

**WALNE ZGROMADZENIE
CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZWIĄZKOWIEC”
W JELENIEJ GÓRZE**

SPRAWOZDANIE

**Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ZWIĄZKOWIEC” w Jeleniej Górze
z działalności Spółdzielni za 2025 rok.**

I. INFORMACJE OGÓLNE.

1. Podstawy prawne działania Spółdzielni.

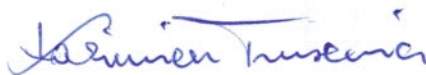
W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia funkcjonowała analogicznie jak w latach poprzednich w oparciu o:

- 1) Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j.: Dz. U. 2024 r., poz. 558).
- 2) Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j.: Dz. U. 2024 r., poz. 593).
- 3) Statut Spółdzielni, ze zmianami zarejestrowanymi w dniu 02.10.2019 r. przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego (Sygn. akt WR. IX NS - REJ. KRS/014061/19/646).
- 4) Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- 5) Uchwały Rady Nadzorczej.
- 6) Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Związkowiec” wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000132978.

Zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

Działalność Spółdzielni prowadzona była w oparciu o zasoby mieszkaniowe, których Spółdzielnia była wyłączną właścicielką w części dotyczącej niewyodrębnionych lokali oraz zasoby stanowiące współwłasność Spółdzielni, w części wyodrębnionych lokali zarządzanych przez Spółdzielnię zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.



2. Zarząd.

W 2025 roku Zarząd pracował w następującym składzie osobowym:

1. Prezes Zarządu - Pan Kazimierz Trusewicz, na stanowisku od 06.06.2005 r.,
2. Zastępca Prezesa, Główny Księgowy – Pani Aneta Śmieszna, na stanowisku od 01.02.2019 r.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 28 posiedzeń podejmując 34 uchwały. Tematykę podejmowanych uchwał w większości stanowiły sprawy dotyczące:

- przyjęcia w poczet członków Spółdzielni,
- wpisania do Rejestru Członków Spółdzielni,
- terminu, miejsca i porządku obrad Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”,
- przyznania podwyżek dla pracowników
- przyznania nagród rocznych dla pracowników Spółdzielni,
- powołania Komisji Inwentaryzacyjnej,
- przeprowadzenia rocznej inwentaryzacji składników majątkowych Spółdzielni za 2025 r.

Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywano również sprawy dotyczące:

- wniosków członków i mieszkańców Spółdzielni skierowanych do Zarządu, w tym:
 - rozkładania na raty zadłużeń w opłatach za lokale,
 - wszystkich innych sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem i eksploatacją zasobów mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię.
- przystąpienia do podpisania aktu notarialnego wyodrębnienia i przeniesienia własności spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu.

3. Pracownicy i świadczenia pracownicze.

Przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 roku wyniosło **8,72** pracownika przy **9 i 1/2** etatu, w tym:

- **7 i 1/2** etatu, pracownicy na stanowiskach nierobotniczych,
- **2** etaty, pracownicy na stanowiskach robotniczych.

W 2025 r. rozwiązano umowy o pracę z dwoma pracownikami zatrudnionymi na stanowisku Inspektora ds. Technicznych w Administracji Domów Mieszkalnych oraz zatrudniono dwóch pracowników, jednego na stanowisku Inspektora ds. Technicznych, a drugiego na stanowisku konserwatora. Z zatrudnionymi pracownikami podpisano umowę o pracę na czas nieokreślony.

Na wynagrodzenia wydatkowano kwotę - **738.025,59** zł (brutto), w tym na:

- | | |
|--------------------------|--------------------------------|
| 1) wynagrodzenia osobowe | - 731.726,16 zł, w tym: |
| – wynagrodzenia Zarządu | - 133.088,00 zł, |

2



Kazimierz Trusewicz

- nagroda jubileuszowa Członka Zarządu - 12.636,00 zł,
- wynagrodzenia Członków Rady Nadzorczej - 55.992,00 zł,
- wynagrodzenia pracowników (w tym Głównej Księgowej) - 513.649,96 zł,
- nagrody jubileuszowa pracowników - 16.369,20 zł,
- odprawy emerytalne/rentowe - 0,00 zł,
- ekwiwalent za urlop - 0,00 zł.
- 2) wynagrodzenia bezosobowe - 6.299,43 zł.

W 2025 r. przeciętne wynagrodzenie pracowników (bez odpraw i nagród jubileuszowych) razem z wynagrodzeniem Zarządu wyniosło - **5.673,06 zł** (brutto).

Świadczenia na rzecz pracowników z tytułu badań okresowych oraz wydatków bhp wynoszą - **5.627,77 zł**.

W 2025 r., podobnie jak w latach wcześniejszych, Spółdzielnia nie tworzyła odpisu na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych. Pracownikom zostało wypłacone świadczenie urlopowe w wysokości - **20.425,50 zł**.

Na szkolenia i seminaria w 2025 r. wydatkowano kwotę - **2.912,80 zł**.

Pracownicy zatrudnieni w Spółdzielni prowadzili nadzór i wykonawstwo w zakresie właściwego utrzymania stanu technicznego budynków w okresie ich użytkowania na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz utrzymania czystości w budynkach mieszkalnych i na terenie osiedla a także prowadzili ewidencję księgowo - finansową Spółdzielni.

4. Kontrole.

W 2025 roku w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole:

1. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 16.01.2025 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za III i IV kwartał 2024 r., która obejmowała:
 - 1) Sprawdzenie poprawności przeprowadzonych postępowań przetargowych w 2024 roku do dnia kontroli oraz ich zgodność z planem remontów na 2024 rok.
 - 2) Realizacja prac remontowych w 2024 roku.
 - 3) Sprawdzenie czy wykonany remont na danym zadaniu jest pokryty funduszem remontowym tegoż zadania.
 - 4) Ocenę wykonania planu robót remontowych w świetle naniesionych korekt tych planów.
 - 5) Wrywkowe sprawdzenie materiałów stanowiących podstawę do ustalenia stawek opłat za lokale mieszkalne i użytkowe.
 - 6) Sprawdzenie rozliczeń podziału kosztów dostawy ciepła i podgrzewu wody.
 - 7) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.

Protokół z dnia 16.01.2025 r.

2. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 19 maja 2025 r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepur 53 (49 – 51).
Protokoły kontroli Nr 264/HK/25 z dnia 19 maja 2025 r.
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Jeleniej Górze w dniu 19 maja 2025 r. przeprowadził kontrolę placów zabaw przy ul. Kiepur 57.
Protokoły kontroli Nr 265/HK/25 z dnia 19 maja 2025 r.
4. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 27.05.2025 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za I kwartał 2025 r., która obejmowała:
 - 1) Kontrola zgodności stanów faktycznych z zapisami księgowymi majątku Spółdzielni za 2024 r.
 - 2) Sprawdzenie sposobu załatwiania przez Zarząd skarg i zażaleń. Sprawdzenie zapisów w księdze skarg i zażaleń za 2024 r.
 - 3) Sprawdzenie zapisów w księdze kontroli zewnętrznych oraz zapoznanie się z protokołami kontroli za 2024 r.
 - 4) Prawidłowość wykorzystania funduszu plac za 2024 rok (do wglądu umowy o pracę, listy plac, nadgodziny, nagrody itp. wyłącznie członków Zarządu).
 - 5) Realizacja przez Zarząd wniosków i uchwał Rady Nadzorczej za 2024 r.
 - 6) Inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.Protokół z dnia 27.05.2025 r.
5. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, zgodnie z planem pracy, w dniu 27.05.2025 r. przeprowadziła kontrolę działalności Spółdzielni za II kwartał 2025 r., która obejmowała:
 - 1) Przegląd i ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r.
 - 2) Badanie i ocenę wykonania planu przychodów i kosztów działalności Spółdzielni za 2024 r.
 - 3) Wystąpienie z wnioskiem do Rady Nadzorczej w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi za działalność w 2024 r.
 - 4) Kontrolę innych zadań zleconych przez Radę Nadzorczą.Protokół z dnia 27.05.2025 r.

5. Sprawy członkowskie.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2025 r. liczyła **777** członków.

Stan ilościowy członków Spółdzielni w 2025 roku uległ zmniejszeniu o **4** członków w porównaniu do 2024 roku.

