



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GŁOGÓWKU

ZA 2025 ROK

Sprawozdanie zostało sporządzone na podstawie art. 49 ust. 1 Ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą 48-250 Głogówek, ul. Dąbrowskiego 2C,

NIP: 755-000-81-86, REGON: 000989554, KRS 000113973, e-mail: mieszkaniowa@onet.pl, adres strony internetowej: www.smglogowek.pl,

reprezentowana przez Zarząd, który w okresie sprawozdawczym pracował w składzie:

- Krzysztof Wilczek - Prezes Zarządu,
- Wiesława Bachryj - Zastępca Prezesa Zarządu,
- Piotr Smoleń - Członek Zarządu – odwołany dnia 08.04.2025 r. na podstawie złożonej rezygnacji

Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

- Barbara Guzowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej
- Jarosław Płóciennik - Zastępca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
- Paulina Kasprzyszak - Sekretarz Rady Nadzorczej
- Krystyna Wnętowska – członek
- Barbara Ociepka - członek
- Bartłomiej Szala - członek
- Alina Kasperska - członek – zmarła dnia 20.12.2025 r.

W Spółdzielni było zatrudnionych 8 osób (tj. 7,5 etatu) na podstawie umowy o pracę.

Za obowiązki Głównego Księgowego odpowiedzialne jest Biuro Rachunkowe.

Członkowie Zarządu (z wyłączeniem Prezesa) pełnią funkcje społeczne, za które pobierają diety w formie ryczałtu.

Zarząd pracował w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r.-Prawo Spółdzielcze - Dz. U. Nr 30 poz.210 z późniejszymi zmianami,
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. 2001 Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni,
- Ustawę o rachunkowości, Prawo budowlane, ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych i udzielania premii gwarancyjnych, ustawę o gospodarce nieruchomościami i inne,
- Uchwały Walnego Zgromadzenia,
- Uchwały Rady Nadzorczej,
- Plan gospodarczo - finansowy,
- Inne przepisy prawa.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 7 protokołowanych posiedzeń, w trakcie których podjęto 36 uchwał. Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Zarząd w trakcie codziennej działalności Spółdzielni kieruje się wytycznymi określonymi w planie gospodarczo-finansowym zgodnie oraz zasadami ekonomicznymi.

Do kierunkowych zadań Zarządu w roku 2025 należało:

- wykonanie założeń rocznego planu gospodarczo-finansowego i planu remontów,
- zmniejszanie zadłużenia czynszowego poprzez usprawnienie windykacji (wysyłanie upomnień, przeprowadzanie rozmów),
- bieżące uaktualnianie ewidencji członków spółdzielni,
- przygotowanie dokumentacji do przeniesienia własności lokali wraz z zawarciem aktów notarialnych,
- analizowanie i realizacja wniosków zgłaszanych przez członków,
- realizacja wniosków wynikających z protokołu lustracji oraz wniosków zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu Członków,
- bieżąco analizowano wielkość produkcji i koszty centralnego ogrzewania,
- analizowano zużycie i rozliczenia zimnej wody,
- usuwanie na bieżąco powstałych awarii,
- kontrolowano stan techniczny zasobów mieszkaniowych.

W zakresie formalno-prawnym

- ☞ dostosowuje się regulaminy, wynikające ze zmian obowiązujących przepisów prawnych,
- ☞ aktualizowana jest systematycznie ewidencja członków,
- ☞ realizuje się procedury Rozporządzenia Ochrony Danych Osobowych (RODO),
- ☞ na bieżąco realizuje się wnioski członków Spółdzielni o ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

W roku 2025 skreślono z rejestru członków 24 członków z tytułu:

- | | |
|---------------|--|
| - wystąpienia | 18 osób (dotyczy sprzedaży lub darowizny mieszkania) |
| - zgony | 6 osób |

W roku 2025 przyjęto w poczet członków 13 osób w tym 4 osoby to współmałżonkowie.

Stan członków Spółdzielni na dzień 31.12.2025 roku.

członkowie zamieszkali	-	278
współmałżonkowie	-	77
osoby prawne	-	1
Razem członków	-	356

Działalność samorządowa - Walne Zgromadzenie Członków

Zgodnie z § 32 pkt 1 Statutu Spółdzielni, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków, które odbyło się w dniu 26.06.2025 r. podczas którego podjęto 7 uchwał o następującej treści:

1. Uchwała nr 1/25 w sprawie przyjęcia protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia,
2. Uchwała nr 2/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej Spółdzielni,
3. Uchwała nr 3/25 w sprawie przyjęcia wniosków wynikających z protokołu lustracyjnego z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2022 r. do 31.12.2024 r.
4. Uchwała nr 4/25 w sprawie przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni,

5. Uchwała nr 5/25 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni i podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok,

6. Uchwała nr 6/25 w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni,

7. Uchwała nr 7/25 w sprawie oznaczenia sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Wszystkie uchwały weszły w życie z dniem ich podjęcia.

Ponadto podczas Walnego Zgromadzenia Członków przyjęto wnioski do realizacji zapisane w Protokole Komisji Wnioskowej o następującej treści:

1. Wniosek Pani Jolanty Deberny ul. Szkolna 4A i Pani Krystyny Rudnickiej ul. Kościuszki 4A/4 o naprawę balkonu z powodu wadliwego daszku.

Ad. 1 – Wniosek został zrealizowany

2. Wniosek Pana Ryszarda Tabora ul. Staszica 3 – osoba, która nie zamieszkuje w swoim mieszkaniu w dniu Walnego Zgromadzenia nie może kandydować do władz Spółdzielni.

Ad. 2 Wniosek nie może być zrealizowany ze względu na równe prawo głosu każdego członka spółdzielni niezależnie od miejsca zamieszkania, pod warunkiem posiadania prawa do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku.

