

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁANOŚCI ZARZĄDU
ŚCINAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
ZA 2025 ROK**

Ścinawska Spółdzielnia Mieszkaniowa

ul. Kościuszki 31a, 59-330 Ścinawa

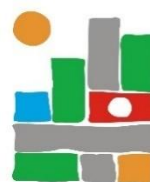
NIP: 692-00-00-705, REGON: 00961550

tel. 76 843 63 34, sekretariat@ssm24.pl

www.sm24.pl, facebook.com/ScinawskaSM

Rejestracja: Sąd Rejonowy we Wrocławiu – Fabrycznej

IX Wydział Gospodarczy, nr KRS: 0000185401



Spis treści

1. Organy Spółdzielni	3
1.1. Zarząd spółdzielni	3
1.2. Sytuacja kadrowa spółdzielni	4
2. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne	5
3. Sprawozdanie finansowe za 2025 rok	5
4. Gospodarka remontowa	5
4.1. Fundusz remontowy – podstawowy	4
4.2. Fundusz remontowy – wodomierze	7
4.3. Fundusz remontowy – domofony	8
4.4. Fundusz remontowy – infrastruktura	8
5. Informacja dotycząca zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu czynszu	9
6. Wnioski przyjęte do realizacji Walnego Zebrania Członków	10

1. Organy Spółdzielni

1.1. Zarząd spółdzielni

Działalność Spółdzielni nadzoruje na bieżąco Rada Nadzorcza. Najwyższym organem samorządowym spółdzielni jest – zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych – Walne Zgromadzenie Członków. Zebrania zwoływane są wg potrzeb, nie rzadziej niż raz w roku.

Działalnością spółdzielni w 2025 r. kierował oraz reprezentował na zewnątrz Zarząd. Skład Zarządu stanowiły osoby:

- *Marek Holtra* – prezes Zarządu
- *Karina Grobelny* – wiceprezes
- *Danuta Zarzycka* – członek Zarządu

Zarząd kierował bieżącą pracą spółdzielni i wykonywał obowiązki wynikające ze statutu spółdzielni poprzez kolegialne podejmowanie decyzji.

Przepisy ustawy prawo spółdzielcze stanowią, iż Zarząd spółdzielni jest organem wykonawczym spółdzielni, określają także zakres jego obowiązków dodatkowo uszczegółowiony w postanowieniach Statutu spółdzielni oraz regulaminu Zarządu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

Podczas 4 protokołowanych posiedzeń jakie odbyły się w 2025 r. Zarząd spółdzielni podjął 6 kolegialnych decyzje w formie uchwał:

1/Z/2025	28.02.2025	ws. rozłożenia na raty należności z tytułu naliczeń czynszowych
2/Z/2025	31.03.2025	ws. zwiększenia świadczenia z ZFŚŚ przyznawanego w m-cu kwietniu 2025 r.
3/Z/2025	31.03.2025	ws. wyznaczenia terminu Walnego Zgromadzenia Członków ŚSM za 2024 r.
4/Z/2025	30.04.2025	ws. przyjęcia w poczet członków spółdzielni
5/Z/2025	31.10.2025	ws. doliczania kosztów wysyłki wezwań oraz doręczeń wezwań do zapłaty dłużnikom
6/Z/2025	31.10.2025	ws. przeniesienia środków z pożyczek mieszkaniowych na bezzwrotne świadczenia

Pozostałe ustalenia, jakie zapadały podczas posiedzeń Zarządu, nie wymagały podejmowania uchwał.

1.2. Sytuacja kadrowa spółdzielni

W 2025 r. utworzonych było **7 etatów**, w tym:

- stanowiska fizyczne – 2 etaty,
- stanowiska umysłowe – 5 etatów.

2. Członkowie Spółdzielni i lokale mieszkalne

W okresie od dnia 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. spółdzielnia zrzeszała ogółem 766 członków.

Na dzień 31.12.2025 r. zasoby Spółdzielni liczyły 522 lokale mieszkalne z czego:

- 214 - lokale zajmowane w warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 298 – mieszkania wyodrębnione na własność osób fizycznych,
- 10 – mieszkania posiadające status spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

3. Sprawozdanie finansowe za 2025 rok

Sprawozdanie finansowe za 2025 r. stanowi załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

4. Gospodarka remontowa

4.1. Fundusz remontowy - podstawowy

Gospodarka remontowa Spółdzielni prowadzona jest na podstawie zapisów statutu oraz uchwał Rady Nadzorczej Ścinawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W 2025 r. prace remontowe realizowane były na podstawie zatwierdzonego planu remontowego.

