

Sprawozdanie z działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2025

1. Wstęp

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni działał w składzie dwuosobowym. Skład Zarządu przedstawiał się następująco:

W okresie 01.01.2025 do 30.11.2025:

1. Jerzy Płachta – Prezes Zarządu
2. Halina Kwiek – Członek Zarządu

W okresie 01.12.2025 do 31.12.2025:

3. Jerzy Płachta – Prezes Zarządu
4. Liliana Papuga – Członek Zarządu

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni odbył łącznie 17 posiedzeń protokołowanych, na których podjął 7 Uchwał w sprawie prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni.

Na posiedzeniach omawiano :

- sprawy członkowskie
- sprawy mieszkaniowe
- sprawy finansowe i bieżące analizy
- problematykę GZM,
- tematykę dotyczącą inwestycji i remontów,
- gospodarkę terenami,
- sprawy pracownicze i związane z bieżącą działalnością Spółdzielni

W roku 2025 w dalszym ciągu realizowane były zadania statutowe dla których Spółdzielnia została utworzona, w szczególności :

- administrowanie pozostającymi w zasobach Spółdzielni budynkami mieszkalnymi, usługowymi i innymi obiektami budowlanymi (konserwacja, naprawy bieżące, utrzymanie czystości, poprawa estetyki i ergonomii budynków),

- reprezentacja mieszkańców wobec jednostek samorządu terytorialnego, podmiotów gospodarki komunalnej i innych podmiotów gospodarczych z którymi łączą Spółdzielnie relacje gospodarcze polegające na wzajemnym świadczeniu usług
- administrowanie lokalami użytkowymi zlokalizowanymi na terenach Spółdzielni
- działania związane ze sprzedażą działki nr 216/1 obręb 202 przy Al. Solidarności.

Spółdzielnia działała całkowicie samodzielnie i nie zaciągała w roku 2025 żadnych kredytów.

Realizacja zadań w roku 2025 przebiegała zgodnie z kierunkami działań przyjętymi przez Walne Zgromadzenie Członków w roku 2025, rocznym planem finansowo – gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą, oraz wyznaczanymi na bieżąco działaniami podejmowanymi w oparciu o uchwały i rekomendacje Rady Nadzorczej w trakcie odbywanych posiedzeń.

Realizując zatwierdzony uchwałą RN nr 21/2024 z dn. 18.12.2024 r. plan remontów Spółdzielni przyjęty na rok 2025 Zarząd w trybie przetargowym i poza przetargowym wybrał wykonawców do realizacji planowanych na 2025 r. prac remontowych w zakresie: miejscowych napraw poszyc dachowych, remontu kominów, wykonania miejscowych izolacji, czyszczenia i napraw niedrożnych odcinków kanalizacji, konserwacji poszyc dachowych. Prace remontowe obejmowały również: konserwacje i naprawy instalacji centralnego ogrzewania w obrębie części wspólnych budynków, naprawę lub częściową wymianę rynien i rur spustowych, wykonywanie miejscowych uszczelnień i udrożeń instalacji wodno – kanalizacyjnych, uzupełnienia i miejscowych renowacji powłok malarskich, naprawę tynków, naprawę i czyszczenie rynien i rur spustowych, okresowe płukanie poziomych odcinków instalacji wodnej, pielęgnacja zieleni, regulacja parametrów instalacji centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody, naprawa i regulacja samozamykaczy bram wejściowych i mechanizmów sterujących bram garażowych, wymiana pękniętych szyb, naprawa instalacji domofonowych, itp.

Oprócz tego – Zarząd reprezentował Członków Spółdzielni przy składaniu i egzekwowaniu wniosków do Jednostek Samorządowych i instytucji działających w ich imieniu, wnioskując o wykonanie prac i usług poprawiających jakość i komfort życia członków Spółdzielni występując także do dostawców gazu, energii elektrycznej i ciepłej z wnioskami mających na celu ograniczenie wysokości ich cen.

Wpływy i wydatki z funduszu remontowego rozliczane były na poszczególne nieruchomości. O wysokości zgromadzonych i rozchodowanych środków na każdej

nieruchomości lokatorzy są powiadamiani pisemnie w odrębnych rozliczeniach. Dotyczy to również realizacji prac remontowych zatwierdzonych rocznym planem remontów.

