

**SPRAWOZDANIE**  
**ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„JASKÓŁKA”**  
**Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU**

## **Spis treści:**

<b>I. Informacja wstępna</b>	str. 3
1. Rys historyczny	str. 3
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni	str. 3
3. Zakres działalności	str. 4
4. Organy Spółdzielni	str. 4
<b>II. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe</b>	str. 8
<b>III. Zaległości płatnicze i podejmowane działania windykacyjne w zakresie opłat za lokale mieszkalne</b>	str. 9
<b>IV. Sytuacja finansowo – ekonomiczna Spółdzielni</b>	str. 11
1. Bilans i jego podstawowe składniki	str. 11
2. Koszty i przychody utrzymania zasobów mieszkaniowych	str. 13
3. Gospodarka funduszem remontowym	str. 17
4. Zaległości z tytułu użytkowania lokali	str. 18
5. Podstawowe wskaźniki finansowe Spółdzielni	str. 18
6. Ocena sytuacji finansowo – ekonomicznej Spółdzielni	str. 19
<b>V. Wykonanie planu remontów i konserwacji</b>	str. 20
<b>7. Planowane zadania remontowe i konserwacyjne w roku 2026</b>	str. 22

## **I. INFORMACJE WSTĘPNE**

### **1. Rys historyczny**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jaskółka” z siedzibą przy ul. Hodowlanej 7 w Tarnowie powstała w 1959 roku, a uzyskała osobowość prawną w dniu 17.07.1959 r. poprzez wpisanie jej do rejestru RS 762 ówczesnego Sądu Powiatowego w Tarnowie. Od dnia 28.09.2001 r. jest zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Krakowie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000048470.

### **2. Działalność gospodarcza Spółdzielni**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, innych ustaw, Statutu.

Głównym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Na równi z członkami zapewnia się także niezbędne warunki dla właścicieli, którzy nie są członkami Spółdzielni.

Działalności Spółdzielni obejmuje również:

1. Zarządzanie nieruchomościami własnymi,
2. Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
3. Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek,
5. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
6. Działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.

Podstawowym zadaniem działalności gospodarczej Spółdzielni w roku sprawozdawczym było prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzaniem majątkiem własnym i majątkiem właścicieli lokali; w ramach tego zadania Spółdzielnia zobowiązana była zapewnić użytkownikom lokali:

- *w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych* – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- *w zakresie centralnego ogrzewania* – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej oraz prawidłowe, zgodne z regulaminem, rozliczenie kosztów zużycia ciepła za okres rozliczeniowy,

- w zakresie eksploatacji dźwigów, instalacji zbiorczych anten AIZ i domofonów – stałe i sprawne ich funkcjonowanie,
- w zakresie ciepłej wody, wody zimnej i odprowadzania ścieków do kanalizacji, wywozu nieczystości stałych – sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń oraz prawidłowe, zgodne z regulaminem, rozliczenie kosztów zużycia ciepła na podgrzanie wody oraz rozliczenie kosztów różnicy wody, regularny i terminowy wywóz nieczystości stałych.

### **3. Zakres działalności**

Działalność gospodarcza jest realizowana zgodnie z Uchwałą Nr 35/11 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaskółka” w Tarnowie z dnia 17.06.2011 r. na 5 osiedlach:

- os. Zielone - 26 budynków
  - os. Lwowskie - 9 budynków
  - os. Północ - 10 budynków
  - os. Reymonta - 16 budynków
  - os. Szujskiego - 10 budynków
- oraz w siedzibie Spółdzielni ul. Hodowlana 7.

Spółdzielnia jest właścicielem bądź współwłaścicielem 71 budynków, w których znajduje się 4 159 lokali mieszkalnych o łącznej pow. użytkowej 192.949,83 m<sup>2</sup>. Powierzchnia użytkowa obiektów składających się na mienie ogólne wynosi 6.210,75 m<sup>2</sup>. Spółdzielnia posiada 146.171,19m<sup>2</sup> powierzchni gruntów na prawie własności oraz 40.500m<sup>2</sup> na wieczystym użytkowaniu.

### **4. Organy Spółdzielni**

#### **WALNE ZGROMADZENIE**

W okresie objętym sprawozdaniem Zarządu z działalności, zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na podstawie § 59 ust.1 Statutu Spółdzielni w dniu 26.06.2025 r. (czwartek) w auli budynku „C” Akademii Nauk Stosowanych w Tarnowie odbyło się Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Jaskółka”.

Zgodnie z § 60 ust. 1 Statutu członkowie zostali pisemnie zawiadomieni o terminie, miejscu i porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz poprzez wywieszenie ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w budynkach stanowiących własność lub współwłasność i na stronie internetowej Spółdzielni, na co najmniej 21 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. W piśmie przedstawiono także miejsce wyłożenia materiałów i projektów uchwał, które miały być przedmiotem obrad oraz poinformowano o tym, że każdy członek ma prawo zapoznać się z tymi dokumentami.

W terminie do 15 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia członkowie mieli prawo zgłaszać Zarządowi dodatkowe sprawy do ujęcia w porządku obrad oraz wnosić konkretne projekty uchwał. Zgłoszeń takich nie było.

Walne Zgromadzenie obradowało według następującego porządku obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór asystentów do liczenia głosów podczas wyboru Komisji Skrutacyjno-Wyborczej.
2. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
3. Wybór Komisji Skrutacyjno-Wyborczej.
4. Zapoznanie ze statutowymi zasadami obradowania i przyjęcie porządku obrad Walnego Zgromadzenia.
5. Odczytanie listy pełnomocnictw oraz sprawozdania Komisji Skrutacyjno-Wyborczej w przedmiocie obecności członków i prawomocności Walnego Zgromadzenia.
6. Przyjęcie protokołu z poprzedniego Walnego Zgromadzenia.
7. Zgłaszanie kandydatów na Członków Rady Nadzorczej.
8. Omówienie przez Zarząd sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2024 oraz przyjęcie kierunków działania i zamierzeń przewidzianych do realizacji w 2025 roku- dyskusja na omówiony temat.
9. Omówienie przez Zarząd sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 rok, z uwzględnieniem opinii biegłego rewidenta badającego to sprawozdanie – dyskusja na omówiony temat..
10. Omówienie przez Zarząd wniosku Zarządu Spółdzielni w sprawie podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2024 – dyskusja na omówiony temat..
11. Podjęcie Uchwał w sprawach: - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni za rok 2024, - zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024, - zatwierdzenia podziału nadwyżki bilansowej (zysku netto) za rok 2024, - udzielenia absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni za rok 2024.
12. Omówienie sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Jaskółka" za rok 2024, dyskusja i podjęcie uchwały zatwierdzającej to sprawozdanie.
13. Przedstawienie wniosku Zarządu w sprawie upoważnienia Zarządu do zaciągania zobowiązań w imieniu Spółdzielni, dyskusja i podjęcie stosownej uchwały.
14. Przeprowadzenie wyborów na Członków Rady Nadzorczej.
15. Odczytanie i przedstawienie w formie pisemnej pytań do Prezydium Walnego Zgromadzenia w sprawach nieobjętych porządkiem obrad oraz udzielenie odpowiedzi Zarządu na zgłoszone pytania.
16. Przedstawienie wyników przeprowadzonych wyborów przez Komisję Skrutacyjno-Wyborczą do Rady Nadzorczej i podjęcie uchwał.
17. Zakończenie i zamknięcie obrad.

