

Sprawozdanie
z działalności Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej "Górna"
za rok 2025

Ogólne informacje o Spółdzielni

W okresie sprawozdawczym **Zarząd Spółdzielni** pracował w następującym składzie:

Cezary Torzewski	- Prezes
Dorota Strzelecka	- Z-ca Prezesa

Na dzień 31.12.2025 r. stan zatrudnienia w Spółdzielni przedstawia się następująco:

Ogółem	- 7,50 etatu,
w tym:	
Zarząd	- 2,0 etaty,
Dział Księgowości	- 2,25 etatu,
Dział Eksploatacyjno - Inwestycyjny	- 1,0 etat,
Gospodarze domów	- 2,25 etatu.

W okresie sprawozdawczym zatrudnienie pozostało na poziomie roku poprzedniego.

Wg stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia liczy **940 członków.**

Majątek Spółdzielni na dzień dzisiejszy stanowią **23** budynki wielorodzinne z **702** mieszkaniami o powierzchni użytkowej **39.715,25 m²**, **140** garaży w parterach budynków o łącznej powierzchni użytkowej **2.577,53 m²** oraz **7** lokali użytkowych o powierzchni **264,82 m²**

W celu uzyskania dodatkowych środków finansowych Spółdzielnia administruje budynki przy ul. Koplowicza 2, 4 i 6, ul. Pięknej 3 i ul. Krakusa 8 o łącznej powierzchni użytkowej **7.352,39 m²**. W budynkach tych znajduje się **89** mieszkań, **59** garaży i 10 wiat garażowych.

Ogółem Spółdzielnia zarządza i administruje 28 budynkami wielorodzinnymi z 791 mieszkaniami, 7 lokalami usługowymi, 199 garażami o łącznej powierzchni użytkowej 49.909,99 m². Administrowane budynki zlokalizowane są w 9-ciu **punktach miasta.**

Lustracja

Spółdzielnia w roku 2025 została poddana pełnej lustracji. Lustracja była przeprowadzana w dniach od 10.03.2025 r. do 30.05.2025 r. przez Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych i obejmowała okres od dnia 01.01.2016 r. do dnia 31.12.2024 r.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Realizacja wniosków z poprzedniej lustracji,
2. Organizacja Spółdzielni,
3. Działalność organów Spółdzielni,
4. Struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni, zatrudnienie, wynagrodzenie,
5. Stan prawny gruntów we władaniu Spółdzielni,
6. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami,
7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
8. Działalność gospodarcza,
9. Zaspakajanie potrzeb technicznych nieruchomości,
10. Gospodarka finansowa,
11. Realizacja przez Spółdzielnię art. 42 u.s.m./ustanowienie odrębnych własności lokali/,
12. Działalność inwestycyjna.

Szczegółowe ustalenia lustracji zawarte są w protokole lustracji, a stanowisko lustratora tj. KZRSM w piśmie z dnia 18.07.2025 r.

Ogólny wynik lustracji jest pozytywny. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości zarówno w pracy Zarządu, jak i Rady Nadzorczej, których działalność nie wykraczała poza zakres kompetencji. Zastrzeżeniem ze strony lustratora było brak terminowych lustracji, które zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego należy przeprowadzać przynajmniej raz na trzy lata. Stąd i wniosek polustracyjny o bezwzględny przestrzegania przez Spółdzielnię art. 91 ustawy - Prawo spółdzielcze w zakresie poddawania się lustracji ustawowej. Zatem kolejna lustracja pełna Spółdzielni powinna dotyczyć jej działalności za lata 2025-2027 do realizacji w roku 2028. Odnosząc się do stanowiska Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych należy powiedzieć, że brak terminowych lustracji spowodowane jest m.in. kosztem, jaki Spółdzielnia musi ponieść z tytułu lustracji (koszt jednorazowej lustracji w roku 2025 to kwota w wysokości 24.300,00 zł). Ponadto, jak wykazała lustracja na przestrzeni lat, w których nie było lustracji Spółdzielnia wypełniała obowiązki prawidłowo.

Sprawy organizacyjne

Spółdzielnia nie posiada mieszkań lokatorskich. Jedyną formą własności jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność.