Wysokość odpisów na poszczególnych nieruchomościach jest zróżnicowana, dostosowana do konkretnych potrzeb remontowych. Z uwagi na obciążenie wszystkich nieruchomości spółdzielni umowami kredytowymi z tytułu przeprowadzonej termomodernizacji budynków, przy ustalaniu wysokości stawki na fundusz remontowy w pierwszej kolejności pod uwagę bierze się spłacalność miesięcznej raty kredytu.

Na dzień 31.12.2025 r. stosunek miesięcznej wysokości raty kredytu do miesięcznych naliczeń z tytułu Funduszu Remontowego prezentowała się następująco:

Budynek	M-czny odpis	Rata + odsetki	Pozostaje	BZ (wn)	BZ (ma)
Wspólny	-	-	-	-	-
Jagielly 33-45	13 614,05	6 890,56	6 723,49	-	99 477,35
Lipowa 2-2b	4 879,65	2 936,72	1 942,93	-	20 223,11
Jagielly 31	3 089,96	1 911,98	1 177,98	19 634,74	-
Jagielly 29	3 486,51	1 933,72	1 552,79	23 882,61	-
Jagielly 27	3 233,63	1 944,84	1 288,79	40 343,97	-
Jagielly 25	3 070,44	1 748,78	1 321,66	46 892,87	-

Jagielly 17-23	7 161,24	4 086,76	3 074,48	-	108 291,82
Kościuszki 19-23	5 301,72	2 821,94	2 479,78	-	30 363,37
Kościuszki 33-35	2 182,71	1 413,95	768,76	470,59	-
Kościuszki 5-9	4 943,71	2 568,75	2 374,96	-	46 362,72
Wołowska 4	2 409,92	1 292,28	1 117,64	20 904,75	-
Wołowska 6	2 635,85	1 207,28	1 428,57	38 504,61	-
Wołowska 8	2 861,78	1 207,28	1 654,50	4 097,39	-
Wołowska 2-2b	3 356,86	1 743,27	1 613,59	-	27 059,90
Wołowska 10-12	9 545,94	3 208,09	6 337,85	86 397,67	-
Paderewskiego 6-8	2 984,80	1 356,26	1 628,54	1 968,57	-
Paderewskiego 2-4	3 120,36	1 282,95	1 837,41	25 331,88	-
Chopina 2-6	4 193,61	1 786,58	2 407,03	39 596,53	-
Paderewskiego 1	1 777,77	929,37	848,40	12 433,97	-
Chopina 1-3	3 113,46	1 490,20	1 623,26	-	12 774,16
Chopina 8-10-12	5 681,73	2 711,73	2 970,00	-	21 371,24
Pawilon handlowy	-	-	-	-	-
Razem	92 645,70	46 473,29	46 172,41	360 460,15	365 923,67

W ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu remontowego wykonano następujące prace:

Budynek Jagielly 33-45 – wydatki w łącznej wysokości **102.818,23 zł** w tym:

- rata kredytu: 84.711,48 zł,
- prace remontowe 18.106,75 zł.

Budynek Lipowa 2-2B – wydatki w łącznej wysokości **43.441,21 zł** w tym:

- rata kredytu: 36.316,65 zł,
- prace remontowe 7.124,56 zł.

Budynek Jagielly 31 – wydatki w łącznej wysokości **29.847,39 zł** w tym:

- rata kredytu: 23.877,59 zł,
- prace remontowe 5.969,81 zł.

Budynek Jagielly 29 – wydatki w łącznej wysokości **27.487,60 zł** w tym:

- rata kredytu: 23.995,74 zł,
- prace remontowe 3.491,86 zł.

Budynek Jagielly 27 – wydatki w łącznej wysokości **27.488,42 zł** w tym:

- rata kredytu: 24.288,01 zł,
- prace remontowe 3.200,41 zł.

Budynek Jagielly 25 – wydatki w łącznej wysokości **52.562,21 zł** w tym:

- rata kredytu: 21.646,96 zł,
- prace remontowe 30.915,25 zł /*

* w tym: remont dachu – 26.576,10 zł.

Budynek Jagielly 17-23 – wydatki w łącznej wysokości **72.437,05 zł** w tym:

- rata kredytu: 50.449,07 zł,
- prace remontowe 21.987,98 zł.