3. Wniosek Pani Ewy Rusin ul. Kościuszki 4 o niezakręcanie kaloryferów na klatce schodowej na ul. Kościuszki z powodu włazu, który oziębia.

Ad. 3 Wniosek może zostać zrealizowany w każdej chwili, pod warunkiem wyrażenia woli wszystkich mieszkańców danego budynku. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania odbywa się z podziałem na każdy budynek.

4. Wniosek Pani Dagmary Trojan ul. Szkolna 2A o udostępnienie pomieszczenia na rowery w bloku ul. Szkolna.

Ad. 4 Wniosek został zrealizowany. Wydzielono pomieszczenie gospodarcze z lokalu użytkowego, do którego mieszkańcy klatki schodowej Szkolna 2A oraz dotychczasowy najemca otrzymali klucze.

5. Wniosek Pani Leokadii Strzępek o usunięcie usterki zalewającej piwnicę przy ul. Dąbrowskiego 2A i wymianę drzwi.

Ad. 5 Wniosek częściowo zrealizowany – zostały wymienione tylne drzwi wejściowe. Wentylacja piwnicy umieszczona w ciągu komunikacyjnym nie może być podbudowana, a jedynie przeniesiona na ścianę elewacyjną budynku. Realizacja tego zadania będzie możliwa w trakcie zadania przebudowy drogi przez Gminę Głogówek.

6. Wniosek Pani Krystyny Rudnickiej o odnowienie / odmalowanie klatek schodowych w bloku przy ul. Kościuszki.

Ad. 6 Wniosek nie został zrealizowany z powodu absencji chorobowej konserwatora. Zadanie zostanie zrealizowane po uzupełnieniu składu osobowego pracowników – dot. konserwatorów.

7. Wniosek Pani Renaty Kobiałki o naprawę balkonów z których odpada tynk oraz udroźnienia włazów przy piwnicach ul. Dąbrowskiego.

Ad. 7 Włazy wentylacyjne zostały zasłonięte na czas osuszania piwnic po awarii wodociągowej. Po zakończeniu osuszania włazy zostały udroźnione. Natomiast remont balkonów został ujęty w planie remontów na 2026 rok.

8. Wniosek Pani Reginy Oleksy o budowę roweroi, gdyż przy bloku ul. Powstańców nie ma takiego pomieszczenia.

Ad. 8 Wniosek został zrealizowany.

9. Wniosek Pani Krystyny Mulki o remont podwórka przy ul. Spółdzielczej.

Ad. 9 Wniosek nie został zrealizowany. Zgodnie z przyjętym wieloletnim planem remontowym w pierwszej kolejności przewidziana jest wymiana ciepłociągów. To zadanie zostało zaplanowane do realizacji w 2026 roku. Po zakończeniu tych prac remont podwórka zostanie ujęty w kolejnym planie remontów.

10. Wniosek Pana Jarosława Płóciennika o podawanie informacji o mieszkaniach komercyjnych na stronie internetowej lub w biurze Spółdzielni lub zgodnie z regulaminem takich mieszkań.

Ad.10 Informacje o wolnych mieszkaniach na wynajem są podawane osobom według listy oczekujących na mieszkania zgodnie z kolejnością zgłoszeń i ich preferencji (liczba pokoi, kondygnacja). W przypadku braku zainteresowania ze strony osób z listy oczekujących, Administracja Spółdzielni przekazuje informację w sposób ogólnodostępny np. ogłoszenia na klatkach schodowych. Administracja Spółdzielni będzie również publikować takie ogłoszenia na stronie internetowej. Jednocześnie informujemy, że we wszystkich umowach najmu lokali stosuje się zabezpieczenie w formie kaucji.

11. Wniosek Pana Łukasza Fatygi o przedstawienie dogłębnej analizy pracy Zarządu Spółdzielni prowadzonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w formie pisemnej bądź ustnej.

Ad. 11 Wniosek do wykonania wg kompetencji tj. Rady Nadzorczej.

W Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni brały czynny udział 74 osoby, w tym:

1. członkowie Spółdzielni – 62,
2. pełnomocnicy upoważnieni przez członka Spółdzielni do reprezentowania w jego imieniu – 12.

Zasoby mieszkaniowe.

Zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami), Zarząd dokonuje wszystkich wymaganych prawem czynności, a to między innymi :

- na bieżąco dokonuje korekty ewidencji majątku spółdzielni,
- podejmuje stosowne uchwały zgodnie z obowiązującą procedurą ,
- zawiera na bieżąco akty notarialne,przenosząc własność lokali na odrębną własność.

W tym zakresie w 2025 roku dokonano dwóch (2) przekształceń lokali mieszkalnych ze spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na odrębną własność, oraz dwóch (2) przekształceń lokali mieszkalnych ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu w formie aktu notarialnego.

W latach 2008 – 2025 Spółdzielnia realizowała umowy notarialne dotyczące przeniesienia posiadanych przez członków praw do lokali na odrębna własność, które objęły:

- 187 lokale mieszkalne o ogólnej powierzchni użytkowej 10.516,75 m² i 1,121149 ha gruntu,
- 1 lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 125 m² i 0,011751 ha gruntu.

Na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Prudniku z dnia 13 czerwca 2025 r. Spółdzielnia nabyła na własność poprzez zasiedzenie działkę gruntową przy ul. Powstańców o powierzchni 0,147ha.

