
2	OS. CENTRUM 3							-		
3	OS. CENTRUM 5							-		
4	OS. CENTRUM 6							-		
5	OS. CENTRUM 7,8,7A	- 5,394.44				- 5,394.44	3,545.68	- 1,848.76	- 1,848.76	
6	OS. CENTRUM 9,10					-		-		
7	OS. CENTRUM 11,12					-		-		
8	OS. CENTRUM 20,21,22,23,24	- 5,627.36				- 5,627.36	511.32	- 5,116.04	- 5,116.04	
9	OS. CENTRUM 25	- 729.55	- 58.24		1.31	- 786.48	82.38	- 704.10	- 704.10	
10	OS. CENTRUM 28,30,30A					-		-		
11	OS. CENTRUM 29, 29A					-		-		
12	OS. CENTRUM 32,36					-		-		
13	OS.CENTRUM 31					-		-		
14	OS. CENTRUM 33,34,35,35A					-		-		
15	OS. CENTRUM 37					-		-		
16	OS. CENTRUM 38,38A, GARAŻE C-38	- 267.67	-			- 267.67	2,205.31	1,937.64		1,937.64
17	OS. CENTRUM 39					-		-		
18	OS. CENTRUM 9 - GARAŻE G-1, G-2					-		-		
19	OS. CENTRUM GARAŻE PRZY C32,37					-		-		
20	OS. CENTRUM GARAŻE					-		-		
21	OS. POŁUDNIE 1,2					-		-		
22	OS. POŁUDNIE 5					-		-		
23	OS. POŁUDNIE 7,8					-		-		
24	OS. POŁUDNIE 10,11					-		-		
25	OS. POŁUDNIE 14,15					-		-		
26	OS. POŁUDNIE 20,21					-		-		
27	OS. POŁUDNIE 22,23					-		-		
28	OS. POŁUDNIE 24,25					-		-		
29	OS. POŁUDNIE 26,26A	- 5,081.41				- 5,081.41	863.44	- 4,217.97	- 4,217.97	
30	OS. POŁUDNIE 27					-		-		
31	OS. POŁUDNIE 28					-		-		
32	OS. POŁUDNIE 28A, 28B	- 3,158.65				- 3,158.65	510.28	- 2,648.37	- 2,648.37	-
33	OS. POŁUDNIE 29					-		-		
34	OS. POŁUDNIE 30					-		-		
35	OS. POŁUDNIE 31					-		-		
36	OS. POŁUDNIE 32A					-		-		
37	OS. POŁUDNIE 45,46,47					-		-		
38	OS. POŁUDNIE 50,51,52					-		-		
39	OS. POŁUDNIE 53					-		-		
40	OS. POŁUDNIE 54					-		-		
41	OS. POŁUDNIE 56,18,19					-		-		
42	OS. POŁUDNIE 60	- 759.20	- 46.58		- 9.27	- 815.05	209.23	- 605.82	- 605.82	
43	OS. POŁUDNIE 60A					-		-		
44	OS. POŁUDNIE 60B					-		-		
45	OS. POŁUDNIE 60C					-		-		
46	OS. POŁUDNIE 61,62					-		-		
47	OS. POŁUDNIE 65,66					-		-		
48	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-1,2,3					-		-		
49	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-4,5,6					-		-		
50	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-7					-		-		
51	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-8,9					-		-		
52	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-10,11,12					-		-		
53	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-13					-		-		
54	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-14					-		-		
55	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-10					-		-		
56	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-53					-		-		
57	OS. TYSIĄCLECIA 1					-		-		
58	OS. TYSIĄCLECIA 2					-		-		
59	OS. TYSIĄCLECIA 6,7					-		-		
60	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-1					-		-		
61	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-2					-		-		
62	OS. POŁUDNIE 36	- 2,826.63	-	4,987.98		2,161.35	20,629.15	22,790.50		22,790.50
63	OS. CENTRUM 28A	- 1,268.64		144.53	-	- 1,124.11	5,794.75	4,670.64		4,670.64