W roku 2025 członkowie nie wnieśli żadnych poprawek do przygotowanych przez Zarząd projektów uchwał.

Frekwencję na Walnym Zgromadzeniu w 2025 roku w porównaniu do lat: 2025 - 2008 przedstawia poniższe zestawienie:

<b>ROK</b>	<b>Liczba obecnych na Walnym Zgromadzeniu</b>	<b>Liczbau prawionych członków</b>	<b>%</b>
2025	58 członków + w tym 13 pełnomocników	4919	1,17
2024	30 członków + w tym 2 pełnomocników	4 951	0,6
2023	40	4963	0,8
2022	48	4985	0,96
2018	55	5090	1,10
2017	77	4410	1,70
2016	63	4443	1,40
2015	72	4 509	1,60
2014	102	4469	2,26
2013	108	4513	2,38
2012	73	4549	1,06
2011	116	4767	2,43
2010	119	4593	2,29
2009	110	4636	2,37
2008	161	4636	3,47

### **RADA NADZORCZA**

W okresie objętym sprawozdaniem Zarządu z działalności Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń, na których podjęła 23 uchwały.

Na dzień 01.01.2025 r. Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie do dnia 26.06.2025 r.:

- Gazda Józef
- Gonet Waclaw
- Grzegórzek Stanisław
- Kolarz Stanisław
- Kuc Jerzy
- Kwiek Barbara
- Nijak Bożena
- Rzepecki Tadeusz
- Sroka Maciej
- Świątek Elżbieta
- Wrona Stefan

W związku z zakończeniem kadencji Rady Nadzorczej w dniu 26.06.2025 r. Walne Zgromadzenie dokonało wyboru Rady Nadzorczej na nową kadencję w następującym składzie:

- Doroż Paweł
- Grzegórzek Stanisław
- Kalita Maria
- Kopec Zbigniew
- Kuc Jerzy
- Liszka Elżbieta
- Nijak Bożena
- Słomka Mariola
- Świątek Elżbieta
- Walczak Paweł
- Wolak Michał

### **ZARZĄD SPÓŁDZIELNI**

Za całokształt działalności Spółdzielni odpowiada Zarząd Spółdzielni, w okresie objętym sprawozdaniem Zarządu pracował w następującym składzie:

- Roman Kusek - Prezes Zarządu
- Halina Nalepka - Członek Zarządu – Główny Księgowy
- Stefan Cholewa - Członek Zarządu – Kierownik Działu Eksploatacji Zasobów

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o:

- Ustawę Prawo spółdzielcze
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statut Spółdzielni
- Regulamin Pracy Zarządu

W 2025 r. Zarząd odbył **49** protokołowanych posiedzeń, podejmując **328** uchwał, w tym między innymi uchwały w sprawie:

- rozliczenia różnic z tytułu rozliczenia kosztów dostarczania wody o odprowadzania ścieków - **1**
- rozliczania różnic z tytułu rozliczania kosztów dostawy gazu do lokali mieszkalnych - **1**
- w sprawie zatwierdzenia planu pracy Zarządu na rok 2025 - **1**
- zwołania Walnego Zgromadzenia członków Spółdzielni w 2025 r. - **1**
- księgowania przedawnionych zobowiązań powstałych w wyniku upływu terminu przedawnienia roszczeń o zwrot wkładów mieszkaniowych - **1**



• ustalenie dok. przejętych zasad prowadzenia rachunkowości	- 1
• wysokości stawki czynszu najmu lokali mieszkalnych	- 1
• spisania w koszty należności -	- 4
• przyjęcia w poczet członków spółdzielni	- 66
• przeniesienia własności lokalu	- 13
• stwierdzenia ustania członkostwa	- 113
• stwierdzenia powstania członkostwa	- 64
• stwierdzenia prawa do lokalu i powstanie członkostwa	- 21
• stwierdzenia prawa do lokalu	- 39
• ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i stwierdzenia powstania członkostwa	- 1
<b>RAZEM:</b>	<b>328</b>

## **II. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE.**

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 4898 członków.

W roku sprawozdawczym liczba członków uległa zwiększeniu o 174, z następujących przyczyn:

- 1) przyjęcia w poczet członków właścicieli lokali - 66,
- 2) ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 1,
- 3) nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 107.

W 2025 r. ubyło natomiast 182 członków. Z liczby tej członkostwo ustało z następujących przyczyn:

- 1) 57 osoby - w związku ze zgonem,
- 2) 125 osób - w związku ze zbyciem prawa do lokalu.

Spółdzielnia na bieżąco realizuje wnioski o przeniesienie praw do lokali mieszkalnych (spółdzielczych lokatorskich bądź własnościowych) na odrębną własność.

W roku sprawozdawczym zawartych zostało 16 umów ustanowienia i przeniesienia lokali na odrębną własność, z tego:

- 3 dotyczyły lokalu posiadającego dotychczas status spółdzielczego lokatorskiego prawa,
- 13 dotyczyło lokalu posiadającego dotychczas status spółdzielczego własnościowego prawa.



Na skutek tych przewłaszczeń wzrosła liczba właścicieli nieruchomości lokali. Według stanu na dzień 31.12.2025 r. liczba wyodrębnionych lokali mieszkalnych wynosi 1652, co stanowi ok. 40% zasobów mieszkaniowych będących w zarządzie Spółdzielni.

### **III. ZALEGŁOŚCI PŁATNICZE I PODEJMOWANE DZIAŁANIA WINDYKACYJNE**

#### **W ZAKRESIE OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE**

Zadłużenie z tytułu opłat za użytkowane lokale przez mieszkańców było w okresie sprawozdawczym monitorowane przez Radę Nadzorczą po zakończeniu każdego kwartału.

Z prowadzonej analizy zadłużenia wynika, że zadłużenie w ponad 90% przypadków występuje w przedziałach 1-3 miesięcy.