Własne zasoby mieszkaniowe według stanu na dzień 31.12.2025 r.

		powierzchnia użytkowa
1	122 lokale mieszkalnych	6.491,21 m ²
	w tym:	
	- 7 lokale użytkowanych na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa	388,60 m ²
	- 105 lokale użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	5.637,81 m ²
	- 10 lokale użytkowanych na podstawie umów najmu	464,80 m ²
2	15 lokale użytkowych	733,24 m ²
	w tym:	
	- 1 lokal użytkowany na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	34,42 m ²
	- 12 lokale użytkowanych na podstawie umów najmu	601,84 m ²
	- 2 lokale bez tytułu prawnego (wolne)	96,98 m ²
3	37 garaże samochodowych	773,15 m ²
	w tym:	
	- 7 garaże użytkowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa	105,84 m ²
	- 30 garaże użytkowanych na podstawie umów najmu	667,31 m ²
4	37 miejsca postojowe użytkowane na podstawie umów najmu	519,55 m ²
5	grunty własne o powierzchni	1,0765 ha

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała następujące wyniki ekonomiczne:

- Ogólny wynik GZM na 31.12.2024 r.	-	- 66.996,52 zł
- Podział przytłoków z części wspólnych nieruchomości na WZC dnia 26.06.2025 r.		27.695,87 zł
- Przychody GZM ogółem	-	2.591.687,22 zł
- Koszty GZM ogółem	-	2.639.008,86 zł
- Ogólny wynik GZM na 31.12.2025 r.	-	- 86.622,29 zł

w tym:

Nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji GZM :		91.633,39 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji GZM :		5.011,10 zł
Nieruchomość nr 1	- 24.682,33 zł	
Nieruchomość nr 2	- 13.105,32 zł	
Nieruchomość nr 3	- 48.738,45 zł	
Nieruchomość nr 4	- 109,64 zł	
Nieruchomość nr 5	- 4.997,65 zł	
Nieruchomość nr 6	+ 5.011,10 zł	

- Przychody z pozostałej działalności gospodarczej :	305.009,06 zł
- Koszty z pozostałej działalności gospodarczej:	211.473,94 zł
- Pozostałe przychody operacyjne i finansowe	211.617,16 zł
- Pozostałe koszty operacyjne i finansowe	7.282,20 zł
- Podatek dochodowy:	28.759,00 zł
- Wynik na działalności gospodarczej: zysk netto +	269.111,08 zł

2025 rok, to rok, w którym nasza Spółdzielnia kolejny raz osiągnęła bardzo dobre wyniki finansowo-ekonomiczne na pozostałej działalności gospodarczej. W skład tego wyniku wchodzi m.in. wynik z najmu lokali użytkowych, pożytki z najmu lokali mieszkalnych, przychody z najmu gruntów pod paczkomaty, odsetki, przychód ze sprzedaży lokali niemieszkalnych w budynku przy ul. Kościuszki oraz dochód w wyniku przetargu na przekształcenie w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego przy ul. Staszica. Przychód miesięczny z tytułu najmu gruntu pod jeden paczkomat oscyluje w granicach 700,00 zł netto / miesięcznie.

Natomiast wynik za rok 2025 z działalności GZM kolejny raz zanotował ujemny wynik tj. -19.625,77 zł (po uwzględnieniu pożytków z części wspólnych nieruchomości w kwocie 27.695,87). Z danych wynika, że stawka opłaty eksploatacyjnej jest niewystarczająca, aby w pełni pokryć ponoszone koszty eksploatacji. Na tej podstawie zachodzi potrzeba uaktualnienia stawki eksploatacyjnej w 2026 roku.

W Bilansie Spółdzielni za 2025 rok zanotowano wzrost wartości poszczególnych składników majątku. Suma bilansowa po stronie Aktywów i Pasywów na dzień 31.12.2025 wyniosła 5.089.862,19 zł i była wyższa w stosunku do roku 2024 o kwotę 529.524,45 zł.

Decydujący wpływ na tą sytuację miał ujemny wynik Funduszu remontowego, który na koniec roku 2025 wyniósł per saldo -776.760,34 zł. Zmiana w stosunku do roku poprzedniego to -588.264,35 zł.

Zmianie uległy zobowiązania krótkoterminowe, które to zwiększyły swoją wartość w stosunku do roku poprzedniego o kwotę 812.615 zł w związku z zaksięgowaniem na 31.12.2025 r. faktur za przebudowę podwórka przy ul. Dąbrowskiego.

Jednocześnie zanotowano spadek zobowiązań długoterminowych, tj. zaciągnięte w 2019 roku 2 pożyczki termo modernizacyjne w ogólnej kwocie 1.250.000,00 zł.

Ogólna wartość spłaconych pożyczek w roku 2025 wyniosła kwotę 246.140,19 zł.

Jedna z pożyczek jest spłacana systematycznie według harmonogramu i jej saldo pozostało do spłaty na dzień 31.12.2025 r. wynosi 150.000,24 zł z terminem ostatecznej spłaty do dnia 05.06.2027 r.

Natomiast druga pożyczka została spłacona wcześniej (146.140,23 zł) ze względu na potrzebę zwolnienia hipoteki na poczet zaciągnięcia kolejnej pożyczki, która została zaciągnięta na rzecz przebudowy podwórka przy ul. Dąbrowskiego. Warunki nowej pożyczki: wysokość pożyczki - 696.105,78 zł, okres spłaty – 10 lat, oprocentowanie stałe 0,15%, umorzenie części pożyczki w wysokości 159.500,65 zł. Podkreślić należy, że Spółdzielnia jako jedyny podmiot gospodarczy z woj. opolskiego otrzymała pożyczkę z Funduszu Dostępności Banku Gospodarstwa Krajowego.

Pozostałe zmiany bilansowe wynikają z bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku kształtowały się następująco wg stanu na 31.12.2025:

Fundusz udziałowy –	29.023,70 zł
Fundusz wkładów mieszkaniowych –	219.455,64 zł
Fundusz wkładów budowlanych –	1.348.888,97 zł
Fundusz zasobowy –	955.576,31 zł

Za rok 2025 uzyskano dodatkowe dochody z tytułu odsetek od zaległości w opłatach mieszkaniowych na kwotę 1.426,73 zł. oraz dochody z tytułu odsetek od lokat i rachunków oszczędnościowych w kwocie 4.709,53 zł.

