

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „ZACISZE” W OLEŚNICY

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI ZA ROK 2025**

ORAZ

KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SPÓŁDZIELNI NA 2026 ROK I LATA DALSZE



SPIS TREŚCI

| | |
|--------------|---|
| I. | INFORMACJE WSTĘPNE..... |
| II. | DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA..... |
| III. | DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWA..... |
| IV. | STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE..... |
| V. | GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI..... |
| VI. | REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH |
| VII. | KONSERWACJE ZASOBÓW |
| VIII. | DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA..... |
| IX. | GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM |
| X. | ZADŁUŻENIE I WINDYKACJA |
| XI. | DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA |
| XII. | OCENA ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁANOŚCI..... |
| ➤ | INFORMACJA NT. KONTROLI ZEWNĘTRZNYCH W 2025 ROKU |
| ➤ | KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI NA 2026 ROK I LATA DALSZE |

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ZACISZE”
ZA ROK 2025**

I. INFORMACJE WSTĘPNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zacisze” w Oleśnicy z siedzibą przy ulicy Kochanowskiego 5 zarejestrowana jest jako Spółdzielnia w rejestrze sądowym Sądu Rejonowego Wrocław-Fabryczna pod numerem RSA 385. Osobowość prawną Spółdzielnia nabyła w dniu 31.05.1961 roku poprzez wpisanie jej do rejestru KRS 491 ówczesnego Sądu Powiatowego w Oleśnicy. W dniu 02.10.2001 roku dokonano wpisu Spółdzielni do Krajowego Rejestru Sądowego nr 0000048980 przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy KRS.

Zgodnie z zapisami statutowymi podstawowym celem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i oświatowo-kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.

Podstawowym zadaniem działalności gospodarczej Spółdzielni w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym. W ramach tych zadań Spółdzielnia zobowiązana była zapewnić użytkownikom lokali:

- w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej oraz prawidłowe rozliczenie kosztów zużycia ciepła za okres rozliczeniowy,
- w zakresie eksploatacji dźwigów, instalacji anten zbiorczych, domofonów – stałe ich funkcjonowanie,
- w zakresie wody zimnej, ciepłej i odprowadzania ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych – stałą dostawę i świadczenie usług oraz sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń.

Biura Zarządu Spółdzielni mieszczą się w Oleśnicy przy ul. Kochanowskiego 5.

II. DZIAŁALNOŚĆ SAMORZĄDOWA

Stosownie do postanowień § 25 Statutu Spółdzielni organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie,
- Rada Nadzorcza,
- Zarząd.

Walne Zgromadzenie

Walne Zgromadzenie jest najwyższym organem Spółdzielni. Zgodnie z §28 Statutu Walne Zgromadzenie zostało podzielone na części gdyż liczba członków naszej Spółdzielni przekroczyła 500. Rada Nadzorcza zgodnie z § 28 poz. 3 Statutu ustaliła zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia uwzględniając zasadę wspólnoty interesów wynikających z zamieszkiwania w określonym zespole nieruchomości.

Walne Zgromadzenie Uchwałą Rady Nadzorczej zostało podzielone na 4 części i zwołane przez Zarząd zgodnie z §31 i § 32 Statutu. Walne Zgromadzenie w częściach odbyło się w dniach od 26 do 29 maja 2025 r.

Zgodnie z § 42 Statutu w ciągu 7 dni po odbyciu ostatniej części Walnego Zgromadzenia, kolegium w składzie: przewodniczący obrad i sekretarze poszczególnych części Walnego Zgromadzenia na podstawie protokołów tych zebrań autoryzują treść podjętych uchwał oraz potwierdzają, które uchwały zostały podjęte, a które nie zostały podjęte.

Powyższe kolegium odbyło się dnia 2 czerwca 2025 r. i po zliczeniu głosów nad uchwałami stwierdziło, że Walne Zgromadzenie przyjęło następujące uchwały:

1. Uchwała Nr 1/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za rok 2024,
2. Uchwała Nr 2/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” w Oleśnicy za rok 2024,
3. Uchwała Nr 3/2025 w sprawie zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024,
4. Uchwała Nr 4/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Wojciechowi Świtoniowi,
5. Uchwała Nr 5/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu Włodzimierzowi Szostakowi,
6. Uchwała Nr 6/2025 w sprawie udzielenia absolutorium Gł. Księgowej, Członkowi Zarządu Ewelinie Wojtowicz,
7. Uchwała Nr 7/2025 w sprawie zatwierdzenia kierunków działalności gospodarczej SM „Zacisze” w Oleśnicy na rok 2025 i lata dalsze,
8. Uchwała Nr 8/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
9. Uchwała Nr 9/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej z działalności Spółdzielni za 2024 rok.
10. Uchwała Nr 10/2025 w sprawie montażu instalacji fotowoltaicznych w zasobach Spółdzielni.

Na Walnym Zgromadzeniu zgłoszono 5 wniosków, które zostały przekazane odpowiednim organom Spółdzielni do realizacji.

Rada Nadzorcza

Zakres działania Rady Nadzorczej zawarty jest w § 51 Statutu Spółdzielni. Wewnętrzną strukturę Rady Nadzorczej, szczegółowy zakres i sposób jej działania, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne Rady określa regulamin uchwalony przez Walne Zgromadzenie. Szczegółowe sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej za 2025 rok zawarte jest w odrębnym dokumencie.

Zarząd Spółdzielni

Zgodnie z § 55 Statutu, Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz. Zarząd składa się z trzech członków, w tym prezesa i jego zastępcy. Zarząd w roku 2025 działał kolegialnie w trzyosobowym składzie:

| | | |
|--------------------------------------|---|----------------------------|
| <i>Prezes Zarządu</i> | - | <i>Wojciech Świtoń</i> |
| <i>Zastępca Prezesa Zarządu</i> | - | <i>Włodzimierz Szostak</i> |
| <i>Członek Zarządu, Gł. Księgowa</i> | - | <i>Ewelina Wojtowicz</i> |

Zgodnie z § 58 statutu Spółdzielni do zakresu działania Zarządu należy podejmowanie wszelkich decyzji nie zastrzeżonych w ustawie lub statucie dla innych organów Spółdzielni.

W 2025 roku Zarząd odbył 25 posiedzeń. Podjęto 17 uchwał w zakresie uprawnień należących do Zarządu, w tym również dotyczących spraw bieżącej działalności Spółdzielni. Podział czynności pomiędzy członkami Zarządu, tryb zwoływania posiedzeń, obradowania i podejmowania uchwał oraz inne sprawy organizacyjne określa regulamin Zarządu uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W bieżącym zarządzaniu Spółdzielnią Zarząd opierał się na kierunkach działania uchwalonych przez Walne Zgromadzenie oraz założeniach planu ekonomiczno – finansowego, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą na rok 2025. Realizację planu, efekty finansowe i realizację zadań rzeczowych Zarząd przedkłada szanownym członkom w niniejszym sprawozdaniu.