Stan przekwalifikowania własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność wygląda następująco:

- ◆ w budynkach na ul. Koplowicza na 134 mieszkań, 60 garaży i 2 lokale usługowe podpisano akty na 51 mieszkań, 24 garaże i 2 lokale usługowe,
- ◆ w budynkach przy ul. Kaszyńskiego na 60 mieszkań podpisano akty na 8 mieszkań,
- ◆ w budynkach przy ul. Liściastej na 20 mieszkań podpisano akty na 6 mieszkań,
- ◆ w budynkach 1 i 2 przy ul. Adamickiego na 50 mieszkań podpisano akty na 15 lokali,
- ◆ w budynku przy ul. Ogniskowej 13 na 70 lokali, akty podpisano na 47 mieszkań,
- ◆ w budynku przy ul. Ogniskowej 13 a na 14 mieszkań i 4 garaże, akty podpisano na wszystkie lokale,
- ◆ w budynkach nr 5 i 6 przy ul. Adamickiego na 88 mieszkania, 28 garaży i 5 lokali usługowych podpisano akty na 45 mieszkania, 19 garaży i 2 lokale usługowe,
- ◆ w budynkach 311, 312 i 313 przy ul. Świdnickiego i ul. Szczodrego na 90 mieszkań i 24 garaże podpisano akty na 14 mieszkań i 5 garaży,
- ◆ w budynkach 314, 315 i 316 przy ul. Szczodrego na 84 mieszkania i 24 garaże podpisano akty na 9 mieszkań i 3 garaże.
- ◆ w budynkach 12, 15 i 16 przy ul. Szczanieckiej na 91 mieszkania i 1 lokal usługowy /użytkowany jako mieszkanie/ podpisano akty na 3 mieszkania.

Wszyscy zainteresowani członkowie z ww. lokalizacji mają już podpisane akty notarialne. W okresie sprawozdawczym ze strony członków nie było zainteresowania przekształceniem własnościowym w rezultacie nie doszło do podpisania żadnego aktu notarialnego

Wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni stanowią własność Spółdzielni.

Kredyty

W ramach prowadzonej działalności gospodarczej Spółdzielnia nie korzysta z kredytów bankowych.

Fundusz remontowy

W 2025 r. w ramach zgromadzonych i pozyskanych środków na funduszu remontowym wykonano prace remontowe na łączną kwotę **677.956,33 zł**. Na poszczególnych lokalizacjach wydatkowane kwoty przedstawiają się następująco:

- **5.852,37 zł w budynkach przy ul. Ogniskowej 13, 13a**
- **89.815,19 zł w budynkach przy ul. Kaszyńskiego 13, 15**
- **1.420,38 zł w budynku przy ul. Liściasta 14**
- **137.815,23 zł w budynkach przy ul. Adamieckiego 2, 4, 6, 8**
- **102.408,42 zł w budynkach przy ul. Szczanieckiej 17, 19, 21**
- **175.203,41 zł w budynkach przy ul. B. Szczodrego 20, 22, 24, 26 i ul. B. Świdnickiego 25, 27**
- **165.441,33 zł w budynkach przy ul. Koplowicza 1, 8, 10, 11, 13**

Rozliczenie środków funduszu remontowego za 2025 r. stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania.

Nie udało się wykonać wszystkich prac zakwalifikowanych do wykonania. Podyktowane jest to zarówno brakiem wykonawcy robót / zbyt mały zakres prac/, jak również potrzebą zwiększenia zgromadzonych środków finansowych.

Sprawy niezakończone będą realizowane w roku bieżącym i w latach następnych w zależności od wielkości środków, jakimi Spółdzielnia będzie dysponować na poszczególnych budynkach.

Od zawsze fundusz remontowy rozliczany jest indywidualnie dla każdego budynku. Wprawdzie Spółdzielnia przemieszcza środki między budynkami czy lokalizacjami, ale do docelowego rozliczenia przyjmuje się zawsze rzeczywisty stan środków na danej nieruchomości. Dlatego budynki, które mają ujemne saldo nie mogą liczyć na dalsze zadłużanie i wykonywanie kolejnych prac.

