

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA” W ŁOBZIE Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2025

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jutrzenka” w Łobzie funkcjonuje od 1966 roku, jej siedziba znajduje się w Łobzie przy ulicy Murarskiej 9A. Zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000086299.

Zasady Funkcjonowania Spółdzielni regulują przepisy prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni, uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków w 2018 roku.

Zgodnie z postanowieniami Statutu, w 2025 roku sprawozdawcze Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w trzech częściach: w Resku 02.06.2025 r., w Węgorzynie 03.06.2025 r. oraz w Łobzie 04.06.2025 r.

Walne Zgromadzenie w ramach swoich kompetencji podejmowało uchwały w sprawie:

1. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie za rok 2024,
2. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie za rok 2024,
3. zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie za rok 2024,
4. podziału nadwyżki bilansowej za rok 2024,
5. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w roku 2025/2026,
6. udzielenia absolutorium Prezesowi Zarządu Jolancie Wasielewskiej za rok 2024,
7. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Katarzynie Rzepkowskiej za rok 2024,
8. udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Zdzisławowi Błaszaków za rok 2024
9. wybór członków Rady Nadzorczej na kadencję 2025-2028

Walne Zgromadzenie Członków, w drodze głosowania, większością głosów przyjęło wszystkie uchwały z porządku obrad.

Rada Nadzorcza w składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu Członków w 2025 r., ukonstytuowała się następująco:

Prezydium Rady:

Ireneusz Kabat - Przewodniczący Rady

Mariusz Szpryngacz - Z-ca Przewodniczącego

Barbara Król- Sekretarz

Komisja Rewizyjna:

Maria Burdyk - Przewodnicząca
Edmund Smulski - Z-ca Przewodniczącego
Mirosława Górecka – Sekretarz
Anna Nowak - Członek

Komisja ds. Gospodarki Zasobami

Mieszkaniowymi:

Iwona Żyła - Przewodniczący
Krzysztof Ilewicz- Z-ca Przewodniczącego
Patrycja Jaworska - Sekretarz
Stanisława Barcikowska - Członek

W okresie sprawozdawczym obejmującym rok 2025, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” pracował w następującym składzie:

Jolanta Wasielewska – Prezes Zarządu
Katarzyna Rzepkowska – Członek Zarządu
Zdzisław Błaszczków – Członek Zarządu

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie, kierował działalnością Spółdzielni, reprezentował ją na zewnątrz oraz podejmował decyzje nie zastrzeżone w ustawie lub Statucie innym organom Spółdzielni, realizując obowiązki wynikające z Ustawy o rachunkowości (art.49), z ustawy Prawo Spółdzielcze (art. 48) oraz ze Statutu Spółdzielni (§ 54 ust. 2 pkt 8).

Działalność Spółdzielni w 2025 roku koncentrowała się na realizacji zadań określonych przez Radę Nadzorczą w planie finansowo-gospodarczym oraz realizacji kierunków przyjętych przez Walne Zgromadzenie.

I. SPRAWY CZŁONKOWSKIE

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia liczyła ogółem 1585 Członków. Po 7 września 2017 roku, czyli z dniem wejścia nowelizacji ustaw spółdzielczych - osoby posiadające spółdzielcze tytuły prawne do lokalu (własnościowe lub lokatorskie) zostają Członkami Spółdzielni z mocy prawa, bez składania deklaracji członkowskiej. Osoby posiadające prawo odrębnej własności, aby zostać Członkami Spółdzielni składają deklarację członkowską (druk na stronie internetowej Spółdzielni i w biurze SM), nie wnosząc opłat wpisowego i udziału.

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni realizował przekształcenia spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Członkowie, którzy złożyli na piśmie żądanie przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność, po uiszczeniu opłaty za grunt i po umówieniu terminu w Kancelarii Notarialnej, podpisywali akt notarialny przenoszący własność lokalu. W 2025 r. zrealizowano 6 żądań o przeniesienie prawa odrębnej własności. Na dzień 31 grudnia 2025 roku, struktura praw spółdzielczych kształtowała się następująco:

1. spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 563

w tym: w Łobzie 471, w Resku 60, w Węgorzynie 32

2. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – 2

w tym: w Łobzie 0, w Resku 2, w Węgorzynie- 0

3. odrębna własność lokalu mieszkalnego – 820

w tym: w Łobzie 606, w Resku 150, w Węgorzynie 64

4. własność Spółdzielni, mieszkania w najmie – 6

w tym: w Łobzie 4, w Resku 2, Węgorzyno 0

II. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Na dzień 31 grudnia 2025 roku zasoby Spółdzielni stanowiły 44 budynki wielorodzinne z 1391 mieszkaniami o powierzchni 70 830, 24 m² i 50 lokalami użytkowymi o powierzchni 4 315,24 m² zlokalizowane w trzech miastach: w Łobzie, Resku i Węgorzynie.