64	ul. Mickiewicza	- 1,190.73		100.21		- 1,090.52	6,241.79	5,151.27		5,151.27
65	Garaże przy p 27					-		-		
66	Wojska Polskiego 46				-	-		-	-	
	RAZEM	- 26,304.28	- 104.82	5,232.72	- 7.96	- 21,184.34	40,593.33	19,408.99	- 15,141.06	34,550.05
	salda ujemne na nieruchomości		Grajewo dnia 19.02.2026 rok							
	saldo dodatnie na nieruchomościach									
									- 15,141.06	34,550.05

Załącznik nr 17 Garaże - wykaz różnic na nieruchomośćiach z różnicami z lat ubiegłych na 31.XII .2025 roku										
Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Eksploatacja+wywóz nieczystości	Różnice na wodzi	Pożytki netto	energia elektryczna	Razem	Wynik z lat ubiegłych	Razem	Salda ujemne	Salda dodatnie
1	OS. BRONIEWSKIEGO 5,9,10,12					-		-		
2	OS. CENTRUM 3					-		-		
3	OS. CENTRUM 5					-		-		
4	OS. CENTRUM 6					-		-		
5	OS. CENTRUM 7,8,7A					-		-		
6	OS. CENTRUM 9,10					-		-		
7	OS. CENTRUM 11,12					-		-		
8	OS. CENTRUM 20,21,22,23,24	- 349.89			- 1,250.43	- 1,600.32	675.86	- 924.46	- 924.46	
9	OS. CENTRUM 25	- 1,004.22			- 906.60	- 1,910.82	322.46	- 1,588.36	- 1,588.36	
10	OS. CENTRUM 28,30,30A					-		-		
11	OS. CENTRUM 29, 29A					-		-		
12	OS. CENTRUM 32,36					-		-		
13	OS.CENTRUM 31					-		-		
14	OS. CENTRUM 33,34,35,35A					-		-		
15	OS. CENTRUM 37					-		-		
16	OS. CENTRUM 38,38A, GARAŻE C-38	2,224.24		-		2,224.24	10,462.51	12,686.75		12,686.75
17	OS. CENTRUM 39					-		-		
18	OS. CENTRUM 9 - GARAŻE G-1, G-2	1,172.66		-	161.52	1,334.18	10,871.73	12,205.91		12,205.91
19	OS. CENTRUM GARAŻE PRZY C32,37	- 3,410.97		992.62	1,051.75	- 1,366.60	20,586.12	19,219.52		19,219.52
20	OS. CENTRUM GARAŻE	- 1,008.49				- 1,008.49	75.30	- 933.19	- 933.19	
21	OS. POŁUDNIE 1,2					-		-		
22	OS. POŁUDNIE 5					-		-		
23	OS. POŁUDNIE 7,8					-		-		
24	OS. POŁUDNIE 10,11					-		-		
25	OS. POŁUDNIE 14,15					-		-		
26	OS. POŁUDNIE 20,21					-		-		
27	OS. POŁUDNIE 22,23					-		-		
28	OS. POŁUDNIE 24,25					-		-		
29	OS. POŁUDNIE 26,26A					-		-		
30	OS. POŁUDNIE 27					-		-		
31	OS. POŁUDNIE 28					-		-		
32	OS. POŁUDNIE 28A, 28B					-		-		
33	OS. POŁUDNIE 29					-		-		
34	OS. POŁUDNIE 30					-		-		
35	OS. POŁUDNIE 31					-		-		
36	OS. POŁUDNIE 32A					-		-		
37	OS. POŁUDNIE 45,46,47					-		-		
38	OS. POŁUDNIE 50,51,52					-		-		
39	OS. POŁUDNIE 53					-		-		
40	OS. POŁUDNIE 54					-		-		
41	OS. POŁUDNIE 56,18,19					-		-		
42	OS. POŁUDNIE 60					-		-		
43	OS. POŁUDNIE 60A	- 758.57			- 371.85	- 1,130.42	253.57	- 876.85	- 876.85	
44	OS. POŁUDNIE 60B	- 429.17			- 324.03	- 753.20	134.36	- 618.84	- 618.84	
45	OS. POŁUDNIE 60C	- 423.47			- 386.56	- 810.03	140.61	- 669.42	- 669.42	
46	OS. POŁUDNIE 61,62					-		-		
47	OS. POŁUDNIE 65,66					-		-		
48	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-1,2,3	13,268.53			- 486.67	12,781.86	55,428.09	68,209.95		68,209.95
49	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-4,5,6	22,197.45			- 810.97	21,386.48	94,297.04	115,683.52		115,683.52
