

**Sprawozdanie z działalności  
Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Zakopanem za rok 2024**

Zarząd  
Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Zakopanem

**Zakopane, dnia 27.03.2025 rok**

**I. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

1. Informacja ogólna

**II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE**

1. Informacja dotycząca członków
2. Informacja dotycząca nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Informacja dotycząca nieruchomości umownie zarządzanych / administrowanych przez Spółdzielnię

**III. ZAGADNIENIA EKONOMICZNO-FINANSOWE**

1. Sprawozdanie finansowe
  - a. Skrócony bilans na dzień 31.12.2024r.
  - b. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024r.
  - c. Wynik Spółdzielni

**IV. GOSPODARKA REMONTOWA****V. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI**

1. Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i windykacja należności
2. Stan prawny gruntów
3. Sprawy sądowe
4. Ochrona danych osobowych

**VI. PODSUMOWANIE**

## **I. ORGANIZACJA I ZAKRES DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI**

Zarząd Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem, realizując statutowy obowiązek wynikający z § 63 ust. 2 pkt 6 Statutu przedstawia Członkom Spółdzielni informację sprawozdawczą z działalności Spółdzielni za 2024 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2024 roku.

### **1. Informacja ogólna**

Podstawą prawną działania Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem jest jej Statut opracowany w oparciu o Ustawę Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. z późniejszymi zmianami oraz Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami. Zmiany do Statutu Spółdzielni zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 05 września 2020 roku Uchwałą Nr 8/2020. Jednolity tekst Statutu opracowany przez Zarząd Spółdzielni został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 25 września 2020 roku pod sygnaturą KR.XII NS-REJ.KRS/013170/20/570.

Spółdzielnia jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000171623 i posiada REGON 000486356 oraz numer identyfikacji podatkowej NIP 736-000-70-77

W okresie sprawozdawczym Zarząd zgodnie z § 63 ust. 1 Statutu aktywnie zarządzał bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentował ją na zewnątrz. W roku 2024 działalnością Spółdzielni kierował Zarząd pracując w składzie:

| Lp. | Funkcja         | Imię i Nazwisko      | Czas pełnienia funkcji |
|-----|-----------------|----------------------|------------------------|
| 1.  | Prezes Zarządu  | mgr Ronald Szczygieł | 20.05.2015r. - nadal   |
| 2.  | Członek Zarządu | mgr Agnieszka Płoska | 27.10.2014r. - nadal   |
| 3.  | Członek Zarządu | Małgorzata Czaicka   | 01.03.2019r. - nadal   |

Zarząd Spółdzielni w swojej działalności podejmował decyzje w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy prawne m.in.: „Prawo spółdzielcze”, „Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych”, „Ustawę o własności lokali”, „Prawo budowlane”, „Kodeks cywilny”, „Ustawę o gospodarce nieruchomościami”. Ponadto realizował zalecenia i wytyczne Rady Nadzorczej. Podejmowano uchwały i decyzje w zakresie statutowych kompetencji. Decyzje te dotyczyły m.in. zagadnień finansowych, organizacyjnych, eksploatacyjnych, oraz współpracy z organami władzy samorządowej, administracji państwowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi.

Przedmiotem prac Zarządu w okresie objętym sprawozdaniem były sprawy wynikające z zarządzania majątkiem Spółdzielni i jej członków. Działania zarządu ukierunkowane na realizację zadań ujętych w rocznym planie finansowo-gospodarczym, właściwe zarządzanie nieruchomościami w celu optymalizacji kosztów ich utrzymania, systematyczne prowadzenie remontów budynków, przeprowadzenie szeroko zakrojonej analizy zasad rozliczania energii cieplnej, stałe monitorowanie i analiza zużycia mediów, utrzymanie terenów przy budynkowych w należytym stanie, zapewnienie prawidłowej gospodarki odpadami komunalnymi, prowadzenie działań nakierowanych na zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców, prowadzenie działań windykacyjnych, utrzymanie na dobrym poziomie wskaźników ekonomicznych, zabezpieczenie majątku Spółdzielni i spółdzielców, w tym poprzez zawarcie odpowiedniej polisy ubezpieczeniowej, prowadzenie działań w zakresie pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (najem, dzierżawa, działalność finansowa), dbałość o terminowe regulowanie zobowiązań, w tym publiczno-prawnych Spółdzielni.

W ramach wykonywania swoich obowiązków Członkowie Zarządu referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, która analizowała przedłożone sprawy wydając stosowne opinie.

W okresie sprawozdawczym przeprowadzono:

- weryfikację sprawozdania finansowego za rok 2023 przez biegłego rewidenta,
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Wrocław,

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2024, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się w ustawowym terminie tj. dnia 08.06.2024 roku – frekwencja wynosiła 5,66%. Podjęto 9 uchwał.

Podjęte uchwały skierowano do realizacji przez Zarząd Spółdzielni i Radę Nadzorczą.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podjęło uchwały w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni.