W roku 2025 na remonty zasobów Spółdzielni wydatkowano z funduszu remontowego ogółem kwotę **382.869,92 zł.** w tym :

L.p.	Adres nieruchomości/zakres robót	Kwota w zł. Wydatkowana na poszczególne zadania
1.	Romanowicza 38: Remont schodów zewnętrznych	2.484,00
2.	Romanowicza 40 - Konserwacja poszycia dachowego Wymiana wylotów wentylacyjnych	49.397,19
3.	Wojtarowicza 29: Wymiana części odcinków poziomych i pionów kanalizacyjnych udroźnienie i czyszczenie kanalizacji	9.936,00
4.	Ks. P. Skargi 42 (3/1): Docieplenie części strychu nad m. nr 10	10.767,00
5.	Rogoyskiego 25: Remont schodów zewnętrznych	10.732,50
6.	Rogoyskiego 25A: Uszczelnienie obróbek blacharskich	2.400,00
7.	Rogoyskiego 27: - Izolacji ściany zewnętrznej przy garażu nr 10 - Montaż siatek zabezpieczających pod jaskółkami	13.962,34 1.800,00
8.	Goldhammera 10: - Remont kominów - Wzmocnienie mocowania poszycia dachowego	149.785,55 33.350,00
9.	Boya Żeleńskiego 6: Remont schodów zewnętrznych	5.440,50
10.	Usuwanie awarii, bieżące naprawy i konserwacja, utrzymanie zieleni w zasobach	92.814,84
	RAZEM:	382.869,92

2. Zasoby Spółdzielni i ich utrzymanie

W roku 2025 Spółdzielnia administrowała 22 obiektów o łącznej powierzchni użytkowej 27 275,80 m², w tym 20 budynków wielorodzinnych o 386 mieszkaniach o łącznej powierzchni użytkowej 23 050,30 m², 147 garażach o powierzchni użytkowej 2 356,81 m², 26 lokalach użytkowych o łącznej powierzchni użytkowej 1.641,20 m² - w tym biuro 107,36 m², 6 miejsc pod wiatami o powierzchni 73,90 m² i 13 miejsc postojowych o powierzchni 153,59 m².

Majątek Spółdzielni: zasoby mieszkaniowe i finansowe

<i>L.p.</i>	<i>Charakterystyka</i>	<i>Powierzchnia/Wartość</i>
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszk.	10.649,82 m ²
2.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytk.	2.110,73 m ²
3.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	127,25m ²
4.	Odrębna własność lokali mieszkalnych Członków	12.273,32 m ²
5.	Odrębna własność lokali użytkowych	2.007,41 m ²
6.	Lokale na potrzeby własne Spółdzielni	107,36 m ²
7.	Grunty inwestycyjne (Rzędzin)	2.792,00 m ²
8.	Zasoby pozostałe (środki pieniężne)	2.770.059,75 zł

Majątek własny Spółdzielni stanowią lokale mieszkalne i użytkowe oddane w najem, które obejmują: 3 lokale mieszkalne, 2 lokale użytkowe, 5 garaży i 2 miejsca postojowe usytuowane w budynku mieszkalnym.

Budynki stanowiące zasób Spółdzielni mają aktualnie od 16 do 38 lat co powoduje konieczność podejmowania prac remontowych i modernizacyjnych. Zgodnie z art. 61- 63 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” wszystkie budynki i obiekty budowlane pozostające w zasobach Spółdzielni poddawane są okresowym kontrolom i przeglądom w zakresie:

- ogólnych przeglądów rocznych i pięcioletnich obejmujących elementy konstrukcji, wyposażenia i estetyki budynku, oraz instalacji zewnętrznych i wewnętrznych
- półrocznych i rocznych przeglądów przewodów kominowych
- rocznych przeglądów stanu szczelności instalacji gazowych
- pięcioletnich przeglądów skuteczności ochrony przeciwporażeniowej instalacji elektrycznej
- rocznych przeglądów wyłączników głównych prądu

ponadto w celu zapewnienia sprawności funkcjonowania urządzeń w które wyposażone są budynki podejmowano działania w obszarach:

- bieżącej konserwacji, która realizowana jest w miarę możliwości technicznych i finansowych w celu ograniczania liczebności występowania awarii zwłaszcza w obszarze zapewnienia ciągłości dostaw mediów dla poszczególnych budynków
- interwencji w zakresie zalań powstających na skutek opadów atmosferycznych, bądź zdarzeń losowych i awaryjnych
- utrzymania, obsługi i konserwacji instalacji domofonowych

Oprócz sił własnych w osobie zatrudnionego na umowę o pracę jednego konserwatora, Spółdzielnia w roku 2025 część prac realizowała w systemie zleconym. Dotyczy to:

- utrzymania i konserwacji instalacji elektrycznych i domofonowych,
- prace o charakterze remontowo – budowlanym i modernizacyjnym,
- czyszczenie rynien i rur spustowych z użyciem sprzętu specjalistycznego
- czyszczenie kanalizacji z użyciem sprzętu specjalistycznego
- naprawa pokryć dachowych i usuwanie przecieków poszycia dachowego, oraz rynien i rur spustowych i innych robót dekarских
- remontu kominów

Protokoły sporządzane na okoliczność dokonywanych przeglądów stanu technicznego, każdego roku pozwalają ujmować w planie remontowym Spółdzielni czynności niezbędne lub zalecane do wykonania w latach następnych.