Struktura lokali w miastach kształtuje się następująco:

1. w Łobzie 29 budynków, 1081 mieszkań, 45 lokali użytkowych,
2. w Resku 10 budynków, 214 mieszkań, 5 lokali użytkowych,
3. w Węgorzynie 5 budynków, 96 mieszkań, brak lokali użytkowych.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania, na terenie Łobza pozostają dwa wolne od najemcy lokale użytkowe.

III. REMONTY

Gospodarkę remontową w Spółdzielni prowadzi Zarząd na podstawie planu remontowego, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej. W 2025 kontynuowano: remont instalacji wodno - kanalizacyjnej i budowę pionów centralnej ciepłej wody (ul. Bema 1-2 oraz rozpoczęto prace w budynku przy ul. Budowlanej 7-9 w Łobzie), wykonano remonty tablic elektrycznych, mycie chemiczne elewacji, wymianę okien na wytypowanych klatkach schodowych, remonty wybranych balkonów, częściową wymianę pionów kanalizacyjnych, remont klatek, wymianę rynien, wymianę drzwi wejściowych do klatek schodowych. Wykonano również inne prace poprawiające estetykę budynków oraz komfort zamieszkiwania. Prace remontowo - budowlane oraz roboty specjalistyczne Spółdzielnia realizowała poprzez powierzenie zadań firmom zewnętrznym, wybranym

w organizowanych przez Zarząd przetargach ofertowych. Zasady postępowania przy wyborze zewnętrznych wykonawców określa „Regulamin zlecenia dostaw i usług obcym wykonawcom”.

W 2025r. realizując plan remontów wykonano:

ŁOBEZ		
Adres nieruchomości	Zakres prac	Wartość wykonanych prac (zł)
Budowlana 7-9	remont instalacji wodno - kanalizacyjnej, budowa pionów c.c.w., remont inst. gazowej	181 641,83
Bema 3-5	remont tablic elektrycznych	7 149,60
Bema 1-2	remont klatki schodowej nr 2, remont tablic elektrycznych	5 864,40
Bema 1-2	remont instalacji wod.-kan., budowa pionów c.c.w., remont instalacji gazowej	237 293,61
	remont tablic remontowych	5 864,40
Niepodległości 10-18	remont tablic elektrycznych	17 128,80
Kościuszki 1-3	remont tablic elektrycznych	6 955,20
Komuny Paryskiej 12-14	remont balustrad balkonów wraz z obróbkami blacharskimi	70 057,20
	remont klatek schodowych	75 751,06
Kościuszki 4	remont tablic elektrycznych	5 820,00
Kościuszki 5	remont tablic elektrycznych	5 820,00
Komuny Paryskiej 6-7A, 3-5,	remont balustrad balkonów wraz z obróbkami blacharskimi, stropami	53 262,84
	remont dachu, ocieplenie stropu	96 579,06
Orzeszkowej 3-3D, 4-4F,5-5A	ogrodzenie placu zabaw	22 915,14
Orzeszkowej 1-1D	remont placu betonowego po byłej kotłowni	3 690,00
Okopowa 18-26	wymiana drzwi zewnętrznych, remont kiosków wejściowych	62 016,41
Mickiewicza 6-8	wymiana drzwi zewnętrznych	19 461,90
Orzeszkowej 9-9C	naprawa drzwi wejściowych, remont kiosków	14 285,84
Orzeszkowej 8-8C	mycie ściany od strony budynku Orzeszkowej 9-9C	13 328,23
Murarska 1-2	remont balkonów	52 920,00

Orzeszkowej 2-2E	remont balkonów, wymiana daszków	16 915,83
Wymiana okien na kłatkach	Kościuszki, 4 i 5, Orzeszkowej 3, Ogrodowa 4, Budowlana 9, Szkolna 11, Komuny Paryskiej 4,7A,10,11,14,18 po 1 szt. Komuny Paryskiej 9,17,19 po 2 szt.	13 320,00
Ogrodowa 4-4E	remont kominów (18 szt.)	22 225,97
Ogrodowa 4-4E	remont dachu w technologii płynnej membrany poliuretanowej 1/ 3 powierzchni, zakończenie w 2026	48 712,28
	RAZEM ŁOBEZ	1 053 115,20

