

**Sprawozdanie z działalności
Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem za rok 2025**

Zarząd
Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Zakopanem

Zakopane, dnia 26.03.2026 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 31.12.2025r.
 - b. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2025 do 31.12.2025r.
 - 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 2025 rok i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni wg stanu na dzień 31.12.2025 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 07 czerwca 2025 roku Uchwałą Nr 8/2025. Jednolity tekst Statutu opracowany przez Zarząd Spółdzielni został wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 października 2025 roku pod sygnaturą KR.XII NS-REJ.KRS/014730/25/978.

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 2025 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 2024 przez biegłego rewidenta,
- pełną lustrację gospodarki spółdzielni za lata 2022-2024 – przez Związek Rewizyjny SM RP w Warszawie
- kontrola ZUS w zakresie prawidłowości i rzetelności rozliczeń ZUS
- kontrolę analityki kredytów mieszkaniowych przez Bank PKO BP o/Wrocław,

Protokoły z przeprowadzonych kontroli znajdują się w posiadaniu Zarządu Spółdzielni.

W roku 2025, Zarząd zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbyło się w ustawowym terminie tj. dnia 07.06.2025 roku – frekwencja wynosiła 3,4%. Podjęto 10 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 2025 do Spółdzielni wpłynęło ponad 3 000 korespondencyjnych spraw, w tym prośby, wnioski, oświadczenia, reklamacje, postanowienia, decyzje administracyjne, wyroki sądowe, oraz pisma egzekucyjne itp.. Wszystkie sprawy były wnikliwie rozpatrywane przez Zarząd lub bezpośrednio kierowane do właściwych komórek w celu ich realizacji. W 2025 roku zarząd odbył 18 protokołowanych posiedzeń na których podjął 42 uchwały.

Na rok 2025 została podjęta uchwała w sprawie struktury organizacyjnej oraz ilości etatów tj. uchwała Rady Nadzorczej nr 8/2 z dnia 25.09.2024 r. zatwierdzająca 17,50 etatu.

Na dzień 31.12.2025 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 2025 roku przeciętne zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło:

- w ilości osób: 18

- w ilości etatów: 17,42

W roku sprawozdawczym Zarząd koncentrował się na realizacji przyjętych planów rocznych, dbałości o stabilną sytuację finansową Spółdzielni oraz racjonalizacji wydatków w obszarach zależnych od jej działalności. Równocześnie prowadzono aktywne działania w celu egzekucji zaległości czynszowych, kierując dłużników na drogę postępowania sądowego i komorniczego.

Na bieżąco prowadzono rozmowy z przedstawicielami Gminy oraz Zarządem spółki TESKO. Dotyczyły one utrzymania czystości w wiatach śmietnikowych, wywozu odpadów

gabarytowych oraz zmiany systemu rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami. Obecnie obowiązujące rozwiązanie skutkuje ciągłym wzrostem kosztów ponoszonych przez mieszkańców i jest krzywdzące dla osób rzetelnie zgłaszających liczbę lokatorów – premiuje ono bowiem wynajmujących, którzy często deklarują tylko jedną osobę w lokalu. Dzięki utrzymaniu odpowiedniej częstotliwości odbioru nieczystości, w większości przypadków udaje się zachować porządek w miejscach gromadzenia odpadów oraz wysoką jakość segregacji.

Obecnie kluczowe jest utrzymanie poziomu segregacji na poziomie minimum 50%. W przypadku nieosiągnięcia tego progu Gmina może naliczyć karę w wysokości trzykrotności stawki podstawowej (która aktualnie wynosi 28 zł). Przypominamy również, że dodatkowe koszty generuje wywóz odpadów wielkogabarytowych wystawianych poza terminami wyznaczonymi przez Gminę.

Ponadto informujemy, że w celu poprawy „bilansu wodnego” oraz stymulowania postaw proekologicznych, obowiązujące przepisy nakładają na zarządców nieruchomości obowiązek montażu urządzeń z modułem do odczytu radiowego (podzielników kosztów, ciepłomierzy oraz wodomierzy) do 2027 roku. Niestety działania te wiążą się z dodatkowymi kosztami montażu oraz bieżącej eksploatacji, które obciążą poszczególnych mieszkańców. Docelowo nowy system opomiarowania obejmie wszystkie nieruchomości w zasobach Spółdzielni.

W 2025 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 2025 rok wyniósł:

- zysk netto w wysokości 190 712,85 zł wynikający z rozliczenia pozostałej działalności gospodarczej,
- nadwyżka przychodów nad kosztami w wysokości 75 737,49 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 2025 z rejestru członków Spółdzielni wykreślono 55 osób, natomiast w poczet członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostało przyjęte 27 osób.

