

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU**  
**Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W KĘTACH ZA 2025 ROK**



23.03.2026 r.

1. Informacje ogólne.....	3
2. Informacja o pracy Zarządu.....	4
3. Zatrudnienie.....	7
4. Ochrona danych osobowych.....	9
5. Rejestr skarg i wniosków.....	10
6. Sprawy gruntowe.....	11
7. Działalność członkowsko – mieszkaniowa.....	13
7.1 Procedury uwłaszczeniowe.....	19
7.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek.....	19
7.3 Postępowania licytacyjne.....	20
8. Sytuacja finansowo -gospodarcza Spółdzielni.....	22
8.1 Plan gospodarczo-finansowy oraz wynik finansowy za 2025 rok.....	22
8.2 Koszty i przychody Spółdzielni za 2025r.....	24
8.3 Koszty i dochody z gospodarki energii ciepłej.....	25
8.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie...	29
8.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczeni.....	30
8.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.....	31
8.7 Wywóz nieczystości stałych.....	32
8.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni.....	34
9. Fundusze Spółdzielni.....	38
10. Majątek trwały Spółdzielni.....	38
11. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na dn. 31.12.2025r.....	39
12. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2025r.....	40
13. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, najmu lokali użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali, opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.....	40
13.1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.....	41
13.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja.....	43
14. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych.....	45
14.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.....	46
14.2 Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.....	48
15. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2025r.....	52
16. Realizacja kierunków działania Spółdzielni.....	54
17. Podsumowanie.....	55

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zgodnie z postanowieniem § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia Członkom Spółdzielni, informacje z działalności Spółdzielni oraz jej sytuację ekonomiczną i finansową według stanu na dzień 31.12.2025 r.

## **1. Informacje ogólne**

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w Kętach zarejestrowana jest w Krajowym Rejestrze Sądowym pod nr 0000070559 i prowadzi działalność od maja 1959 roku.

Zakres działalności Spółdzielni regulują przepisy:

- **ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późn.zm. ),**
- **ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (jt. Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późn. zm.),**
- **Statutu Spółdzielni zatwierdzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieści XII Wydział Gospodarczy w dniu 5 września 2018r., na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieście XII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 17.08.2018r. /sygn. sprawy KR.XII NS-REJ.KRS/010596/18/832/,**
- **regulaminów wewnętrznych uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz Zarząd Spółdzielni.**

Nadrzędnym zadaniem organów Spółdzielni tj. Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni określonym w dziale od XXII do XXV §§108 - 154 Statutu jest ochrona praw członków wynikających z powyższych przepisów, poprzez prawidłowe zarządzanie mieniem stanowiącym własność członków Spółdzielni.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 27.10.2025 r. nie podjęła uchwały w sprawie wyboru firmy na przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2025 rok. Rada Nadzorcza powołała się na zapis art. 64 ust 1 pkt 4 Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r., (który obliguje do przeprowadzenia takiego badania jednostki, które w poprzedzającym roku obrotowym, za który sporządzono sprawozdania finansowe, spełniły co najmniej dwa z następujących warunków tj.:

- a) średnioroczne zatrudnienie w przeliczeniu na pełne etaty wyniosło co najmniej 50 osób,

- b) suma aktywów bilansu na koniec roku obrotowego stanowiła równowartość w walucie polskiej co najmniej 2.500.000 euro,
- c) przychody netto ze sprzedaży towarów i produktów oraz operacji finansowych za rok obrotowy stanowiły równowartość w walucie polskiej co najmniej 5.000.000 euro)

a które Spółdzielnia nie spełnia. Ponadto swoją decyzję Rada Nadzorcza poparła wysokimi kosztami związanymi z przeprowadzeniem tego badania, oraz faktem, że w roku 2026 przeprowadzona zostanie przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie pełna lustracja całokształtu działalności Spółdzielni obejmująca lata 2023 – 2025, która przedstawi sytuację ekonomiczną i finansową Spółdzielni.

## **2. Informacja o pracy Zarządu**

Zarząd jest organem Spółdzielni, który kieruje jej działalnością i reprezentuje ją na zewnątrz w oparciu o zapisy §§150-154 zawarte w dziale XXV Statutu oraz Regulaminu Zarządu zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr 6/2014 z dnia 26.05.2014 r., realizuje zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

Zarząd prowadzi bieżącą działalność gospodarczą i strategiczną, zgodnie z kierunkami rozwoju działalności gospodarczej uchwalonymi przez Walne Zgromadzenie oraz planem gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą i ponosi pełną odpowiedzialność za jego realizację.

Skład osobowy Zarządu określa §151 ust.1 Statutu Spółdzielni, który stanowi, że Zarząd składa się z 3-ch członków w tym Prezesa i jego Zastępcy wybranych przez Radę Nadzorczą. Przynajmniej jeden z członków Zarządu winien być członkiem Spółdzielni.

Zapis §150 Statutu stanowi, iż Zarząd kieruje działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz, a do jego kompetencji należy podejmowanie wszelkich uchwał nie zastrzeżonych w ustawie lub Statucie dla innych organów Spółdzielni.

Zarząd działa kolegialnie na okresowo zwoływanych posiedzeniach, a pomiędzy posiedzeniami, Zarząd wykonuje funkcje w ramach podziału czynności między członkami Zarządu określonymi w Regulaminie Zarządu.

W roku sprawozdawczym stan osobowy i sprawowane w nim funkcje przedstawiał się następująco:

<b>l.p.</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Funkcja w Zarządzie</b>	<b>Okres sprawowania funkcji w Zarządzie</b>	<b>Uchwała Rady Nadzorczej</b>
1	Salwina Szymaniuk	Prezes Zarządu	od 01.07.2011r.	Nr 32/2011 z dn. 27.06.2011r
2	Barbara Grzelkiewicz	Z-ca Prezesa Zarządu	od 01.01.2023r.	Nr 17/2022 z dn. 19.12.2022r
3	Anna Stawowczyk	Członek Zarządu	od 01.01.2023r.	Nr 11/22 z dn. 28.11.2022r.

**Zarząd Spółdzielni zgodnie z zatwierdzonym na posiedzeniu w dniu 13.01.2025 r. planem pracy uchwałą nr 2/2025, w okresie sprawozdawczym odbył 47 protokołowanych posiedzeń, których formułę określa Regulamin Zarządu zawierając numer kolejny, datę zebrania, porządek obrad, osoby uczestniczące, treść podjętych uchwał i wyniki głosowania (łącznie 42 uchwały).**

Podjęmowane przez Zarząd decyzje wchodziły w zakres statutowych kompetencji, które wynikają z bieżących potrzeb z wniosków zgłaszanych przez mieszkańców naszej Spółdzielni oraz z zagadnień dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi i gospodarki finansowej Spółdzielni.

Ponadto pomiędzy posiedzeniami członkowie Zarządu wykonywali swoje zadania w ramach zakresu czynności i kompetencji poszczególnych członków określonych w zapisach §§ 9-11 Regulaminu Zarządu, w ramach nadzoru nad podległymi komórkami organizacyjnymi, które zostały określone w Regulaminie organizacyjnym zatwierdzonym uchwałą nr 11/2021 przez Radę Nadzorczą w dniu 21.06.2021r.

Wykaz spraw należących do właściwości Zarządu jako organu kolegiального został wyszczególniony w §150 ust. 2 Statutu oraz uzupełniony w §7 Regulaminu Zarządu jako zadania ponad obowiązkowe wynikające z zakresu kompetencji.

W okresie sprawozdawczym Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej przedkładając informacje o aktualnym stanie finansowym i gospodarczym Spółdzielni.

Do stałych zadań rozpatrywanych przez Zarząd w roku sprawozdawczym należały:

- **sprawy organizacyjno - samorządowe - m.in.:**
  - organizacja Walnych Zgromadzeń oraz podejmowanie stosownych uchwał w tym zakresie,

- współpraca z Radą Nadzorczą.
- **sprawy członkowsko – mieszkaniowe** – w tym dotyczące:
  - przyjęć w poczet członków oraz skreśleń na skutek ustania członkostwa,
  - wykreśleń z rejestru członków na skutek rezygnacji z członkostwa,
  - przekształceń spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność,
  - zawierania i wypowiedzania umów najmu.
- **sprawy windykacji należności** – w tym:
  - analiza zaległości na lokalach mieszkalnych,
  - analiza zaległości z tytułu najmu i opłat dzierżawnych,
  - podejmowanie decyzji zgodnie z Regulaminem windykacji należności, w celu zmniejszenia wskaźnika zadłużenia i zapewnienia stabilnej sytuacji finansowej.
- **sprawy ekonomiczne - w tym:**
  - opracowanie projektów planu finansowego tj. planu kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - analiza wykonania zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą planów,
  - analiza wystarczalności opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości.
- **sprawy dotyczące gospodarki remontowej zasobów w tym:**
  - opracowanie planu rzeczowego i konserwacji,
  - analiza wykonania zatwierdzonych planów,
  - organizacja naboru ofert na wykonanie robót remontowych,
  - zawieranie umów z wyłonionymi wykonawcami,
  - wybór komisji przetargowej.
- **realizacji przyjętego przez Walne Zgromadzenie w roku 2020- planu rozwoju Spółdzielni na lata 2021-2025.**
- **dokonywanie zmian w obowiązujących regulaminach wewnętrznych** – w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów ustawowych.
- **rozpatrywanie skarg i wniosków zgłaszanych przez mieszkańców,**
- **innych spraw wynikających z bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, które nie zostały zastrzeżone do wyłącznych kompetencji pozostałych organów samorządowych Spółdzielni.**

Ponadto Zarząd Spółdzielni, w celu zapewnienia bezpieczeństwa swoim mieszkańcom w 2025 r. współpracował z Urzędem Gminy Kęty, Komisariatem Policji, Strażą Miejską oraz

z Gminnym Ośrodkiem Pomocy Społecznej, który od 1 września 2025 r. został przekształcony w Centrum Usług Społecznych.

### **3. Zatrudnienie**

Zatrudnienie prowadzone w Spółdzielni jest zgodne z obowiązującą strukturą organizacyjną zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2017 z dnia 18 grudnia 2017 r. i nie przekracza zatrudnienia ogółem w ilości 31 osób.

**Na dzień 31.12.2025 r. w Spółdzielni było zatrudnionych 25 osób.**

Liczba stanowisk w rozbiciu na grupy pracownicze w roku 2025 przedstawia poniższa tabela:

<b>Ogółem zatrudnienie</b>	<b>Średnioroczne zatrudnienie w etatach</b>
<b>Ogółem zatrudnienie w etatach</b>	25
<b>Na stanowiskach nierobotniczych</b>	18
<b>Na stanowiskach robotniczych</b>	7

Regulamin Zarządu w rozdziale IV normuje podział czynności pomiędzy członkami Zarządu. Decyzje podejmowane przez poszczególnych członków Zarządu w okresie pomiędzy posiedzeniami Zarządu, w ramach tego podziału wynikały również z zakresów czynności ich poszczególnych członków w ramach sprawowanego nadzoru nad podległymi im komórkami określonymi w schemacie organizacyjnym.

Z graficznego schematu struktury organizacyjnej wynika, że organizacja służb etatowych Spółdzielni oparta jest o dwa podstawowe piony organizacyjne podległe:

➤ **Prezesowi Zarządu, który obejmuje obszar:**

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zatrudnienia,
- administracyjno - samorządowy,
- ochrony danych osobowych, prawny.

➤ **Z-cy Prezesa Zarządu, który obejmuje obszar:**

- członkowsko – mieszkaniowy,
- finansowo – księgowy.

Pracownicy zatrudnieni w ramach umów o pracę realizują poprzez swoje zakresy obowiązków obsługę mieszkańców Spółdzielni i zasobów spółdzielczych. Ich zadania mają na celu realizację zadań ustawowych, statutowych oraz wynikających z prawa pracy, a w ostatnich latach ze szczególnym naciskiem na realizację zapisów ustawy o ochronie danych osobowych.

W roku 2025 Spółdzielnia oprócz zatrudnienia pracowników etatowych współpracowała również z firmami, podmiotami gospodarczymi, którzy na rzecz Spółdzielni świadczyli różnego rodzaju usługi m.in. z:

- **Firmą ECO - BŁYSK z Andrychowa** – w zakresie mycia klatek schodowych w zasobach Spółdzielni,
- **Przedsiębiorstwem Komunalnym „KOMAX” Kęty** – w zakresie wywozu odpadów komunalnych w tym również raz w roku nieodpłatnie odpadów wielkogabarytowych,
- **Miejskim Zakładem Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. Kęty** – który dostarcza energię ciepłą do mieszkań,
- **Miejskim Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. Kęty** – świadczącym usługę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- **Tauron Polska Energia Sp. z o.o. z Krakowa** – w zakresie dostarczania energii elektrycznej,
- **P4 Sp. z o.o. (operator sieć PLAY) oddział Kraków**– który dostarcza do mieszkań sygnał telewizyjny zawierający podstawowy pakiet programów,
- **Firmą ISTA Polska Sp. z o.o. oddz. Kraków** – która w okresach półrocznych dokonywała zdalnego radiowego odczytu wodomierzy znajdujących się w mieszkaniach,
- **Firmą UNIQA TU S.A. z Krakowa** – z którą Spółdzielnia zawarła umowę na ubezpieczenie majątku i do której kierowała swoje roszczenia w zakresie odszkodowań z tytułu szkód i dewastacji mienia.
- **Andrzej Marchiński Zakład Kominiarski z Kęt** – który w zasobach Spółdzielni przeprowadza w przeglądy spalinowe i wentylacyjne.
- **Zakładem instalatorsko – elektroenergetyczno - usługowym Klaudiusz Lis z Kęt**, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na pełnienie dyżuru elektrycznego poza godzinami pracy Spółdzielni.

- **Z panem Przemysławem Buczyńskim z Kęt**, z którym Spółdzielnia zawarła umowę na pełnienie dyżuru pogotowia gazowego oraz wodno-kanalizacyjnego poza godzinami pracy Spółdzielni
- **Gospodarzami budynków**– (na dzień 31.12.2025r.: 3 podmioty gospodarcze w ramach prowadzonej działalności i 4 osoby świadczące usługę na umowę zlecenie), którzy świadczą usługi w zakresie:
  - sprzątania ciągów pieszo-jezdných,
  - sprzątania wejść do klatek schodowych w tym odśnieżanie i usuwanie gołoledzi,
  - sprzątania korytarzy piwnicznych, wiat śmietnikowych i terenów przyległych,
  - roznoszenia korespondencji dla mieszkańców w zasobach Spółdzielni.

**W roku sprawozdawczym w dniu 30.06.2025 r. gospodarz utrzymujący czystość na terenach przynależnych do budynków nr 4, 5, 5f, 6 i 7 na os. Sikorskiego złożył wypowiedzenie na świadczenie usług porządkowych. Rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 30.09.2025 r.**

Utrzymanie czystości na powyższym terenie na podstawie zawartej umowy przejął z dniem 01.10.2025 r. podmiot gospodarczy Pan Michał Wiktor prowadzący firmę EKO BŁYSK, który świadczy już usługi w zakresie utrzymania czystości na terenach przynależnych do budynków na os. Nad Sołą.

#### **4. Ochrona danych osobowych**

Spółdzielnia przestrzega przepisów wynikających z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.06.2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych – RODO) z mocą obowiązującą od dnia 25.05.2018 r.

W roku sprawozdawczym Zarząd podejmował systematyczne działania, w celu zapewnienia najwyższych standardów bezpieczeństwa danych osobowych członków oraz pracowników.