Z uwagi na niską frekwencję w latach poprzednich, w roku 2024 zebrania samorządu mieszkańców organizowane były na nieruchomościach na wniosek mieszkańców lub z uwagi na sprawy wymagające pilnych konsultacji z właścicielami. Mając jednak na uwadze utrzymanie współpracy z mieszkańcami i zachęcenia ich do aktywności w zakresie dbałości

o nieruchomości wspólne, Zarząd Spółdzielni pozostawał w stałym kontakcie z mieszkańcami i przedstawicielami samorządu mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Na spotkaniach z właścicielami lokali, omawiano sprawy dotyczące zarządzanych nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni w trakcie roku realizował uchwały podjęte przez organy nadzorujące tj. Walne Zgromadzenie Członków i Radę Nadzorczą. W swojej pracy kierował się obowiązującymi przepisami, dobrem członków oraz rachunkiem ekonomicznym. Do swojej pracy włączył i wykorzystywał opinie przedstawicieli samorządu mieszkańców.

W ciągu roku 2024 do Spółdzielni wpłynęło ponad 2000 korespondencyjnych spraw, w tym prośby, wnioski, oświadczenia, reklamacje, postanowienia, decyzje administracyjne, wyroki sądowe, oraz pisma egzekucyjne. Wszystkie sprawy były wnikliwie rozpatrywane i kierowane do właściwych komórek w celu ich realizacji.

Na rok 2024 były podejmowane 2 uchwały w sprawie struktury organizacyjnej oraz ilości etatów tj. uchwała Rady Nadzorczej nr 10/47 z dnia 02.10.2023r. zatwierdzająca 18,50 etatu oraz uchwała Rady Nadzorczej nr 3/60 z dnia 22.04.2024r. wprowadzająca korektę do w/w uchwały zatwierdzająca 17,5 etatu od dnia 01.03.2024r.

Powyższa korekta związana była z przejściem pracownika (sprzątacze posesji) na emeryturę, tym samym został zlikwidowany 1 etat – w to miejsce przyjęto firmę sprzątającą.

Na dzień 31.12.2024 roku stan zatrudnienia wynosił ogółem 18 osób tj. 17,50 etatów w tym:

Pracownicy umysłowi 14 osób – 13,50 etatu

Pracownicy fizyczni 4 osoby – 4,00 etaty

W 2024 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 18 (18,16)

- w ilości etatów: 17,66

W roku sprawozdawczym Zarząd zajmował się dążeniem do realizacji przyjętych planów rocznych dla działalności Spółdzielni, utrzymaniem stabilnej sytuacji finansowej, a zwłaszcza racjonalizacją wydatków i kosztów w elementach zależnych bezpośrednio lub pośrednio od Spółdzielni. Równocześnie podejmowano działania dla egzekucji zaległości czynszowych poprzez kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.

Na bieżąco prowadzone były rozmowy z przedstawicielami Gminy i Zarządem spółki TESKO na temat utrzymania czystości w wiatach śmietnikowych, wywozu odpadów gabarytowych

oraz zmiany sposobu rozliczania opłat za wywóz śmieci. Jak już informowaliśmy, obecnie przyjęte rozwiązanie powoduje ciągły wzrost kosztów wywozu śmieci ponoszonych przez mieszkańców, oraz premiuje osoby wynajmujące lokale, które w większości przypadków zadeklarowały jedną osobę do opłat. Dzięki utrzymanej częstotliwości odbioru nieczystości stałych, w większości przypadków udaje się utrzymać porządek w zadaszeniach na odpady oraz jakość segregacji prowadzonej przez mieszkańców.

W chwili obecnej kluczowe jest utrzymanie poziomu segregacji na wysokości minimum 50%. Poniżej tego poziomu Gmina może naliczyć karę w wysokości trzykrotności opłaty podstawowej, która aktualnie wynosi 24 zł. Równocześnie informujemy, że wysokie koszty generuje dodatkowy wywóz gabarytów wystawianych przez mieszkańców poza terminami wyznaczonymi przez Gminę.

Informujemy, że zgodnie z informacjami przekazanymi na poprzednich Walnych Zgromadzeniach Członków, w celu poprawy „bilansu wodnego” poszczególnych nieruchomości, Zarząd podjął decyzję o zakupie systemu do zdalnego odczytu wodomierzy. W roku 2024 kontynuowano wymianę, która docelowo obejmie wszystkie nieruchomości.

W 2024 roku Zarząd dokonał rozliczenia mediów z mieszkańcami w tym rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów centralnego ogrzewania, zgodnie z obowiązującymi regulaminami Spółdzielni.

Wynik finansowy działalności gospodarczej Spółdzielni za 2024 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 214 644,24 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka kosztów nad przychodami w wysokości 192 774,44 zł powstała na działalności GZM.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra o czym świadczą wyniki przedstawione w sprawozdaniu finansowym oraz wskaźniki ekonomiczno-finansowe.

## **II. ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE**

### **1. Informacja dotycząca członków**

W dniu 09.09.2017 roku weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017r. wpływająca między innymi na zasady uzyskiwania członkostwa w Spółdzielni. Zgodnie z obowiązującymi przepisami w roku 2024 z rejestru członków

Spółdzielnia wykreślono 104 osoby, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało przyjęte 27 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2024r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła:

|                                                   |   |                |
|---------------------------------------------------|---|----------------|
|                                                   | - | 1 276 członków |
| liczba osób, które uzyskały członkostwo w 2024 r. | - | 27 członków    |
| liczba osób, których członkostwo ustało w 2024 r. | - | 104 członków   |

W stosunku do 2023 roku (1 353) liczba członków zmalała o 77 osób.

## **2. Informacja dotycząca nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

Realizując zapisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia na dzień 31.12.2024 roku zarządzała i nadal zarządza 58 nieruchomościami budynkowymi oraz 75 garażami wolnostojącymi.