Budynek Kościuszki 19-23 – wydatki w łącznej wysokości **53.171,96 zł** w tym:

- rata kredytu: 34.624,83 zł,
- prace remontowe 18.547,13 zł /*

** w tym: pompa obiegowa CO – 1.590,00 zł, wykonanie instalacji kanalizacyjnej – 6.272,00 zł*

Budynek Kościuszki 33-35 – wydatki w łącznej wysokości **33.193,64 zł** w tym:

- rata kredytu: 17.349,00 zł,
- prace remontowe 15.844,64 zł /*

** w tym: wymiana napędu siłownika Danfoss – 2.499,98 zł, wykonanie instalacji kanalizacyjnej – 4.182,00 zł.*

Budynek Kościuszki 5-9 – wydatki w łącznej wysokości **48.801,07 zł** w tym:

- rata kredytu: 31.601,12 zł
- prace remontowe 17.199,95 zł /*

** w tym: montaż bramki śmietnika – 2.000,00 zł, dorabianie kluczy – 1.200,00 zł, wykonanie instalacji kanalizacyjnej – 6.273,00 zł*

Budynek Wołowska 4 – wydatki w łącznej wysokości **26.069,77 zł** w tym:

- rata kredytu: 15.962,38 zł
- prace remontowe 10.107,39 zł /*

** w tym: materiały ogólnobudowlane – 1.184,03 zł, ocieplenie strychu styropianem – 2.000,00 zł*

Budynek Wołowska 6 – wydatki w łącznej wysokości **26.901,06 zł** w tym:

- rata kredytu: 14.912,43 zł
- prace remontowe 11.988,63 zł /*

** w tym: materiały ogólnobudowlane – 1.184,03 zł, ocieplenie ściany strychu budynku – 2.000,00 zł, remont balkonu – 2.300,00 zł*

Budynek Wołowska 8 – wydatki w łącznej wysokości **25.936,78 zł** w tym:

- rata kredytu: 14.912,43 zł
- prace remontowe 11.024,35 zł/ *

** w tym: materiały ogólnobudowlane – 1.184,03 zł, wymiana zbiornika buforowego CUW – 1.500,00 zł, ocieplenie strychu budynku – 2.000,00 zł.*

Budynek Wołowska 2-2B – wydatki w łącznej wysokości **31.065,21 zł** w tym:

- rata kredytu: 21.533,02 zł
- prace remontowe 9.532,19 zł /*

** w tym: wymiana napędu siłownika Danfoss – 3.202,20 zł*

Budynek Wołowska 10-12 – wydatki w łącznej wysokości **120.856,04 zł** w tym:

- rata kredytu: 39.362,94 zł
- prace remontowe 81.493,10 zł /*

** w tym: dostawa i montaż węzła cieplnego - 69.522,00 zł*

Budynek Paderewskiego 6-8 – wydatki w łącznej wysokości **22.340,39 zł** w tym:

- rata kredytu: 16.818,70 zł
- prace remontowe 5.521,69 zł

Budynek Paderewskiego 2-4 – wydatki w łącznej wysokości **86.123,68 zł** w tym:

- rata kredytu: 15.909,56 zł
- prace remontowe 70.214,12 zł /*

** w tym: remont dachu – 64.797,95 zł*

Budynek Chopina 2-6 – wydatki w łącznej wysokości **122.401,30 zł** w tym:

- rata kredytu: 21.921,12 zł
- prace remontowe 100.480,18 zł /*

** w tym: remont dachu – 89.100,00 zł*

Budynek Paderewskiego 1 – wydatki w łącznej wysokości **13.707,04 zł** w tym:

- rata kredytu: 11.535,33 zł
- prace remontowe 2.171,97 zł

Budynek Chopina 1-3 – wydatki w łącznej wysokości **25.278,72 zł** w tym:

- rata kredytu: 18.441,75 zł
- prace remontowe 6.836,97 zł /*

** w tym: pompa obiegowa CO – 861,01 zł*

Budynek Chopina 8-12 – wydatki w łącznej wysokości **50.752,39 zł** w tym:

- rata kredytu: 33.658,48 zł
- prace remontowe 17.093,91 zł /*

** w tym: pompa obiegowa CO – 1.460,00 zł*

4.2. Fundusz remontowy - wodomierze

Budynek	BO (wn)	BO (ma)	BZ (wn)	BZ (ma)
FR wodomierze Lipowa 2-2b	-	4 847,17	576,68	-
FR wodomierze Jagielly 31	-	2 556,96	-	261,69
FR wodomierze Jagielly 29	-	2 195,74	99,53	-
FR wodomierze Jagielly 27	-	2 312,38	-	17,11
FR wodomierze Jagielly 25	-	2 094,73	200,54	-
FR wodomierze Jagielly 17-23	-	8 574,73	-	12 886,41
FR wodomierze Kościuszki 19-23	-	14 494,34	1 651,87	-
FR wodomierze Kościuszki 33-35	-	4 362,32	1 095,10	-
FR wodomierze Kościuszki 5-9	-	14 404,80	46,45	-
FR wodomierze Wołowska 4	5 728,18	-	4 912,18	-
FR wodomierze Wołowska 6	5 865,51	-	5 049,51	-
FR wodomierze Wołowska 8	5 240,94	-	4 424,94	-
FR wodomierze Wołowska 2-2b	-	3 200,28	-	5 072,28

FR wodomierze Wołowska 10-12	-	12 540,99	-	15 588,99
FR wodomierze Paderewskiego 6-8	-	9 923,56	-	11 603,56
FR wodomierze Paderewskiego 2-4	-	8 384,25	-	9 920,25
FR wodomierze Chopina 2-6	-	10 573,48	-	12 493,48
FR wodomierze Paderewskiego 1	-	4 105,70	-	4 873,70
FR wodomierze Chopina 1-3	-	8 614,09	-	10 150,09
FR wodomierze Chopina 8-10-12	-	14 744,30	-	17 312,30
FR wodomierze Jagielly 33-45	-	12 389,51	753,46	-
Razem	16 834,63	140 319,33	18 810,26	100 179,86

4.3. Fundusz remontowy - domofony

Budynek	BO (wn)	BO (ma)	BZ (wn)	BZ (ma)
FR domofony Jagielly 33-45	-	1 474,37	-	2 040,41
FR domofony Lipowa 2-2b	-	741,41	-	985,13
FR domofony Jagielly 31	-	1 106,90	-	1 183,70
FR domofony Jagielly 29	-	1 091,13	-	1 167,09
FR domofony Jagielly 27	522,41	-	444,65	-
FR domofony Jagielly 25	-	1 269,05	-	1 347,65
FR domofony Jagielly 17-23	-	2 940,39	-	3 330,27
FR domofony Kościuszki 19-23	-	3 436,67	-	3 484,79
FR domofony Kościuszki 33-35	-	1 351,02	-	1 372,26
FR domofony Kościuszki 5-9	-	1 387,16	-	1 459,88
FR domofony Wołowska 4	-	1 698,37	-	1 758,25
FR domofony Wołowska 6	-	477,09	-	813,09
FR domofony Wołowska 8	-	1 696,48	-	1 756,36
FR domofony Wołowska 2-2b	-	1 731,51	-	1 815,27
FR domofony Wołowska 10-12	-	465,87	-	285,51
FR domofony Paderewskiego 6-8	-	1 178,16	-	1 220,40
FR domofony Paderewskiego 2-4	-	1 210,42	-	1 213,06
FR domofony Chopina 2-6	-	3 757,13	-	3 820,61
FR domofony Paderewskiego 1	-	458,08	-	463,84
FR domofony Chopina 1-3	-	822,39	-	825,87
FR domofony Chopina 8-10-12	-	2 050,11	-	2 127,03
Razem	522,41	30 343,71	444,65	32 470,47

4.4. Fundusz remontowy – infrastruktura

W 2025 r. została utrzymana stawka opłaty z tytułu Funduszu Remontowego – infrastruktury w wysokości 10 zł/lok za m-c. Nie wydatkowano żadnych kwot ze środków zgromadzonych na funduszu.

Budynek	BO (wn)	BO (ma)	BZ (wn)	BZ (ma)
FR infrastruktura Jagielly 33-45	-	73 870,00	-	84 070,00
FR infrastruktura Lipowa 2	-	30 450,00	-	34 650,00