RESKO		
Adres nieruchomości	Zakres prac	Wartość wykonanych prac (zł)
Prusa 12-18	remont szaf elektrycznych	9 501,40
Rynek 14-14A	remont szaf elektrycznych	6 147,80
	wymiana okien na kłatkach	2 800,00
Jedności Narodowej 33abc	remont szaf elektrycznych	9 506,90
Jedności Narodowej 2a-2b	wymiana poziomów zimnej wody	25 000
	RAZEM RESKO	52 956,10

WĘGORZYNO		
Adres nieruchomości	Zakres prac	Wartość wykonanych prac (zł)
Kopernika 12-12 A	wymiana poziomów wody	78 076,86
Kopernika 14-17	wymiana poziomów wody	3 240,00
Grunwaldzka 24	wymiana poziomów wody	12 000,00
Grunwaldzka 24	remont szaf elektrycznych	3 642,00
	RAZEM WĘGORZYNO	134 494,86

Wydatki nieplanowane: na kwotę 203 008,84 zł., w tym kilka przykładowych:

- **ul. Komuny Paryskiej 18-20** – czyszczenie instalacji C.O. - **12231,66 zł**
- **ul. Niepodległości 10-18** – wymiana instalacji pionu elektrycznego oraz rozdzielnic przedlicznikowych – **15465,60 zł**
- **ul. Mickiewicza 6-8** – wymiana okładzin do kiosków wejściowych – **23 062,50 zł**
- **ul. Długa 44-45** – wymiana okładzin do kiosków wejściowych – **7 687,50 zł**
- **ul. Orzeszkowej 4-4F** – remont dachu – **4 500,00 zł**
- **ul. Kościuszki 4** – remont linii zasilającej WLZ – **6 400,00 zł**
- **ul. Kościuszki 5** – remont linii zasilającej WLZ – **6 400,00 zł**
- **ul. Jagiellońska 12-12A** – wymiana zaworów podpionowych c.o., c.c.w. – **10 722,13 zł**
- **ul. Grunwaldzka 24** – remont instalacji elektrycznej w piwnicy – **6 900,00 zł**
- **ul. Grunwaldzka 24** – remont wewnętrznej instalacji WLZ – **6 400,00 zł**
- **ul. Rynek 14A** – remont kominów – **5 790,00 zł**
- **zasoby SM:**
 - remont balkonów (ul. Orzeszkowej, Kom. Paryskiej, Bema) – **15 873,03 zł**
 - wycinka drzew, podcinanie gałęzi drzew i żywopłotów – **44 997,00 zł**
 - place zabaw – wymiana piasku, naprawa urządzeń – **5 153,47 zł**
 - pozostałe: naprawa domofonów i telewizji kablowej – **3 875,25 zł**

RAZEM WYDATKI NIEPLANOWANE – 203 008,84 zł

OGÓŁEM W 2025 r. WYKONANO PRACE REMONTOWE NA KWOTĘ: 1 460 528,15 zł

Od 2017 obowiązuje nowy regulamin rozliczania funduszu remontowego, w którym przyjęto zasadę rozliczenia 5-letniego, co oznacza, że kapitałochłonne prace remontowe będą prowadzone w budynku, który posiada na własnym koncie środki finansowe do ich realizacji, a jeżeli ich brakuje może skorzystać z przepływu środków z innych nieruchomości, o ile ich zwrot nastąpi w ciągu 5 lat. Decyzję dotyczącą bieżących remontów i wysokości zaliczki na fundusz remontowy podejmuje Rada Nadzorcza mająca kompetencje do takich działań umocowane w Statucie Spółdzielni.

Przedstawiając Państwu realizację planu remontu za rok 2025 należy wspomnieć o kolejnym wzroście inflacji, czego konsekwencją był wzrost cen materiałów i usług budowlanych.

IV. MEDIA

Ciepło i centralna ciepła woda

Obliczona zaliczka na centralne ogrzewanie uwzględniała zużycie ciepła na poziomie lat poprzednich oraz bieżące regulacje taryfowe. W pierwszym kwartale 2026 roku rozliczyliśmy koszty ciepła za rok 2025. Ceny dostawy ciepła do budynków w Łobzie w 2025 były stabilne jak i również stabilne były ceny paliwa gazowego. W 2025 roku dwa razy regulowaliśmy wysokość pobieranych zaliczek, w przypadku ciepła systemowego były to niewielkie obniżki, natomiast w lokalnych kotłowniach gazowych musieliśmy podwyższyć zaliczki. Nadpłaty wynikające ze zużycia ciepła wyprodukowanego przez SEC Region Sp. z o.o. dla wszystkich budynków w Łobzie wyniosły **663 407,52 zł**. Kwoty nadpłat jak co roku trafiły na Państwa konta czynszowe, zmniejszając opłaty, lub na wniosek lokatora zwrot nadpłaty na indywidualne konto bankowe.