W roku 2024 w związku z przekształceniem ostatniego lokalu mieszkalnego w budynku Żeromskiego 8 z mocy prawa powstała wspólnota mieszkaniowa. Mieszkańcy budynku wybrali swój zarząd i podpisana umową powierzyli Spółdzielni dalsze administrowanie w/w nieruchomością. Ponadto po przekształceniu w odrębną własność 6 garaży tworzących oddzielną nieruchomość przy ul Piaseckiego decyzją zarządu zostały one wydzielone spod administrowania Spółdzielni.

Na 31.12.2024r. Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 388 lokali mieszkalnych,

w tym:

|                                                     |      |
|-----------------------------------------------------|------|
| a. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa | 339  |
| b. na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa  | 5    |
| c. z odrębną własnością                             | 1044 |
| d. bez tytułu prawnego                              | 0    |

- 56 lokali użytkowych,

- 75 garaży.

O łącznej powierzchni 70 341,50 m<sup>2</sup>

w tym:

|                      |                          |
|----------------------|--------------------------|
| a. lokale mieszkalne | 63 363,80 m <sup>2</sup> |
|----------------------|--------------------------|

|                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| b. lokale użytkowe     | 5 511,46 m <sup>2</sup> |
| c. garaże wolnostojące | 1 466,24 m <sup>2</sup> |

W roku 2024 zostało spisane 10 aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. z późniejszymi zmianami.

### **3. Informacja dotycząca nieruchomościach umownie zarządzanych/ administrowanych przez Spółdzielnię**

Spółdzielnia od 2012 roku na podstawie zawartych umów zarządza lub administruje wspólnotami mieszkaniowymi. Na dzień 31.12.2024 roku było to 18 wspólnot.

- administrowała nieruchomościami: Gimnazjalna 14, Łukaszówki 8, Kamieniec 10e, Kasprusie 3, Szkolna 14f, Makuszyńskiego 16a, Chotarz-Bór 1, Bukowina Tatrzańska ul. Wierch Głodowski 91, Bukowina Tatrzańska ul. Leśna 10, Kościelisko - Rysulówka 7, Szymanowskiego 6, Bulwary Słowackiego 6b, Kościelisko Karpielówka 4, 6, 8, 10, Za Strugiem 18b oraz Kościelna 11, Jaszczurówka 17a, Żeromskiego 8.
- zarządzała nieruchomościami: Kamieniec 10i.

## **III. ZAGADNIENIA EKONOMICZNO-FINANSOWE**

### **1. Sprawozdanie finansowe**

Sprawozdanie finansowe obejmuje działalność Spółdzielni w 2024 roku, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2024r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 14 134 473,41 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 3 734,46 zł zaprezentowany w rachunku jako „nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego”- do rozliczenia w roku następnym oraz zysk netto w kwocie 194 907,48 zł z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni,
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2024r. zostało sporządzone w obowiązującym terminie.

Tabelaryczne dane, grupujące poszczególne składniki majątkowe i źródła finansowania obrazuje załączony, skrócony bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2024r.

**a. Skrócony bilans na dzień 31.12.2024r.**

**Aktywa-majątek Spółdzielni**

| Grupa bilansu | Wyszczególnienie                | Stan na dzień<br>31.12.2023r. | Stan na dzień<br>31.12.2024r. |
|---------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A.</b>     | <b>Aktywa trwałe</b>            | <b>6 864 696,27</b>           | <b>6 413 058,29</b>           |
| I.            | Wartości niematerialne i prawne | 0,00                          | 0,00                          |
| II.           | Rzeczowe aktywa trwałe          | 6 864 646,27                  | 6 413 008,29                  |
| III.          | Należności długoterminowe       | 0,00                          | 0,00                          |
| IV.           | Inwestycje długoterminowe       | 50,00                         | 50,00                         |
| V.            | Długoterminowe rozliczenia m/o  | 0,00                          | 0,00                          |
| <b>B.</b>     | <b>Aktywa obrotowe</b>          | <b>7 461 051,04</b>           | <b>7 721 415,12</b>           |
| I.            | Zapasy                          | 0,00                          | 0,00                          |
| II.           | Należności krótkoterminowe      | 657 195,45                    | 725 072,74                    |
| III.          | Inwestycje krótkoterminowe      | 6 535 947,06                  | 6 675 837,26                  |
| IV.           | Krótkoterminowe rozliczenia m/o | 267 908,53                    | 320 505,12                    |
|               | <b>Suma aktywów (A+B)</b>       | <b>14 325 747,31</b>          | <b>14 134 473,41</b>          |

**Pasywa-źródła finansowania majątku i fundusze Spółdzielni**

| Grupa bilansu | Wyszczególnienie                              | Stan na dzień<br>31.12.2023r. | Stan na dzień<br>31.12.2024r. |
|---------------|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>A.</b>     | <b>Kapitał (fundusz) własny</b>               | <b>7 744 764,51</b>           | <b>7 828 806,72</b>           |
| I.            | Fundusz podstawowy                            | 6 580 773,52                  | 6 469 908,25                  |
| II.           | Fundusz zasobowy                              | 949 346,75                    | 1 163 990,99                  |
| III.          | Fundusz z aktualizacji wyceny                 | 0,00                          | 0,00                          |
| IV.           | Pozostałe fundusze rezerwowe                  | 0,00                          | 0,00                          |
| VI.           | Zysk (strata) netto                           | 214 644,24                    | 194 907,48                    |
| <b>B.</b>     | <b>Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b> | <b>6 580 982,80</b>           | <b>6 305 666,69</b>           |

|      |                              |                      |                      |
|------|------------------------------|----------------------|----------------------|
| II.  | Zobowiązania długoterminowe  | 73 832,61            | 35 748,45            |
| III. | Zobowiązania krótkoterminowe | 5 174 712,46         | 4 864 375,84         |
| IV.  | Rozliczenia międzyokresowe   | 1 332 437,73         | 1 405 542,40         |
|      | <b>Suma pasywów (A+B)</b>    | <b>14 325 747,31</b> | <b>14 134 473,41</b> |

