



Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 r.

www.smbudowlani.pl

Rok 2025 Międzynarodowym Rokiem Spółdzielczości



Spółdzielnie na świecie



3 mln spółdzielni



1 mld członków (12% populacji)



280 mln zatrudnionych
(10% **pracujących**)



Spółdzielnie mieszkaniowe w Polsce



3,5 tys. spółdzielni



7 mln członków (19% Polaków)



55 tys. zatrudnionych
(0,36% pracujących)

Spółdzielnia w liczbach

(na koniec 2025 r.)

68 lat
doświadczenia
w budowaniu
i zarządzaniu
nieruchomościami

12 549

członków

12 782

lokale mieszkalne
w 206 nieruchomościach

406

lokali
użytkowych

939

garaży i miejsc
postojowych

657 792

m² powierzchni lokali

95,39

ha gruntów

18

zarządzanych wspólnot
mieszkaniowych

Finanse Spółdzielni na koniec 2025 r.



Opłaty czynszowe w 2025 r.



90% kosztów nie zależy bezpośrednio od Spółdzielni

10% zależne

Składniki czynszu	Mechanizm ustalania kosztu	Możliwe działania
Ciepło (34%)	taryfę KPEC zatwierdza URE	remonty energooszczędne, optymalizacja, dotacje
Remonty (22%)	ceny kształtuje rynek	postępowania otwarte, negocjacje, dotacje
Woda i ścieki (12%)	taryfę MWiK zatwierdza PGW Wody Polskie	brak możliwości zmian
Zarządzanie (10%)	jedyny koszt zależny bezpośrednio od Spółdzielni	dalsza optymalizacja kosztów
Sprzątanie (7%)	ceny kształtuje rynek	negocjacje
Wywóz nieczystości (7%)	ceny ustala Rada Miasta	brak możliwości zmian
Pozostałe (8%)	Koszty niezależne (np. podatek od nieruchomości)	brak możliwości zmian

SPÓŁDZIELNIA NIE ZARABIA NA KOSZTACH MEDIÓW I USŁUG KOMUNALNYCH

Działania Spółdzielni na rzecz Mieszkańców



**Remonty
energooszczędne**



**Optymalizacja
kosztów**

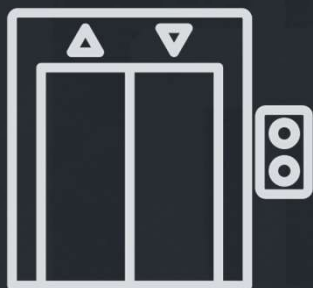


**Pozyskiwanie
dotacji**

Wymiana wind - Dostępność +



21

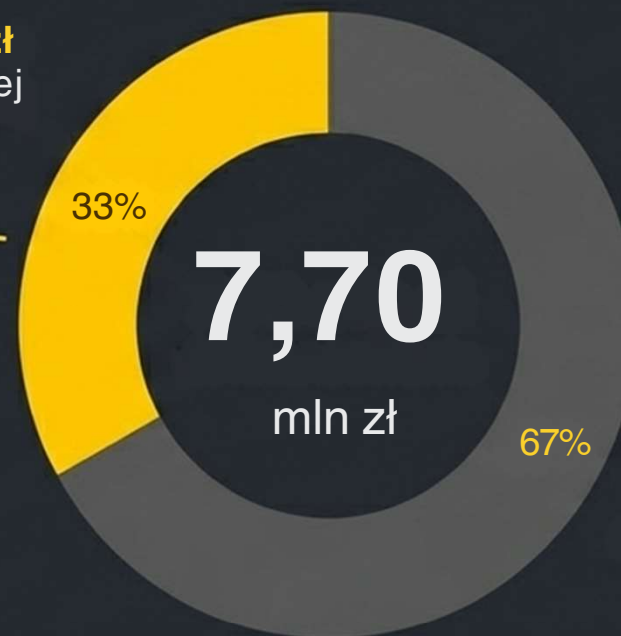


wymienionych wind



Winda dojeżdża do poziomu chodnika

2,57 mln zł
bezzwrotnej
dotacji



5,13 mln zł
pożyczki
na 0,15%

2 mln zł na kolejne windy w 2026 r.