Na dzień 31.12.2025 r. stan środków pieniężnych wynosił: 107.368,53 zł na rachunkach oszczędnościowych, 554.736,47 zł na rachunkach bieżących. Jest to wzrost środków pieniężnych w stosunku do roku 2024 o kwotę 171.290,80 zł.

Centralne ogrzewanie

W zakresie centralnego ogrzewania rok 2025 okazał się rokiem chłodniejszym w porównaniu z latami poprzednimi. Wyrazem tego jest wyższa produkcja ciepła, a co za tym idzie wyższe zużycie

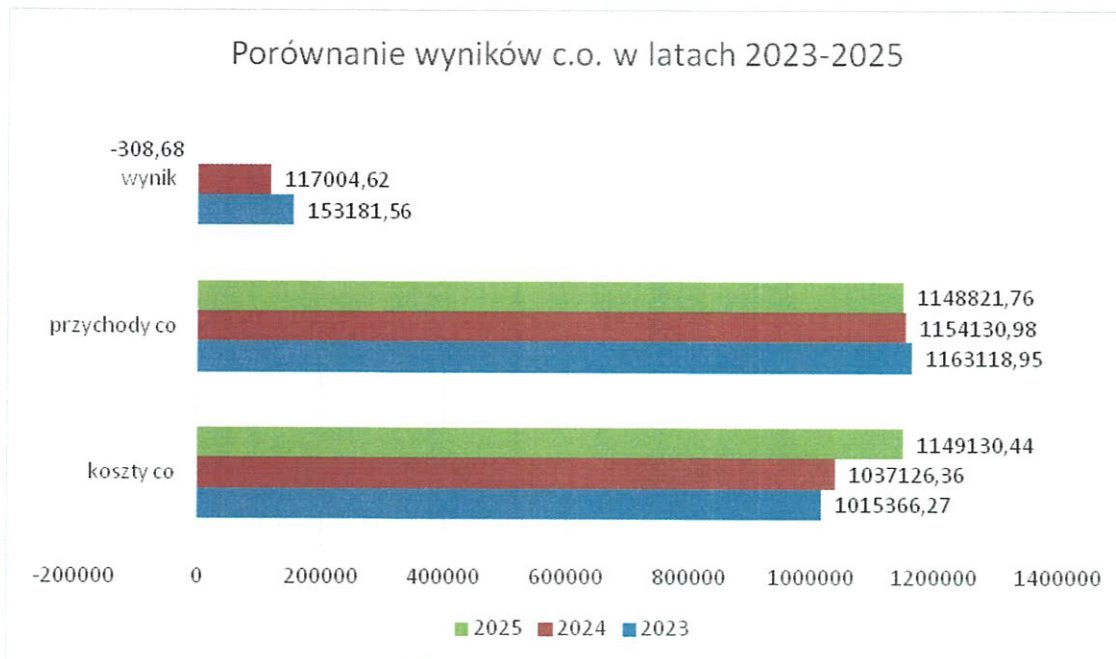
gazu ziemnego. Dodatkowym czynnikiem generującym wyższe koszty ogrzewania jest stała podwyżka opłat dystrybucji gazu. W zakresie rozliczenia centralnego ogrzewania informujemy, że od roku 2023 stosuje się rozliczenie osobno dla każdego budynku na podstawie przyjętego regulaminu. W związku z tym występują sytuacje, że na jednym osiedlu wielobudynkowym, mieszkańcy otrzymują różne rozliczenia.

Wyniki centralnego ogrzewania za 2025 rok przedstawiały się następująco:

Przychody c.o. - 1.148.821,76 zł

Koszty c.o. - 1.149.130,44 zł

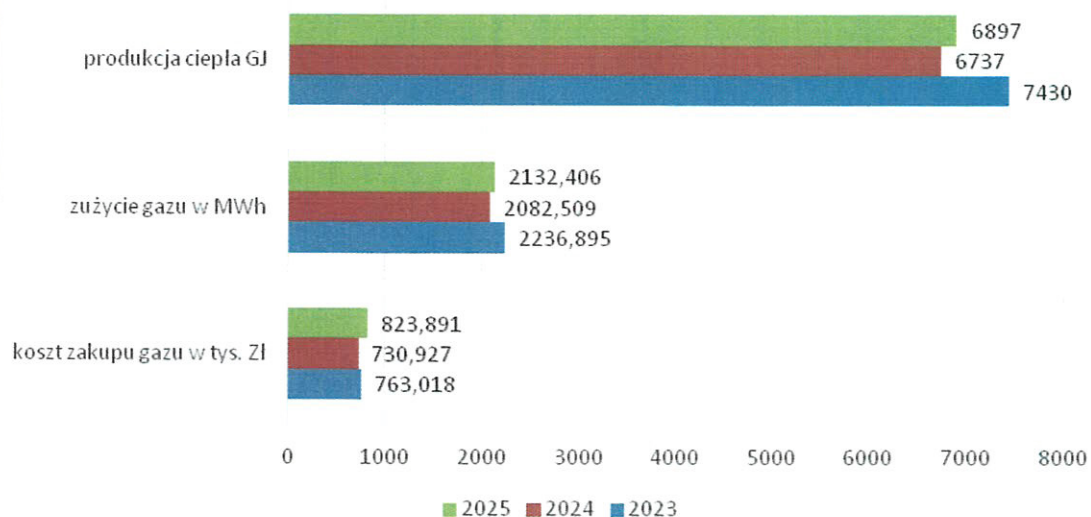
Wynik z rozliczenia c.o. za rok 2025 wyniósł - 308,68 zł.