DZIAŁALNOŚĆ CZŁONKOWSKO - MIESZKANIOWA

1.Członkowie Spółdzielni razem: **4711**

- Zamieszkali w lokalach spółdzielczych - 1993
- Zamieszkali w lokalach wyodrębnionych - 2322
- Oczekujący - 269
- Posiadający tylko garaż : - 126
- Posiadający tylko lokal użytkowy - 1

2. Ilość lokali mieszkalnych zarządzanych przez Spółdzielnię - **3 976** :

- mieszkania lokatorskie - **30**
- mieszkania własnościowe - **1 885**
- odrębna własność - **2 061**

3. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wydała 127 potwierdzeń posiadania lub nabycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego, garażu

- kupno-sprzedaż, darowizna - **87**
- prawo własności do lokalu/garażu - **40**

4. Zrealizowane wnioski członków o przekształcenie praw do lokali :

- z lokatorskiego w odrębną własność **2**
- z własnościowego w odrębną własność **9**
- z własnościowego prawa do garażu w odrębną własność **0**

5. Członkowie posiadający tylko garaż : - 2024 r. - **135 osób**
2025 r. - **126 osób**

6. Lokale, w których żadna z osób którym przysługuje prawo do lokalu nie posiada członkostwa- **282**, w tym :

- mieszkania lokatorskie **4**
- mieszkania własnościowe **59**
- odrębna własność **219**

IV. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą dnia 27.08.2024 r. struktura organizacyjna Spółdzielni, zakładała zatrudnienie w wysokości 29 etatów i obowiązuje ona od 01.01.2025 r. Wykonanie średnioroczne na koniec 2025 roku wyniosło 26,79 etatów. Zatrudnienie w SM „Zacisze” w roku 2025 obejmuje poniższa tabela:

| L.p. | GRUPA | Ilość etatów na stanowiskach umysłowych | Ilość etatów na stanowiskach fizycznych | Razem |
|------|----------------------------|---|---|-------|
| 1. | Zarząd Spółdzielni | 22,79 | - | 22,79 |
| 2. | ADS Oleśnica | 2 | - | 2 |
| 3. | ADS Bierutów | 0,50 | - | 0,50 |
| 4. | Konserwatorzy w Bierutowie | - | 1 | 1 |
| 5. | SDK Korelat | 0,50 | - | 0,50 |
| | RAZEM | 25,79 | 1 | 26,79 |

Średnie wynagrodzenie z tytułu umów o pracę w Spółdzielni w 2025 r. bez wynagrodzeń członków Zarządu oraz bez nagród jubileuszowych i odpraw emerytalnych wyniosło 8.826,93 zł brutto. Średnie wynagrodzenie Członków Zarządu w 2025 roku wyniosło 15.628,61 zł brutto.

Na szkolenia, w których udział wzięło 17 pracowników wydatkowano 11.963,88 zł. Szkolenia prowadzone były na temat: podatkowego i bilansowego zamknięcia roku 2024 w spółdzielni mieszkaniowej, e-doręczeń w spółdzielniach mieszkaniowych w 2025 r. – wdrożenia krok po kroku, fotowoltaiki i funduszu

remontowego w spółdzielniach mieszkaniowych – finansowanie, rozliczanie i ewidencja, podatku VAT 2025 w spółdzielniach mieszkaniowych, Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości, udruk administratora – uciążliwi lokatorzy, brak dostępu do lokalu, samowolne zajmowanie przestrzeni wspólnych – prawnych sposobów reagowania, aktualnych problemów zarządzania spółdzielniami mieszkaniowymi, polityki rachunkowości spółdzielni mieszkaniowej wraz z planem kont zawierającym znaczniki identyfikujące konta ksiąg rachunkowych, prowadzenia cyfrowej książki obiektu budowlanego, znaczników kont w spółdzielni mieszkaniowej dla celów JPK KR ŚT, rozwiązań prawnych dotyczących uciążliwych mieszkańców – porządek domowy w spółdzielni i wspólnocie mieszkaniowej, rozliczania podatku dochodowego w spółdzielni i wspólnotach mieszkaniowych oraz zasad przyporządkowania dochodów i kosztów w nacie podatkowej do informacji dodatkowej w aktywnym arkuszu Excel, fotowoltaiki w oparciu o granty OZE dla pozyskania energii do celów instalacji elektrycznej części wspólnych i wspomagających podgrzewanie c.w.u. Omówienie przykładów realizacji w spółdzielniach mieszkaniowych zrzeszonych w RZRSM w Opolu, zmian dotyczących stażu pracy i uprawnień PIP przy umowach cywilnoprawnych, wartościowania stanowisk i jawności wynagrodzeń.

Spółdzielnia tworzy zgodnie z ustawą Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych i posiada Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu. Gospodarka środkami prowadzona jest w oparciu o preliminarz przychodów i wydatków. Środki pieniężne z ZFŚS znajdują się na wyodrębnionym rachunku bankowym.

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Powierzchnia zasobów mieszkaniowych

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała ogółem 95 budynków o łącznej powierzchni 224.190,26 m², w tym 71 budynków mieszkalnych o powierzchni 201.005,24 m². Łączna powierzchnia terenów wynosi 300.137,00 m². Stan ewidencyjny zasobów Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. roku obrazuje poniższa tabela.

| L.p | Wyszczególnienie | J.m | Oleśnica | Bierutów | Razem |
|-----|--|----------------|------------|-----------|------------|
| 1. | Pow. lokali mieszkalnych spół. | m ² | 87.696,56 | 4.875,71 | 92.572,27 |
| 2. | Pow. lokali wyodrębnionych | m ² | 98.259,81 | 10.173,16 | 108.432,97 |
| 3. | Pow. garaży spół. | m ² | 4.027,86 | 0,00 | 4.027,86 |
| 4. | Pow. garaży wyodrębnionych | m ² | 1.439,08 | 0,00 | 1.439,08 |
| 5. | Pow. gruntu –zasoby mieszk. | m ² | 217.792,00 | 26.183,00 | 243.975,00 |
| 6. | Wieczyste użytkowanie | m ² | 54.671,00 | 1.491,00 | 56.162,00 |
| 7. | Pow. gruntu ogółem | m ² | 272.463,00 | 27.674,00 | 300.137,00 |
| 8. | Pow. gruntu przynależnego do lokali wyodrębnionych | m ² | 110.483,97 | 18.225,67 | 128.709,64 |
| 9. | Liczba budynków ogółem | szt. | 85 | 10 | 95 |
| | w tym mieszkalne: | szt. | 63 | 8 | 71 |
| 10. | Liczba lokali mieszkalnych spół. | szt. | 1.812 | 103 | 1.915 |
| 11. | Liczba lokali wyodrębnionych | szt. | 1.873 | 188 | 2.061 |
| 12. | Liczba lokali użytk. wynajętych na dzień 31.12.2025 r. | szt. | 140 | 2 | 142 |
| 13. | Liczba garaży spół. | szt. | 249 | 0 | 249 |
| 14. | Liczba garaży wyodrębnionych, w tym: | szt. | 88 | 0 | 88 |
| | liczba garaży wyodrębnionych w 2025 | szt. | 0 | 0 | 0 |
| 15. | Liczba lokali ogółem | szt. | 4.162 | 293 | 4.455 |
| 16. | Ilość osób zamieszkałych w zasobach SM– stan na 31.12.2025 | os. | 6 684 | 467 | 7 151 |

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych

Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię w 2025 roku na utrzymanie nieruchomości pokrywane były z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Koszty dotyczące lokali mieszkalnych i garaży obejmują:

| | |
|---|-------------------------|
| – koszty eksploatacji podstawowej - | 8 486 860,30 zł |
| – odpisy na fundusz remontowy nieruchomości mieszkalnych- | 6 236 671,19 zł |
| – koszty centralnego ogrzewania - | 11 307 240,23 zł |
| – koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków | 3 278 295,37 zł |
| – koszty ciepłej wody użytkowej | 3 676 150,88 zł |
| – koszty wywozu nieczystości - | 2 756 455,00 zł |
| – koszty eksploatacji dźwigów osobowych - | 175 800,80 zł |
| – koszty eksploatacji domofonów - | 103 193,99 zł. |
| – podatek od nieruchomości - | 186 602,00 zł |
| – garaże | 178 514,98 zł |
| – koszt wymiany wodomierzy | 112 783,95 zł |
| RAZEM | 36 498 568,69 zł |