Na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie w poszczególnych osiedlach przedstawiało się w sposób następujący:

Lp.	Nazwa Osiedla	Zadłużenie w opłatach za lokale na dzień: 31.12.2022 r.	Zadłużenie w opłatach za lokale na dzień: 31.12.2023 r.	Zadłużenie w opłatach za lokale na dzień: 31.12.2024 r.	Zadłużenie w opłatach za lokale na dzień: 31.12.2025 r.	Wskaźnik procentowy
1	2	3	4	5	6	6/5
1	Szujskiego	71 466,41	90 088,53	103 268,26	109 589,78	6,12
2.	Reymonta	79 940,44	69 335,31	79 205,40	91 844,83	15,96
3.	Lwowska	141 697,54	116 674,12	127 921,11	122 583,24	-4,17
4.	Północ	78 169,96	68 749,44	60 622,29	70 181,17	15,77
5.	Zielone	186 494,36	114 060,23	109 706,39	163 220,12	48,78
	<b>Razem:</b>	<b>486 787,82</b>	<b>557 768,71</b>	<b>458 907,63</b>	<b>557 419,14</b>	<b>21,47</b>

Wskaźnik zadłużenia do rocznego wymiaru opłat liczony dla lokali mieszkalnych aktywnych za lata 2022-2025:

Lp.	Nazwa Osiedla	% wskaźnik zadłużenia na 31.12.2022	% wskaźnik zadłużenia na 31.12.2023	% wskaźnik zadłużenia na 31.12.2024	% wskaźnik zadłużenia na 31.12.2025
1	2	3	4	5	6
1	Szujskiego	1,38	2,06	2,10	2,19
2.	Reymonta	1,44	1,37	1,39	1,22
3.	Lwowska	1,35	1,35	1,37	1,34
4.	Północ	1,31	1,36	1,05	1,21
5.	Zielone	1,25	0,93	0,79	1,16
	<b>Razem:</b>	<b>1,33</b>	<b>1,32</b>	<b>1,24</b>	<b>1,36</b>

W celu wyegzekwowania należności Spółdzielni podejmowano wszelkie możliwe, prawem dozwolone działania windykacyjne. Między innymi w roku sprawozdawczym 2025:

- 1) wysłano do dłużników łącznie 135 wezwań do zapłaty przed podjęciem radykalnych czynności prawnych, aby zmniejszyć ewentualne koszty uboczne, z tego:
  - 121 przed skierowaniem sprawy do sądu.
- 2) zawarto 10 ugód w sprawie spłaty zaległości płatniczych,
- 3) informowano wszystkich członków o ich stanie zadłużenia w indywidualnych powiadomieniach i rozliczeniach zaliczek na koszty dostawy mediów,
- 4) informowano o stanie zadłużenia przy załatwianiu jakichkolwiek formalności (składaniu wniosków, wydawaniu zaświadczeń dla innych instytucji),
- 5) informowano na tablicach ogłoszeń o stanie zadłużenia w poszczególnych budynkach (bez wskazywania danych osobowych dłużników).

Wszystkich dłużników będących w trudnej sytuacji informowano o możliwości otrzymania dodatku mieszkaniowego udzielając im pomocy przy wypełnianiu stosownych wniosków do Gminy Miasta Tarnowa oraz możliwości obniżenia opłat za lokal z tytułu Karty Dużej Rodziny, dla tych mieszkańców, którzy spełniają odpowiednie kryteria.

W stosunku do osób uchylających się od regulowania swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i niereagujących na wezwania do zapłaty podjęto bardziej radykalne kroki a w szczególności skierowano:

- 1) 33 pozwy do sądu o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym uproszczonym,
- 2) 20 wniosków egzekucyjnych do komornika.

Podstawowa formą działań windykacyjnych w stosunku do dłużników posiadających wysoki poziom zaległości pozostaje postępowanie sądowe i egzekucyjne.

Wg stanu na dzień 31.12.2025 r. egzekucja komornicza prowadzona jest w 45 sprawach, z tego:

- 37 spraw dotyczą wniosków egzekucyjnych z lat ubiegłych wniesionych w latach 2015-2024
- 8 spraw dotyczy wniosków egzekucyjnych wniesionych w 2025 r.

W roku 2025 z dodatków mieszkaniowych korzystało średniorocznie 170 członków. Z tego tytułu wpłynęło do Spółdzielni 714.034,11 zł, co miało wpływ na kształtowanie się poziomu zadłużeń z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych.

## IV.SYTUACJA FINANSOWO – EKONOMICZNA SPÓŁDZIELNI.

### 1. Bilans i jego podstawowe składniki.

Sprawozdanie finansowe za rok 2025 w tym bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025r. zamykający się po stronie aktywów i pasywów sumą **53.336.204,18 zł** zostało sporządzone zgodnie do postanowień ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r. (Dz. U. z 2023r., poz. 120 ze zmianami).

Wyniki działalności gospodarczej, strukturę bilansu, zmiany do roku poprzedniego charakteryzują następujące dane i wskaźniki:

<b>AKTYWA</b>		<b>Stan na 31.12.2024r.</b>	<b>Stan na 31.12.2025r.</b>	<b>Zmiana stanu w %</b>
<b>I.</b>	<b>Aktywa trwałe</b>	<b>32 678 475,78</b>	<b>31 571 910,21</b>	<b>-3,39</b>
1.	Wartości niematerialne i prawne	26 705,80	18 936,86	-29,09
2.	Rzeczowe aktywa trwałe	31 341 893,37	30 243 096,74	-3,51
3.	Należności długoterminowe	0,00	0,00	-
4.	Inwestycje długoterminowe	1 309 876,61	1 309 876,61	0,00
<b>II.</b>	<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>23 113 939,81</b>	<b>21 764 293,97</b>	<b>-5,84</b>
1.	Zapasy	159,42	206,73	29,68
2.	Należności krótkoterminowe	640 535,79	814 246,80	27,12
3.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	18 815 610,52	19 810 787,79	5,29
a)	środki pieniężne w kasie i banku	541 833,63	9 450 235,82	1644,12
b)	inne środki pieniężne	18 273 776,89	10 360 551,97	-43,30
4.	Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 657 634,08	1 139 052,65	-68,86
	<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>55 792 415,59</b>	<b>53 336 204,18</b>	<b>-4,40</b>
	<b>PASYWA:</b>			
<b>I.</b>	<b>Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>39 490 999,44</b>	<b>39 455 627,39</b>	<b>-0,09</b>
1.	Kapitał (fundusz) podstawowy	26 121 950,44	25 141 903,00	-3,75
2.	Kapitał (fundusz) zapasowy	11 988 881,31	12 719 204,70	6,09
3.	Kapitał (fundusz rezerwowy) z aktualizacji wyceny	0,00	0,00	-
4.	Zysk (strata) z lat ubiegłych	0,00	0,00	-
5.	Zysk (strata) netto	1 380 167,69	1 594 519,69	15,53
<b>II.</b>	<b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>16 301 416,15</b>	<b>13 880 576,79</b>	<b>-14,85</b>



1.	Rezerwy na zobowiązania	1 006 227,00	1 060 471,00	5,39
2.	Zobowiązania długoterminowe	2 484 606,24	1 713 982,20	-31,02
3.	Zobow. krótkoterminowe i fundusze specjalne	11 264 500,74	9 365 859,43	-16,86
a)	zobowiązania krótkoterminowe	11 083 017,41	9 029 842,21	-18,53
b)	fundusze specjalne	181 483,33	336 017,22	85,15
4.	Rozliczenia międzyokresowe i przychody przyszłych okresów	1 546 082,17	1 740 264,16	12,56
	<b>PASYWA RAZEM:</b>	<b>55 792 415,59</b>	<b>53 336 204,18</b>	<b>-4,40</b>