Natomiast, całkowicie odwrotna sytuacja wystąpiła w kotłowniach budynkowych zasilanych gazem ziemnym. Mimo, że wysokość cen gazu dla gospodarstw domowych jest regulowana przez URE, to koszty ogrzewania gazem są stosunkowo wysokie. W Węgorzynie wypłacono nadpłaty w wysokości – **16 379,69 zł**, a w Resku **10 044,68 zł**.

Koszty energii cieplnej i podgrzania ciepłej wody ogółem w Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 roku wyniosły **3 997 144,83 zł** przychody z zaliczek **4 686 976,72 zł**, różnica pomiędzy przychodami, a kosztami wyniosła **689 831,89 zł**.

Nadpłaty w poszczególnych miastach kształtowały się następująco:

- w Łobzie – naliczenia **4 193 551,73 zł.**, koszty: czyli suma faktur do zapłacenia dla SEC-u Łobez - **3 530 144,21 zł.**, różnica do wypłaty: **663 407,52 zł.**,
- w Resku w kotłowni przy ul. Borków 6-14 zaliczki na centralne ogrzewanie i ccw – **174 751,68 zł.**, koszty: **164 707,00 zł.**, różnica do wypłaty: **10 044,68 zł** (rozliczenie w Resku dotyczy tylko ul Borków 6-14, gdyż pozostałe budynki w Resku posiadają ogrzewanie indywidualne).
- w Węgorzynie (4 kotłownie budynkowe na paliwo gazowe), koszty ciepła w wysokości: **350 637,51 zł.**, a wpłaty od Członków **367 017,20 zł**, do wypłaty **16 379,69 zł**
- budynek przy ul. Grunwaldzkiej 24 posiada ogrzewanie indywidualne.

Prosimy o racjonalne korzystanie z energii cieplnej, stosowanie zasad, które pozwolą na oszczędności, bez zakłócenia komfortu cieplnego. Wielokrotnie informowaliśmy o tym Państwa w odrębnych pismach.

Według opracowań specjalistów od techniki grzewczej wzrost temperatury o 1 stopień powoduje zwiększenie kosztów o ok. 5%. Koszty ciepła stanowią najwyższy składnik czynszu, dlatego warto podjąć działania w celu ich zmniejszenia. Prosimy nie zastawiać grzejników meblami, nie zasłaniać zasłonami. Wietrzyć krótko i intensywnie, w tym czasie zakręcić grzejnik i uruchomić go po co najmniej 10 minutach od zamknięcia okna. Te proste zasady mogą obniżyć rachunki za ogrzewanie.

Zalecaną metodą na obniżenie kosztów ogrzewania jest również montaż podzielników kosztów ciepła. W wyniku przeprowadzenia technicznej i ekonomicznej analizy opłacalności montażu podzielników, ich stosowanie nie było obligatoryjne dla budynków w naszej Spółdzielni. Informowałam Państwa przed rokiem o opracowaniu przez Zarząd Spółdzielni analizy opłacalności, która wykazała, że projektowana oszczędność energii w wyniku zastosowania podzielników będzie niższa niż koszt ich zakupu i eksploatacji. Niestety przy obecnych cenach energii cieplnej i zalecanym progu oszczędności, analiza wskazuje, że rozliczenie ciepła przy zastosowaniu podzielników jest obowiązkowe. Wobec powyższego montaż podzielników jest obligatoryjny. Prognozowane oszczędności przy rozliczaniu lokali mieszkalnych z podzielników to ok. 15%.