50	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-7	1,866.95			471.37	2,338.32	21,471.15	23,809.47		23,809.47
51	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-8,9	3,584.48			184.63	3,769.11	17,987.44	21,756.55		21,756.55
52	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-10,11,12	137.95		- 0.29	227.79	365.45	433.94	799.39		799.39
53	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-13	- 37.96			1.62	- 36.34	209.18	172.84		172.84
54	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-14	17.89		-	117.23	135.12	190.28	325.40	-	325.40
55	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-10	3,468.81			-	3,468.81	21,043.69	24,512.50		24,512.50
56	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-53	1,890.76				1,890.76	14,150.34	16,041.10		16,041.10
57	OS. TYSIĄCLECIA 1					-		-		-
58	OS. TYSIĄCLECIA 2					-		-		-
59	OS. TYSIĄCLECIA 6,7					-		-		-
60	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-1	382.33			-	382.33	1,924.13	2,306.46		2,306.46
61	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-2	269.81			-	269.81	1,274.82	1,544.63		1,544.63
62	OS. POŁUDNIE 9					-		-		
63	OS. POŁUDNIE 36					-		-		
64	OS. CENTRUM 28A					-		-		
65	ul. Mickiewicza					-		-		
	Garaże przy ulicy Szpitalnej	4,341.87			- 888.21	3,453.66	22,246.09	25,699.75		25,699.75
66	Garaże przy p 27	600.85				600.85	5,926.80	6,527.65		6,527.65
	RAZEM	48,001.84		992.33	- 3,209.41	45,784.76	300,105.51	345,890.27	- 5,611.12	351,501.39
	salda ujemne na nieruchomościach		Grajewo dnia 19.02.2026 rok							
	saldo dodatnie na nieruchomościach									
									- 5,611.12	351,501.39

Załącznik nr 20 różnice na nieruchomościach z różnicami z lat ubiegłych i salda funduszu remontowego na 31.XII.2025

Lp.	Oznaczenie nieruchomości	Eksploatacja+wywóz nieczystości+ energia elektryczna ,różnice na wodzie energia cieplna	Pożytki netto	Wynik na działalności finansowej	Razem	Wynik z lat ubiegłych	Razem	Salda ujemne	Salda dodatnie	Salda opłaty przekształceniowej	Salda funduszu remontowego
1	OS. BRONIEWSKIEGO 5,9,10,12	- 23,906.05	- 3.11		- 23,909.16	3,991.56	- 19,917.60	- 19,917.60		- 72.85	166,100.67
2	OS. CENTRUM 3	- 5,637.86	294.41		- 5,343.45	10,145.44	4,801.99		4,801.99	-	- 3,250.26
3	OS. CENTRUM 5	- 5,070.96	205.29		- 4,865.67	5,525.32	659.65		659.65	-	46,061.07
4	OS. CENTRUM 6	- 3,718.38	750.66		- 2,967.72	9,517.17	6,549.45		6,549.45	-	9,164.17
5	OS. CENTRUM 7,8,7A	- 13,239.54	-		- 13,239.54	15,153.75	1,914.21		1,914.21	-	24,689.62
6	OS. CENTRUM 9,10	- 12,502.50	2,827.19		- 9,675.31	6,499.96	- 3,175.35	- 3,175.35		- 62.27	- 86,270.63
7	OS. CENTRUM 11,12	- 11,424.48	70.03		- 11,354.45	8,041.51	- 3,312.94	- 3,312.94		2.91	112,369.33
8	OS. CENTRUM 20,21,22,23,24	- 24,786.29	6,181.47		- 18,604.82	29,737.88	11,133.06		11,133.06	- 110.33	505,785.23
9	OS. CENTRUM 25	- 9,009.67	-		- 9,009.67	4,781.55	- 4,228.12	- 4,228.12		-	309,379.39