FR infrastruktura Jagielly 31	-	13 050,00	-	14 850,00
FR infrastruktura Jagielly 29	-	13 050,00	-	14 850,00
FR infrastruktura Jagielly 27	-	13 050,00	-	14 850,00
FR infrastruktura Jagielly 25	-	13 050,00	-	14 850,00
FR infrastruktura Jagielly 17-23	-	52 200,00	-	59 400,00
FR infrastruktura Kościuszki 19-23	-	26 100,00	-	29 700,00
FR infrastruktura Kościuszki 33-35	-	10 440,00	-	11 880,00
FR infrastruktura Kościuszki 5-7-9	-	26 100,00	-	29 700,00
FR infrastruktura Wołowska 4	-	12 180,00	-	13 860,00
FR infrastruktura Wołowska 6	-	12 180,00	-	13 860,00
FR infrastruktura Wołowska 8	-	12 180,00	-	13 860,00
FR infrastruktura Wołowska 2	-	20 880,00	-	23 760,00
FR infrastruktura Wołowska 10-12	-	27 840,00	-	31 680,00
FR infrastruktura Paderewskiego 6-8	-	17 400,00	-	19 800,00
FR infrastruktura Paderewskiego 2-4	-	13 920,00	-	15 840,00
FR infrastruktura Chopina 2-4-6	-	20 880,00	-	23 760,00
FR infrastruktura Paderewskiego 1	-	6 960,00	-	7 920,00
FR infrastruktura Chopina 1-3	-	13 920,00	-	15 840,00
FR infrastruktura Chopina 8-10-12	-	24 360,00	-	27 720,00
Razem	-	454 060,00	-	516 700,00

5. Informacja dotycząca zadłużenia lokali mieszkalnych z tytułu czynszu

Zadłużenie z tytułu naliczeń czynszowych na dzień 31.12.2025 r. wynosi ogółem 272.131,63 zł., co stanowi 5 % naliczenia rocznego (naliczenie czynszowe w 2024 r. wyniosły 5.364.931,90 zł).

Na dzień 31.12.2025 r. zadłużenie przeterminowane (z ponad 3-miesięcznym okresem spłaty) wynosi 231.052,60 zł (*słownie: dwieście trzydzieści jeden tysięcy pięćdziesiąt dwa złote 60/100*).

Na dzień 31.12.2025 r. zaewidencjonowano 25 osób posiadających zadłużenie obejmujące co najmniej trzy pełne naliczenia czynszowe.

Windykacja należności prowadzona jest na bieżąco. Do dłużników kierowane są pisemne wezwania do zapłaty. Trzykrotne wezwanie bez reakcji ze strony dłużnika powoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

W podziale na poszczególne budynki zadłużenie przedstawia się następująco:

L.p.	Budynek	Kwota zadłużenia
1.	Jagielly 17-23	- 59 822,30
2.	Jagielly 27	- 10 655,14
3.	Jagielly 31	- 3 948,11
4.	Jagielly 33-45	- 11 322,08
Osiedle Jagielly		- 85 747,63
1.	Lipowa 2a	- 6 659,47
2.	Lipowa 2b	- 22 616,73

ul. Lipowa		- 29 276,20
1.	Kościuszki 5	- 6 575,54
2.	Kościuszki 19	- 14 840,27
3.	Kościuszki 21	- 7 458,84
4.	Kościuszki23	- 6.005,91
Osiedle Kościuszki		-28 874,65
1.	Wołowska 2-2B	- 16 848,78
2.	Wołoska 6	- 3 189,57
3.	Wołowska 12	- 3 033,27
Osiedle Wołowskie		- 23 071,62
1.	Chopina 1-3	- 4 840,76
2.	Chopina 2-4-6	- 62 810,19
3.	Chopina 10-12	- 32 973,30
4.	Paderewskiego 2-4	- 2 104,46
5.	Paderewskiego 6-8	- 2 432,82
Osiedle Chopina/Paderewskiego		- 105 161,53
RAZEM		- 272.131,63

6. Wnioski przyjęte do realizacji Walnego Zebrania Członków

Podczas Walnego Zgromadzenia w dniu 07.05.2025 r. zgłoszono następujące wnioski do realizacji:

- przeznaczenie środków zgromadzonych na Funduszu Infrastrukturalnym na niezbędne cele modernizacyjne inne niż infrastruktura,
- wprowadzenie opłaty za korzystanie z pomieszczeń suszarni,
- wystosowanie wniosku/apelu do burmistrza Ścinawy ws. złych parametrów zimnej wody użytkowej.

Wszystkie zgłoszone wnioski są realizowane przez Zarząd.

Opracowała

Karina Grobelny

Danuta Zarzycka

Karina Grobelny

Marek Holtra

Członek Zarządu ŚSM

z-ca Prezesa Zarządu ŚSM

Prezes Zarządu ŚSM