Realizacja polityki ochrony danych opierała się na następujących filarach:

##### **1. Audyt wewnętrzny i kontrola procesów.**

W 2025 r. przeprowadzono **kompleksowy audyt wewnętrzny** w zakresie ochrony danych osobowych. Proces ten pozwolił na weryfikację poprawności przetwarzania danych w poszczególnych działach Spółdzielni. Audyt potwierdził, że stosowane procedury są skuteczne, a obieg dokumentacji papierowej i elektronicznej odbywa się w sposób kontrolowany i bezpieczny.

## **2. Analiza ryzyka RODO.**

Zgodnie z zasadą rozliczalności, Spółdzielnia przeprowadziła **ponowną analizę ryzyka** dla procesów przetwarzania danych:

- oceniono potencjalne zagrożenia dla praw i wolności osób, których dane dotyczą,
- zweryfikowano adekwatność stosowanych zabezpieczeń technicznych i organizacyjnych.

Wyniki analizy wykazały, że przyjęte środki ochrony są proporcjonalne do zidentyfikowanych ryzyk i zapewniają właściwy poziom bezpieczeństwa informacji.

## **3. Podnoszenie kompetencji pracowników.**

W trosce o najwyższe standardy bezpieczeństwa informacji, wszyscy pracownicy Spółdzielni posiadający dostęp do zbiorów danych osobowych regularnie przechodzą **szkolenia z zakresu ochrony danych osobowych (RODO)**.

**W roku sprawozdawczym w Spółdzielni nie odnotowano jakichkolwiek naruszeń czy incydentu dotyczącego ochronnych danych osobowych.**

## **5. Rejestr skarg i wniosków**

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr skarg i wniosków, który zawiera informacje dotyczące – daty wpływu skargi - prośby, adresata skargi, przedmiot skargi - prośby, datę i sposób załatwienia sprawy.

Wszystkie pisma wpływające do Spółdzielni od użytkowników lokali są rejestrowane i podlegają dekretacji, a następnie zgodnie z kompetencjami trafiają do właściwych komórek organizacyjnych, gdzie są rozpatrywane.

W okresie sprawozdawczym wpłynęło **25 wniosków**, które dotyczyły głównie próśb o interwencję w związku nieprzestrzeganiem postanowień zawartych w Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującym w Spółdzielni – *(tj. zakłócanie ciszy nocnej przez sąsiadów, skandaliczne zachowanie się sąsiada, notoryczne otwieranych okienek*

na klatce schodowej, dokarmianie ptaków i zwierząt, uciążliwe zachowanie psa sąsiada, wydobywający się fetor z mieszkania).

**W przypadku trzech lokali i osób w nich zamieszkujących skargi zostały powielone.**

Każda ze spraw została pozytywnie załatwiona przez Zarząd zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem porządku domowego i współżycia mieszkańców obowiązującym w Spółdzielni.

Każdorazowo o sposobie załatwienia skargi powiadomiono skarżącego na piśmie. Skargi oraz prośby lokatorów zostały skontrolowane przez Komisję Rewizyjną i przedstawione na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

## **6. Sprawy gruntowe**

**W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 52 nieruchomości mieszkaniowe położone na gruntach własnych oraz we współwłasności z lokatorami o powierzchni 7,7943ha, co przedstawia poniższa tabela:**

<b>Zasoby</b>	<b>Pow. gruntów (ha) pod nieruchomościami</b>	<b>Liczba nieruchomości</b>
Os. Królickiego 4,9,10	0,3504	3
Os. Sikorskiego 4,5,5f,6,7	0,7726	5
Os. Wszyńskiego 9-14	0,8223	6
Os. 700-lecia 1-8,12-19	2,3132	16
Os. Nad Sołą 1-14, 22-28	3,5159	21
Ul. Stojałowskiego 2	0,0199	1
<b>Razem:</b>	<b>7,7943</b>	

**Na dzień 31.12.2025 r. we władaniu Spółdzielni znajdowały się grunty o łącznej powierzchni 23,8643 ha, których podział przedstawia się następująco:**

- **8,3140 ha – zajmowały grunty będące własnością, w tym 7,7943 ha we współwłasności z właścicielami lokali mieszkalnych,**
- **0,4453 ha – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa,**
- **15,1050 ha – zajmowały grunty będące w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty.**

Wszystkie grunty należące do zasobów Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny.

W dniu 31.12.2025 r. została przeprowadzona inwentaryzacja gruntów będących we władaniu Spółdzielni w układzie oznaczonych nieruchomości gruntowych z określeniem sposobu ich zagospodarowania, który przedstawia się następująco:

- **2,9960 ha** – grunty znajdujące się pod budynkami mieszkalnymi,
- **0,3241 ha** – grunty zabudowane pawilonami usługowo- handlowymi,
- **6,9254 ha** – grunty pod parkingi i chodniki,
- **13,2109 ha** – grunty niezabudowane budynkami tj. zieleńce, place zabaw, piaskownice,
- **0,4079 ha** – grunty przeznaczone: pod zabudowę garażami z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, kioski i wiaty śmietnikowe.

Spółdzielnia corocznie realizuje wnioski mieszkańców o przeniesienie prawa do lokalu w odrębną własność, co przekłada się na wzrost powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań.

**W roku sprawozdawczym ustanowiono prawo własności dla 6 lokali mieszkalnych, co skutkowało zwiększeniem się powierzchni gruntów należących do właścicieli mieszkań w stosunku do 2024 roku o 0,0204 ha.**

Łączna powierzchnia gruntów należących do właścicieli mieszkań w rozbiciu na poszczególne osiedla na dzień 31.12.2025 r. wyniosła **2,7826 ha**, co przedstawia poniższa tabela:

	<b>własność mieszkańców (ha)</b>
Os. Królickiego	0,0692
Os. Sikorskiego	0,1356
Os. Wszyńskiego	0,2000
Os. 700-lecia	0,6867
Os. Nad Sołą	1,6911
<b>Razem:</b>	<b>2,7826</b>

Zmiana własności lokali wpływa między innymi na poziom kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w odniesieniu do obciążeń z tytułu opłaty przekształceniowej i podatku od nieruchomości, który właściciele lokali wnoszą bezpośrednio do Gminy Kęty.

W dalszym ciągu Spółdzielnia z właścicielami lokali, rozlicza obciążenia związane z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości oraz mieniu Spółdzielni.

W związku z powyższym, w roku 2025 Spółdzielnia wniosła do Gminy Kęty oraz Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu następujące kwoty:

- 281.006,00 zł – z tytułu podatku od nieruchomości (do Gminy Kęty),
- 8.823,94 zł – opłatę przekształceniową (do Gminy Kęty),
- 28.759,48 zł – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi (do Gminy Kęty),
- 4.265,98 zł – opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów niezabudowanych budynkami mieszkalnymi (do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu).

## **7. Działalność członkowsko – mieszkaniowa**

Według stanu na dzień 31.12.2025 r. w zasobach Spółdzielni znajdowało się 55 budynków w tym 52 budynki mieszkalne, w których znajdowało się 2267 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 115.636,57m<sup>2</sup>, w których zamieszkiwało 4358 osób - w stosunku do roku 2024 nastąpił spadek o 51 osób. Liczba osób zamieszkujących, została ustalona na podstawie składanych oświadczeń przez mieszkańców, stanowiących podstawę do składania deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

Łączna ilość członków zamieszkałych w Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. (posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność) wyniosła 2701 osób.

W roku sprawozdawczym tytuł prawny do więcej niż jednego lokalu mieszkalnego posiadały 103 osoby.

Struktura statusu prawnego lokali zarządzanych przez Spółdzielnię na dzień 31.12.2025 r. przedstawia się następująco:

Status prawny lokalu	Powierzchnia (m <sup>2</sup> )	Ilość mieszkań	Udział % w pow. użytkowej
Lokatorskie	1.051,08	21	0,91%
Własnościowe	72.244,56	1446	62,48%
w tym:			
- z członkostwem	71.040,70	1419	
- bez członkostwa	1.203,86	27	

<b>Odrębna własność</b>	40.705,52	758	35,20%
w tym:			
- z członkostwem	39.502,96	734	
- bez członkostwa	1.202,56	24	
<b>Najem</b>	1.144,31	25	0,99%
<b>Bezumowne, pustostany</b>	421,78	11	0,36%
	69,32	6	0,06%
<b>Razem:</b>	<b>115.636,57</b>	<b>2267</b>	<b>100,00%</b>

Struktura powierzchni użytkowej lokali w ujęciu poszczególnych oznaczonych nieruchomości na dzień 31.12.2025 r. obrazuje poniższa tabela:

Adres nieruchomości	Spółdzielcze lokatorskie prawo /m <sup>2</sup>	Spółdzielcze własnościowe prawo/ m <sup>2</sup>	Odrębna własność /m <sup>2</sup>	Umowa najmu /m <sup>2</sup>	Bez tytułu prawnego /m <sup>2</sup>	Pustostan/ m <sup>2</sup>	Razem pow. użytkowa /m <sup>2</sup>
os. Królickiego 4	-	1594,00	886,04	-	-	-	2480,04
os. Królickiego 9	-	1150,00	149,03	-	-	-	1299,03
os. Królickiego 10	-	977,52	209,26	-	45,27	-	1232,05
<b>Razem:</b>	-	<b>3721,52</b>	<b>1244,33</b>	-	<b>45,27</b>	-	<b>5011,12</b>
os. Sikorskiego 4	-	2884,99	724,52	70,37	53,97	-	3733,85
os. Sikorskiego 5	-	2704,80	408,20	-	-	-	3113,00
os. Sikorskiego 5f	-	585,00	285,95	-	-	-	870,95
os. Sikorskiego 6	51,60	741,30	103,20	-	-	-	896,10
os. Sikorskiego 7	45,00	3408,09	771,80	104,80	34,60	-	4364,29
<b>Razem:</b>	<b>96,60</b>	<b>10324,18</b>	<b>2293,67</b>	<b>175,17</b>	<b>88,57</b>	-	<b>12978,19</b>
os. Wyszyńskiego 9	45,00	1519,80	303,20	-	-	-	1868,00
os. Wyszyńskiego 10	45,00	1200,60	542,80	79,60	-	-	1868,00
os. Wyszyńskiego 11	-	2509,70	738,90	-	65,90	-	3315,50
os. Wyszyńskiego 12	-	1412,20	578,30	-	-	-	1990,50
os. Wyszyńskiego 13	47,50	1817,40	786,10	-	-	-	2651,00
os. Wyszyńskiego 14	-	2121,70	491,60	37,70	-	-	2651,00
<b>Razem:</b>	<b>137,50</b>	<b>10581,40</b>	<b>3440,90</b>	<b>117,30</b>	<b>65,90</b>	-	<b>14343,00</b>
os. 700 - lecia 1	38,80	261,90	329,80	-	-	-	630,50
os. 700 - lecia 2	-	1730,50	958,90	152,60	-	-	2842,00
os. 700 - lecia 3	26,00	2320,20	956,30	26,00	-	-	3328,50
os. 700 - lecia 4	38,70	2193,50	832,10	38,70	-	-	3103,00
os. 700 - lecia 5	-	1626,60	515,20	-	-	-	2141,80
os. 700 - lecia 6	32,00	1620,20	489,30	-	-	-	2141,50
os. 700 - lecia 7	-	1567,60	541,90	32,00	-	-	2141,50
os. 700 - lecia 8	-	1462,10	681,90	-	-	-	2144,00
os. 700 - lecia 12	-	2047,70	542,10	60,20	-	-	2650,00
os. 700 - lecia 13	-	1457,50	1131,64	-	-	-	2589,14

os. 700 - lecia 14	-	1614,20	1035,80	-	-	-	2650,00
os. 700 - lecia 15	-	1758,80	891,20	-	-	-	2650,00
os. 700 - lecia 16	-	855,60	213,90	-	-	-	1069,50
os. 700 - lecia 17	-	1513,58	683,02	-	-	-	2196,60
os. 700 - lecia 18	-	1623,41	573,19	-	-	-	2196,60
os. 700 - lecia 19	-	1744,93	451,67	-	-	-	2196,60
<b>Razem:</b>	<b>135,50</b>	<b>25398,32</b>	<b>10827,92</b>	<b>309,50</b>	-	-	<b>36671,24</b>
os. Nad Sołą 1	-	953,54	855,11	-	-	-	1808,65
os. Nad Sołą 2	-	1207,79	600,86	-	-	-	1808,65
os. Nad Sołą 3	-	492,62	619,88	-	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 4	63,06	1187,58	1254,16	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 5	63,06	1147,54	1294,20	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 6	-	222,50	826,94	63,06	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 7	-	366,50	746,00	-	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 8	-	1501,20	1924,90	126,09	63,06	-	3615,25
os. Nad Sołą 9	-	784,57	1720,23	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 10	63,06	574,32	363,68	111,44	-	-	1112,50
os. Nad Sołą 11	-	1132,00	1296,63	76,17	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 12	48,00	716,36	1337,43	76,17	-	-	2177,96
os. Nad Sołą 13	-	849,58	1655,22	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 14	-	1356,55	1148,25	-	-	-	2504,80
os. Nad Sołą 22	-	1530,26	688,24	-	-	-	2218,50
os. Nad Sołą 23	-	1819,13	1149,27	-	-	-	2968,40
os. Nad Sołą 24	-	2047,00	921,50	-	-	-	2968,50
os. Nad Sołą 25	50,60	1377,30	1540,60	-	-	-	2968,50
os. Nad Sołą 26	128,20	919,30	591,50	-	-	-	1639,00
os. Nad Sołą 27	101,20	1300,70	1503,90	62,70	-	-	2968,50
os. Nad Sołą 28	164,30	732,80	860,20	-	76,20	-	1833,50
<b>Razem:</b>	<b>681,48</b>	<b>22219,14</b>	<b>22898,70</b>	<b>515,63</b>	<b>139,26</b>	-	<b>46454,21</b>
Stojałowskiego 2	-	-	-	26,71	82,78	69,32	178,81
<b>RAZEM</b>	<b>1051,08</b>	<b>72244,46</b>	<b>40705,52</b>	<b>1144,31</b>	<b>421,78</b>	<b>69,32</b>	<b>115.636,57</b>

Struktura statusów prawnych lokali w ujęciu poszczególnych nieruchomości na dzień 31.12.2025 r. obrazuje poniższa tabela:

Adres nieruchomości	Ilość mieszkań	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Odrębna własność lokalu	Umowa najmu	Bez tytułu prawnego
os. Królickiego 4	60	0	39	21	0	0
os. Królickiego 9	27	0	24	3	0	0
os. Królickiego 10	30	0	24	5	0	1
<b>Razem:</b>	<b>117</b>	<b>0</b>	<b>87</b>	<b>29</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
os. Sikorskiego 4	90	0	70	17	2	1

os. Sikorskiego 5	75	0	65	10	0	0
os. Sikorskiego 5f	15	0	10	5	0	0
os. Sikorskiego 6	15	1	12	2	0	0
os. Sikorskiego 7	104	1	80	19	3	1
<b>Razem:</b>	<b>299</b>	<b>2</b>	<b>237</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
os. Wyszyńskiego 9	45	1	37	7	0	0
os. Wyszyńskiego 10	45	1	29	13	2	0
os. Wyszyńskiego 11	75	0	56	17	0	2
os. Wyszyńskiego 12	45	0	32	13	0	0
os. Wyszyńskiego 13	60	1	42	17	0	0
os. Wyszyńskiego 14	60	0	48	11	1	0
<b>Razem:</b>	<b>330</b>	<b>3</b>	<b>244</b>	<b>78</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
os. 700 – lecia 1	15	1	6	8	0	0
os. 700 – lecia 2	60	0	37	20	3	0
os. 700 – lecia 3	80	1	55	23	1	0
os. 700 – lecia 4	70	1	50	18	1	0
os. 700 – lecia 5	50	0	38	12	0	0
os. 700 – lecia 6	50	1	37	12	0	0
os. 700 – lecia 7	50	0	36	13	1	0
os. 700 – lecia 8	50	0	34	16	0	0
os. 700 – lecia 12	40	0	31	8	1	0
os. 700 – lecia 13	39	0	22	17	0	0
os. 700 – lecia 14	40	0	24	16	0	0
os. 700 – lecia 15	40	0	26	14	0	0
os. 700 – lecia 16	30	0	24	6	0	0
os. 700 – lecia 17	40	0	27	13	0	0
os. 700 – lecia 18	40	0	29	11	0	0
os. 700 – lecia 19	40	0	32	8	0	0
<b>Razem:</b>	<b>734</b>	<b>4</b>	<b>508</b>	<b>215</b>	<b>7</b>	<b>0</b>
os. Nad Sołą 1	30	0	15	15	0	0
os. Nad Sołą 2	30	0	20	10	0	0
os. Nad Sołą 3	20	0	9	11	0	0
os. Nad Sołą 4	40	1	19	20	0	0
os. Nad Sołą 5	40	1	17	22	0	0
os. Nad Sołą 6	20	0	4	15	1	0
os. Nad Sołą 7	20	0	7	13	0	0
os. Nad Sołą 8	60	0	26	31	2	1
os. Nad Sołą 9	40	0	13	27	0	0
os. Nad Sołą 10	20	1	11	6	2	0
os. Nad Sołą 11	40	0	19	20	1	0
os. Nad Sołą 12	35	1	11	22	1	0
os. Nad Sołą 13	40	0	14	26	0	0
os. Nad Sołą 14	40	0	21	19	0	0
os. Nad Sołą 22	40	0	27	13	0	0
os. Nad Sołą 23	50	0	30	20	0	0

os. Nad Sołą 24	50	0	34	16	0	0
os. Nad Sołą 25	50	1	23	26	0	0
os. Nad Sołą 26	30	2	17	11	0	0
os. Nad Sołą 27	50	2	21	26	1	0
os. Nad Sołą 28	30	3	12	14	0	1
<b>Razem:</b>	<b>775</b>	<b>12</b>	<b>370</b>	<b>383</b>	<b>8</b>	<b>2</b>
ul. Stojałowskiego 2	12	0	0	0	2	10
<b>RAZEM</b>	<b>2267</b>	<b>21</b>	<b>1446</b>	<b>758</b>	<b>25</b>	<b>17</b>

**W okresie sprawozdawczym dział członkowski realizował czynności związane z bieżącą obsługą mieszkańców wydając niezbędne zaświadczenia do:**

- **założenia ksiąg wieczystych – 12**
- **kancelarii notarialnej – 55 w tym:**
  - 12 - dla celów sporządzenia aktów darowizny,
  - 37 - do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - 5 – do notarialnego załatwienia spraw spadkowych,
  - 1 – do dokonania podziału majątku dorobkowego.
- **kancelarii notarialnej o braku zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokalu, celem sprzedaży prawa odrębnej własności – 17**
- **przedłożenia w bankach, co stanowiło podstawę do udzielenia kredytu hipotecznego nowym nabywcom lokali mieszkalnych – 6**

**Ponadto udzielono 23 odpowiedzi na zapytania komornicze dotyczące prowadzonych spraw egzekucyjnych.**

W ramach swojej działalności, dział członkowski współpracował z kancelariami komorniczymi i notarialnymi, sądami, Urzędem Gminy Kęty w zakresie składania deklaracji śmieciowych w imieniu mieszkańców, ilości osób zgłaszanych do zamieszkiwania, pozyskania danych niezbędnych do podjęcia działań windykacyjnych oraz wszelkich innych czynności niezbędnych do prowadzenia skutecznych egzekucji np. postępowania spadkowe.

Sprawy członkowskie zostały unormowane w rozdz. II-V Statutu Spółdzielni oraz Regulaminie w sprawie nabycia i ustania lub utraty członkostwa oraz przyjęcia w poczet członków SML-W w Kętach zatwierdzonym uchwałą RN nr 2/2020 z dn. 23.03.2020 r. Niniejszy regulamin reguluje tryb i zasady powstania członkostwa.

W Spółdzielni prowadzony jest rejestr członków w sposób odpowiadający wymogom przewidzianym w art. 30 Prawa Spółdzielczego zawierający: numer członkowski, imię i nazwisko oraz adres członka, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, datę i numer

uchwały Zarządu o przyjęciu w poczet członków oraz datę i przyczynę ustania członkostwa, uwagi.

**W roku sprawozdawczym dział członkowski prowadził systematycznie weryfikację stanu prawnego do lokalu i osób do niego uprawnionych, co stanowiło podstawę dla Zarządu do:**

- 1. podjęcia uchwał o przyjęciu 24 osób w poczet członków Spółdzielni, które nabyły prawo odrębnej własności i złożyły deklaracje członkowskie w związku z:**
  - kupnem lokalu mieszkalnego na podstawie aktu notarialnego - 8 osób,
  - nabyciem prawa odrębnej własności w drodze spadku i umową dział spadku – 6 osób,
  - nabyciem prawa odrębnej własności aktem darowizny – 3 osoby,
  - aktem notarialnym – umowa dożywocia – 3 osoby,
  - umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu – 1 osoba
  - posiadanie prawa odrębnej własności wraz z małżonkiem – 3 osoby.
- 2. stwierdzenia powstania członkostwa w Spółdzielni 58 osób w tym w związku z:**
  - kupnem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 35 osób,
  - nabyciem spadku i umową dział spadku – 11 osób,
  - nabyciem aktem darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – 10 osób,
  - zawarcie umowy lokatorskiej – 2 osoby.
- 3. skreślenia z rejestru członków 28 osób na podstawie §17 Statutu ze skutkiem od dnia zgonu,**
- 4. stwierdzenia ustania członkostwa w Spółdzielni 58 osobom w związku ze:**
  - zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym umowa sprzedaży – 39 osób,
  - zbyciem prawa do lokalu mieszkalnego aktem notarialnym darowizny – 13 osób,
  - podziałem majątku dorobkowego małżonków – 1 osoba,
  - umowa dożywocia – 3 osoby,
  - działem spadku – 2 osoby.

## **7.1. Procedury uwłaszczeniowe**

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia kontynuowała procesy uwłaszczeniowe podyktowane uprawnieniami członków Spółdzielni do przekształcenia spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność, zagwarantowanymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z roku 2007 (art.12<sup>4</sup> i art. 17<sup>14</sup>).

**Zarząd w 2025 r. z wnioskodawcami (osobami uprawnionymi), którzy wywiązali się ze wszystkich zobowiązań finansowych zawarł w kancelarii notarialnej 6 aktów notarialnych o ustanowienie odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu w tym:**

- 3 przekształcenia dotyczyły własnościowego prawa do lokalu,
- 1 przekształcenie dotyczyło lokatorskiego prawa do lokalu,
- 2 mieszkanie nabyte w formie przetargu ogłoszonego przez Spółdzielnię.

Koszty sporządzenia aktu oraz koszty w postępowaniu wieczysto-księgowym obciążały członków, których te prawa dotyczyły.

## **7.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanowienie hipotek**

Zgodnie z zapisem art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali w danej nieruchomości, dla których zostały założone księgi wieczyste. Wpisy do tego rejestru dokonywane są na podstawie zawiadomień otrzymywanych z Sądu Rejonowego VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych.

**Na dzień 31.12.2025 r. 1582 lokali mieszkalnych posiadało założoną księgą wieczystą, co obrazuje poniższa tabela:**

<b>Osiedle</b>	<b>Ilość lokali</b>
Os. Królickiego	75
Os. Sikorskiego	193
Os. Wszyńskiego	204
Os. 700-lecia	492
Os. Nad Sołą	618

W celu zabezpieczenia swoich należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zgodnie z zapisem § 11 Regulaminu windykacji może ustanowić hipotekę przymusową dla spółdzielczego własnościowego prawa oraz prawa odrębnej własności.

Powyższe procedury prowadzone są w przypadku zasądzonych należności nakazami zapłaty, których egzekucja komornicza ze świadczeń pieniężnych jest bezskuteczna lub w przypadku kiedy prowadzona jest wobec dłużnika, egzekucja z lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej z wniosku Spółdzielni lub innego wierzyciela.

**W 2025 roku Spółdzielnia dokonała wpisu wierzytelności w księgach wieczystych 3 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 28.618,64 zł, oraz wyraziła zgodę na wykreślenie z KW wpisu na kwotę 7.695,75 zł, w związku ze spłatą zadłużenia.**

**Na dzień 31.12.2025 r. kwota wpisanych wierzytelności Spółdzielni w Księgach Wieczystych lokali mieszkalnych wynosiła łącznie 179.190,48 zł.**

### **7.3 Postępowania licytacyjne**

W oparciu o zapis §62 i §74 Statutu, Spółdzielnia może prowadzić procedury, mające na celu sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.

**W 2025 r. toczyły się procedury sprzedaży licytacyjnej lokali mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni tj.:**

- **procedura sprzedaży lokalu mieszkalnego z wniosku Zarządu Spółdzielni, który realizował uchwałę Rady Nadzorczej - os. Sikorskiego 4**

W dniu 28.11.2022 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 9/2022 o rozpoczęciu przez Zarząd procedury sprzedaży prawa odrębnej własności do lokalu poprzez wszczęcie postępowania sądowego, dotyczącego sprzedaży tego prawa w stosunku do osoby, której przysługuje to prawo i która rażąco i uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i zachowuje się niewłaściwie, co czyni korzystanie z innych lokali i nieruchomości wspólnej uciążliwym.

W dniu 11.01.2023 r. Spółdzielnia wystąpiła do Sądu Okręgowego w Krakowie z pozwem o przymusową sprzedaż lokalu w drodze licytacji. W dniu 25 października 2024r. odbyła się pierwsza rozprawa, po której pozwany złożył zażalenie do Sądu o wyłączenie sędziego ze sprawy i wyznaczenie innego sędziego. Sąd Okręgowy z dniem 04.12.2024r. oddalił wniosek

pozwanego. Następstwem postanowienia było złożenie zażalenia w dniu 30.01.2025r. przez pozwanego, które Sąd również oddalił w dniu 10.04.2025r. Jednocześnie w roku sprawozdawczym Spółdzielnia składała do Sądu kolejne wnioski dowodowe zawierające skargi mieszkańców na zachowanie pozwanego tj.: 23.04.2025 r., 07.05.2025r., 5.12.2025r. Poza toczącym się postępowaniem sądowym Spółdzielnia prowadziła wobec dłużnika procedury windykacyjne. W dniu 20.05.2025 r. na podstawie nakazu zapłaty, dokonano wpisu do księgi wieczystej hipoteki przymusowej na wartość przedmiotu żądania 6.886,86 zł, oraz wystosowano wniosek egzekucyjny do Komornika o zapłatę należności przez dłużnika. W dniu 22.01.2026 r. odbyła się rozprawa następnym, której 12 lutego 2026 r. Sąd Okręgowy w Krakowie wydał wyrok o nakazie sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Spółdzielnia oczekuje na nadanie klauzuli prawomocności.

- **procedury sprzedaży mieszkań, które toczyły się z wniosku innych wierzycieli, a Spółdzielnia przyłączyła się do prowadzonych procedur, celem odzyskania należnych kwot dot.:**

#### **1. lokalu położonego na os. Sikorskiego 4**

Od 2020 r. do 2023 roku toczyły się w kancelarii komorniczej procedury sprzedaży lokalu z wniosku czterech wierzycieli, do której przyłączyła się Spółdzielnia. Spółdzielnia dokonała wpisu w Księdze Wieczystej lokalu na łączną kwotę 34.031,86 zł. Lokal został zbyty w październiku 2023 r. za kwotę 182.000 zł. Komornik Sądowy postanowieniem z dnia 15.03.2024 r. sporządził plan podziału sumy uzyskanej z egzekucji, z którego wynikało, że Spółdzielnia odzyska kwotę 8.417,79zł. W dniu 23.04.2024 r. Sąd Rejonowy w Krakowie ogłosił upadłość dłużnika, w związku z powyższym Komornik Sądowy postanowieniem z dnia 11.06.2024 r. zawiesił postępowanie egzekucyjne z mocy prawa. W związku ze zgonem dłużnika postępowanie upadłościowe zostało zakończone. W dniu 29.10.2024 r. Spółdzielnia zgłosiła swoje wierzytelności do Syndyka. Pismem z dnia 06.10.2025 r. Syndyk ustalił nowy plan podziału masy upadłościowej zasądzając na rzecz Spółdzielni kwotę 5.669,79 zł, która została zaksięgowana w dniu 24.02.2026 r.

#### **2. lokalu położonego na os. Sikorskiego 5**

Od 2025 r. rozpoczęły się w kancelarii komorniczej procedury sprzedaży lokalu z wniosku dwóch wierzycieli. Spółdzielnia w dniu 20.08.2025 r. złożyła wniosek o przyłączenie się do egzekucji. Pismem z dnia 26.09.2025r. Komornik poinformował Spółdzielnię o wyznaczeniu terminu oszacowania nieruchomości na dzień 24.11.2025 r. Wartość rynkowa nieruchomości została oszacowana na kwotę 118.795 zł. W związku z prowadzonym przez Spółdzielnię działaniami windykacyjnymi, Spółdzielnia uzyskała dwa nakazy zapłaty, z czego jeden

na kwotę 9.487,92 zł został wpisany do księgi wieczystej lokalu, natomiast w przypadku drugiego nakazu Spółdzielnia oczekuje na jego prawomocność, celem wpisania go do księgi wieczystej. Spółdzielnia pismem z dnia 28.11.2025 r. zwróciła się do komornika o wyznaczenie terminu licytacji lokalu.

## **8 Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni**

### **8.1. Plan gospodarczo – finansowy oraz wynik finansowy za 2025 rok**

Rada Nadzorcza uchwałą nr 11/2024 z dnia 16.12.2024 r. przyjęła do realizacji plan finansowy tj. plan kosztów i przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni na rok 2025. Przewidywane koszty i przychody ujęte w zatwierdzonym planie finansowym wykazały, że w celu zrównoważenia kosztów z przychodami zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych stawka eksploatacyjna powinna wynieść **4,51 zł/m<sup>2</sup>**.

W planowanych kosztach na rok 2025 uwzględniono wzrost płacy minimalnej i stawki roboczogodziny, który skutkuje zwiększeniem kosztów utrzymania nieruchomości oraz części wspólnych tj.: utrzymanie terenów zielonych, czystości na osiedlach, konserwacji i napraw bieżących zasobów, przeglądy wynikające z prawa budowlanego, które Spółdzielnia zleca firmom posiadającym specjalistyczne uprawnienia.

Ponadto zwiększeniu uległy koszty ogólne Spółdzielni, związane m.in. z zakupem sprzętu komputerowego wraz z oprogramowaniem, celem dostosowania do wymogów RODO. Nastąpił również wzrost opłat i podatków lokalnych obciążających Spółdzielnię.

