
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

LEŚNA W DĘBICY
UL KRAKOWSKA 75

Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025
ROK

DĘBICA 25 MARCA 2026 ROKU

"Spółdzielczość jest ratunkiem dla ludzi pracy i drogą do poprawy bytu społeczeństwa."

Stanisław Staszic (1755-1826) – polski działacz społeczny, filozof, prekursor spółdzielczości
w Polsce.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Leśna" w Dębicy, realizując obowiązek wynikający z § 75 pkt 5 Statutu Spółdzielni, przedstawia Członkom Spółdzielni coroczne sprawozdanie dotyczące działalności Spółdzielni w roku 2025 oraz jej aktualnej sytuacji ekonomicznej.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. Spółdzielnia zarządza 11 budynkami mieszkalnymi, których łączna powierzchnia użytkowa wynosi 10 790.52 m². W skład zasobów mieszkaniowych wchodzi 234 lokale mieszkalne.

Struktura własności lokali mieszkalnych:

- Lokale objęte spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu – 198
- Lokale stanowiące odrębną własność – 36

Liczba członków Spółdzielni:

- 2023 r.- 258
- 2024 r.- 257
- 2025 r.- 260

Powierzchnia gruntów zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Leśna”

- Grunty o łącznej powierzchni 1 426.00 m² – użytkowanie wieczyste Gminy Miasta Dębica
- Grunty o łącznej powierzchni 21 995.05 m² – własność Spółdzielni

Wyniki finansowe Spółdzielni w 2025 roku:

- Przychody z tytułu opłat czynszowych: 1 757 793.83 zł
- Koszty GZM: 1 783 863.24 zł
- Wynik finansowy netto (strata): 26 069.41zł

Dodatkowe przychody i dochody:

- Dochód z tytułu odsetek bankowych i czynszowych: 4 470.19 zł
- Pozostałe dochody: 118 282.88 zł
- Łączny wynik finansowy brutto: 122 753.07 zł
- Zysk netto za rok 2025: 117 940.07 zł

Rachunek bankowy – bieżący Bank PKO BP	31.12.2025 r.	225 157.98 zł
Gotówka w kasie Spółdzielni	31.12.2025 r.	457.30 zł
Lokata BNP Paribas	31.12.2025 r..	100 000.00 zł
Razem:	31.12.2025 r.	325 615.18 zł

1.	Odsetki lokat bankowych- terminowych	31.12.2025 r.	617,81 zł
2.	Ustawowe odsetki od nieterminowych wpłat czynszowych	31.12.2025 r.	3 852,38 zł
Razem:		31.12.2025 r.	4 470,19 zł

Szanowni Mieszkańcy,

Jedynym źródłem finansowania kosztów związanych ze sprawowaniem zarządu nad nieruchomościami wchodzącymi w skład naszego osiedla pozostają opłaty wnoszone przez mieszkańców w ramach czynszu, w szczególności opłata eksploatacyjna. Środki te przeznaczone są wyłącznie na pokrycie bieżących kosztów funkcjonowania Spółdzielni oraz zapewnienie prawidłowej obsługi administracyjno-technicznej zasobów mieszkaniowych.

W związku z tym Zarząd Spółdzielni pragnie ponownie przypomnieć, iż w skład tych kosztów wchodzi m.in.:

- **Koszty utrzymania biura Spółdzielni**, w tym czynsz, opłaty za energię elektryczną oraz inne media;
- **Bieżące konserwacje i naprawy**, obejmujące usługi ślusarskie, elektryczne, dorabianie kluczy, regulację drzwi oraz usługi informatyczne;
- **Koszty administracyjne**, w tym zakup artykułów biurowych, wyposażenia biura, opłaty pocztowe i bankowe (np. znaczki, opłaty sądowe, prowizje bankowe);
- **Koszty szkoleń oraz delegacji pracowników Spółdzielni** związanych z podnoszeniem kwalifikacji i sprawnym zarządzaniem nieruchomościami;
- **Koszty usuwania awarii**, w tym awarie kanalizacyjne, wodociągowe oraz inne nagłe sytuacje wymagające interwencji technicznej;
- **Abonamenty telefoniczne i usługi informatyczne**, zapewniające sprawną obsługę mieszkańców i funkcjonowanie Spółdzielni;
- **Obowiązkowe przeglądy techniczne**, obejmujące kontrole kominiarskie, gazowe i budowlane zgodnie z wymogami prawa budowlanego;
- **Koszty związane z przeprowadzaniem lustracji**, wymaganych zgodnie z przepisami dotyczącymi spółdzielczości mieszkaniowej;
- **Wynajem sali** na potrzeby spotkań i organizacji Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni;
- **Koszty ochrony**, w tym konwój gotówki
- **Składki członkowskie**, w tym na Podkarpacki Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych oraz Krajowy Rejestr Sądowy;
- **Opłaty skarbowe i sądowe**, związane m.in. z rejestracją zmian w Krajowym Rejestrze Sądowym;
- **Fundusz wynagrodzeń obsady etatowej i nieetatowej**, wraz ze składkami na Zakład Ubezpieczeń Społecznych (ZUS);

Jednocześnie Zarząd pragnie podkreślić, iż Spółdzielnia jest stosunkowo niewielką jednostką organizacyjną i nie dysponuje dodatkowymi źródłami przychodów, które mogłyby w istotny sposób wpłynąć na obniżenie stawki opłaty eksploatacyjnej. Oznacza to, że bieżące koszty funkcjonowania muszą być pokrywane wyłącznie ze środków wnoszonych przez mieszkańców.

m ch

Mając na uwadze konieczność racjonalnego gospodarowania powierzonymi środkami finansowymi, Zarząd podejmuje działania zmierzające do optymalizacji kosztów oraz – w miarę możliwości – lokowania wolnych środków finansowych na oprocentowanych lokatach bankowych lub innych bezpiecznych instrumentach finansowych. Uzyskiwane z tego tytułu przychody mają na celu częściowe ograniczanie obciążeń finansowych mieszkańców w przyszłości.

Informacja Zarządu dotycząca działań w zakresie stabilizacji gospodarki eksploatacyjnej Spółdzielni

W ramach realizacji obowiązków statutowych oraz ustawowych w zakresie prowadzenia racjonalnej i zbilansowanej gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy, Zarząd w dniu **17 października 2025 r.** podjął działania mające na celu dostosowanie struktury oraz wysokości opłat eksploatacyjnych do aktualnych uwarunkowań ekonomicznych oraz rzeczywistych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych.

Działania te znalazły wyraz w podjęciu **Uchwały Nr 13/2025** oraz **Uchwały Nr 14/2025**, których celem było zapewnienie stabilności finansowej Spółdzielni, zwiększenie przejrzystości struktury opłat oraz ograniczenie ryzyka narastania deficytu na gospodarce eksploatacyjnej.

Zmiana stawki opłaty eksploatacyjnej

W wyniku przeprowadzonej analizy ekonomiczno-finansowej obejmującej lata 2025–2026 Zarząd stwierdził utrzymującą się tendencję wzrostową kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości oraz obsługą administracyjną Spółdzielni. Szczególne znaczenie miały w tym zakresie rosnące koszty pracy wynikające ze wzrostu minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz zwiększenia obciążeń publicznoprawnych, w tym składek na ubezpieczenia społeczne.

Jednocześnie przewidywany dalszy wzrost wynagrodzeń w gospodarce narodowej, wynikający z regulacji ustawowych oraz aktów wykonawczych Rady Ministrów, wpływa bezpośrednio na poziom wynagrodzeń pracowników Spółdzielni, a także na ceny usług świadczonych przez podmioty zewnętrzne realizujące zadania w zakresie konserwacji, przeglądów technicznych, usuwania awarii oraz bieżącego utrzymania infrastruktury technicznej.

Zarząd uwzględnił również zalecenia polustracyjne, w których podkreślono konieczność bezwzględnego przestrzegania obowiązków wynikających z art. 62 ustawy – Prawo budowlane, w szczególności w zakresie wykonywania okresowych kontroli technicznych budynków oraz instalacji. Realizacja tych obowiązków generuje istotne koszty, jednak ich ponoszenie pozostaje niezbędnym z punktu widzenia bezpieczeństwa użytkowników lokali oraz odpowiedzialności zarządczej Spółdzielni.

Analiza wyników finansowych gospodarki eksploatacyjnej wykazała ponadto występowanie ujemnego salda w latach ubiegłych, co uzasadniało konieczność podjęcia działań korygujących. W celu zapewnienia płynności finansowej oraz ograniczenia narastania zobowiązań Zarząd podjął decyzję o zmianie stawki opłaty eksploatacyjnej z poziomu **2.55 zł/m² do 2.80 zł/m²**.

Działanie to należy ocenić jako racjonalne i zgodne z zasadą gospodarności oraz obowiązkiem członków Spółdzielni wynikającym z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, polegającym na uczestniczeniu w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Wyodrębnienie składnika kosztowego „ubezpieczenie osiedla”

Równolegle Zarząd podjął decyzję o wyodrębnieniu z opłaty eksploatacyjnej samodzielnego składnika kosztowego pod nazwą „ubezpieczenie osiedla”.

Wprowadzenie tego rozwiązania miało charakter porządkujący oraz transparentny i zmierzało do zwiększenia czytelności struktury opłat ponoszonych przez mieszkańców. Wyodrębnienie kosztów ubezpieczenia pozwala na jednoznaczne powiązanie wysokości opłaty z rzeczywistymi kosztami polisy obejmującej mienie Spółdzielni, w tym budynki, infrastrukturę techniczną oraz odpowiedzialność cywilną.

Zarząd wskazał, iż rozwiązanie to pozostaje zgodne z dobrymi praktykami stosowanymi w gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz przyczynia się do podniesienia poziomu świadomości ekonomicznej mieszkańców w zakresie struktury kosztów utrzymania nieruchomości.

Jednostką rozliczeniową tego składnika został ustalony lokal, co pozwala na równomierne rozłożenie kosztów ubezpieczenia na wszystkich użytkowników zasobów Spółdzielni.

Podjęte decyzje należy ocenić jako działania zmierzające do stabilizacji sytuacji finansowej Spółdzielni oraz zapewnienia ciągłości realizacji obowiązków zarządczych wynikających z przepisów prawa i postanowień Statutu.

Dostosowanie wysokości opłat do rzeczywistych kosztów eksploatacji oraz uporządkowanie struktury opłat stanowi element odpowiedzialnej polityki finansowej, ukierunkowanej na zabezpieczenie interesów mieszkańców oraz utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Należy również podkreślić, że koszty usług związanych z bieżącą konserwacją, ochroną osiedla oraz obowiązkowymi przeglądami technicznymi rosną proporcjonalnie do ogólnych trendów gospodarczych, w tym wzrostu wynagrodzeń minimalnych oraz podwyżek cen materiałów i usług budowlanych. Każda próba utrzymania stawek opłat na niezmiennym poziomie, przy równoczesnym wzroście kosztów operacyjnych, skutkowałaby zaniedbaniem infrastruktury oraz pogorszeniem standardów bezpieczeństwa mieszkańców.

Zarząd Spółdzielni, jako organ odpowiedzialny za właściwe gospodarowanie zasobami wspólnymi, jest zobowiązany do podejmowania działań, które zapewnią długoterminową stabilność finansową oraz prawidłowe funkcjonowanie osiedla. Kierujemy się zasadą równowagi pomiędzy:

1. **Bezpieczeństwem i zdrowiem mieszkańców**, które są priorytetem każdej decyzji dotyczącej utrzymania nieruchomości,
2. **Estetyką i standardem osiedla**, który wpływa na komfort życia i wartość nieruchomości,
3. **Ekonomiczną zasadnością**, umożliwiającą racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi, pochodzącymi z Państwa opłat czynszowych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” nieustannie wsłuchuje się w Państwa głosy, sugestie oraz potrzeby. Niemniej jednak, przy podejmowaniu decyzji kierujemy się zarówno oczekiwaniami mieszkańców, jak i realnymi możliwościami finansowymi oraz obowiązującymi przepisami prawa. Zarządzanie nieruchomościami wymaga odpowiedzialnego podejścia, opartego na rzetelnej analizie ekonomicznej i strategicznym planowaniu, co stanowi fundament stabilnego funkcjonowania naszej Spółdzielni.