Zmiany ilościowe w zakresie stanu członków w 2025 r. przedstawiały się następująco:

- 1) **4** osoby przyjęto w poczet członków.
- 2) **17** osób wpisano do rejestru członków, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz współmałżonków członków, którym prawo do lokalu przysługuje wspólnie i którzy z mocy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stali się członkami Spółdzielni.



- 3) **25** osób wykreślono z rejestru członków, w tym:
- **9** osób w związku ze zgonem,
 - **15** osoby w związku ze sprzedażą spółdzielczego własnościowego prawa lokalu na rynku wtórnym,
 - **1** osoby w związku ze sprzedażą prawa własności lokalu.

6. Stan formalnoprawny nieruchomości i zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiada **10** działek gruntów niezabudowanych będących w użytkowaniu wieczystym o łącznej powierzchni **18.030,00 m²**.

Od Gminy Jelenia Góra w listopadzie 2005 r. Spółdzielnia nabyła na własność 15 działek gruntów o łącznej powierzchni **50.395,00 m²** zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

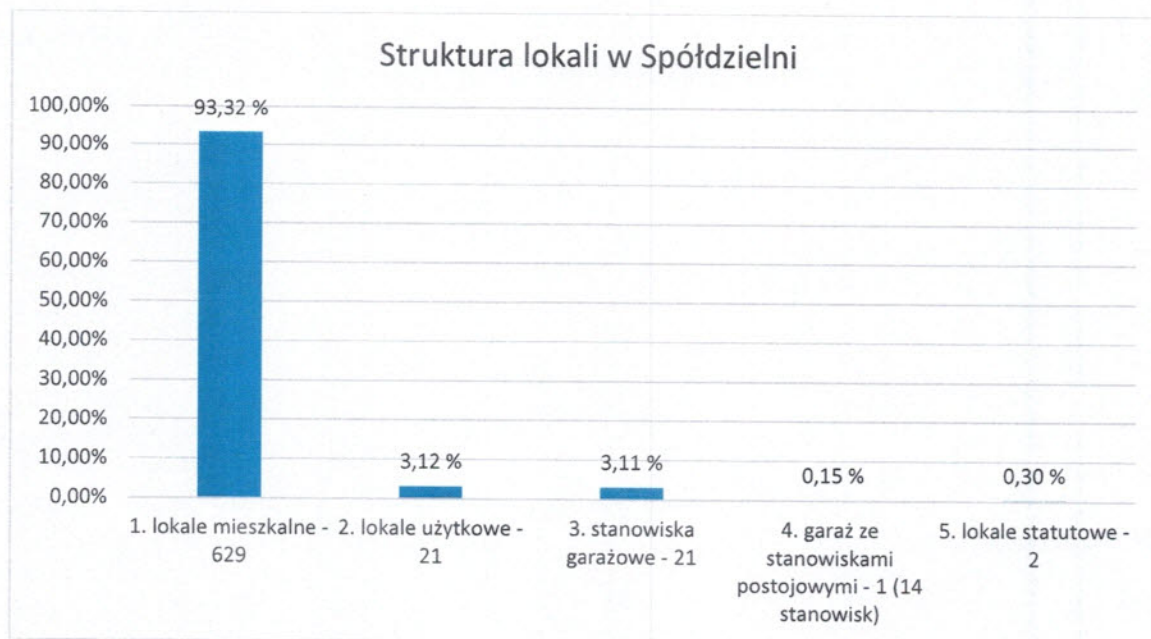
Powierzchnia działek gruntów będących własnością Spółdzielni na koniec 2025 r. wynosi **32.713,38 m²** i zmniejszyła się o **227,42 m²** w związku z wyodrębnieniem i przeniesieniem własności lokali mieszkalnych i lokalu niemieszkalnego - garażu.

W 2025 roku Spółdzielnia, na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, wykonywała zarząd nieruchomościami wspólnymi **14** budynków mieszkalnych o kubaturze **170.433,20 m³**, w których na koniec roku znajduje się **674** lokali mieszkalnych i niemieszkalnych (użytkowych) o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej **38.015,01 m²**, w tym:

- 1) **629** lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej **35.850,47 m²**, w tym:
 - a) **420** lokali posiada spółdzielcze prawa do lokalu o powierzchni użytkowej **23.695,29 m²**, w tym:
 - **8** lokali dysponuje spółdzielczym lokatorskim prawem, o powierzchni użytkowej **433,30 m²**,
 - **412** lokali dysponuje spółdzielczym własnościowym prawem, o powierzchni użytkowej **23.261,99 m²**.
 - b) **209** lokali posiada prawo odrębnej własności, o powierzchni użytkowej **12.155,18 m²** (bez powierzchni użytkowej pomieszczeń przynależnych).
- 2) **21** lokali użytkowych o powierzchni użytkowej **1.118,45 m²**, w tym:
 - a) **9** lokali użytkowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu o powierzchni użytkowej **414,26 m²**,
 - b) **9** lokali użytkowych wyodrębnionych na własność o powierzchni **509,13 m²**,
 - c) **3** lokale będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej **195,06 m²**,
- 3) **21** stanowisk garażowych o powierzchni użytkowej **376,57 m²** w tym:
 - a) **15** garaży jednostanowiskowych o powierzchni użytkowej **273,26 m²**, w tym:
 - **13** garaży jednostanowiskowych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego o powierzchni użytkowej **240,22 m²**,
 - **2** garaże jednostanowiskowe posiadające prawo odrębnej własności o powierzchni użytkowej **33,04 m²**,

- b) 6 stanowisk garażowych w 3 garażach po 2 stanowiska, posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska garażowego, o powierzchni użytkowej **103,31 m²**.
- 4) 1 garaż podziemny wielostanowiskowy o powierzchni **532,40 m²** z 14 stanowiskami postojowymi o powierzchni użytkowej **271,23 m²**, w tym:
 - a) 4 stanowiska postojowe posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do stanowiska postojowego w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni użytkowej **76,36 m²**,
 - b) 8 stanowisk postojowych z przeniesionymi udziałami w prawie współwłasności garażu podziemnego wielostanowiskowego o powierzchni użytkowej **158,47 m²**,
 - c) 2 stanowiska postojowe będące własnością Spółdzielni (wynajmowane), o powierzchni użytkowej **36,40 m²**.
- 5) 2 lokale związane z działalnością statutową Spółdzielni o powierzchni użytkowej **137,12 m²**, w tym:
 - a) biura Zarządu Spółdzielni,
 - b) biura Aministracji Domów Mieszkalnych.

Strukturę lokali znajdujących się w 14 budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



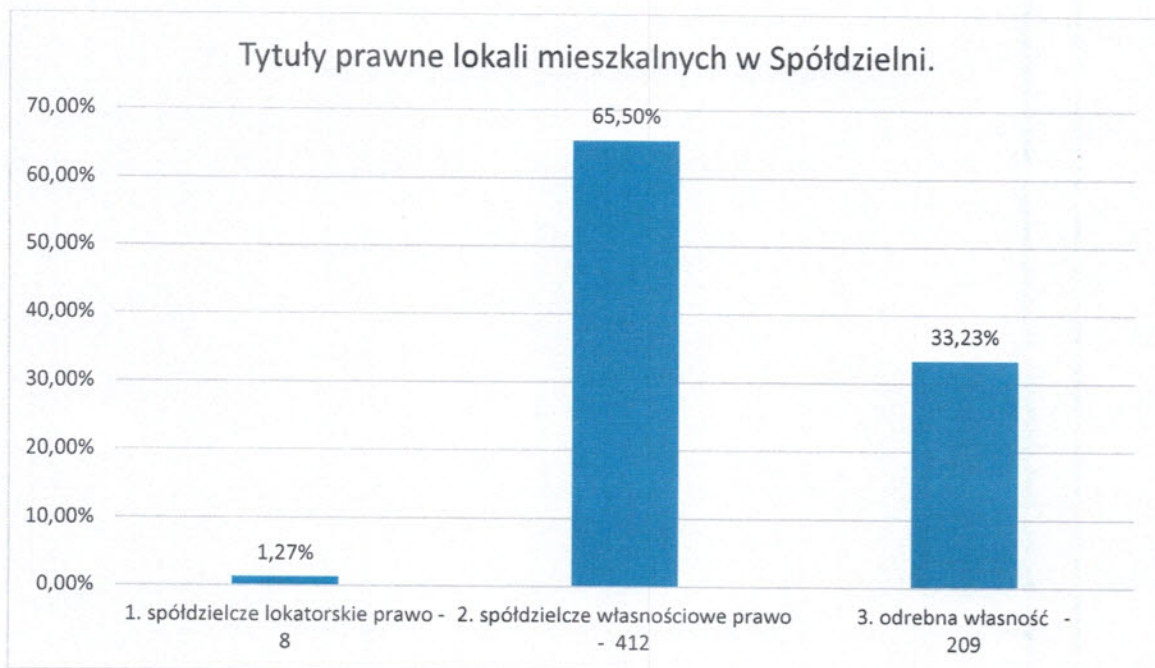
Na koniec 2025 r. w 14 budynkach mieszkalnych, którymi zarządza Spółdzielnia znajduje się ogółem **629** lokali mieszkalnych, w tym:

- 1) 8 lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo, o powierzchni użytkowej **433,30 m²**, w tym w budynku:
 - Kiepury 49 – 4 lokale, o powierzchni użytkowej **208,90 m²**,

Kazimierz Tuszczyński

- Kiepury 51 – 2 lokale, o powierzchni użytkowej **116,20 m²**,
 - Kiepury 53 - 2 lokale, o powierzchni użytkowej **108,20 m²**.
- 2) **412** lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo, o powierzchni użytkowej **23.261,99 m²**,
- 3) **209** lokali posiadających odrębną własność, o powierzchni użytkowej **12.155,18 m²**.

Strukturę tytułów prawnych lokali mieszkalnych w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiada niewyodrębnione lokale w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15, w tym:

- 2 lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej **69,78 m²**,
- 4 lokale użytkowe o powierzchni użytkowej **94,01 m²**,
- 3 stanowiska postojowe w garażu podziemnym wielostanowiskowym o powierzchni **56,73 m²**, w tym 1 stanowisko będące własnością Spółdzielni o powierzchni **18,95 m²**.

W budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 Spółdzielnia posiada **10,69 %** udziałów we współwłasności w nieruchomości wspólnej.

Od chwili wyodrębnienia pierwszego lokalu, które miało miejsce w 2007 r. do 31.12.2025 roku Zarząd Spółdzielni podpisał ogółem **267** umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu (użytkowych) oraz przeniesienia udziału we współwłasności lokali niemieszkalnych – garaży podziemnych wielostanowiskowych znajdujących się w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię i w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2025 r. Zarząd Spółdzielni podpisał z członkami Spółdzielni i osobami uprawnionymi 10 umów notarialnych wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

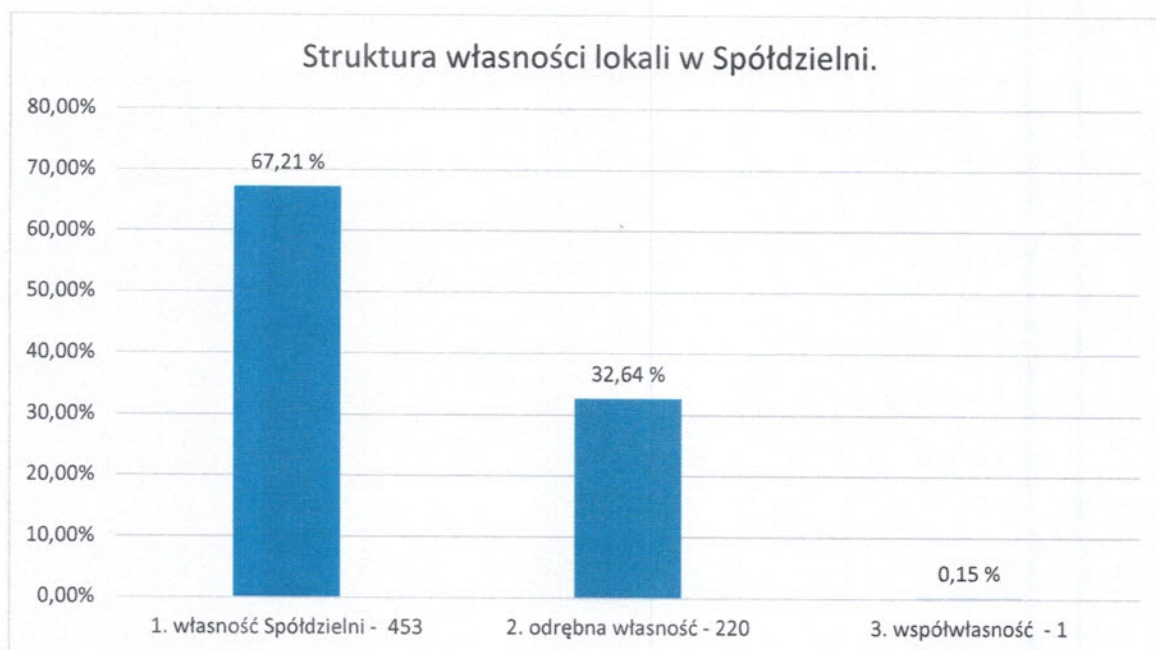
Ilość podpisanych w 2025 r. umów wyodrębnienia i przeniesienia własności lokali oraz ilość ogółem podpisanych umów na dzień 31.12.2025 r. w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię oraz w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15 przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Adres budynku	Ilość zawartych umów w 2025 r.	Ilość ogółem zawartych umów na dzień 31.12.2025 r.
1.	Kiepur 49	2	24
2.	Kiepur 51	3	19
3.	Kiepur 53	1	34
4.	Kiepur 55	0	12
5.	Kiepur 57	0	10
6.	Kiepur 59	1	23
7.	Kiepur 61	0	9
8.	Kiepur 63	1	6
9.	Kiepur 65	1	11
10.	Kiepur 45A	0	12
11.	Kiepur 45B	0	14
12.	Kiepur 47	0	22
13.	Kiepur 47A	1	14
14.	Sygietyńskiego 17	0	18
15.	Sygietyńskiego 15	0	39
	RAZEM:	10	267

Na koniec 2025 r. wielkość udziałów Spółdzielni i lokali wyodrębnionych we współwłasności w nieruchomości wspólnej w poszczególnych budynkach mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia się następująco:

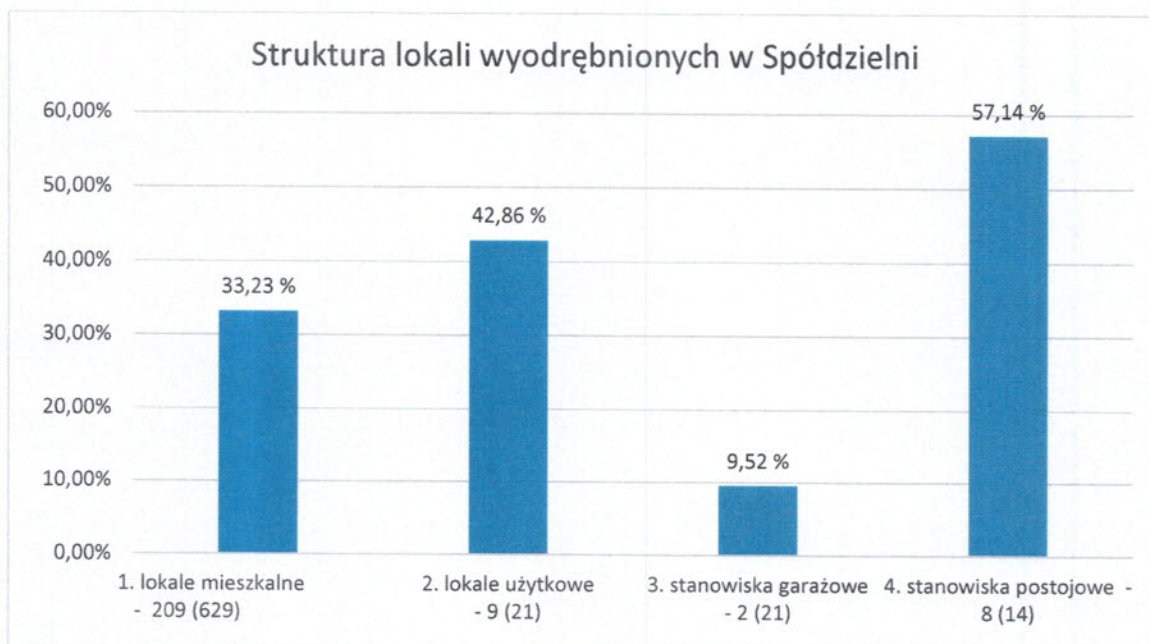
L.p.	Adres budynku	Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (%)	
		Spółdzielnia	Lokale wyodrębnione
1.	Kiepur 49	49,17	50,83
2.	Kiepur 51	34,14	65,86
3.	Kiepur 53	36,37	63,63
4.	Kiepur 55	75,10	24,90
5.	Kiepur 57	72,68	27,32
6.	Kiepur 59	55,71	44,29
7.	Kiepur 61	79,23	20,77
8.	Kiepur 63	84,69	15,31
9.	Kiepur 65	78,68	21,32
10.	Kiepur 45A	83,30	16,70
11.	Kiepur 45B	76,94	23,06
12.	Kiepur 47	64,15	35,85
13.	Kiepur 47A	72,68	27,32
14.	Sygietyńskiego 17	47,80	52,20

Strukturę własności lokali znajdujących się na dzień 31.12.2025 r. w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Karimien Husein

Strukturę lokali wyodrębnionych znajdujących się w 14 budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Zgodnie z art. 17⁶ ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste.