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 13/2024 z dnia 27.08.2024 roku zatwierdziła obowiązujące od 1 stycznia 2025 roku stawki opłat eksploatacyjnych oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości. W trakcie roku, konieczna była korekta niektórych składników opłat. Uchwałą RN Nr 6/2025 z dnia 26.08.2025 roku zmieniono stawki opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie lokali mieszkalnych, które obowiązywały od 01.10.2025 r. Poniżej przedstawiono wielkości poszczególnych opłat w wymiarze miesięcznym:

Lokale w Oleśnicy

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (członkowie Spółdzielni) : od 2,79 zł/m² do 3,97 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (osoby bez członkostwa) : od 2,99 zł/m² do 4,17 zł/m²
- Odpis na remonty : od 2,80 zł/m² do 4,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie w Oleśnicy :
 - od I do IX : 5,00 zł/m²
 - od X do XII : 5,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) : 11,61 zł/m³.
- Opłata stała za podgrzanie wody : 16,00 zł/mieszkanie
- Zaliczkowe opłaty za podgrzanie wody (za ilość zużytej wody) : 30,00 zł/m³.
- Opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych :
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 2- 2b : 0,54 zł/m²
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 5-5b, 7-7b : 0,55 zł/m²
 - dla nieruchomości przy ul. Klonowej 12- 12d : 0,56 zł/ m²
 - dla nieruchomości przy Placu Zwycięstwa 1-1f : 0,58 zł/m²
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 2,27 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,11 zł/m² do 0,23 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości : 32,00 zł/os/mc (dla gospodarstw domowych od 1 do 4 osób) lub 131,00 zł (dla gospodarstw domowych powyżej 5 osób)
- Opłaty za garaże wolnostojące z własnościowym prawem do lokalu brutto : od 2,05 zł/m² do 4,44 zł/m²
- Opłaty za garaże wolnostojące o statusie odrębnej własności brutto : od 1,12 zł/m² do 2,38 zł/m²

- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych z własnościowym prawem do lokalu brutto :
 - Lotnicza-Przyjaźni – mieszkania 5,62 zł/m²
 - Lotnicza-mieszkania atrialne 1,44 zł/m²
- Opłaty za garaże w budynkach mieszkalnych z odrębną własnością brutto :
 - Lotnicza-Przyjaźni – mieszkania 5,47 zł/m²
 - Lotnicza- mieszkania atrialne 1,29 zł/m²

Lokale w Bierutowie

- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (członkowie Spółdzielni) : od 3,70 zł/m² do 4,09 zł/m²
- Opłata eksploatacyjna dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych (osoby bez członkostwa) : od 3,90 zł/m² do 4,29 zł/m²
- Odpis na remonty : od 2,80 zł/m² do 3,50 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za centralne ogrzewanie dla budynków przy ul. Kolejowej 9–9b , 11– 11b i przy ul. Zielonej w Bierutowie:
 - budynki przy ul. Kolejowej 9-9b,11-11b: 5,00 zł/m²
 - budynki przy ul. Zielonej: 5,00 zł/m²
- Zaliczkowe opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków - opłata uzależniona jest od własności przyłączy w danej nieruchomości (średnia w zasobach) w Bierutowie: 15,00 zł/m³.
- Opłaty za korzystanie z domofonu : 2,27 zł/mieszkanie
- Podatek od nieruchomości : od 0,13 zł/m² do 0,24 zł/m²
- Opłaty za wywóz nieczystości : 39,00 zł/os.

Koszty eksploatacji i remontów rozliczane są oddzielnie dla każdej nieruchomości w Oleśnicy i w Bierutowie. Zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Niewykorzystane środki na funduszu remontowym pozostają na koncie danej nieruchomości.

3. Gospodarka ciepła

Koszty centralnego ogrzewania w SM „Zacisze” za rok 2025.

Sezon grzewczy w 2025 r. obejmował 246 dni i był dłuższy o 23 dni niż w 2024 roku. Średnia temperatura w sezonie grzewczym w 2025 r. wynosiła + 7,5 °C. natomiast w 2024 roku wynosiła +7,77°C. Pierwsza część sezonu grzewczego w 2025 roku przedłużyła się ze względu na bardzo niskie temperatury zewnętrzne w miesiącu maju i trwała do 28.05.2025 r. Koszty centralnego ogrzewania w roku 2025 wyniosły 11 307 240,23 zł. Dla porównania w roku 2024 koszty zamknęły się kwotą 9 137 860,23 zł. (różnica 2 169 380,00 zł).

W 2025 roku zużyliśmy 62 350,87 GJ ciepła, o 8 396,92 GJ więcej niż w roku 2024 (53 953,95 GJ), co stanowi wzrost o prawie 16% w porównaniu do roku 2024.

Wzrost kosztów centralnego ogrzewania (o ponad 2 169 380,00. zł w stosunku do 2024 roku) został spowodowany przede wszystkim większym o 16 % zużyciem ciepła przez mieszkańców oraz wzrostem cen u dostawcy ciepła (porównywalnie średnia cena za GJ w 2024 roku wyniosła 169,36 zł, natomiast w 2025 roku było to już 174,08 zł), dłuższym niż w roku 2024 sezonem grzewczym, wzrostem kosztu za opał, zakończenia rządowych programów osłonowych (tarcz antyinflacyjnych). Jest to wzrost kosztów całkowicie niezależny od Spółdzielni. Ze swej strony możemy tylko podejmować działania w zakresie ograniczenia zużycia ciepła, liczyć na łagodną aurę i racjonalne użytkować ciepło.

W Bierutowie Spółdzielnia posiada swoje dwie kotłownie. W 2024 roku Spółdzielnia zużyła 247 ton opału w średniej cenie 1597,65 zł/tona, natomiast w 2025 roku 273 tony przy średniej cenie opału

931,54 zł/tonę.

Ostatecznie do rozliczenia z członkami powstała nadwyżka w kwocie 1 377 699,99zł , jest ona niższa niż w 2024 roku o 1 510 900,16 zł.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW C.O. ZA 2025 ROK

| l.p. | Miesiąc | Ciepło zakupione | Kotłownia przy ul. Zielonej | Kotłownia przy ul. Kolejowej | Razem |
|------|-------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------|
| 1. | styczeń | 1 594 313,45 | 37 410,78 | 13 044,97 | 1 644 769,20 |
| 2. | luty | 1 577 793,38 | 36 821,37 | 14 024,16 | 1 628 638,91 |
| 3. | marzec | 1 182 574,32 | 46 278,95 | 10 392,91 | 1 239 246,18 |
| 4. | kwiecień | 732 561,67 | 30 172,27 | 8 003,34 | 770 737,28 |
| 5. | maj | 611 148,79 | 33 271,61 | 10 902,54 | 655 322,94 |
| 6. | czerwiec | 178 834,84 | 4 629,83 | 1 887,04 | 185 351,71 |
| 7. | lipiec | 179 681,99 | 9 261,58 | 6 214,41 | 195 157,98 |
| 8. | sierpień | 180 246,79 | 2 122,95 | 994,25 | 183 363,99 |
| 9. | wrzesień | 397 149,19 | 14 455,84 | 4 845,38 | 416 450,41 |
| 10. | październik | 1 053 194,08 | 29 976,96 | 11 147,67 | 1 094 318,71 |
| 11. | listopad | 1 461 950,28 | 39 111,47 | 13 796,88 | 1 514 858,63 |
| 12. | grudzień | 1 704 794,56 | 57 700,37 | 16 529,36 | 1 779 024,29 |
| | RAZEM | 10 854 243,34 | 341 213,98 | 111 782,91 | 11 307 240,23 |
| | Przychody | 11 974 741,22 | 542 424,00 | 167 775,00 | 12 684 940,22 |
| | WYNIK | 1 120 497,88 | 201 210,02 | 55 992,09 | 1 377 699,99 |