Realizacja obowiązków w zakresie przeglądów technicznych, działania inwestycyjne oraz zmiany legislacyjne wpływające na bezpieczeństwo użytkowania budynków

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy realizował ustawowe obowiązki związane z utrzymaniem właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, w szczególności poprzez organizację i nadzór nad przeprowadzaniem okresowych kontroli instalacji gazowych, przewodów kominowych oraz systemów wentylacyjnych.

Obowiązek ten wynika wprost z przepisów **ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane**, które nakładają na właścicieli i zarządców obiektów budowlanych obowiązek zapewnienia bezpiecznego użytkowania budynków poprzez systematyczne przeprowadzanie kontroli technicznych. Kontrole te mają charakter prewencyjny i służą wczesnemu wykrywaniu nieprawidłowości mogących prowadzić do poważnych zdarzeń zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców.

W ostatnim okresie nastąpiło rozszerzenie obowiązków kontrolnych związane z wdrażaniem rozwiązań systemowych w ramach **Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB)**, co wiąże się z koniecznością sporządzania dokumentacji w formie cyfrowej oraz prowadzenia bardziej szczegółowej inwentaryzacji instalacji i źródeł ciepła w budynkach. Zwiększony zakres czynności kontrolnych wpływa również na wzrost kosztów usług specjalistycznych, które finansowane są w ramach opłat eksploatacyjnych.

Jednocześnie należy wskazać, iż w przestrzeni legislacyjnej procedowane są zmiany przepisów prawa budowlanego oraz regulacji związanych z bezpieczeństwem użytkowania budynków wielu lokalowych. Projektowane rozwiązania przewidują w szczególności wzmocnienie obowiązku udostępnienia lokalu w celu przeprowadzenia kontroli technicznych, możliwość nakładania sankcji finansowych sięgających **do 5 000,00 zł** w przypadku utrudniania lub uniemożliwiania przeprowadzenia obowiązkowych kontroli, uproszczenie procedur administracyjnych i sądowych umożliwiających skuteczne uzyskanie nakazu udostępnienia lokalu oraz możliwość przeprowadzania czynności kontrolnych przy wsparciu właściwych organów porządkowych w sytuacjach uporczywego uchylania się od obowiązków przez użytkowników lokali.

Równoległe Zarząd kontynuował działania inwestycyjne o charakterze strategicznym, polegające na stopniowej likwidacji indywidualnych gazowych przepływowych podgrzewaczy wody (*potocznie określanych jako „junkersy”*) oraz wdrażaniu systemowych rozwiązań w zakresie przygotowania ciepłej wody użytkowej. Realizacja tych przedsięwzięć przyczyniła się do istotnego ograniczenia liczby potencjalnych źródeł emisji spalin w lokalach mieszkalnych oraz znaczącego zmniejszenia ryzyka zatrucia tlenkiem węgla, które stanowi jedno z najpoważniejszych zagrożeń eksploatacyjnych w budynkach wielorodzinnych.

W ocenie Zarządu wdrożone rozwiązania inwestycyjne oraz konsekwentne wykonywanie obowiązkowych kontroli technicznych przyczyniły się w sposób wymierny do **zmniejszenia ryzyka wystąpienia zdarzeń losowych o charakterze technicznym**, takich jak zatrucia tlenkiem węgla, pożary czy awarie instalacyjne. Działania te mają również istotne znaczenie z punktu widzenia ograniczenia potencjalnej **odpowiedzialności cywilnoprawnej i odszkodowawczej Spółdzielni** jako podmiotu zarządzającego nieruchomościami wspólnymi. Jednocześnie wpływają na zmniejszenie prawdopodobieństwa podejmowania wobec Spółdzielni działań nadzorczych przez organy nadzoru budowlanego, w tym wydawania zaleceń pokontrolnych lub decyzji administracyjnych związanych z nieprawidłowym stanem technicznym obiektów.

Podejmowane działania należy ocenić jako element odpowiedzialnej i długofalowej polityki zarządczej, ukierunkowanej na utrzymanie właściwego stanu technicznego zasobów mieszkaniowych,

ograniczanie ryzyka technicznego i finansowego oraz zapewnienie najwyższego możliwego poziomu bezpieczeństwa użytkowania lokali mieszkalnych. Realizacja obowiązków w zakresie kontroli technicznych oraz inwestycji poprawiających bezpieczeństwo gazowe stanowi jeden z kluczowych obszarów zarządzania zasobami Spółdzielni w analizowanym okresie.

Informacja Zarządu w sprawie segregacji odpadów komunalnych oraz działań na rzecz poprawy efektywności systemu gospodarowania odpadami

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy informuje, że zgodnie z Uchwałą Nr XXVII/247/2025 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 27 listopada 2025 r., wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Miasta Dębica została ustalona na poziomie **33,00 zł miesięcznie od osoby zamieszkującej nieruchomość**, ze skutkiem od dnia 1 stycznia 2026 r.

Należy podkreślić, iż poprzednia stawka w wysokości **27,00 zł od osoby miesięcznie** obowiązywała przez okres kilku lat i pomimo obserwowanego wzrostu kosztów funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi nie była w tym czasie podwyższana. Aktualna zmiana wysokości opłaty stanowi konsekwencję rosnących kosztów odbioru, transportu, zagospodarowania oraz przetwarzania odpadów, jak również zmian organizacyjnych w systemie gospodarowania odpadami na poziomie gminnym.

Pomimo podejmowanych przez Zarząd działań informacyjnych oraz współpracy z podmiotem odbierającym odpady i przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Dębicy, nadal odnotowywane są przypadki nieprawidłowej segregacji odpadów na terenie zasobów Spółdzielni. Zgłaszane nieprawidłowości wskazują, że część mieszkańców nie przestrzega obowiązujących zasad selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

Zarząd przypomina, iż zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach każdy mieszkaniec zobowiązany jest do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów. W przypadku stwierdzenia naruszeń w tym zakresie możliwe jest zastosowanie podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, która może wynosić od **dwukrotności do czterokrotności obowiązującej stawki podstawowej**.

Należy jednocześnie wskazać, że w warunkach zabudowy wielorodzinnej skuteczne monitorowanie prawidłowości segregacji odpadów jest znacznie utrudnione ze względu na korzystanie przez mieszkańców ze wspólnych punktów gromadzenia odpadów. W takich przypadkach odpowiedzialność za prawidłową segregację ma w istocie charakter zbiorowy, co wymaga zwiększonej świadomości ekologicznej oraz współpracy wszystkich użytkowników lokali.

Zarząd Spółdzielni podejmuje działania zmierzające do poprawy efektywności systemu gospodarowania odpadami, w tym:

- prowadzenie bieżących działań informacyjnych i edukacyjnych dotyczących zasad selektywnej zbiórki odpadów,
- współpracę z firmą odbierającą odpady oraz organami gminy w zakresie monitorowania funkcjonowania systemu,
- analizę możliwości organizacyjnych służących ograniczeniu zjawisk nieprawidłowej segregacji,
- działania prewencyjne mające na celu utrzymanie porządku i estetyki na terenie osiedla.

Ponadto Zarząd przypomina, że mieszkańcy posiadający odpady wielkogabarytowe mogą bezpłatnie przekazywać je do **Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK)**

zlokalizowanego w Dębicy przy ul. Drogowców 13. Korzystanie z tej możliwości przyczynia się do ograniczenia zjawiska pozostawiania odpadów wielkogabarytowych w miejscach do tego nieprzeznaczonych oraz wpływa na poprawę estetyki przestrzeni wspólnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy będzie kontynuował podejmowane działania mające na celu zwiększenie efektywności segregacji odpadów komunalnych, stabilizację kosztów funkcjonowania systemu oraz zapewnienie zgodności z obowiązującymi regulacjami prawnymi i standardami ochrony środowiska.

Podejmowane inicjatywy wpisują się w długofalową politykę odpowiedzialnego zarządzania zasobami mieszkaniowymi, uwzględniającą zarówno interes mieszkańców, jak i wymogi wynikające z przepisów prawa oraz lokalnych uwarunkowań organizacyjnych systemu gospodarowania odpadami.

Informacja Zarządu w sprawie kosztów centralnego ogrzewania po zniesieniu mechanizmu ochronnego oraz uwolnieniu cen energii ciepłej

1.	Centralne ogrzewanie – koszty	31.12.2025 r.	473 362,19 zł
2.	Centralne ogrzewanie – zwroty	31.12.2025 r.	91 571,69 zł
3.	Centralne ogrzewanie – dopłaty	31.12.2025 r.	59 553,85 zł

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy przedstawia Walnemu Zgromadzeniu informację dotyczącą istotnych zmian w otoczeniu regulacyjnym i taryfowym związanych ze zniesieniem mechanizmu ochronnego (tzw. tarczy ochronnej) w zakresie cen ciepła systemowego oraz wprowadzeniem nowych taryf przez dostawcę energii ciepłej.

Z dniem 1 lipca 2025 r. zakończyło się obowiązywanie przepisów szczególnych ograniczających wzrost cen energii ciepłej dla odbiorców końcowych. W konsekwencji nastąpiło pełne uwolnienie cen nośników ciepła, co skutkowało znaczącym wzrostem kosztów zakupu energii ciepłej przez Spółdzielnię, jako podmiot zarządzający zasobami mieszkaniowymi.

Analiza porównawcza kosztów centralnego ogrzewania

W celu rzetelnego zobrazowania skali zmian Zarząd przeprowadził szczegółową analizę porównawczą rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania w analogicznych okresach kolejnych lat, opartą na danych rozliczeniowych otrzymanych od przedsiębiorstwa ciepłowniczego.

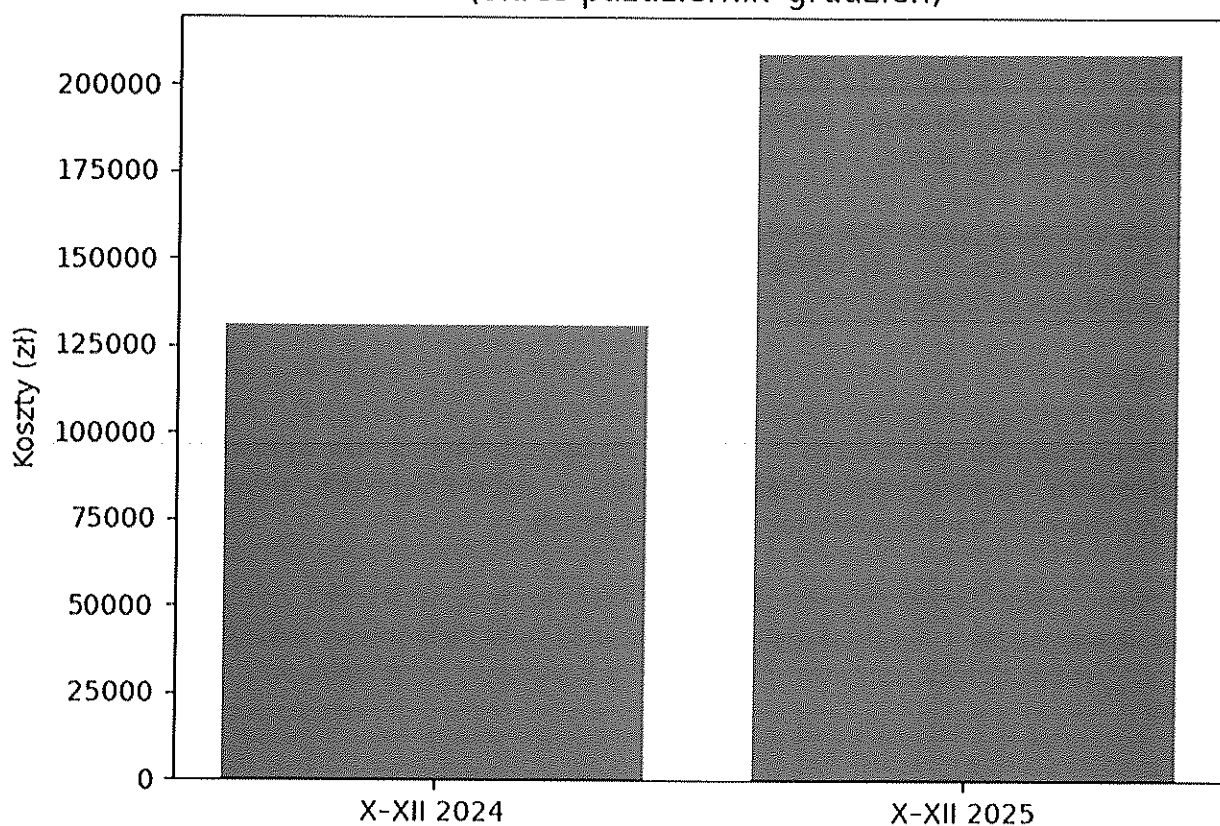
Koszty centralnego ogrzewania w okresie październik–grudzień kształtowały się następująco:
– październik–grudzień 2024 r. – 131 092 zł,
– październik–grudzień 2025 r. – 209 140 zł.