W 2025 roku podstawowe wskaźniki charakteryzujące działalność finansową Spółdzielni kształtowały się pozytywnie. Pozytywnie ukształtowała się struktura aktywów. Udział majątku trwałego w aktywach jest wysoki i stabilny. Największą pozycją rzeczowych aktywów trwałych są środki trwałe, na które składają się budynki mieszkalne. Od roku 2003 Zarząd systematycznie i na wniosek członków przenosi lokale na odrębną własność z dotychczasowego prawa lokatorskiego i spółdzielczo własnościowego. Dotychczas ogółem przeniesiono 1703 praw lokali mieszkalnych na odrębną własność w tym 40 lokali o innym przeznaczeniu. W związku z powyższym do końca 2025 r. nastąpiło wyksięgowanie wartości lokali ze stanu środków trwałych oraz umorzeń. Wartość środków trwałych pomniejszono ogółem o 24.492.419,00 zł, natomiast umorzenia 6.393.515,58 zł. Wartości te zaksięgowano na ewidencji pozabilansowej. Wartość przeniesionych gruntów wynosi 516.143,60 zł w tym grunty własne 35.700,22 zł, zaś umorzenie praw wieczystego użytkowania gruntów 62.843,85 zł.

Należności krótkoterminowe zwiększyły się o 173.711,01 zł, tj. o 27,12 % w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Kwota zaciągniętych kredytów na dzień 31.12.2025 r. wyniosła 2.723.426,71 zł i zmniejszyła się w stosunku do roku 2024 o 793.474,90 zł. W roku 2025 nie otrzymano premii gwarancyjnej od BGK.

Terminowo następowała realizacja zobowiązań z tytułu podatków i ubezpieczeń społecznych oraz z tytułu dostaw i usług.

Zobowiązania krótkoterminowe to salda niespłaconych na dzień 31.12.2025 r. faktur, które wpłynęły w miesiącu grudniu lub w miesiącu styczniu 2026 r., a dotyczyły roku 2025. W saldzie zobowiązań krótkoterminowych mieszczą się rozliczenia kosztów c.o. lokali wyposażonych w podzielniki ciepła w ogólnej kwocie 1.004.135,94 zł do rozliczenia z indywidualnymi lokatorami.

Spółdzielnia jest płatnikiem podatku dochodowego od osób prawnych. Należny podatek PDOP od dochodów uzyskanych z lokali użytkowych pozostałej działalności operacyjnej i działalności finansowej wyniósł w 2025 roku 290.568 zł, co zmniejszyło zysk do wysokości 1.594.519,69 zł. Zysk ten zostanie podzielony uchwałą Walnego Zgromadzenia.

## 2. Koszty i przychody utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w poszczególnych działalnościach, kształtowały się następująco w porównaniu z rokiem 2024:

Lp.	Wyszczególnienie	Wykonanie kosztów za rok 2024	Wykonanie kosztów za rok 2025	Wskaźnik procentowy
1	Koszty zarządzania nieruchomościami i konserwacji	7 535 755,48	8 610 462,47	14,26
2	Odpis na fundusz remontowy	5 279 185,20	5 563 526,41	5,39
3	Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków	3 388 733,86	3 664 609,13	8,14
4	Koszty wywozu nieczystości	2 350 905,00	2 719 237,50	15,67
5	Koszty centralnego ogrzewania	7 854 420,13	8 462 081,08	7,74
6	Koszty centralnej ciepłej wody	4 532 017,64	4 613 744,51	1,80
7	Koszty przeglądu budynków	325 440,98	325 342,89	-0,03
8	Koszty obsługi i legalizacji wodomierzy	277 298,99	379 859,22	36,99
9	Koszty eksploatacji dźwigów osobowych	303 008,69	332 833,98	9,84
10	Koszty energii elektrycznej	168 606,80	185 247,85	9,87
11	Koszty obsługi domofonów	121 301,04	116 296,48	-4,13
12	Koszty obsługi i legalizacji ciepłomierzy	64 848,82	241,70	-99,63
13	Koszty usuwania nieczystości po psach	40 810,82	44 161,85	8,21
14	Pozostałe	364 590,75	346 876,30	-4,86
<b>RAZEM</b>		<b>32 606 924,20</b>	<b>35 364 521,37</b>	<b>8,46</b>

Zmiany w poziomie poszczególnych kategorii kosztów były spowodowane następującymi czynnikami:

1. Wzrost kosztów zarządzania nieruchomościami i konserwacji związany jest ze wzrostem kosztów utrzymania czystości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, jak również szerszym zakresem wykonywanych prac konserwacyjnych.
2. Wzrost kosztów związanych z odpisami na fundusz remontowy wynika ze wzrostu stawek opłat dla 67 budynków, związanych ze zwiększającymi się potrzebami remontowymi na budynkach, na których nie ma wystarczających środków, aby przeprowadzić potrzebne prace remontowe, nie dopuszczając do dekapitalizacji majątku trwałego.

3. Koszty dostawy wody użytkowej i odprowadzenia ścieków wzrosły o 8,14% w porównaniu z rokiem 2024 r. Wzrost związany jest ze zmianą opłaty za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków oraz zmieniającym się zużyciem.
4. Wyższe koszty wywozu nieczystości wynikają ze zmienionej opłaty z tego tytułu w porównaniu z rokiem 2024 tj., wzrost z 30zł/osoby do 35 zł/osoby oraz ze zmieniającej się liczbie osób zadeklarowanych w oświadczeniach dotyczących liczby osób zamieszkujących dany lokal.
5. Koszty centralnego ogrzewania zwiększyły się o 7,74%, a koszty podgrzania centralnie ciepłej wody o 1,80 % ze względu niewielki wzrost cen za ciepło, które wprowadził MPEC oraz zwiększone zużycie w poszczególnych budynkach, spowodowane niższymi temperaturami i wydłużonym sezonie grzewczym, który zakończył się 28 maja.
6. Koszty przeglądów budynków zmniejszyły się w porównaniu z rokiem 2024 o 0,03 % z uwagi na to, iż przeglądowi została poddana mniejsza ilość budynków w zakresie kontroli i pomiarów instalacji elektrycznej niż w roku 2024 (przeglądy wykonywane są co 5 lat), przy jednoczesnym wzroście cen za wykonywane usługi.
7. Koszty obsługi wodomierzy zwiększyły się o 36,99 % w stosunku do roku 2024, co jest wynikiem wymiany większej ilości indywidualnych liczników wody zimnej (na wodomierze z nakładką radiową).
8. Koszty konserwacji oraz serwisowania dźwigów osobowych wzrosły w stosunku do roku 2024, ze względu na wzrost cen za wykonywane usługi konserwacji.
9. Zwiększone koszty energii elektrycznej wynikają ze zwiększonego zużycia spowodowanego koniecznością uruchomienia w okresie zimowo – wiosennym instalacji przeciwbloedzeniowej w rynnach i rurach spustowych.
10. Koszty związane z obsługą instalacji domofonowej zmniejszyły się o 4,13% w stosunku do roku 2024, w związku z mniejszym zakresem modernizacji (wymiana starych) domofonów, co przełożyło się na niższe koszty ich obsługi przez firmę wykonującą konserwację instalacji domofonowej.
11. Niższe koszty z tytułu obsługi i legalizacji ciepłomierzy związane są z tym, iż w roku 2025 nie przeprowadzono wymiany ciepłomierzy.
12. Zwiększające się koszty z tytułu usuwania nieczystości po psach wynikają ze zmieniającej się liczby psów na poszczególnych budynkach zgodnie z deklaracjami mieszkańców oraz wyższymi kosztami wykonywania usług z tym związanych.
13. Pozostałe koszty zmniejszyły się w związku z niższymi rezerwami na świadczenia pracownicze niż w roku 2024.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami statutu Spółdzielni, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości obejmujące poszczególne osiedla na koniec roku 2025 przedstawia się następująco:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty (w zł)	Przychody (w zł)	Wynik (w zł)
<b>Os. Mościce</b>		<b>712 606,36</b>	<b>718 957,02</b>	<b>6 350,66</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami	128 307,56	133 664,06	5 356,50
2	Odpis na fundusz remontowy i konserwacja	229 922,11	223 132,96	-6 789,15
3	Woda i odprowadzanie ścieków	50 236,26	50 236,26	0,00
4	Wywóz nieczystości	39 760,00	39 760,00	0,00
5	Centralne ogrzewanie i ccw.	251 716,84	251 436,38	-280,46
6	Pozostałe działalności (domofony, wodomierze, ciepłomierze, przeglądy budynków, usuwanie nieczystości po psach)	11 680,08	20 727,36	9 047,28
7	Świadczenia pracownicze - rozwiązanie	983,51		-983,51

