

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 roku
MIĘDZYAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

" INSTAL " z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Porannej 34, zarejestrowanej w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000089101; NIP 896-00-07-270; REGON 001086038

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa " INSTAL " została powołana uchwałą Zebrania Założycielskiego dnia 21 grudnia 1983 r. i zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000089101. Spółdzielnia działa w oparciu o Prawo Spółdzielcze i Statut MSM "INSTAL" zgodny z Prawem Spółdzielczym.

W 2025r. Zarząd składał się z czterech Członków, działał na podstawie Statutu oraz Regulaminu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 25.września 2008r.

Członkowie Zarządu:

Małgorzata Ruta-Ejfler- Prezes Zarządu
Barbara Szwakop – Członek Zarządu
Ewa Warga – Członek Zarządu
Janusz Lewandowski – Członek Zarządu

W 2025r. Rada Nadzorcza Spółdzielni do maja składała się z siedmiu członków.

Członkowie Rady Nadzorczej (do maja 2025 r.):

1. Beata Janikowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Urszula Pach- Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Krzysztof Borkowski- Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Danuta Kłok- Członek Rady Nadzorczej
5. Piotr Maryński- Członek Rady Nadzorczej
6. Barbara Rodzik – Członek Rady Nadzorczej
7. Grażyna Tuszyńska- Członek Rady Nadzorczej

Po upływie kadencji 15 maja 2025 r. podczas Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni wybrano nową reprezentację, wówczas skład Rady prezentował się następująco:

Członkowie Rady Nadzorczej (od maja 2025 r.):

1. Barbara Rodzik – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Konrad Jusiel – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Marek Mączyński – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Magdalena Klima – Członek Rady Nadzorczej
5. Danuta Kłok – Członek Rady Nadzorczej
6. Grażyna Tuszyńska – Członek Rady Nadzorczej
7. Małgorzata Michalik – Członek Rady Nadzorczej

Skład Rady Nadzorczej ponownie uległ zmianie wraz z rezygnacjami złożonymi 25 września 2025 r. w tym Przewodniczącej Rady Nadzorczej, zmniejszając liczbę członków do 4 osób, co jednocześnie uniemożliwiło dalszą pracę tego organu. Walne Zgromadzenie zwołane 15 grudnia 2025 r. w celu uzupełnienia składu Rady wyłoniło dodatkowego reprezentanta, ostatecznie lista członków prezentowała się następująco:

Członkowie Rady Nadzorczej (od grudnia 2025 r.):

1. Grażyna Tuszyńska – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Konrad Jusiel – Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Marek Mączyński – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Magdalena Klima – Członek Rady Nadzorczej
5. Leszek Świgoń – Członek Rady Nadzorczej

W okresie sprawozdawczym Członkowie Zarządu zebrali się na 13. posiedzeniach, które odbyły się w siedzibie Spółdzielni we Wrocławiu przy ul. Porannej 34. Podczas posiedzeń podejmowano decyzje, mające wpływ na gospodarkę finansową Spółdzielni oraz gospodarkę zasobami mieszkaniowymi. Omawiano i rozpatrywano wnioski i podania członków Spółdzielni kierowane do Zarządu w tym wnioski o przyjęcie w poczet nowych członków Spółdzielni, podejmowano stosowne uchwały. Łącznie podjęto 5 uchwał.

Prace remontowe wykonane w 2025r.

W budynkach osiedla Skarbowców-Poranna zrealizowano remonty tarasów oraz balkonów. Wyremontowano ok. 800 m² połaci dachów wraz z częściową wymianą deskowania jako prace zaplanowane oraz w trybie awaryjnym. Wykonano prace uszczelniające polegające na położeniu hydroizolacji posadzek balkonów i tarasów wraz ze spocznikami, spustami wody na 16 lokalizacjach, zgłoszonych jako awarie lub wytypowanych wcześniej do remontu.

Dokonano prac naprawczych ok. 60 balkonów w zakresie: wymiany obróbek blacharskich, malowania antykorozyjnego rynien, naprawy przegnitych mocowań barierek, remontu sufitów wraz z krawędziami. Wymieniono instalację kanalizacji deszczowej w dwóch segmentach garażowych (ul. Wietrzna 30, ul. Róży Wiatrów 2-4, ul. Skarbowców 77). Kompleksowa wymiana poziomów żeliwnej kanalizacji sanitarnej na pcv (ul. Wietrzna 26-28, Poranna 17-19, ul. Wietrzna 30). Naprawiono i doszczelniono przeciekającą ścianę fundamentu oraz zlecono wymianę fragmentu niedrożnej instalacji deszczowej w patio (róg ul. Poranna/Wietrzna 30). Montaż nowych zabawek na placu zabaw.

Naprawa 3 zadaszeń wiatrołapów, malowanie 3 pomieszczeń rowerowni (ul. Róży Wiatrów 6)

W budynkach osiedla Kluczborska-Wygodna dokonano wymiany zestawu hydroforowego. Zabezpieczono siatką odspojone tynki balkonów w narożniku nieruchomości (ul. Wygodna/Kluczborska). Zlecono opracowanie dokumentacji projektowo- kosztorysowej na kompleksowy remont balkonów.