Stan środków funduszu remont. na dzień 01.01.2025 r. wynosił: **982.410,73 zł**
- w roku 2025 wydatkowano kwotę **382.869,92 zł**
- w roku 2025 nie udzielono pożyczek z centralnego funduszu remontowego

Stan środków funduszu remontowego na 31.12.2025 wynosił : **1.348.171,44 zł**

W 2025 r. wszystkie prace remontowe finansowane były ze środków zgromadzonych na indywidualnych funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości i nie wymagały udzielania pożyczek z centralnego funduszu remontowego.

Pożyczki udzielone dotychczas budynkom stanowiącym zasób mieszkaniowy S.M. „Śnieżka” są spłacane przez mieszkańców poszczególnych budynków z wpłat na fundusz remontowy. Do spłaty na dzień 31.12.2025 r. pozostaje 391.160,84 zł.

3. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2025 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wynik brutto(zł)</i>	<i>Podatek(zł)</i>	<i>Wynik netto(zł)</i>
Mieszkaniówka	-85.232,19	-	-85.232,19
Pożytki	22675,48	2.040,79	20.634,69
Razem mieszkaniówka	-62.556,71	2.040,79	-64.597,50
Lokale użytkowe	136.609,67	-1.603,01	138.212,68
Garaże	6.211,56	-	6.211,56
Wiaty, m. postojowe	5.796,62	-	5.796,62
RAZEM wynik Na nieruchomościach	86.061,14	437,78	85.623,36

4. Rozliczanie mediów na potrzeby mieszkańców.

▪ *Ciepło dla potrzeb centralnego ogrzewania*

Zgodnie z obowiązującymi zasadami mieszkańcy dokonywali comiesięcznych opłat za dostawę ciepła przez cały rok. Na przełomie roku dokonano rozliczenia kosztów dostawy ciepła, w oparciu o indywidualne zużycie wykazane poprzez wskazania na indywidualnych podzielnikach kosztów.

Ogółem wydatki na ogrzewanie lokali o łącznej powierzchni 18.931,65 m² wyniosły w roku 2025 – 1.082.108,26 zł, natomiast wpływy –1.218.536,77 zł. Średnia cena wpływów przypadająca na 1m² powierzchni wyniosła w roku 2025 – 5,36 zł, natomiast średni koszt wynosił 4,76 zł.

▪ *zimna woda oraz odprowadzenia ścieków*

Spółdzielnia stosowała przyjęty system rozliczania należnych obciążeń, poprzez rozliczanie różnic (niedoborów) sumy wskazań wodomierzy indywidualnych - do wskazań wodomierza centralnego zainstalowanego na obszarze nieruchomości, przyporządkowując te różnice proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach – zgodnie z przyjętymi przez Radę Nadzorczą regulaminami: 1) ustalania i rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SM „Śnieżka” w Tarnowie i 2) ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w SM „Śnieżka” w Tarnowie

▪ *ciepło do podgrzania zimnej wody (ccw)*

Koszt zużytego ciepła do podgrzania zimnej wody do zadanej temperatury, uzależniony od jej poboru na budynku, temperatury wody podawanej do wewnętrznej instalacji, oraz od cech instalacji (długości i przekrojów poprzecznych), zamontowanych zaworów regulacyjnych, temperatury wody na ujęciu oraz ilości ciepła utraconego na cyrkulacji i in. rozliczany jest również w oparciu o wskaźnik ilości zużytej wody w każdym lokalu.

Szczegółowe rozliczenie (na poszczególne budynki) zawarto w części opisowej do sprawozdania finansowego.

5. Wynik z działalności gospodarczej za 2025 r.

<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Wynik brutto (zł)</i>	<i>Podatek (zł)</i>	<i>Wynik netto (zł)</i>
Wynajem	35.466,97	3.192,82	32.274,15
Dz. operacyjna	87.202,71	16.126,00	71.076,71
Dz. finansowa	29.558,91	2.217,40	27.341,51
Razem wynik na działalności	152.228,59	21.536,22	130.692,37

Szczegółowe omówienie sytuacji ekonomiczno – finansowej Spółdzielni za okres od 01.01.2025 – 31.12.2025 r. zawarto w części opisowej do sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 r.