Odpady komunalne

Wywóz odpadów komunalnych to kolejny składnik opłat wnoszonych do Spółdzielni. Od 1 lipca 2013 rok gospodarką odpadami zajmują się Gminy, a od 2019 roku zostały ujednoczone zasady segregacji odpadów. Od 2021 r. obowiązuje podział na 6 frakcji: papier, szkło, metal i plastik, odpady biodegradowalne, tekstylia oraz zmieszane. Odbiór tekstyliów jest zorganizowany inaczej w każdej Gminie. W Resku i w Węgorzynie tekstylia oddaje się do PSZOK-u, a w Łobzie raz w roku w wyznaczonym terminie odbierane są worki z tekstyliami spod altan śmietnikowych. Na ubiegłym Walnym Zgromadzeniu Członków został przegłosowany wniosek o wystąpienie do Gminy Łobez z zapytaniem o inny sposób zorganizowania odbioru tekstyliów. Zarząd realizując ten wniosek wystąpił z takim zapytaniem i w odpowiedzi uzyskał informację, że Gmina Łobez pozostanie przy takim samym sposobie odbioru tekstyliów tj. raz w roku. Oczywiście istnieje również możliwość dostarczania frakcji tekstylii do PSZOK-u w Prusinowie.

Rady Miejskie w poszczególnych gminach ustaliły cenę za odbiór odpadów wytwarzanych za 1 osobę. W każdej Gminie ustalone są dwie stawki: niższa za segregowanie odpadów i znacznie wyższa, co najmniej dwukrotna, jeżeli odbierane odpady są nieposegregowane. Obowiązkiem Spółdzielni jest zebranie od Mieszkańców deklaracji o ilości osób zamieszkałych w lokalach

mieszkalnych oraz złożenie deklaracji o ilości osób zamieszkujących poszczególne budynki do każdej z gmin, w której znajdują się zasoby Spółdzielni. Jeżeli w budynku zmieniła się ilość osób ujętych w deklaracji, wówczas obowiązkiem Spółdzielni jest złożenie deklaracji korygującej ilość zamieszkałych osób. Wszelkie zmiany w Państwa mieszkaniach dotyczące ilości zamieszkujących osób należy zgłaszać na piśmie do Spółdzielni.

Burmistrzowie Łobza, Reska czy Węgorzyna mogą wszcząć postępowanie administracyjne wobec mieszkańców poszczególnych nieruchomości, o ile zostanie stwierdzona nieprawidłowa segregacja odpadów lub jej zaniechanie. W wyniku wszczętego postępowania Burmistrzowie mogą wydać decyzje administracyjne, których konsekwencją będzie nałożenie kary, czyli wyższej opłaty za nieprawidłowe segregowanie odpadów. Opłata ta będzie dotyczyła wszystkich mieszkańców przynależnych do danego zasięku.

Spółdzielnia w 2025 roku podjęła decyzję o zwiększeniu ilości altan śmietnikowych o 2 szt. Ma to na celu stworzenie mieszkańcom możliwości do lepszej segregacji odpadów.

Bardzo prosimy o poważne podejście do prawidłowego segregowania odpadów, gdyż obowiązujące przepisy prawa narzucają odpowiedzialność zbiorową i obligują do 100% segregacji odpadów.

W 2025 roku od Burmistrza Łobza otrzymaliśmy 12 ostrzeżeń o nieprawidłowej zbiórce odpadów, natomiast od operatora odbierającego odpady otrzymujemy zdjęcia zrobione podczas odbioru nieczystości z altan. Za nieprawidłową segregację uważa się sytuację, gdy nawet pojedyncze odpady nadające się do segregowania trafią do pojemnika na odpady zmieszane lub odpady trafią do niewłaściwych pojemników. Nie ma żadnej procentowej tolerancji, **segregacja w 100 %**. Wg naszych obserwacji najbardziej zanieczyszczona jest frakcja zmieszana (w czarnych pojemnikach), tam trafiają odpady z gospodarstw domowych, w których w ogóle nie segreguje się odpadów. Niestety przez taki brak odpowiedzialności kilku osób karę ponoszą wszyscy, którzy są przyporządkowani do altany, w której stwierdzono nieprawidłowości. Przypominamy również, że odpady biodegradowalne wrzucamy do pojemników bez worków.

W 2025 r. Gmina Łobez wszczęła postępowanie w sprawie nieprawidłowej segregacji odpadów, ale tym razem zakończyło się ono bez nałożenia kary.

Woda i ścieki

Woda i ścieki to kolejne medium, które corocznie ulega podwyżkom. Do zakładów wodociągowych płacimy faktury wg stanów liczników głównych. Mieszkańcy rozliczani są wg wskazań liczników lokalowych. W pierwszym półroczu 2025 r. nastąpiła wymiana liczników wody wraz z modułem radiowym. Spółdzielnia posiada urządzenie do zdalnego odczytu wodomierzy, wobec

czego za odczyty wykonywane przez pracowników Spółdzielni nie ma dodatkowych opłat. Występujące różnice pomiędzy stanem liczników głównych, a sumą stanów liczników lokalowych w 2025 r. zostały pokryte przez Spółdzielnię z dochodów z działalności gospodarczej. Jednak ze względu na zalecenia z lustracji ten sposób na pokrycie różnic musi ulec zmianie, w taki sposób, że niedobór pomiędzy licznikiem głównym, a sumą liczników lokalowych powinien obciążać mieszkańców.