Na koniec 2025 r. ujemne saldo wystąpiło na budynkach zlokalizowanych przy:

- ul. Adamieckiego 6 /-/ 81.624,40 zł
- ul. Adamieckiego 2 /-/ 7.626,67 zł
- ul. Koplowicza 1 /-/ 7.639,42 zł

W Spółdzielni stawki odpisu na fundusz remontowy są na wszystkich budynkach ujednoczone do kwoty 2,0 zł/m²pu. W roku 2025 tylko na budynku przy ul. Adamieckiego 6 obowiązywała stawka 4,00 zł/m². Stawka ta jest związana ze spłatą zadłużenia, które powstało z tytułu wykonania prac termomodernizacyjnych na budynku. Stawka obowiązuje do czasu całkowitej spłaty przedmiotowego zadłużenia.

Rada Nadzorcza zaakceptowała plan Funduszu Remontowego na rok 2026.

W obecnej wersji plan Funduszu Remontowego roku 2026 r., który stanowi załącznik do niniejszego sprawozdania przewiduje dla:

- **budynków przy ul. Kaszyńskiego** m.in. remont przedsionków 2 klatek, miejscowe wyrównanie opaski przy budynku, remont balkonów Kaszyńskiego 13
- **budynków przy ul. Szczanieckiej** m.in. monitoring, wyrównanie opasek wokół budynków
- **budynków przy ul. Ogniskowej** m.in. zadaszania balkonu m 13/14 - Ogniskowa 13a; naprawa odparzonego tynku ściany balkonowej na III kl.- Ogniskowa 13; blokady na miejscach parkingowych, wyrównanie polbruku.
- **budynków przy ul. Adamieckiego** m.in. Adamieckiego 4- remont balkonu na drugim piętrze i wymiana okienek w piwnicy; Adamieckiego 6 - częściowe wyrównanie chodnika przy lok. usługowym; Adamieckiego 8 - wymiana częściowa poziomów wodnych, remont trzech balkonów, remont dachu.
- **budynków przy ul. B. Szczodrego i ul. B. Świdnickiego** m.in. bud. 311- wymiana poziomów wodnych, naprawa chodnika przed budynkiem; bud. 312- częściowy remont balkonów; bud. 313 - wyrównanie polbruku przed garażami, drobne naprawy Bud. 314 - remont kolejnych balkonów, wyrównanie częściowe polbruku; bud. 315 - remont kl. schodowych; bud.316 - remonty poziomów wodnych, częściowe wyrównanie polbruku.
- **budynków przy ul. Koplowicza** m.in. Koplowicza 8 - miejscowa naprawa spękanej elewacji, częściowa wymiana na powierzchni mansard gontów na blachodachówkę; Koplowicza 10 - częściowe uzupełnienie gontów nad wejściem do budynku, naprawa odspojonego gresu na schodach kl. II i III; Koplowicza 11 - naprawa odspojonego gresu kl. I i III, na ostatniej kondygnacji wymiana parapetów z gontów na blaszane; Koplowicza 13 - wymiana parapetów na blaszane na ostatnim piętrze, naprawa spękań na elewacji na wysokości kl. III, miejscowa naprawa polbruku, częściowa wymiana gontów na blachodachówkę;

Łącznie przewidywane wydatki w ramach funduszu remontowego w roku 2026 to kwota ok. **1.269.361,00 zł.**

Zgodnie z wymogami Prawa budowlanego Spółdzielnia prowadzi roczne przeglądy instalacji gazowej oraz przeglądy przewodów wentylacyjnych /kominiarskie/, jak również pięcioletnie przeglądy instalacji elektrycznej i budowlane.

W wyniku przeprowadzanych kontroli najczęściej stwierdzano przypadki nieszczelności instalacji gazowej i niesprawnych kuchenek gazowych, które staraniem Spółdzielni i lokatorów zostały usunięte.

Eksploatowane budynki ulegają starzeniu technicznemu i wymagają interwencji konserwatorów. Spółdzielnia dokłada starań, aby w miarę możliwości były one usuwane na bieżąco.