W budynkach osiedla Trzebnicka- Conrada wykonano prace polegające na naprawie dylatacji posadzek – galerie na poziomie I i III piętra. Ponadto na nieruchomości zamontowano zawory równoważące na instalacji wody ciepłej oraz cyrkulacji, w celu poprawy jakości i dostarczania CW (dot. węzła przy ul. Trzebnickiej 86-90 i Wyb. C. Korzeniowskiego 2).

Wykonano prace remontowe przejazdu pod budynkiem przy ul. Wyb. Conrada Korzeniowskiego 4-5. Wymieniono instalację domofonową (ul. Trzebnicka 88-90). Zlecono remont odcinka chodnika przy ul. Trzebnickiej 88-90 wraz z udrożnieniem i częściową wymianą kanalizacji deszczowej. Ze względu na wysokość raty kredytu i odsetek kredytu zaciągniętego na termomodernizację, kwoty zgromadzone na funduszu remontowym zostały wykorzystane na spłatę rat kredytu i odsetek.

Nadto, we wszystkich budynkach będących w zarządzie MSM INSTAL usuwano usterki w trybie awaryjnym.

Rozliczenie funduszu remontowego

Z naliczenia opłat przeznaczonych na fundusz remontowy uzyskano kwotę ogółem 1 860 587,04 złote, a wydatkowano 1 205 572,36 złote.

Szczegółowe dane dotyczące rozliczenia funduszu, stanu początkowego, zwiększeń i zmniejszeń w roku obrotowym 2025 oraz stanu na koniec 2025r. na poszczególne nieruchomości, znajdujące się w zasobach Spółdzielni, przedstawiono w informacji dodatkowej sprawozdania finansowego – tabela nr 4 - dane o strukturze funduszy specjalnych

Zaległości w opłatach wraz z należnymi opłatami sądowymi i odsetkami na dzień 31-12-2025 r. wynosiły:

1. Osiedle Trzebnicka - Conrada - 122 927,10 zł
2. Osiedle Kluczborska - Wygodna - 115 806,78 zł
3. Osiedle Skarbowców - 40 290,26 zł

co daje kwotę ogółem 279 024,14 złotych na lokalach mieszkalnych i miejscach postojowych.

Spółdzielnia w 2025 roku nie prowadziła inwestycji budowy nowych lokalu mieszkalnych z powodu braku wolnych środków na sfinansowanie zakupu gruntów.

Zarząd przewiduje, że głównymi zadaniami w 2026 roku, podobnie jak w 2025 roku będą remonty i bieżąca eksploatacja zasobów. W ramach prac remontowych przewidziano m.in. roboty związane z uszczelnieniem tarasów w budynkach na osiedlu Skarbowców-Poranna w celu zniwelowania przecieków do garaży i mieszkań na górnych kondygnacjach, dalsza wymiana połaci dachu, kontynuacja prac polegających na montażu oświetlenia awaryjnego w garażach podziemnych, remont balkonów budynku przy ul. Kluczborskiej 14-20 i ul. Wygodnej 2, odnowienie powłok tynkarskich i malarskich na górnych wejściach na dach, wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej w pionie budynku. Na osiedlu Trzebnicka-Conrada po konsultacjach i wizji Inspektora Nadzoru współpracującego ze Spółdzielnią konieczna jest pilna wymiana poziomów, w dalszej perspektywie również pionów wodnokanalizacyjnych. Spółdzielnia nadal będzie prowadziła działania zmierzające do zmniejszenia zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

MSM INSTAL nie dzierżawi ani nie wynajmuje obcych środków trwałych. Wszystkie zobowiązania wobec budżetu państwa, Spółdzielnia ma uregulowane.

Zobowiązania wobec ZUS oraz organów podatkowych, regulowane są na bieżąco. Zaciągnięty w 2020r. kredyt bankowy w banku PKO BP S.A. na termomodernizację, remont elewacji i balkonów budynku przy ul. Trzebnickiej 86-90 i ul. Wybrzeże Conrada Korzeniowskiego 2-6 we Wrocławiu jest regularnie spłacany. Ogółem zapłacono w 2025r. z tytułu rat kapitałowych 245 341,56 złotych i z tytułu odsetek kwotę 200 378,62 złote.

Razem : 445 720,18 złotych.

Spółdzielnia nie posiada udziałów w innych spółdzielniach i spółkach.

Wszystkie szczegółowe dane liczbowe z zakresu księgowego są przedstawione w BILANSIE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT za rok 2025 dla MSM INSTAL oraz INFORMACJI DODATKOWEJ do sprawozdania finansowego.

Wrocław, dn. 1 czerwca 2026r.

Załączniki do Sprawozdania z działalności MSM INSTAL w 2025r.

1. Bilans sporządzony na dzień 31.grudnia 2025r.
2. Rachunek zysku i strat za 2025r.
3. Informacje dodatkowe do bilansu i rachunku zysku i strat

Członkowie Zarządu MSM INSTAL:

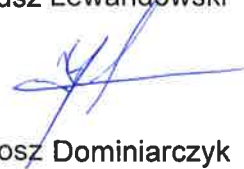
Emanuela Chruszcz



Ewa Wurga



Janusz Lewandowski



Bartosz Dominiarczyk