Według stanu na dzień 31.12.2025r. liczba członków Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wynosiła:

	-	1 248 członków
liczba osób, które uzyskały członkostwo w 2025 r.	-	27 członków
liczba osób, których członkostwo ustało w 2025 r.	-	55 członków

W stosunku do 2024 roku (1 276) liczba członków zmalała o 28 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 31.12.2025 roku zarządzała i nadal zarządza 58 nieruchomościami budynkowymi oraz 75 garażami wolnostojącymi.

Na 31.12.2025r. Spółdzielnia w swoich zasobach posiada:

- 1 387 lokali mieszkalnych,
w tym:
 - a. na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa 324
 - b. na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa 5
 - c. z odrębną własnością 1058
 - d. bez tytułu prawnego 0
- 56 lokali użytkowych,
- 75 garaży.

O łącznej powierzchni 70 287,97 m²

w tym:

a. lokale mieszkalne	63 316,50 m ²
b. lokale użytkowe	5 511,46 m ²
c. garaże wolnostojące	1 460,01 m ²

W roku 2025 zostało spisane 18 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 31.12.2025 roku było to 21 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, Chałubińskiego 5a, Goszczyńskiego 23, Karpielówka boczna 21a.
- zarządzała nieruchomościami: Kamieniec 10i.

III. ZAGADNIENIA EKONOMICZNO-FINANSOWE

1. Sprawozdanie finansowe

Sprawozdanie finansowe obejmuje działalność Spółdzielni w 2025 roku, na które składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumy 13 567 372,38 zł,
- rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. wykazujący nadwyżkę przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w kwocie 75 737,49 zł zaprezentowany w rachunku jako „nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego”- do rozliczenia w roku następnym oraz zysk netto w kwocie 190 712,85 zł z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni,

- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie finansowe za 2025r. zostało sporządzone w obowiązującym terminie.

Tabelaryczne dane, grupujące poszczególne składniki majątkowe i źródła finansowania obrazuje załączony, skrócony bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2025r.

a. Skrócony bilans na dzień 31.12.2025r.

Aktywa-majątek Spółdzielni

Grupa bilansu	Wyszczególnienie	Stan na dzień	Stan na dzień
		31.12.2024r.	31.12.2025r.
A.	Aktywa trwałe	6 413 058,29	5 904 467,47
I.	Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
II.	Rzeczowe aktywa trwałe	6 413 008,29	5 904 417,47
III.	Należności długoterminowe	0,00	0,00
IV.	Inwestycje długoterminowe	50,00	50,00
V.	Długoterminowe rozliczenia m/o	0,00	0,00
B.	Aktywa obrotowe	7 721 415,12	7 662 904,91
I.	Zapasy	0,00	0,00
II.	Należności krótkoterminowe	725 072,74	730 636,09
III.	Inwestycje krótkoterminowe	6 675 837,26	6 699 764,57
IV.	Krótkoterminowe rozliczenia m/o	320 505,12	232 504,25
	Suma aktywów (A+B)	14 134 473,41	13 567 372,38

Pasywa-źródła finansowania majątku i fundusze Spółdzielni

Grupa bilansu	Wyszczególnienie	Stan na dzień	Stan na dzień
		31.12.2024r.	31.12.2025r.
A.	Kapitał (fundusz) własny	7 828 806,72	7 425 772,32
I.	Fundusz podstawowy	6 469 908,25	6 005 068,18
II.	Fundusz zasobowy	1 163 990,99	1 229 991,29
III.	Fundusz z aktualizacji wyceny	0,00	0,00
IV.	Pozostałe fundusze rezerwowe	0,00	0,00
VI.	Zysk (strata) netto	194 907,48	190 712,85

B.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	6 305 666,69	6 141 600,06
II.	Zobowiązania długoterminowe	35 748,45	46 797,70
III.	Zobowiązania krótkoterminowe	4 864 375,84	4 617 297,88
IV.	Rozliczenia międzyokresowe	1 405 542,40	1 477 504,48
	Suma pasywów (A+B)	14 134 473,41	13 567 372,38

b. Rachunek zysków i strat za okres od 1.01.2025 do 31.12.2025r.