Gospodarka cieplna

Wyniki dla poszczególnych budynków przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Wynik na mocy zgłoszonej	Wynik na mocy dostarczonej dla co	Wynik na mocy dostarczonej dla cw	Podzielniki	Rozliczenia 2024 r.	Bilans 2025 r.
ul. Adamickiego 2	402,42	5040,70	5968,84	1260,00	-1393,45	11278,51
ul. Adamickiego 4	110,48	4648,01	1093,76	948,00	235,21	7035,46
ul. Adamickiego 6	4,36	-7608,13	4365,20		-1037,73	-4276,30
ul. Adamickiego 8	-308,03	-2122,40	8781,90		-3764,83	2586,64
ul. Ogniskowa 13	211,92	2100,56	9731,37	2736,00	678,97	15458,82
ul. Kaszyńskiego 13/15	424,79	10466,29	10880,58	2580,00	4835,68	29187,34
ul. Szczodrego 20	148,24	-4078,19	5569,71		3205,29	4845,05
ul. Szczodrego 22	1060,94	-4813,89	2722,60		81,88	-948,47
ul. Szczodrego 24	123,74	-1802,48	8719,16		8433,57	15473,99
ul. Szczodrego 26	281,08	4071,92	6932,23		2861,52	14146,75
ul. Świdnickiego 25	267,04	-568,90	3994,80		109,54	3802,48
ul. Świdnickiego 27	234,92	-8451,68	3367,11		6451,61	1601,96
ul. Szczanieckiej 17	220,60	9469,92	756,61	1200,00	-420,86	11226,27
ul. Szczanieckiej 19	3386,20	4508,88	4737,75	1320,00	-3440,99	10511,84
ul. Szczanieckiej 21	-2741,26	5566,34	1716,94	1272,00	-5309,85	504,17
ul. Liściasta 14	193,38	1593,53	329,08	1008,00	-5606,29	-2482,30

Wynik w skali całej Spółdzielni jest dodatni i wynosi **119.952,21 zł.**

Po przeprowadzeniu analizy ciepła zużytego na potrzeby C.O. i C.W.U. w roku 2025 oraz wprowadzeniu przez firmę Veolia zmiany stawek za moc zgłoszoną i dostarczoną stawki obowiązujące na dzień 01.01.2026 r. przedstawiają się następująco:

Wyszczególnienie	Moc zgłoszona		Ciepłej wody		Moc dostarczona dla potrzeb			
					Centralnego ogrzewania			
	zł/m ²		zł/m ³		Rozliczenie ryczałtowe		Rozliczenie indywidualne	
	Stara	Nowa	Stara	Nowa	Stara	Nowa	zł/m ²	zł/GJ
Adamickiego 2	1,98	2,03	60,00	56,00	1,53	1,16		
Adamickiego 4	1,92	1,99	60,00	60,00	2,63	2,17		
Adamickiego 6	1,83	1,89	45,87	35,00			98,09	93,87
Adamickiego 8	1,86	1,93	36,98	35,00			98,09	93,87
Ogniskowa 13	1,25	1,29	50,84	33,00	1,75	1,71		
Kaszyńskiego 13/15	2,11	2,17	53,74	46,00	1,88	1,61		
Szczodrego 20	1,35	1,40	53,96	50,00			98,09	93,87
Szczodrego 22	1,44	1,46	51,89	46,00			98,09	93,87
Szczodrego 24	1,31	1,36	45,63	40,00			98,09	93,87
Szczodrego 26	1,45	1,49	49,30	53,00			98,09	93,87
Świdnickiego 25	1,54	1,58	43,72	35,00			98,09	93,87
Świdnickiego 27	1,64	1,69	42,44	38,00			98,09	93,87
Sczanieckiej 17	1,69	1,74	49,35	45,00	2,16	1,73		
Sczanieckiej 19	1,81	1,60	50,33	50,00	2,43	2,31		
Sczanieckiej 21	1,68	1,99	51,07	50,00	2,17	1,96		
Liściasta 14	1,84	1,89	60,00	60,00	2,23	1,96		

Uwaga: nowe stawki w rozliczeniach czynszowych obowiązywać będą od dnia 01.06.2026 r.