Oznacza to wzrost kosztów w analizowanym okresie o kwotę 78 048 zł.

Równocześnie porównanie kosztów w ujęciu rocznym wskazuje, że:
– koszty centralnego ogrzewania w 2024 r. wyniosły 371 260,00 zł,
– koszty centralnego ogrzewania w 2025 r. wyniosły 473 362,00 zł.

Wzrost kosztów w skali roku wyniósł zatem 102 102,00 zł, co stanowi znaczące i trwałe obciążenie finansowe dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

Porównanie kosztów centralnego ogrzewania (okres październik-grudzień)



Wpływ zmian taryfowych

Na wzrost kosztów zakupu energii cieplnej istotny wpływ miały również zmiany taryf przedsiębiorstwa ciepłowniczego obowiązujące od dnia 1 listopada 2025 r., obejmujące w szczególności:

- wzrost opłaty zmiennej za ciepło o 2,04%,
- wzrost taryfy przesyłowej A2 o 12,17%,
- wzrost taryfy przesyłowej A3 o 21,73%.

Należy podkreślić, że opłaty te mają charakter obligatoryjny i wynikają z zatwierdzonych taryf stosowanych przez przedsiębiorstwo energetyczne, na których wysokość Spółdzielnia nie ma wpływu decyzyjnego ani negocjacyjnego.

Ocena skutków finansowych

Przedstawione dane jednoznacznie wskazują, że likwidacja mechanizmu ochronnego oraz wzrost taryf za ciepło systemowe spowodowały istotne zwiększenie kosztów eksploatacyjnych związanych z ogrzewaniem budynków. Wzrost ten ma charakter niezależny od działań Spółdzielni i wynika bezpośrednio z uwarunkowań rynkowych oraz regulacyjnych.

Jednocześnie należy wskazać, że dotychczas obowiązująca w Spółdzielni stawka zaliczek na centralne ogrzewanie należała do jednych z niższych na terenie miasta, co w warunkach dynamicznego wzrostu

kosztów energii cieplnej skutkowałyby – w przypadku braku reakcji – narastaniem deficytu na gospodarce cieplnej oraz znacznym wzrostem niedopłat w rozliczeniach sezonowych.

Decyzja w sprawie korekty zaliczek

Mając na względzie konieczność zachowania równowagi finansowej gospodarki cieplnej oraz ochronę mieszkańców przed nadmiernymi niedopłatami w przyszłych rozliczeniach sezonowych, Zarząd podjął decyzję o zwiększeniu od dnia 1 lutego 2026 r. stawki zaliczki na centralne ogrzewanie o 0,50 zł/m² powierzchni użytkowej lokalu.

Zaliczka na centralne ogrzewanie stanowi instrument finansowy o charakterze zabezpieczającym i nie jest kosztem ostatecznym – jej wysokość podlega rozliczeniu w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty zakupu energii cieplnej.

Podsumowanie

Zniesienie mechanizmu ochronnego w zakresie cen energii cieplnej oraz wprowadzenie nowych taryf przedsiębiorstwa ciepłowniczego stanowią jedno z najistotniejszych wyzwań kosztowych dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ostatnich latach.

Podjęmowane przez Zarząd decyzje dotyczące kształtowania wysokości zaliczek oraz realizowane działania inwestycyjne i eksploatacyjne mają na celu minimalizowanie negatywnych skutków tych zmian, przy jednoczesnym zapewnieniu stabilności finansowej Spółdzielni oraz ochronie interesów jej członków.

Zarząd Spółdzielni informuje, iż opłaty wnoszone przez użytkowników lokali z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania mają charakter **zaliczkowy** i podlegają okresowemu rozliczeniu w oparciu o rzeczywiście poniesione koszty zakupu energii cieplnej oraz zasady określone w obowiązującym **Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania**, sporządzonym zgodnie z przepisami prawa energetycznego, prawa spółdzielczego oraz regulacjami wewnętrznymi Spółdzielni.

Z punktu widzenia prawidłowej eksploatacji budynków wielorodzinnych szczególne znaczenie ma utrzymywanie w lokalach mieszkalnych odpowiednich parametrów temperaturowo-wilgotnościowych. Zgodnie z zasadami fizyki budowli oraz wytycznymi norm technicznych dotyczącymi użytkowania pomieszczeń mieszkalnych, temperatura wewnętrzna powinna być utrzymywana na poziomie zapewniającym stabilność higrotermiczną przegród budowlanych oraz ograniczenie ryzyka występowania kondensacji powierzchniowej i międzywarstwowej.

Nadmierne ograniczanie zużycia energii cieplnej poprzez znaczące obniżanie temperatury w pomieszczeniach może prowadzić do powstawania **mostków cieplnych**, wychładzania przegród zewnętrznych oraz wykrapłania się pary wodnej na ich powierzchni. W konsekwencji sprzyja to zawilgoceniu materiałów budowlanych, pogorszeniu ich właściwości izolacyjnych, a także rozwojowi mikroorganizmów biologicznych, w tym pleśni i grzybów. Zjawiska te wpływają nie tylko na trwałość techniczną elementów budynku, lecz również na komfort i bezpieczeństwo zdrowotne mieszkańców.

Należy podkreślić, iż zgodnie z zasadami współżycia społecznego oraz obowiązkiem korzystania z lokalu w sposób niepowodujący szkód w nieruchomości wspólnej, użytkownicy lokali zobowiązani są do prowadzenia racjonalnej gospodarki cieplnej, uwzględniającej zarówno aspekt ekonomiczny, jak i techniczny. Utrzymywanie właściwych parametrów temperatury w lokalach stanowi istotny element

zapobiegania degradacji technicznej zasobów mieszkaniowych oraz ograniczania kosztów eksploatacyjnych w skali całej nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni wskazuje również, iż efektywne zarządzanie energią ciepłą powinno obejmować równoczesne stosowanie zasad prawidłowej wentylacji pomieszczeń, właściwej regulacji zaworów grzejnikowych oraz świadomego użytkownika instalacji grzewczej. Takie podejście pozwala na osiągnięcie optymalnego bilansu pomiędzy racjonalizacją kosztów ogrzewania a zapewnieniem odpowiedniego mikroklimatu wewnętrznego oraz zachowaniem trwałości technicznej budynków.

Podobnie jak w przypadku opłat za gospodarowanie odpadami, zmiany w wysokości opłat za wodę i odprowadzanie ścieków wynikają z nowych regulacji prawnych. Na mocy decyzji ustawodawcy, Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie” stało się centralnym regulatorem taryf za wodę i ścieki na poziomie miast i gmin. Dotychczas te ceny były ustalane wyłącznie przez lokalne władze. Decyzja RZ.RZT.70.105.2024 zatwierdza taryfy Wodociągów Dębickich na lata 2024-2027.

Z dniem 1 listopada 2025 r. wprowadzono nowe ceny zimnej wody dla użytkowników lokali mieszkalnych:

- Cena brutto za 1 m³ dostarczonej zimnej wody: zmiana z 6,97 zł/m³ na 6.29 zł/m³
- Cena brutto za 1 m³ odprowadzanych ścieków: zmiana z 6,08 zł/m³ na 7.21 zł/m³
- Opłata abonamentowa: zmiana z 18.11 zł na 18.11 miesiąc/budynek

Łączna stawka za wodę wynosi 13.50 zł/m³.

Zarząd podkreśla, że powyższe zmiany mają charakter **zewnętrzny** i nie wynikają z decyzji Spółdzielni, lecz są konsekwencją obowiązujących przepisów prawa oraz decyzji regulatora taryfowego, które Spółdzielnia zobowiązana jest stosować.

Jednocześnie Zarząd informuje, że obecnie prowadzone są prace legislacyjne zmierzające do zmiany obowiązujących regulacji, których celem jest **przywrócenie jednostkom samorządu terytorialnego, w tym radom miast i gmin, kompetencji w zakresie ustalania taryf za wodę i ścieki.**

Zdaniem Zarządu kierunek tych zmian należy ocenić pozytywnie, albowiem samorządy lokalne dysponują najlepszą wiedzą na temat lokalnych uwarunkowań technicznych, infrastrukturalnych oraz kosztowych związanych z funkcjonowaniem systemów wodociągowo-kanalizacyjnych. Przywrócenie lokalnej kontroli nad kształtowaniem taryf mogłoby w przyszłości umożliwić bardziej elastyczne i adekwatne dostosowanie cen do rzeczywistych warunków funkcjonowania danej gminy.

Zarząd Spółdzielni popiera inicjatywy ustawodawcze zmierzające do zmiany obecnego modelu regulacyjnego i będzie na bieżąco informował mieszkańców o ewentualnych skutkach tych zmian dla wysokości opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.

Informacja Zarządu w sprawie zmian stawek podatku od nieruchomości obowiązujących od 1 stycznia 2026 r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w Dębicy informuje, iż w dniu **27 listopada 2025 r.** Rada Miejska w Dębicy podjęła **Uchwałę Nr XXVII/246/2025** w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Miasta Dębica na rok 2026.

Przedmiotowa uchwała stanowi akt prawa miejscowego i wprowadza **nowe stawki podatku od nieruchomości obowiązujące od dnia 1 stycznia 2026 r.** Zmiana wysokości stawek podatkowych ma charakter powszechny i dotyczy wszystkich podmiotów posiadających nieruchomości na terenie miasta, w tym również Spółdzielni Mieszkaniowej oraz właścicieli i użytkowników lokali znajdujących się w jej zasobach.

Zgodnie z treścią uchwały Rada Miejska, działając na podstawie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, ustaliła stawki podatku od nieruchomości z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań ekonomicznych i finansowych, a także w oparciu o corocznie ogłaszane przez Ministra Finansów górne granice stawek podatków lokalnych. Uchwała ta stanowi element corocznej polityki podatkowej gminy i ma na celu dostosowanie poziomu dochodów budżetowych do realiów gospodarczych oraz do zakresu zadań własnych realizowanych przez Miasto.

Ustalenie nowych stawek podatku od nieruchomości ma bezpośredni wpływ na poziom obciążeń finansowych ponoszonych przez właścicieli nieruchomości, w tym przez Spółdzielnię, a pośrednio również na koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych. Zwiększenie obciążeń podatkowych stanowi jeden z czynników kosztowych niezależnych od Zarządu, który musi być uwzględniany w planowaniu gospodarki finansowej Spółdzielni.

Zarząd podkreśla, że zmiany w zakresie podatku od nieruchomości wynikają z decyzji organów samorządu terytorialnego i nie pozostają w gestii Spółdzielni. Niemniej jednak ich skutki finansowe są analizowane i uwzględniane przy planowaniu kosztów eksploatacji oraz utrzymania nieruchomości w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy informuje Walne Zgromadzenie, iż w związku z realizacją inwestycji drogowej polegającej na przebudowie drogi gminnej – ul. Leśnej w Dębicy, prowadzonej w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (tzw. specustawy drogowej), doszło do wygaśnięcia prawa użytkowania wieczystego części nieruchomości pozostających dotychczas w zasobach Spółdzielni.

W wyniku przejęcia z mocy prawa wydzielonych części działek pod realizację celu publicznego, właściwy organ administracji – Starosta Dębicki – wydał decyzje ustalające wysokość należnych Spółdzielni odszkodowań.

Decyzje administracyjne w sprawie ustalenia odszkodowań

Na podstawie decyzji Starosty Dębickiego:

1. Decyzja nr GN.683.11.7.2024.WM z dnia 14.10.2025 r.

ustalono odszkodowanie w kwocie 18 970,25 zł - dotyczy bloku nr 6A Oś. Matejki

2. Decyzja nr GN.683.11.5.2024.WM z dnia 14.10.2025 r.

ustalono odszkodowanie w kwocie 22 780,51 zł - dotyczy bloku nr 4 ul Leśna 3 480.36 zł i Leśna 5 -19 300.15 zł

3. Decyzja nr GN.683.11.2.2024.WM z dnia 14.10.2025 r.
ustalono odszkodowanie w kwocie 7 747,86 zł - dotyczy bloku nr 9 ul Łysogórska

4. Decyzja nr GN.683.11.3.2024.WM z dnia 14.10.2025 r.
ustalono odszkodowanie w kwocie 15 301,55 zł - dotyczy bloku nr 9 ul Łysogórska

Łączna kwota odszkodowań uzyskanych przez Spółdzielnię z tytułu realizacji inwestycji drogowej wyniosła **64 800,17 zł**.

