

Sprawozdanie Zarządu Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „HUTNIK” w Częstochowie z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

I. ZAGADNIENIA ORGANIZACYJNE

Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Hutnik”, z siedzibą w Częstochowie Al. Wojska Polskiego 118 działa na podstawie:

1. ustawy Prawo spółdzielcze (Ustawa z 16 września 1982r z późniejszymi zmianami);
2. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Ustawa z 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami);
3. Statutu RSM „Hutnik”;
4. regulaminów wewnątrzspółdzielczych;
5. innych przepisów prawnych.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik” w Częstochowie działając zgodnie z § 51 ust. 2 pkt 10 Statutu Spółdzielni przedstawia roczne sprawozdanie dotyczące działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w 2025 roku. Zawarte w sprawozdaniu informacje zostały sporządzone na podstawie danych za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r.

Przedmiotem działalności Spółdzielni w roku sprawozdawczym było:

- prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzanie majątkiem własnym Spółdzielni i majątkiem powierzonym;
- zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym budynku lub osiedlu;
- prowadzenie działalności społecznej i kulturalnej na rzecz mieszkańców.

Zarząd Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Hutnik”, w 2025 roku pracował w składzie dwuosobowym, tj.:

- Prezes Zarządu - Jan Mrozik;
- Zastępca Prezesa ds. Ekonomicznych, Główny Księgowy – Justyna Wesołowska.

W okresie sprawozdawczym Zarząd pracował w dwóch, podstawowych formach:

- kolegialnie – odbyto 25 protokołowanych posiedzeń;
- indywidualnie – w ramach codziennych obowiązków członkowie Zarządu podejmowali decyzje związane z bieżącą działalnością podległych pionów i działów poprzez wydawanie poleceń służbowych.

Zarząd wykonywał swoje funkcje działając na podstawie uchwał i decyzji podejmowanych kolegialnie. Pomiędzy posiedzeniami kolegialnymi, Zarząd wykonywał swoje zadania w ramach podziału obowiązków pomiędzy poszczególnymi członkami Zarządu.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należą:

- gospodarka zasobami mieszkaniowymi;
- gospodarka lokalami użytkowymi;
- gospodarka finansowa;
- analiza kosztów działalności gospodarczej;
- wykonanie zaplanowanych remontów i konserwacji;
- sprawy członkowsko-mieszkaniowe;
- analiza stanu zadłużenia w opłatach za użytkowanie lokali;
- działalność społeczno- wychowawcza i kulturalna;
- zagadnienia dotyczące bieżącej działalności spółdzielni.

W posiedzeniach kolegialnych, oprócz członków Zarządu uczestniczyli kierownicy jednostek organizacyjnych, którzy składali Zarządowi informacje na temat prowadzonych działań oraz przekazywali wnioski do rozpatrzenia i ustalenia rozwiązań.

Kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza, której członkowie wybierani są przez Walne Zgromadzenia Członków, na okres trzyletniej kadencji.

Kadencja Rady Nadzorczej, w podanym poniżej składzie osobowym rozpoczęła się 1 lipca 2024r. i będzie trwała do 30 czerwca 2027r.

Skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

1. Karol Kowalski – przewodniczący
2. Krzysztof Stępień – zastępca przewodniczącego
3. Zenon Sobczak – sekretarz
4. Sławomir Jagusiak – przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Stanisław Wieczorek – przewodniczący komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
6. Dariusz Król – przewodniczący Komisji Samorządowo-Organizacyjnej
7. Krzysztof Nowak – członek Rady Nadzorczej
8. Elżbieta Polak – członek Rady Nadzorczej
9. Jan Piekacz – członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza corocznie składa Walnemu Zgromadzeniu sprawozdanie ze swej działalności.

II. ZATRUDNIENIE I OSOBOWY FUNDUSZ PŁAC

Zatrudnienie planowane na 2025r. wynosiło 206,5 etatu, w tym: 133,25 etatu – stanowiska robotnicze, 73,25 etatu – stanowiska nierobotnicze.

Zatrudnienie wykonane ogółem - 202 etaty, co stanowi 97,8 % założonego planu, w tym:

- 130 etatów – stanowiska robotnicze,
- 72 etaty – stanowiska nierobotnicze.

Fundusz płac na 2025r. zaplanowano w kwocie 20 601 000,00 zł.

Fundusz płac wykonany wyniósł 19 429 056,72 zł, co stanowi 94,3 % założonego planu, z tego 5 510 775,34 zł - przekazano na składki ZUS oraz podatki.

Przy wykonanym zatrudnieniu 97,8 %, fundusz płac wykonano w 94,3 %. Różnica w relacji (3,5%) jest wynikiem:

- wystąpienia mniejszej ilości awarii i usterek niż zakładano, co przełożyło się na brak konieczności wypłaty zaplanowanych dodatków,
- zatrudnianiem, w miejsce wieloletnich pracowników odchodzących z zakładu na emeryturę, osób z niższym stażem pracy i tym samym za niższym wynagrodzeniem.

Średnia płaca w Spółdzielni za 2025 rok, która obejmuje wszystkie wypłaty wyniosła 8 015 zł brutto, tj. 5 742 zł netto i jest niższa o 919 zł od ogłoszonej przez GUS w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku, wynoszącej brutto 8 934 zł.

W kształtowaniu polityki kadrowej Zarząd kieruje się zasadą oszczędności i stabilności w zatrudnieniu. W doborze kadry nacisk kładzie się na doświadczenie zawodowe oraz samodzielność w wykonywaniu powierzonych zadań przez poszczególnych pracowników.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, określająca stan zatrudnienia jest corocznie zatwierdzana uchwałą Rady Nadzorczej.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Według stanu na dzień 1 stycznia 2025 r. Spółdzielnia zrzeszała 13 012 członków. W związku z nabyciem spółdzielczych praw do lokali w roku 2025 członkami Spółdzielni z mocy prawa zostało 305 osób. Natomiast na podstawie złożonych deklaracji przystąpienia do Spółdzielni, Zarząd przyjął

w poczet członków 162 osoby posiadające prawo odrębnej własności do lokali. W 2025 roku ustało członkostwo 361 osób na skutek zbycia praw do lokalu lub rezygnacji z członkostwa oraz 190 osób na skutek śmierci. W związku z powyższym na koniec 2025 roku Spółdzielnia zrzeszała 12 928 członków.

- Liczba lokali mieszkalnych według stanu na 31 grudnia 2025 r. wynosiła 11 560, w tym:

Lp.	Ilość lokali mieszkalnych	2024	2025
1.	spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	160	144
2.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	6 782	6 764
3.	odrębna własność	4 609	4 643
4.	w najmie	9	9

- Liczba lokali użytkowych według stanu na 31 grudnia 2025r. wyniosła 190, w tym:

Lp.	Ilość lokali użytkowych	2024	2025
1.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	27	26
2.	odrębna własność	16	13
3.	w najmie	151	151

- Liczba garaży według stanu na 31 grudnia 2025r. wyniosła 504, w tym:

Lp.	Ilość garaży	2024	2025
1.	spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	419	419
2.	odrębna własność	54	54
3.	w najmie	31	31

W roku sprawozdawczym Spółdzielnia przekształciła 35 praw do lokali w prawo odrębnej własności, w tym:

- z lokatorskiego prawa do lokalu – 16
- z własnościowego prawa do lokalu – 19

Zawieranie umów przeniesienia własności lokali odbywa się na bieżąco.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Stan zasobów wg stanu na dzień 31.12.2025 r.

- Liczba budynków mieszkalnych własnych - 201
- Liczba mieszkań - 11 560
- Liczba lokali użytkowych - 190
- Liczba garaży - 504

Powierzchnia użytkowa lokali:

- lokali mieszkalnych - 564 035,15 m²
- lokali użytkowych (z garażami) - 24 214,36 m²

Administrowanie i zarządzanie zasobami spółdzielczymi prowadzone jest w zakresie trzech wyodrębnionych organizacyjnie i ekonomicznie administracji osiedlowych.

Całość zasobów mieszkaniowych podzielona jest na trzy osiedla:

- Osiedle Hutników - z siedzibą administracji przy ul. Zamenhofska 20,
- Osiedle Raków-Zachód - z siedzibą administracji przy ul. Orkana 56A,
- Osiedle Błeszno - z siedzibą administracji przy ul. Mireckiego 31.