Montaż fotowoltaiki



380 tys. zł

oszczędności w 2025 r.

1,40 mln zł

oszczędności od 2021 r.

443 kWp

na 36 budynkach
mieszkalnych

Zwrot nakładu po ok. 5 latach w 10 budynkach w 2025 r.

W pozostałych instalacje zwrócą się w 2026 r.

Wnioski Spółdzielni o objęcie „tarczą antyinflacyjną”



- tarcza obowiązywała do końca czerwca 2025 r.
- obniżka udzielana była na wniosek, nie „z urzędu”

9,21 mln zł
mniej za ciepło
w latach 2023-2025

- w tym 1,84 mln zł mniej w samym 2025 r.

Zmiana mocy zamówionych



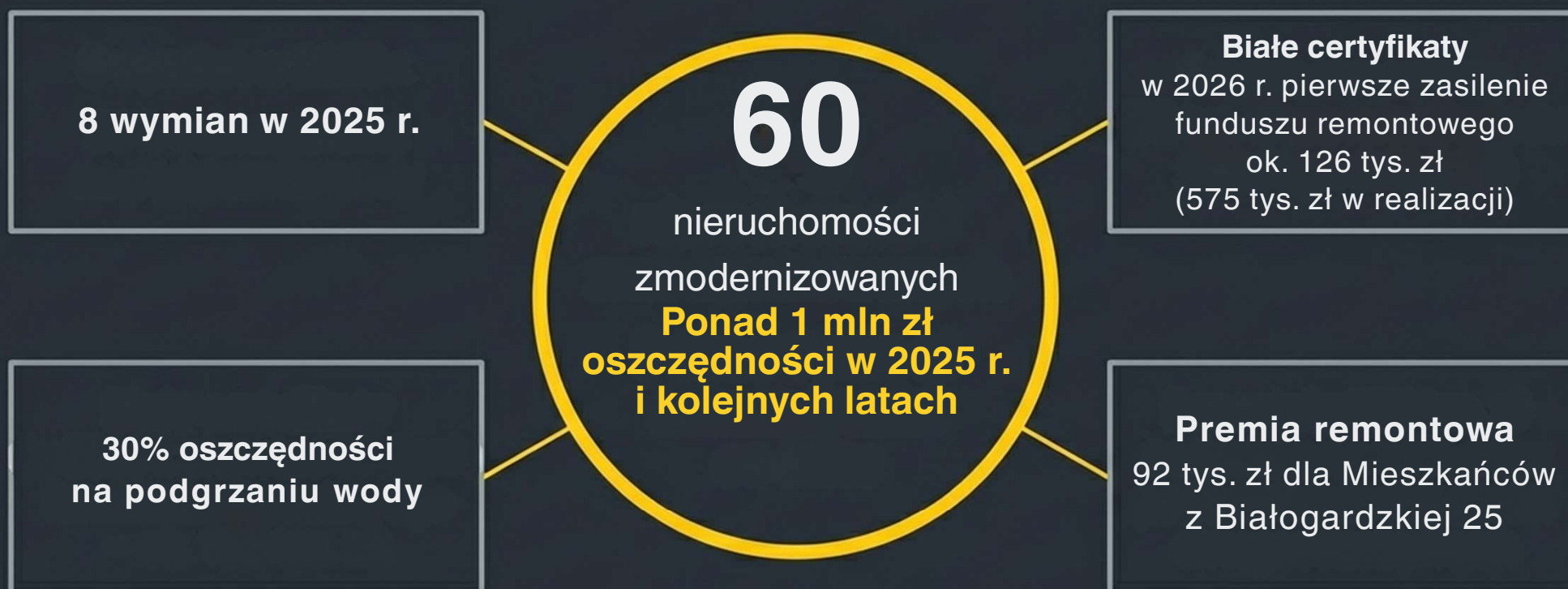
1,10 MW
mniej mocy
w 2025 r.