**b. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2024 do 31.12.2024r.**

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. wykazuje zysk netto (nadwyżkę bilansową) z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 194 907,48 zł, który podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie i Zarząd Spółdzielni wystąpi z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie kwoty 106 737,18 zł na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2025 roku w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz o przeznaczenie kwoty w wysokości 88 170,30 zł na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Kwota dodatniego wyniku za 2024 rok z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 3 734,46 zł została wykazana w rachunku zysku i strat jako nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego. Kwota ta pod datą ostatniego dnia obrotowego została przeniesiona na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do rozliczenia w następnym roku. Wyniki z gospodarki zasobami mieszkaniowymi prezentowane są w bilansie w szyku rozwartym tj. w aktywach bilansu (niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) jako krótkoterminowe rozliczenia okresowe czyli do rozliczenia w kosztach roku następnego kwota 162 307,97 zł (co stanowi 17 nieruchomości) oraz w pasywach bilansu (nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) jako rozliczenia międzyokresowe przychodów czyli do rozliczenia w przychodach roku następnego kwota 632 892,95 zł (co stanowi 46 nieruchomości). Łącznie wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi persaldo wynosi 470 584,98 zł

**c. Wynik Spółdzielni**

Spółdzielnia ustala odrębnie wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i odrębnie z pozostałej działalności gospodarczej.

- Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2024 rok

| Konto | Nazwa konta                    | Koszty       | Konto | Przychód     | Wynik      |
|-------|--------------------------------|--------------|-------|--------------|------------|
| 501   | Eksploatacja lokale mieszkalne | 5 502 768,72 | 702   | 5 484 560,71 | -18 208,01 |

|                |                            |                     |     |                     |                  |
|----------------|----------------------------|---------------------|-----|---------------------|------------------|
| 502            | Centralne ogrzewanie       | 2 644 597,22        | 702 | 2 649 928,06        | +5 330,84        |
| Podatek<br>cit | Pożytki z<br>nieruchomości | 3 897,00            | 702 | 20 508,63           | +16 611,63       |
|                | <b>RAZEM</b>               | <b>8 151 262,94</b> |     | <b>8 154 997,40</b> | <b>+3 734,46</b> |

• Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni za 2024 rok

| Konto | Nazwa konta                   | Koszty            | Konto | Przychód            | Wynik              |
|-------|-------------------------------|-------------------|-------|---------------------|--------------------|
| 501   | Eksploatacja lokale użytkowe  | 339 669,57        | 702   | 404 695,30          | +65 025,73         |
| 502   | Centralne ogrzewanie          | 230 992,88        | 702   | 169 723,86          | -61 269,02         |
| 503   | Zarządzanie nieruchomościami  | 257 172,60        | 703   | 271 659,64          | +14 487,04         |
|       | Sprzedaż pozostała            | 0,00              | 709   | 30 430,33           | +30 430,33         |
| 769   | Koszty i przychody operacyjne | 21 665,94         | 763   | 18 299,15           | -3 366,79          |
| 755   | Koszty i przychody finansowe  | 4,49              | 750   | 235 536,68          | +235 532,19        |
|       | Podatek cit                   | 89 829,00         |       | 3 897,00            | -85 932,00         |
|       | <b>RAZEM</b>                  | <b>939 334,48</b> |       | <b>1 134 241,96</b> | <b>+194 907,48</b> |

#### IV. GOSPODARKA REMONTOWA

Zgodnie z paragrafem 73 ust.1 pkt 5 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy rozliczany indywidualnie na poszczególne nieruchomości.

W zakresie obsługi konserwacyjno-remontowej zasobów Spółdzielni pracownicy działu technicznego oraz administracji zapewniają bieżącą obsługę administrowanych nieruchomości. W roku 2024 zarejestrowano kilkaset zgłoszeń awarii i usterek, a pogotowie techniczne działające w godzinach popołudniowych oraz w dni wolne od pracy podejmowało od kilkunastu do kilkudziesięciu interwencji miesięcznie.

W roku 2024 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie na kwotę 1 243 669,18 zł. Roboty remontowe były wykonywane przez firmy zewnętrzne w oparciu o zapisy „Regulaminu ogłaszania i przeprowadzania przetargów”, natomiast zespół konserwatorów Spółdzielni zajmował się usuwaniem bieżących awarii oraz wykonywaniem drobnych prac konserwacyjnych.