Biorąc pod uwagę powyższe, aby zmniejszyć nadwyżkę kosztów nad przychodami w roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza w dniu 27 stycznia 2025 r. podjęła uchwałę nr 1/2025 o zwiększeniu stawki eksploatacyjnej o **0,30 zł/m<sup>2</sup> od 1 maja 2025 r.**

Mieszkańcy o zmianie wysokości opłat z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego, zostali powiadomieni pismem l.dz. 148/2025 z dnia 28.01.2025 r.

**W 2025 roku Walne Zgromadzenie Członków zgodnie z zapisem § 85 Statutu Spółdzielni wykazaną w sprawozdaniu finansowym za 2024 rok nadwyżkę bilansową w kwocie netto 587.219,11 zł (wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni), przeznaczyło na eksploatację zasobów**

**mieszkaniowych w 2025 roku.** Podział kwoty nastąpił proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków Spółdzielni.

Poniższa tabela prezentuje wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych w roku sprawozdawczym:

		stawka obowiązująca	
<b>1</b>	<b>Stawka opłaty eksploatacyjnej:</b>	<b>do 30.04.2025 r.</b>	<b>od 01.05.2025 r.</b>
-	prawo lokatorskie i własnościowe – Członek	3,20 zł/m <sup>2</sup>	3,50 zł/m <sup>2</sup>
-	prawo odrębnej własności – Członek	3,12 zł/m <sup>2</sup>	3,42 zł/m <sup>2</sup>
-	prawo własnościowe – Nie członek	4,18 zł/m <sup>2</sup>	4,48 zł/m <sup>2</sup>
-	prawo odrębnej własności – Nie członek	4,10 zł/m <sup>2</sup>	4,40 zł/m <sup>2</sup>
-	umowy najmu, bezumowne	4,60 zł/m <sup>2</sup>	4,90 zł/m <sup>2</sup>
-	umowy najmu z konkursu oraz indywidualnie ustalone stawki najmu	+ 0,30 zł/m <sup>2</sup> - od 01.05.2025 r.	
<b>2.</b>	<b>Fundusz remontowy</b>	1,70 zł/m <sup>2</sup> – od 01.04.2020 r.	
<b>3.</b>	<b>Odpis na legalizację wodomierzy</b>	1,50 zł/od licznika- od 01.01.2003 r.	
<b>4.</b>	<b>Oplata za śmieci</b>	28,00 zł/osobę - do 30.06.2025 r. 35,00 zł/osobę – od 01.07.2025 r.	
<b>5.</b>	•Energia elektryczna dla części wspólnych nieruchomości •Energia elektryczna dla części wspólnych (ul. Stojałowskiego 2)	1,50 zł/osobę – od 01.06.2020 r. 6,50 zł/osobę – od 01.07.2024 r.	
<b>6.</b>	<b>Oplata za mycie klatek schodowych</b>	13 zł/mieszk. - od 01.05.2023 r.	
<b>7.</b>	<b>Zimna woda</b>	<b>do 28.02.2025r.</b>	<b>od 01.03.2025 r.</b>
		20,62 zł/m <sup>3</sup>	21,09 zł/m <sup>3</sup>
<b>8.</b>	<b>Podgrzanie wody:</b>	<b>do 30.04.2025 r.</b>	<b>od 01.05.2025 r.</b>
-	os. 700-lecia 12 - 19	44,00 zł/m <sup>3</sup>	49,00 zł/m <sup>3</sup>
-	os. Nad Solą 1-14, 22-28	48,00 zł/m <sup>3</sup>	53,00 zł/m <sup>3</sup>
<b>9</b>	<b>Centralne ogrzewanie</b>	<b>do 30.09.2025 r.</b>	<b>od 01.10.2025 r.</b>
-	os. Królickiego 4	5,40 zł/m <sup>2</sup>	6,40 zł/m <sup>2</sup>
	os. Królickiego 9	6,10 zł/m <sup>2</sup>	7,60 zł/m <sup>2</sup>
	os. Królickiego 10	5,90 zł/m <sup>2</sup>	6,90 zł/m <sup>2</sup>
-	os. Sikorskiego 4,5,7	5,75 zł/m <sup>2</sup>	6,75 zł/m <sup>2</sup>
	os. Sikorskiego 5F,6	6,45 zł/m <sup>2</sup>	7,45 zł/m <sup>2</sup>
-	os. Wyszyńskiego 9	5,75 zł/m <sup>2</sup>	6,75 zł/m <sup>2</sup>
	os. Wyszyńskiego 10 - 14	6,25 zł/m <sup>2</sup>	7,25 zł/m <sup>2</sup>
-	os. 700-lecia 1,4	6,45 zł/m <sup>2</sup>	7,95 zł/m <sup>2</sup>
	os. 700-lecia 2,3,7,8,16	6,25 zł/m <sup>2</sup>	7,75 zł/m <sup>2</sup>
	os. 700-lecia 5,6,13,17-19	6,25 zł/m <sup>2</sup>	7,25 zł/m <sup>2</sup>
	os. 700-lecia 12,14-15	5,75 zł/m <sup>2</sup>	6,75 zł/m <sup>2</sup>
-	Os. Nad Solą 1-28	5,75 zł/m <sup>2</sup>	6,75 zł/m <sup>2</sup>

## **8.2. Koszty i przychody Spółdzielni za 2025 r.**

Zgodnie z zapisem § 89 Statutu, Spółdzielnia gospodaruje zasobami mieszkaniowymi powierzonymi jej w zarząd z mocy ustawy.

Spółdzielnia na podstawie § 91 Statutu prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem i eksploatacją danej nieruchomości.

Na koszty zależne od Spółdzielni składają się:

- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy.

Koszty zależne od Spółdzielni pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, których wysokość wraz z odpisem na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza, na podstawie planu gospodarczo - finansowego.

Do kosztów niezależnych od Spółdzielni ujętych w opłatach z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego zalicza się:

- koszty energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń,
- koszty energii cieplnej do podgrzania wody,
- koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
- koszty wywozu nieczystości,
- koszty energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych.

**Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media) w 2025 r. wyniosły 9.778.587,29 zł, natomiast przychody z tego tytułu stanowiły 9.171.866,13 zł.**

**W roku sprawozdawczym wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami, co powoduje ujemny wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wynoszący (-) 606.721,16 zł.**

Zestawienie kosztów i przychodów za 2025 rok przedstawia poniższa tabela.

<b>tytuł</b>	<b>koszty</b>	<b>przychody</b>	<b>wynik</b>
eksploatacja GZM	-9.778.587,29	+9.171.866,13	- 606.721,16
media	-14.326.831,31	+14.326.831,31	0,00

koszty i przychody finansowe, operacyjne GZM	-56.089,55	+70.146,45	+14.056,90
pozostała działalność operacyjna i finansowa	- 584.459,44	+1.133.237,32	+548.777,88
<b>Razem:</b>			<b>+562.834,78</b>
(suma kosztów i przychodów finansowych i operacyjnych GZM + pozostała działalność operacyjna i finansowa)			
	- podatek CIT za 2025 r.		<b>-134.928,00</b>
	<b>Wynik finansowy netto za 2025 r.</b>		<b>+427.906,78</b>
	- eksploatacja GZM za 2025 r.		-606.721,16
	niedobór		<b>-178.814,38</b>

Wynik na eksploatacji w roku 2025 (-) 606.721,16 zł zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych został zaksięgowany na koncie rozliczenia międzyokresowe kosztów - do rozliczenia w roku następnym.

**Przeznaczenie wyniku w wysokości 562.834,78 zł, po obciążeniu podatkiem dochodowym od osób prawnych w kwocie 134.928,00 zł, co daje wynik (netto) 427.906,78 zł należec będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2026 roku.**

Informacje o kosztach i przychodach Spółdzielni za 2025 rok zawarte w przedstawionym przez Zarząd sprawozdaniu, stanowią skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni.

Wszystkie informacje ujęte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **8.3. Koszty i przychody z gospodarki energii cieplnej**

Energię ciepłą do ogrzania **115.457,76m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni dostarcza MZEC Sp. z o.o. w Kętach. Wytwórcą ciepła jest ECO S.A. Opole.

Ceny sprzedaży energii cieplnej dla wytwórcy oraz dystrybutora ciepła zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Na koszty zakupu energii cieplnej danej nieruchomości na potrzeby centralnego ogrzewania składa się opłata stała wnoszona przez 12 m-cy oraz opłata zmienna, wnoszona w sezonie grzewczym. Składniki, które wchodzi w skład kosztów stałych i zmiennych określa

§7 Regulamin dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2022 z dnia 28 marca 2022 r.

Na poczet centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali mieszkalnych miesięczna zaliczka, która jest ustalana na podstawie uchwały Rady Nadzorczej na wniosek Zarządu Spółdzielni, w oparciu o zatwierdzone taryfy ciepła przez Urząd Regulacji Energetyki.

W roku sprawozdawczym analizując koszty i przychody za 7 m-cy 2025 r. z tytułu energii cieplnej, wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 615.178,547 zł, w tym koszty stanowiły kwotę 5.406.583,91 zł, natomiast przychody kwotę 4.791.405,37 zł.

Porównując przychody i koszty w analogicznym okresie roku ubiegłego, sytuacja była odwrotna, ponieważ wówczas występowała nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 350.380,80zł. Koszty za 7 miesięcy 2025 r. w stosunku do okresu roku ubiegłego są wyższe o kwotę 968.681,26zł, co stanowi 21,82 %.

Ponadto Spółdzielnia dokonała symulacji kosztów i przychodów za cały rok 2025, w której również wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami. Symulacja wykonana została w oparciu o zatwierdzone taryfy dla wytwórcy ciepła ECO S.A. Opole oraz taryfy zatwierdzone dla dostawcy ciepła MZEC Kęty Sp. z o.o., jak również przewidywane zużycie ciepła.

W celu uniknięcia wysokich jednorazowych dopłat za m<sup>2</sup> na potrzeby centralnego ogrzewania po jego rozliczeniu za rok 2025, wynikających ze wstępnych analiz, **Rada Nadzorcza w dniu 25.08.2025 r. podjęła uchwałę nr 6/2025 o zwiększeniu miesięcznych zaliczek o kwotę 1,00 zł/m<sup>2</sup> lub 1,50 zł/m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokali mieszkalnych za energię ciepłą dostarczaną do mieszkań na cele bytowe dla potrzeb centralnego ogrzewania. Nowa wysokość zaliczek obowiązuje od dnia 1 października 2025 r. Wysokość miesięcznych zaliczek została zróżnicowana w zależności od nieruchomości.**

Wysokości zaliczek na potrzeby centralnego ogrzewania obowiązujące w roku sprawozdawczym prezentują poniższa tabela:

Osiedle	wysokość zaliczki do 30.09.2025 r.	wysokość zaliczki od 01.10.2025 r. (podwyżka o 1,00zł/m <sup>2</sup> )
Os. Królickiego 4	5,40 zł/m <sup>2</sup>	6,40 zł/m <sup>2</sup>
Os. Królickiego 10	5,90 zł/m <sup>2</sup>	6,90 zł/m <sup>2</sup>
Os. Sikorskiego 4,5,7	5,75 zł/m <sup>2</sup>	6,75 zł/m <sup>2</sup>
Os. Sikorskiego 5F,6	6,45 zł/m <sup>2</sup>	7,45 zł/m <sup>2</sup>

Os. Wyszyńskiego 9	5,75 zł/m <sup>2</sup>	<b>6,75 zł/m<sup>2</sup></b>
Os. Wyszyńskiego 10 – 14	6,25 zł/m <sup>2</sup>	<b>7,25 zł/m<sup>2</sup></b>
Os. 700-lecia 5,6,13,17-19	6,25 zł/m <sup>2</sup>	<b>7,25 zł/m<sup>2</sup></b>
Os. 700-lecia 12,14,15	5,75 zł/m <sup>2</sup>	<b>6,75 zł/m<sup>2</sup></b>
Os. Nad Sołą 1-28	5,75 zł/m <sup>2</sup>	<b>6,75 zł/m<sup>2</sup></b>
<b>Osiedle</b>	<b>wysokość zaliczki do 30.09.2025 r.</b>	<b>wysokość zaliczki od 01.10.2025 r. (podwyżka o 1,50zł/m<sup>2</sup>)</b>
Os. Królickiego 9	6,10 zł/m <sup>2</sup>	<b>7,60 zł/m<sup>2</sup></b>
Os. 700-lecia 1,4	6,45 zł/m <sup>2</sup>	<b>7,95 zł/m<sup>2</sup></b>
Os. 700-lecia 2,3,7,8,16	6,25 zł/m <sup>2</sup>	<b>7,75 zł/m<sup>2</sup></b>

Rozliczenie energii cieplnej z użytkownikami lokali mieszkalnych za rok 2025 nastąpi do dnia 28 lutego 2026 r., a skutki rozliczenia będą korygowały opłaty w następnym miesiącu po otrzymaniu rozliczenia, zgodnie z zapisem §11 Regulaminu dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę.

W dniu 30 września 2025 r. w życie weszła Ustawa z dnia 12 września 2025 r. o bonie ciepłowniczym oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2025r. poz. 1302). Nowe przepisy wprowadzały wsparcie finansowe dla gospodarstw domowych dotkniętych znacznym wzrostem cen ciepła systemowego. Bon ciepłowniczy przyznawano w przypadku spełnienia dwóch warunków:

- gospodarstwo domowe korzysta z ciepła dostarczanego przez przedsiębiorstwo energetyczne poprzez system ciepłowniczy,
- jednoskładnikowa cena ciepła netto w danej grupie taryfowej przekracza **170 zł/GJ netto**.

Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Kętach mając na uwadze zapisy ustawy o bonie ciepłowniczym opublikował na swojej stronie, jednoskładnikowe ceny sprzedaży ciepła netto dla każdej z grup taryfowych, obowiązujące w dniu wejścia w życie w/w ustawy tj.:

- grupa taryfowa A tj.: os. Nad Sołą, os. 700-lecia, os. Wyszyńskiego – 142,03 zł/GJ,
- grupa taryfowa B tj.: os. Królickiego – 160,08 GJ,
- grupa taryfowa B1 tj.: os. Sikorskiego – 142,46 zł/GJ.

W oparciu o powyższe dane, cena GJ dostarczonego ciepła przez MZEC Kęty do zasobów mieszkaniowych nie uprawniała mieszkańców Spółdzielni do otrzymania bonu

ciepłowniczego. Spółdzielnia powyższą informację, zamieściła na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej w dniu 15.10.2025 r.

Rozliczenie kosztów i przychodów energii ciepłej za 2025 rok na poszczególnych osiedlach obrazuje poniższa tabela.

<b>Nazwa</b>	<b>Koszty zakupu</b>	<b>Przychody</b>
Os. Królickiego	389.133,36	395.383,47
Os. Sikorskiego	916.691,08	945.911,88
Os. Wyszyńskiego	1.172.398,58	1.104.882,03
Os. 700-lecia	3.110.635,16	2.839.517,10
Os. Nad Sołą	3.299.953,10	3.334.719,92
<b>razem:</b>	<b>8.888.811,28</b>	<b>8.584.414,40</b>

Wzrost kosztu zakupu energii ciepłej na potrzeby centralnego ogrzewania na przestrzeni ostatnich 5 lat przedstawia poniższa tabela.