Osiedle „Hutników”

zajmuje obszar 288 671 m², na którym zlokalizowanych jest:

- 78 budynków mieszkalnych, w tym:
 - 4 523 mieszkań w których zamieszkuje 7 394 lokatorów
 - 43 lokali użytkowych wbudowanych
 - 57 garaży wbudowanych
- 8 budynków handlowo-usługowych wolnostojących z 35 lokalami użytkowymi
- 100 garaży wolnostojących

Osiedle „Raków-Zachód”

zajmuje obszar 283 653 m², na którym zlokalizowanych jest:

- 68 budynków mieszkalnych, w tym:
 - 3 028 mieszkań w których zamieszkuje 5 971 lokatorów
 - 20 lokali użytkowych wbudowanych
 - 37 garaży wbudowanych
- 16 budynków handlowo-usługowych wolnostojących z 20 lokalami użytkowymi
- 20 garaży wolnostojących

Osiedle „Bleszno”

zajmuje obszar 300 352 m², na którym zlokalizowanych jest:

- 55 budynków mieszkalnych, w tym:
 - 4 009 mieszkań w których zamieszkuje 7 365 lokatorów
 - 33 lokali użytkowych wbudowanych
 - 29 garaży wbudowanych
- 4 budynki handlowo-usługowych wolnostojących z 39 lokalami użytkowymi
- 261 garaży wolnostojących

Działania Spółdzielni dotyczące eksploatacji i utrzymania wymaganego stanu technicznego nieruchomości koncentrują się na wyborze rozwiązań prawnych, organizacyjnych, technicznych i finansowych zapewniających prawidłowy stan techniczny, estetykę obiektów, bezpieczeństwo użytkowania, oraz ciągłość i wymagane parametry dostaw mediów.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są na nieruchomości w osiedlach z dalszym wyodrębnieniem kosztów poszczególnych rodzajów lokali i działalności.

Największą pozycję w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowią koszty mediów 51 938 317 zł (prawie 50 % kosztów ogółem), są to koszty całkowicie niezależne od Spółdzielni, Spółdzielnia tylko pośredniczy w ich opłaceniu. Na powyższą kwotę składają się:

- Koszty energii cieplnej 30 490 098 zł

W roku 2025 odnotowano ich zwiększenie o 17,4 %, przy wyższym zużyciu energii cieplnej (GJ) w stosunku do roku 2024 o 11,8 %. Na koszty energii cieplnej wpływ miała regulacja w taryfie dla ciepła wprowadzane przez Fortum Power and Heat Polska Sp. z o.o. - od 1 stycznia 2025 r. W poszczególnych nieruchomościach Osiedli, wykonanie kosztów jest zróżnicowane w zależności od wielkości zużycia ciepła przez użytkowników lokali dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody. Koszty energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozliczane są raz w roku, za okres od 1 stycznia do 31 grudnia, według wskazań podzielników oraz liczników ciepła, zaś w przypadku lokali bez podzielnika i liczników ciepła na podstawie obowiązujących w Spółdzielni regulaminów. W kosztach energii cieplnej uwzględniona jest średnia cena wytwarzania ciepła z rekompensatą dotycząca lokali mieszkalnych zastosowaną od miesiąca stycznia do końca czerwca przez przedsiębiorstwo energetyczne zgodnie z ustawą o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw w wysokości 1 266 093,97 zł.

- Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków 12 018 631 zł

W roku 2025 odnotowano ich zwiększenie o 3,3 %. Cena za dostarczenie wody i za odprowadzanie ścieków wzrosła od dnia 3 maja 2025 r. (o 3,01 %). Koszty zużycia wody oraz odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach półrocznych, trwających od 1 stycznia do 30 czerwca i od 1 lipca do 31 grudnia wg odczytów indywidualnych wodomierzy radiowych, w pozostałych przypadkach zgodnie z obowiązującym regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach i budynkach wyposażonych w wodomierze elektroniczne ze zdalnym odczytem. Na dzień 31 grudnia 2025 r. w indywidualne wodomierze radiowe wyposażonych było 99,83 % mieszkań.

- Koszty wywozu nieczystości 9 429 588 zł

W roku 2025 odnotowano ich zwiększenie o 16,2 %. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest naliczana na podstawie Uchwały Rady Miasta Częstochowy wg ustalonej stawki opłat, która w 2025 r. wynosiła 11,50 zł za 1m³ zużytej wody. Od początku 2021 r. mieszkańcy budynków wielolokalowych w Częstochowie mają naliczaną opłatę za wywóz śmieci w zależności od zużytej wody.

Koszty energii elektrycznej poniesione przez Spółdzielnię w roku 2025 wyniosły 976 450 zł i były wyższe o 6,0 % niż w roku ubiegłym przy porównywalnej wielkości zużytych kWh. Koszty energii elektrycznej wykorzystywanej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości w 2025 r. wyniosły 738 070 zł, natomiast koszty energii elektrycznej zużytej do zasilania dźwigów osobowych wyniosły 238 380 zł.

Wpływy w 2025 r. na fundusz remontowy nieruchomości wyniosły 18 242 203 zł

Planowany odpis na fundusz remontowy wynosił 17 178 377 zł.

Łączny koszt prac remontowych wykonanych w ciągu 2025 roku wyniósł 15 522 192 zł.

Spółdzielnia ma obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisów jest ustalana w sposób zapewniający pokrycie kosztów niezbędnych robót remontowych i modernizacyjnych, określonych w corocznym planie gospodarczym, uchwalanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie: przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Podczas planowania kosztów niezbędnych remontów zasobów Spółdzielni na 2025 rok, Rada Nadzorcza podjęła decyzję o zróżnicowaniu stawek odpisu na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości. Stawki odpisu na fundusz remontowy zostały ustalone według potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości oraz według aktualnych stanów kont funduszu remontowego. Miesięczne stawki odpisu na fundusz remontowy od dnia 1 stycznia 2025 wynosiły od 0,98 zł/m² do 3,48 zł/m².

Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy pozwoliła na wykonanie zaplanowanych prac remontowych oraz na wykonanie prac o charakterze pilnym i niezbędnym dla zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania lokali oraz korzystania z części wspólnych.

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości składają się również:

- koszty konserwacji, obejmujące bieżącą naprawę usterek bądź awarii zgłaszanych przez mieszkańców, naprawę instalacji wodno-kanalizacyjnej, konserwacje węzłów cieplnych, konserwację instalacji elektrycznej, przeglądy i pomiary elektryczne, naprawę instalacji elektrycznej, przeglądy gazowe mieszkań i piwnic,
- koszty utrzymania czystości nieruchomości, czyli: utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, odśnieżanie, dezynsekcje i deratyzacje budynków,

- koszty pielęgnacji zieleni, przycinki drzew, krzewów, obcinki żywopłotów, koszenia i grabienia trawy, frezowanie pni, nasadzania drzew i krzewów, zakup trawy, torfu, nawozu, itp.,
- koszty ubezpieczenia, ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej,
- usługi kominiarskie, czyszczenie przewodów kominiarskich, okresowa kontrola stanu technicznego przewodów wentylacyjnych i spalinowych, prześwietlenia przewodów kominowych,
- koszty transportu - wywóz przedmiotów porzuconych na korytarzach piwnicznych i przed zatokami śmietnikowymi (meble, gruz itp.), transport niezbędny do odśnieżania dróg i chodników,
- koszty mienia - zakup i montaż ławek i koszy betonowych, naprawa chodników, dróg, parkingów, zakup i naprawa sprzętu zabawowego, zakup piasku do piaskownic,
- koszty administracji – koszty związane z funkcjonowaniem administracji osiedlowych,
- koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia klatek schodowych oraz wejść do nich, korytarzy piwnic, a także do oświetlenia terenu przylegającego do budynków
- koszty ogólne - wynagrodzenie pracowników, którzy zatrudnieni są w celu prowadzenia działalności statutowej Spółdzielni, utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości, koszty biurowe, koszty finansowe, koszty sądowe, koszty skarbowe, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe,
- pozostałe koszty - usługi poligraficzne i introligatorskie, usługi wykonania projektów budowlanych, dorabianie kluczy, tablice informacyjne.

W oparciu o obowiązujące regulacje prawne Spółdzielnia przeprowadziła okresowe kontrole stanu technicznego i estetycznego budynków oraz innych obiektów osiedla, przewodów kominowych, instalacji gazowej, elektrycznej, odgromowej, oświetlenia zewnętrznego. Zgodnie z wymogami przeprowadzono przeglądy, konserwacje oraz wynikające z nich naprawy: węzłów cieplnych, systemów wentylacji mechanicznej, wind, gaśnic, hydrantów oraz instalacji domofonowej, wykonano przeglądy kominiarskie – w 10 512 mieszkaniach, przeglądy gazowe – w 11 254 mieszkaniach, przeglądy i pomiary elektryczne – w 1 151 mieszkaniach.

Wykonanie przeglądów w niepełnym zakresie związane jest z utrudnionym dostępem do mieszkań. W zakresie administrowania zasobami przyjęto i wykonano łącznie ponad 12 tysięcy zgłoszeń związanych z eksploatacją budynków, lokali oraz mienia Spółdzielni, w tym:

- 2 381 zgłoszeń w grupie robót elektrycznych obejmujących swoim zakresem wymianę i naprawę osprzętu elektrycznego oraz częściowe wymiany i naprawy instalacji elektrycznej i żarówek,
- 569 zgłoszenia w grupie robót szklarskich dotyczących uzupełnienia szyb w otworach okiennych, drzwiowych, wiatrołapach, piwnicach i windach,
- 1 804 zgłoszeń w grupie robót ślusarsko – stolarskich dotyczących pasowania drzwi wejściowych do wiatrołapów, okien na klatkach schodowych i w piwnicach, wymiany i regulacji samozamykaczy, klamek, zamków itp.,
- 1 279 zgłoszeń w grupie robót murarsko – dekarских polegających na naprawie tynków, podłóży, wymianie obróbek blacharskich, usuwaniu przecieków dachowych,
- 2 539 zgłoszenia w grupie robót wod–kan–gaz usuwanych przez pracowników ZBR dotyczących niedrożności i przecieków instalacji sanitarnej, usuwania ulotów gazu,
- 1 745 zgłoszeń dot. pracy centralnego ogrzewania,
- 750 zgłoszeń dotyczących instalacji domofonowych,
- 497 zgłoszeń dotyczących awarii dźwigów, w tym 91 zgłoszenia o dewastacji dźwigów,
- 737 zgłoszeń przyjęło pogotowie techniczne.