Najważniejsze prace wykonane w roku 2024: docieplenia elewacji, izolacja ścian piwnic, remont instalacji elektrycznych, remonty balkonów i zadaszeń nad wejściami, kominów, dróg, chodników, malowanie klatek schodowych, wymiana stolarki okiennej na klatkach schodowych i piwniczkach. Remontowano również orywnowanie, bramy i ogrodzenia oraz schody wejściowe. Na bieżąco wymieniane są wodomierze oraz uszkodzone piony kanalizacji sanitarnej, instalacji wody użytkowej oraz instalacje domofonowe.

W okresie jesiennym dokonano obowiązkowego przeglądu stanu technicznego wszystkich budynków, wykonano również okresowe badanie instalacji elektrycznych i odgromowych. Wpisy do ksiąg obiektów budowlanych są dokonywane na bieżąco. Plan remontów na 2025 rok zakłada wydatki w wysokości 991 135,28 zł tj. o 47 % więcej niż przewidywał plan na 2024 rok.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2024 rok przedstawiamy poniżej.

## FUNDUSZ REMONTOWY

**2024 rok**

### I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

|                         |   |                        |
|-------------------------|---|------------------------|
| • Stan na 01.01.2024 r. | - | <b>2.818.935,12 zł</b> |
| • Zwiększania 2023 r.   | - | 1.007.609,33 zł        |
| • Zmniejszenia 2023 r.  | - | 1.246.397,62 zł        |
| • Stan na 31.12.2024 r. | - | <b>2.580.146,83 zł</b> |

Z tego :

### A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

|                                                                                                                  |   |                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|------------------------|
| • Stan na 01.01.2024 r.                                                                                          |   | <b>2.411.343,59 zł</b> |
| • Zwiększenia :                                                                                                  | - | <b>1.007.609,33 zł</b> |
| 1. Odpis w koszty<br>zgodnie z uchwałą R. Nadz.<br>(452- 44)                                                     | - | 1.001.185,49 zł        |
| 2. Przeksięgowanie z f. ogólnego<br>zgodnie z uchwałą NR 6/2008<br>Walnego Zgromadz. Członków<br>Z 21.06.2008 r. | - | 2.728,44 zł            |
| 3. Wpływy z pozostałych tytułów                                                                                  | - | 3.695,40 zł            |

|                         |   |                        |
|-------------------------|---|------------------------|
| • <b>Zmniejszenia :</b> | - | <b>1.243.669,18 zł</b> |
| 4. Remonty              | - | 1.243.669,18 zł        |

Z tego:

**Zakres rzeczowy robót**

|                                   |   |                        |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| • naprawy kominów                 | - | 18 890,00 zł           |
| • remont dróg i chodników         | - | 426 871,00 zł          |
| • malowanie klatek schodowych     |   | 98 480,00 zł           |
| • ogrodzenia i bramy              | - | 63 633,00 zł           |
| • prace ogrodnicze                | - | 98 168,00 zł           |
| • naprawa instalacji elektrycznej | - | 17 818,00 zł           |
| • naprawa schodów wejściowych     | - | 16 951,00 zł           |
| • naprawa dachu, daszki           | - | 12 368,00 zł           |
| • wymiana rynien                  | - | 36 419,00 zł           |
| • domofony                        | - | 39 108,00 zł           |
| • izolacje i obróbki balkonów     | - | 3 000,00 zł            |
| • wymiana stolarki okiennej       | - | 38 135,00 zł           |
| • roboty na instal.wod-kan i c.o. | - | 214 052,00 zł          |
| • prace dociepleniowe             | - | 9 103,00 zł            |
| • wymiana wodomierzy              | - | 1 827,00 zł            |
| • monitoring                      | - | 9 616,00 zł            |
| • prace projektowe                | - | 1 283,00 zł            |
| • wiata śmietnikowa               | - | 16 402,00 zł           |
| • naprawa oświetlenia             | - | 3 434,00 zł            |
| • remont barier balkonów          | - | 61 246,00 zł           |
| • zwrot funduszu wspólnocie       | - | 34 657,00 zł           |
| • pozostałe                       | - | 13 371,18 zł           |
| • czyszczenie klatek schodowych   | - | 8 837,00 zł            |
| <b>Stan na 31.12.2024 r.</b>      | - | <b>2.175.283,74 zł</b> |

**B. Fundusz Remontowy**

**OGÓLNY PRZEKSZTAŁCENIA**

( Uchwała NR 6/2008 W.Z.Cz.  
Z 21 czerwca 2008 r. )

|                                                  |   |               |
|--------------------------------------------------|---|---------------|
| • Stan na 01.01.2024 r.                          | - | 407.591,53 zł |
| • Zwiększenia.                                   | - | x             |
| • Zmniejszenia – przeksięgowania<br>na nieruchom | - | 2.728,44      |
| • Stan na 31.12.2024 r.                          | - | 404.863,09 zł |

## V. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

### 1. Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych i windykacja należności

Płynność finansowa Spółdzielni, jak również możliwość realizacji zadań ujętych w planach uzależniona jest od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Niestety i w naszej spółdzielni pojawia się zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów wnoszenia opłat, bądź wręcz uchylających się od tego obowiązku, co zmusza Spółdzielnię do sięgania po różne, czasem kosztowne dla samych zainteresowanych, jak i dla Spółdzielni formy ich windykowania. Dbając o interes ogólny Spółdzielni a tym samym jej członków, Zarząd w sposób ciągły kontrolował stan zadłużenia i podejmował szereg zdecydowanych działań windykacyjnych w postaci: wysyłania wezwań do zapłaty, przeprowadzania rozmów z dłużnikami, zawierania porozumień z dłużnikami o spłacie zadłużenia w ratach. W przypadku, kiedy wymienione powyżej formy oddziaływania nie przynosiły pożądanego efektu, Zarząd występował z roszczeniami na drogę postępowania sądowego oraz egzekwował zasądzone należności za pośrednictwem komornika.