Konieczność uporządkowania księgowego i funduszeowego

Z uwagi na fakt, iż przedmiotowe odszkodowania stanowią ekwiwalent za trwałe pomniejszenie majątku Spółdzielni w postaci gruntów związanych funkcjonalnie z określonymi nieruchomościami budynkowymi, Zarząd uznał za zasadne uporządkowanie sposobu ich ujęcia w gospodarce finansowej Spółdzielni.

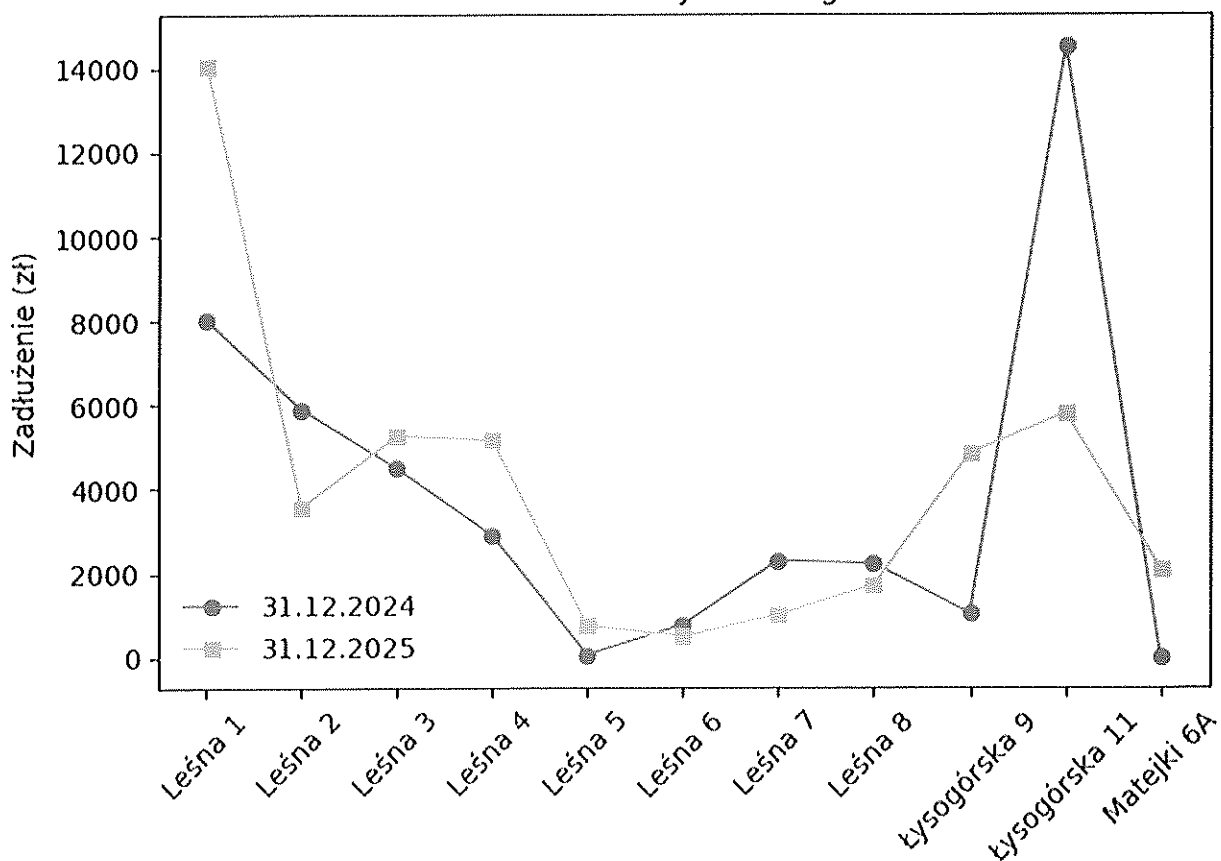
W porządku obrad Walnego Zgromadzenia przewidziane zostały stosowne projekty uchwał mające na celu **przebieganie uzyskanych środków finansowych na fundusze remontowe nieruchomości, których dotyczyło przejęcie części działek**. Działanie to ma na celu zachowanie zasady powiązania przychodów i kosztów z daną nieruchomością oraz zapewnienie, aby środki uzyskane w związku z utratą części majątku wspólnego zostały przeznaczone na finansowanie przyszłych potrzeb remontowych i modernizacyjnych tych właśnie zasobów.

Zarząd podkreśla, iż realizacja inwestycji drogowej była zdarzeniem niezależnym od Spółdzielni, wynikającym z realizacji celu publicznego przez jednostkę samorządu terytorialnego. Jednocześnie uzyskane odszkodowania pozwalają na częściową rekompensatę uszczerplenia majątku wspólnego oraz stanowią realne wsparcie dla stabilności finansowej gospodarki remontowej zasobów. Przyjęcie proponowanych uchwał umożliwi przejrzyste i zgodne z zasadami gospodarki spółdzielczej rozdysponowanie środków finansowych, zapewniając ich wykorzystanie w sposób celowy, racjonalny oraz odpowiadający interesowi członków Spółdzielni.

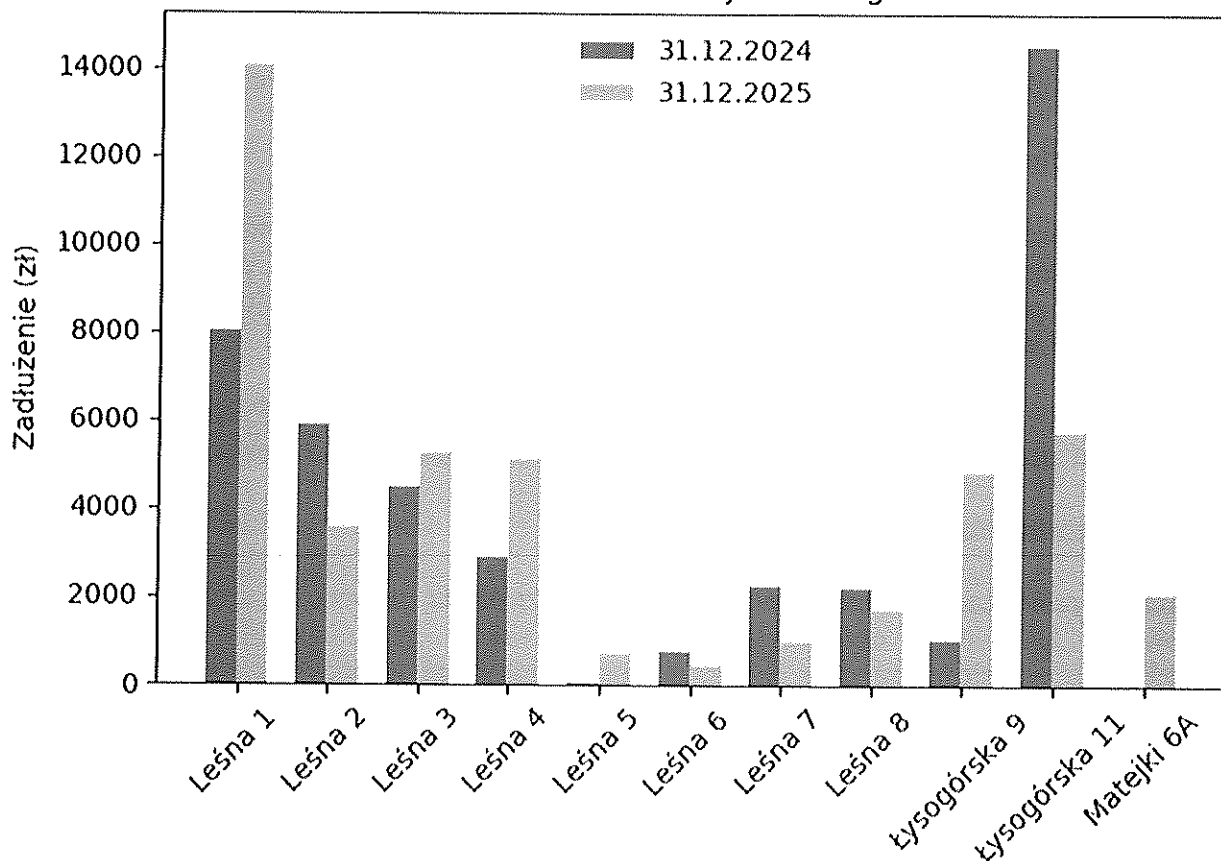
1	Fundusz udziałowy	31.12.2025 r.	14 798,96 zł
2	Fundusz zasobowy (wpisowe)	31.12.2025 r.	122 607,24 zł
	Razem :	31.12.2025 r.	137 406,20 zł zł

BLOK	Stan zadłużenia czynszowego na:	
	31.12.2024 r. w zł	31.12.2025 r. w zł
Leśna 1	8 024.47	14 056.44
Leśna 2	5 896.48	3 565.45
Leśna 3	4 487.28	5 258.74
Leśna 4	2 893.05	5 145.58
Leśna 5	53.66	734.41
Leśna 6	764.18	478.21
Leśna 7	2 281.76	987.25
Leśna 8	2 212.48	1 705.90
Lysogórska 9	1 026.23	4 840.89
Lysogórska 11	14 532.58	5 781.31
Matejki 6A	0.00	2 090.33
Razem:	42 172.17	44 644.51

Zmiana zadłużenia czynszowego 2024-2025



Porównanie zadłużenia czynszowego 2024-2025



Rysunek 1 Wykres - zadłużenie czynszowe - porównanie 2024 r. do 2025

Analiza

stanu zadłużenia czynszowego na dzień 31.12.2025 r.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. łączny poziom zadłużenia czynszowego w zasobach Spółdzielni wyniósł **44 644,51 zł**, co w porównaniu do stanu na dzień 31 grudnia 2024 r., wynoszącego **42 172,17 zł**, oznacza wzrost o **2 472,34 zł**, tj. o około **5,86%**.

Wzrost zadłużenia miał charakter zróżnicowany strukturalnie i nie dotyczył wszystkich nieruchomości w jednakowym stopniu. Największe zwiększenie zaległości odnotowano w budynkach:

- **Leśna 1** – wzrost z 8 024,47 zł do 14 056,44 zł,
- **Leśna 4** – wzrost z 2 893,05 zł do 5 145,58 zł,
- **Łysogórska 9** – wzrost z 1 026,23 zł do 4 840,89 zł,
- **Matejki 6A** – pojawienie się nowego zadłużenia w wysokości 2 090,33 zł.

Jednocześnie w części budynków odnotowano wyraźną poprawę poziomu ściągalności należności, w szczególności w budynkach:

- **Łysogórska 11** – spadek zadłużenia z 14 532,58 zł do 5 781,31 zł,
- **Leśna 2** – spadek z 5 896,48 zł do 3 565,45 zł,
- **Leśna 7** – spadek z 2 281,76 zł do 987,25 zł,

- **Leśna 6 oraz Leśna 8** – umiarkowane ograniczenie zaległości czynszowych.

Powyższe dane wskazują na zmianę struktury zadłużenia, polegającą na jego koncentracji w wybranych lokalizacjach przy jednoczesnym ograniczeniu zaległości w innych częściach zasobów.

Ocena sytuacji finansowej Spółdzielni

Pomimo odnotowanego wzrostu ogólnego poziomu zadłużenia, jego aktualna wielkość nie stanowi zagrożenia dla bieżącej płynności finansowej Spółdzielni. Skala zaległości pozostaje na poziomie umożliwiającym prawidłowe funkcjonowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz terminowe regulowanie zobowiązań wobec kontrahentów i instytucji publicznych.

Jednocześnie należy wskazać, że wzrost zadłużenia w wybranych budynkach wymaga dalszego monitorowania oraz podejmowania adekwatnych działań windykacyjnych i prewencyjnych.

Postępowania windykacyjne i egzekucyjne

Spółdzielnia prowadzi działania zmierzające do odzyskania należności czynszowych, w tym postępowania sądowe i egzekucyjne wobec dłużników posiadających istotne zaległości. W poprzednim okresie szczególne znaczenie miało zadłużenie w budynku **Łysogórska 11**, które dzięki konsekwentnym działaniom windykacyjnym uległo znacznemu ograniczeniu.