10	OS. CENTRUM 28,30,30A	- 2,732.26	95.29		- 2,636.97	9,588.63	6,951.66		6,951.66	- 64.76	- 11,347.19
11	OS. CENTRUM 29, 29A	- 2,429.97			- 2,429.97	9,688.22	7,258.25		7,258.25	- 22.92	73,361.20
12	OS. CENTRUM 32,36	- 6,085.96	700.27		- 5,385.69	24,909.15	19,523.46		19,523.46	-	84,636.02
13	OS.CENTRUM 31	- 2,792.31	- 1.43		- 2,793.74	3,699.64	905.90		905.90	- 18.52	- 18,731.86
14	OS. CENTRUM 33,34,35,35A	- 10,785.70	387.70	- 5,473.00	- 15,871.00	9,608.86	- 6,262.14	- 6,262.14		- 125.14	- 174,844.08
15	OS. CENTRUM 37	- 2,185.82			- 2,185.82	8,239.95	6,054.13		6,054.13	- 63.91	98,125.16
16	OS. CENTRUM 38,38A, GARAŻE C-38	- 2,464.46			- 2,464.46	19,601.22	17,136.76		17,136.76	0.05	197,626.02
17	OS. CENTRUM 39	- 18,588.33			- 18,588.33	1,104.48	- 17,483.85	- 17,483.85		- 10.79	- 103,336.66
18	OS. CENTRUM 9 - GARAŻE G-1-2	1,334.18			1,334.18	10,871.73	12,205.91		12,205.91		
19	OS. CENTRUM GARAŻE PRZY C32,37	- 2,359.22	992.62		- 1,366.60	20,586.12	19,219.52		19,219.52		
20	OS. CENTRUM GARAŻE	- 1,008.49			- 1,008.49	75.30	- 933.19	- 933.19			
21	OS. POŁUDNIE 1,2	- 2,603.35	153.98		- 2,449.37	4,595.42	2,146.05		2,146.05	- 87.57	194,226.23
22	OS. POŁUDNIE 5	- 683.79	1,108.94	- 15,100.43	- 14,675.28	883.72	- 13,791.56	- 13,791.56		-	- 151,891.16
23	OS. POŁUDNIE 7,8	- 2,494.89	- 5.39		- 2,500.28	1,732.89	- 767.39	- 767.39		-	108,323.64
24	OS. POŁUDNIE 10,11	- 8,701.67	120.75	- 32,973.43	- 41,554.35	5,039.61	- 36,514.74	- 36,514.74		-	- 454,481.95
25	OS. POŁUDNIE 14,15	- 4,913.01	276.22		- 4,636.79	12,740.35	8,103.56		8,103.56	-	59,953.83
26	OS. POŁUDNIE 20,21	- 3,123.48	7.43		- 3,116.05	11,767.23	8,651.18		8,651.18	- 9.73	- 119,118.76
27	OS. POŁUDNIE 22,23	- 3,217.86	- 1.29		- 3,219.15	12,094.31	8,875.16		8,875.16	-	4,758.58
28	OS. POŁUDNIE 24,25	- 5,000.32	105.06		- 4,895.26	30,097.60	25,202.34		25,202.34	-	67,323.79
29	OS. POŁUDNIE 26,26A	- 11,161.21	1,147.95		- 10,013.26	11,718.62	1,705.36		1,705.36	- 67.48	61,901.37
30	OS. POŁUDNIE 27	- 2,834.20	52.51		- 2,781.69	19,541.01	16,759.32		16,759.32	- 29.15	52,505.00
31	OS. POŁUDNIE 28	- 2,255.59	52.51		- 2,203.08	11,279.95	9,076.87		9,076.87	-	43,053.70
32	OS. POŁUDNIE 28A, 28B	- 5,600.45	2,974.92		- 2,625.53	10,181.63	7,556.10		7,556.10	-	8,094.41
33	OS. POŁUDNIE 29	- 1,656.41	106.39		- 1,550.02	10,419.58	8,869.56		8,869.56	-	136,415.93
34	OS. POŁUDNIE 30	- 2,257.69	103.83		- 2,153.86	6,664.61	4,510.75		4,510.75	- 20.50	123,232.16
35	OS. POŁUDNIE 31	- 1,391.77	134.83		- 1,256.94	6,970.57	5,713.63		5,713.63	-	41,840.45
36	OS. POŁUDNIE 32A	- 717.73	306.59		- 411.14	8,980.23	8,569.09		8,569.09	-	- 30,772.81
37	OS. POŁUDNIE 45,46,47	- 6,130.57	101.32	- 28,445.98	- 34,475.23	5,796.50	- 28,678.73	- 28,678.73		- 174.89	- 369,774.34
38	OS. POŁUDNIE 50,51,52	- 6,212.56	335.49		- 5,877.07	76,910.24	71,033.17		71,033.17	-	151,805.86
39	OS. POŁUDNIE 53	- 2,611.15	5.84		- 2,605.31	4,178.01	1,572.70		1,572.70	-	- 88,630.83