W prowadzonej działalności statutowej Zarząd identyfikuje możliwość wystąpienia niżej opisanych czynników ryzyka i zagrożenia:

a/ Ryzyko prawne i administracyjne związane z niestabilnością i niespójnością przepisów prawnych, w tym szczególnie podatkowych, oraz związanych z przewlekłością postępowań administracyjnych. Zarząd świadomy tego zagrożenia rozważy możliwość korzystania z dodatkowych szkoleń bądź korzystania z pomocy specjalistów znających specyfikę Spółdzielni

b/ Spółdzielnia jest narażona na ryzyko finansowe polegające na nieterminowej opłacie zobowiązań przez użytkowników lokali, w związku ze zmniejszeniem ich dochodów rozporządzalnych. Spółdzielnia na bieżąco analizuje stan zaległości i prowadzi windykację należności.

c/ Ryzyko ze strony właścicieli lokali w zakresie dotyczącym możliwości wyboru sposobu zarządzania lokalami i przejścia z reżimu określonego zasadami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na zasady określone w ustawie o własności lokali. Zarząd świadomy tego ryzyka, poprawia jakość usług świadczonych dla mieszkańców.

d/ Ryzyko ogólnogospodarcze spadku koniunktury w gospodarce i w obrębie rynku nieruchomości mieszkaniowych.

e/ Ryzyko wynikające z niestabilności i znacznych wzrostów cen nośników energetycznych powodujących zagrożenie w obszarze możliwości utrzymania lokali mieszkalnych przez mieszkańców, a tym samym istotnie wpływających na płynność finansową Spółdzielni.

W celu ograniczenia ryzyka współpracy gospodarczej z nierzetelnymi podmiotami Zarząd wprowadził obowiązek tzw. kontroli biznesowej przy podejmowaniu współpracy z nowymi kontrahentami, oraz kontynuacji współpracy. W ramach tzw. weryfikacji kontrahenta Spółdzielnia wykonuje n/w czynności:

- Potwierdza status kontrahenta jako podatnika VAT na stronie internetowej Ministerstwa Finansów
- Sprawdza podmiot w KRS lub CEIDG i weryfikuje w ewidencji REGON
- Sprawdza, czy kontrahent ma stronę internetową, czy jego adres nie jest fikcyjny
- Sprawdza, czy rachunek bankowy wskazany przez kontrahenta znajduje się na „białej liście” Ministerstwa Finansów

W celu skontrolowania związku pomiędzy fakturą, a świadczeniem usług Zarząd wdrożył wiarygodną ścieżkę audytu w ramach której Spółdzielnia przechowuje i posiada dokumenty uzupełniające takie jak oferty, zamówienia, umowy, zlecenia, wezwania do zapłaty, które są związane z zaistniałymi transakcjami.

6. Przekształcenia prawa do lokali

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczy 523 członków. W 2025 roku dokonano 2 przekształceń spółdzielczego własnościowego prawa na odrębną własność. Spółdzielnia na koniec roku 2025 posiada:

- 20 budynków wielorodzinnych
- 1 pawilon użytkowy
- 3 mieszkania lokatorskie tj. 1 % mieszkań
- 180 mieszkań własnościowe tj. 47 % mieszkań
- 203 mieszkania na prawach odrębnej własności tj. 52 % mieszkań
- 77 garaży na prawach własnościowego prawa do lokalu tj. 52 % garaży
- 70 garaży na prawie odrębnej własności tj. 48 % garaży
- 14 lokali użytkowych na zasadach własnościowego prawa do lokalu
- 11 lokali na zasadach odrębnej własności lokalu
- 2 wiaty samochodowe
- 6 wyodrębnionych miejsc postojowych
- 13 miejsc postojowych na prawach spółdzielczego własnościowego prawa

7. Prawo do gruntów

Prawo wieczystego użytkowania pod budynkami mieszkalnymi zostało przekształcone w prawo własności. Prawo wieczystego użytkowania pozostało pod lokalami komercyjnymi, pod drogami i terenami zielonymi.

- ogółem	19.929,60 m ²
- w użytkowaniu wieczystym	4.479,00 m ²
- własnych	15.450,60 m ²

8. Inwestycje

Spółdzielnia aktualnie posiada jedną działkę gruntową na Rzędzinie o powierzchni 2.792 m². Działkę tą Spółdzielnia nabyła w 1999 r. z przeznaczeniem pod przyszłe inwestycje w budynki mieszkalne.