Prace remontowe w zakresie gospodarki ciepłej w 2025 r.:

1. Dokonywano jednostkowe wymiany uszkodzonych głowic, zaworów i odpowietrzników w zasobach całej Spółdzielni.
2. Wymieniono pompy obiegowe w węzłach cieplnych przy ul. Klonowej 2-2b i Daszyńskiego 8-9c
3. Wymieniono pompę c.w.u. w węźle cieplnym przy ul. Wojska Polskiego 17-17h.
4. Wymieniono siłowniki c.o. w budynkach przy ul. Klonowej 6-6d i ul. Skłodowskiej 6-7e.
5. Wymieniono siłowniki c.w.u. w budynkach przy ul. Skłodowskiej 6-7e i pl. Zwycięstwa 2-2b.
6. Zamontowano zawory do automatycznego uzupełniania zładu c.o. w węzłach w Zasobach SM „Zacisze”
7. Wymieniono wymiennik ciepła w węźle c.o. w budynku przy ul. Klonowej 6-6d.

Instalacja ciepłej wody użytkowej

W 2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zacisze” eksploatowała wykonaną w latach 2016-2021 instalację ciepłej wody użytkowej w budynkach mieszkalnych i mieszkalno-usługowych zlokalizowanych w Oleśnicy.

W budynkach, w których ciepła woda była wykonana w roku 2019 konieczna była legalizacja wodomierzy wody ciepłej. W roku 2025 dokonano legalizacji wodomierzy w 8 budynkach.

Podobnie jak w przypadku centralnego ogrzewania na koszty ciepłej wody użytkowej miał wpływ wzrost cen ciepła. Ciepła woda użytkowa jest przygotowywana bezpośrednio w budynkach, a do jej podgrzania wykorzystujemy ciepło dostarczane przez Miejską Gospodarkę Komunalną sp. z o.o. w Oleśnicy. Podgrzanie ciepłej wody użytkowej było rozliczane podobnie jak rozliczenie wody zimnej dwa razy w roku.

Gospodarka zimną wodą, odprowadzanie ścieków i instalacja gazowa.

W zakresie remontów i eksploatacji instalacji wodno-kanalizacyjnej i gazowej w 2025 r.:

1. Dokonano remontów cząstkowych instalacji wod-kan w całych zasobach SM Zacisze w Oleśnicy i Bierutowie polegających na wymianie skorodowanych odcinków poziomych oraz pionowych instalacji wodno-kanalizacyjnej, a w niektórych przypadkach całych pionów wodno-kanalizacyjnych.
2. Wykonano czyszczenie mechaniczno-chemiczne pionów kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. 11 Listopada 19-19b.
3. Po przeglądach gazowych dokonano remontów instalacji gazowej polegających na jej doszczelnieniu i wymianie zaworów.
4. Dokonano modernizacji instalacji gazowej polegającej na wykonaniu nowych pionów gazowych na klatkach schodowych i instalacji gazowej w mieszkaniach zgodnie z wykonaną dokumentacją techniczną w budynkach przy ul. Kilińskiego 10-10b, ul. Krzywoustego 71a,b, ul. Sudoła 23-26, ul. Prostej 2-7 (3 klatki).
5. Na bieżąco wykonywano drobne roboty remontowe polegające na wymianie elementów instalacji wodociągowej i gazowej (zawory, śrubunki, kształtki itd.) oraz ich doszczelniania w całych zasobach SM Zacisze.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że na dzień 31.12.2025 r. średnia, roczna różnica w bilansie wody w Oleśnicy wyniosła 0,71 %, a w Bierutowie 2,68 %.

VI. REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Na roboty remontowe finansowane z funduszu remontowego nieruchomości wydatkowaliśmy kwotę **5.586.319,13 zł** w ramach której:

w Oleśnicy

1. Wykonano remont pokrycia dachowego przy budynku ul. Lotniczej 1-5a, ul. Hallera8-8d za łączną kwotę **193.710,39 zł**;
2. Pomalowano klatki schodowe w budynkach przy ul. Klonowej 12,12a, za łączną kwotę **150.006,07 zł**;
3. Pomalowano piwnice i pomieszczenia wspólne piwnic w budynku przy, ul. Wojska Polskiego 17-17h za kwotę **47.374,11zł**;
4. Wykonano remont opaski wokół budynku przy ul. Maczka 5-5e za kwotę **31.857,00 zł**;
5. Wykonano remont tarasu budynku przy ul. Lotniczej 1-5 (c.d.) za kwotę **299.658,38 zł**;
6. Wykonano ocieplenie stropodachów wraz z ociepleniem kominów w części stropodachu budynków przy Pl. Zwycięstwa 1-1f, ul. Żeromskiego 9-11b w Oleśnicy za łączną kwotę **217.964,24 zł**;
7. Wykonano dokumentację techniczną dobudowy wiatrołapów w budynkach przy ul. Sikorskiego 1-1i, ul. Wojska Polskiego 16-16i za kwotę **38.192,90 zł**;
8. Wykonano remont loggii i balkonów w budynkach ul. Krzywoustego 6,7, ul. Sikorskiego 1-1i, ul. Wojska Polskiego 16-16i, ul. Wojska Polskiego 17-17g, ul. Sucharskiego 6-6k, ul. Sucharskiego 10-10g za łączną kwotę **250.930,65 zł**;
9. Wykonano remont elewacji w budynku przy ul. Sucharskiego 10-10g, za kwotę **507.882,07 zł**;
10. Wykonano docieplenie ścian zewnętrznych w budynku przy ul. Okrężnej 1-2, ul. Żeromskiego 1,2 ul. Daszyńskiego 7-7c, ul. Daszyńskiego 10-10g, za łączną kwotę **516.229,27 zł**;
11. Uzupełniono kratki wentylacyjne stropodachu wraz z miejscową naprawą elewacji w budynku ul. Mickiewicza 4-5a za kwotę **40.509,26zł**;
12. Wykonano parking przy budynku ul. Sucharskiego 2a-2e, za kwotę **173.000,00 zł**;
13. Wykonano remonty nawierzchni parkingów przy ul. Daszyńskiego 9-9c, ul. Daszyńskiego 9-9c 10-10a oraz ul. Mościckiego 4-4a za łączną kwotę **49.512,42 zł**;