Na pokrycie tych różnic w 2025 roku wygenerowano kwotę **23 725,34 zł**. Analiza dla poszczególnych miast wygląda następująco: w Łobzie na kwotę **-12 822,38 zł**, w Resku **--7 894,88**, a w Węgorzynie **3 008,08 zł**. Niedobór w stosunku do zużycia wody w całych zasobach wyniósł **0,95 %**.

Zamontowane obecnie wodomierze z odczytem radiowym, umożliwiają zdalne odczyty stanów zużycia wody. Eliminuje to błędy odczytu wynikające z odczytów wodomierzy lokalowych, odbywającym się w różnym czasie. Nakładka radiowa wodomierza przy okazji przeprowadzonego zdalnego odczytu przekazuje również informacje dotyczące zakłócenia w pracy wodomierza. Od 2024 roku zdalne odczyty są wykonywane przez pracowników Spółdzielni. Wg obowiązujących przepisów prawa, wodomierze należy wymieniać bądź legalizować co 5 lat.

W 2025 roku wykonaliśmy kolejną wymianę instalacji wodno – kanalizacyjnych, remont instalacji gazowej i budowę instalacji c.c.w. Zakończono roboty w budynkach przy ul. Budowlanej 7-9 oraz ul. Bema 1-2 w Łobzie. Na dzień 31 stycznia 2025 roku remont instalacji wodno-kanalizacyjnej i budowę pionów centralnej ciepłej wody wykonano w 24 budynkach w Łobzie. W znacznej większości mieszkań zlikwidowano gazowe podgrzewacze wody, przez co poprawiło się bezpieczeństwo i komfort użytkowania mieszkań. Poprawiono estetykę wybranych budynków poprzez umycie ich elewacji, wyremontowanie klatek i niektórych balkonów.

V. WINDYKACJA

Kolejnym ważnym zadaniem Spółdzielni jest dbanie o dobrą płynność finansową Spółdzielni. Z różnych powodów nie wszyscy mieszkańcy wywiązują się w terminie z opłat czynszowych. Czasami jest to krótkotrwały epizod, ale bywają takie sytuacje, gdzie opłaty nie wpływają przez dłuższy okres. Rozumiemy trudne sytuacje życiowe, ale zdarza się, że zaległości czynszowe spowodowane są lekceważeniem obowiązku uiszczania opłat. Osoby, które są w trudnej sytuacji finansowej prosimy o przybycie na rozmowę, służymy Naszą wiedzą i doświadczeniem, staramy się wskazać jakie są możliwości uzyskania pomocy.

Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych w lokalach mieszkalnych na dzień 31 grudnia 2025 roku wyniosło **389 954,95 zł**. Kwota zadłużenia stanowi **3,42 %** naliczenia rocznego. W roku sprawozdawczym wysłano **610 SMS** oraz **32 wezwań** do zapłaty (w Łobzie 14, w Resku 15,

w Węgorzynie 3), sporządzono również 7 pozwów o zapłatę do Sądu, wobec 4 osób wszczęto postępowanie komornicze, odbyła się 1 egzekucja z nieruchomości.

Bardzo dziękujemy mieszkańcom opłacającym regularnie zobowiązania wobec Spółdzielni.

VI. INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

Każdy z członków Zarządu realizował zadania objęte zakresem obowiązków wynikających z zapisów Regulaminu Zarządu. Odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń, na których podjęto 57 uchwał oraz decyzje w sprawach wchodzących w zakres statutowych kompetencji, a dotyczące zagadnień gospodarki zasobami finansowymi.