Na dzień 31.12.2025 r. rejestr zawiera ogółem **483** księgi wieczyste w tym:

- **270** dla spółdzielczych własnościowych praw do lokalu, w tym **4** księgi wieczyste lokali niewyodrębnionych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.
- **213** dla prawa odrębnej własności lokalu, w tym **1** księga wieczyste dla garażu podziemnego wielostanowiskowym w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

W 2025 roku założono **3** nowe księgi wieczyste, w tym:

- **2** księgi wieczyste dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- **1** księgę wieczystą dla prawa odrębnej własności lokalu.

II. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie o rachunkowości, ustawie Prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statucie Spółdzielni i Polityce rachunkowości określającej podstawowe zasady rachunkowości w Spółdzielni.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady budowlane i mieszkaniowe oraz funduszem zasobowym.

Gospodarka finansowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o środki własne. Wszystkie zobowiązania wobec dostawców i budżetu są regulowane na bieżąco i terminowo.

1. Przychody ze sprzedaży.

Plan i wykonanie przychodów na całokształcie działalności Spółdzielni w 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Przychody	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.709.366,18	1.393.438,24	81,52
2.	Podatek od nieruchomości	95.000,00	95.000,00	100,00
3.	Wywóz odpadów komunalnych	532.150,00	526.495,20	98,94
4.	Domofony	15.100,00	15.100,00	100,00
5.	Fundusz remontowy	937.388,88	937.381,51	99,99
6.	Różnica wody	64.000,00	85.631,03	133,80
7.	Energia ciepła	2.356.000,00	2.284.800,05	96,98
8.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.915,41	102,76
9.	Kontrole gazowe	6.640,00	7.388,50	111,27
10.	Kontrole kominiarskie	26.596,40	26.337,07	99,03
11.	Kontrole okresowe elektryczne	0,00	1.026,00	0,00
12.	Kontrole okresowe techniczne budynków	11.550,00	8.250,00	71,43
13.	Badanie bilansu/Lustracja	0,00	0,00	0,00
14.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	12.000,00	21.993,24	183,28
15.	Monitoring	54.516,12	53.812,32	98,71
16.	Wymiana wodomierzy	18.500,00	23.011,82	124,39
17.	Nadwyżka przychodów nad kosztami i wynik finansowy za ubiegły rok	0,00	0,00	0,00
18.	Pożytki z nieruchomości (720)	20.000,00	20.554,54	102,77
19.	Pozostałe przychody operacyjne (760)	10.000,00	23.836,42	238,36
20.	Przychody finansowe (750)	30.000,00	28.122,43	93,74
21.	Przychody z działalności Spółdzielni (704)	60.000,00	75.910,09	126,52
	Ogółem:	5.975.267,32	5.643.985,87	94,46

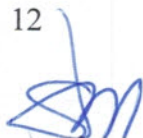
Plan przychodów w 2025 r. wykonano w **94,46 %**.

2. Koszty działalności Spółdzielni.

Członkowie Spółdzielni, właściciele będący członkami oraz właściciele niebędący członkami pokrywają koszty eksploatacji lokali mieszkalnych i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Plan i wykonanie kosztów rodzajowych na całokształcie działalności Spółdzielni w 2025 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty rodzajowe	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wykonanie/ Plan (%)	Struktura kosztów (%)
1.	Eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych	1.709.366,18	1.710.823,50	100,09	29,46
2.	Podatek od nieruchomości	95.000,00	91.431,00	96,24	1,57
3.	Wywóz odpadów komunalnych	532.150,00	528.507,04	99,32	9,10
4.	Domofony	15.100,00	15.100,00	100,00	0,26
5.	Fundusz remontowy	937.388,88	937.388,88	100,00	16,14
6.	Różnica wody	64.000,00	72.638,71	113,50	1,25
7.	Energi ciepła	2.356.000,00	2.317.909,79	98,38	39,92
8.	Rozliczenie c.o. i c.w.u.	12.000,00	21.993,24	183,28	0,38
9.	Użytkowanie wieczyste	16.461,74	16.461,74	100,00	0,28
10.	Kontrole gazowe	6.640,00	7.388,50	111,27	0,13
11.	Kontrole kominiarskie	26.564,40	26.337,07	99,14	0,45
12.	Kontrole okresowe elektryczne	0,00	0,00	0,00	0,00
13.	Kontrole okresowe techniczne budynków	11.550,00	8.250,00	71,43	0,14
14.	Badanie bilansu/Lustracja	0,00	0,00	0,00	0,00
15.	Monitoring	54.516,12	53.656,20	98,42	0,92
16.	Wymiana wodomierzy	0,00	0,00	0,00	0,00
	Razem:	5.836.737,32	5.807.886,30	99,51	100



Kazimierz Kusewicz

W 2025 r. koszty stawki eksploatacyjnej wyniosły **100,09 %** i były wyższe od planowanych o **0,09 %**, koszty pozostałych składników opłat wyniosły **99,27 %** i były niższe od planowanych o **0,73 %**. Razem koszty rodzajowe na całokształcie działalności Spółdzielni wyniosły **99,51 %** i były niższe od planowanych o **0,49 %**.

Wykonanie kosztów na całokształcie działalności Spółdzielni ujętych w rachunku zysków i strat, wysokość i ich strukturę przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Koszty	Plan (zł)	Wykonanie (zł)	Wyk./Plan (%)
1.	Koszty rodzajowe	5.836.737,32	5.834.832,40	99,97
2.	Pozostałe koszty operacyjne	0,00	9.178,10	-
3.	Koszty finansowe	0,00	0,00	-
	Koszty na całokształcie działalności:	5.836.737,32	5.844.010,50	100,12

W strukturze kosztów rodzajowych znajdują się również koszty lokali będących własnością Spółdzielni, a położonych w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej Sygietyńskiego 15.

Zgodnie z rachunkiem zysków i strat za 2025 r.:

- 1) Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz pożytki z nieruchomości ogółem wyniosły **8.682,73 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 2) Nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nad przychodami wyniosła **356.361,51 zł**. Nadwyżka ta zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
- 3) Wynik finansowy netto z działalności Spółdzielni wyniósł **51.255,77 zł**.

3. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz koszty i przychody dotyczące lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i stanowisk postojowych przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Nieruchomość	Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zł)	Przychody z opłat, + nadwyżka przychodów nad kosztami za 2025 r. (zł)	Przychody 704-01 (zł)	Przychody z pożytków z 2025 r. (zł)	Razem przychody (zł)	Wynik na budynkach za 2025 r. (zł)
1.	Kiepury 49	420.953,97	388.829,77	5.953,11	3.869,08	398.651,96	- 22.302,01
2.	Kiepury 51	258.572,62	228.030,89	3.687,79	2.305,14	234.023,82	- 24.548,80
3.	Kiepury 53	483.614,16	436.055,96	6.622,88	22,08	442.700,92	- 40.913,24
4.	Kiepury 55	399.046,77	400.143,50	5.709,94	1.876,06	407.729,50	8.682,73
5.	Kiepury 57	299.583,61	279.266,25	4.466,00	15,29	283.747,54	- 15.836,07
6.	Kiepury 59	450.804,38	406.143,03	6.748,45	827,80	413.719,28	- 37.085,10
7.	Kiepury 61	416.702,03	394.348,73	5.692,02	52,01	400.092,76	- 16.609,27
8.	Kiepury 63	313.841,00	282.767,87	4.398,76	205,00	287.371,63	- 26.469,37
9.	Kiepury 65	426.629,40	396.374,50	6.505,69	1.709,89	404.590,08	- 22.039,32
10.	Kiepury 45A	610.877,47	566.735,29	7.788,23	3.347,98	577.871,50	- 33.005,97
11.	Kiepury 45B	426.436,18	400.699,57	6.309,62	352,12	407.361,31	- 19.101,87
12.	Kiepury 47	537.428,60	476.606,02	6.957,60	88,32	483.6481,94	- 53.779,66
13.	Kiepury 47A	474.383,26	440.563,09	6.492,58	1.161,22	448.216,89	- 26.166,37
14.	Sygietyńskiego 17	228.413,65	202.898,07	4.138,47	2.872,65	209.909,19	- 18.504,46
	Razem:	5.747.314,10	5.299.459,54	81.471,14	18.704,64	5.399.635,32	- 347.678,78

4. Sytuacja majątkowa i finansowa.

4.1. Stan środków pieniężnych.

Sytuacja finansowa i płatnicza Spółdzielni, podobnie jak w ostatnich latach, jest dobra i stabilna.

Ilość środków pieniężnych Spółdzielni według stanu na dzień 31.12.2025 r. przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	2025 rok (zł)
1.	Środki pieniężne w kasie	3.171,78
2.	Środki pieniężne na rachunkach bankowych	323.654,81
3.	Lokaty bankowe	632.802,61
4.	Pozostałe środki pieniężne	-
	Razem:	959.629,20

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie angażowała środków własnych w zakup akcji lub obligacji ani też udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

4.2. Fundusze Spółdzielni.

Podstawową przyczyną zmniejszania się majątku trwałego (aktywa trwałe) Spółdzielni jest systematyczne przenoszenie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność oraz dekapitalizacja majątku w związku z jego umorzeniem.

Fakt ten ma wpływ na zmniejszenie się funduszy spółdzielni o **628.949,25 zł**, tj. o **4,18 %**.

Zmiany w stanie funduszu (kapitału) własnego przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Stan na dzień 01.01.2025 r. (zł)	Stan na dzień 31.12.2025 r. (zł)	Zwiększenia/ Zmniejszenia (zł)
1.	Fundusz udziałowy	46.287,00	44.991,00	- 1.296,00
2.	Fundusz zasobowy	3.440.949,25	3.344.057,95	- 96.891,30
3.	Fundusz wkładów mieszkaniowych	170.955,22	111.618,96	- 59.336,26
4.	Fundusz wkładów budowlanych	11.373.591,32	10.865.043,11	- 508.548,21
5.	Fundusz z aktualizacji środków trwałych	-	-	-
6.	Wynik finansowy (zysk netto)	14.133,25	51.255,77	+ 37.122,52
	Razem fundusze własne:	15.045.916,04	15.045.916,04	- 628.949,25

4.3. Zobowiązania publiczno-prawne.

Wielkości zobowiązań publicznoprawnych w 2025 r. przedstawiają poniższe tabele:

a) podatek dochodowy od osób fizycznych:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
60.333,00	60.333,00

Zaliczki na podatek dochodowy od osób fizycznych zostały przekazane do Urzędu Skarbowego w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych.

b) podatek od nieruchomości:

Podatek należny:	Podatek zapłacony:
91.431,00	91.431,00

Obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości przekazany został w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatkach i opłatach lokalnych, tj. do dnia 15 każdego miesiąca.

c) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów:

Opłata należna:	Opłata wniesiona:
16.461,74	16.461,74

Opłata za użytkowanie wieczyste gruntów została przekazana z zachowaniem ustawowego terminu.

d) składka ZUS:

Składka należna	Składka zapłacona
285.113,53	285.113,53

W poszczególnych miesiącach został zachowany termin płatności składek ZUS wynikający z ustawy o ubezpieczeniach społecznych, tj. do dnia 15 następnego miesiąca.

e) podatek VAT:

Podatek należny	Podatek zapłacony
56.862,00	56.862,00

Podatek VAT Spółdzielnia przekazała w poszczególnych miesiącach z zachowaniem terminu określonego przez ustawę o podatku VAT.

f) podatek dochodowy od osób prawnych:

Podatek należny	Podatek zapłacony	Nadpłata/Niedopłata
14.974,00	29.352,00	14.378,00

Podatek dochodowy od osób prawnych za 2025 rok został przekazany do Urzędu Skarbowego zgodnie z terminem określonym w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

Podsumowując należy stwierdzić, że:

- 1) Spółdzielnia nie posiada zobowiązań przeterminowanych wobec budżetu, na bieżąco reguluje swoje zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym.
- 2) Kwoty rozrachunków wynikają ze składanych przez Spółdzielnię deklaracji podatkowych i ubezpieczeniowych.
- 3) W księgach rachunkowych Spółdzielni nie odnotowano faktu zapłacenia odsetek z tytułu nieterminowego regulowania zobowiązań publiczno-prawnych.

5. Aktywa i pasywa bilansowe na dzień 31.12.2025 r.

Badanie sprawozdania finansowego za rok obrotowy 2025, sporządzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t. j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 120, z późn. zm.), przeprowadziła Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej.

W 2025 r. suma bilansowa uległa zmniejszeniu o **401.883,75 zł**, tj. o **2,41 %**, w tym:

- aktywa trwałe zmniejszyły się o **666.087,31 zł**,
- aktywa obrotowe zwiększyły się o **264.203,56 zł**.

Wpływ na zwiększenie aktywów obrotowych mają:

- zmniejszenie stanu rozliczeń międzyokresowych kosztów remontów (spłata zobowiązań długoterminowych),
- zwiększenie rozliczeń międzyokresowych – nadwyżka kosztów nad przychodami.

5.1. Aktywa.

L.p.	Aktywa	Wartość (zł)
1.	Aktywa trwałe	14.006.392,83
2.	Aktywa obrotowe, w tym:	2.284.516,80
	środki pieniężne	959.629,20
	Razem aktywa:	16.290.909,63

5.2. Pasywa.

L.p.	Pasywa	Wartość (zł)
1.	Fundusz własny (kapitał), w tym:	14.416.966,79
	fundusz podstawowy, w tym:	14.365.711,02
	fundusz udziałowy	44.991,00
	fundusz wkładów mieszkaniowych	111.618,96
	fundusz wkładów budowlanych	10.865.043,11
	fundusz zasobowy	3.344.057,95
2.	Zysk netto	51.225,77
3.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania, w tym:	1.873.942,84
	zobowiązania krótkoterminowe, w tym:	1.767.971,01
	zobowiązania bieżące	1.408.348,19
	Razem pasywa:	16.290.909,63

6. Podstawowe wskaźniki płynności.

1) Płynności I:

Aktywa obrotowe - należności powyżej 12 miesięcy	2.284.516,80	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.495.118,72	$= \frac{2.284.516,80}{1.495.118,72} = 1,53$

2) Płynności II:

Należności krótkoterminowe + Inwestycje krótkoterminowe	1.423.227,09	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.495.118,72	$= \frac{1.423.227,09}{1.495.118,72} = 0,95$

3) Płynności III:

Środki pieniężne	959.629,20	
Zobowiązania krótkoterminowe	1.495.118,72	$= \frac{959.629,20}{1.495.118,72} = 0,64$

Spółdzielnia jest w stanie płacić wszystkie swoje zobowiązania na bieżąco.

7. Zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

Na koniec 2025 roku należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) wynosiły **137.628,29 zł**.

W ogólnej sumie zadłużenia znajdują się również niedopłaty z tytułu rozliczenia kosztów ogrzewania i podgrzania wody sezonu grzewczego 2024/2025, których termin uregulowania upływał w dniu 31.12.2025 r.

Należność z tytułu opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu obejmuje także naliczone dłużnikom na dzień 31.12.2025 r. koszty postępowania sądowego i egzekucyjnego oraz odsetki za zwłokę w kwocie ogólnej **9.848,30 zł**.