14. Wykonano remonty nawierzchni bitumicznych przy ul. Daszyńskiego 9-9c, ul. Daszyńskiego 10-10a oraz ul. Mościckiego 4-4a za łączną kwotę **43.549,38 zł**;
15. Wykonano remont schodów przy wejściach do klatek schodowych w budynku przy ul. Okrężna 1-6 oraz ul. Rzemieślnicza 6a za łączną kwotę **32.066,62 zł**;
16. Wykonano wymianę świetlika dachowego w budynku przy ul. Okrężnej 2 za kwotę **11.239,88 zł**;
17. Wykonano wymianę zaworów grzejnikowych i głowic termostatycznych w budynkach SM przy ul. Mickiewicza 4-5a, 5b, ul. Żeromskiego 12,14,15 ul. 3 Maja 42,42a,43-46a za łączną kwotę **168.606,36 zł**;
18. Wykonano modernizację instalacji wodno-kanalizacyjnej w budynkach przy ul. M. Skłodowskiej-Curie 6-7e, pl. Zwycięstwa 1-1f, ul. Matejki 13-15, ul. Kilińskiego 17-17d, ul. Żeromskiego 15, ul. Sudoła 19-22, 23-26, ul. Prosta 2-7, wykonano czyszczenie kanalizacji sanitarnej w budynku przy ul. 11 Listopada 19-19b za łączną kwotę **323.781,27 zł**;
19. Wymieniono instalację gazową na nową w budynkach przy ul. Kilińskiego 9-11b, ul. Krzywoustego 71a,b, ul. Sudoła 23-26, ul. Prosta 2-7 za łączną kwotę **623.157,13 zł**;
20. Wykonano remont i naprawę instalacji elektrycznych w budynkach przy ul. Kopernika 1-1b, ul. Kopernika 7-9a, ul. Podchorążych 1-1c, za łączną kwotę **340.164,86 zł**;
21. Dokonano remontu dźwigów osobowych w zasobach na łączną kwotę **286.585,15 zł**;
19. Wykonano inne pozostałe prace remontowe budowlane za łączną kwotę **583.315,49 zł**;
20. Wykonano inne roboty remontowe instalacji c.o., wod.-kan., gaz za łączną kwotę **367.878,13 zł**;
21. Wykonano inne roboty remontowe instalacji elektrycznych za łączną kwotę **101.760,13 zł**;

w Bierutowie

1. Wykonano remont loggii i balkonów w budynkach przy ul. Zielonej 7-10c za łączną kwotę **109.385,54 zł**;
2. Wykonano inne roboty remontowe na łączną kwotę **78.002,43 zł**.

Z **centralnego funduszu remontowego** wydatkowano kwotę **415.809,53zł** na następujące zadania:

1. Remont pomieszczeń Spółdzielni za kwotę **89.558,29 zł**;
2. Modernizacja zbiorczej instalacji RTV w zasobach Spółdzielni za łączną kwotę **15.098,40 zł**,
3. Wyremontowano osłony śmietnikowe z dojazdami z kostki za łączną kwotę **29.274,84 zł**,
4. Naprawiono urządzenia zabawowe, wykonano remont i malowanie urządzeń i placów zabaw za łączną kwotę **100.646,91 zł**;
5. Wymieniono ławki parkowe i drobne elementy zewnętrzne w zasobach za łączną kwotę **25.939,31 zł**;
6. Wykonano roboty remontowe w lokalach użytkowych za łączną kwotę **99.053,41 zł**;
7. Usunięto szkody w mieniu Spółdzielni za łączną kwotę **4.312,07 zł**;
8. Wykonano inne roboty remontowe w mieniu Spółdzielni za łączną kwotę a **52.187,28 zł**.

VII. KONSERWACJE ZASOBÓW

W roku 2025 konserwacją zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zajmowały się następujące podmioty gospodarcze, działające w następujących zakresach robót :

1. W zakresie instalacji anten zbiorczych RTV
OXYLION S.A. Poznań, ul. Abpa A. Baraniaka 88
2. W zakresie robót elektrycznych
Instalatorstwo Elektryczno-Energetyczne - Artur Okarma
3. W zakresie instalacji centralnego ogrzewania
Instalatorstwo - Bronisław Sidor
4. W zakresie pogotowia inst. wodnej, kanalizacyjnej i gazowej
„ANDZIN” Zakład Ogólnobudowlany – Andrzej Majzner
5. W zakresie dźwigów osobowych

LIFT-SYSTEM S.C. D.Tarka, A.Tarka Wilkowice 1A

6. W zakresie konserwacji domofonów

„MULTIDOM ELEKTRONIK”

- Kamila Kobiela

7. W zakresie utrzymania zieleni oraz sprzątania i utrzymania porządku w budynkach i na terenach przyległych do budynków w Oleśnicy

- Konsorcjum firm: MEGATHERM Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Usługowo – Handlowe „ANN-POL” ul. Łączna 2, 45-540 Opole w zakresie sprzątania i utrzymania porządku w budynkach i na terenach przyległych do budynków
- Firma „ERBA” Przemysław Łęcki z Oleśnicy w zakresie utrzymania zieleni.

8. W zakresie sprzątania i utrzymania porządku w budynkach i na terenach przyległych do budynków w Bierutowie

- Budynki przy ul. Zielonej 7-10 : CITY SERVICE S.C A . i T. Sibiński, Niedary 15H; 55-106 Zawonia
- Budynki przy ul. Kolejowej 9-9b, 11-11b oraz Rynek 1-2 i Mickiewicza 1-7 : EKO-CLEAN Poniatowice 190F 56-400 Poniatowice - Małgorzata Jakubowska

Wyżej wymienione podmioty gospodarcze oprócz planowanej konserwacji usuwały awarie i zgłaszane przez lokatorów usterki.

W 2025 roku wpłynęło łącznie 4 479 zgłoszeń w tym:

| | |
|---------------------------------------|------------------|
| - elektryczne | - 1.380 zgłoszeń |
| - stolarskie i szklarskie | - 8 zgłoszeń |
| - instalacji wod-kan-gaz i ślusarskie | - 1.405 zgłoszeń |
| - instalacji c.o. | - 938 zgłoszeń |
| - instalacji antenowej | - 62 zgłoszenia |
| - instalacji domofonowej | - 124 zgłoszenia |
| - dźwigowe | - 79 zgłoszeń |
| - kominiarskie | - 18 zgłoszeń |
| - deratyzacyjne | - 39 zgłoszeń |
| - ogólnobudowlane | - 364 zgłoszenia |
| - zieleni i wywóz gabarytów | - 62 zgłoszenia |

Obsługa prac konserwacyjnych przez wyżej wymienione podmioty gospodarcze poprawiła jakość i terminowość dokonywanych napraw, zarówno planowanych oraz zgłaszanych przez lokatorów w normalnym trybie, jak i w ramach pogotowia technicznego poza godzinami pracy, także w dni wolne od pracy i święta.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Stan majątkowy Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. ujęty w bilansie zamyka się kwotą **44.216.562,55 zł**
Poszczególne grupy aktywów i pasywów przedstawia poniższa tabela.