Proces odzyskiwania należności w niektórych przypadkach jest utrudniony z uwagi na ograniczony kontakt z właścicielami lokali, brak stałych dochodów po stronie dłużników lub konieczność prowadzenia długotrwałych procedur egzekucyjnych. W takich sytuacjach Spółdzielnia podejmuje dalsze kroki prawne, wykorzystując dostępne instrumenty wynikające z przepisów prawa cywilnego i postępowania egzekucyjnego.

Perspektywy na kolejne okresy

W 2025 roku wdrożono działania organizacyjne mające na celu zwiększenie skuteczności egzekwowania należności, w tym bieżący monitoring poziomu zadłużenia, intensyfikację kontaktów z dłużnikami oraz konsekwentne kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego w przypadkach uporczywego uchylania się od regulowania opłat.

Zakłada się, że kontynuacja tych działań przyczyni się do stabilizacji poziomu zadłużenia w kolejnych okresach rozliczeniowych oraz ograniczenia ryzyka jego dalszego wzrostu.

Polityka ugodowa wobec dłużników

Zarząd Spółdzielni prowadzi wyważoną politykę windykacyjną, zakładającą w pierwszej kolejności dążenie do polubownego uregulowania zobowiązań. Każdy przypadek zadłużenia analizowany jest indywidualnie z uwzględnieniem sytuacji życiowej i finansowej mieszkańców.

W sytuacjach uzasadnionych zdarzeniami losowymi, problemami zdrowotnymi lub przejściową utratą źródła dochodu Spółdzielnia proponuje zawarcie ugód polegających na rozłożeniu zaległości na raty. Rozwiązania te pozwalają na ograniczenie narastania zadłużenia oraz uniknięcie kosztownych procedur sądowych i egzekucyjnych.

Konsekwentne działania wobec uporczywych dłużników

Wobec osób uchylających się od kontaktu lub odmawiających współpracy Zarząd stosuje konsekwentnie środki prawne zmierzające do odzyskania należności, w tym:

- kierowanie wezwań do zapłaty oraz prowadzenie postępowań windykacyjnych,
- występowanie na drogę sądową o wydanie nakazu zapłaty,
- kierowanie spraw do egzekucji komorniczej,
- stosowanie zabezpieczeń należności, w tym wpisów w księgach wieczystych lokali.

Działania te mają na celu ochronę interesów wszystkich mieszkańców oraz zapewnienie stabilności finansowej Spółdzielni.

Podsumowanie

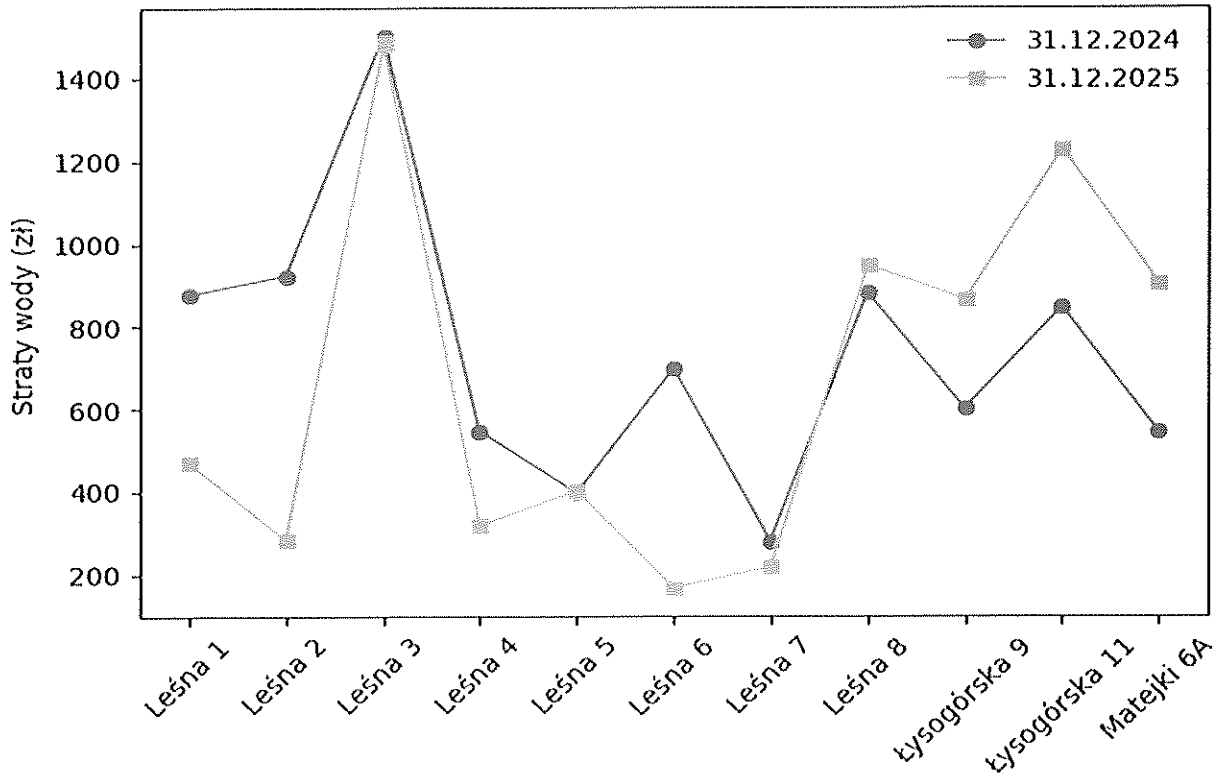
Analiza danych za lata 2024–2025 wskazuje na umiarkowany wzrost ogólnego poziomu zadłużenia przy jednoczesnej poprawie ściągальności należności w części zasobów. Podejmowane działania windykacyjne oraz organizacyjne należy ocenić jako zasadne i skuteczne z punktu widzenia utrzymania równowagi finansowej Spółdzielni.

Stałe monitorowanie poziomu zaległości czynszowych oraz stosowanie zróżnicowanych instrumentów windykacyjnych pozostaje jednym z kluczowych elementów polityki zarządczej, ukierunkowanej na zapewnienie stabilnego funkcjonowania Spółdzielni w długim okresie.

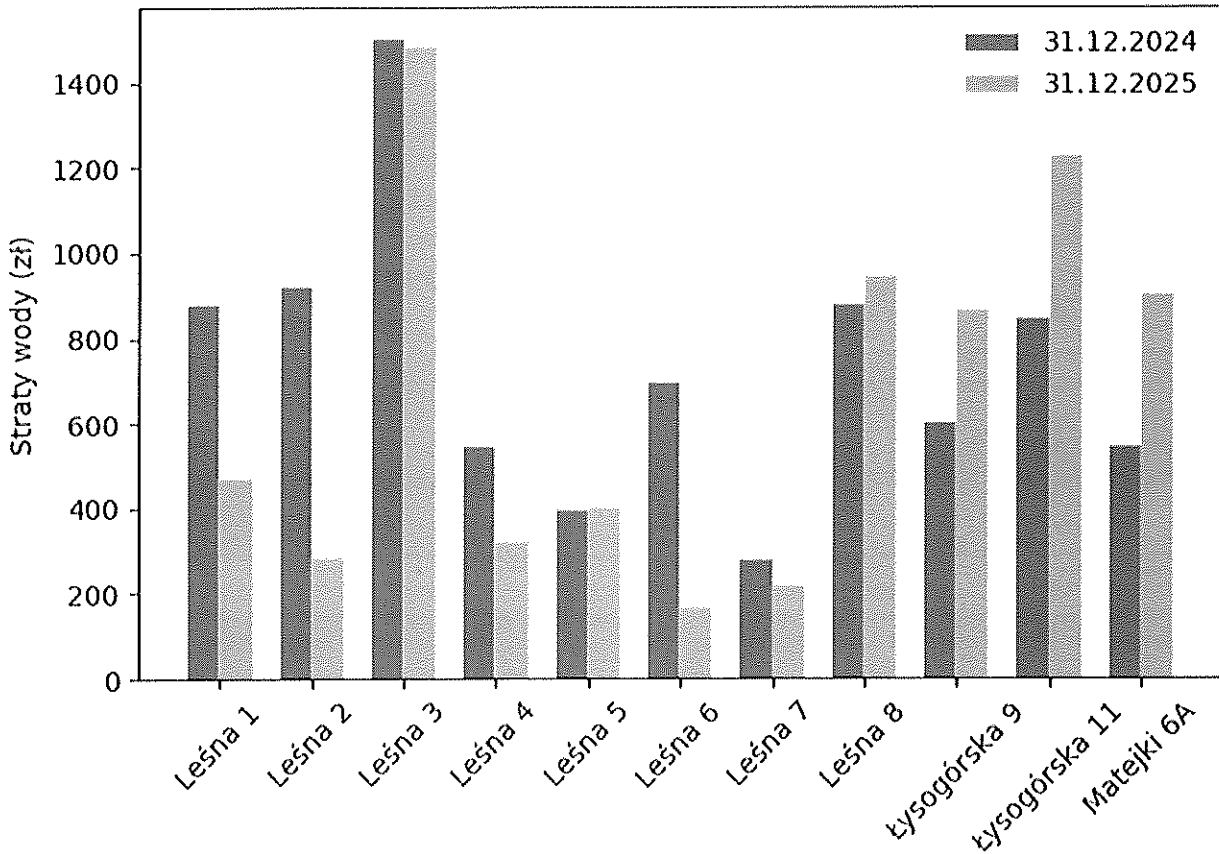
Straty wody na poszczególne budynki kształtowały się następująco:

BLOK	Straty wody na:	
	31.12.2024 r. w zł	31.12.2025 r. w zł
Leśna 1	875.68	468.72
Leśna 2	921.33	281.52
Leśna 3	1 502.01	1 481.76
Leśna 4	545.57	316.98
Leśna 5	395.84	399.42
Leśna 6	696.66	164.70
Leśna 7	279.17	215.10
Leśna 8	879.19	944.58
Lysogórska 9	599.86	861.40
Lysogórska 11	844.78	1 226.80
Matejki 6A	542.76	902.55
Razem	8 082.85	7 264.53

Zmiana strat wody w latach 2024-2025



Porównanie strat wody w latach 2024-2025



Analiza strat wody w latach 2024–2025 oraz uwarunkowania prawno-techniczne ich rozliczania

Na dzień **31 grudnia 2025 r.** łączna wartość strat wody w zasobach Spółdzielni wyniosła **7 264,53 zł**, co w porównaniu do stanu na dzień **31 grudnia 2024 r.**, wynoszącego **8 082,85 zł**, oznacza spadek o **818,32 zł**, tj. o około **10,13%**.

Uzyskany wynik należy ocenić jako korzystny z punktu widzenia efektywności zarządzania gospodarką wodną oraz skuteczności podejmowanych działań organizacyjnych i kontrolnych. Pomimo utrzymującego się zjawiska różnic pomiarowych pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, ogólny poziom strat uległ wyraźnemu ograniczeniu.

Jednocześnie analiza szczegółowa wskazuje na zróżnicowanie poziomu strat w poszczególnych budynkach. Największe ograniczenie wartości strat odnotowano w budynkach:

- **Leśna 2** – spadek z 921,33 zł do 281,52 zł,
- **Leśna 6** – spadek z 696,66 zł do 164,70 zł,
- **Leśna 1** – spadek z 875,68 zł do 468,72 zł,
- **Leśna 4** – spadek z 545,57 zł do 316,98 zł.

W części nieruchomości nastąpił natomiast wzrost poziomu różnic pomiarowych, w szczególności w budynkach:

- **Łysogórska 11** – wzrost z 844,78 zł do 1 226,80 zł,
- **Matejki 6A** – wzrost z 542,76 zł do 902,55 zł,
- **Łysogórska 9** – wzrost z 599,86 zł do 861,40 zł,
- **Leśna 8** – wzrost z 879,19 zł do 944,58 zł.

Na względnie stabilnym poziomie utrzymują się straty w budynku **Leśna 3**, gdzie pomimo niewielkiego spadku nadal występuje najwyższa wartość różnic w skali zasobów.

Uwarunkowania techniczne i prawne występowania strat wody

Różnice pomiarowe pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych stanowią zjawisko technicznie nieuniknione i są przewidziane w obowiązujących regulacjach prawnych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej, dopuszczalne błędy graniczne wodomierzy w warunkach użytkowania mogą wynosić **dwukrotność błędów dopuszczalnych**, co w praktyce oznacza możliwość występowania odchyień wskazań nawet do poziomu około **±10%**.