Rachunek zysków i strat za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. wykazuje zysk netto (nadwyżkę bilansową) z pozostałej działalności gospodarczej w wysokości 190 712,85 zł, który podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie i Zarząd Spółdzielni wystąpi z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia o przeznaczenie kwoty 100 000,00 zł na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2026 roku w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz o przeznaczenie kwoty w wysokości 90 712,85 zł na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Kwota dodatniego wyniku za 2025 rok z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 75 737,49 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 139 996,37 zł (co stanowi 13 nieruchomości) oraz w pasywach bilansu (nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości) jako rozliczenia międzyokresowe przychodów czyli do rozliczenia w przychodach roku następnego kwota 792 845,61 zł (co stanowi 48 nieruchomości). Łącznie wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi persaldo wynosi 652 849,24 zł

c. Wynik Spółdzielni

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

- Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok

Konto	Nazwa konta	Koszty	Konto	Przychód	Wynik
501	Eksploatacja lokale mieszkalne	6 133 291,48	702	6 178 448,27	+45 156,79
502	Centralne ogrzewanie	3 036 211,97	702	3 044 456,23	+8 244,26
Podatek cit	Pożytki z nieruchomości	5 240,00	702	27 576,44	+22 336,44
	RAZEM	9 174 743,45		9 250 480,94	+75 737,49

- Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni za 2025 rok

Konto	Nazwa konta	Koszty	Konto	Przychód	Wynik
501	Eksploatacja lokale użytkowe	374 765,18	702	442 808,83	+68 043,65
502	Centralne ogrzewanie	261 615,76	702	217 624,39	-43 991,37
503	Zarządzanie nieruchomościami	303 935,71	703	304 329,02	+393,31
	Sprzedaż pozostała	0,00	709	36 125,75	+36 125,75
769	Koszty i przychody operacyjne	44 158,29	763	51 210,81	+7052,52
755	Koszty i przychody finansowe	0,00	750	201 263,99	+201 263,99
	Podatek cit	83 415,00		5 240,00	-78 175,00
	RAZEM	1 067 889,94		1 258 602,79	+190 712,85

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 2025 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 2025 wykonano prace remontowe przewidziane w przyjętym planie na kwotę 1 092 049,48 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 2025: 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 orynnowanie, 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 2026 rok zakłada wydatki w wysokości 1 065 040,00 zł tj. o 7,5 % więcej niż przewidywał plan na 2025 rok.

Szczegółowe rozliczenie przychodów i kosztów funduszu remontowego za 2025 rok przedstawiamy poniżej.

FUNDUSZ REMONTOWY

2025 rok

I. FUNDUSZ REMONTOWY - OGÓŁEM

• Stan na 01.01.2025 r.	-	2.580.146,83 zł
• Zwiększenia 2025 r.	-	1.214.474,97 zł
• Zmniejszenia 2025 r.	-	1.095.095,62 zł
• Stan na 31.12.2025 r.	-	2.699.526,18 zł

Z tego :

A. Fundusz Remontowy - NIERUCHOMOŚCI

• Stan na 01.01.2025 r.		2.175.283,74 zł
• Zwiększenia :	-	1.214.474,97 zł
1. Odpis w koszty zgodnie z uchwałą R. Nadz. (452- 44)	-	1.203.065,58 zł
2. Przeksięgowanie z f. ogólnego	-	3.046,14 zł

zgodnie z uchwałą NR 6/2008
Walnego Zgromadz. Członków
Z 21.06.2008 r.

3. Wpływy z pozostałych tytułów	-	8.363,25 zł
• Zmniejszenia :	-	1.092.049,48 zł
4. Remonty	-	1.092.049,48 zł
Z tego:		

Zakres rzeczowy robót

• naprawy kominów	-	8 312,00 zł
• remont dróg i chodników	-	87 742,00 zł
• malowanie klatek schodowych	-	91 861,00 zł
• ogrodzenia i bramy	-	57 861,00 zł
• prace ogrodnicze	-	146 459,00 zł
• naprawa instalacji elektrycznej	-	7 170,00 zł
• naprawa schodów wejściowych	-	15 891,00 zł
• wymiana rynien	-	12 943,00 zł
• domofony	-	29 273,00 zł
• izolacje i obróbki balkonów	-	46 733,00 zł
• wymiana stolarki okiennej	-	16 843,00 zł
• roboty na instal.wod-kan i c.o.	-	143 216,00 zł
• prace dociepleniowe	-	32 393,00 zł
• wymiana wodomierzy	-	2 976,00 zł
• monitoring	-	8 648,00 zł
• wiata śmietnikowa	-	23 476,00 zł
• naprawa oświetlenia	-	1 873,00 zł
• remont barier balkonów	-	188 958,00 zł
• pozostałe	-	50 070,48 zł
• izolacja ścian piwnic	-	1 170,00 zł
• naprawa dachu, daszki	-	70 934,00 zł
• malowanie elewacji	-	24 000,00 zł
• pomiary instalacji elektrycznej	-	23 247,00 zł
Stan na 31.12.2025 r.	-	2.297.709,23 zł