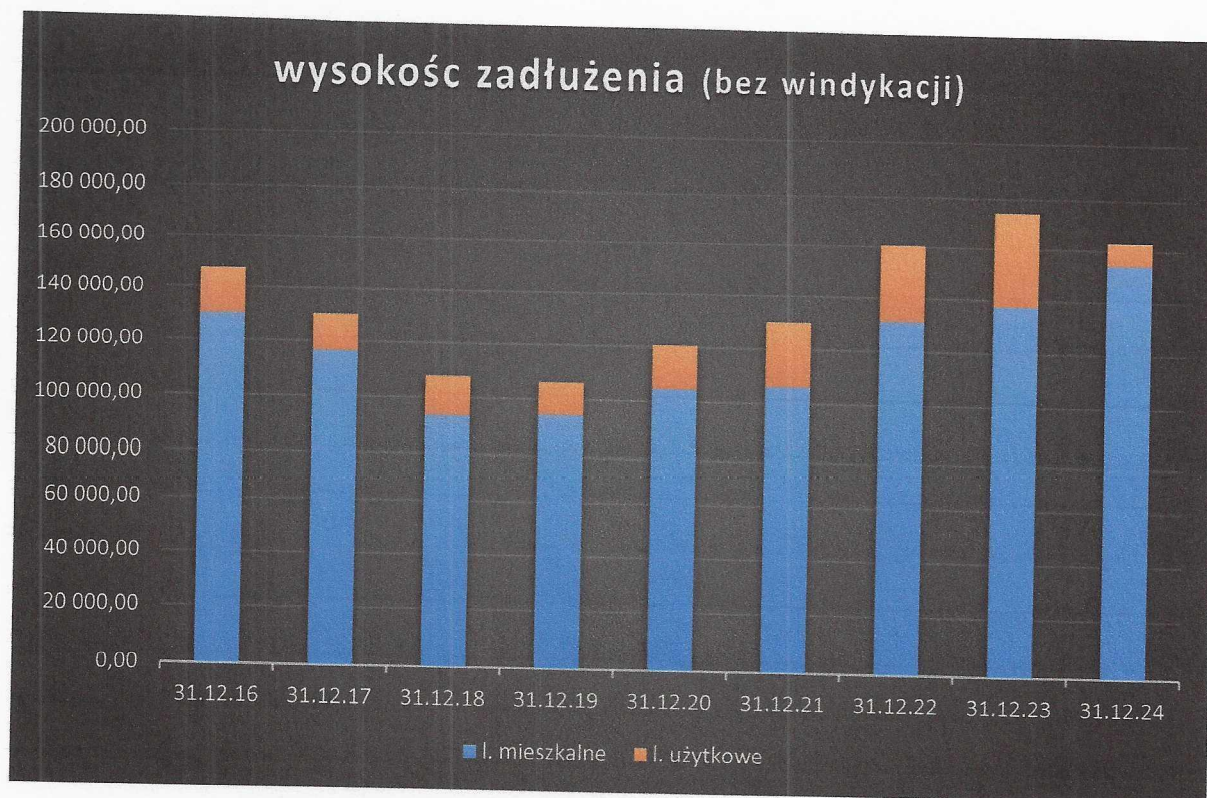
Całkowite zaległości z tytułu opłat za użytkowanie lokali w 2024 roku uległy zwiększeniu w porównaniu do 2023 roku. Na dzień 31.12.2023r. zaległości czynszowe wynosiły 206 862,85 zł, natomiast na koniec 2024 roku stanowiły kwota w wysokości 221 040,98 zł, wzrosły o 14 178,13 zł. tj. 6,42%.

W 2024r. Spółdzielnia podejmowała szereg działań składających się na windykację zaległych opłat eksploatacyjnych. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wystosowała do zadłużonych 252 wezwania do zapłaty. Spora grupa osób zalegających z opłatami wnosiła do Zarządu prośby o rozłożenie na raty, każdy wniosek rozpatrywany był indywidualnie, z uwzględnieniem sytuacji osobistej wnioskodawców. W trosce o zachowanie płynności

finansowej Spółdzielni, Zarząd warunkował rozłożenie płatności na raty bieżącym regulowaniem opłat za lokal. Wobec braku zainteresowania kwestią zadłużenia w 14 przypadkach Spółdzielnia skierowała sprawę o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

W przypadku braku zainteresowania płatnościami po stronie dłużników, Spółdzielnia wносиła o wszczęcie postępowań egzekucyjnych kierując wnioski do komornika sądowego, celem windykacji zasądzonych kwot. W celu zabezpieczenia swoich roszczeń Spółdzielnia występowała także do Wydziału V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zakopanem o wpisy hipotek na zabezpieczenie roszczeń. W 2024 r. przeprowadzono jedno postępowanie o egzekucję długu z nieruchomości lokalowej.