Łączna kwota wyżej opisanych kosztów, związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wynosi 34 737 503 zł.

Odrębną pozycją w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są koszty eksploatacji dźwigów osobowych (81 szt.), które wynosiły 1 217 156 zł. W 2025 roku nastąpił spadek tych kosztów w stosunku do roku ubiegłego o 3,4 %. Wpływ na wysokość tych kosztów mają również koszty naprawy skutków dewastacji dźwigów, które w tym roku wynosiły 10 325 zł i dotyczyły 91 przypadków dewastacji.

Koszty działalności społeczno-wychowawczej wynosiły 504 370 zł.

Działalność Klubu Mieszkańców RSM „Hutnik” omówiono w odrębnym punkcie sprawozdania.

Zestawienie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem nieruchomości za 2025 rok

Wyszczególnienie	koszty	przychody	wynik
naliczenia opłat eksploatacyjnych (lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże z prawem spółdzielczym i odrębną własnością) wraz z pożytkami uzyskanymi z części wspólnych nieruchomości	59 213 116,00	61 045 116,26	1 832 000,26
zaliczki na koszty centralnego ogrzewania i wody – do rozliczenia z użytkownikami lokali	42 508 729,38	40 763 072,06	- 1 745 657,32
najem lokali	1 693 322,34	2 309 386,39	616 064,05
działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	504 369,49	494 062,82	- 10 306,67
Razem	103 919 537,21	104 611 637,53	692 100,32

W okresie sprawozdawczym na utrzymanie nieruchomości wydatkowano środki finansowe w łącznej wysokości 59 213 116 zł, które sfinansowano przychodami w wysokości 61 045 116 zł, uzyskanymi z naliczonych opłat eksploatacyjnych użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu do czego są zobowiązani na podstawie art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.

Spółdzielnia uzyskała w 2025 r. pożytki z części wspólnych nieruchomości w wysokości 763 314,11 zł. Na powyższą kwotę składają się opłaty pobrane m.in. za: dzierżawę elewacji budynku pod reklamę, umieszczenie szyldu na budynku, najem dachu budynku, najem pomieszczeń i powierzchni dodatkowych, najem pomieszczeń na stację transformatorową.

W stosunku do 2024 roku koszty eksploatacyjne wzrosły o około 12,7 %, tj. o kwotę 11 711 792 złotych, co głównie wynikało z większych o 17,4 % zł kosztów energii cieplnej, a także wzrostem o 16,2 % opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz wzrostu cen materiałów i wynagrodzeń. Wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zależy od wielu czynników, przy czym na poziom większości kosztów Spółdzielnia nie ma wpływu. Wzrost kosztów, który obserwujemy w ostatnich latach, związany ze zmianami otoczenia gospodarczego na skutek agresji Rosji na Ukrainę, rosnących kosztów surowców i pracy a także sytuacji na rynku energii i ciepła ma wpływ na wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wysokość wpływów w gospodarce spółdzielczej jest, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podawana w wielkościach naliczonych, a nie w wysokości rzeczywiście uzyskanych wpłat (mają tutaj bowiem zastosowanie zasady rachunkowości memoriałowej, a nie kasowej), co oznacza, iż po stronie „wpływów” nie uwzględnia się wszelkich występujących w opłatach za lokale zaległości płatniczych i „niedopłat”.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości roku bieżącego wynosi 1 832 000,26 zł, w tym:
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 2 283 190,85 zł,
 - nadwyżka kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 451 190,59 zł.

W zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielnia prowadzi działalność bez wynikową. Nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągnięta w danym roku obrachunkowym powiększa przychody tej gospodarki w roku następnym, stanowi zatem jedno ze źródeł finansowania kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych w tymże roku. Odpowiednio nadwyżka kosztów nad przychodami powiększa koszty danej nieruchomości. Kwoty te zostają uwzględnione w kalkulacji opłat na rok następny, a częściowe pokrycie kosztów eksploatacji następuje z wyniku finansowego spółdzielni uzyskanego z pozostałej działalności gospodarczej – zgodnie z ustawą o Spółdzielniach mieszkaniowych art. 5, statutem Spółdzielni oraz z założeniami planu, w którym uwzględniono pożytki z działalności Spółdzielni przy ustalaniu opłat. Różnica między kosztami roku bieżącego eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z naliczonych opłat eksploatacji w bieżącym roku jest dodatnia i jest sumą wyników poszczególnych nieruchomości.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości narastająco – w rachunku ciągłym jest nadal dodatni i na dzień 31.12.2025r. wynosi 6 487 025,47 zł.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu w podziale na Osiedla przedstawia się następująco:

- Os. „Hutników” + 770 644,85 zł,
 - Os. „Raków-Zachód” + 2 993 138,28 zł,
 - Os. „Błeszno” + 2 723 242,34 zł.

REMONTY

Zgromadzone środki na funduszu remontowym Spółdzielni wydatkowano w 2025 roku na:

Rodzaj robót	Administracja Hutników	Administracja Raków-Zachód	Administracja Błeszno	Razem
roboty dekarские	77 774,98	255 460,87	124 760,83	457 996,68
roboty malarskie	64 999,64	745 829,57	715 893,32	1 526 722,53
roboty stolarskie	49 693,51	38 302,44	153 572,37	241 568,32
roboty ogólnobudowlane	770 433,67	300 652,06	268 740,10	1 339 825,83
roboty związane z kominami	158 455,67	14 914,24	163 157,13	336 527,04
roboty drogowe	135 298,87	661 810,65	228 752,10	1 025 861,62
remont dźwigów	506 628,00	0,00	512 514,00	1 019 142,00
roboty elektryczne	52 837,11	118 531,78	137 188,95	308 557,84
roboty wodno-kanalizacyjne	214 743,67	0,00	0,00	214 743,67
remont instalacji gazowej	0,00	0,00	153 788,36	153 788,36
remont instalacji C.O.	0,00	0,00	0,00	0,00
renowacja elewacji budynków	109 399,47	0,00	37 215,13	146 614,60
docieplenia budynków	3 135 157,35	1 921 376,06	3 539 545,02	8 596 078,43
zwrot funduszu	0,00	0,00	20 393,67	20 393,67
rozliczenie odszkodowań	9 838,00	35 224,86	52 495,12	97 557,98
Razem	5 285 259,94	4 092 102,53	6 108 016,10	15 485 378,57

W roku 2025 z funduszu interwencyjnego została wydatkowana kwota 36 813,44 zł.

Łączna kwota wydatków na prace remontowe w 2025 roku wyniosła 15 522 192,01 zł.

Koszty prac remontowych kształtowały się następująco:

2020 10 763 243,32 zł

2021 11 093 505,27 zł

2022 12 089 321,53 zł

2023 13 263 732,02 zł

2024 12 849 436,93 zł

W planie remontów uwzględniane są wyniki przeprowadzanych corocznie przeglądów obiektów osiedla jak również zgłaszane wnioski mieszkańców - uwzględniane w corocznie sporządzanych planach gospodarczo-finansowych.

Stan funduszu remontowego na dzień 31.12.2025 r. wynosi łącznie 6 630 514,82 zł, w tym stan funduszu interwencyjnego wynosi 2 008 053,32 zł, natomiast stan funduszu remontowego w podziale na poszczególnych Osiedlach przedstawia się następująco:

- Os. „Hutników” 2 383 817,06 zł,

- Os. „Raków-Zachód” 1 525 315,98 zł,

- Os. „Błeszno” 713 328,46 zł.

V. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA

Wyniki działalności Spółdzielni za roczny okres sprawozdawczy najbardziej wiarygodnie obrazują dane finansowe ujęte w formie sprawozdania finansowego. Sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez biegłego rewidenta.

Bilans za 2025r. zamyka się po stronie aktywów i pasywów kwotą 145 642 128,64 zł.

Na majątek Spółdzielni składają się aktywa trwałe, których wartość na koniec 2025 roku wyniosła 89 070 117,50 zł, co stanowi 61% majątku jednostki. W okresie sprawozdawczym wartość aktywów trwałych w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 4%. Jest to związane z postępującym od wielu lat ustawowym procesem wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych oraz umorzeniem wartości majątku.

Aktywa obrotowe w kwocie 56 572 011,14 zł stanowią 39% sumy bilansowej, w tym należności krótkoterminowe w kwocie 3 251 443,38 zł (2% aktywów ogółem) a inwestycje krótkoterminowe w kwocie 31 143 860,98 zł (21% aktywów ogółem).