40	OS. POŁUDNIE 54	- 3,250.86	- 1.66		- 3,252.52	2,030.43	- 1,222.09	- 1,222.09		- 20.30	114,021.23
41	OS. POŁUDNIE 56,18,19	- 6,736.28	225.19		- 6,511.09	111,099.68	104,588.59		104,588.59	-	- 32,816.14
42	OS. POŁUDNIE 60	- 2,475.77	- 7.99		- 2,483.76	4,753.65	2,269.89		2,269.89	- 0.04	12,417.50
43	OS. POŁUDNIE 60A	- 5,032.93	770.87		- 4,262.06	7,015.36	2,753.30		2,753.30		151,357.31
44	OS. POŁUDNIE 60B	- 7,770.82			- 7,770.82	4,132.90	- 3,637.92	- 3,637.92			166,875.89
45	OS. POŁUDNIE 60C	- 6,307.17			- 6,307.17	1,736.47	- 4,570.70	- 4,570.70			181,195.67
46	OS. POŁUDNIE 61,62	- 7,551.47	7,643.41	- 18,752.27	- 18,660.33	4,131.18	- 14,529.15	- 14,529.15		- 41.95	- 306,431.06
47	OS. POŁUDNIE 65,66	- 3,034.31	- 554.57		- 3,588.88	18,415.05	14,826.17		14,826.17	- 90.96	203,545.61
48	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-1,2,3	12,781.86			12,781.86	55,428.09	68,209.95		68,209.95		
49	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-4,5,6	21,386.48			21,386.48	94,297.04	115,683.52		115,683.52		
50	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-7	2,338.32			2,338.32	21,471.15	23,809.47		23,809.47		
51	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-8,9	3,769.11			3,769.11	17,987.44	21,756.55		21,756.55		
52	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-10,11,12	365.74	- 0.29		365.45	433.94	799.39		799.39		
53	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-13	- 36.34			- 36.34	209.18	172.84		172.84		
54	OS. POŁUDNIE GARAŻE G-14	135.12			135.12	190.28	325.40		325.40		
55	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-10	3,468.81			3,468.81	21,043.69	24,512.50		24,512.50		
56	OS. POŁUDNIE GARAŻE PRZY P-53	1,890.76			1,890.76	14,150.34	16,041.10		16,041.10		
57	OS. TYSIĄCLECIA 1	- 6,060.80	1,425.45		- 4,635.35	2,633.54	- 2,001.81	- 2,001.81		-	84,029.97
58	OS. TYSIĄCLECIA 2	- 4,030.06			- 4,030.06	3,401.89	- 628.17	- 628.17		-	103,470.62
59	OS. TYSIĄCLECIA 6,7	- 17,402.35	- 1.98		- 17,404.33	2,052.75	- 15,351.58	- 15,351.58		-	126,491.84
60	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-1	382.33			382.33	1,924.13	2,306.46		2,306.46		
61	OS. TYSIĄCLECIA GARAŻE T-2	269.81			269.81	1,274.82	1,544.63		1,544.63		
62	ul Wojska Polskiego 46	-			-		-	-			-
63	OS. POŁUDNIE 36	- 2,826.63	4,987.98		2,161.35	20,629.15	22,790.50		22,790.50		27,123.34
64	OS. CENTRUM 28A	- 1,268.64	144.53		- 1,124.11	5,794.75	4,670.64		4,670.64		55,247.60
65	ul. Mickiewicza	- 1,190.73	100.21		- 1,090.52	6,241.79	5,151.27		5,151.27		37,466.80
66	Garaże przy ul.Szpitalnej	3,453.66			3,453.66	22,246.09	25,699.75		25,699.75		
67	Garaże przy p 27	600.85			600.85	5,926.80	6,527.65		6,527.65		
	RAZEM	- 257,094.08	34,319.42	- 100,745.11	- 323,519.77	913,611.10	590,091.33	- 177,007.03	767,098.36	- 1,091.10	
											1,992,278.48
	salda ujemne na nieruchomościach									- 1,094.06	
	saldo dodatnie na nieruchomościach									2.96	
	Grajewo dnia 26.02.2026 rok									- 1,091.10	