Analogiczne regulacje wynikają z dyrektywy Parlamentu Europejskiego i Rady w sprawie przyrządów pomiarowych (MID), która określa dopuszczalne zakresy niepewności pomiarowych dla wodomierzy stosowanych w rozliczeniach zużycia mediów.

W konsekwencji powstawanie różnic pomiarowych pomiędzy wskazaniem urządzeń głównych i lokalowych należy traktować jako zjawisko normalne w eksploatacji systemów wodociągowych w budynkach wielo lokalowych. Dopiero przekroczenie wartości uznawanych za typowe w dłuższym okresie może stanowić podstawę do pogłębionej analizy technicznej instalacji lub metodologii rozliczeń.

Obowiązki Spółdzielni w zakresie rozliczania strat

Zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia ewidencji kosztów i przychodów odrębnie dla poszczególnych nieruchomości oraz do ich prawidłowego rozliczania. Obowiązek ten obejmuje również rozliczanie różnic pomiędzy ilością wody dostarczonej do budynku, a sumą zużycia wykazaną przez wodomierze indywidualne.

Oznacza to, że niezależnie od przyjętej metody podziału kosztów strat wody, różnice te muszą zostać pokryte w ramach gospodarki danej nieruchomości.

Podsumowanie i kierunki działań

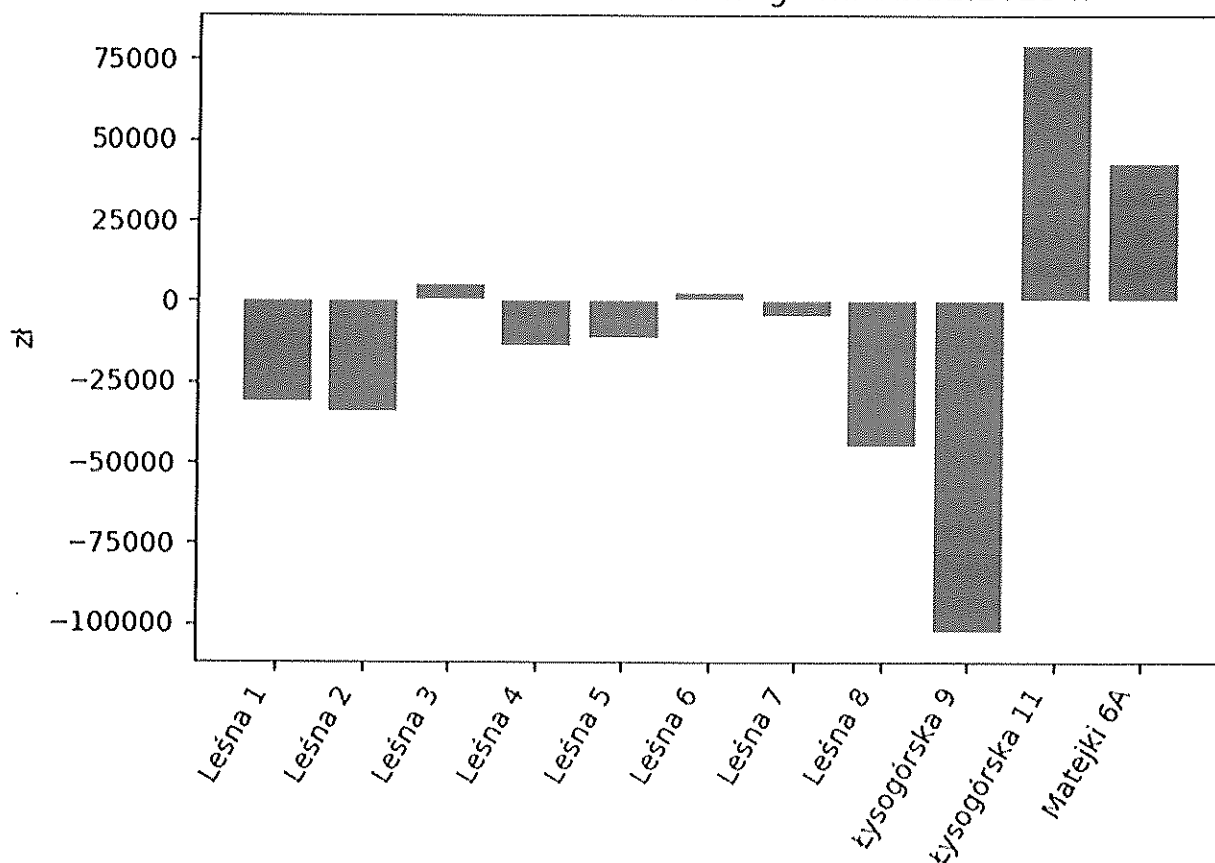
- Łączna wartość strat wody w roku 2025 uległa ograniczeniu o około **10,13%** w stosunku do roku 2024, co należy ocenić jako efekt poprawy działań kontrolnych i zarządczych.
- Występuje zróżnicowanie poziomu strat pomiędzy poszczególnymi budynkami, co wymaga dalszego monitorowania oraz podejmowania działań ukierunkowanych na nieruchomości o najwyższych różnicach pomiarowych.
- Różnice pomiarowe mieszczące się w granicach dopuszczalnych błędów technicznych są zjawiskiem normalnym i wynikają z obowiązujących regulacji metrologicznych.
- Zarząd kontynuuje działania zmierzające do ograniczania strat wody, w tym bieżącą kontrolę wskazań wodomierzy, analizę instalacji wewnętrznych oraz doskonalenie systemu rozliczeń.

Podejmowane działania mają na celu zapewnienie przejrzystości zasad rozliczania kosztów, racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi oraz ochrony interesów mieszkańców Spółdzielni.

Na dzień **31 grudnia 2025 r.** stany funduszu remontowego dla poszczególnych budynków kształtowały się następująco:

Blok	Stan FK 31.12.2025r	m ²	Stawka ER
Leśna 1	(-)31 684,84 zł	885.33	3.20
Leśna 2	(-)34 715,29 zł	885.33	2.70
Leśna 3	5 230.84 zł	930.60	2.10
Leśna 4	(-)13 957,10 zł	885.33	2.70
Leśna 5	(-)11 552.55 zł	930.60	2.50
Leśna 6	2 935.75 zł	930.60	2.10
Leśna 7	(-)4 765,81 zł	930.60	2.10
Leśna 8	(-)45 003.13 zł	511.79	4.00
Lysogórska 9	(-) 102 902.78 zł	1531.55	2.80
Lysogórska 11	79 519.90 zł	1531.55	2.10
Matejki 6A	43 116.60 zł	727.88	4.80

Stan funduszu remontowego na 31.12.2025 r.



Informacja Zarządu w sprawie podjętych uchwał dotyczących zmiany stawek funduszu remontowego oraz kierunków polityki remontowej Spółdzielni

W dniu 10 lutego 2025 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy, działając na podstawie § 34 ust. 1 Statutu Spółdzielni oraz art. 4 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podjął Uchwały Nr 02/2025 – Nr 10/2025 w sprawie zmiany stawek funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów Spółdzielni.

Decyzje te zostały poprzedzone szczegółową analizą sytuacji finansowej funduszy remontowych oraz oceną skutków zrealizowanej w ostatnich latach **strategicznej inwestycji polegającej na likwidacji gazowych podgrzewaczy wody – potocznie nazywanych „junkersami” – oraz podłączeniu budynków do systemu centralnej ciepłej wody zasilanej z sieci MPEC.**

Strategiczny charakter inwestycji

Zarząd podkreśla, iż inwestycja ta przechodzi do historii Spółdzielni jako **jedna z najbardziej trafnych i odpowiedzialnych decyzji inwestycyjnych**, przede wszystkim w wymiarze bezpieczeństwa mieszkańców.

Likwidacja indywidualnych urządzeń gazowych w lokalach w sposób realny i trwały ograniczyła ryzyko:

- zatrucia tlenkiem węgla,
- wybuchów gazu,
- pożarów instalacyjnych,
- awarii kominowych i wentylacyjnych,
- a także odpowiedzialności odszkodowawczej Spółdzielni jako zarządcy nieruchomości.

Zarząd pragnie w tym miejscu **serdecznie podziękować wszystkim Mieszkańcom**, którzy wykazali się odpowiedzialnością, zrozumieniem oraz dalekowzrocznością, popierając realizację tej inwestycji — pomimo pojawiających się w przestrzeni osiedlowej pojedynczych, populistycznych i nierzetelnych opinii próbujących przedstawiać ją jako przedsięwzięcie nieudane.

Czas jednoznacznie pokazuje, że była to decyzja słuszna, racjonalna i zgodna z najlepszym interesem wspólnoty mieszkaniowej.

Skutki finansowe i konieczność odbudowy funduszy remontowych

Realizacja inwestycji została sfinansowana **ze środków własnych Spółdzielni**, co pozwoliło uniknąć obciążenia mieszkańców kosztami kredytu przy wysokich stopach procentowych. Jednocześnie skutkiem tego działania było przejściowe powstanie deficytów na funduszach remontowych poszczególnych budynków.

Podjęte uchwały w sprawie zmiany stawek funduszu remontowego mają charakter:

- stabilizujący,
- porządkujący gospodarkę remontową,
- oraz umożliwiający stopniową odbudowę zdolności inwestycyjnej Spółdzielni.

Zarząd podkreśla, iż obecnie Spółdzielnia wchodzi w **kolejny etap zarządzania zasobami**, polegający na odbudowie potencjału remontowego oraz przygotowaniu się do realizacji nowych, niezbędnych inwestycji.

Nowe wyzwania remontowe – dachy, balkony, izolacje

Ostatnie sezony zimowe oraz bieżące przeglądy techniczne jednoznacznie wykazały, że w najbliższych latach konieczne będzie podjęcie **kompleksowych remontów dachów w budynkach Leśna 1–7**.

Zakres planowanych prac obejmuje w szczególności:

- docieplenie dachów w technologii styropapy o grubości ok. 20 cm,
- docieplenie stropów i wylewek strychowych w celu ograniczenia strat ciepła,
- modernizację i przebudowę systemów orynnowania,
- remont i przebudowę zadaszeń nad wejściami do budynków,
- kompleksowy remont balkonów obejmujący usunięcie starych warstw, wykonanie nowych izolacji, docieplenie, montaż nowych okładzin oraz barierek zapewniających bezpieczeństwo użytkowników,
- wykonanie opasek odbojowych wokół budynków w celu ograniczenia penetracji wód gruntowych w rejonie fundamentów.

Realizacja powyższych zadań remontowych planowana jest w **horyzoncie najbliższych dwóch lat**, przy czym w pierwszej kolejności roboty zostaną rozpoczęte w tych nieruchomościach, które wykazują dodatni stan środków na funduszu remontowym, natomiast w kolejnym roku przewiduje się

sukcesywne objęcie pracami następnych budynków po uprzednim odbudowaniu poziomu ich funduszy remontowych, zgodnie z przyjętymi zasadami racjonalnej gospodarki finansowej i planowania rzeczowo-finansowego Spółdzielni.

Są to przedsięwzięcia o **wysokiej złożoności technicznej i znaczących nakładach finansowych**, których realizacja przekracza możliwości finansowania wyłącznie ze środków bieżących.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, że ostateczny zakres rzeczowy planowanych robót może ulec modyfikacji w zależności od wyników postępowań przetargowych oraz rzeczywistych kosztów realizacji inwestycji. Precyzyjne wartości robót zostaną bowiem określone dopiero po wyborze wykonawców. Oznacza to, iż zakres prac będzie dostosowywany racjonalnie do poziomu dostępnych środków finansowych, w tym finansowania kredytowego – w taki sposób, aby przy zachowaniu priorytetu bezpieczeństwa technicznego i efektywności energetyczne.

Konieczność finansowania kredytowego

W związku z powyższym Zarząd planuje przedstawić Walnemu Zgromadzeniu **propozycje finansowania tych inwestycji z wykorzystaniem kredytu inwestycyjnego**, który umożliwi ich realizację w sposób kompleksowy i rozłożony w czasie.

Zarząd wskazuje jednocześnie, że brak zgody na uruchomienie takiego finansowania może w praktyce uniemożliwić:

- skuteczne pozyskiwanie środków zewnętrznych,
- korzystanie z premii remontowych i termomodernizacyjnych,
- oraz realizację inwestycji w optymalnym czasie.