Fundusz własny w kwocie 90 475 823,19 zł stanowi 62% udział w strukturze pasywów. Z czego fundusz podstawowy, na który składają się fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych stanowi udział 51% a fundusz zasobowy 10%. W okresie sprawozdawczym wartość funduszu własnego w porównaniu do roku ubiegłego zmniejszyła się o 4%. Wpływ na to ma, analogicznie jak w przypadku aktywów trwałych, postępujący od wielu lat ustawy proces wyodrębniania lokali (mieszkalnych i niemieszkalnych) wraz z udziałami w nieruchomościach gruntowych oraz umorzenie wartości majątku. Pomimo tego nadal udział kapitałów własnych w strukturze pasywów Spółdzielni jest bardzo wysoki co świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej Spółdzielni i zapewnia trwałość struktury finansowania.

Natomiast zobowiązania stanowią 26% udział w strukturze pasywów. W tym zobowiązania długoterminowe stanowią kwotę 5 357 089,64 zł tj. 4% pasywów i dotyczą naliczonych opłat związanych z opłatą za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności. Zobowiązania krótkoterminowe w kwocie 32 147 715,76 zł (22%) mają charakter bieżący. W zobowiązaniach krótkoterminowych prezentowane jest również saldo dodatnie funduszu remontowego, które wynosi 17 868 708,51 zł (56%).

Spółdzielnia nie korzysta z kredytów, wszystkie płatności są regulowane na bieżąco pomimo występujących zaległości w regulowaniu opłat przez lokatorów, którzy nie płacą ich w terminie, w niepełnej wysokości lub co najgorsze nie płacą ich wcale. Podejmowane na szeroką skalę działania windykacyjne są opisane w osobnej części sprawozdania.

W 2025 roku Spółdzielnia nie korzystała z pomocy de minimis.

W 2025 roku Spółdzielnia osiągnęła przychody z działalności operacyjnej w wysokości 107 020 037,34 zł, przy jednoczesnym poniesieniu kosztów działalności operacyjnej w wysokości 104 410 128,21 zł. W konsekwencji na poziomie działalności operacyjnej wygenerowano dodatni wynik operacyjny w wysokości 2 609 909,13 zł, w tym wynik na mediach do indywidualnego rozliczenia w wysokości -1 745 657,32 zł.

Po uwzględnieniu wyniku na pozostałej działalności operacyjnej oraz wyniku na działalności finansowej, łączny wynik ukształtował się na poziomie dodatnim i Spółdzielnia zamknęła rok obrotowy 2025 z zyskiem brutto w wysokości 3 964 660,16 zł.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości za 2025 rok jest dodatni i wynosi 1 832 000,26 zł. Natomiast zysk netto z działalności gospodarczej Spółdzielni wynosi 1 557 462,90 zł, decyzję o jego przeznaczeniu podejmie Walne Zgromadzenie.

Wskaźniki oceniające sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni

			2025	2024
Wskaźniki bieżącej płynności finansowej				
1	Wskaźnik płynności I – płynność ogólna	Aktywa obrotowe /Zobowiązania krótkoterminowe	1,8	1,9
2	Wskaźnik płynności II	Należności i inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,1	1,1
3	Wskaźnik płynności III	Inwestycje krótkoterminowe / Zobowiązania krótkoterminowe	1,0	1,0
4	Szybkość obrotu należności (w dniach)	Należności z tytułu dostaw x 365 / Przychody ze sprzedaży	8	10
5	Szybkość spłaty zobowiązań (w dniach)	Zobowiązania z tytułu dostaw x 365 / Koszty działalności operacyjnej	35	34
6	Szybkość obrotu zapasów (w dniach)	Zapasy x 365 / Koszty działalności operacyjnej	1	1
Wskaźniki stabilizacji finansowej				
7	Pokrycie aktywów trwałych kapitałem własnym (w %)	Kapitał własny / Aktywa trwałe	101,6	101,2
8	Trwałość struktury finansowania (w %)	Kapitał własny / Suma bilansowa	62,1	63,5
9	Ogólny poziom zadłużenia (w %)	Zobowiązania krótkoterminowe i długoterminowe / Suma bilansowa	25,8	23,7

Uzyskane przez Spółdzielnię za 2025 rok wskaźniki finansowe, oceniające sytuację Spółdzielni potwierdzają, że prowadzona przez Spółdzielnię gospodarka, jest efektywna i zapewnia utrzymywanie substancji mieszkaniowej w należyтым stanie technicznym. Powyższe wskaźniki

oceniające sytuację finansowo-ekonomiczną Spółdzielni wskazują, że kontynuowanie działalności przez Spółdzielnię w kolejnych latach nie jest zagrożone, a sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest w pełni ustabilizowana. Tym samym można stwierdzić, że Spółdzielnia posiada trwałą równowagę finansową, co pozwoli na realizację zadań określonych w planie gospodarczym na 2026 rok.

Wskaźniki bieżącej płynności finansowej za badany okres są na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym, co świadczy o prawidłowej gospodarce środkami pieniężnymi i prowadzeniu skutecznych działań w celu zachowania płynności i bieżącej wypłacalności jednostki.

W Spółdzielni utrzymuje się wysoki, 62% udział funduszy własnych w strukturze pasywów, co gwarantuje niezależność Spółdzielni od innych jednostek i świadczy o wysokim stopniu samodzielności finansowej oraz zapewnia trwałość struktury finansowania.

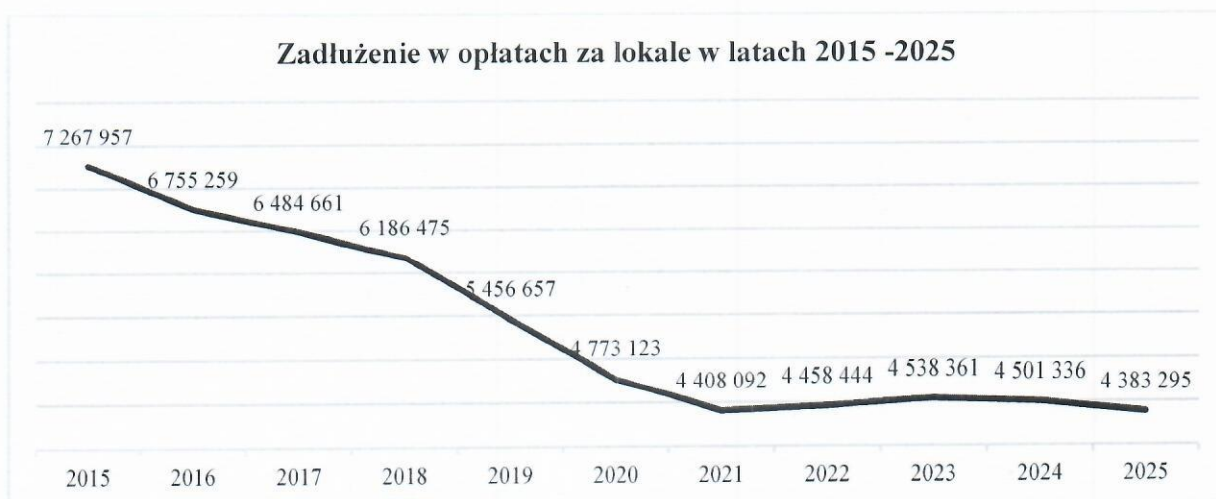
Dane zawarte w sprawozdaniu nie uwzględniają tej części majątku trwałego, która mimo przekształcenia na odrębną własność członków, nadal pozostaje w zarządzie Spółdzielni, bo choć przestał być jej własnością w wyniku dokonanych przekształceń własnościowych, to należy go uwzględnić przy interpretacji i ocenie wykazanych pozycji, a w szczególności w zakresie danych dotyczących wysokości zobowiązań, oraz wielkości kosztów i przychodów, ponieważ dotyczą one całości zarządzanego przez Spółdzielnię majątku spółdzielczego i wyodrębnionego a nie tylko ujętego w księgach majątkowych Spółdzielni.

VI. DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI ZWIĄZANE Z WINDYKACJĄ NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE W 2025r.

Możliwość bieżącej realizacji rzeczowych zadań planowych jak i zapewnienie płynności finansowej Spółdzielni ogranicza zjawisko zadłużenia mieszkańców w regulowaniu naliczonych opłat za lokale. W analizowanym okresie Spółdzielnia podejmowała działania zmierzające do ograniczenia poziomu zadłużenia lokali.

Dzięki konsekwentnie i skutecznie prowadzonym działaniom windykacyjnym obserwowany jest wyraźny spadek ogólnego poziomu zadłużenia mieszkańców. Dla porównania, w 2015 roku łączna kwota zadłużenia wynosiła ponad 7 mln zł, natomiast obecnie została ograniczona do poziomu 4 mln zł. Oznacza to istotną poprawę sytuacji finansowej Spółdzielni oraz zwiększenie skuteczności podejmowanych działań. Należy zaznaczyć, że dynamika spadku zadłużenia uległa osłabieniu, co było związane ze zmianą otoczenia gospodarczego w kraju i wynikającymi z tego konsekwencjami ekonomicznymi. Pomimo tych niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych, zaległości w opłatach nadal wykazują tendencję malejącą.

Dynamikę spadku zadłużenia w kolejnych latach przedstawiono poniżej.



Na dzień 31.12.2025 roku zaległości w opłatach za lokale wynoszą łącznie 4 383 295 zł, z czego:

- zadłużenie na lokalach mieszkalnych wynosi 3 607 824 zł i dotyczy 1 826 lokali,
- zadłużenie na lokalach użytkowych wynosi 761 149 zł i dotyczy 31 lokali,
- zadłużenie na garażach wynosi 14 322 zł i dotyczy 83 garaży.