Produkcja ciepła w 2025 roku (tj. 6.897 GJ) wzrosła w stosunku do roku 2024 (6.736 GJ) o 161 GJ tj. ok.2,39% i proporcjonalnie zwiększyło się zużycie gazu o 49.897 kWh (z 2.082.509 kWh w 2024 r. do 2.132.406 kWh) tj. 2,40% w 2025 roku.

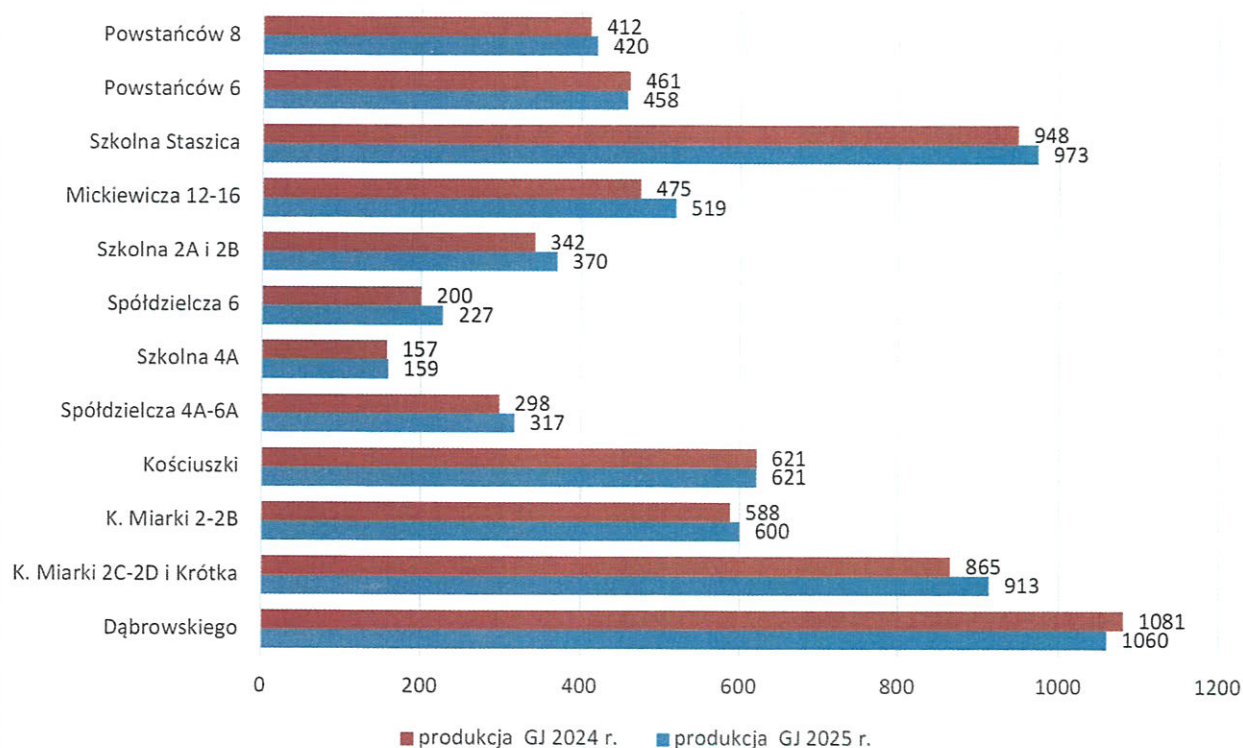
Wartość kosztów zakupu gazu do produkcji ciepła w 2025 roku wyniosła 823.891,02 zł i była wyższa w stosunku do roku 2024 (tj. 730.927,33 zł) o kwotę 92.963,69 zł tj. ok. 12,72%. Bardzo duży wpływ na wyższe koszty zakupu gazu miała podwyżka opłat dystrybucyjnych. W ogólnych kosztach zakupu gazu w 2025 roku opłaty dystrybucyjne wyniosły 226.100,83 zł tj 27,44 %.