<b>Rok</b>	<b>koszty zakupu energii ciepłej</b>	<b>kwota do rozliczenia z mieszkańcami</b>
<b>2021</b>	5.363.308,21	95.049,09
<b>2022</b>	5.798.268,51	667.766,13
<b>2023</b>	7.778.644,60	434.414,59
<b>2024</b>	8.047.781,14	161.352,99
<b>2025</b>	8.888.811,28	(niedobór) 304.396,88

**Sezon grzewczy 2024/2025 w Spółdzielni rozpoczął się 30.09.2024 r. i trwał do dnia 27.05.2025 r. Sezon grzewczy 2025/2026 rozpoczął się 26.09.2025 r.**

W związku z rozpoczętym sezonem grzewczym, jak co roku dbając o bezpieczeństwo mieszkańców, Spółdzielnia apelowała o zapewnienie właściwej wentylacji mieszkań, przypominając o kluczowych zasadach obowiązujących w trakcie trwania sezonu, jak również przypominała o konieczności oszczędzania energii ciepłej celem uniknięcia dużych dopłat.

W związku z przeprowadzoną w 2025 r. termomodernizacją budynku nr 11 na osiedlu Wyszyńskiego w oparciu o posiadany audyt energetyczny, Spółdzielnia wystąpiła w dniu 16.06.2025 r. z pismem do Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Kętach o zmniejszenie mocy ciepłej dla budynku z 199KW do 162KW.

#### **8.4. Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie**

Zasady rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat określa rozdział IX Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni, który otrzymał nowe brzmienie z dniem 22.02.2021 r. uchwałą 3/2021 Rady Nadzorczej, w celu doprecyzowania postępowania w przypadku nieprawidłowego odczytu wodomierzy w lokalach mieszkalnych na etapie wymiany po okresie legalizacji.

Zgodnie z zapisem § 24 w/w regulaminu, Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków odrębnie dla każdej nieruchomości.

Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się z wyszczególnieniem:

- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn  $m^3$  zużycia wody w danym lokalu mieszkalnym i ceny  $1m^3$  obejmującej cenę dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- kosztu opłaty abonamentowej za wodomierz główny w nieruchomości,
- różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

Na poczet kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przez mieszkańców opłaty w formie zaliczki miesięcznej. Zgodnie z §25 ust.1 rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków dokonywane jest po zakończeniu półrocznego okresu rozliczeniowego.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie decyzją KR.RZT.70.150.2022 z dnia 15 lutego 2023 r. zatwierdził nową taryfę na okres 3-ch lat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków dla gminy Kęty, która obowiązuje od dnia 1 marca 2023 r.

Rada Miejska w Kętach uchwałą nr X/74/2024 z dnia 27.11.2024 r. uchwaliła dopłatę z budżetu Gminy Kęty do ceny  $1 m^3$  ścieków odbieranych w okresie od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. przez MZWiK w Kętach, w wysokości **0,92 zł/netto**.

**W związku z powyższym opłata za wodę i odprowadzenie ścieków w 2025 roku przedstawiała się następująco:**

- **od 1.01.2025 r. do 28.02.2025 r. – 20,62 zł/ $m^3$**

- **od 01.03.2025 r. do 31.12.2025 r. -21,09 zł/m<sup>3</sup>** – wyższa cena wody i odprowadzenia ścieków została rozliczona z mieszkańcami po zakończonym okresie rozliczeniowym za I półrocze 2025 r. Nowa wysokość stawki zwiększyła opłatę z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego dopiero od dnia 01.07.2025 r. Mieszkańcy o tym fakcie zostali powiadomieni w piśmie z dnia 28.01.2025 r. zawierającym rozliczenie mediów za II półrocze 2024 r.

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2025 roku w ujęciu ilościowym (m<sup>3</sup>) obrazuje poniższa tabela:

okres rozliczenia	zbiorcze zużycie zimnej wody na budynkach	zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	różnica do rozliczenia z mieszkańcami
I półrocze 2025 r.	64.195,524	63.437,195	758.329
II półrocze 2025 r.	65.296,8497	64.532,2990	764.5507

### **8.5. Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie**

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody zimnej na centralną ciepłą wodę określone zostały w Regulaminie dostawy i rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody na centralną ciepłą wodę w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Kętach, zatwierdzonym uchwałą nr 2/2022 Rady Nadzorczej z dnia 28.03.2022 r.

**Zimna woda na potrzeby centralnej ciepłej wody, pobierana jest z dwóch wymiennikowni znajdujących się na os. 700-lecia i na os. Nad Sołą.**

Koszty energii cieplnej na potrzeby podgrzania zimnej wody na centralną ciepłą wodę rozlicza się na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku obrachunkowego, według faktycznych kosztów na poszczególnych wymiennikowniach.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni, którym dostarczana jest do lokalu mieszkalnego centralna ciepła woda, wnoszą zaliczki za energię cieplną dostarczaną do podgrzania 1m<sup>3</sup> zimnej wody na centralną ciepłą wodę.

Analizując koszty zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnej ciepłej wody użytkowej (tzw. ccw) za I półrocze 2025 r., koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody wyniósł:

- na os. 700-lecia **51,27 zł/m<sup>3</sup>** przy obowiązującej wysokości zaliczki 44,00 zł/m<sup>3</sup>,
- na os. Nad Sołą **55,97 zł/m<sup>3</sup>** przy obowiązującej wysokości zaliczki 48,00 zł/m<sup>3</sup>.

**Biorąc pod uwagę powyższe oraz zatwierdzone nowe taryfy dla wytwórcy ciepła ECO S.A i taryf dla dystrybutora MZEC Sp. z o.o., niezbędnym stało się podjęcie przez Radę Nadzorczą uchwały nr 6/2025 z dnia 25.08.2025 r. zwiększającej wysokość miesięcznych zaliczek na poczet centralnej ciepłej wody o 5,00 zł/m<sup>3</sup> tj.:**

- **49,00 zł/m<sup>3</sup>** dla budynków 12-19 os. 700-lecia,
- **53,00 zł/m<sup>3</sup>** dla budynków 1-28 os. Nad Sołą.

**Nowa wysokość zaliczek obowiązuje od 1 października 2025 r.**

Rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody na centralną ciepłą wodę oraz rozliczenie zużycia podgrzania za rok 2025 obrazuje poniższa tabela.

wymiernik	700-lecia			Nad Sołą		
	koszty	przychody	różnica	koszty	przychody	różnica
zimna woda na ccw	203.924,25	286.317,30	+82.393,05	535.955,01	764.910,42	+228.955,41
Podgrzanie	482.572,69	624.611,36	+142.038,67	1.425.439,27	1.813.582,02	+388.142,75

## **8.6. Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie**

Do zasobów Spółdzielni energię elektryczną do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń wspólnych oraz wejść do klatek dostarcza TAURON Polska Energia Sp. z o.o.

Koszty zakupu energii elektrycznej oraz wszystkie dodatkowe koszty związane z oświetleniem części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane oraz rozliczane w skali danej nieruchomości wg. rzeczywistych kosztów wynikających z faktur proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w nieruchomości.

Okres rozliczenia kosztów i przychodów z tytułu zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnych wynosi 6 m-cy i trwa od 1.01. – 30.06. i 01.07.-31.12. roku obrotowego.

Mieszkańcy wnoszą comiesięczną opłatę za energię elektryczną w formie zaliczki za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym.

**Wysokość zaliczki z tytułu opłaty za energię elektryczną w wysokości 1,50 zł za osobę zamieszkałą, niezmiennie obowiązuje od dnia 01.06.2020 r. dla os. Królickiego,**

Sikorskiego, Wyszyńskiego, 700-lecia i Nad Sołą zgodnie z uchwałą RN nr 4/2020 z dnia 23.03.2020 r., natomiast w wysokości 6,50 zł/osobę dla budynku nr 2 na ul. Stojałowskiego od lipca 2024 r. na podstawie uchwały RN nr 6/2024 z dnia 22.04.2024 r.

Koszty zakupu energii elektrycznej w 2025 r. łącznie wyniosły 56.444,53 zł, natomiast przychody z tytułu wniesionych zaliczek wyniosły 80.209,92 zł.

Rozliczenie kosztów energii elektrycznej za 2025 rok, przedstawia poniższa tabela.

okres	koszty	przychody	Różnica
I półrocze 2025r.	31.200,50	40.230,48	(+)9.029,98
II półrocze 2025r.	25.244,03	39.979,44	(+)14.735,41
<b>razem</b>	<b>56.444,53</b>	<b>80.209,92</b>	<b>(+)23.765,39</b>

## **8.7 Wywóz nieczystości stałych**

Zgodnie z obowiązującą ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Gmina Kęty jest odpowiedzialna za wywóz nieczystości stałych z nieruchomości. Wywozem nieczystości stałych z zasobów Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne „KOMAX”. W Gminie Kęty obowiązuje metoda obliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako iloczyn ilości mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość oraz ustalonej stawki opłat.

W roku sprawozdawczym do 30 czerwca 2025 r. obowiązywała zatwierdzona uchwałą nr XXXVII/375/2021 Rady Miejskiej z dnia 17.12.2021 r. stawka odpłatności za odbiór śmieci segregowanych, która wynosiła **28 zł od osoby**.

Rada Miejska na sesji w dniu 28 maja 2025 r. podjęła uchwałę nr XVII/131/2025 w sprawie ustalenia nowej wysokości opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w kwocie **35 zł od osoby**. Nowa wysokość opłaty obowiązuje od 1 lipca 2025 r. Mieszkańcy o nowej wysokości opłaty, zostali powiadomieni pismem z dnia 06.06.2025 r.

W roku sprawozdawczym w dziale członkowskim złożono 287 oświadczeń o ilości osób zamieszkujących, które skutkowały zmianą wysokości opłat wnoszonych do Gminy w okresach kwartalnych.

W 2025 r. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Gminy Kęty 203 deklaracje o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w związku ze zmianą ilości osób na

**poszczególnych budynkach, na podstawie składanych oświadczeń o ilości osób zamieszkujących w lokalu.**

**Łączna wysokość wpłat wniesionych do Urzędu Gminy Kęty w roku 2025 wyniosła 1.654.912 zł, co obrazuje poniższa tabela:**

<b>I kwartał</b>	<b>II kwartał</b>	<b>III kwartał</b>	<b>IV kwartał</b>	<b>razem</b>
369.376,00 zł	368.956,00 zł	459.060,00zł	457.520,00 zł	1.654.912,00

**Kwota wniesionych opłat w 2025 r. była wyższa w stosunku do roku ubiegłego o 165.228,00 zł.** Wzrost wniesionych opłat został podyktowany zmianą opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi od 1.07.2025 r.

Zgodnie z obowiązującymi od dnia 01.07.2013 r. zasadami selektywnego zbierania odpadów komunalnych w 2025 r. Gmina Kęty zabezpieczyła jednorazowy wywóz przedmiotów wielkogabarytowych, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego oraz chemikaliów z zasobów Spółdzielni, który miał miejsce w dniu **29.07.2025 r.**, o czym mieszkańcy zostali wcześniej powiadomieni stosownym ogłoszeniem zamieszczonym przez Spółdzielnię na drzwiach wejściowych do klatek schodowych oraz na stronie internetowej Spółdzielni w dniu 01.07.2025 r.

Zgodnie z wytycznymi Gminy Kęty wywóz przedmiotów wielkogabarytowych w innych terminach mieszkańcy powinni zabezpieczyć we własnym zakresie. Wielkogabaryty dostarczane przez mieszkańców odbierane są bezpłatnie na składowisku odpadów komunalnych przy ul. Kęckie Góry Północne.

**Z roku na rok mieszkańcy nagminnie składują odpady wielkogabarytowe przy wiatach śmietnikowych, poza wyznaczonym terminem ich zbiórki, co jest niezgodne z obowiązującymi przepisami jak również stwarza pogorszenie warunków zamieszkiwania, utrzymania porządku i czystości. Ponadto rosnące koszty związane z wywozem wielkogabarytów mają istotny wpływ na wysokość stawki eksploatacyjnej.**

**Powyższe działania mieszkańców generują dla Spółdzielni dodatkowe koszty, które w roku 2025 wyniosły kwotę 125.223,67 zł – (tj. koszty konserwatorów + koszty ciągnika). Porównując koszty wywozu wielkogabarytów do roku ubiegłego, Spółdzielnia odnotowała wzrost o 18.441,33 zł.**

Poniższa tabela prezentuje wzrost kształtowania się kosztów wywozów wielkogabarytów na przestrzeni 4 ostatnich lat.

<b>Lata</b>	<b>Wartość/żł (koszty konserwatorów +ciągnika)</b>
2022	67.078,15
2023	75.431,12
2024	106.782,34
2025	125.223,67

Od 1 stycznia 2025 roku obowiązują nowe przepisy dotyczące zbiórki i recyklingu zużytych tekstyliów i odzieży, które mają na celu minimalizowanie zużycia surowców oraz zmniejszenie produkcji odpadów, poprzez zakaz wyrzucania tekstyliów do kontenerów przeznaczonych na śmieci zmieszane, a co za tym idzie obligujące mieszkańców do dostarczenia ich we własnym zakresie na PSZOK.

W obawie o zwiększenie kosztów wywozu śmieci w 2025 r. spowodowanych „podrzucaniem” tekstyliów pod altany śmietnikowe, Spółdzielnia pismem z dnia 05.02.2025 r., zwróciła się do Urzędu Gminy - Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości z prośbą o udzielenie informacji dotyczącej przygotowania Gminy w tym zakresie, jednocześnie proponując rozmieszczenie dodatkowych pojemników typu „igło”. W odpowiedzi Gmina Kęty nie wykluczyła w przyszłości odbierania odpadów w inny sposób, jednakże na chwilę obecną pozostaje tylko taka forma.

Spółdzielnia w dniu 25.02.2025 r. dostarczyła do indywidualnych skrzynek pocztowych mieszkańców ulotki przypominające o zasadach segregacji śmieci obowiązujących w Gminie Kęty, jednocześnie zwracając się do mieszkańców z prośbą o stosowanie się do wytycznych umieszczonych na ulotce.

## **8.8. Gospodarka lokalami użytkowymi i pozostałym mieniem Spółdzielni**

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym działając na podstawie §3 Statutu:

- dzierżawiła tereny pod **175** garaży,
- dzierżawiła tereny pod **70** działalności gospodarczych,
- wynajmowała **20** pomieszczeń pod działalność gospodarczą,

- obciążała **8** podmiotów gospodarczych opłatą za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów z w/w tytułów oraz ewidencję kosztów utrzymania lokali użytkowych oraz nieruchomości gruntowych.

**Z powyższych tytułów w roku sprawozdawczym Spółdzielnia uzyskała przychód w kwocie 692.485,94 zł oraz poniosła z tego tytułu koszty w wysokości 417.034,66 zł.**

**Dochód brutto wyniósł 275.451,28 zł, po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (19%) dochód netto wyniósł 223.115,54 zł.**

Zarząd Spółdzielni corocznie analizuje wysokość opłaty z powyższych tytułów podejmuje decyzje o ich waloryzacji w oparciu o komunikat Prezesa GUS w sprawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Waloryzacja stawek następuje z dniem 01 lutego.

Różnica pomiędzy przychodami a kosztami, o których mowa powyżej może zostać przeznaczona przez Spółdzielnię w szczególności na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym użytkowników lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni lub na zwiększenie odpisu na fundusz remontowy.

O powyższym decyduje Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym wynajmowała odpłatnie **52 dodatkowe pomieszczenia piwniczne** mieszkańcom. Wysokość opłaty stanowi składnik czynszu, który nie podlega opodatkowaniu.

Wykaz wynajętych dodatkowych pomieszczeń piwnicznych w budynkach Spółdzielni przedstawia poniższa tabela.