Wyniki finansowe Spółdzielni.

Bilans sporządzony na dzień **31.12.2025 r.** wykazuje zarówno po stronie aktywów jak i pasywów sumę **22.862.000,00 zł.**

Rachunek zysków i strat gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z ustawą – Prawo spółdzielcze oraz przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych za okres od 1.01 do 31.12.2025 został rozliczony bezwynikowo.

Nadwyżka przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości netto **77.885,93 zł** została przeniesiona na konto rozliczeń międzyokresowych i powiększa ona przychody roku 2026.

Nadwyżkę bilansowa za 2025 r. (zysk) z działalności gospodarczej Spółdzielni (poza Gospodarką Zasobami Mieszkaniowymi) oraz przychodów finansowych z lokat bankowych w wysokości netto **149.570,25 zł** Zarząd proponuje przeznaczyć na zwiększenie funduszu zasobowego w celu pokrycia kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych

w przyszłych okresach. Walne Zgromadzenie członków będzie podejmowało uchwałę w tym zakresie.

Stan finansów Spółdzielni w pełni zabezpiecza płynność finansową i pozwala na bezpieczną kontynuację działalności.

Podstawowym wskaźnikiem charakteryzującym gospodarkę finansową Spółdzielni mieszkaniowej, w której główne źródło dochodów stanowią opłaty czynszowe, jest wielkość zaległości czynszowych.

Na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie czynszowe wyniosło kwotę **254.470,95 zł** i pozostaje na poziomie roku ubiegłego.

Dla poszczególnych lokalizacji zadłużenie wynosi:

osiedle	Zadłużenie na dzień 31.12.2024	Zadłużenie na dzień 31.12.2025	Wynik zadłużenia	Średnie zadłużenie na lokal w 2025 r.
Osiedle „Olechów”	82.197,99	98.528,55	+16.330,56	566,26
Osiedle „Ustronna”	110.109,24	76.621,47	-33.487,77	832,84
Osiedle „Maszynowa”	22.398,09	30.637,05	+8.238,96	222,01
Osiedle „Kaszyńskiego”	2.989,75	7.629,41	+4.639,66	127,16
Osiedle „Liściasta”	314,87	1.000,83	+685,96	50,04
Osiedle „Ogniskowa”	29.264,38	31.025,49	+1.761,11	369,35
Osiedle „Górka Widzewska”	7.584,66	9.028,15	+1.443,49	67,37
ogółem	254.858,98	254.470,95	-388,03	362,49

Struktura zadłużenia w całych zasobach przedstawia się następująco:

→ zadłużenie do 1 miesiąca	20.712,11 zł
→ zadłużenie od 1 do 2 miesięcy	13.459,27 zł
→ zadłużenie od 2 do 3 miesięcy	13.705,17 zł
→ zadłużenie od 3 do 6 miesięcy	55.375,22 zł
→ zadłużenie od 6 do 12 miesięcy	20.559,04 zł
→ zadłużenie powyżej 12 miesięcy	130.660,14 zł

Przeciwko członkom notorycznie uchylającym się od płacenia czynszu, Spółdzielnia występuje na drogę sądową. Uzyskane wyroki pozwalają na wyegzekwowanie długu, choć wymaga to czasu. Osoby, które są zainteresowane spłatą zadłużenia z pominięciem drogi sądowej mają możliwość zawarcia ze Spółdzielnią ugody, która określa warunki spłaty zadłużenia.

Wnioski i postulaty zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2025 r..

Realizacja wniosków i postulatów zgłaszanych przez Członków uzależniona jest od posiadanych środków na poszczególnych lokalizacjach. Zarówno Rada Nadzorcza, jak i Zarząd Spółdzielni do realizacji przyjmują wnioski, na które stać daną lokalizację, wybierając te, które wynikają również z okresowych przeglądów.

Często zgłaszane wnioski są przeciwstawne i do realizacji przyjmowane są te, które wnioskowane są przez większość i nie są sprzeczne z obowiązującym prawem i zasadami współżycia.

**Zarząd
SM "Górna"**