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty (w zł)	Przychody (w zł)	Wynik (w zł)
<b>Os. Szujskiego</b>		<b>4 974 744,57</b>	<b>5 034 919,99</b>	<b>60 175,42</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami	1 059 714,09	1 097 155,95	37 441,86
2	Odpis na fundusz remontowy i konserwacja	991 424,49	991 958,93	534,44
3	Woda i odprowadzanie ścieków	511 034,54	510 981,98	-52,56
4	Wywóz nieczystości	400 085,00	400 085,00	0,00
5	Centralne ogrzewanie i ccw.	1 892 384,31	1 890 359,19	-2 025,12
6	Pozostałe działalności (domofony, wodomierze, przeglądy budynków, usuwanie nieczystości po psach)	112 085,83	144 378,94	32 293,11
7	Świadczenia pracownicze - rozwiązanie	8 016,31		-8 016,31

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty (w zł)	Przychody (w zł)	Wynik (w zł)
<b>Os. Reymonta</b>		<b>5 310 011,47</b>	<b>5 375 707,50</b>	<b>65 696,03</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami	1 136 900,93	1 167 602,00	30 701,07
2	Odpis na fundusz remontowy i konserwacja	1 220 630,49	1 231 957,81	11 327,32
3	Woda i odprowadzanie ścieków	530 383,79	530 383,79	0,00
4	Wywóz nieczystości	397 530,00	397 530,00	0,00
5	Centralne ogrzewanie i ccw.	1 886 706,68	1 885 112,65	-1 594,03
6	Pozostałe działalności ( domofony, wodomierze, przeglądy budynków, usuwanie nieczystości po psach, dźwigi)	129 218,23	163 121,25	33 903,02
7	Świadczenia pracownicze - rozwiązanie	8 641,35		-8 641,35

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty (w zł)	Przychody (w zł)	Wynik (w zł)
<b>Os. Lwowskie</b>		<b>7 984 187,82</b>	<b>7 968 324,07</b>	<b>-15 863,75</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami	1 596 316,85	1 593 545,52	-2 771,33
2	Odpis na fundusz remontowy i konserwacja	1 557 492,64	1 561 314,01	3 821,37
3	Woda i odprowadzanie ścieków	852 024,32	851 922,58	-101,74
4	Wywóz nieczystości	629 632,50	629 632,50	0,00
5	Centralne ogrzewanie i ccw.	2 869 210,71	2 866 647,38	-2 563,33
6	Pozostałe działalności (domofony, wodomierze, przeglądy budynków, usuwanie nieczystości po psach, dźwigi)	467 956,73	465 262,08	-2 694,65
7	Świadczenia pracownicze - rozwiązanie	11 554,07		-11 554,07

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty (w zł)	Przychody (w zł)	Wynik (w zł)
<b>Os. Północ</b>		<b>5 330 868,42</b>	<b>5 267 294,85</b>	<b>-63 573,57</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami	1 120 581,39	1 118 097,86	-2 483,53
2	Odpis na fundusz remontowy i konserwacja	1 108 345,67	1 103 208,33	-5 137,34
3	Woda i odprowadzanie ścieków	566 291,70	566 239,40	-52,30
4	Wywóz nieczystości	417 270,00	417 270,00	0,00
5	Centralne ogrzewanie i ccw.	1 935 222,65	1 932 656,54	-2 566,11
6	Pozostałe działalności (domofony, wodomierze, przeglądy budynków, usuwanie nieczystości po psach)	175 121,61	129 822,72	-45 298,89
7	Świadczenia pracownicze - rozwiązanie	8 035,40		-8 035,40

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty (w zł)	Przychody (w zł)	Wynik (w zł)
<b>Os. Zielone</b>		<b>11 052 102,73</b>	<b>11 108 020,01</b>	<b>55 917,28</b>
1	Zarządzanie nieruchomościami	2 240 459,09	2 311 978,45	71 519,36
2	Odpis na fundusz remontowy i konserwacja	1 969 141,42	1 904 996,27	-64 145,15
3	Woda i odprowadzanie ścieków	1 154 638,52	1 154 645,37	6,85
4	Wywóz nieczystości	834 960,00	834 960,00	0,00
5	Centralne ogrzewanie i ccw.	4 240 584,40	4 230 782,80	-9 801,60
6	Pozostałe działalności (GAZ, domofony, wodomierze, ciepłomierze, przeglądy budynków, usuwanie nieczystości po psach, dźwigi)	595 305,94	670 657,12	75 351,18
7	Świadczenia pracownicze - rozwiązanie	17 013,36		-17 013,36
<b>OGÓŁEM</b>		<b>35 364 521,37</b>	<b>35 473 223,44</b>	<b>108 702,07</b>



### 3. Gospodarka funduszem remontowym

Obiekty zarządzane przez Spółdzielnię spełniają warunki bezpiecznego użytkowania określone m.in. w ustawie Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych. Prace remontowe i termomodernizacyjne są zlecane obcym wykonawcom w drodze przetargu.