W roku 2024 Spółdzielnia nie podejmowała działań inwestycyjnych zmierzających do zagospodarowania przedmiotowej działki. Sytuacja taka podyktowana jest przede wszystkim faktem wysokich kosztów uzbrojenia terenu co zdecydowanie wpłynęło by na zwiększenie kosztów inwestycji.

Realizując uchwałę walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z czerwca 2013 r. o sprzedaży działki nr 216/1 obręb 202 przy Al. Solidarności w Tarnowie w 2025 roku Zarząd Spółdzielni dokonał zbycia tej nieruchomości gruntowej na rzecz kontrahenta działającego w obszarze rynku nieruchomości. Dzięki tej transakcji Spółdzielnia odzyskała wszelkie środki finansowe poniesione z tytułu zakupu i planowanej inwestycji na nieruchomość przy Al. Solidarności w Tarnowie.

9. Sprawy sporne

W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia nie pozywała, ani też nie była pozywana przez inne podmioty z którymi pozostawała w relacjach gospodarczych.

10. Podsumowanie

W 2025 r. Zarząd w swojej działalności prowadził administrację zasobów wg. niżej przedstawionej struktury zarządzanej powierzchni.

Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni na koniec roku 2025 wynosiła:

- mieszkań	23 050,30 m ² p.u.
------------	-------------------------------

- lokali użytkowych (bez biura Spółdzielni)	1 533,84 m ² p.u.
- garaży	2 356,81 m ² p.u.
- wiat garażowych	73,90 m ² p.u.
- miejsc postojowych	153,59 m ² p.u.
- ogółem powierzchnia	27 168,44 m ² p.u.

W ujęciu ilościowym struktura zarządzanych zasobów na koniec roku 2025 r. przedstawia się następująco:

- mieszkania	386
- lokale użytkowe	25
- garaże łącznie	147
- wiaty	2 (łącznie na 6 stanowisk)
- miejsca postojowe	13

Realizacją zadań związanych z administracją powyższymi zasobami zajmowała się n/w kadra:

- 4 pracowników umysłowych (w tym 2-ch Członków Zarządu),
- 4 sprzątających,
- 1 konserwator.

Kadrę Spółdzielni stanowią dłużejletni pracownicy z bogatym doświadczeniem zawodowym, których Spółdzielnia zatrudnia w oparciu o umowy o pracę.

W części opisowej sprawozdania finansowego za 2025 r. Zarząd przedstawił i omówił wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczną – finansową Spółdzielni, oraz wskaźniki określające sprawność działań Zarządu. W grupie wskaźników charakteryzujących sytuację ekonomiczną – finansową zaprezentowano kształtowanie się wskaźników rentowności sprzedaży, aktywów, oraz wskaźnik stopnia pokrycia majątku trwałego kapitałem własnym. Zmiany poziomu powyższych wskaźników związane są z procesami wyodrębniania lokali (wskaźnik rentowności aktywów, stopnia pokrycia). Niski poziom wskaźnika rentowności sprzedaży jest konsekwencją specyficznej działalności jaką prowadzi Spółdzielnia tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków – działalność ta stanowi ok. 98 % przychodów Spółdzielni ogółem. Uzyskany wynik, w oparciu o art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podlega rozliczeniu z członkami w następnych okresach sprawozdawczych.

Wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskany z wynajmu lokali mieszkalnych, użytkowych, oraz gruntów, oprocentowania środków na r-ch

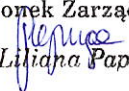
bankowych, prowizji uzyskanej z tyt. ubezpieczeń w T.U. UNIQA w kwocie netto 130.692,37 zł. dotyczy ok. 2,6 % przychodów ogółem w Spółdzielni.

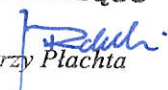
Wskaźniki charakteryzujące sprawność działalności Zarządu to: wskaźniki pokrycia bieżących zobowiązań, rotacji należności, zobowiązań - na poziomie potwierdzającym stabilną sytuację finansową Spółdzielni.

Reasumując powyższe Zarząd w roku 2026 będzie podejmował działania zmierzające do realizacji zadań w niżej wymienionych obszarach:

- Zapewnienie stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez skuteczne egzekwowanie należności
- Prowadzenie bieżącej konserwacji i prac profilaktycznych ograniczających awaryjność poszczególnych budynków

Składając powyższe sprawozdanie z działalności Zarządu za rok 2025 w przekonaniu o prawidłowym wywiązywaniu się z powierzonych obowiązków oczekujemy obiektywnej oceny i przyjęcia w/w sprawozdania.

Główny Księgowy
Członek Zarządu

mgr Liliana Papuga

Przewodniczący Zarządu

mgr Jerzy Plachta