Ograniczone możliwości dotacyjne

Zarząd podkreśla, że w ostatnich latach nastąpiły istotne zmiany w systemie wsparcia inwestycji mieszkaniowych:

- zmniejszeniu uległy poziomy dotacji,
- programy są silnie rozdrobnione,
- a środki często wyczerpują się w bardzo krótkim czasie.

Przykładowo pula środków na premie remontowe w roku ubiegłym została wyczerpana już w miesiącu sierpniu.

Pomimo tego Zarząd deklaruje podejmowanie wszelkich możliwych działań w celu pozyskania dostępnych instrumentów wsparcia — w szczególności premii remontowej lub termomodernizacyjnej BGK, która może wynosić do 25% kosztów inwestycji.

Apel Zarządu

Zarząd zwraca się do Mieszkańców z prośbą o **odpowiedzialne i długofalowe spojrzenie na przyszłość zasobów Spółdzielni** oraz o poparcie kierunków działań zmierzających do poprawy stanu technicznego budynków, zwiększenia efektywności energetycznej oraz zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania nieruchomości.

Realizacja planowanych inwestycji stanowi naturalną kontynuację polityki modernizacyjnej Spółdzielni, której fundamentem była zakończona z sukcesem likwidacja piecyków gazowych — inwestycja, która dziś jednoznacznie postrzegana jest jako **symbol odpowiedzialnego zarządzania i troski o życie oraz zdrowie mieszkańców.**

W celu przedstawienia mieszkańcom rzetelnej i przejrzystej informacji o potencjalnych skutkach finansowania planowanych inwestycji remontowych z udziałem kredytu bankowego, Zarząd przygotował zestawienie porównawcze obrazujące wpływ poszczególnych wariantów kredytowania na wysokość stawki funduszu remontowego w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu. Analiza obejmuje trzy warianty: kredyt w kwocie **200 000,00 zł na okres 10 lat**, kredyt w kwocie **250 000,00 zł na okres 15 lat** oraz kredyt w kwocie **300 000,00 zł na okres 15 lat.**

W przypadku budynków o niższych obecnych stawkach funduszu remontowego, konieczne korekty byłyby odpowiednio wyższe. Z kolei tam, gdzie stawki zostały już wcześniej dostosowane do potrzeb remontowych, wzrost byłby umiarkowany albo w określonych wariantach nie występowałby wcale.

Na szczególne podkreślenie zasługuje fakt, że dla budynku **Leśna 1** w wariantcie kredytu **250 000,00 zł na 15 lat** wymagana minimalna stawka funduszu remontowego odpowiada obecnie obowiązującej stawce, co oznacza brak konieczności jej podnoszenia. W pozostałych przypadkach wzrost stawek kształtuje się od poziomu umiarkowanego do istotnego, zależnie od wielkości kredytu i przyjętego okresu jego spłaty.

Przedstawione wyliczenia mają charakter planistyczny i służą zobrazowaniu mieszkańcom możliwych konsekwencji finansowych związanych z realizacją przyszłych przedsięwzięć remontowych. Ich celem jest umożliwienie podjęcia decyzji w sposób świadomy, odpowiedzialny i oparty na konkretnych danych ekonomicznych.

Lp.	Budynek	Powierzchnia (m ²)	Obecna stawka FR (zł/m ²)	Stawka przy kredycie 200 000 zł / 10 lat	Różnica	Stawka przy kredycie 250 000 zł / 15 lat	Różnica	Stawka przy kredycie 300 000 zł / 15 lat	Różnica
1	Leśna 1	885,33	3,20	3,37	+0,17	3,20	0,00	3,84	+0,64
2	Leśna 2	885,33	2,70	3,37	+0,67	3,20	+0,50	3,84	+1,14
3	Leśna 3	930,60	2,10	3,21	+1,11	3,05	+0,95	3,66	+1,56
4	Leśna 4	885,33	2,70	3,37	+0,67	3,20	+0,50	3,84	+1,14
5	Leśna 5	930,60	2,50	3,21	+0,71	3,05	+0,55	3,66	+1,16
6	Leśna 6	930,60	2,10	3,21	+1,11	3,05	+0,95	3,66	+1,56
7	Leśna 7	930,60	2,10	3,21	+1,11	3,05	+0,95	3,66	+1,56

Budynek Łysogórska 11 – propozycja nowego kierunku działań remontowych

W odniesieniu do budynku **Łysogórska 11** sytuacja przedstawia się odmiennie niż w pozostałych nieruchomościach, albowiem do **2029 r.** spłacany jest jeszcze kredyt zaciągnięty uprzednio na realizację zadania obejmującego, **remont dachu wraz z dociepleniem oraz remont kominów.** Była to inwestycja potrzebna i uzasadniona technicznie, służąca poprawie efektywności energetycznej budynku oraz jego zabezpieczeniu przed dalszą degradacją.

Zarząd proponuje jednak, aby dokonać nadpłaty skutkującej całkowitą spłatą obecnego zobowiązania kredytowego jeszcze przed upływem okresu jego obowiązywania, tj. do końca bieżącego roku, a następnie rozważyć uruchomienie kolejnego finansowania zewnętrznego z przeznaczeniem na kompleksowy remont klatek schodowych w tym budynku.

Propozycja ta znajduje pełne uzasadnienie w aktualnym stanie technicznym części wspólnych. W szczególności stan istniejących **wylewek i posadzek na klatkach schodowych** uległ znacznemu zużyciu technicznemu i estetycznemu. Dalsze odkładanie remontu może doprowadzić do sytuacji, w której powierzchnie użytkowe klatek schodowych będą w coraz większym stopniu traciły swoje właściwości eksploatacyjne, a ich stan będzie wymagał już nie bieżących napraw, lecz kosztownej odbudowy. Obrazowo rzecz ujmując – bez podjęcia działań remontowych w odpowiednim czasie istnieje realne ryzyko dalszej degradacji tych powierzchni do poziomu, który trudno będzie uznać za odpowiadający standardom bezpiecznego i estetycznego użytkowania budynku wielorodzinnego.

Jednocześnie Zarząd, proponując kierunki planowanych działań remontowych, uwzględni zgłoszenia oraz postulaty przekazywane przez mieszkańców, które w sposób racjonalny wskazują na potrzebę poprawy stanu technicznego i estetycznego części wspólnych budynku. W szczególności dotyczy to konieczności przeprowadzenia kompleksowego remontu klatek schodowych obejmującego wymianę zużytych elementów wyposażenia, wykonanie nowych, trwałych warstw wykończeniowych ścian i sufitów, zastosowanie nowoczesnych rozwiązań zabezpieczających powierzchnie najbardziej narażone na uszkodzenia mechaniczne (m.in. tynków mozaikowych), a także wykonanie niezbędnych prac remontowych w zakresie podłogi poprzez położenie nowych płytek antypoślizgowych o podwyższonych parametrach użytkowych i trwałości eksploatacyjnej, wraz z właściwym przygotowaniem podłoża.

Planowane działania zakładają jednocześnie stopniowe odejście od przestarzałych standardów wykończeniowych, w tym tzw. lamperii, które nie odpowiadają współczesnym wymaganiom technicznym, funkcjonalnym ani estetycznym, oraz uporządkowanie przestrzeni wspólnych w sposób zapewniający trwałość, bezpieczeństwo użytkowania oraz podniesienie standardu zamieszkiwania.

Należy podkreślić, że **klatka schodowa stanowi faktyczny przedsiomek każdego mieszkania**. Jest to pierwsza przestrzeń wspólna, z którą na co dzień stykają się mieszkańcy i goście, a jej stan techniczny oraz estetyczny wpływa zarówno na komfort użytkowania budynku, jak i na postrzeganie całej nieruchomości.

Zarząd stoi na stanowisku, że racjonalnie przygotowana i odpowiednio zaplanowana inwestycja tego rodzaju mogłaby zostać zrealizowana skutecznie i kompleksowo, pod warunkiem zapewnienia właściwego modelu finansowania. Finansowanie tego zadania wyłącznie ze środków własnych gromadzonych na funduszu remontowym oznaczałoby w praktyce odsunięcie jego realizacji na wiele kolejnych lat. Tymczasem doświadczenie ostatnich lat jednoznacznie pokazuje, że odkładanie robót budowlanych w czasie najczęściej nie prowadzi do oszczędności, lecz do wzrostu kosztów, wynikającego przede wszystkim z rosnących cen usług budowlanych, materiałów oraz kosztów pracy.

Czekanie – w rozumieniu odkładania decyzji „do czasu, aż środki same się uzbierają” – może w konsekwencji doprowadzić do sytuacji, w której Spółdzielnia będzie zmuszona realizować ten sam zakres robót w przyszłości, lecz po znacznie wyższych cenach i przy gorszym stanie technicznym elementów objętych remontem.

Zarząd pragnie podkreślić, że poprzednia inwestycja w tym budynku, choć wymagała wysiłku organizacyjnego i finansowego, była inwestycją potrzebną i dziś stanowi trwały element poprawy stanu technicznego nieruchomości. Jak przy każdym większym przedsięwzięciu, pojawiały się również głosy krytyczne. Zarząd nie odmawia nikomu prawa do odmiennej oceny czy merytorycznej dyskusji, jednak stoi na stanowisku, że każda debata dotycząca przyszłości nieruchomości powinna być prowadzona w oparciu o argumenty rzeczowe, techniczne i ekonomiczne, a nie wyłącznie emocjonalne lub populistyczne.

W związku z powyższym Zarząd zwraca się do mieszkańców budynku Łysogórska 11 o odpowiedzialne i perspektywiczne rozważenie przedstawionej propozycji. Podjęcie decyzji we właściwym czasie może umożliwić realizację zadania w sposób kompleksowy, racjonalny i odpowiadający współczesnym standardom użytkowym, zamiast odkładania go na przyszłość z ryzykiem dalszego wzrostu kosztów i pogłębiania zużycia technicznego części wspólnych budynku.

Przy założeniu finansowania inwestycji kredytem w wysokości 350 000 zł na okres 15 lat, miesięczna rata zobowiązania kształtowałaby się na poziomie ok. 3 000 zł, co w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali oznaczałoby konieczność ustalenia stawki funduszu remontowego na poziomie 2,62 zł/m², tj. wzrost w stosunku do obecnie obowiązującej stawki 2,10 zł/m² o 0,52 zł/m².

Jednocześnie należy podkreślić, iż wskazany okres kredytowania ma charakter **umowny i planistyczny**, przyjęty wyłącznie na potrzeby racjonalnego rozłożenia obciążeń finansowych w czasie. Analogicznie jak w przypadku wcześniej zaciągniętych zobowiązań inwestycyjnych, w sytuacji wyrażenia przez Państwa zgody na takie rozwiązanie, Zarząd zakłada możliwość **skracania faktycznego okresu spłaty kredytu poprzez jego systematyczne nadpłacanie**, w miarę poprawy sytuacji finansowej funduszu remontowego oraz dostępności wolnych środków.

Należy również wskazać, że przyjęcie wariantu kredytowania na **krótszy okres, np. 10 lat**, skutkowałoby koniecznością **istotnie wyższego podniesienia stawki funduszu remontowego**, co w ocenie Zarządu mogłoby stanowić nadmierne i jednorazowo odczuwalne obciążenie finansowe dla mieszkańców. Z tego względu zaproponowany wariant 15-letni należy traktować jako **rozwiązanie kompromisowe – zapewniające możliwość realizacji niezbędnej inwestycji przy jednoczesnym zachowaniu względnej stabilności poziomu opłat eksploatacyjnych**.

Jednocześnie Zarząd wskazuje, iż niezależnie od Państwa decyzji w zakresie ewentualnego finansowania inwestycji kredytem, obowiązująca obecnie stawka funduszu remontowego – utrzymywana na niezmiennym poziomie od kilku lat – w najbliższym czasie i tak będzie wymagała aktualizacji z uwagi na przedstawione wcześniej uwarunkowania ekonomiczne, techniczne oraz rosnące koszty realizacji robót budowlanych i usług remontowych.