*W tysiącach złotych z jednym znakiem po przecinku.

| Składniki majątku i źródeł finansowania | Stan na koniec 2025 roku * | Stan na koniec 2024 roku * | wskaźnik 2025/2024 |
|--|----------------------------|----------------------------|--------------------|
| A. AKTYWA TRWAŁE | 28 925,3 | 30 022,10 | 0,96 |
| - Wartości niematerialne i prawne | 7,3 | 5,10 | 1,43 |
| - Rzeczowe aktywa trwałe | 28 918,0 | 30 017,00 | 0,96 |
| - Należności długoterminowe | 0,0 | - | |
| - Inwestycje długoterminowe | 0,0 | - | |
| - Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe. | 0,0 | - | |

| | | | |
|--|-----------------|------------------|------|
| B. AKTYWA OBROTOWE | 15 295,2 | 15 170,40 | 1,01 |
| - Zapasy | 240,0 | 123,10 | 1,95 |
| - Należności krótkoterminowe | 2 066,4 | 2 235,30 | 1,01 |
| - Inwestycje krótkoterminowe | 11 290,6 | 11 222,70 | 1,01 |
| - Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe | 1 695,2 | 1 589,30 | 1,07 |
| RAZEM | 44 216,5 | 45 192,50 | 0,98 |
| PASYWA BILANSU | | | |
| A. KAPITAŁ (FUND.) WŁASNY | 30 980,1 | 32 245,40 | 0,96 |
| - kapitał podstawowy | 19 479,2 | 20 463,10 | 0,95 |
| - kapitał zasobowy | 10 662,8 | 10 765,30 | 0,99 |
| - zysk(strata) netto | 838,1 | 1 017,00 | 0,82 |
| B.ZOBOWIĄZANIA I REZERWY NA | | - | - |
| ZOBOWIĄZANIA | 13 237,4 | 12 947,10 | 1,02 |
| - rezerwa na zobowiązania | 0,00 | - | |
| - zobowiązania długoterminowe | 0,00 | - | |
| - zobowiązania krótkoterminowe | 11 926,2 | 11 842,30 | 1,01 |
| - rozliczenia międzyokresowe | 1 310,2 | 1 104,80 | 1,19 |
| RAZEM | 44 216,5 | 45 192,50 | 0,98 |

Rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025 roku do 31.12.2025 roku sporządzony jest w wariantcie porównawczym.

| Treść | Dane za 2025 r. | Dane za 2024 r. |
|--|-----------------|-----------------|
| A. Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi | 40 564,6 | 35.632,0 |
| I. Przychody netto ze sprzedaży produktów z tego: | 40 564,6 | 35.632,0 |
| - z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 37 247,6 | 32.532,2 |
| - z działalności własnej | 3 317,0 | 3.099,8 |
| II. Zmiana stanu produktów | 0,0 | 0,0 |
| III. Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby | 0,0 | 0,0 |
| B. Koszty działalności operacyjnej | 38 434,0 | 33.662,8 |
| - z opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości | 35 914,7 | 31.402,6 |
| - z działalności własnej | 2 519,3 | 2.260,2 |
| C. Zysk ze sprzedaży | 2 130,6 | 1.969,2 |
| D. Pozostałe przychody operacyjne | 110,3 | 243,5 |
| E. Pozostałe koszty operacyjne | 206,0 | 145,9 |
| F. Zysk z działalności operacyjnej | 2 034,9 | 2.066,8 |
| G. Przychody finansowe | 414,9 | 371,2 |
| H. Koszty finansowe | 0,0 | 0,0 |
| I. Zysk brutto | 2 449,8 | 2.438,0 |
| J. Podatek dochodowy | 309,2 | 321,0 |
| K. Nadwyżka przychodów rok bieżący(-) | 1 309,6 | 1 104,8 |
| L. Nadwyżka kosztów z roku bieżącego (+) | 7,1 | 0,48 |
| M. Pozost. obowiązkowe zmn. zysku (zwiększenia straty) | 0,0 | 0,0 |
| N. Zysk netto | 838,1 | 1.017,0 |

Różnice między kosztami (netto) eksploatacji i utrzymania w nieruchomościach wynosiły: nadwyżka w 49 nieruchomościach w łącznej wysokości 1.309.558,11 zł, a niedobór w 11 nieruchomościach w łącznej wysokości 7.053,20 zł.

Wielkości te zostaną rozliczone zgodnie z art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zysk netto uzyskany z działalności gospodarczej w kwocie 838.091,72 zł., zostanie podzielony zgodnie z Uchwałą

Walnego Zgromadzenia. Zarząd będzie proponował przeznaczenie wyniku na częściowe pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz na zwiększenie centralnego funduszu remontowego Spółdzielni.

Struktura własności kapitału podstawowego.

| <i>Fundusz</i> | Kwota | Struktura | Własność |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|----------|
| a) fundusz udziałowy | 278 315,09 | 1,43% | członków |
| b) fundusz wkładów mieszkaniowych | 112 261,31 | 0,58% | członków |
| c) fundusz wkładów budowlanych | 19 088 631,78 | 97,99% | członków |
| Razem | 19 479 208,18 | 100,00% | |

Polityka finansowa Spółdzielni określona jest w ustawie Prawo spółdzielcze, w Ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w statucie Spółdzielni, regulaminach wewnętrznych Spółdzielni, branżowym planie kont oraz ustawie o rachunkowości.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami obejmującymi fundusze: wkładów budowlanych, wkładów mieszkaniowych, fundusz zasobowy i fundusz przeszacowań aktywów i pasywów.

Fundusz zasobowy oraz fundusze specjalne

| Fundusz | Stan na pocz. roku obrotowego | Zwiększenia | Zmniejszenia | Stan na koniec roku obrotowego |
|-------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| fundusz zasobowy | 10.765.301,43 | 28.426,27 | 130.904,37 | 10.662.823,33 |
| fundusz socjalny | 156.196,92 | 98.913,59 | 103.234,83 | 151.875,68 |
| fundusz remontowy | 810.139,90 | 7.145.883,89 | 6.002.128,66 | 1.953.895,13 |
| RAZEM | 11.731.638,25 | 7.273.223,75 | 6.236.267,86 | 12.768.594,14 |

Spółdzielnia tworzy zgodnie z ustawą Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych i posiada Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu. Gospodarka środkami prowadzona jest w oparciu o preliminarz przychodów i wydatków. Środki pieniężne z ZFŚS znajdują się na wyodrębnionym rachunku bankowym. Roczny odpis w 2025 roku wyniósł 97.016,59 zł.

Aktywa trwałe netto w wysokości 28.850.494,72 zł w tym:

- wieczyste użytkowanie gruntów 806.014,81 zł,
- grunty własne 6.857.245,64 zł,
- budynki i lokale 21.187.234,27 zł sfinansowane są :

| L.p | Tytuł | Kwota w tys. zł. | Struktura % |
|-----------|---|----------------------|---------------|
| 1. | Wkładami mieszkaniowymi | 112 261,31 | 0,39 |
| 2. | Wkładami budowlanymi | 19 088 631,78 | 66,16 |
| 3. | Funduszem zasobowym - środki trwałe | 1 986 341,18 | 6,88 |
| 4. | Funduszem zasobowym - wieczyste użytkowanie gruntów | 806 014,81 | 2,79 |
| 5. | Funduszem zasobowym - grunty własne | 6 857 245,64 | 23,77 |
| 7. | R a z e m | 28 850 494,72 | 100,00 |

Spółdzielnia reguluje na bieżąco i terminowo zobowiązania za dostawy, roboty i usługi z własnych środków pieniężnych, bez potrzeby korzystania z kredytów obrotowych na działalność eksploatacyjną.

IX. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM

W omawianym okresie na remonty wydatkowano środki w wysokości **6.002.128,66 zł** Szczegółowa informacja znajduje się w pkt. VI „, Remonty zasobów mieszkaniowych”.