= 375 tys. zł
oszczędności



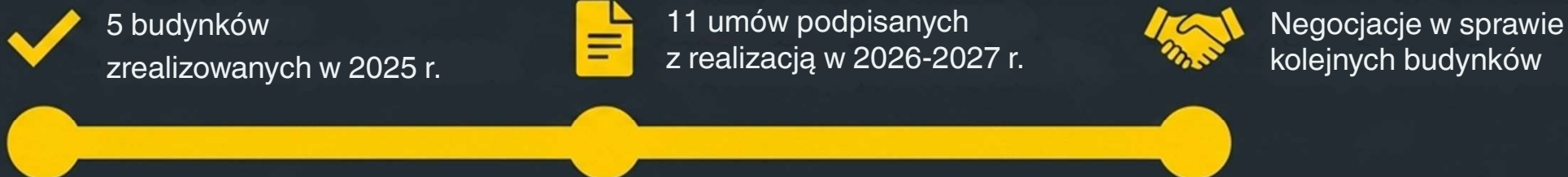
Oszczędności są i będą generowane corocznie w kolejnych latach

Wymiana instalacji ciepłej wody i cyrkulacji



Całą dokumentację, w tym 26 audytów wykonujemy siłami własnymi

Ciepło sieciowe i OZE zamiast piecyków gazowych



🛡️ Program 200 zł za kW = 30 tys. zł dotacji dla 5 budynków

🏠 Premie remontowe (4 budynki)

Premie remontowe



- Kolejne wnioski w weryfikacji i przygotowaniu
- Całą dokumentację, w tym audyty remontowe wykonujemy własnymi siłami

778 tys. zł
dotacji dla
4 budynków

- Efekt: **25% tańsze remonty**

Grant OZE



Ekologiczne podgrzanie wody
Spółdzielnia energetyczna

Efekty działań z ostatnich 3 lat w 2025 r.



Okolo **4 mln zł** mniej
za ciepło w 2025 r.

↑ **75%**

Cena ciepła KPEC
w ostatnich 3 latach

↑ **64%**

Koszty ciepła SMB
w ostatnich 3 latach

Oszczędność 11% = 4 mln zł
= 322 zł rocznie dla mieszkania 50 m²

Okolo **8 mln zł** mniej
za remonty

Ceny remontów rosną szybciej
niż fundusz remontowy

Dzięki dotacjom ponad **3 mln zł** taniej w 2025 r
i okolo **8 mln zł** taniej w latach 2023-2025

Przykładowo **92 tys. zł** premii remontowej dla
Białogardzkiej 25 to wartość wpłat Mieszkańców
na fundusz remontowy za okres 2 lat



Ciepło i remonty stanowią 56% opłat w czynszu

Zysk z działalności gospodarczej



Nowe zasady podziału zysku



Propozycja dla Walnego Zgromadzenia Sukcesywne wyrównywanie dopłat dla wszystkich członków

Członkowie z wniesionym
wpisowym i udziałami

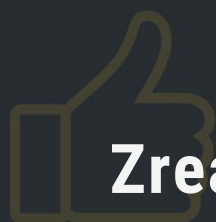
0,35 zł/m²/m-c



Pozostali
członkowie

0,10 zł/m²/m-c

Nowe miejsca parkingowe



Zrealizowane

1 parking
wybudowany
- Bohaterów
Kragujewca 7
(14 miejsc)



W trakcie projektowania

1 inwestycja
w trakcie
projektowania -
Węgierska 7
(min. 26
miejsc)









Niezrealizowane

1 parking
niezrealizowany
Boya-Żeleńskiego 6
(20-25 miejsc)

Nowe miejsca parkingowe



-  Osiedle B4 - Bydgoski Budżet Obywatelski (98 miejsc)
-  Osiedle B4 - we współpracy z Miastem Bydgoszcz (78 miejsc)
-  Nowowiejskiego (45 miejsc)
-  Ceynowy (120 miejsc)
-  Bełzy (60 miejsc)
-  Bełzy/Ku Wiatrakom 7- trzy szeregi garaży (84 segmenty)

Bieżąca praca dla Mieszkańców



- **106** pracowników (stan na 31.12.2025 r.)
- **127** mieszkań / pracownika
- **183** usunięte awarie i prace konserwatorskie / pracownika
- **558** połączeń telefonicznych / pracownika
- **705** pism tradycyjnych / pracownika
- **821** wysłanych SMS / pracownika
- **2 604** e-maili / pracownika



Dziękujemy za uwagę.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” w Bydgoszczy

www.smbudowlani.pl