#### Wpływy i wydatki z funduszy remontowych nieruchomości budynkowych (wartość w zł).

Lp.	Nazwa osiedla	Stan funduszu na początek roku 2025	Wpływy	Wydatki	Stan funduszu na koniec roku 2025	Kredyt bankowy na 31.12.2025 finansujący wydatki na termomodernizację	Stan funduszu na koniec roku z kredytem bankowym
1	Os. Mościce	-1 056 923,15	187 406,15	33 098,73	-902 615,73	355 222,61	-547 393,12
2	Os. Szujskiego	-1 908 817,17	758 701,35	475 181,51	-1 625 297,33		-1 625 297,33
3	Os. Reymonta	-2 624 364,06	991 674,55	339 625,88	-1 972 315,39		-1 972 315,39
4	Os. Lwowskie	-2 010 220,38	1 323 061,33	606 626,91	-1 293 785,96	1 411 534,95	117 748,99
5	Os. Północ	-793 547,66	858 855,26	849 865,50	-784 557,90	435 498,29	-349 059,61
6	Os. Zielone	-2 430 211,40	1 398 040,84	998 072,50	-2 030 243,06	521 170,86	-1 509 072,20
<b>RAZEM</b>		<b>-10 824 083,82</b>	<b>5 517 739,48</b>	<b>3 302 471,03</b>	<b>-8 608 815,37</b>	<b>2 723 426,71</b>	<b>-5 885 388,66</b>

Wydatki z funduszu remontowego w roku 2025 stanowiły kwotę w wysokości 3.302.471,03zł i obejmowały następujące rodzaje robót:

Lp.	Rodzaj robót	Wartość [zł]
1	Remont i malowanie pokryć dachowych	501 186,65
2	Malowanie klatek schodowych	162 000,00
3	Remont elewacji budynków	44 232,74
4	Remont chodników, opasek, parkingów, schodów	125 705,75
5	Remont balkonów i logii	558 474,00
6	Remont anten zbiorczych	3 163,32
7	Remont instalacji wod-kan	389 601,00
8	Remont instalacji gazowych	24 317,00
9	Remont instalacji C.O.i C.C.W.	15 093,99
10	Roboty elektryczne	3 745,98
11	Pozostałe roboty budowlane	8 964,54
12	Remont dźwigów osobowych	220 841,22
13	Wykonanie ogrzewania, koszy i rur spustowych	34 311,87
14	Remont uszczelnień dylatacyjnych	1 522,35

15	Remont bram wejściowych	12 512,91
16	Dostawa, montaż i wymiana podzielników ciepła	670 907,88
17	Remont elementów nieruchomości wspólnych	27 417,60
18	Ocieplenie budynków	181 967,65
19	Ocieplenie budynków - spłata odsetek	230 967,26
20	Inne tytuły	85 537,32
<b>RAZEM</b>		<b>3 302 471,03</b>

#### 4. Zaległości z tytułu użytkowania lokali

Bieżące utrzymanie zasobów mieszkaniowych w dużym stopniu uzależnione jest od bieżącego wnoszenia opłat eksploatacyjnych przez użytkowników lokali.

Poziom zadłużeń za lokale mieszkalne w porównaniu do roku poprzedniego zwiększył się wartościowo o 98.511,51 zł. Na koniec roku 2024 wskaźnik wielkości zadłużenia do rocznego wymiaru opłat stanowił 1,46%, natomiast na koniec roku 2025 wielkość ta wynosiła 1,60 %.

#### 5. Podstawowe wskaźniki finansowe Spółdzielni

Poniżej przedstawiono wskaźniki z ostatnich trzech lat działalności Spółdzielni celem zobrazowania zmian i trendów zarysowujących się w działalności Spółdzielni:

Lp.	Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	wsk. bezpieczny	Miernik	Rok 2023	Rok 2024	Rok 2025
1.	wskaźnik płynności bieżącej	aktywa obrotowe	1,2-2,0	krotność	2,12	2,05	2,32
		zobowiązania bieżące					
2.	wskaźnik płynności finansowej	inwestycje krótkoterminowe	0,1-0,2	krotność	1,63	1,67	2,12
		zobowiązania krótkoterminowe					
3.	szybkość obrotu należności	należności krótkoterminowe x 365	wskaźnik malejący	w dniach	7,52	6,68	7,86
		przychody ze sprzedaży					
4.	pokrycie majątku trwałego kapitałem własnym	kapitały własne x 100	powyżej 100	%	118,87	120,85	119,92
		aktywa trwałe					
5.	rentowność netto	wynik finansowy netto x 100	3-4	%	4,48	5,57	5,28
		przychody ze sprzedaży					

6.	koszty zarządu	koszty zarządu x 100	wskaźnik malejący	%	9,41	9,41	10,42
		przychody netto ze sprzedaży					

Jak wynika z przedstawionego wyżej zestawienia wyliczonych wskaźników ekonomicznych na podstawie danych ze sprawozdań finansowych, sytuacja ekonomiczno – finansowa i płatnicza Spółdzielni jest dobra.

➤ Fundusze własne stanowią 70,99% pasywów i pokrywają majątek trwały w 100 %. Zmiany w majątku trwałym są wyważone i nie powodują zachwiania we własnych źródłach finansowania. Na spadek wartości majątku trwałego ma wpływ proces ustanawiania odrębnych własności lokalowych oraz jego umarzanie.

➤ Wskaźnik płynności finansowej kształtuje się na bezpiecznym poziomie. Potwierdza stabilną sytuację płatniczą Spółdzielni

Majątek obrotowy w stosunku do zobowiązań wynosi 2,32 w roku 2025 i wskazuje tendencje wzrostową w stosunku do roku 2024. Środki pieniężne pokrywają w całości wymagane zobowiązania krótkoterminowe.

➤ Przychody z działalności podstawowej wykazują tendencję wzrostową.

➤ Koszty zarządu ogólnego w stosunku do przychodów netto sprzedaży kształtują się na podobnym poziomie jak w roku 2024,

➤ Ponadto należy zwrócić uwagę na zadłużenie w opłatach eksploatacyjnych. Działania windykacyjne, które są podejmowane w Spółdzielni wpływają na utrzymanie się wskaźników zadłużeń na stabilnym niskim poziomie. Na koniec roku 2024 wskaźnik wielkości zadłużenia do rocznego wymiaru opłat stanowił 1,46 %, natomiast na koniec roku 2025 wielkość ta wynosiła 1,60 %.

Biorąc pod uwagę korzystne kształtowanie się tych wskaźników należy uznać, iż nie istnieje zagrożenie utraty płynności finansowej w najbliższych latach. Stan środków pieniężnych wykazuje nieznaczny wzrost.

## **6. Ocena sytuacji finansowo – ekonomicznej Spółdzielni.**

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności.

Wskaźniki płynności zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspakajania potrzeb członków Spółdzielni i utrzymywania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym i estetycznym.

## **V. WYKONANIE PLANU REMONTÓW I KONSERWACJI**

Zgodnie z przyjętym przez Walne Zgromadzenie programem działania oraz zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo- finansowym, planem remontów i konserwacji Spółdzielni na rok 2025 Zarząd realizował następujące zadania:

Dla wszystkich nieruchomości budynkowych został opracowany plan kosztów i przychodów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego z prowadzeniem odpowiedniej ewidencji księgowej.