Wpływy na fundusz remontowy wraz z bilansem otwarcia wyniosły **7.956.023,79 zł**, z czego kwota **1.209.661,16 zł** dotyczy centralnego funduszu remontowego, natomiast kwota **6.746.362,63 zł** dotyczy funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Środki pochodzą z następujących tytułów:

Centralny Fundusz remontowy wynika z następujących obrotów:

| | |
|--|----------------------|
| BILANS OTWARCIA Stan na 01.01.2025 r. | 393.576,93 zł |
| Zwiększenia funduszu | |
| – odpisy od lokali użytkowych | 253.170,65 zł |
| – inne przychody na fundusz scentralizowany (nadwyżka bilansowa za 2024 rok Uchwała Walnego Zgromadzenia nr 9/2025) | 562.913,58 zł |
| – odszkodowania | 0,00 zł |
| Łącznie zwiększenia | 816.084,23 zł |
| Zmniejszenia centralnego funduszu remontowego | |
| – remonty budowlane , osłony śmietnikowe, szkody | 33 586,91 zł |
| – roboty elektryczne, budowlane lokale użytkowe | 99 053,41 zł |
| – place zabaw, ławki | 126 325,24 zł |
| – remont pomieszczeń, modern. RTV | 104 656,69 zł |
| – Garaże Sucharskiego 2, | 52 187,28 zł |
| Razem wydatki centralnego funduszu remontowego wyniosły: | 415 809,53 zł |
| BILANS ZAMKNIĘCIA Stan na 31.12.2025 r. | 793.851,63 zł |

Fundusz remontowy nieruchomości wynika z następujących obrotów:

| | |
|--|------------------------|
| BILANS OTWARCIA Stan na 1.01.2025 r. | 416.562,97 zł |
| Zwiększenia funduszu | |
| – odpisy od lokali mieszkalnych w Oleśnicy | 5.685.757,68 zł |
| – odpisy od lokali mieszkalnych w Bierutowie | 539.263,68 zł |
| – odpis od lokali użytkowych własnościowych w Oleśnicy | 11.649,83 zł |
| – odpisy na remonty dźwigów | 25.609,08 zł |
| – odszkodowania | 67.519,39 zł |
| Łącznie zwiększenia | 6.329.799,66 zł |
| Zmniejszenia funduszu w Oleśnicy razem | 5.398.931,16 zł |
| – roboty budowlane | 2.467.314,34 zł |
| – roboty elektryczne | 626.750,01 zł |
| – roboty instalacyjne | 1.115.544,76 zł |
| – rezerwa na inne roboty | 1.189.322,05 zł |
| Zmniejszenia funduszu w Bierutowie razem | 187.387,97 zł |
| – roboty budowlane | 109.385,54 zł |

– inne roboty 78.002,43 zł
Razem wydatki na nieruchomościach w Oleśnicy i w Bierutowie 5.586.319,13 zł

BILANS ZAMKNIĘCIA Stan na 31.12.2025 r. **1.160.043,50 zł**
Stan Funduszu remontowego Spółdzielni na dzień 31.12.2025 rok 1.953.895,13 zł

X. ZADŁUŻENIE I WINDYKACJA

Na prowadzenie racjonalnej gospodarki w zakresie eksploatacji i remontów poważny wpływ miało również zadłużenie mieszkańców z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz najemców z tytułu czynszu za najem, co przedstawia poniższa tabela.

| L.p | Treść | J.m | Stan na 31.12.... | | | | |
|-----|------------------------------------|-----|-------------------|--------------|--------------|-------------|---------------------|
| | | | 2023 r. | 2024r. | 2025 r. | 2025 r. | 2025r. |
| | | | razem | razem | lok. mieszk. | lok. użytk. | razem |
| 1 | 2 | 3 | 6 | 8 | 6 | 7 | 8 |
| 1. | Liczba osób i zalegających | os. | 1.473 | 1.297 | 1.273 | 84 | 1.357 |
| 2. | Kwota zaległ. lok. mieszk. i najem | zł | 1.568.731,31 | 1.487.342,00 | 1.367.853,65 | 195.645,90 | 1.563.499,55 |
| 3. | Wskaźnik zaległości | % | 4,84% | 4,09% | 3,93% | 4,82% | 4,02% |

W ujęciu kwotowym stan ewidencyjny na dzień 31.12.2025 r. przedstawia się następująco:

| Tytuł płatności | Zaległość | Nadpłata | Saldo Wn | Saldo Ma |
|---------------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| - Lokale mieszkalne | 1.367.853,65 | 2.728.809,91 | 0,00 | 1.360.956,26 |
| - Lokale użytkowe | 195.645,90 | 21.252,31 | 174.393,59 | 0,00 |
| Razem | 1.563.499,55 | 2.750.062,22 | 174.393,59 | 1.360.956,26 |

Zaległości w opłatach za lokale w stosunku do naliczeń rocznych wynoszą 1.563.499,55 zł (wskaźnik 4,02 % w stosunku do naliczeń rocznych).

Lokale mieszkalne

Saldo Wn w opłatach za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2025 r. wynosi 1.367.853,65 zł (wskaźnik 3,93 % w stosunku do naliczeń rocznych).

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku Zarząd wraz z pracownikami z księgowości podjął następujące działania dyscyplinujące użytkowników lokali mieszkalnych do terminowych opłat:

- wystawiono **1.987** informacji o niedopłacie,
- wysłano **250** wezwań na mniejsze kwoty,
- wysłano **187** wezwań przedsądowych na łączną kwotę **812,35 tys. zł**,
- rozłożono na raty zaległości czynszowe lub prolongowano terminy płatności po złożeniu stosownych podań. Złożono **41** podań na kwotę **130,79 tys. zł**,
- przekazano **83** sprawy Rady Prawnemu w celu skierowania do sądu,
- wysłano **688** potwierdzeń sald.

Z uwagi na niskie dochody na członka rodziny, dodatek mieszkaniowy otrzymało (przeciętnie w miesiącu) **100** rodzin zamieszkałych w zasobach w Oleśnicy na łączną kwotę **340.640,31 zł** i **7** rodzin zamieszkałych w Bierutowie na łączną kwotę **21.749,55 zł**.

Lokale użytkowe

Saldo Wn w opłatach za lokale użytkowe na dzień 31.12.2025 r. wynosi 195.645,90 zł (wskaźnik 4,82 % w stosunku do naliczeń rocznych). Po uwzględnieniu terminu płatności za media wskaźnik zaległości wynosi 4,47 %.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku Zarząd wraz z pracownikami z księgowości podjął następujące działania dyscyplinujące najemców lokali użytkowych do terminowych opłat:

- wysłano **90** wezwań na mniejsze kwoty,
- wysłano **55** wezwań ostatecznych na kwotę **378,1 tys. zł.**,
- przekazano **1** sprawę Radcy Prawnemu w celu skierowania do sądu,
- wysłano **159** potwierdzeń sald na łączną kwotę **232,5 tys. zł.**

Radczyni Prawna podjęła następujące działania:

- sporządzono **42** pozwy na łączną kwotę **218,4** tys. zł,
- skierowano do sądu **33** wnioski o nadanie klauzuli wykonalności sądowym nakazom zapłaty.

Wszelkie działania związane z egzekwowaniem należności są zgodne z Uchwałą Nr 7/2018 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zacisze” z dnia 19 września 2018 roku przyjmującą Instrukcję postępowania w sprawach windykacji zaległych należności pieniężnych z tytułu opłat za lokale. Spółdzielnia zawarła w dniu 19.07.2018 roku umowę z Krajowym Rejestrem Długów. Wizerunek logo firmy KRD prezentowany na wszelkich zawiadomieniach i informacjach oraz systematyczne wpisy dłużników do Krajowego Rejestru przynoszą wymierne efekty. W okresie od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. przekazano do KRD **49** dłużników na łączną kwotę zaległości **179.274,18 zł.**

XI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działalność społeczna finansowana jest zgodnie ze Statutem Spółdzielni z wpłat od członków posiadających lokale mieszkalne oraz ze środków pozyskanych z wynajmu pomieszczeń SDK Korelat. W 2025r. odpisów od członków Spółdzielni wpłynęło 135 308,34 zł (odpis naliczany jest od powierzchni użytkowej lokalu w kwocie 0,06 zł za m²), natomiast z tytułu wynajmu pomieszczeń 11 511,35 zł. Ogółem na prowadzenie działalności pozyskano w 2025r. kwotę 146 819,69 zł. Środki te zostały przeznaczone nie tylko na prowadzenie działalności, ale przede wszystkim na utrzymanie obiektów SDK Korelat

(koszty zużycia energii, wody, centralnego ogrzewania, drobnych naprawy i konserwacji, utrzymania czystości). W SDK Korelat, zatrudniona była jedna osoba w wymiarze ½ etatu.