Zaległości w opłatach na koniec 2025 roku w stosunku do roku ubiegłego spadły o 118 041 zł tj. o 2,62%.

Wysokość zaległości w opłatach ogółem na poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

- osiedle „Hutników” 1 464 782 zł
- osiedle „Raków-Zachód” 896 598 zł
- osiedle „Błeszno” 2 021 915 zł

Najwięcej osób zalega z zapłatą jednego, dwóch czynszów. Czasami mały dług jest wynikiem zaniedbania a czasem zapowiedzią poważniejszych kłopotów. Ustalenie ze Spółdzielnią dalszego postępowania jest szczególnie ważne wtedy, gdy ktoś nie może jednorazowo spłacić całego swojego zadłużenia. Taka osoba powinna jak najszybciej zgłosić się do Działu Windykacji w celu ustalenia ratalnej spłaty zaległych zobowiązań, odroczenia terminu płatności, wstrzymania skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Za zaległości w opłatach na rzecz Spółdzielni odpowiada posiadacz mieszkania, nawet wtedy, gdy w nim nie przebywa oraz wszystkie pełnoletnie osoby mieszkające w tym lokalu (art. 4 pkt 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Lokatorzy często płacą czynsz w niepełnej wysokości, zaokrąglając swoje zobowiązanie w dół o kilkanaście, kilkadziesiąt złotych. Przekraczają termin płatności o kilka czy kilkanaście dni, nawet raz w roku nie uzgadniają z nami salda, choć pisemnie prosimy o to wszystkich dłużników. Ponadto są lokatorzy, którzy płacą zadłużenie dopiero w momencie otrzymania wezwania przedsądowego. Spłacają zaległość wykazaną w wezwaniu i ponownie zalegają aż do następnego wezwania. Rzutuje to na stan finansów będących aktualnie do dyspozycji Spółdzielni. Nie wszyscy mieszkańcy likwidują tego typu zaległości natychmiast, podczas gdy Spółdzielnia swoje zobowiązania wobec dostawców musi realizować na bieżąco.

Długi generowane przez osoby niewpłacające lub wpłacające z opóźnieniem czynsz, mogą zagrażać płynności finansowej Spółdzielni a przede wszystkim stoją na przeszkodzie realizacji bieżącym planom remontowym osiedla, gdyż znacznie uszczuplają spółdzielczy fundusz remontowy.

Zestawienie struktury zadłużeń w opłatach za lokale przedstawia się następująco:

	31.12.2024		31.12.2025		Zmiany	
	Liczba lokali	Wartość (zł)	Liczba lokali	Wartość (zł)	Liczba lokali	Wartość (zł)
Do 1 miesiąca	1 820	1 000 980	1 130	968 086	-690	-32 894,00
Od 1 do 3 miesięcy	458	815 123	454	818 981	-4	3 858,00
Od 3 do 6 miesięcy	168	594 340	166	556 081	-2	-38 259,00
Od 6 do 12 miesięcy	117	602 571	102	548 249	-15	-54 322,00
Od 12 do 24 miesięcy	59	505 771	50	504 379	-9	-1 392,00
Powyżej 24 miesięcy	39	982 551	38	987 519	-1	4 968,00
Ogółem	2 661	4 501 336	1 940	4 383 295	-721	-118 041,00

Spółdzielnia nie zwleka z podejmowaniem działań windykacyjnych, na bieżąco kontroluje salda, płatności, sprawdza, czy osoby, które uzyskały zgodę Spółdzielni na ratalną spłatę zadłużenia wywiązują się z tych zobowiązań.

Warto pamiętać też, że wszystkim użytkownikom lokali, którzy nie regulują opłat w terminie, zgodnie z prawem naliczane są ustawowe odsetki. W 2025 roku na konto Spółdzielni wpłynęła z tego tytułu kwota w łącznej wysokości 294 478 zł, w tym:

- 287 883 zł z tytułu nieterminowych wpłat opłat za lokale mieszkalne,
- 6 595 zł z tytułu nieterminowych wpłat opłat za lokale użytkowe.

- Działania upominawcze i próby ugodowego pozasądowego załatwienia sprawy

Do dłużników, którzy nie płacą i unikają kontaktu ze Spółdzielnią wysyłane są wezwania do zapłaty. Próbujemy nawiązać kontakt telefoniczny, przeprowadzamy wywiad środowiskowy, by dowiedzieć się, czy osoby te przebywają w mieszkaniu, czy pracują. W 2025 roku podjęto następujące działania:

- trzy razy w 2025 roku wysłano monity do osób z zadłużeniem na mieszkaniach i garażach poniżej 1 miesiąca - łącznie wysłano 1 053 monity,
- dwa razy w 2025 roku wysłano potwierdzenie salda na mieszkania i garaże, po których sporo zaległości zostało uregulowanych,
- wysłano do dłużników 853 wezwania przedsądowe,
- na bieżąco przeprowadzono bezpośrednie rozmowy (w tym telefoniczne) z osobami zalegającymi w opłatach za mieszkania i garaże,
- rozpatrzono 38 wniosków dłużników o spłatę należności w ratach lub przedłużenie terminu spłaty zadłużenia, z czego 31 osób uzyskało zgodę Zarządu na sukcesywną, ratalną spłatę zadłużenia lub prolongatę.

- Dodatki mieszkaniowe z Częstochowskiego Centrum Świadczeń

Użytkownicy mieszkań, którzy posiadają niskie dochody w przeliczeniu na 1 członka rodziny mogą złożyć stosowny wniosek do Urzędu Miasta w celu uzyskania dodatku mieszkaniowego, czyli dopłaty do czynszu. W 2025 roku gmina wydała 456 prawomocnych decyzji i przekazała na konto Spółdzielni kwotę 778 526,10 zł.

- Dochodzenie należności w postępowaniu sądowym i egzekucyjnym

Jeśli nasze starania zmierzające do nawiązania kontaktu z dłużnikiem są nieskuteczne, Zarząd oddaje sprawę do sądu, by uzyskać nakaz zapłaty. Przy braku dobrowolnej spłaty długu z sądowego nakazu zapłaty wyrok jest egzekwowany przez komornika. Dług powiększa się wtedy o koszty sądowe, adwokackie, komornicze. W 2025 roku:

- skierowano do sądu 379 spraw o zapłatę długu,
- w skali całego roku uzyskano 391 nakazów zapłaty na łączną kwotę 1 208 174,99 zł,
- Spółdzielnia złożyła 5 wniosków do sądu o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia osób uprawnionych do spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub własności lokali w celu odzyskania należności,
- skierowano 356 wniosków do komorników o wyegzekwowanie długu,
- w 57 sprawach wystąpiono z ponagleniem oraz z wnioskiem o informacje dotyczącą stanu egzekucji,
- umorzono 159 spraw w przypadkach, gdy zadłużenie objęte tytułem wykonawczym lub wnioskiem zostało spłacone,
- w 31 sprawach komornicy wydali postanowienia o egzekucji bezskutecznej – brak możliwości wyegzekwowania długu od dłużników.

- Działania zabezpieczające

W celu zabezpieczenia roszczeń Spółdzielni w 2025 roku wniesiono do Sądu Rejonowego Wydziału Ksiąg Wieczystych 89 wniosków o wpis hipoteki do księgi wieczystej, dotyczących lokali mieszkalnych na łączną kwotę 462 642,35 zł

- Sprzedaż mieszkań w drodze licytacji komorniczej

Inną formą odzyskiwania długów jest licytacja mieszkań. Dotyczy to lokali spółdzielczych własnościowych i odrębnej własności. Kwoty uzyskiwane tą drogą nie zawsze pokrywają zadłużenie, m. in. dlatego, że Spółdzielnia nie jest jedynym wierzycielem. Licytacja przerywa jednak dalsze zadłużanie lokalu. Na sprzedawany lokal w licytacji komorniczej nie zawsze znajdują się chętni, na co Spółdzielnia nie ma wpływu. W sytuacji, gdy lokal nie zostanie sprzedany dłużnik nadal lokal zajmuje, nie uiszcza czynszu a spółdzielnia nie ma prawnych możliwości usunięcia takiego dłużnika z lokalu. W 2025 roku Spółdzielnia odzyskała 2 mieszkania sprzedane w drodze licytacji komorniczej. W wyniku prowadzonej egzekucji komorniczej odzyskano kwotę 30 949,10 zł, spłaty zadłużenia dokonano jeszcze przed sprzedażą mieszkań w drodze licytacji komorniczej.