Osiedle	Nr budynku	Ilość wynajmowanych pomieszczeń
Królickiego	4	1
Sikorskiego	4	3
Sikorskiego	5	3
Wyszyńskiego	10	1
Wyszyńskiego	11	8
Wyszyńskiego	13	3

Wyszyńskiego	14	4
700-lecia	1	1
700-lecia	2	2
700-lecia	3	2
700-lecia	4	2
700-lecia	5	2
700-lecia	6	2
700-lecia	8	1
700-lecia	18	2
700-lecia	19	1
Nad Sołą	2	1
Nad Sołą	3	1
Nad Sołą	5	1
Nad Sołą	7	2
Nad Sołą	8	1
Nad Sołą	10	1
Nad Sołą	13	2
Nad Sołą	14	1
Nad Sołą	25	1
Nad Sołą	27	1
Nad Sołą	28	2
<b>Razem:</b>		<b>52</b>

W dniu 28.02.2025 r. nastąpiło rozwiązanie umowy z firmą SORTEX Sp. z o.o. z Oświęcimia, która dzierżawiła teren od Spółdzielni pod posadowienie 13-tu kontenerów na zbiórkę odzieży używanej. Firma w dniu 25.11.2024 r. wystąpiła do Spółdzielni z prośbą o rozwiązanie umowy, w związku z podrzucaniem do kontenerów przemysłowych odpadów, które nadawały się wyłącznie do utylizacji.

W roku sprawozdawczym w związku z nagminnie występującą sytuacją posortu w kontenerach tekstylnych, pozostałe firmy zwracały się do Spółdzielni z pismami o rozwiązanie zawartych umów dzierżawy terenów pod pojemniki na odzież używaną tj.:

- w dniu 31.01.2025 r. – firma TEXLAND PL Sp. z o.o. z Warszawy, która dzierżawiła teren pod 9 szt. kontenerów – rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 30.04.2025 r.,
- w dniu 29.07.2025 r. – Małopolski Oddział Okręgowy Polskiego Czerwonego Krzyża, który dzierżawił teren pod 5 szt. kontenerów – rozwiązanie umowy za porozumieniem strony ze skutkiem na dzień 31.08.2025 r..

W 2025 r. zwiększyła się ilość podmiotów wnoszących opłaty z tytułu przejazdu i przechodu po działkach Spółdzielni. Zmiana dotyczyła nabycia przez podmiot gospodarczy budynku znajdującego się na os. Nad Sołą, będącego w granicy z działką Spółdzielni. Opłaty do Spółdzielni wnoszone są od miesiąca maja.

W związku z rezygnacją w 2024 r. podmiotu gospodarczego z najmu lokalu użytkowego o pow. 60,59 m<sup>2</sup> w bloku nr 13 na os. 700-lecia, w dniu 31 stycznia 2025 r. umowa została rozwiązana a lokal zdano do Spółdzielni.

Zgodnie z regulaminem najmu lokali użytkowych i dodatkowych powierzchni wspólnego użytku, dzierżawy terenu oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą w dniu 22.02.2021r uchwałą 1/2021, Spółdzielnia ogłosiła nabór ofert na najem lokalu użytkowego. Informacja została zamieszczona na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, na portalu OLX, oraz poprzez zamieszczenie baneru reklamowego na lokalu. W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu nie złożono żadnej oferty. W dniu 27.03.2025 r. do Spółdzielni wpłynęło pismo podmiotu gospodarczego z prośbą o wynajem lokalu. Umowa została zawarta w dniu 01.04.2025 r. na czas nieokreślony.

W dniu 31.03.2026 r. kończy się umowa najmu największego w Spółdzielni lokalu użytkowego, zlokalizowanego na os. 700-lecia o powierzchni 1302,6 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym aby uniknąć pustostanu lokalu, który będzie generował duże koszty Spółdzielni, Zarząd w II połowie 2024 r. podjął intensywne działania w kierunku uniknięcia takiej sytuacji, kierując ofertę najmu lokalu do dużych koncernów handlowych takich jak: Dino, Kaufland, Carrefour, Żabka, mała Biedronka oraz PSB. Ponadto kontaktował się również z lokalnymi mniejszymi podmiotami gospodarczymi.

Następstwem prowadzonych rozmów handlowych w dniu 25.06.2025 r. swoją ofertę złożyła firma Paulinka Sp. z o.o. z Kóz. Negocjacje dotyczące warunków najmu lokalu z potencjalnym nowym najemcą trwały do 09.01.2026r., kiedy to Spółdzielnia podpisała umowę najmu lokalu. Umowa została zawarta na czas określony - 10 lat tj. od dnia 01.04.2026r. do 31.03.2036 r.

## **9. Fundusze Spółdzielni**

Spółdzielnia zgodnie z zapisem § 83 Statutu z wpłat jej członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach tworzy fundusz udziałowy, zasobowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Ponadto Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszami zasadniczymi unormowane zostały w Regulaminie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni zatwierdzonym uchwałą nr 10/2021 Rady Nadzorczej z dnia 21.06.2021 r.

Poniższa tabela obrazuje zmiany stanu funduszy własnych Spółdzielni.

Lp.	Nazwa funduszu	Stan na dzień 31.12.2024 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.	zmiany 2024-2025 (-) zmniejszenie
1	Udziałowy	152.548,83	134.020,82	-18.528,01
2	Wkładów mieszkaniowych	365.391,55	330.630,27	-34.761,28
3	Wkładów budowlanych	13.991.225,06	13.416.927,23	-574.297,83
4	Zasobowy	4.739.312,33	4.627.017,37	-112.294,96
	<b>Razem:</b>	<b>19.248.477,77</b>	<b>18.508.595,69</b>	<b>-739.882,08</b>

Wartość funduszy własnych na przestrzeni ostatnich lat uległa zmniejszeniu głównie ze względu na: umorzenie środków trwałych, wyodrębnienia lokali mieszkalnych oraz w związku z wypłatą udziałów członkowskich.

Spółdzielnia tworzy również fundusz socjalny oraz fundusz remontowy.

**Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 1.365.957,91 zł, w tym nadwyżka fundusz wodomierzy narastająco wyniosła + 16.182,02 zł.**

Zgodnie z §83 ust. 9 Statutu, fundusz remontowy Spółdzielni, może zostać zwiększony dochodami z działalności tj. pożytkami z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych oraz dochodami z dzierżawy gruntów, będących własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

## **10. Majątek trwały Spółdzielni**

Majątek Spółdzielni zgodnie z art. 3 prawa spółdzielczego jest prywatną własnością jej członków.

Do środków trwałych zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 03.10.2016 r. w sprawie klasyfikacji środków trwałych poz. 1864 zalicza się w szczególności:

- nieruchomości w tym: grunty, prawo użytkowania wieczystego gruntu, budowle i budynki, a także będące odrębną własnością lokale, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego,
- maszyny i urządzenia,
- środki transportu i inne rzeczy spełniające definicję środka trwałego.

Składniki majątkowe, zaliczane do środków trwałych ujmowane są w ewidencji księgowej Spółdzielni.

Wartość poszczególnych w/w składników oraz ich udziały w majątku trwałym, obrazuje poniższa tabela.

Lp.	Składnik majątku trwałego	Stan na dzień 31.12.2025 r.	Udział w majątku trwałym
1	Budynki i budowle	40.129.974,17	93,71
2	Grunty własne i wieczyste użytkowanie	1.599.291,78	3,73
3	Maszyny i urządzenia	693.097,97	1,62
4	Środki transportu	303.743,60	0,71
5	Pozostałe środki trwałe	97.279,79	0,23
<b>Razem:</b>		<b>42.823.387,31</b>	<b>100%</b>

Wartość majątku trwałego Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wyniosła **42.823.387,31 zł** i zmniejszyła się w stosunku do roku 2024 o kwotę **160.501,67 zł**, co wynika z realizacji wyodrębnień lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych członków oraz amortyzacji środków i umorzeń, któremu podlegają. Nie umarza się gruntów własnych.

## **11. Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2025 r.**

Środkami pieniężnymi jakimi dysponowała Spółdzielnia na dzień 31.12.2025 r. stanowiły kwotę **7.370.085,74 zł** i tak:

- **14.509,92 zł** – w kasie Spółdzielni,
- **93.361,32 zł** – na rachunku bieżącym ING Bank Śląski
- **7.243.394,29 zł** – na otwartym koncie oszczędnościowym w ING Bank Śląski,
- **6.303,66 zł** – na rachunku bieżącym PKO BP,
- **12.516,55 zł** – na rachunku Funduszu Socjalnego ING Bank Śląski.

## **12. Stan zobowiązań Spółdzielni na dn. 31.12.2025 r.**

Na dzień 31.12.2025 roku zobowiązania Spółdzielni wobec dostawców stanowiły kwotę 1.900.687,12 zł, w tym z tytułu:

- dostawy wody przez MZWiK Kęty 319.541,84 zł
- dzierżawy pojemników od Przeds. Komunalnego „KOMAX” 2.204,56 zł
- dostawy energii ciepłej przez MZEC Kęty 1.338.143,76 zł
- zobowiązań wobec pozostałych dostawców 240.796,96 zł

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2026 roku. Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS-u zostały uregulowane terminowo.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych.

## **13. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dzierżawy terenu, najmu lokali oraz opłat z tytułu przejazdu i przechodu po gruntach Spółdzielni**

Zadłużenie bez naliczonych odsetek na dzień 31.12.2025 r. wyniosło kwotę 484.533,74zł. Wskaźnik zadłużenia do przychodów z tytułu opłat eksploatacyjnych wyniósł 2% i utrzymuje się na poziomie roku ubiegłego.

Poniższa tabela przedstawia wysokość wskaźnika zadłużenia w stosunku do naliczeń, który kształtował się na przestrzeni ostatnich lat bez naliczonych odsetek.

rok	zadłużenie	
	ogółem	wskaźnik
2020	636.419,84 zł	3,95%
2021	559.731,31 zł	3,34%
2022	523.691,08 zł	2,75%
2023	518.483,51 zł	2,34%
2024	450.447,41 zł	2%
2025	484.533,74 zł	2%

Strukturę zaległości (bez odsetek) z w/w tytułów w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres miesięcy	kwota	% udział	ilość mieszkań
0 - 1	100.567,83	20,76	323
1 - 3	95.876,01	19,79	74
3 – 6	67.644,88	13,96	19
powyżej 6 m-cy	33.492,41	6,91	6
zasądzone	186.952,61	38,58	13
<b>razem:</b>	<b>484.533,74</b>	<b>100 %</b>	<b>435</b>

### **13.1. Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz windykacja.**

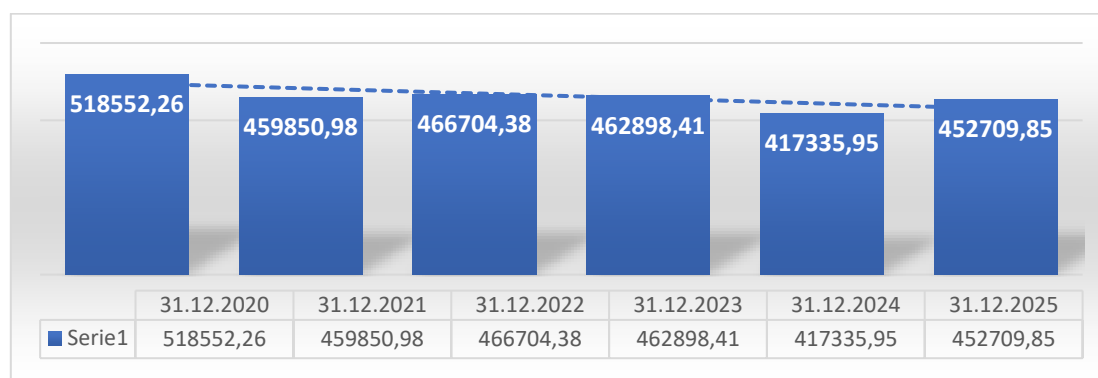
Jednym z podstawowych obowiązków użytkowników lokali mieszkalnych jest ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem lokali, ich eksploatacją i gospodarką remontową.

Zasady wnoszenia opłat określone są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, Statucie Spółdzielni oraz Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za użytkowanie lokali i odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni.

Ponieważ nie wszyscy mieszkańcy zamieszkujący w zasobach Spółdzielni przestrzegają terminów wnoszenia opłat z tytułu ich użytkowania a niektórzy wręcz uchylają się od ich wnoszenia, Spółdzielnia zmuszona jest podjąć działania mające na celu odzyskanie należnych kwot.

Zasady i tryb postępowania w zakresie dochodzenia należności wynikających z zadłużeń za użytkowanie lokali mieszkalnych reguluje Regulamin windykacji należności uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.06.2019 r..

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego na przestrzeni ostatnich lat (bez naliczonych odsetek).



**W roku sprawozdawczym Spółdzielnia wobec osób posiadających zaległości prowadziła działania windykacyjne tj.:**

- zgodnie z zapisem §5 ust. 3 Regulaminu windykacji w gablotach na klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni oraz w e-kartotece zamieszczane były zaległości mieszkańców danej klatki,
- przekazano wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych potwierdzenia salda ze stanem **na dzień 30 czerwca i 30 listopada**, które zgodnie z zapisem §4 ust. 3 Regulaminu windykacji w przypadku wystąpienia zaległości, osoby zadłużone powinny potraktować potwierdzenie salda jako wezwanie do zapłaty,
- z wniosku Zarządu, Radca Prawny skierował do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu **9 pozwów** o nakaz zapłaty na zadłużenie w łącznej kwocie **51.353,71zł**,
- do Kancelarii Komorniczej zgodnie z zapisem §9 Regulaminu skierowano **8 wniosków** o egzekucję ze świadczeń pieniężnych zadłużenia objętego prawomocnymi nakazami zapłaty na łączną kwotę **45.949,57 zł**,
- zgodnie z zapisem §4 ust.1 Regulaminu windykacji do mieszkańców posiadających zadłużenie do 1000 zł Spółdzielnia wysłała:
  - w m-cu kwietniu – **106 wezwań** do zapłaty na łączną kwotę **48.643,08 zł**,
  - w m-cu wrześniu – **142 wezwania** do zapłaty na kwotę **71.991,80 zł**,informując jednocześnie dłużników o możliwości ubiegania się o przyznanie dodatku mieszkaniowego z Urzędu Gminy Kęty,
- realizując zapis § 7 ust. 1-3 Regulaminu windykacji skierowano do **225 dłużników** oraz osób pełnoletnich zamieszkałych w lokalu, ostateczne wezwania do zapłaty należności na łączną kwotę **474.006,68 zł**,
- realizując zapis § 7 ust. 4 - 7 regulaminu skierowano do **41 dłużników** oraz osób pełnoletnich przedsądowe wezwania do zapłaty na łączną kwotę **140.070,92 zł**.

W okresie sprawozdawczym na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były pisemne prośby **18 dłużników** o umożliwienie spłaty zadłużenia w ratach. Łączna kwota zadłużenia wyniosła **47.404,40 zł**.

Mieszkańcy zasobów Spółdzielni znajdujący się w trudnej sytuacji finansowej i mający problemy z płatnościami należnych kwot z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego mają możliwość ubiegania się o dodatek mieszkaniowy. O tej formie pomocy osoby zadłużone

informowane są przy rozliczeniach półrocznych mediów oraz przez pracowników działu księgowości.