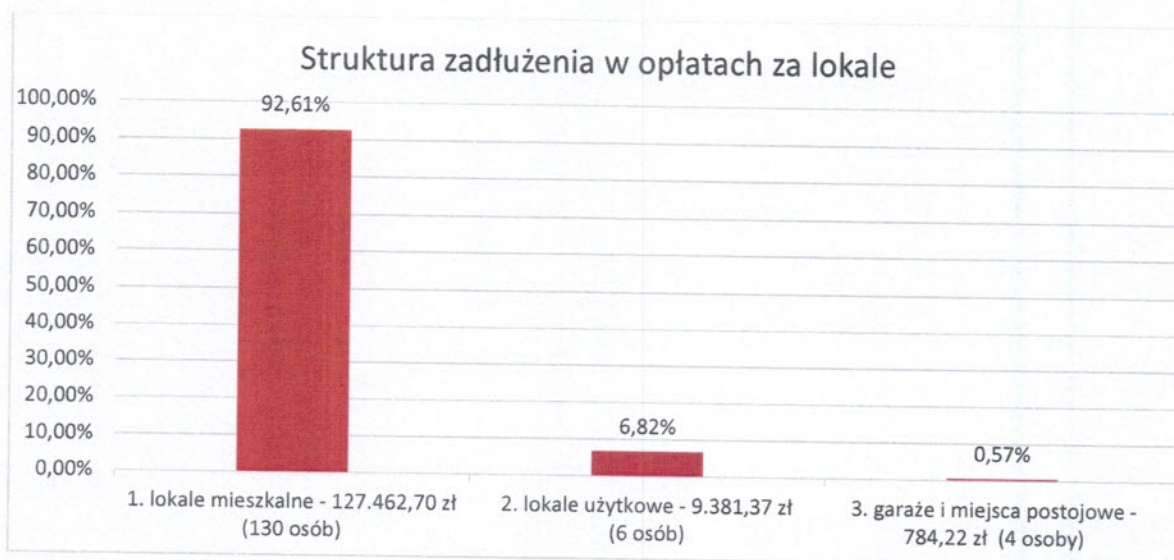
Bez uwzględnienia w/w kosztów i odsetek wskaźnik zaległości w opłatach wynosi **2,50 %**.

Na dzień 31.12.2025 r. z opłatami za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu (lokalne użytkowe, garaże i miejsca postojowe) zalegało **140 osób**, w tym:

- a) **130** osoby za lokale mieszkalne - na kwotę **127.462,70 zł**,
- b) **10** osób za lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe - na kwotę **10.165,59 zł**, w tym:

- 6 osób za lokale użytkowe - na kwotę **9.381,37 zł**,
- 4 osoby za garaże i miejsca postojowe - na kwotę **784,22 zł**.

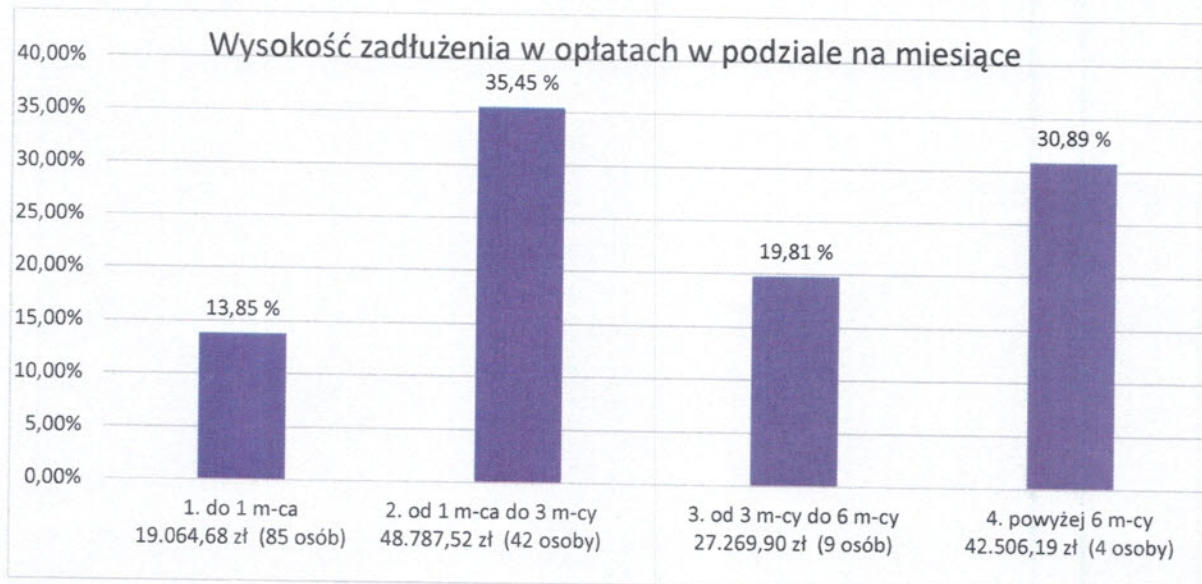
Strukturę zadłużenia z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Z opłatami za lokale mieszkalne i lokale użytkowe, w tym garaże i miejsca postojowe, w podziale na miesiące zalegało **140** osób, w tym:

- 85** osób, do 1 miesiąca na kwotę - **19.064,68 zł**,
- 42** osoby, od 1 do 3 miesięcy na kwotę - **48.787,52 zł**,
- 9** osób, od 3 do 6 miesięcy na kwotę - **27.269,90 zł**,
- 4** osoby, powyżej 6 miesięcy na kwotę - **42.506,19 zł**.

Strukturę zadłużenia z podziałem na miesiące przedstawia poniższy wykres kolumnowy:



Kazimierz Truszczyński

Wobec osób zalegających na dzień 31.12.2025 r. z opłatami powyżej 3 miesięcy były podejmowane i nadal są prowadzone następujące działania windykacyjne:

- 1) Do **8** osób zalegających na kwotę **26.060,55 zł** (głównie z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2024/2025) wysłano wezwania przedsądowe do zapłaty.
- 2) W 2025 r. z **1** osobą zalegającą na kwotę **19.166,63 zł** została podpisane ugody na spłatę zadłużenia w ratach. Uгода jest realizowana.
- 3) Zarząd **2** osobom zalegającym na kwotę **4.581,40 zł** z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody za sezon grzewczy 2024/2025 wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w ratach płatnych od stycznia 2026 r.
- 4) Wobec **3** osób toczy się postępowanie prowadzone przez Komornika Sądowego, w tym:
 - od **1** dłużnika zalegającego na kwotę **6.706,99 zł** Komornik wpłaca co miesiąc Spółdzielni kwotę ok. **85,00 zł**. Dłużnik ma innych wierzycieli takich jak ZUS i bank,
 - od **1** dłużnika zalegającego na kwotę **5.054,80 zł** Komornik wpłaca co miesiąc Spółdzielni kwotę ok. **200,00 zł**,
 - wobec **1** dłużnika, który zalega na kwotę **14.912,71 zł** został złożony wniosek do Komornika o egzekucję należności z nieruchomości położonej w budynku przy ul. Kiepur 59. Komornik ustalił, że dłużnik nie posiada innego majątku i nie jest nigdzie zatrudniony. Sporządzony został operat szacunkowy ustalający wartość lokalu mieszkalnego na kwotę 295.000,00 zł.
- 5) Wobec **1** dłużnika zalegającego na kwotę **53.175,67 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2016 r., na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne przed upływem terminu przedawnienia. Komornik ustalił, że dłużnik nie odziedziczył żadnego spadku oraz nie jest właścicielem żadnej nieruchomości ani pojazdu. Dłużnik nie przebywa w Polsce.
- 6) Wobec **1** dłużnika zalegającego na kwotę **35.373,34 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2018 r., podejmowane dotychczas przez Komornika Sądowego czynności egzekucyjne nie przynoszą efektu, gdyż dłużnik nie posiada majątku i z tytułu pracy otrzymuje minimalne wynagrodzenie, które wolne jest od potrąceń. Na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne przed upływem terminu przedawnienia.
- 7) Wobec **1** osoby zalegającej na kwotę **28.218,61 zł**, którego lokal został zlicytowany w 2022r. Na wniosek Spółdzielni Komornik Sądowy wznowił działania egzekucyjne przed upływem terminu przedawnienia. Komornik Sądowy w czerwcu 2024 r. wszczął egzekucję z nieruchomości położonej w Dziwiszowie stanowiącej w udziale 2/6 współwłasność dłużnika. Do ogłoszonej na dzień 18.09.2025 r. licytacji udziału nikt nie przystąpił. Komornik wyznaczył 2 termin licytacji na 19.02.2026 r.