- Windykacja należności dotyczących lokali użytkowych

W 2025r. analogicznie jak w latach poprzednich prowadzona była windykacja należności z lokali użytkowych tj.:

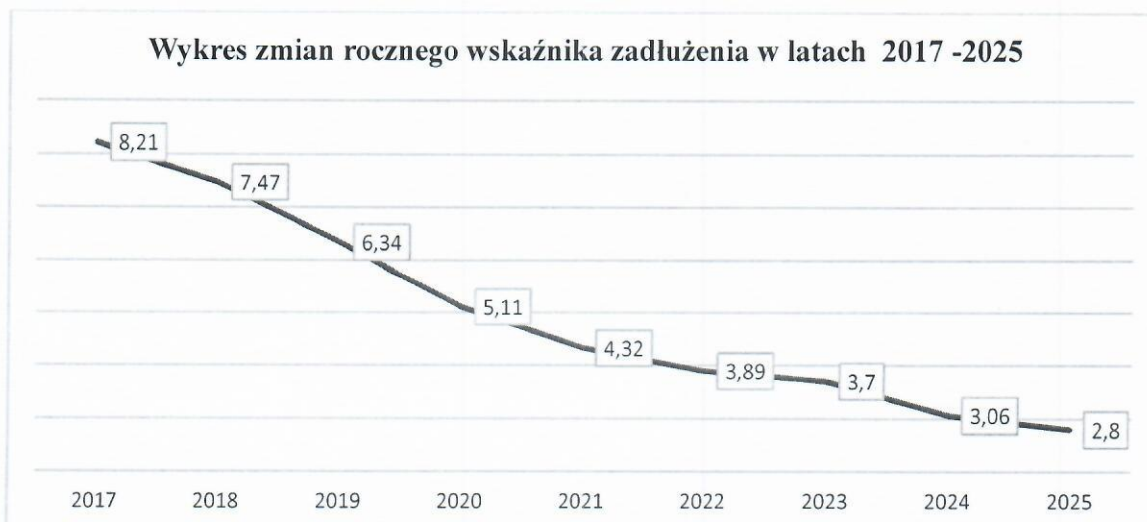
- wysłano 51 monitów do osób z zadłużeniem poniżej 1 miesiąca,
- co miesiąc dokonywano analizy stanu zadłużenia powyżej jednomiesięcznych zaległości,
- prowadzono rozmowy telefoniczne, mailowe i bezpośrednie z użytkownikami lokali zalegającymi z opłatami,
- w 2025r. z tytułu zaległości w opłatach za lokale użytkowe wypowiedziano 4 umowy najmu lokalu, w wyniku których 2 lokale zostały zdane przez najemców do Spółdzielni a w przypadku 2 lokali zadłużenie zostało spłacone,
- na pisemne wystąpienie dłużników, Zarząd wyraził zgodę 1 osobie na ratalną spłatę zadłużenia (porozumienie stron),
- wysłano 61 wezwań przed wszczęciem postępowania sądowego o zapłatę zadłużenia, z tego skierowano do sądu 12 pozwów,
- w analizowanym okresie sąd wydał 11 nakazów zapłaty na kwotę 60 417,65 zł a do komornika skierowano 14 wniosków o wyegzekwowanie długu.

- Koszty sądowe i egzekucyjne.

W 2025r. Spółdzielnia poniosła koszty sądowe i egzekucyjne w łącznej kwocie 164 441 zł tytułu przekazanych wpisów sądowych oraz zaliczek i opłat na poczet wszczętych postępowań sądowych i egzekucyjnych. W tym samym czasie odzyskano poniesione koszty w wysokości 166 253 zł.

- Roczny wskaźnik zadłużenia

Procentowy udział zaległości w opłatach za lokale liczony jest w stosunku do potencjalnych, naliczanych memoriałowo wpływów. Wskaźnik ten w 2025 roku ponownie uległ obniżeniu do poziomu 2,80%. W ostatnich latach wskaźnik zadłużenia systematycznie spada z 8,21% w 2017 roku do 2,80% w 2025 roku. Wskaźnik uwzględnia faktyczny wzrost opłat i wskazuje na to, że oprócz zmniejszania się kwoty zaległości, zmniejsza się również procent zaległości w stosunku do kwoty naliczonych opłat.



- Podsumowanie:

W przypadku pogorszenia sytuacji finansowej lokatora mającego problemy z regulowaniem opłat, nawet gdy te problemy są długotrwałe, Spółdzielnia apeluje o konieczność współpracy. Prawie zawsze można opracować rozsądne rozwiązanie, które jest lepsze niż bierność. Nie rozwiąże problemów unikanie kontaktu z pracownikami Spółdzielni, nieodbieranie korespondencji, gdyż brak współdziałania tylko pogłębi jeszcze bardziej finansowych kłopotach, doprowadzając do egzekucji komorniczej, która jest kosztowna a nawet doprowadza do utraty mieszkania.

Czasami mały dług jest już zapowiedzią poważniejszych kłopotów. Spółdzielnia nie może umorzyć zobowiązań, ale może rozłożyć zadłużenie na dogodne raty. Spółdzielnia pomaga osobom, które dokładają starań by spłacić zadłużenie lub potrzebują pomocy w rozwiązaniu problemu przed groźbą bezdomności w przypadku nieuchronnej wizji utraty mieszkania.

Jednakże nie zapominajmy przede wszystkim o wiarygodności, gdyż świadome działanie mające na celu tylko przewlekłość postępowania powoduje jej nadszarpnięcie, której skutkiem może być brak możliwości dalszego porozumienia się.

Zatem nie zwlekajmy, kontaktujmy się ze Spółdzielnią. Jeśli nawet okazuje się, że w pewnym momencie spłata zadłużenia jest trudna lub wręcz niemożliwa to właśnie w takiej sytuacji należy mieć świadomość, że najgorszym rozwiązaniem jest bezczynność. Spróbujmy wypracować kompromis ułatwiający spłatę długu. Nawet jeśli należność jest już na etapie egzekucji komorniczej, nadal można działać, bo z Komornikiem Sądowym także należy współpracować, można ustalić sposób spłaty gwarantujący zaspokojenie należności Spółdzielni.

Spółdzielnia poprzez ten apel stara się przekonać o konsekwencji swoich działań, ale przede wszystkim o wspólnym celu jakim jest spłata zadłużenia, na którym zależy każdej ze stron.

Mamy nadzieję, że w przyszłości czynności w zakresie działań windykacyjnych w naszej Spółdzielni będą zbędne.

VII. DZIAŁALNOŚĆ ZAKŁADU BUDOWLANO-REMONTOWEGO

Spółdzielnia posiada własny Zakład Budowlano-Remontowy, który stanowi istotne zaplecze organizacyjne i techniczne dla realizacji zadań związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych. Zakład zatrudnia wykwalifikowanych pracowników oraz świadczy szeroki zakres usług na rzecz mieszkańców. Ma to bezpośredni i pozytywny wpływ na szybkość reagowania na zgłoszenia mieszkańców, jakość wykonywanych prac oraz racjonalizację kosztów świadczonych usług. Możliwość realizacji zadań we własnym zakresie pozwala na sprawną organizację pracy, skrócenie czasu oczekiwania na wykonanie usług, bieżący nadzór nad jakością robót oraz ograniczenie kosztów wynikających z konieczności zlecenia prac podmiotom zewnętrznym.

Obsługa zasobów mieszkaniowych RSM Hutnik realizowana przez pracowników ZBR obejmuje prace remontowe, prace konserwacyjne, obsługę infrastruktury technicznej (węzły centralnego ogrzewania, hydroforownie, usuwanie awarii grupą pogotowia technicznego oraz usługi transportowe). Zakład wykonuje prace również po godzinach funkcjonowania pozostałych komórek organizacyjnych Spółdzielni, a także w dni wolne, w ramach pełnienia całodobowych dyżurów.

Skalę zadań, które wykonał Zakład Budowlano-Remontowy w 2025 roku, w ramach bieżącego utrzymania w sprawności instalacji i uzbrojenia składnika budowlanego w trybie przyjętych zgłoszeń, ilustrują poniższe liczby.

Razem w 2025 roku przyjęto łącznie 5 852 zgłoszeń, w tym:

- instalacja wod.-kan. 1 635 zgłoszeń,
- instalacja gazowa 780 zgłoszeń,
- instalacja co 1 773 zgłoszeń,
- instalacja elektryczna 469 zgłoszeń,
- instalacja domofonów 749 zgłoszeń,
- dźwigi osobowe 446 zgłoszeń / plus 90 dewastacji.

• Prace remontowe

w zakresie robót wodno- kanalizacyjnych i centralnego ogrzewania wykonano:

- remont instalacji wod. kan. w piwnicach - 56 szt.
- wymianę odcinków pionów sanitarnych -103 szt.
- wymianę pionów i poziomów instalacji deszczowych - 10 szt.
- wymianę pionów wodociągowych - 41 szt.
- roboty ziemne na poziomach instalacji wod-kan i deszczowych - 3 budynki
- przebudowę odpływu instalacji sanitarnej (likwidacja kratki ściekowej w łazienkach z montażem syfonu nadstropowego) - 61 szt.
- wymiana odpływu sanitarnego bez likwidacji kratki ściekowej – 36 szt.
- wymianę z redukcją grzejników w klatkach schodowych z pracami spawalniczymi – 7 klatek
- wymianę zaworów podpionowych na instalacji co - 11 szt.
- wymianę zaworów podpionowych na instalacji wodnej - 6 szt.
- wymianę głowic w zaworach podpionowych – 50 szt
- wymiana zaworów i głowic przed wodomierzami w mieszkaniach – 233 szt
- montaż i wymianę odpowietrzników na instalacji co - 17 szt.