W roku 2025 zostały wykonane prace: modernizacyjne, remontowe oraz konserwacyjne na nieruchomościach budynkowych i mieniu Spółdzielni, wykonano między innymi:

- Remonty balkonów wraz z montażem zadaszeń w budynku Szpitalna 56 i Zielone 3.
- Remonty pokryć dachowych wraz z wykonaniem odgromienia poziomego w budynkach Lwowska 27, Szpitalna 54 oraz remont pokrycia dachowego wraz z zabudowaniem gzymsu w budynkach Rolnicza 8, Ułańska 18 oraz Reymonta 31A.
- Remont klatek schodowych wraz z wykonaniem przeróbek balustrad w budynku Zielone 15.
- Remont instalacji odgromowej w budynku Rolnicza 8.
- Sporządzono audyty energetyczne dla budynków Kościuszki 4 i Zielone 23 oraz wykonano projekty budowlane remontu elewacji, balkonów oraz wymiany balustrad dla budynków Zielone 3, 15, 23, Głowackiego 32-38, Faustyny 4 i 4A, Szpitalna 56 oraz Kościuszki 4. Dla budynku Kościuszki wykonano dodatkowo ekspertyzę konstrukcyjną dotyczącą stanu konstrukcji balkonów.
- Remont instalacji wody ciepłej i zimnej w budynku os. Zielone 15.
- Zabudowę gzymsu wraz z wymianą i przeniesieniem rynny na budynku Krasińskiego 25.
- Remonty instalacji teletechnicznych w budynku Zielone 15 oraz instalacji AIZ Zielone 11, 12, 13 i 13a.
- Remonty wejść do klatek schodowych w budynkach Wiejska 6 i Wiejska 8.
- Remont instalacji domofonowej w budynku Zielone 15.
- Malowanie daszków nad wejściami do klatek w budynku Lwowska 121.
- Wymianę rynien na budynkach Głowackiego 32-38 oraz Zielone 24.
- Wymianę listew poręczowych na klatkach schodowych w budynku Szpitalna 39.
- Remonty chodników (położenie nowej nawierzchni i usunięcie starych płyt chodnikowych) przy budynkach Lwowska 59, Lwowska 67 i Zielone 5 oraz wykonano inne roboty o charakterze brukarskim w budynkach: Ułańska 18, 19, Szpitalna 33, 37, 54, Rolnicza 10, Reymonta 29, Faustyny 4 i Prostopadła 4.
- Remonty przyłączy kanalizacyjnych wykonano przy budynkach Rolnicza 8 kl. VIII, Lelewela 10, Wiejska 8 oraz przy budynkach Zielone 6, 10, 12, 13, 19, 20, 26, 28 (prace związane były z renowacją i wyrównaniem terenu po zapadnięciu spowodowanym zagnieżdzeniem się gryzoni).

- Wymianę dźwigu w klatce II w budynku Lwowska 65.
- Remont dźwigów w zakresie wymiany lin, remontów wciągarki lub wymian falowników, ograniczników prędkości, styczników w budynkach: Skowronków 6, Lwowska 59, Lwowska 65, Lwowska 67, Kościuszki 4, Zielone 2,10.
- Remont elewacji ścian (- odgłonięcie) na budynkach Zielone 4, 5, 7, 17 oraz miejscowy remont elewacji na budynku Lelewela 1.
- Demontaż blach na ścianach szczytowych, docieplenie ścian i położenie wyprawy, przesunięcie rury spustowej poza balkony w kl. II oraz wymiana balustrad w budynku Szpitalna 56.
- Wymiana wypustów dachowych oraz koszy - Zielone 12.
- Remont instalacji co. - wymiana podzielników kosztów na grzejnikach we wszystkich opomiarowanych budynkach oraz założenie nowych w budynkach nieopomiarowanych tj. Zielone 18 i Niepodległości 7 - tj. 65 budynków.
- Zamontowano bariery śniegowe na dachu budynku Zielone 24.
- Remonty altan śmietnikowych budynków Rolnicza 8, 10, 12, Szujskiego 40, Ułańska 18 oraz Lelewela 1 i 10.
- Pozostałe remonty takie jak: wymiana tablic z numerem porządkowym w budynkach Św. Faustyny 4, Szujskiego 40, Wilsona 13, Lelewela 1 i 10, remont placyku gospodarczego na składowanie odpadów - Reymonta 29, wymiana rynien wraz z kolankami do rur spustowych w budynkach Rolnicza 8, Ułańska 18 oraz Lelewela 1, wymiana drzwiczek lub zewnętrznych skrzynek na liczniki gazowe - Zielone 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, malowanie barierki przy podjeździe dla osób niepełnosprawnych przy budynku Zielone 6, zamontowano ławki betonowe przy budynkach: Lwowska 59, 67, Lelewela 1 i Rolnicza 8, stojaki na rowery oraz krzeselka spoczynkowe w niektórych klatkach schodowych.

Niezbędne remonty zostały wykonane na mieniu Spółdzielni:

- Na osiedlu Północ, Rolnicza i Reymonta wykonano konserwację urządzeń zabawowych, zostały wymienione uszkodzone elementy urządzeń zabawowych oraz wykonano malowanie urządzeń.
- Wymieniono drewniany zestaw zabawowy na nowy o podobnych parametrach na placu zabaw przy budynkach Rolnicza 8-10.
- Zamontowano nowe wielofunkcyjne urządzenia zabawowe na os. Północ i Zielone.
- Na drodze wewnętrznej na osiedlu Reymonta przy budynku Reymonta 33 i 35 położono nową nawierzchnię asfaltową, a przy budynku Reymonta 35 wykonano remont nawierzchni na parkingu.
- W Administracji Nr 3 wykonano remont rozdzielni elektrycznych.
- Wykonano naprawę bramy garażowej w garażu podziemnym Zielone 13A.

- Remont elewacji (cokołu i ścian) oraz malowanie pokrycia dachowego wykonano na garażu Zielone 25A.
- Wykonano kapitalny remont pawilonu użytkowego przy ul. Burtnicza 4.
- Przy pawilonie użytkowym Wilsona 2 wymieniono ogrodzenie oraz drzwi wewnętrzne.
- W pawilonie przy ul. Szujskiego 38 wymieniono kocioł gazowy oraz wykonano naprawę elewacji.
- W budynku administracyjnym przy ul. Hodowlanej 7 wykonano kompleksowy remont sanitariatów na I piętrze, a w budynku magazynu murowanego został przeprowadzony remont kapitalny lokalu użytkowego oraz na całym budynku wykonano remont pokrycia dachu.

W ramach bieżącej konserwacji realizowano zadania związane utrzymaniem części wspólnych nieruchomości w należyłym stanie technicznym i estetycznym, realizowano bieżące zadania w zakresie: instalacji wod-kan, gaz, c.o.ccw, naprawy instalacji elektrycznych, drobnych prac konserwacyjnych i ogólnobudowlanych. Służby techniczne pełniły pogotowie awaryjne po godzinach pracy oraz w dni wolne od pracy i święta. Konserwacja obejmowała również prace na terenach zielonych Spółdzielni. Wykonywano prace związane z koszeniem trawy, przycinaniem żywopłotów, pielęgnacją drzew i krzewów poprzez ich przycinanie i formowanie, wycinkę drzewostanu suchego lub drzew, na które uzyskano pozwolenia z Wydziału Ochrony Środowiska. Prace obejmowały nasadzenia krzewów i drzew oraz utrzymanie w okresie zimowym chodników i dróg osiedlowych.