Produkcja ciepła w latach 2023-2025

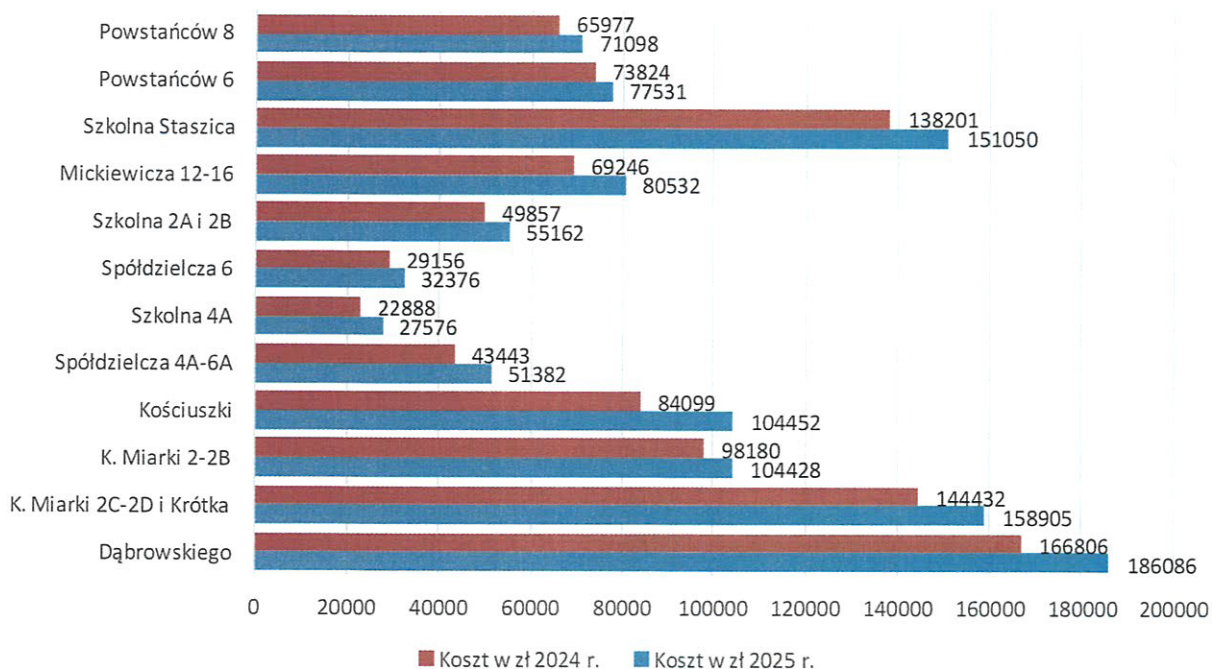


Rozliczenie centralnego ogrzewania w 2025 roku po raz drugi zastosowano z podziałem na poszczególne budynki zgodnie z Regulaminem rozliczania zużycia ciepła i kosztów dla budynków i lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogówku.

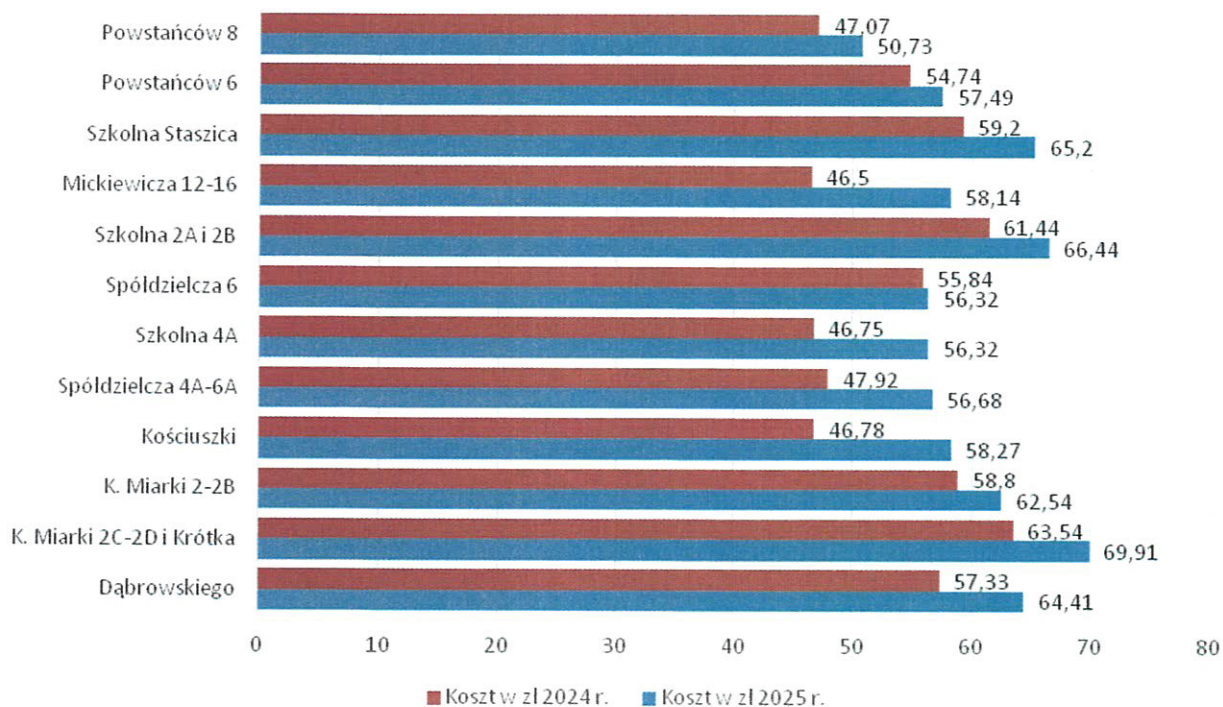
Produkcja ciepła wg budynków w GJ



Koszt produkcji ciepła wg budynków w zł



Koszt produkcji ciepła wg budynków w zł na m² p.u.



Zagadnienia organizacyjne

Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej do uzgodnienia, analizy oraz zatwierdzenia szereg swoich działań dotyczących, np. analizy kształtowania się kosztów takich jak, koszty eksploatacji, centralnego ogrzewania, robót remontowych, windyacji opłat czynszowych. Na podstawie przedstawianych informacji z wykonania planu finansowo-gospodarczego są wysuwane wnioski o korektę stawek opłaty eksploatacyjnej odrębnie dla każdej nieruchomości bądź innych opłat takich jak: zaliczka na centralne ogrzewanie, fundusz remontowy.

Członkowie na bieżąco zgłaszają awarie i sugestie w zakresie zasobów mieszkaniowych, w których zamieszkują.

W zakresie zagospodarowania odpadów komunalnych odpowiedzialny jest Urząd Miejski w Głogówku. Tam są ustalane harmonogramy częstotliwości wywozu śmieci i organizowanie zbiórek odpadów wielkogabarytowych.

W okresach zwiększonego nagromadzenia się odpadów w miejscach składowania, Administracja Spółdzielni każdorazowo interweniuje do stosownej komórki organizacyjnej Urzędu w celu rozwiązania problemu.