W 2025 r. miała miejsce sytuacja, w której Spółdzielnia stała się ofiarą i w żaden sposób nie mogliśmy jej przewidzieć, tym samym uchronić się przed nią. Cyberprzestępcy zaatakowali naszą elektroniczną skrzynkę pocztową. W korespondencji odbiorczej przechwycili faktury od kontrahenta, w której zmienili numery rachunków bankowych. Spółdzielnia dokonała zapłaty na konto wskazane na fakturze, a po upływie terminu płatności otrzymała monit od kontrahenta o nieuregulowanej płatności. Po konfrontacji dostarczonej przez kontrahenta faktury z fakturą ze skrzynki odbiorczej, okazało się, że różni je tylko nr konta. Natychmiast złożyliśmy zawiadomienie do Komendy Powiatowej Policji w Łobzie, reklamacje do banku, powiadomiliśmy Centralne Biuro Zwalczania Cyberprzestępczości w Szczecinie, firmę HOME.pl u której opłacamy pocztę firmową, Urząd Skarbowy, CERT oraz Związek Rewizyjny. Sprawcy zostali ustaleni przez organy ścigania, jednak z powodu trudności z ustaleniem pobytu sprawców postępowanie prokuratorskie zostało zawieszono.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz bieżąca analiza i ocena realizacji zadań i wyników gospodarczo-finansowych. Decyzje te dotyczyły w szczególności tematyki z zakresów:

- dążenie do całkowitej realizacji zadań założonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym,
- udział w budowaniu założeń do planów remontowych m.in. poprzez przeprowadzanie ankiet dla mieszkańców budynków, w których planowane są remonty,
- nadzór nad prawidłową eksploatacją i przebiegiem remontów,
- egzekwowanie jak największej sumy zaległości czynszowych,
- utrzymanie wysokiego wskaźnika płynności finansowej,
- analizowanie informacji i podejmowanie decyzji w bieżącej działalności,
- podejmowanie uchwał w sprawie przyjęcia nowych Członków,

- racjonalizowanie wydatków, polepszenie organizacji i jakości pracy,
- współdziałanie z organami administracji państwowej,
- rozpatrywanie wniosków i podań złożonych przez Członków,
- przygotowanie informacji i sprawozdań dotyczących działalności Zarządu na posiedzeniach Rady Nadzorczej,
- rozpatrywanie podań o dofinansowanie wydarzeń kulturalnych, sportowych z udziałem Członków i ich dzieci
- reprezentowanie Spółdzielni w procesach sądowych.

Zarząd uczestniczył w 11 posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej i 11 posiedzeniach Prezydium. W okresie sprawozdawczym Prezes wydała 9 zarządzeń: dot. zwoływania komisji przetargowych, dot. spraw pracowniczych i inne. Zarząd podjął 39 uchwał. Zorganizowano 5 przetargów na wybór firm świadczących wykonanie robót według planu remontów.

Na przestrzeni roku do biura Spółdzielni wpłynęły 302 pisma (bez faktur od kontrahentów). Są to: propozycje zawarcia ugody w sprawie zadłużenia, pisma sądowe i komornicze, prośby o interwencję w sprawach lokatorskich, prośby o dofinansowanie wydarzeń sportowych lub kulturalnych, podania o przyjęcie w poczet Członków, informacje z Gminy o nieprawidłowej segregacji odpadów, skargi na zachowania sąsiadów itp.

Pracownicy działu technicznego reagują na Państwa zgłoszenia, w roku 2025 było ich ok. 600. Konserwatorzy zatrudnieni w Spółdzielni zajmują się usuwaniem awarii, naprawami i drobnymi remontami części wspólnych nieruchomości. Ponadto, Dział Techniczny zajmuje się obowiązkowymi przeglądami okresowymi zgodnie z ustawą Prawo Budowlane, są to: przeglądy obiektów małej architektury oraz przeglądy instalacji gazowych. Kierownik Techniczny prowadzi dokumentację nadzoru technicznego budynków w postaci ksiąg obiektów budowlanych na poszczególne budynki według wzoru określonego w przepisach budowlanych.

Konserwatorzy wykonują drobne remonty i konserwacje, dotyczące części wspólnych nieruchomości np. takich jak:

- a) usuwanie graffiti i innych uszkodzeń elewacji, naprawa chodników, malowanie ścian w piwnicach, remonty posadzek w częściach wspólnych, naprawa schodów, wymiana zamków i okuć drzwiowych, wymiana elementów ławek, naprawa urządzeń na placach zabaw, doraźne naprawy dachów, kominów i wiele innych
- b) zakres prac elektrycznych m.in. sprawdzanie prawidłowości działania instalacji elektrycznych, wymiana tablic, wymiana żarówek, wymiana instalacji w częściach wspólnych (korytarzach piwnic)

- c) w zakresie prac hydraulicznych: odpowietrzanie grzejników, usunięcie przecieków na instalacjach i udrażnianie kanalizacji w częściach wspólnych, częściowa wymiana uszkodzonych pionów,
- d) w zakresie konserwacji i utrzymania terenów zielonych m.in. wywożenie liści w okresie jesiennym, koszenie trawników, cięcie żywopłotów.