W okresie sprawozdawczym na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych oraz w toku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała znaczne środki z tytułu zaległości na opłatach eksploatacyjnych. Pomimo trudnej sytuacji na rynku pracy, oraz ciągłego wzrostu kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, podejmowane działania stopniowo zaczynają przynosić efekty, zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych (bez windykacji) w stosunku do roku ubiegłego uległo zmniejszeniu i wg stanu na 31.12.2024 zmalało o 11 447,20 zł. Zmianę wielkości zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych na przestrzeni ostatnich lat przedstawiają poniższe wykresy i tabele



**Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych.**

| Stan na 31.12.2023r. | Stan na 31.12.2024r. | (+) 16 544,82 |
|----------------------|----------------------|---------------|
| 137 761,94           | 154 306,76           |               |

**Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.**

| Stan na 31.12.2023r. | Stan na 31.12.2024r. | (-) 27 992,02 |
|----------------------|----------------------|---------------|
| 36 727,61            | 8 735,59             |               |

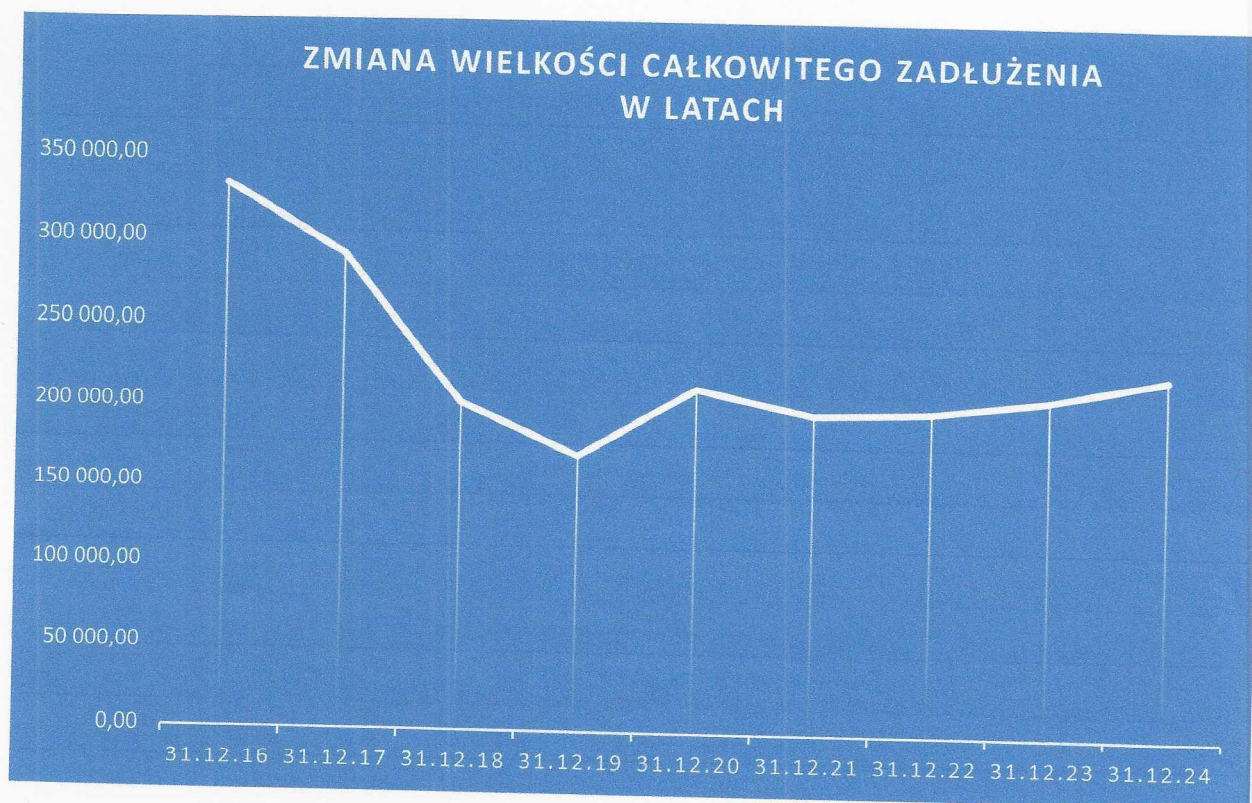
**Zadłużenie ogółem.**

| Stan na 31.12.2023r. | Stan na 31.12.2024r. | (-) 11 447,20 |
|----------------------|----------------------|---------------|
| 174 489,55           | 163 042,35           |               |

**Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.**

| Stan na 31.12.2023r. | Stan na 31.12.2024r. | (+) 25 634,33 |
|----------------------|----------------------|---------------|
| 32 373,30            | 58 007,63            |               |

Na przestrzeni ostatnich lat wielkość zadłużenie zmniejszyła się o blisko 50%. Zmiany wielkości zadłużenia w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres.



Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na dzień 31.12.2024 roku przedstawia poniższa tabela

| Zadłużenie     | liczba lokali | lokale mieszkalne | liczba lokali | lokale użytkowe |
|----------------|---------------|-------------------|---------------|-----------------|
| od 0 do 1 m-ca | 174           | 36 286,08         | 38            | 3 975,43        |
| od 1 do 2 m-cy | 47            | 32 239,30         | 5             | 4 130,16        |
| od 2 do 3 m-cy | 12            | 15 917,93         | 0             | 0,00            |
| od 3 do 4 m-cy | 7             | 12 831,25         | 0             | 0,00            |
| od 4 do 5 m-cy | 7             | 19 719,60         | 1             | 334,80          |
| od 5 do 6 m-cy | 1             | 3 290,52          | 1             | 295,20          |
| powyżej 6 m-cy | 10            | 92 029,71         | 0             | 0,00            |
| <b>razem</b>   | <b>258</b>    | <b>212 314,39</b> | <b>45</b>     | <b>8 735,59</b> |

|                            | lokale mieszkalne | lokale użytkowe |
|----------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>zadłużenie</b>          | 212 314,39        | 8 735,59        |
| <b>wymiar opłat</b>        | 8 095 466,06      | 633 950,50      |
| <b>wskaźnik zadłużenia</b> | 2,62              | 1,38            |

Powyższe dane potwierdzają poprawną politykę Zarządu skierowaną na dochodzenie należności z tytułu zaległości czynszowych, która winna być kontynuowana w latach następnych. Wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych w roku 2024 wyniósł:

- dla lokali mieszkalnych 2,62% w stosunku do naliczeń opłat rocznych, wobec 2,22% w 2024 roku,
- dla lokali użytkowych 1,38% w stosunku do naliczeń opłat rocznych, wobec 5,93% w 2024 roku.

## 2. Stan prawny gruntów

Po wieloletnich procesach sądowych, Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem posiada uregulowany stan prawny gruntów pod wszystkimi budynkami, dzięki czemu możliwe jest przewłaszczanie mieszkań na rzecz osób uprawnionych stosownie do zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Aktualnie nie istnieją już żadne przeciwskazania do ustanawiania samodzielnych lokali w zasobach administrowanych przez Spółdzielnię.

## 3. Sprawy sądowe

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Zakopanem jest stroną postępowań sądowych nie tylko w zainicjowanych przez siebie sprawach o zapłatę opłat eksploatacyjnych, ale także

w cywilnych sprawach z zakresu prawa rzeczowego. W tym miejscu należy wskazać, że Spółdzielnia jest stroną postępowań sądowych o ustanowienie służebności. Aktualnie toczą się trzy postępowania, co do których grunty będące własnością/ współwłasnością spółdzielni mogłyby zostać obciążone służebnością. W wyjątkowych i absolutnie koniecznych sytuacjach Spółdzielnia podejmowała także inne kroki prawne, jak występowanie z pozwami o nakazanie określonych czynności czy zabezpieczenie wierzytelności spółdzielni w toku postępowań wieczystoksięgowych.

#### **4. Ochrona danych osobowych**

Ochrona danych osobowych jest procesem ciągłym i wymusza na nas podjęcie dodatkowych działań oraz poniesienie dodatkowych często nie małych kosztów. Wdrożenie RODO jest prowadzone nie tylko na poziomie dokumentacji i procedur, ale również na poziomie praktycznego zastosowania procedur. W związku z obowiązującymi przepisami prosimy Państwa o wyrozumiałość w sprawie ograniczeń co do zakresu udzielanych przez pracowników informacji jak również sposobu obsługi zapewniającej poufność przekazywanych informacji.

### **VI. PODSUMOWANIE**

Prezentowane w sprawozdaniu informacje, kwoty i wskaźniki potwierdzają utrzymującą się od wielu lat dobrą i stabilną sytuację finansową Spółdzielni oraz prawidłowość jej funkcjonowania i zarządzania. Wskaźniki płynności kształtują się na prawidłowym poziomie co świadczy o zabezpieczeniu w pełni środków finansowych na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, do zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa i utrzymywania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Zobowiązania Spółdzielni regulowane są terminowo. Utrzymujące się bardzo niskie stopy procentowe wymuszały na Zarządzie prowadzenie ciągłych negocjacji wysokości oprocentowania lokat terminowych z bankami. Wskaźniki ekonomiczno-finansowe charakteryzujące sytuację majątkową, finansową i zdolność płatniczą Spółdzielni w minionym roku były dobre.

Spółdzielnia w pełnym zakresie realizuje swoje statutowe zadania tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi majątek Spółdzielni i majątek jej członków. Spółdzielnia

w minionym roku osiągnęła zamierzone cele, zrealizowała przedsięwzięcia rocznego planu na 2024 rok oraz prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z planem.

W roku 2025 Spółdzielnia kontynuuje działania w zakresie zarządzania zasobami, prac remontowych i modernizacyjnych. W ramach prowadzonych działań w zakresie utrzymania właściwego stanu zasobów mieszkaniowych, Spółdzielnia przywiązuje także wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz przyległych terenów, a także do jakości obsługi mieszkańców.

Podejmowane działania powinny przyczynić się do dalszej poprawy warunków zamieszkiwania członków naszej Spółdzielni. W dalszym ciągu Zarząd będzie kładł nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami. Realizacja oczekiwań mieszkańców powiązana z poprawą jakości obsługi, oraz otwarta komunikacja są i będą priorytetami w naszym działaniu.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania Członkom Spółdzielni za włożony wkład pracy na dobro mieszkańców budynków, osiedli oraz Spółdzielni, czynny udział w organizowanych zebraniach, gdzie przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia członkom Zarządu i Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że dalsze kontynuowanie tak dobrej współpracy i zrozumienia pomiędzy Członkami Spółdzielni, Radą Nadzorczą, a Zarządem przyczynia się dla ogólnie rozumianego i oczekiwanego dobra Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 27.03.2025 r

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
Członek Zarządu  
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
Członek Zarządu  
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
w Zakopanem  
PREZES ZARZĄDU  
mgr Ronald Szczygiel