**W 2025 roku z dodatku mieszkaniowego skorzystało 876 osób. Łączna suma przyznanych dodatków stanowiła kwotę 267.805,92 zł i była niższa w stosunku do roku 2024 o kwotę 17.871,34 zł.**

Spółdzielnia w 2025 r. za każdy kwartał składała do Urzędu Gminy Kęty, roszczenia odszkodowawcze za niedostarczenie lokali socjalnych - osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi na podstawie zapisu art.18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i niedostarczenie lokali tymczasowych – osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi na podstawie zapisu art. 1046 § 4 Kodeksu postępowania cywilnego.

Wszystkie złożone wezwania do zapłaty były realizowane przez Gminę Kęty terminowo. Z powyższych tytułów Spółdzielnia w 2025 r. uzyskała odszkodowanie w kwocie **16.906,39zł.**

### **13.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych, za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz windykacja**

Obowiązkiem najemców lokali użytkowych, dzierżawców terenów pod działalność gospodarczą, osób korzystających z dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz osób korzystających z przejazdu i przechodu po gruntach będących we władaniu Spółdzielni jest wnoszenie opłat z w/w tytułów. Zasady wnoszenia opłat określają przepisy obowiązujących ustaw w tym zakresie oraz Regulamin najmu lokali użytkowych i dodatkowych powierzchni wspólnego użytku, dzierżawy terenu oraz ustalania czynszu najmu i czynszu dzierżawy w Spółdzielni.

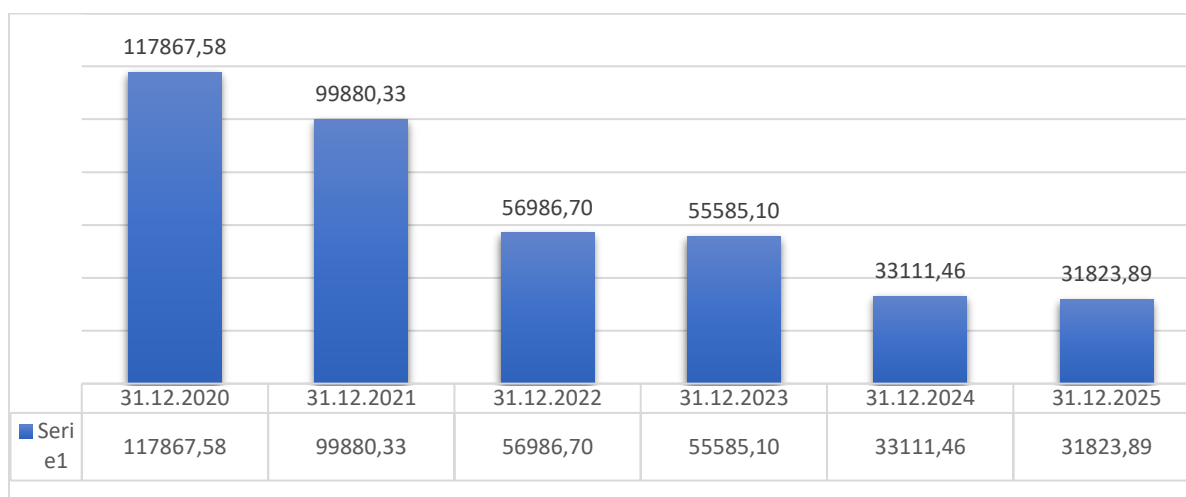
**Zadłużenie na dzień 31.12.2025 roku z tytułu działalności prowadzonej przez Spółdzielnię, o której mowa w pkt. 8.8 sprawozdania stanowi kwotę 31.823,89 zł (bez naliczonych odsetek) i zmniejszyło się w stosunku do zadłużenia na dzień 31.12.2024 r. o kwotę 1.287,57 zł.**

**Łączna kwota naliczonych odsetek od należnych kwot Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 500,44 zł.**

Statystykę zadłużenie w poszczególnych zakresach miesięcznych zobrazowana została w poniższej tabeli.

zakres	kwota	% udział	ilość dłużników
0 – 1	19.664,58 zł	61,79	<b>19</b>
1 - 3	7.968,27 zł	25,04	<b>11</b>
3 - 6	385,80 zł	1,21	<b>1</b>
powyżej 6 m-cy	2.872,66 zł	9,03	<b>1</b>
zasądzone	932,58 zł	2,93	<b>1</b>
<b>razem:</b>	<b>31.823,89 zł</b>	<b>100</b>	<b>33</b>

Poniżej zobrazowano stan zadłużenie z w/w tytułów na przestrzeni ostatnich lat (bez naliczonych odsetek).



W roku sprawozdawczym Spółdzielnia prowadziła procedury windykacyjne zgodnie z zapisem § 20 i § 21 Regulaminu windykacji należności, w celu odzyskania należnych kwot i tak:

- na dzień 30 czerwca, 30 listopada 2025 roku skierowano do wszystkich dzierżawców, najemców, osób wnoszących opłaty za przejazd i przechód potwierdzenie salda, które w przypadku występowania zadłużenia, stanowiło formę wezwania do zapłaty,
- Zarząd na posiedzeniach w roku sprawozdawczym zaakceptował podjęcie działań windykacyjnych, w wyniku których do dłużników wysłano następujące wezwania:
  - 4 wezwania do zapłaty na kwotę 13.869,49 zł.

Zmiany struktury zaległości (bez odsetek) na przestrzeni roku 2024 - 2025 w przyjętych zakresach miesięcznych obrazuje poniższa tabela.

zakres w miesiącach	zaległości w 2024 roku	zaległości w 2025 roku
0 - 1	17.857,22 zł	19.664,58 zł
1 – 3	9.939,24 zł	7.968,27 zł
3 - 6	5.315,00 zł	385,80 zł
powyżej 6-ciu	-	2.872,66 zł
zasądzone	-	932,58 zł
<b>razem:</b>	<b>33.111,46 zł</b>	<b>31.823,89 zł</b>

#### **14. Remonty i konserwacja zasobów mieszkaniowych**

Rada Nadzorcza corocznie zatwierdza do realizacji przygotowany przez Zarząd plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych, który opiniowany jest przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

**Plan rzeczowy i konserwacji zasobów mieszkaniowych na rok 2025 został przyjęty przez Radę Nadzorczą w dniu 16 grudnia 2024 r. uchwałą nr 10/2024 i podlegał okresowej kontroli.**

**Plan rzeczowy zakładał wykonanie robót na kwotę 2.868.000,00 zł, natomiast plan konserwacji zasobów mieszkaniowych na kwotę 1.054.000,00 zł.**

W dniu 24 listopada 2025 r. Rada Nadzorcza podjęła uchwałę 8/2025 wprowadzając do przyjętego planu, wymianę stolarki okiennej w piwnicach bloku nr 8 na os. 700-lecia. Wartość finansowa planu rzeczowego po wprowadzeniu dodatkowego zakresu prac nie uległa zmianie.

Podstawowym źródłem finansowania remontów jest odpis na fundusz remontowy, który tworzony jest zgodnie z zapisem art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego w tych nieruchomościach.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości finansowane są w Spółdzielni z następujących źródeł:

- zabiegi i naprawy konserwacyjne stanowią element kosztów eksploatacji nieruchomości uwzględnionych w kalkulacji stawki eksploatacyjnej,
- remonty i naprawy główne zasobów są finansowane ze środków funduszu remontowego, tworzonego z odpisów w koszty działalności.

Plan konserwacji tworzony jest w oparciu o:

- zgłoszenia bieżące mieszkańców,
- wnioski mieszkańców zgłaszane na Walnym Zgromadzeniu,
- wnioski z przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów mieszkaniowych,
- przepisy prawa budowlanego w zakresie okresowych przeglądów instalacji elektrycznych i odgromowych.

### **14.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni**

**Naliczenia funduszu remontowego w roku 2025 wynosiły kwotę 2.423.020,08 zł (w tym fundusz na wymianę wodomierzy stanowi kwotę 65.448,00 zł).**

**Fundusz remontowy na dzień 31.12.2025 r. wyniósł 1.365.957,91 zł, w tym nadwyżka fundusz wodomierzy narastająco wyniosła + 16.182,02 zł.**

Źródłem naliczenia funduszu remontowego w 2025 r. stanowiły wpłaty, które mieszkańcy uiszczają na fundusz remontowy w kwocie **1,70 zł/m<sup>2</sup>**, stanowiącej składnik opłaty z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego. Wysokość stawki funduszu remontowego, obowiązuje niezmiennie od dnia 01.04.2020 r. zgodnie z uchwałą nr 21/2019 Rady Nadzorczej z dn. 16.12.2019r.).

W 2025 roku przyjęte do realizacji prace remontowe wykonywane były przez firmy, które zostały wyłonione w drodze naboru ofert, ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej Spółdzielni. Firmy remontowe, które zostały wybrane do wykonania określonych robót, spełniały wszystkie kryteria wyboru, zgodnie ze specyfikacją istotnych warunków zamówienia, przedmiarem robót.

Zasady wyłaniania wykonawców robót remontowych określa Regulamin przeprowadzania przetargów na wykonanie inwestycji, budowę i przebudowę obiektów budowlanych, realizację remontów i innych robót budowlanych na rzecz Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.04.2023 r. uchwałą 9/2023.

Nadzór nad wykonaniem prac remontowych pełni pracownik Spółdzielni, posiadający stosowne uprawnienia.

Zakres wykonanych zleconych robót w 2025 r. w ramach planu rzeczowego przedstawia poniższa tabela:

<b>l.p.</b>	<b>zakres robót</b>	<b>miejsce wykonania robót</b>	<b>kwota /(zł) wykonany prac</b>
1	Malowanie klatek schodowych	Os. Wyszyńskiego 9,10 Os. 700-lecia 19 Os. Nad Sołą 6,11,12,22	<b>299.344,40</b>
2	Remont ściany szczytowej, Remont elewacji, Mycie elewacji – ściana północna	bud. 14 os. Wyszyńskiego bud. 11 os. Wyszyńskiego bud. 10 os. Nad Sołą bud. 7 os. 700-lecia	<b>1.518.289,11</b>
3	Wymiana pojedynczych pionów kanalizacyjnych	bud. 7 os. Sikorskiego bud. 11 os. Wyszyńskiego bud. 4 os. 700-lecia	<b>90.698,40</b>
4	Przekładka chodników Wymian nawierzchni asfaltowej	bud. 11 os. Wyszyńskiego bud. 3 os. Nad Sołą bud. 16 os. 700-lecia	<b>298.783,40</b>
5	Remont schodów wejściowych	bud. 6 os. Nad Sołą	<b>45.129,58</b>
6	Renowacja obróbek blacharskich	bud. 1,2 os. 700-lecia	<b>97.777,65</b>
7	Wymiana stolarki okiennej w piwnicach	bud. 1,2,4,8 os. 700-lecia bud. 1 os. Nad Sołą	<b>108.172,80</b>
8	Dopłata 30% do wymienionej stolarki okiennej		<b>1.510,00</b>
<b>RAZEM:</b>			<b>2.459.696,34</b>

Ponadto w 2025 roku Spółdzielnia zrealizowała zakres robót, który nie jest finansowany z odpisu na fundusz remontowy tj.:

- na os. 700-lecia 5 (plac zabaw) - montaż nowego pociągu z dwoma wagonami i zjeżdżalnią, postawienie platformy wspinaczkowej „plaster miodu”, jak również wykonano nową nawierzchnię z płyt SBR pod huśtawki – 74.808 zł.

W przypadku obiektów niemieszkalnych Spółdzielnia dokonała wymiany stolarki okiennej w pomieszczeniach wynajmowanych w budynku SDHU na kwotę 6.027 zł.

## **14.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni**

**W 2025 roku wartość bieżącej konserwacji i przeglądów wymaganych art. 62 prawa budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni wyniosła 918.762,00 zł w tym:**

- **754.624,00 zł stanowił koszt robót własnych,**
- **164.138,00 zł koszt robót wykonanych przez firmy obce.**

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i wartość wykonanych robót w 2025 r. w zakresie konserwacji zasobów mieszkaniowych.

<b>lp.</b>	<b>zakres robót własnych</b>	<b>wartość robót własnych</b>
1	naprawa dachów i włączów	<b>12.871,00zł</b>
2	roboty na klatkach schodowych: - naprawa wejść do kl. schodowych, gablot, drzwi wejściowych - naprawa i szklenie okien na kl. schod. i piwnicach, naprawa drzwi piwnicznych	<b>75.042,00zł</b>  <b>12.205,00zł</b>
3	roboty murarsko – tynkarskie	<b>32.894,00zł</b>
4	instalacje wodne: - likwidacja przecieków i niedrożność kanaliz. - naprawa pionów, wymiana zaworów	<b>107.759,00zł</b> <b>40.698,00zł</b>
5	konserwacja instalacji odgromowej naprawa otoków uziemiających	<b>5.528,00zł</b> <b>45.792,00zł</b>
6	instalacje elektryczne: - naprawy bieżące i usuwanie awarii - wymiana oświetleni na kl. os. Nad Sołą 12-28	<b>79.826,00zł</b> <b>58.198,00zł</b>
7	instalacja c.o. – drobne naprawy	<b>15.310,00zł</b>
8	naprawy bieżące chodników i dróg osiedlowych	<b>11.925,00zł</b>
9	naprawa i konserwacja ławek	<b>35.151,00zł</b>
10	naprawa stojaków na rowery	<b>1.804,00zł</b>
11	- naprawa śmietników i koszy na śmieci - wywóz wielkogabarytów	<b>14.383,00zł</b> <b>105.833,00zł</b>
12	naprawa piaskownic	<b>9.539,00zł</b>
13	naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych	<b>22.122,00zł</b>
14	wymagane letnie przeglądy: - odgromówka os. Sikorskiego 4, 700-lecia 1-19, -elektryczny os. 700-lecia 7-8, Stojałowskiego 2, SDHU, wymienikowania, warsztaty	<b>18.702,00zł</b> <b>35.858,00zł</b>
<b>lp.</b>	<b>zakres robót zleconych</b>	<b>wartość robót wykonanych</b>
1	wymagane przeglądy: - instalacja gazowa - instalacja wentylacyjna	<b>96.200,00zł</b> <b>67.184,00zł</b>
2	czyszczenie i wymiana inst. kanalizacyjnej	<b>754,00zł</b>

Poniższa tabela przedstawia liczbę usterek i awarii usuniętych przez pracowników działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2025.

<b>Zakres robót</b>	<b>Ilość</b>
Roboty ogólnobudowlane	<b>292</b>
Roboty elektryczne	<b>163</b>
Roboty hydrauliczne	<b>132</b>
Roboty kanalizacyjne	<b>193</b>
Roboty gazowe i c.o.	<b>101</b>
<b>Razem:</b>	<b>881</b>

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia, wywiązała się ze wszystkich obowiązków nałożonych przez ustawę prawo budowlane na zarządzającego nieruchomościami w zakresie utrzymania nieruchomości, w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, a które wchodzą w zakres konserwacji tj.:

- przeglądy 5-letnie w zakresie badania sprawności i pomiarów instalacji elektrycznej i piorunochronowej, który przeprowadził w zasobach Spółdzielni konserwator elektryk, posiadający niezbędne świadectwa kwalifikacyjne,
- przeglądy instalacji gazowej przeprowadzone przez firmę zewnętrzną, wyłonioną spośród oferentów,
- przeglądy okresowe przewodów kominowych, przeprowadzone przez firmę, która świadczy usługi na rzecz Spółdzielni na podstawie zawartej umowy,
- obsługa techniczna zasobów mieszkaniowych w zakresie konserwacji, usuwania awarii, napraw urządzeń zabawowych, piaskownic, ławek zajmowali się pracownicy działu GZM – konserwatorzy,
- w celu utrzymania czystości na osiedlach, pracownicy GZM ciągnikiem stanowiącym własność Spółdzielni wywozili wystawione pod altanami śmietnikowymi przedmioty wielkogabarytowe.