B. Fundusz Remontowy

OGÓLNY PRZEKSZTAŁCENIA

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

• Stan na 01.01.2025 r.	-	404.863,09 zł
• Zwiększenia.	-	x
• Zmniejszenia – przebiegowania na nieruchom	-	3.046,14 zł

- Stan na 31.12.2025 r. - 401.816,95 zł

V. SPRAWY PRAWNE I WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

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

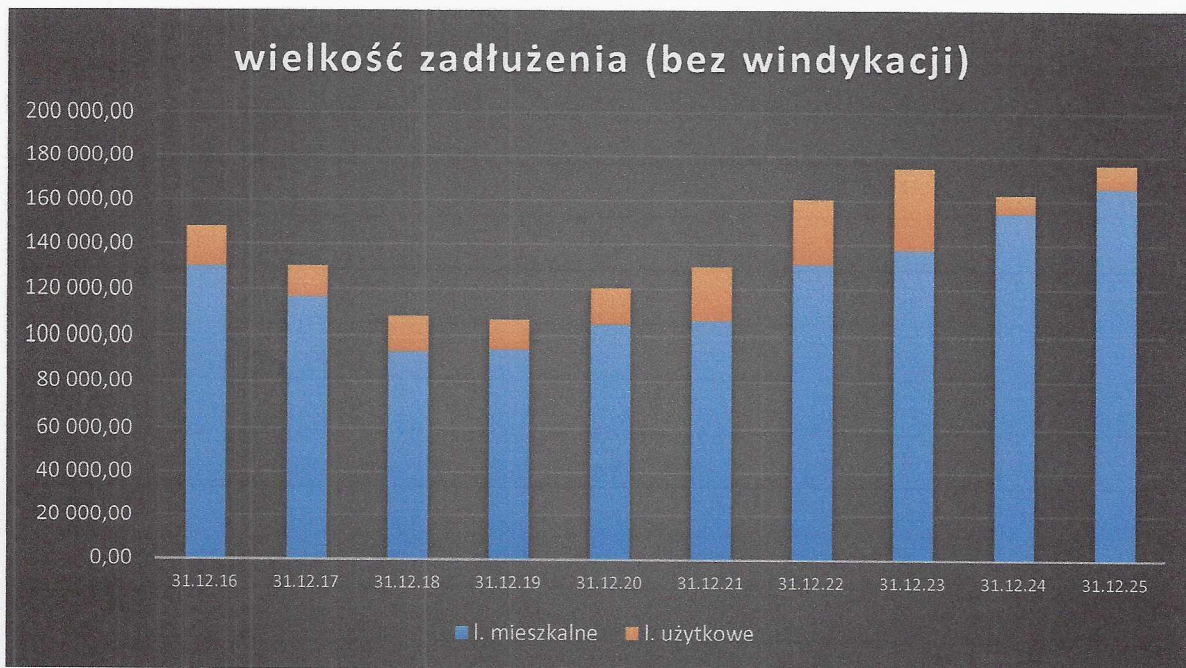
Płynność finansowa Spółdzielni, jak również możliwość realizacji zadań ujętych w planach uzależniona jest od regularności opłat wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni. Niestety i w naszej spółdzielni pojawia się zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców nie zachowujących statutowych terminów 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 2025 roku uległy zwiększeniu w porównaniu do 2024 roku. Na dzień 31.12.2024r. zaległości czynszowe wynosiły 221 049,98 zł, natomiast na koniec 2025 roku stanowiły kwotę w wysokości 250 081 60 zł czyli wzrosły o 29 031,62 zł. tj. 13,13%.

W 2025r. Spółdzielnia podejmowała szereg działań składających się na windykację zaległych opłat eksploatacyjnych. W okresie sprawozdawczym Spółdzielnia wystosowała do zadłużonych 349 wezwań do zapłaty. Pewna grupa osób zalegających z opłatami wносиła 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 15 przypadkach Spółdzielnia skierowała sprawę o zapłatę na drogę postępowania sądowego.