Ze względu na niewielką obsadę etatową SDK trudno jest prowadzić rozbudowaną działalność merytoryczną, dlatego od lat samodzielnie nie organizujemy imprez i innych działań związanych z działalnością społeczną, kulturalną czy oświatową. Skupiamy się na organizacji imprez przy współudziale innych organizacji, przede wszystkim takich, które zyskały zainteresowanie mieszkańców i pasjonatów. Przykładem takich imprez są coroczny Ogólnopolski Konkurs Modeli Okrętowych Naviga, który w 2025 roku odbył się od 4 do 6 kwietnia oraz Ogólnopolski Konkurs Modeli plastikowych i Kartonowych. Od kilku lat, ze względu na dużą ilość zgłoszonych modeli do tego drugiego konkursu, jak i ilość osób zwiedzających wystawę pokonkursową odbywa się on w Zespole Szkół Ponadpodstawowych w Oleśnicy. W ubiegłym roku Konkurs ten odbył się w dniach 5-7 września. Cyklicznie raz w roku w SDK Korelat odbywa się turniej szachowy o puchar Prezesa Spółdzielni cieszący się z roku na rok coraz większą popularnością. W 2025r. wzięło w nim udział 40 szachistów, także z poza Oleśnicy. Dla dzieci zamieszkujących zasoby spółdzielcze uczęszczających do szkół podstawowych przekazujemy środki finansowe na zakup nagród na konkursy organizowane podczas festynów organizowanych przez szkoły. W 2025r. przekazaliśmy środki finansowe dla Szkoły Podstawowej Nr 4 , Szkoły

Podstawowej Nr 7, oraz na organizację festynu z okazji Dnia Dziecka odbywającego się w Parku Kolejarzy Oleśnickich. W celu pozyskania dodatkowych środków finansowych wynajmujemy pomieszczenia na zebrania wspólnot mieszkaniowych, przedszkoli, stowarzyszeń i partii politycznych, czy na naukę języka angielskiego. Natomiast nieodpłatnie udostępnialiśmy nasze pomieszczenia na przeprowadzenie wyborów prezydenckich oraz dla miejskiego sztabu Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy.

Sale wykorzystywane są też do działalności statutowej Spółdzielni na zebrania z mieszkańcami, posiedzeniami Rady Nadzorczej, przetargów itp.

XII. WSKAZANIE CZYNNIKÓW RYZYKA I OPIS ZAGROŻEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI.

Największym zagrożeniem dla kontynuowania działalnością są niewłaściwe zmiany prawne, które skutkują utrudnieniami w działalności (zwiększenie ilości zawitych procedur i nieprecyzyjne zapisy prawne wielokrotnie zaskarżane). Efektem tego jest wzrost kosztów prowadzenia działalności (pokrywanej przez lokatorów) i wprowadzanie poczucia niestabilności co z kolei rzutuje na proces planowania.

Dodatkowe informacje zgodnie z art. 49 Ustawy o Rachunkowości

- 1) Zdarzenia istotnie wpływające na działalność jednostki, jakie nastąpiły w roku obrotowym, z także po jego zakończeniu, do dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego – *nie wystąpiły zdarzenia wpływające na działalność Spółdzielni,*
- 2) Przewidywany rozwoju jednostki; - *kierunki działalności Spółdzielni na 2026 zamieszczono w odrębnym punkcie Sprawozdania;*
- 3) Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju; - *nie dotyczy Spółdzielni;*
- 4) Aktualna i przewidywana sytuacja finansowa - *aktualna sytuacja – informacja zamieszczona w punkcie VIII;*
- 5) Udziały własne, w tym:
 - a) przyczyna nabycia udziałów własnych dokonana w roku obrotowym – *nie dotyczy Spółdzielni,*
 - b) liczba i wartość nominalna nabytych oraz zbytych w roku obrotowym udziałów, a w przypadku braku wartości nominalnej – ich wartość księgową, jak też części kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują – *nie dotyczy Spółdzielni,*
 - c) w przypadku nabycia lub zbycia odpłatnego – równowartości tych udziałów – *nie dotyczy Spółdzielni,* d) liczba i wartość nominalna wszystkich udziałów nabytych i zatrzymanych, a także w przypadku braku wartości nominalnej – wartość księgową, jak również część kapitału podstawowego, którą te udziały reprezentują; - *nie dotyczy Spółdzielni.*
- 6) Posiadane przez jednostkę oddziały (zakłady); - *nie dotyczy Spółdzielni.*
- 7) Instrumenty finansowe w zakresie:
 - a) ryzyka : zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów Środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka *nie dotyczy Spółdzielni,*
 - b) przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń - *nie dotyczy Spółdzielni.*

❖ KONTROLE ZEWNĘTRZNE PRZEPROWADZONE W 2025 ROKU

W roku 2025 w Spółdzielni nie było kontroli zewnętrznych.

❖ **KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI NA 2026 ROK I LATA DALSZE**

A – W zakresie spraw organizacyjno-prawnych

Realizowanie wniosków członków o przekształcenie posiadanych praw do lokali mieszkalnych oraz garaży w odrębną własność.

B – W zakresie eksploatacji lokali

1. Wymiana około 3990 szt. wodomierzy zimnej wody, których legalizacja upływa w 2026 roku.

C – W ramach robót termo modernizacyjnych

1. Docieplania kominów części strychowej w jednym budynku – zgodnie z planem remontów na rok 2026 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Docieplenie części ścian zewnętrznych 2 budynków – zgodnie z planem remontów na rok 2026 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
3. Dobudowa wiatrołapów w jednym budynku – zgodnie z planem remontów na rok 2026 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
4. Dofinansowanie członkom spółdzielni do wymiany okien w lokalach mieszkalnych.

D – W ramach robót remontowych

Realizacja prac remontowych zgodnie z Planem remontów zasobów Spółdzielni na rok 2026 zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

E – W zakresie korzystania z finansowania zewnętrznego.

Analizowanie możliwości i opłacalności skorzystania z finansowania zewnętrznego w postaci dotacji, niskooprocentowanych pożyczek lub innych produktów finansowych mogących pomóc w realizacji remontów lub modernizacji obiektów Spółdzielni, w szczególności skorzystanie z grantów OZE na montaż instalacji fotowoltaicznych. Warunkiem podstawowym skorzystania z tego typu środków jest brak sprzeciwu ze strony mieszkańców danej nieruchomości a w przypadku konieczności wzięcia pożyczki lub kredytu ich zgoda na zaciągnięcie takiego zobowiązania finansowego. Spłata zobowiązań z tego tytułu następowałaby ze środków gromadzonych na funduszu remontowym danej nieruchomości.

Data 05.03.2026 r.

ZARZĄD SM „Zacisze” w Oleśnicy:

1.

2.

3.