W ramach 5-cio letniego okresu legalizacji urządzeń pomiarowych, wymieniono 1194 wodomierze wody ciepłej i zimnej, wszystkie urządzenia zamontowano z modułami radiowymi. W całych zasobach były prowadzone okresowe kontrole techniczne wynikające z art. 62 Prawa Budowlanego, zgodnie z przypadającymi terminami.

## **VI. PLANOWANE ZADANIA REMONTOWE I KONSERWACYJNE W ROKU 2026**

Natomiast w roku bieżącym zgodnie zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą planem gospodarczo-finansowym oraz planem remontów i konserwacji są realizowane między innymi następujące zadania remontowe:

Wykonywane są prace modernizacyjne budynków, prowadzone są remonty oraz bieżąca konserwacja, a w szczególności:

- Remont balkonów i loggii wraz z wymianą balustrad w budynkach Św. Faustyny 4A, remont balkonów wraz z montażem zadaszeń w budynku Szpitalna 37, Szpitalna 39B, Zielone 3, 17 i 20 oraz remont loggii w budynkach Krasińskiego 25.

- Remonty elewacji wraz z kompleksowym remontem balkonów i loggii w budynkach Głowackiego 32-38, Kościuszki 4 i Zielone 23.
- Remont pokryć dachowych wraz z wykonaniem odgromienia poziomego w budynkach Burtnicza 4, Szpitalna 58 stary segment oraz remont pokrycia dachowego wraz z zabudowaniem gzymsu w budynkach Faustyny 4 oraz Reymonta 29.
- Remont klatek schodowych w budynku Zielone 15 kl. IV-VI.
- Wykonanie projektu budowlanego docieplenia i ekspertyzy dotyczącej pęknięć ścian zewnętrznych dla budynku Zielone 23.
- Modernizacja instalacji wody ciepłej i zimnej w budynku os. Zielone 14.
- Malowanie kominów Reymonta 29, 31, 31A, 33, 40, Lelewela 1 i 10.
- Malowanie daszków nad wejściami do klatek w budynkach Burtnicza 4, Reymonta 29, 31, 31A, 33, 40, Lelewela 1 i 10 oraz Szpitalna 33.
- Remonty o charakterze brukarskim w tym: przełożenie zapadniętej kostki wraz z regulacją studzienki odpływowej na drodze p.poż. przed wejściem do klatek schodowych budynku Skowronków 6, wymiana chodnika z płytek na chodnik z kostki behaton na dojściu do altany śmietnikowej budynku os. Niepodległości 7, przełożenie chodnika skośnego wraz z obrzeżami przy budynku Szpitalna 33, remont chodnika os str. płn. budynku Prostopadła 4, likwidacja chodnika asfaltowego przy budynku Reymonta 29 oraz przełożenie chodnika skośnego wraz z podniesieniem studzienek przy budynku Szpitalna 54.
- Remonty przyłączy kanalizacyjnych przy budynkach Szpitalna 58 nowy segment, Reymonta 40 i Lelewela 10.
- Wymiana dźwigu w klatce III w budynku Lwowska 65.
- Remonty dźwigów w zakresie wymiany lin, ograniczników prędkości, falowników w budynkach: Skowronków 6 kl. II, Lwowska 59 kl. III, VI, VII, VIII, IX, Lwowska 65 kl. I, Kościuszki 4, Zielone 2 kl. II oraz Zielone 10 kl. III.
- Remont elewacji ściany szczytowej, położenie tynku i malowanie ściany zachodniej na budynku Reymonta 31A oraz czyszczenie elewacji (-odgłonięcie) na budynkach: Faustyny 4, Reymonta 31A, 35, 40, Lelewela 10, Niepodległości 7, Szpitalna 39A i Szpitalna 58 nowy segment.
- Wymiana okien drewnianych wraz z parapetami na klatkach schodowych w budynkach Lwowska 59 i Pracy 4B.
- Remont instalacji co. - wymiana zaworów grzejników wraz z wymianą odpowietrzników na pionach w budynkach Reymonta 29, 31 i 33.
- Pozostałe remonty: montaż wyłączników p.poż. na zewnątrz budynków: Szujskiego 31A, Wilsona 13, Głowackiego 32-38, Lelewela 10, wymiana rynien wraz z kolankami do rur spustowych w budynkach Faustyny 4, Reymonta 29, Reymonta 40, malowanie poręczy przed wejściami do klatek budynku Szpitalna 33.

Planowane są również prace remontowe na mieniu Spółdzielni:

- Os. Północ, Rolnicza i Reymonta konserwacja urządzeń zabawowych, wymiana uszkodzonych elementów drewnianych, malowanie urządzeń
- Wymiana piaskownic na placu zabaw Reymonta i Północ.
- Wymiana ogrodzenia placu zabaw ze siatki na ogrodzenie z paneli - os. Północ.
- Niwelacja terenu na placu zabaw Zielone 6-15 z odtworzeniem stref bezpiecznych i uzupełnieniem piasku.
- Położenie nowej nawierzchni na parkingu przy altanie śmietnikowej budynku Reymonta 35.
- Administracja Nr 1 - czyszczenie elewacji budynku administracyjnego.
- Wykonanie miejscowej reparacji tynków przy posadzce w garażu podziemnym Zielone 13A.
- Remont pomieszczeń socjalnych dla pracowników utrzymujących czystość w budynkach Administracji Nr 1 i Nr 2.
- Montaż instalacji przeciwołdzeniowej w lokalu użytkowym przy ul. Wilsona 2.
- Wymiana drzwi wejściowych do lokalu użytkowego na os. Zielonym 23.
- Montaż wyłączników p.poż. na zewnątrz budynków lokali użytkowych przy ul. Wilsona 2 oraz Szujskiego 38.

Ponadto będą prowadzone okresowe kontrole stanu technicznego nieruchomości i obiektów budowlanych zgodnie z art. 62 Prawa Budowlanego we wszystkich budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię. Kontrole stanu technicznego obejmują; okresowe kontrole obiektów w zakresie ogólnie – budowlanym, kontrole instalacji gazowej, kominowej, elektrycznej i piorunochronnej w wybranych budynkach, w których upłynął okres 5-cio letni od ostatniej kontroli.

O szczegółowych zakresach planowanych prac remontowych na rok 2026 dla każdego budynku Zarząd informuje mieszkańców w „Informacji Zarządu SM „Jaskółka” zamieszczonej w pierwszej dekadzie grudnia 2025 w gablotach ogłoszeniowych w każdej klatce schodowej.

Tarnów, marzec 2026 r.

Zarząd Spółdzielni