Ponadto wykonywano szereg drobnych nieplanowanych prac w zakresie:

- wymiany skorodowanych rur instalacji wodnej oraz wymiany rur deszczowych i gejgerów,
- wymiany zaworów odcinających lub głowic na pionach i pod pionami,
- wymiany przeciekających grzejników i skorodowanych rur inst .co,
- wymiany bieżącego usuwania przecieków dachowych z punktową wymianą obróbek blacharskich,
- usuwania oblodzeń na budynkach,
- wymiany częściowej obróbek blacharskich z blachy ocynkowanej w 2 budynkach mieszkalnych,
- wymiany w 7-miu budynkach pionów instalacji deszczowej [50,2 mb],
- wymiany w trzech zespołach garażowych rynien i rur spustowych [32mb]
- wykonania 95 szt wkładów metalowych do koszy betonowych na śmieci.

w zakresie robót elektrycznych wykonano:

- remont zabezpieczenia ADS, WLZ, BEN – 30 klatek / 166 szt.
- kompleksowe wykonanie nowej instalacji domofonowej – 16 klatek / 190 mieszkań
- generalny remont bloku elektrycznego z wymianą głównych zabezpieczeń WLZ i ADS oraz wyłącznika głównego w budynku – 6 budynków (10 szt. bloków EN.)

Przyjęty na 2025 r plan remontów wynikający z potrzeb trzech jednostek administracyjnych ZBR został wykonany zgodnie z przyjętymi założeniami w 100%.

- Działalność konserwacyjna
Prowadzona przez ZBR działalność konserwacyjna dotyczyła uzbrojenia technicznego obiektów RSM Hutnik (instalacja wod.-kan.- gaz-co i elektryczna). W ramach prowadzonych prac konserwacyjnych cyklicznie na bieżąco w 2025r. realizowano m.in. następujące prace:

grupa wod.-kan. - gaz i co:

w ramach prowadzonych prac konserwacyjnych cyklicznie na bieżąco

- konserwację i nadzór urządzeń w czterech hydroforowniach
- konserwację instalacji centralnego ogrzewania - 100% zasobów
- eksploatacja węzłów wymiennikowych i rozdzielaczowych centralnego ogrzewania - 92 szt. w ramach usuwania awarii w trybie zgłoszeń
- usuwanie zatorów na przykanalnikach sanitarnych - 32 szt.
- udrażnianie pionów sanitarnych - 167 szt.

grupa robót elektrycznych:

w ramach bieżącej rocznej obsługi

- konserwacja i bieżące remonty dźwigów osobowych - 81 dźwigi
- konserwacja instalacji domofonowej - 9765 unifonów
- konserwacja instalacji i osprzętu monitoringu – 51 rejestratorów / 127 kamer w ramach planu wykonano

- przegląd instalacji w mieszkaniach/ pomiary/ - 40 klatek / 1159 mieszkań
- przegląd i pomiary inst. elektrycznej w lokalach użytkowych - 51 lokali
- konserwacja bloków energetycznych - 107 szt.
- pomiary WLZ - 1165 szt
- pomiary ADS - 318 szt
- przeglądy i konserwacja głównych wyłączników prądu - 13 szt
- przeglądy i pomiary instalacji odgromowej (24 budynki) 206 szt. zwodów
- montaż systemu monitoringu (7 budynków) 19 kamer

- W zakresie prac zieleniarskich wykonano prace związane z pielęgnacją drzew (wycinka, ogławianie) - 447 szt.
- Dewastacje

Znacznym problemem dla służb konserwacyjnych są dewastacje uzbrojenia technicznego budynków, co ma wpływ na koszty, a w szczególności na bezpieczeństwo korzystających lokatorów.

Innym istotnym zagadnieniem jest niewłaściwa eksploatacja przez użytkowników instalacji sanitarnej, co powoduje znaczne uciążliwości w życiu codziennym współmieszkańców.

W 2025 r. odnotowano 199 interwencji służb ZBR-u spowodowanych niedrożnością instalacji sanitarnej. W większości przypadków dotyczyły one niewłaściwej eksploatacji wewnątrz budynkowej instalacji sanitarnej.

Znaczny zakres dewastacji spowodowany celowym, przemyślanym działaniem osób został odnotowany na dźwigach osobowych, gdzie zachodziła konieczność wyłączenia na dłuższy czas dźwigów z eksploatacji. Odnotowano 90 dewastacji infrastruktury dźwigowej. Zniszczeniu ulegały elementy wyposażenia, boczki, przyciski, oświetlenie, części z metali kolorowych itp.

- System monitoringu
RSM Hutnik przy udziale służb ZBR systematycznie realizuje prace związane z obsługą oraz konserwacją systemu monitoringu, co wpływa na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców i ochrony mienia Spółdzielni. Aktualnie w sieć monitoringu wyposażonych jest 46 budynków (127 kamer).
- Całodobowe Pogotowie Techniczne
Głównym zadaniem Pogotowia Technicznego jest bieżące usuwanie awarii. ZBR dysponuje dwoma środkami transportu do usuwania awarii i szybkiego przemieszczania grup konserwatorów. Usuwanie usterek w dniach roboczych odbywało się w trybie zgłoszeń przez

administrację, lub bezpośrednio przez mieszkańców w godz. od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ oraz interwencje w godzinach nocnych włączając w to dni wolne od pracy i święta. Ilość usuniętych zgłoszeń z tytułu usterek i awarii dotyczących instalacji wod.-kan. gaz, co i elektrycznej oraz dźwigów osobowych w godzinach nocnych tj. 22⁰⁰ do 6⁰⁰ z tytułu zagrożenia mienia lub życia wyniosła – 26. W dni wolne od pracy i święta w godz. od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ przyjęto do realizacji 697 zgłoszeń z tytułu usterek instalacji technicznej i wyposażenia budynków oraz dewastacji.

- Usługi transportowe

ZBR świadczy również usługi transportowe pojazdami w zakresie:

- transportu towarów mało i średnio gabarytowych, transportu materiałów sypkich samochodem wywrotką, usługi podnośnikiem koszowym;

- w okresie zimowym odśnieżanie i posypywanie dróg osiedlowych własnym sprzętem specjalistycznym (piaskarka, samochód ciężarowy z pługiem zamontowanym na pojeździe).

ZBR dysponuje zamontowanym na pojeździe podnośnikiem koszowym o wysokości roboczej do 24 m. Dzięki temu, w przypadkach awaryjnych może podejmować, w trybie szybkim prace wymagające natychmiastowego działania przy usuwaniu usterek związanych z powstałymi zagrożeniami, wymagającymi prac na wysokości.

- Pozostałe usługi

W wąskim zakresie Zakład prowadzi działalność na rzecz obcych wspólnot mieszkaniowych będących w zarządzie RSM HUTNIK oraz usługi dla ludności. Na indywidualne zlecenia lokatorów – zrealizowano wymianę grzejników centralnego ogrzewania w zasobach RSM HUTNIK w 133 mieszkaniach.

- Podsumowanie

Szeroki zakres prowadzonej działalności przez Zakład Budowlano-Remontowy ma niewątpliwy wpływ na szybkość, jakość i cenę świadczonych usług.

Funkcjonowanie całodobowego pogotowia technicznego zapewnia mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa oraz gwarantuje szybką reakcję w sytuacjach awaryjnych. Stała działalność konserwacyjna i remontowa przyczynia się do utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym, co przekłada się na komfort użytkowania lokali oraz dbałość o wartość majątku Spółdzielni.

Posiadanie własnego zakładu budowlano-remontowego stanowi zatem istotną i wymierną korzyść dla mieszkańców, wpływając zarówno na podniesienie standardu obsługi, jak i na optymalizację kosztów ponoszonych w związku z utrzymaniem nieruchomości.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Działalność Klubu Mieszkańców RSM „Hutnik”, zlokalizowanego przy ul. Mireckiego 28, koncentruje się na zaspokajaniu potrzeb społeczno-kulturalnych naszych członków. Poprzez organizację różnorodnych sekcji zainteresowań oraz zajęć sportowych, Spółdzielnia stwarza warunki do wszechstronnego rozwoju dzieci, młodzieży i dorosłych. Placówka pełni rolę centrum aktywności lokalnej, promując edukację i aktywne spędzanie czasu wolnego.

W ofercie kierowanej do Spółdzielców proponowany jest udział w zajęciach bezpłatnych tj.:

- indywidualne konsultacje recytatorskie i aktorskie,
- spotkania coachingowe,
- spotkania klubu archiwistyki społecznej,
- warsztaty plastyczne dla dzieci klas I-III,
- korzystanie z profesjonalnego stołu do tenisa stołowego dla dzieci, młodzieży i dorosłych.

W Klubie organizowane są również zajęcia odpłatne, prowadzone przez podmioty zewnętrzne, z którymi Spółdzielnia zawarła umowę wynajmu sal. W 2025 roku były to:

- gimnastyka rehabilitacyjna dla dzieci i dorosłych,
- joga,

- gimnastyka dla dzieci z niepełnosprawnościami,
- techniki pamięciowe,
- karate dla dzieci,
- zajęcia rytmiczne, wokalne i literackie dla dzieci,
- Zumba dla dzieci,
- Zumba dla dorosłych,
- zajęcia ogólnorozwojowe dla dorosłych.