Zarząd Spółdzielni prosi mieszkańców o solidne podejście do segregowania śmieci i wrzucanie odpadów do odpowiednich kontenerów. Od dnia 01.01.2025 r. nastąpiła zmiana dot. sortowaniu odzieży i tekstyliów (w tym firanki, dywany, obuwie). Odpady te należy składować w pojemnikach do tego celu przeznaczonych (jeżeli zostały udostępnione), lub dostarczyć do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych, który mieści się w Raławicach Śląskich. Zwracamy się również z apelem do wszystkich mieszkańców, aby reagowali w sytuacji, gdy obce osoby próbują podrzucić śmieci na nasze nieruchomości. Nie możemy być obojętni na niewłaściwe podejście do tematu segregowania przez współlokatorów. Aby uporządkować tereny wokół śmietników i zminimalizować proceder podrzucania śmieci tworzone są zamknięte miejsca składowania odpadów.

Zarząd Spółdzielni mając na uwadze dobro lokatorów i utrzymanie nieruchomości w poprawnym stanie, wskazują na wciąż powtarzające się niewłaściwe zachowanie się lokatorów m.in. poprzez:

- Nieprzestrzeganie ciszy nocnej w godzinach 22⁰⁰ - 6⁰⁰
- Prowadzenie prac przygotowawczych na klatkach schodowych np. cięcie płytek i paneli co prowadzi do przyspieszonego zabrudzenia ścian
- Brak utrzymania w czystości klatek schodowych w trakcie prowadzonych prac remontowych w mieszkaniach
- Palenie papierosów na klatkach schodowych, wyrzucanie niedopałków przez balkon lub okno na zewnątrz
- Karmienie gołębi, które gnieźdząc się na dachach budynków niszczą obróbki blacharskie i swoimi odchodami zatykają rynny i spusty rynnowe
- gromadzenie odpadów komunalnych i zużytych mebli na klatkach schodowych i piwnicach (co jest niezgodne z przepisami p .poż. epidemiologicznymi i regulaminem porządku domowego). Prosimy, aby tego typu odpady dostarczyć we własnym zakresie do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Raławicach Śląskich.
- wyrzucanie odpadów wielkogabarytowych wokół śmietników poza terminami wywozu,
- wrzucanie odpadów bytowych do podręcznych koszy na śmieci rozstawionych na terenach nieruchomości
- oświetlenie włączone jest przez całą dobę w piwnicach i innych pomieszczeniach wspólnych.
- Stawianie pojazdów na drogach ewakuacyjnych co w sytuacji alarmowej stanowi zagrożenie dla życia mieszkańców.

Remonty:

2025 rok był trudnym okresem, gdzie Zarząd Spółdzielni napotykał na wiele problemów m.in. ze względu na krótki termin realizacji zaplanowanych zadań remontowych (plan remontowy na rok 2025 został zatwierdzony w dniu 06.08.2025 r.), brak wykonawców robót remontowych oraz stale wzrastające ceny usług i materiałów.

Innym problemem remontowym jest długi czas oczekiwania na decyzje administracyjne tj. uzyskanie pozwoleń konserwatorskich i budowlanych. Pomimo tej sytuacji udało się zrealizować zdecydowaną większość zaplanowanych robót.

Nie udało się zrealizować planu zadań remontowych w zakresie:

- prace ogólnobudowlane na klatce schodowej przy ul. Powstańców 6B (równanie i malowanie ścian),
- prace elektryczne – wymiana instalacji elektrycznej na klatce schodowej przy ul. Spółdzielczej 6A,
- prace budowlane / posadzkarskie związane z remontem balkonów przy ul. Dąbrowskiego 2-2C.

Powyższe prace uwzględniono w planie zadań remontowych na 2026 rok.

Konserwatorzy Spółdzielni dokonywali bieżących napraw na podstawie przeprowadzanych przeglądów okresowych jak również wg zgłoszeń mieszkańców. Przerób konserwatorów jest zaliczany do kosztów funduszu remontowego wg faktycznie wykonanych prac remontowych na danej nieruchomości.

Prace związane z utrzymaniem terenów zielonych, prace konserwacyjne, czyszczenie kanalizacji i czyszczenie rynien są zaliczane do kosztów eksploatacyjnych danej nieruchomości. Jednocześnie powyższe prace zwiększają koszty eksploatacyjne.

Wyniki ogólne na funduszu remontowym w roku 2025 przedstawiały się następująco:

Stan początkowy na 01.01.2025 r.	minus	188.495,99 zł
Przychody	-	534.962,37 zł
Koszty	-	1.123.226,72 zł
Wynik za rok 2025	-	588.264,35 zł
Wynik narastająco na 31.12.2025 r.	minus	776.760,34 zł

Przychody

Lp.	Treść	Wykonanie za 2025 r.
1.	Odpis funduszu remontowego - lok.mieszkalne	425.165,22
2.	Uzyskane odszkodowanie z tytułu uszkodzenia tynku Graffiti Plac Karola Miarki 2	2.052,00
3.	Podział nadwyżki bilansowej za 2024 rok	86.086,91
4.	Odpis funduszu remontowego - lok.użytkowe	12.441,34
5.	Odpis funduszu remontowego - garaże	9.216,90
X	RAZEM	534.962,37

KOSZTY

Lp.	Treść	Wykonanie za 2025 r.
1.	Remonty nieruchomości	1.078.291,83
2.	Przerób konserwatorów	44.934,89
x	RAZEM KOSZTY	1.123.226,72

Remonty:

W rozbiciu na poszczególne nieruchomości - lokale mieszkalne

NIERUCHOMOSC		2025 rok wysokość odpisu funduszu remontowego + podział nadwyżki	2025 rok wartość wykonanych robót w zł,-
Nr	ULICA i ZAKRES WYKONANYCH PRAC		
1	Lokale mieszkalne - 2.750,19 m ² ul. Powstańców 6, 8 - wymiana drzwi do wiatrołapów ul. Powstańców 8 – 2szt - wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego Powstańców 6 - wymiana wodomierzy - montaż wiaty na rowery - przerób konserwatorów	69.304,80 + 14.225,15	55.439,35
		83.529,95	wynik za rok + 28.090,60
		6.912,00 9.707,08 11.824,10 18.388,50 8.483,58	wynik narast. + 329.269,38
2	Lokale mieszkalne - 2.262,64 m ² ul. Szkolna 6, 8 i ul. Staszica 3, 5 - montaż odpowietrzników instalacji c.o. - wymiana wodomierzy - wymiana pionów i poziomów kanalizacyjnych - wymiana zadaszenia balkonu ul. Staszica 3 - wymiana okna na strychu Szkolna 8 - wymiana pionu wodnego Szkolna 8/2 i 8/4 - przerób konserwatorów	56.718,42 + 11.703,34	44.120,73
		68.421,76	wynik za rok + 24.301,03
		504,00 10.529,92 21.656,88 2.916,00 1.352,33 1.573,03 5.588,57	wynik narast. + 201.572,13
3	Lokale mieszkalne - 3.506,35 m ² ul. Szkolna 2a, 2b, 4a, ul. Mickiewicza 12, 14, 16 i ul. Spółdzielcza 4a, 6a, - wykonanie podjazdu dla osób niepełnosprawnych - przeniesienie zaworów gazowych z piwnic na zewnątrz budynku ul. Szkolna 2A, 2B – projekt, roboty instalacyjne, roboty ziemne - wymiana wodomierzy - wymiana pionu wodno-kanalizacyjnego Szkolna 2B - montaż odpowietrzników instalacji c.o. - wymiana rozdzielacza c.o. Szkolna 4A - wymiana zadaszenia balkonów Szkolna 4A/7, 2A/4 - przerób konserwatorów	88.360,32 + 18.136,34	85.981,29
		106.496,66	wynik za rok + 20.515,37
		7.224,36 35.223,94 15.383,84 8.554,38 2.520,00 1.724,79 10.584,00 5.980,57	wynik narast. -166.556,36
4	Lokale mieszkalne - 1.744,80 m ² ul. Kościuszki 2, 4, 4a - wymiana wodomierzy - remont balkonów wraz z hydroizolacją Kościuszki 2 i 4A - izolacja przeciwwilgociowa fundamentów budynku przerób konserwatorów – skuwanie tynku w piwnicy	44.189,88 + 8.704,16	63.951,39
		52.894,04	wynik za rok - 11.057,35
		8.145,96 20.581,04 32.037,70 3.186,69	wynik narast. - 579.699,00

Zadłużenie członków wobec Spółdzielni

W 2025 roku w Spółdzielni stan zaległości tytułem opłat czynszowych wzrósł w stosunku do roku ubiegłego. W dużej mierze zadłużenie powstało w wyniku rozliczenia centralnego ogrzewania mieszkań u których wynikły dopłaty.

Wysyłane wezwania do zapłaty wpływają mobilizująco na większość osób zadłużonych. Są jednak osoby, które notorycznie zalegają z opłatami.

Na dzień 31.12.2025 r. zaległości w opłatach wyniosły 37.620,41 zł (rok 2024 – 29.251,62 zł).

W powyższej kwocie uwzględnione są opłaty czynszowe lokali użytkowych w wysokości 7.673,58 zł i garaży w wysokości 433,50 zł.

W związku ze zmianą miejsca prowadzenia działalności gospodarczej 1 najemca złożył wypowiedzenie najmu lokalu użytkowego. Jednocześnie w okresie sprawozdawczym zawarto nowe umowy najmu dla dwóch lokali użytkowych. Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiada 2 wolne lokale użytkowe.

W okresie sprawozdawczym wysłano 198 upomnień oraz 60 wezwań do zapłaty zaległości czynszowych (w tym 56 dla właścicieli lokali mieszkalnych i 4 dla najemców lokali użytkowych). Osobom, które zwracały się o rozłożenie na raty swojego zadłużenia Zarząd zawsze wyrażał zgodę.

W roku 2025 Spółdzielnia wystawiała dla osób zainteresowanych wnioski o przyznanie dodatku mieszkaniowego, na podstawie których Ośrodek Pomocy Społecznej w Głogówku udzielił 76 dodatków mieszkaniowych dla 7 mieszkań na ogólną kwotę 19.814,94 zł.

Podsumowanie

Przedstawiając powyższe dane należy stwierdzić, że działalność Zarządu była prowadzona bardzo ostrożnie ze szczególnym naciskiem na racjonalne gospodarowanie majątkiem Spółdzielni (m.in. pozyskanie preferencyjnej pożyczki, najem gruntów pod paczkomaty, zasiedzenie gruntu i tym samym pozyskanie działki na własność). Pomimo wzrostu inflacji, udało się zrealizować większość założonych planów. Praca Zarządu nacechowana jest troską o mienie całej Spółdzielni jak również o bezpieczeństwo mieszkańców oraz zgodna z obowiązującymi przepisami i dobrymi zasadami ekonomicznymi. Zarząd Spółdzielni w swojej pracy kieruje się założeniami określonymi w planach gospodarczo-finansowych, jednocześnie stawiając na maksymalizację oszczędności kosztów.

W postępowaniach przetargowych brane są pod uwagę oferty najtańsze. Jednakże nie tylko cena odgrywa kluczową rolę, ale także dobór materiałów, a przede wszystkim opinia o wykonawcy. W tym przypadku brani są pod uwagę w pierwszej kolejności wykonawcy lokalni. Do komisji przetargowych są zapraszani każdorazowo przedstawiciele mieszkańców nieruchomości, w której będzie realizowana inwestycja. W tym miejscu Zarząd pragnie podziękować wszystkim członkom Spółdzielni za zaangażowanie i liczy na dalszą dobrą współpracę.

ZARZĄD SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