W okresie sprawozdawczym na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych oraz w toku postępowań egzekucyjnych Spółdzielnia odzyskała znaczne środki z tytułu zaległości na opłatach eksploatacyjnych. Mimo trudnej sytuacji, licznych zawirowań na rynkach oraz mając

na uwadze ciągły wzrost kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, podejmowane działania stopniowo zaczynają przynosić efekty, pomimo że zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych w stosunku do roku ubiegłego nie uległo zmniejszeniu to występujący wzrost zadłużenia w stosunku do ponoszonych kosztów jest minimalny. 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 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.	
154 306,76	165 723,33	(+) 11 416,57

Zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych.

Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.	
8 735,59	10 294,91	(+) 1 559,32

Zadłużenie ogółem.

Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.	
163 042,35	176 018,24	(+) 12 975,89

Sprawy w postępowaniu egzekucyjnym.

Stan na 31.12.2024r.	Stan na 31.12.2025r.	
58 007,63	74 063,36	(+) 16 055,73

Na przestrzeni ostatnich lat wielkość zadłużenie uległa znacznemu obniżeniu. Zmiany wielkości całkowitego zadłużenia w poszczególnych latach przedstawia poniższy wykres.



Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych i lokali użytkowych na dzień 31.12.2025 roku przedstawia poniższa tabela

Zadłużenie	liczba lokali	lokale mieszkalne	liczba lokali	lokale użytkowe
od 0 do 1 m-ca	284	37 718,53	40	7 363,37
od 1 do 2 m-cy	39	39 558,20	6	2 886,51
od 2 do 3 m-cy	14	22 570,91	1	45,03
od 3 do 4 m-cy	7	13 358,87	0	0,00
od 4 do 5 m-cy	2	3 312,61	0	0,00
od 5 do 6 m-cy	0	0,00	0	0,00
powyżej 6 m-cy	12	123 267,57	0	0,00
razem	330	239 786,69	47	10 294,91

	lokale mieszkalne	lokale użytkowe
zadłużenie	239 786,69	10 294,91
wymiar opłat	9 183 212,77	727 701,39
wskaźnik zadłużenia	2,61	1,41

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 2025 wynosił:

- dla lokali mieszkalnych 2,61% w stosunku do naliczeń opłat rocznych,
- dla lokali użytkowych 1,41% w stosunku do naliczeń opłat rocznych.

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 przewłaszczenie mieszkań na rzecz osób uprawnionych stosownie do zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Aktualnie nie istnieją żadne przeciwwskazania 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 pełnym zabezpieczeniu środków finansowych na bieżącą działalność oraz realizację planowanych działań, zmierzających do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni, zwiększenia komfortu zamieszkiwania, poprawy bezpieczeństwa oraz utrzymania zasobów mieszkaniowych we właściwym stanie technicznym.

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

Spółdzielnia w pełnym zakresie realizuje swoje statutowe zadania, tj. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej majątek oraz majątek jej członków. W minionym roku Spółdzielnia osiągnęła zamierzone cele, zrealizowała przedsięwzięcia ujęte w rocznym planie na 2025 rok oraz prowadziła prace remontowe i modernizacyjne zgodnie z planem.

W roku 2026 Spółdzielnia kontynuuje działania w zakresie zarządzania zasobami oraz prac remontowych i modernizacyjnych. W ramach prowadzonych działań związanych z utrzymaniem właściwego stanu zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia przywiązuje także dużą wagę do poprawy wyglądu i estetyki nieruchomości oraz terenów przyległych, a także do jakości obsługi mieszkańców.


Podejmowane działania powinny przyczynić się do dalszej poprawy warunków zamieszkiwania członków Spółdzielni. Zarząd nadal będzie kładł nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami. Realizacja oczekiwań mieszkańców, powiązana z poprawą jakości obsługi oraz otwartą komunikacją, są i będą priorytetami w działaniu Spółdzielni.


Zarząd Spółdzielni składa podziękowania członkom Spółdzielni za wkład pracy na rzecz mieszkańców budynków, osiedli oraz całej Spółdzielni, a także za czynny udział


w organizowanych zebraniach, podczas których przekazywane były cenne uwagi i spostrzeżenia Zarządowi oraz Radzie Nadzorczej.

Należy podkreślić, że kontynuowanie tak dobrej współpracy i wzajemnego zrozumienia pomiędzy członkami Spółdzielni, Radą Nadzorczą a Zarządem przyczynia się do realizacji wspólnego dobra Spółdzielni.

Sprawozdanie przyjęte na posiedzeniu Zarządu dnia 26.03.2026 r

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem

Członek Zarządu
mgr Agnieszka Płoska

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem

Członek Zarządu
Małgorzata Czaicka

Zakopiańska Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Zakopanem
PREZES ZARZĄDU

mgr Ronald Szczygieł