W 2025 r. z dodatku mieszkaniowego przyznanego przez Prezydenta Miasta Jeleniej Góry skorzystały **3** osoby na kwotę **15.363,95 zł**.

Statystyka zadłużenia w Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. (z odsetkami i kosztami sądowymi):

Zadłużenie	31.12.2022 r.		31.12.2023 r.		31.12.2024 r.		31.12.2025 r.	
	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłużn.	Zadłużenie (zł)
lokale mieszkalne	96	114.600,91	107	140.929,62	104	140.855,25	130	127.462,70
lokale użytkowe i garaże	8	4.130,00	8	5.286,51	12	6.083,93	10	10.165,59
Razem:	104	118.730,91	115	146.216,13	116	146.939,18	140	137.628,29

Statystyka zadłużenia w poszczególnych budynkach mieszkalnych:

Lokale mieszkalne	Kiepur 49		Kiepur 51		Kiepur 53	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	6	1.634,03	3	947,99	7	1.533,71
od 1 do 3 m-cy	2	2.684,16	1	1.009,41	2	2.873,59
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	4.603,76	1	3.085,14
pow. 6 m-cy	0	0,00	1	19.166,63	0	0,00
Razem:	8	4.318,19	6	25.727,79	10	7.492,44

Lokale mieszkalne	Kiepur 55		Kiepur 57		Kiepur 59	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	4	422,03	6	2.877,35	6	938,95
od 1 do 3 m-cy	3	4.507,17	1	1.346,31	2	2.448,27
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	1	2.907,02	1	2.355,90
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	2	19.967,51
Razem:	7	4.928,20	8	7.130,68	11	25.710,63

Lokale mieszkalne	Kiepur 61		Kiepur 63		Kiepur 65		Sygietyńskiego 17	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	8	1.488,26	6	1.228,25	4	1.436,69	1	41,65
od 1 do 3 m-cy	4	3.740,99	1	944,05	5	5.467,60	2	4.694,61
od 3 do 6 m-cy	1	3.069,77	2	6.666,91	1	2.400,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	13	8.299,02	9	8.839,21	10	9.304,29	3	4.736,26

Kazimierz Kucenka

Lokale mieszkalne	Kiepur 45A		Kiepur 45B		Kiepur 47		Kiepur 47A	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	10	1.172,31	6	1.138,68	8	1.501,27	8	2.391,74
od 1 do 3 m-cy	2	2.413,57	2	1.414,38	5	5.241,01	3	2.329,98
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	3.372,05	0	0,00
Razem:	12	3.585,88	8	2.553,06	14	10.114,33	11	4.721,72

Lokale użytkowe	Kiepur 51		Kiepur 55		Kiepur 57		Kiepur 59		Kiepur 61	
	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłużn.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	2.648,07
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	1	2.648,07

Lokale użytkowe	Kiepur 63		Kiepur 65		Kiepur 45A		Kiepur 47A		Sygietyńskiego 17	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00		0,00	2	3.701,13	0	0,00	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	1	2.181,40	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	0	0,00	3	5.882,53	0	0,00	0	0,00

Garaże	Kiepur 45B		Sygietyńskiego 17	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)
do 1 m-ca	1	111,49	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	1	133,87	2	538,86
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
Razem:	2	245,36	2	538,86




Wspólnota Mieszkaniowa Sygietyńskiego 15	Lokale mieszkalne		Lokale użytkowe		Garaże	
	Ilość dłuż.	Zadłuż. (zł)	Ilość dłuż.	Zadłużenie (zł)	Ilość dłuż.	Zadłużenie (zł)
do 1 m-ca	0	0,00	1	200,28	0	0,00
od 1 do 3 m-cy	0	0,00	1	650,49	0	0,00
od 3 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
pow. 6 m-cy	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Razem:	0	0,00	2	850,77	0	0,00

III. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

1. Zwiększenia:

w zł

- 1) środki funduszu remontowego nieruchomości na 01.01.2025 r. - **205.502,45**
- 2) odpisy funduszu remontowego nieruchomości w 2025 r. - **937.389,51**
- 3) środki funduszu remontowego mienia Spółdzielni na 01.01.2025 r. - **36.871,13**
- Razem środki funduszu remontowego w 2025 r.:** - **1.179.763,09**

2. Środki funduszu remontowego na 31.12.2025 r.:

- **349.999,29**

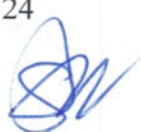
7. Zmniejszenia:

w zł

Plan Wykonanie

- 1) Usunięcie drobnych usterek stwierdzonych w trakcie wykonanej w 2021 r. kontroli okresowej 5-cio letniej polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego i przydatności do użytkowania obiektu budowlanego, estetyki obiektu budowlanego i jego otoczenia oraz kontroli instalacji elektrycznych i piorunochronnych w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, oporności izolacji oraz uziemień instalacji i aparatów a także usterek stwierdzonych w trakcie wykonywanych w 2024 r. i 2025 r. rocznych kontroli stanu technicznego elementów budynków i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne, kontroli instalacji gazowych oraz przewodów kominowych w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomość Spółdzielni
- 49.300,00 33.954,57

- | | | |
|--|------------|------------|
| 2) Remont polegający na wymianie posadzki na balkonach oraz na remoncie sufitów balkonów, a także na wymianie drewnianej balustrady balkonu w budynku:
Kiepury 49 | 15.658,42 | 15.658,42 |
| 3) Remont polegający na wymianie tablic rozdzielczych z licznikami z licznikami elektrycznymi w 2 i 4 klatce schodowej wraz z wymianą wewnętrzną linii zasilającej oraz z montażem wyłączników p.poż. w 2, 3 i 4 klatce schodowej w budynku:
Kiepury 49 | 1.845,00 | 1.845,00 |
| 4) Remont polegający na wymianie central telefonicznych domofonów na centrale cyfrowe otwierane kodem i za pomocą breloka zbliżeniowego oraz na wymianie unifonów w lokalach mieszkalnych i zasilacza w budynkach:
Kiepury 49 i 63 | 23.050,00 | 23.050,00 |
| 5) Remont polegający na rozebraniu uszkodzonej nawierzchni z kostki betonowej wraz z częściowym lub całkowitym demontażem krawężników oraz na wbudowaniu nowych obrzeży chodnikowych i wykonaniu nowej nawierzchni z kostki betonowej „POLBRUK” na chodnikach stanowiących przejście na parking oraz na chodniku wzdłuż prawej ściany szczytowej przy budynku:
Kiepury 59 | 4.500,00 | 4.500,00 |
| 6) Remont polegający na ociepleniu wewnątrz stropodachów ścian kominów wentylacyjnych płytami wełny lamelowej gr. 10 cm oraz dodatkowym ociepleniu stropodachów materiałem celulozowym „WARMCEL” gr. 15 cm budynków:
Kiepury 51, 57, 59 i 65 | 163.781,92 | 116.781,92 |
| 7) Remont polegający na jednokrotnym kryciu powierzchni dachu, daszków balkonowych, daszków nad klatkami schodowymi i nad wejściami do klatek schodowych papą termozgrzewalną wraz z wymianą wyłazów dachowych, rynien i obróbek blacharskich na dachach i daszkach balkonowych budynków:
Kiepury 51, 57, 59 (1 klatka) i 65 (5 klatka) | 140.668,07 | 140.668,07 |