Niejednokrotnie występują problemy związane z wykonywaniem ustawowych przeglądów i wykonywaniem planowanych remontów, dotyczących wejścia do mieszkań, przez co Spółdzielnia, realizując obowiązki zarządcy nieruchomości, nie ma możliwości ich wykonania. Dzieje się to wbrew interesowi pozostałych mieszkańców, a nawet paradoksalnie wbrew własnemu interesowi. Niestety sporo osób mimo obowiązującym zasadom użytkowania lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych, uznaje swoje mieszkanie za bezwzględna własność, nie podlegającą żadnym prawom.

Każdy lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, nawet jeśli jest prawnie wyodrębniony, jest przestrzenią, w której znajdują się elementy części nieruchomości wspólnej i są to np.: instalacje grzewcze, instalacje gazowe, pionów wodne i kanalizacyjne, pionów wentylacyjne i dymowe, a także ściany konstrukcyjne.

W odniesieniu do tych elementów działa prawo oparte na współodpowiedzialności, nakładające na użytkowników lokali obowiązek ich udostępnienia a na zarządcę obowiązek przeprowadzenia kontroli okresowych i przeglądów doraźnych oraz dokonywania remontów i wymian tych elementów bądź ich części.

Zgodnie z art. 6¹ ust. 3 pkt 1 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

Obowiązek udostępnienia lokalu w celu wykonania niezbędnych prac, nakłada na właścicieli art. 13 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. „na żądanie zarządu właściciel lokalu jest obowiązany zezwalać na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia nieruchomości, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje”.

Kolejnym dokumentem, który nakłada obowiązki związane z udostępnieniem lokalu jest art. 5 Prawa spółdzielczego, który mówi, że członek spółdzielni ma obowiązek przestrzegania prawa, statutu i opartych na nich regulaminów. A w naszym przypadku jest to § 19 ust. 1 pkt 12 Statutu określający obowiązki członków Spółdzielni.

Konsekwencje takiego postępowania mogą być bardzo różne: począwszy od żądania zapłacenia kar umownych przez wykonawcę, bo nie może realizować przedmiotu umowy po ekstremalne sytuacje, kiedy może dojść do zagrożenia życia.

VII. KONTROLE

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym podlegała kontroli Rady Nadzorczej w zakresie i według harmonogramu ustalonego przez ten organ. Komisja Rewizyjna przeprowadziła 2 kontrole (sprawozdania finansowego i ksiąg rachunkowych, kontrolę czynności windykacyjnych wobec osób i firm zalegających z bieżącymi opłatami); Komisja ds. GZM dokonała kontroli nieruchomości pod kątem planowania i realizacji planu remontów oraz brała udział w Komisjach Przetargowych powołanych przez Prezesa. Protokoły pokontrolne były przedmiotem obrad posiedzeń Rady Nadzorczej.

Spółdzielnia podlega również kontroli instytucji zewnętrznych. W 2025 r. była to kontrola z Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w sprawie prawidłowości i rzetelności naliczania składek i przekazywania ich do ZUS

W 2025 r. Spółdzielnia, aby poprawić bezpieczeństwo bawiących się dzieci, rozpoczęła grodenie placu zabaw na osiedlu Orzeszkowej w Łobzie.

VIII. PODSUMOWANIE

Warunkiem zagwarantowania dobrej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie mamy żadnego wpływu, m.in. działaniami ustawodawców, wysoką inflacją czy konfliktem zbrojnym za naszymi granicami. Staramy się zapewnić utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym i dołożymy wszelkich starań, aby jak najkorzystniej zarządzać finansami, na bieżąco reagować na zmiany przepisów i dostosowywać je do wewnętrznych uregulowań, utrzymać stabilną sytuację ekonomiczną firmy, co raz skuteczniej odzyskiwać należności z tytułu opłat za lokale czy też udoskonalać kwalifikacje, aby jak najlepiej wykonywać swoje obowiązki.

Bardzo trudno jest w sprawozdaniu przedstawić zakres działań, którymi zajmuje się Zarząd na co dzień. Staramy się podejmować działania, które mają na celu polepszenie warunków Państwa zamieszkania. Biorąc pod uwagę całokształt pracy Zarządu w roku 2025 prosimy o zaakceptowanie Naszych działań oraz udzielenie absolutorium.


CZŁONEK ZARZĄDU
Dariusz Błaszczak

Z poważaniem

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. członkowsko-mieszkaniowych
mgr Katarzyna Rzepkowska


PREZES ZARZĄDU
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI¹⁴
mgr Jolanta Wasielewska