W ocenie Zarządu proponowane rozwiązanie stanowi racjonalny i odpowiedzialny kompromis pomiędzy koniecznością zabezpieczenia środków na realizację niezbędnych inwestycji, a oczekiwaniami mieszkańców w zakresie rozłożenia obciążeń finansowych w czasie, dlatego przedstawiana propozycja traktowana jest jako działanie wychodzące naprzeciw Państwa potrzebom oraz umożliwiające planowe i kompleksowe przeprowadzenie prac remontowych.

l.p.	Blok	Nazwa inwestycji	Wartość kredytu na 31.12.2025 r. w zł.	Data spłaty
1.	Łysogórska 9	Docieplenie dachu i wykonanie miejsc parkingowych	85 341.93	2029 rok
2.	Łysogórska 11	Docieplenie dachu	28 995.96	2029 rok

Informacja Zarządu w sprawie realizacji inwestycji remontowej w budynku przy ul. Matejki 6A

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna” w Dębicy informuje Walne Zgromadzenie, iż w okresie sprawozdawczym zakończone zostało postępowanie przetargowe dotyczące realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na kompleksowym remoncie dachu budynku mieszkalnego

wielorodzinnego przy ul. Matejki 6A, obejmującym w szczególności wymianę pokrycia dachowego oraz wykonanie prac konserwacyjno-remontowych kominów ponad połacią dachową.

W wyniku przeprowadzonej procedury wyboru wykonawcy zawarta została umowa na realizację przedmiotowego zadania. Na moment sporządzania niniejszego sprawozdania Spółdzielnia posiada zabezpieczone formalne i organizacyjne warunki do rozpoczęcia oraz przeprowadzenia robót budowlanych, których zakończenie planowane jest do końca czerwca bieżącego roku.

Zmiana pierwotnie zakładanego terminu realizacji inwestycji była podyktowana pojawieniem się możliwości pozyskania środków finansowych w ramach krajowego programu premii remontowej zarządzanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego (BGK), który przewiduje możliwość uzyskania dofinansowania w wysokości do 25% wartości brutto przedsięwzięcia remontowego. Zgodnie z obowiązującymi regulacjami, warunkiem formalnym ubiegania się o premię jest upływ co najmniej 40 lat od dnia zmiany sposobu użytkowania budynku na cele mieszkaniowe – termin ten w odniesieniu do budynku przy ul. Matejki 6A przypada na marzec 2026 r.

Pomimo wskazanych trudności organizacyjnych inwestycja ta, wielokrotnie wskazywana jako pilna i niezbędna z punktu widzenia stanu technicznego budynku oraz bezpieczeństwa jego użytkowników, wchodzi obecnie w fazę faktycznej realizacji. Zarząd traktuje ją jako jedno z kluczowych zadań remontowych w zasobach Spółdzielni w bieżącym okresie.

Realizacja przedsięwzięcia stanowi wyraz konsekwentnej polityki Zarządu w zakresie poprawy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, racjonalnego gospodarowania środkami finansowymi oraz ograniczania ryzyka wystąpienia zdarzeń awaryjnych i kosztownych napraw interwencyjnych w przyszłości.

Zarząd wyraża jednocześnie uznanie dla mieszkańców budynku za okazywaną cierpliwość, zrozumienie oraz odpowiedzialne podejście do kwestii związanych z przygotowaniem i finansowaniem inwestycji, które umożliwiły doprowadzenie procesu inwestycyjnego do etapu realizacyjnego.

Szanowni Mieszkańcy!

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Leśna” od lat konsekwentnie podejmuje działania mające na celu rozwój i poprawę warunków zamieszkania. Udowodniliśmy, że nie boimy się wyzwań, a tam, gdzie jest to możliwe, sięgamy po środki zewnętrzne, by maksymalnie wykorzystać dostępne możliwości finansowania inwestycji.

Decyzje dotyczące remontów i modernizacji poprzedzane są szczegółową analizą oraz procedurami administracyjnymi, a ich realizacja jest ściśle powiązana z bieżącymi potrzebami i możliwościami finansowymi poszczególnych nieruchomości.

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w następującym składzie:

- **Janusz Kusza** – Prezes Zarządu
- **Lucyna Wolińska** – Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. Rozliczeń

Na prawidłowe, stabilne i zgodne z obowiązującymi przepisami funkcjonowanie Spółdzielni istotny wpływ ma również profesjonalne wsparcie w obszarze gospodarki finansowej oraz rachunkowości.

Obsługę w tym zakresie zapewnia **Pani Justyna Żukowska – Główna Księgowa**, która odpowiada za kompleksowe prowadzenie spraw finansowo-księgowych Spółdzielni, prawidłową realizację

obowiązków wynikających z przepisów prawa oraz zapewnienie bezpieczeństwa i przejrzystości obrotu finansowego jednostki.

Na wstępie pragnę wyrazić szczególne słowa uznania i podziękowania dla Pani Lucyny Wolińskiej za jej wysoki profesjonalizm, ponadprzeciętne zaangażowanie w sprawy Spółdzielni oraz wyjątkową odpowiedzialność w podejmowaniu codziennych wyzwań związanych z zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi.

Postawa Pani Lucyny Wolińskiej, cechująca się rzetelnością, rozważą organizacyjną oraz dużą wrażliwością na potrzeby mieszkańców, stanowiła istotne wsparcie w realizacji zadań statutowych Spółdzielni. Szczególnie należy podkreślić Jej cierpliwość, opanowanie oraz umiejętność konstruktywnego rozwiązywania sytuacji problemowych, często wymagających nie tylko wiedzy merytorycznej, lecz również empatii i zdolności mediacyjnych.

Współpraca oparta na wzajemnym zaufaniu, szacunku oraz odpowiedzialnym podejściu do powierzonych obowiązków tworzyła stabilne fundamenty kolektywnego zarządzania Spółdzielnią. Dzięki takiej postawie możliwe było podejmowanie decyzji w sposób wyważony, przemyślany i ukierunkowany na długofalowe dobro wspólnoty mieszkaniowej.

Za ten wkład w sprawne funkcjonowanie Spółdzielni oraz codzienną, często niedostrzeganą pracę na rzecz jej mieszkańców składam serdeczne podziękowania i wyrazy najwyższego uznania.

Pragnę również wyrazić szczególne słowa uznania i podziękowania dla Pani Justyny Żukowskiej, pełniącej funkcję Głównej Księgowej, za jej wysoki profesjonalizm, odpowiedzialność oraz niezwykle rzetelne prowadzenie spraw finansowych Spółdzielni.

Zawód Głównej Księgowej należy do jednych z najbardziej wymagających i odpowiedzialnych obszarów działalności każdej jednostki organizacyjnej. Wymaga on nie tylko szerokiej wiedzy merytorycznej, lecz również stałej aktualizacji kompetencji w warunkach dynamicznie zmieniających się przepisów prawa finansowego, podatkowego i rachunkowego. Należy przy tym podkreślić, iż w ostatnich latach mamy do czynienia z licznymi zmianami legislacyjnymi, które niejednokrotnie wprowadzane są w sposób niespójny, wymagający interpretacji oraz bieżącego dostosowywania praktyki do zmieniających się regulacji.

W tych uwarunkowaniach szczególnego znaczenia nabiera fachowość, dokładność oraz umiejętność właściwej interpretacji przepisów, a także gotowość do ciągłego podnoszenia kwalifikacji poprzez udział w szkoleniach i doskonalenie zawodowe.

Pani Justyna Żukowska wykonuje swoje obowiązki z najwyższą starannością, wykazując się nie tylko wiedzą i doświadczeniem, ale również dużym poczuciem odpowiedzialności za stabilność finansową Spółdzielni. Jej praca stanowi jeden z kluczowych filarów prawidłowego funkcjonowania naszej jednostki, zapewniając bezpieczeństwo obrotu finansowego oraz zgodność działań z obowiązującymi przepisami prawa.

Za tę odpowiedzialną i często niedostrzeganą pracę, wymagającą ogromnej precyzji oraz zaangażowania, składam wyrazy szczerego uznania oraz serdeczne podziękowania.

Szanowni Państwo,

Nie sposób w niniejszym sprawozdaniu nie podkreślić szczególnej roli Rady Nadzorczej Spółdzielni, która w całym okresie sprawozdawczym wykonywała swoje ustawowe i statutowe obowiązki

w sposób rzetelny, odpowiedzialny oraz nacechowany wysokim poziomem zaangażowania w sprawy naszej wspólnoty mieszkaniowej.

Na ręce Pana Przewodniczącego Rady Nadzorczej – Pana Marka Sowińskiego – pragnę, w imieniu Zarządu, jak również mieszkańców Spółdzielni, złożyć serdeczne podziękowania za dwie pełne kadencje sumiennej, merytorycznej pracy oraz partnerskiej współpracy ukierunkowanej na dobro i stabilny rozwój Spółdzielni Mieszkaniowej „Leśna”.

Obowiązujące regulacje prawne oraz postanowienia statutowe przewidują możliwość pełnienia funkcji w Radzie Nadzorczej przez dwie następujące po sobie kadencje, po których konieczna jest przerwa w sprawowaniu mandatu. Tym bardziej należy docenić wkład Pana Przewodniczącego w budowanie ładu organizacyjnego, wzmacnianie nadzoru właścicielskiego oraz wspieranie Zarządu w realizacji strategicznych inwestycji i działań modernizacyjnych.

Jednocześnie składam podziękowania pozostałym Członkom Rady Nadzorczej za ich pracę i odpowiedzialne współdecydowanie o kierunkach funkcjonowania Spółdzielni, w szczególności: Panu Józefowi Piekarczykowi – Wiceprzewodniczącemu, Pani Halinie Kwiatkowskiej-Mądro – Członkowi Rady, Panu Grzegorzowi Kwiatkowskiemu – Członkowi Rady.

Z tego grona jedynie Pani Sekretarz Rady Nadzorczej – Pani Bożena Pyzińska – zgodnie z obowiązującymi zasadami może ubiegać się o wybór na kolejną kadencję. Korzystając z tej okazji pragnę również Jej serdecznie podziękować za dotychczasową współpracę, sumiennosc w wykonywaniu powierzonych obowiązków oraz dbałość o prawidłowy przebieg prac organu nadzorczego. Współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą miała charakter konstruktywny, oparty na wzajemnym szacunku, dialogu oraz wspólnym dążeniu do zapewnienia stabilności finansowej i organizacyjnej Spółdzielni. Dzięki temu możliwa była skuteczna realizacja kluczowych przedsięwzięć inwestycyjnych oraz bieżące reagowanie na wyzwania wynikające z dynamicznie zmieniających się uwarunkowań ekonomicznych i prawnych.

Zarząd przez cały okres sprawozdawczy dokładał wszelkich starań, aby w sposób odpowiedzialny i transparentny reagować na potrzeby mieszkańców. Wnioski, postulaty oraz uwagi kierowane do Spółdzielni były analizowane z należytą starannością, a uzasadnione oczekiwania spotykały się z możliwie najszybszą i adekwatną reakcją organizacyjną lub inwestycyjną.

Jesteśmy otwarci na konstruktywne propozycje oraz merytoryczną krytykę, traktując je jako istotny element doskonalenia procesu zarządzania zasobami mieszkaniowymi. Naszym nadrzędnym celem pozostaje podejmowanie decyzji służących całej wspólnotie oraz systematyczna poprawa warunków zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni.

Z satysfakcją informuję, że wszystkie uchwały podjęte podczas poprzedniego Walnego Zgromadzenia zostały w pełni zrealizowane. Zarząd konsekwentnie wdrażał przyjęte zobowiązania zarówno w sferze organizacyjnej, inwestycyjnej, jak i finansowej, co pozwoliło na utrzymanie ciągłości funkcjonowania Spółdzielni oraz realizację zaplanowanych przedsięwzięć.

W imieniu Zarządu życzę Państwu trafnych i odpowiedzialnych wyborów nowej Rady Nadzorczej, wyrażając jednocześnie nadzieję na dalszą, owocną i merytoryczną współpracę organów Spółdzielni w kolejnej kadencji.

Na zakończenie zwracam się z uprzejmą prośbą o przyjęcie niniejszego sprawozdania oraz o wyrażenie poparcia dla działalności Zarządu poprzez udzielenie absolutorium. Państwa zaufanie

stanowi dla nas istotną motywację do dalszej, intensywnej pracy na rzecz Spółdzielni i jej mieszkańców.

Dziękuję za uwagę i życzę Państwu owocnych obrad.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Leśna w Dębicy:

PREZES ZARZĄDU
Spółdzielni Mieszkaniowej "LEŚNA"

1.....

Jakub Kusta

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

Imię i Nazwisko

.....
Podpis

2.....

Lucyna Wolińska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"LEŚNA" w Dębicy
39-200 Dębica, ul. Krakowska 75
tel. 14 677 83 58
NIP 872-000-30-19, REGON 85055833

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

Imię i Nazwisko

.....
Podpis