W ramach kosztów nieruchomości w 2025 roku ujęte zostały prace, które miały na celu utrzymanie porządków na terenie zasobów Spółdzielni oraz w częściach wspólnych m.in.:

- wycinka i przycinka drzew, która została zlecona firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert, realizowana w oparciu o pisemne wnioski mieszkańców, sprawdzeniu drzewostanu przez służby Spółdzielni oraz po pozytywnej decyzji Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty,
- obcinanie żywopłotów, zlecone firmie zewnętrznej wybranej w drodze naboru ofert oraz częściowo wykonane przez służby Spółdzielni,
- utrzymanie czystości w zasobach Spółdzielni przez gospodarzy budynków,

- koszenie terenów zielonych, którym zajmowali się gospodarze budynków, konserwatorzy Spółdzielni i firmy prywatne,
- odśnieżanie ciągów pieszo – jezdnych na terenie zasobów Spółdzielni, które zabezpieczone zostało we własnym zakresie ciągnikiem obsługiwanym przez pracownika Spółdzielni,
- deratyzację, dezynsekcję oraz dezynfekcję przeprowadzała firma zewnętrzna wyłoniona w drodze naboru ofert,
- wymiana piasku z atestem higienicznym w piaskownicach przeprowadzała firma wyłoniona w drodze naboru ofert.

W 2025 roku w okresie wiosennym Spółdzielnia zlikwidowała cztery piaskownice tj.:

- 3 szt. mieszczące się na os. 700-lecia przed blokiem 12 - 1szt., 13 - 1szt., 14 - 1 szt.,
- 1 szt. znajdującą się na zieleńcu między bud. 5 i 7 na os. Sikorskiego.

Ogłoszeniem z dnia 19.03.2025 r. mieszkańcy zostali powiadomieni przez Spółdzielnię o zamiarze likwidacji powyższych piaskownic. Likwidacja podyktowana została dużym kosztem utrzymania piaskownic związanym m.in. z naprawą siedzisk, coroczną wymianą piasku posiadającego atest, przy jednoczesnym bardzo małym ich wykorzystaniu przez mieszkańców. Nie zgłoszono żadnych zastrzeżeń.

W 2025 r. firma zewnętrzna przeprowadziła na terenach administrowanych przez Spółdzielnię zabiegi fitosanitarne, polegające na wycince 14 szt. drzew i przycince 290 szt. Łączny koszt wyniósł kwotę **98.992,00 zł.**

W roku sprawozdawczym na podstawie przeprowadzonych przez pracowników oględzin drzewostanu rosnącego na terenach należących do Spółdzielni oraz na podstawie złożonych przez mieszkańców pism (13 pism złożonych przez członków Spółdzielni), Spółdzielnia wytypowała 376 drzew do przycięcia oraz 15 drzew do wycięcia. W związku z koniecznością wycięcia drzew, których obwód na wysokości 100 cm jest powyżej 50 cm, została wprowadzona przez Spółdzielnię procedura wynikająca z art. 83 ust. 4 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, która nakłada na Spółdzielnię obowiązek przed złożeniem odpowiednich pism do Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty poprzez zamieszczenia na klatkach schodowych bloków, których dotyczy wycinka drzewa, ogłoszenia informujące o miesięcznym okresie składania sprzeciwu w związku

z planowaną wycinką. Ogłoszenia zawierały informacje dotyczące gatunku, miejsca położenia oraz powodu wycięcia. Nie wniesiono żadnych sprzeciwów.

W związku z powyższym do Urzędu zostało złożonych 10 wniosków, na które Spółdzielnia uzyskała pozytywną zgodę. Spółdzielnia ogłosiła nabór robót na przycinkę i wycinkę drzew, wyłoniona została firma, która przystąpi do realizacji prac w I kwartale 2026 roku.

Spółdzielnia na podstawie zapisu § 14 ust. 2 uchwały nr XXV/264/2020 Rady Miejskiej w Kętach, w ciągu roku przeprowadza obowiązkową deratyzację w okresie wiosennym i jesiennym.

W 2025 r. deratyzacja została przeprowadzona w dniach:

- 13 - 14 maja - korytarze piwniczne i 15 maja altany śmietnikowe,
- 22 - 23 października – korytarze piwniczne i 9 października ponowna deratyzacja altan śmietnikowych.

Obie deratyzacje zostały przeprowadzone przez firmę EFEKT DDD Dawid Markowski z Andrychowa, która złożyła najbardziej korzystną ofertę cenową. Łączny koszt deratyzacji wyniósł kwotę **15.498,00 zł**.

Ponadto w roku sprawozdawczym firma przeprowadziła również dezynsekcję w mieszkaniach, w których zgłaszano problem - tj. likwidację gniazd os, szerszeni jak również przeprowadzono dezynsekcję piwnicy w jednej klatce schodowej, w której pojawił się problem pcheł.

**Dział techniczny w oparciu o złożone pisma mieszkańców, w 2025 roku wyraził zgodę na:**

- montaż klimatyzacji - **16**

Od 2024 r. Spółdzielnia odnotowuje zwiększoną ilość składanych wniosków przez mieszkańców o wyrażenie zgody na montaż klimatyzatora. Udzielona przez Spółdzielnię zgoda jest obwarowana spełnieniem warunków, które zostały ściśle określone w załączniku nr 1 do Regulaminu porządku domowego i współżycia mieszkańców Spółdzielni przyjętego na podstawie uchwały nr 6/2022 Rady Nadzorczej z dnia 27 czerwca 2022 r.,

- wymianę grzejników – **35**

W przypadku trwania sezonu grzewczego, wyrażona zgoda na wymianę obowiązuje dopiero po zakończonym okresie grzewczym. Mieszkańcy zobowiązani są dokonać wymiany grzejników, zgodnie z zawartymi w piśmie warunkami oraz poprzez dostarczenie do

Spółdzielni oświadczenia potwierdzonego przez M.Z.E.C. Kęty, że nowo zamontowane grzejniki posiadają taką samą moc cieplną jak zlikwidowane oraz nie będą powodowały zakłóceń w działaniu istniejącej instalacji c.o..

- modernizację instalacji elektrycznej przez osobę uprawnioną tj. wykonanie nowego trójfazowego zasilania mieszkania - **6**,

Z uwagi na ingerencję w instalację elektryczną wyrażona zgoda przez Spółdzielnię, zostaje obwarowana spełnieniem warunków, które ściśle zostają określone w piśmie.

- remont łazienki poprzez wymianę wanny na prysznic, celem przystosowania jej dla osoby niepełnosprawnej – **2**

Dział techniczny Spółdzielni w roku sprawozdawczym wielokrotnie zamieszczał na drzwiach wejściowych do klatek schodowych danego budynku ogłoszenia, które kierował do mieszkańców z prośbą o przestrzeganie zapisów zawartych w obowiązującym w Spółdzielni Regulaminie porządku domowego i współżycia mieszkańców.

Ogłoszenia dotyczy m.in.:

- prośby o zamykanie drzwi wejściowych do kl. schodowych dla zwiększenia bezpieczeństwa przed wejściem do klatki osób nieuprawnionych – **3**,
- prośby o zamykanie drzwi wejściowych do klatek schodowych aby nie ułatwiać dostępu gryzoniom do wnętrza budynku, jak również nie dokarmiania zwierząt na zewnątrz, co przyczynia się do rozprzestrzeniania się gryzoni – **4**,
- prośby o uprzątnięcie korytarzy na klatkach schodowych i w przejściach piwnicznych przez pozostawione przez mieszkańców przedmioty - **16**,
- zakazu palenia papierosów na klatkach schodowych i w korytarzach piwnicznych - **2**.

## **15. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2025 r.**

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni zgodnie z zapisem § 150 ust. 2 lit. j Statutu Spółdzielni **podjął uchwałę nr 12/2025 z dnia 17.03.2025 r. o zwołaniu zebrań części Walnego Zgromadzenia** w dniach:

- 30.05.2025 r. – nr 5 os. Nad Sołą,
- 31.05.2025 r. – nr 2 os. gen. Wł. Sikorskiego,
- 04.06.2025 r. – nr 3 os. kard. S. Wyszyńskiego,
- 13.06.2025 r. – nr 1 os. płk. St. Królickiego,

- 14.06.2025 r. – nr 4 os. 700-lecia.

Posiedzenia części Walnego Zgromadzenia nr 1,2,4 i 5 zaplanowano w małej sali gimnastycznej małego budynku Szkoły Podstawowej nr 2 im. Bohaterów Monte Cassino w Kętach, natomiast część Walnego Zgromadzenia nr 3 w sali narad Spółdzielni.

Realizując zapisy statutowe Zarząd Spółdzielni z wyprzedzeniem zamieścił na klatkach schodowych, informacje o zwołaniu zebrań  $\leq$ części Walnego Zgromadzenia $\geq$  w 2025 roku, określając zgodnie z zapisem §117 Statutu Spółdzielni dni 06 - 07 maja 2025 r. jako dni dostarczenia przez gospodarzy budynków bezpośrednio do skrzynek pocztowych przypisanych do danego lokalu mieszkalnego: zawiadomień o czasie i miejscu obrad oraz miejscu wyłożenia wszystkich sprawozdań i projektów uchwał. Ponadto informacja o zebraniach została zamieszczona w gablotach na klatkach schodowych, na stronie internetowej Spółdzielni, w e-kartotece oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

**W pięciu zebraniach  $\leq$ częściach Walnego Zgromadzenia $\geq$  wzięło udział 69 osób w tym: 62 członków Spółdzielni, 12 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictw dla reprezentowania ich na zebraniach.**

**Na zebraniach  $\leq$ części Walnego Zgromadzenia $\geq$  poddano pod głosowanie 9 projektów uchwał dotyczących istotnych spraw dla bieżącej działalności Spółdzielni.**

**W dniu 16.06.2025 r. odbyło się posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych  $\leq$ części Walnego Zgromadzenia $\geq$  na którym podjęte zostało 9 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na  $\leq$ częściach Walnego Zgromadzenia $\geq$  otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji.**

Zgodnie z zapisem §140 pkt 8 Statutu członkowie Spółdzielni zostali poinformowani o przyjętych uchwałach poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni.

Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu w 2025 r. przedstawia się następująco:

- **uchwała nr 1** – dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 2** – dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Zarządu za 2024 r. – zatwierdzono,
- **uchwała nr 3** – dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2024 r. – zatwierdzono,

- **uchwała nr 4** – dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r. – wykazaną nadwyżkę bilansową w kwocie **587.219,11 zł/netto** wynikającą z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznaczono na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2025 r. Podział w/w/ kwoty nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, w części obciążającej członków Spółdzielni.
- **uchwała nr 5,6,7** – dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu za 2024 r. – wszyscy członkowie Zarządu otrzymali absolutorium,
- **uchwała nr 8** – dot. przyjęcia planu działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2026 – 2030 – zatwierdzono,
- **uchwała nr 9** – dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań do zaciągnięcia przez Spółdzielnię w roku 2024. Oznaczono najwyższą sumę zobowiązań na kwotę **17.200.000,00 zł**, która nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

## **16. Realizacja kierunków działania Spółdzielni**

Uchwałą 8/2025 w 2025 r. Walne Zgromadzenie przyjęło plan działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2026 - 2030, które określał niezbędne do podjęcia prace remontowe i modernizacyjne, mające na celu dostosowanie budynków Spółdzielni do aktualnie obowiązujących norm i standardów. Przyjęte kierunki rozwoju, zostały zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni w zakładce Remonty/Harmonogram prac.

Według przyjętych kierunków rozwoju oraz na podstawie przeglądów zasobów Spółdzielni, jak również dbając o tereny wokół budynków, Zarząd w grudniu 2025 r., przedstawił Radzie Nadzorczej plan rzeczowy i konserwacji na 2026 r., który został zatwierdzony przez członków Rady uchwałą nr 9/2025.

Zakres robót ujęty w planie rzeczowym obejmuje:

1. malowanie:
  - 22 klatek schodowych tj.: bud. 4 os. Królickiego, bud. 1,7,12 os. 700-lecia i bud. 13,23 os. Nad Sołą,
  - części wspólnych w bud. 2 ul. Stojałowskiego,
2. remont elewacji bud. 4 na os. Sikorskiego i wykonanie projektu remontu elewacji dla bud. nr 9 os. Wszyńskiego,
3. remont schodów wejściowych do bud. 5 os. Nad Sołą,

4. wymiana okienek piwnicznych w bud. 5,6,7,12,13,14 os. 700-lecia oraz wymiana drzwi wejściowych do korytarzy piwnicznych w bud. nr 8 na os. 700-lecia
5. renowacja obróbek blacharskich w bud. nr 4,5 na os. 700-lecia,
6. wymiana nawierzchni asfaltowej przy dojeździe do bud. nr 17 na os. 700-lecia,
7. wymiana włączów dachowych w bud. 4,9,10 os. Królickiego oraz w bud. 4,5,6,7 os. 700-lecia,
8. wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej wg. potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców,
9. na os. 700-lecia 5 – tj. plac zabaw, demontaż 2 szt. uszkodzonych urządzeń zabawowych w tym wymianę jednego urządzenia na nowe oraz montaż nowego urządzenia zabawowego.

Przewidywana wartość wykonania powyższych robót została określona na kwotę 3.560.000 zł. Natomiast, wartość planowana prac konserwacyjnych, została określona na kwotę 1.128.000 zł.

W związku z kończąca się legalizacją wodomierzy mieszkaniowych, Spółdzielnia w dniu 17 listopada 2025 roku ogłosiła za pośrednictwem gazety Dziennik Polski oraz zamieszczając na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej, nabór ofert na wymianę istniejących wodomierzy mieszkaniowych wraz z montażem w łącznej ilości 3624 szt. (tj.: z.w. – 2543 szt. c.w. – 1081 szt.). Nabór ofert dotyczył również montażu zaworków antykropelkowych przy wodomierzach wody zimnej (2544 szt.) i zaworków zwrotnych przy wodomierzach wody ciepłej (1080 szt.), jak również konfigurację i świadczenie usług serwisowych radiowego systemu wodomierzy. Ofertę złożyła tylko jedna firma, z którą Spółdzielnia zawarła umowę. Całkowity termin realizacji wszystkich prac zwartych w naborze ofert została ustalona na dzień 31.03.2026 r.

## **17. Podsumowanie**

Niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu zostało sporządzone na bazie danych zawartych w sprawozdaniu finansowym za 2025 rok, który w sposób rzetelny odzwierciedla, stan majątkowy i finansowy Spółdzielni.

Spółdzielnia realizuje swoje zobowiązania finansowe terminowo, zachowując płynność finansową, co pozwala na kontynuowanie działalności gospodarczej w przyszłych okresach.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie, Zarząd składa serdeczne podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji przedstawionych zadań, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej, która sprawuje funkcję nadzorczą-kontrolną oraz wszystkim Członkom Spółdzielni, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji zadań, wspomagając nas swoją wiedzą i doświadczeniem.

ZARZĄD  
SPÓLDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ  
w KĘTACH

Z-ca Prezesa Zarządu  
*mgr Barbara Grzelkiewicz*

PREZES ZARZĄDU  
*mgr inż. Salwina Szymaniuk*

Członek Zarządu  
*mgr Anna Stawowczyk*