8) Remont polegający na wymianie zewnętrznych drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach: Kiepury 55 i 61	85.363,20	85.363,20
9) Remont polegający na wymianie w korytarzach piwnicznych w 3 klatkach schodowych poziomów wewnętrznej instalacji zimnej, ciepłej wody i cyrkulacji wykonanej z rur z tworzywa z tzw. „DEKADURU” na rury z tworzywa PEX (piony) w budynku: Kiepury 63	0,00	0,00
10) Remont polegający na punktowej naprawie drenażu opaskowego pomiędzy 1 a 2 klatką schodową przy budynku: Kiepury 63	8.000,00	7.995,00
11) Spłata zobowiązań dotyczących wykonanego w 2024 r. remontu powierzchni dachu, daszków balkonowych, daszków balkonowych, daszków nad klatkami schodowymi i nad wejściami do klatek wraz z wymianą wyłazów dachowych, rynien i obróbek blacharskich na dachu i daszkach balkonowych budynków: Kiepury 45A i 47A	184.329,01	184.329,01
12) Remont polegający na naprawie zamknięć boksów śmietnikowych wykonanych z kształtowników stalowych, wymianie uszkodzonych siatek stalowych oraz na oczyszczeniu, zakonserwowaniu i pomalowaniu zadaszeń boksów śmietnikowych gromadzących odpady komunalne z budynków: Kiepury 45A, 47, 45B i 47A	1.230,00	1.230,00
13) Remont polegający na naprawie nawierzchni betonowej zjazdu do garażu wraz z wymianą odwodnienia liniowego zewnętrznego przed wjazdem do garażu w budynku: Sygietyńskiego 17	20.000,00	500,00
14) Remont polegający na wymianie uszkodzonego słupa lampy parkowej wraz z oprawą przy trafostacji (wjazd na parking przed budynkiem Kiepury 53): Nieruchomość spółdzielni	8.000,00	7.950,00

15) Remont małej architektury polegający na częściowej naprawie wraz z odmalowaniem urządzeń zabawowych oraz wymianie ławek parkowych przy budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	5.889,02	2.490,35
16) Nieprzewidziane awarie oraz drobne roboty budowlane w budynkach: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 45A, 45B, 47, 47A, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	31.069,90	21.257,20
17) Remont polegający na wyniesieniu z trafostacji licznika energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego oraz na montażu szafy z licznikiem wraz wykonaniem wykopu i ułożeniu nowego kabla na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 10/13, tj. pomiędzy trafostacją, a budynkiem Kiepury 53, zasilającego lampy oświetlenia zewnętrznego ciągów pieszo-jezdných budynków: Kiepury 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, Sygietyńskiego 17 oraz nieruchomości Spółdzielni	23.458,39	23.458,39
18) Remont polegający na wymianie od strony elewacji frontowej (wejściowej) rynien wraz z hakami mocującymi rynny oraz na wymianie obróbek blacharskich pasa podrynnowego i okapowego na budynku: Kiepury 63	21.265,29	21.265,29
19) Remont polegający na odkopaniu studni kanalizacji deszczowej oraz na montażu na studniach kanalizacji deszczowej płyt nastudziennych wraz z włazem kanałowym żeliwnym od strony lokali użytkowych przy budynku: Kiepury 45A	7.336,94	7.336,94
20) Remont polegający na wymianie studni deszczowej oraz na wymianie odcinka kanalizacji deszczowej i drenażu wzdłuż prawej ściany szczytowej budynku: Kiepury 45B	24.054,44	24.054,44
21) Remont polegający na wymianie wewnętrznej instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych oraz w częściach wspólnych w1, 2 i 3 klatce schodowej budynku: Kiepury 47	59.076,00	59.076,00
RAZEM:	877.875,60	829.763,80




8. Rozliczenie środków finansowych funduszu remontowego za 2025 rok przedstawia poniższa tabela:

L.p.	Budynek	Niewykorzystane środki funduszu remontowego na 01.01.2025 r.	Odpis na funduszu remontowy w 2025 r.	Zwiększenie lub zmniejszenie o pożyczkę wraz z odsetkami w 2025 r.,	Razem środki funduszu remontowego w 2025 r.	Zmniejszenia środków funduszu remontowego w 2025 r.	Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2025 r.
1.	Kiepury 49	50,80	78.004,80	-2.205,50	75.850,10	42.841,21	33.008,89
2.	Kiepury 51	47.363,97	49.451,40	-	96.815,37	95.789,97	1.025,40
3.	Kiepury 53	2.200,00	78.592,80	-3.747,02	77.045,78	9.643,66	67.402,12
4.	Kiepury 55	1.211,32	54.067,20	-	55.278,52	53.527,44	1.751,08
5.	Kiepury 57	45.677,84	38.963,40	-	84.641,24	79.790,50	4.850,74
6.	Kiepury 59	59.302,38	62.888,04	-	122.190,42	110.941,96	11.248,46
7.	Kiepury 61	8.123,26	54.083,04	-	62.206,30	46.560,27	15.646,03
8.	Kiepury 63	0,00	54.545,28	-10.542,98	44.002,30	43.659,72	342,58
9.	Kiepury 65	1.000,00	61.895,04	-23.635,14	39.259,90	38.794,72	465,18
10.	Kiepury 47	10.580,63	91.709,04	-	102.289,67	65.247,02	37.042,65
11.	Kiepury 45A	4.471,29	109.434,96	-	113.906,25	110.236,86	3.669,39
12.	Kiepury 45B	0,00	84.690,12	-46.677,40	38.012,72	27.948,65	10.064,07
13.	Kiepury 47A	0,00	86.996,76	-	86.996,76	85.219,15	1.777,61
14.	Sygietyńskiego 17	25.520,96	32.067,63	-	57.588,59	9.174,28	48.414,31
15.	Razem fundusz remontowy nieruchomości	205.502,45	937.389,51	-86.808,04	1.056.083,92	819.375,41	236.708,51
16.	Razem fundusz remontowy Spółdzielni	36.871,13	-	+86.808,04	123.679,17	10.388,39	113.290,78
17.	Ogółem fundusz remontowy	242.373,58	937.389,51	-	1.179.763,09	829.763,80	349.999,29

W 2025 roku pod względem finansowym plan remontów został zrealizowany w **94,52%**.

Realizacja zadań remontowych odbywała się systemem zleconym (firmy zewnętrzne) oraz siłami własnymi (konserwatorzy).

Zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan robót remontowych na 2025 r. (po korekcie w październiku 2025 r.) zawierał do wykonania 21 zadań remontowych, z których:

- 11 zadań zrealizowano w **100%**,
- 5 zadania zrealizowane częściowo, ich realizacja wyniosła od **42,29% do 99,94%**,
- 5 zadań nie zostało zrealizowane z uwagi na brak wykonawcy.

Ogłoszenia o przetargach na roboty budowlane ukazywały się na stronie internetowej Spółdzielni. Wyboru wykonawców dokonywała Komisja Przetargowa, która przy udzielaniu zamówienia kierowała się kryteriami określonymi w Specyfikacjach Warunków Zamówienia oraz obowiązującym w Spółdzielni regulaminem na udzielanie zamówień na roboty, dostawy i usługi realizowane na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze.

9. Pożyczki wewnętrzne z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

W 2025 roku Zarząd nie wnioskował do Rady Nadzorczej o udzielenie pożyczek wewnętrznych z funduszu remontowego mienia Spółdzielni, na sfinansowanie kosztów wykonanych robót budowlanych nie ujętych w pierwotnym planie remontów.

10. Inwestycje.

W 2025 r. Spółdzielnia nie prowadziła i nie rozpoczynała nowych zadań inwestycyjnych.

III ZAKOŃCZENIE.

W 2025 r. nie wystąpiły szczególne zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółdzielni.

Sytuacja Spółdzielni pod względem finansowym jest dobra i stabilna. Działania Zarządu ukierunkowane są w szczególności na zapewnienie:

- 1) Właściwej obsługi członków i mieszkańców Spółdzielni.
- 2) Właściwej gospodarki ekonomiczno – finansowej Spółdzielni.
- 3) Właściwej eksploatacji i bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości Spółdzielni oraz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
- 4) Właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego.
- 5) Bieżącego administrowania nieruchomościami.
- 6) Utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem.
- 7) Uzasadnionego inwestowania w nieruchomości.

Krzysztof Insewicz

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Jeleniej Górze przedkładając powyższe sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni wnosi o jego przyjęcie i zatwierdzenie.

ZASTĘPCA PREZESA
Aneta Smieszna

PREZES ZARZĄDU
Kazimierz Trusewicz

Jelenia Góra, 31.03.2026 r.

ZARZĄD
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ZWIĄZKOWIEC” W JELENIEJ GÓRZE

- Załącznik Nr 1 Wprowadzenie do sprawozdania finansowego spółdzielni mieszkaniowej.
- Załącznik Nr 2 Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025 r.
- Załącznik Nr 3 Rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.
- Załącznik Nr 4 Dodatkowe informacje i objaśnienia za 2025 r.