Coroczną tradycją w RSM Hutnik stała się organizacja nieodpłatnych imprez dla dzieci i dorosłych zarówno plenerowych jak i stacjonarnych. Imprezy te organizowane są w formie rodzinnych festynów, spotkania z Mikołajem i okolicznościowych koncertów i wydarzeń artystycznych.

W 2025 roku w Klubie Mieszkańców realizowano koncert kolęd w wykonaniu zespołu Inny Projekt z towarzyszeniem solistów scen śląskich: Agaty Widery-Burdy i Michała Kiepurę.

Na zakończenie Akcji „Lato z Hutnikiem” zorganizowany został Rodzinny Piknik z Kłownami Rico&Ruphert, który cieszył się dużym zainteresowaniem i zgromadził ok 400 osób (dzieci i dorosłych).

W ramach imprezy Mikołajkowej zrealizowano 2 seanse spektaklu „Koncert Świętych Mikołajów” w wykonaniu Teatru Nikoli z Krakowa. Udział w imprezie wzięło 174 dzieci oraz opiekunowie 4-5 letnich dzieci, łącznie 260 osób. Mikołaj obdarował dzieci paczkami.

W wakacje 2025 zorganizowano dla dzieci dwa tygodniowe turnusy półkolonii, w których uczestniczyło łącznie 120 dzieci w wieku 7 -12 lat. Uczestnikom półkolonii z zasobów Spółdzielni opłacono kadrę pedagogiczną. W programie półkolonii zrealizowano wyjazdy: do Planetarium Wydziału Nauk Ścisłych, Przyrodniczych i Technicznych Uniwersytetu Jana Długosza w Częstochowie, do Muzeum Chleba, Szkoły i Ciekawostek w Radzionkowie oraz na Ranczo Zagata w Grabarzach. Liczny udział dzieci w imprezach świadczy o bardzo dobrej ocenie organizacji wypoczynku zarówno przez samych uczestników jak i ich rodziców.

IX. ZAGROŻENIA

Zagrożeniem dla stabilności gospodarczej może być niepewna sytuacja polityczna w Europie spowodowana agresją Rosji na sąsiadującą z Polską Ukrainę. Wojna tocząca się bezpośrednio przy polskiej granicy, której skutków, zasięgu terytorialnego, ani terminu zakończenia nikt nie jest w stanie przewidzieć, powoduje znaczną niepewność dotyczącą jej pełnych skutków ekonomicznych i społecznych.

Ryzyko związane z przebiegiem konfliktu wojennego, jak do tej pory nie miało znaczących skutków pod kątem wpływu na płynność finansową i majątkową Spółdzielni. Należy mieć nadzieję, że dalszy przebieg konfliktu na Ukrainie nie będzie miał wpływu na przyszłą sytuację finansową i majątkową Spółdzielni i nie zakłóci jej rozwoju, w tym także wyznaczonych celów, działań statutowych oraz działalności operacyjnej.

Obecna sytuacja gospodarcza kraju, choć w znacznym stopniu ustabilizowana, jednak nadal wymaga od Zarządu Spółdzielni szybkiego dostosowania się do istniejących uwarunkowań. Tworząc roczne plany gospodarczo-finansowe należy uwzględniać wpływ rosnących kosztów mediów, ceny materiałów budowlanych, kosztów usług, czy kosztów pracy. Przyjęte założenia obciążone są ryzykiem wykonania prac w niepełnym zakresie. Szczególnej ostrożności przy ustalaniu planu rocznego wymaga zachowanie relacji pomiędzy uzyskiwanymi wpływami a środkami niezbędnymi na pokrycie kosztów utrzymania zasobów.

Istotnym problemem w prowadzeniu działalności gospodarczej są długi generowane przez osoby zalegające z opłatami za użytkowanie lokali lub wnoszące opłaty z opóźnieniem. Niesolidność

dłużników jest zjawiskiem zagrażającym płynności finansowej Spółdzielni a przede wszystkim stoją na przeszkodzie realizacji bieżących planów remontowych osiedli, gdyż znacznie uszczuplają spółdzielczy fundusz remontowy. Stanowią zagrożenie dla zapewnienia prawidłowego i bezpiecznego użytkowania lokali oraz korzystania z części wspólnych.

Kolejnym niekorzystnym zjawiskiem dla Spółdzielni są wyodrębnienia lokali. Zmiany prawne z ostatnich trzydziestu lat stopniowo doprowadziły do zmniejszenia funduszy własnych. Zlikwidowano możliwość pobierania od nowych mieszkańców wpisowego i udziałów, natomiast wciąż istnieje obowiązek zwrotu udziałów osobom wychodzącym ze Spółdzielni. Zgodnie z przepisami, udziały zgromadzone na funduszu udziałowym, są własnością członków i podlegają zwrotowi w przypadku ustania członkostwa i wypłacie w roku następnym, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

W 2025 roku nie wystąpiły inne zdarzenia mające wpływ na ocenę sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni.

X. PODSUMOWANIE

Działalność Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem ukierunkowana była na realizację zadań zawartych w rocznym planie gospodarczo-finansowym, zatwierdzanym corocznie przez Radę Nadzorczą.

Wyniki przedstawione w sprawozdaniu za 2025r. wykazują dobrą kondycję finansową oraz właściwy kierunek działań RSM „Hutnik”. Wszystkie zadania gospodarcze realizowane przez Zarząd były finansowane środkami własnymi Spółdzielni. W 67-letniej historii RSM „Hutnik”, Zarząd nigdy nie podejmował zadań gospodarczych finansowanych kredytem bankowym. Biorąc pod uwagę sytuację na rynku gospodarczym i finansowym, należy pozytywnie ocenić działalność Spółdzielni w minionym roku. Założony plan remontów i konserwacji został wykonany z zachowaniem rygoru założonych kosztów, przy występujących niezależnych od Spółdzielni wysokich kosztach dostarczanych mediów, w tym tak wpływających na wysokość opłat za użytkowanie lokali jak cena ciepła, energii elektrycznej, wody, cen za odprowadzanie odpadów. Pozycje kosztowe, na które Spółdzielnia nie ma wpływu stanowią ponad 50 % miesięcznej opłaty za lokal. W tym przypadku Spółdzielnia jest jedynie poborcą należności, które ma obowiązek przekazać dostawcom mediów, z zachowaniem terminów wpłaty, pod sankcją kar finansowych za ewentualne opóźnienia w zapłacie. Tymczasem wpłaty od mieszkańców z tytułu użytkowania lokali, nader często wpływają na konto Spółdzielni z opóźnieniem. Zarząd Spółdzielni stara się temu w różny sposób przeciwstawić, wykorzystując dostępne formy działań windykacyjnych.

RSM „Hutnik” jest w o tyle dobrej sytuacji, że już przed laty uporano się z zadaniami, które w wielu spółdzielniach mieszkaniowych są na etapie realizacji. Już w 2006 roku zakończono docieplenie elewacji ścian zewnętrznych budynków oraz stropów ostatnich kondygnacji w całych zasobach mieszkaniowych. Obecnie wykonuje się renowację elewacji budynków docieplonych przed dwudziestu laty. Zadanie zaplanowane jest długoterminowo. Przyjęto zasadę realizacji kilku budynków rocznie, zgodnie z możliwościami finansowymi. Obecnie koszt renowacji i docieplania elewacji jednego budynku, w zależności od wielkości, zamyka się w przedziale kwotowym od 1,5 do 2,5 miliona złotych a wymiana jednego dźwigu osobowego to koszt ponad 300 tysięcy złotych.

W całych zasobach zainstalowano energooszczędne oświetlenie, co przynosi efekt w postaci zmniejszonego zużycia energii elektrycznej i niższych kosztów oświetlenia.

Corocznie przeznaczają się odpowiednie środki finansowe na utrzymanie wspólnej przestrzeni publicznej, dbając o estetykę budynków oraz ich otoczenie. Systematycznie prowadzone są remonty dróg, ciągów pieszych, parkingów, tworzenie zadbanej i urządzonej w sposób przemyślany terenów zielonych. Niemal każdy z ponad dwustu budynków znajduje się w otoczeniu dobrze utrzymanej zieleni – drzew, krzewów, rabat kwiatowych. W każdym z trzech osiedli funkcjonują dobrze

wyposażone, wygrodzone, bezpieczne place zabaw dla dzieci, boiska, a także siłownie zewnętrzne, które cieszą się dużym zainteresowaniem użytkowników.

Pomimo nie zawsze korzystnych uwarunkowań zewnętrznych, sytuacja gospodarcza i finansowa Spółdzielni jest stabilna, jednak pozostaje ona w ścisłej zależności od sytuacji materialnej mieszkańców, ich poczucia odpowiedzialności za zobowiązania i poszanowanie wspólnej własności. Możliwość realizacji zadań oraz płynność finansowa Spółdzielni ściśle zależy od terminowości wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, dlatego należy doceniać mieszkańców opłacających czynsz na bieżąco i dbających o wspólny majątek spółdzielczy.



Signed by /
Podpisano przez:

Justyna Kazimiera
Wesołowska

Date / Data: 2026-
03-20 10:54



Signed by /
Podpisano przez:

Jan Mrozik

Date / Data:
2026-03-20 11:02