
SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

IM. ALEKSANDRA FREDRY W
DĘBICY
UL KRASZEWSKIEGO 23

Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2025 ROK



DĘBICA 26 LUTEGO 2026 R.

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

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

Szanowni Państwo,

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w 2025 roku była prowadzona zgodnie z postanowieniami ustaw: o spółdzielniach mieszkaniowych, prawie spółdzielczym, budowlanym i energetycznym, a także przepisami wewnętrznymi zawartymi w statucie Spółdzielni, regulaminach oraz planie działalności gospodarczo-finansowej.

Na dzień 31 grudnia 2025 roku Spółdzielnia administruje 12 budynkami o łącznej powierzchni użytkowej 22 122.57 m², w których znajduje się 415 mieszkań.

Status mieszkań:

- Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – 372
- Odrębna własność – 43

Liczba członków:

- 2023 r. - 614
- 2024 r. - 585
- 2025 r. - 581

Powierzchnia gruntów wynosi łącznie 29 695 m², z czego 1 873 m² (garaże) to grunty w wieczystym użytkowaniu Skarbu Państwa, a 27 822 m² stanowią grunty będące własnością Spółdzielni.

Przychody Spółdzielni z tytułu gospodarki mieszkaniowej w 2025 roku wyniosły 3 472 122,52 zł, natomiast koszty tej działalności osiągnęły poziom 3 466 095,45 zł, co wygenerowało zysk w wysokości 6 027,07 zł. Zysk z pozostałej działalności wyniósł 46 411,20 zł.

Szanowni Mieszkańcy,

W warunkach, w których – w odróżnieniu od niektórych innych spółdzielni mieszkaniowych – brak jest szerokiego zasobu lokali użytkowych generujących stałe, wysokie przychody, Zarząd nie ogranicza się wyłącznie do standardowych źródeł finansowania. Podejmowane są aktywne i wielokierunkowe działania ukierunkowane na racjonalne i efektywne zarządzanie środkami pieniężnymi Spółdzielni.

W szczególności w roku 2025 wypracowano znaczące przychody finansowe z tytułu właściwego lokowania czasowo wolnych środków. Bieżące nadwyżki finansowe były przechowywane na oprocentowanych rachunkach oszczędnościowych oraz lokatach terminowych, co pozwoliło na uzyskanie odsetek w łącznej wysokości 12 954,51 zł. Działania te miały istotny, pozytywny wpływ na stabilność finansową Spółdzielni i stanowią efekt świadomej i odpowiedzialnej polityki finansowej Zarządu.

Równolegle prowadzone były konsekwentne działania windykacyjne. Wpływy z tytułu odsetek od nieterminowo regulowanych opłat czynszowych za rok 2025 wyniosły łącznie 4 281,40 zł, co potwierdza skuteczność egzekwowania należności oraz realizację zasady równego traktowania wszystkich użytkowników lokali.

Istotnym elementem wzmacniającym dochody Spółdzielni jest również wynegocjowana przez Zarząd umowa dzierżawy działki przy ul. Fredry 31 pod sklep sieci Żabka. Wynik netto z tytułu tej dzierżawy, po odliczeniu wszelkich kosztów i obciążeń, wynosi 12 110,39 zł i został przedstawiony do

decyzji Walnego Zgromadzenia Członków. Umowa ta zawiera mechanizm **corocznej waloryzacji czynszu**, co zapewnia długoterminową stabilność i realną ochronę wartości przychodów Spółdzielni.

W efekcie powyższych działań Zarząd wypracował dodatni wynik finansowy, który pozwala na zaproponowanie racjonalnego i społecznie odpowiedzialnego podziału zysku. Zarząd wnioskuję do Walnego Zgromadzenia Członków o przeznaczenie części zysku w kwocie **11 238,00 zł na fundusz remontowy**, z przeznaczeniem dla następujących nieruchomości:

- blok nr 27 przy ul. Fredry – 4 914,00 zł (realizacja muralu),
- blok nr 9 przy ul. Fredry – 1 092,00 zł,
- blok nr 23 przy ul. Kraszewskiego – 5 232,00 zł.

Pozostałą część zysku, tj. **35 173,20 zł**, Zarząd proponuje przeznaczyć na **zmniejszenie straty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)**, co bezpośrednio wpływa na ograniczenie presji na wzrost opłat eksploatacyjnych w kolejnych latach.

Zarząd z pełnym przekonaniem podkreśla, że osiągnięte wyniki finansowe stanowią wymierny efekt aktywnego, konsekwentnego i odpowiedzialnego zarządzania Spółdzielnią. Są one rezultatem bieżącego monitorowania sytuacji finansowej, trafnych decyzji zarządczych, skutecznego reagowania na ograniczone uwarunkowania systemowe oraz prowadzenia przemyślanej, długofalowej polityki finansowej. Podejmowane działania potwierdzają wysoką skuteczność Zarządu w zabezpieczaniu stabilności ekonomicznej Spółdzielni, racjonalnym gospodarowaniu środkami oraz ochronie interesów Członków, przy jednoczesnym dążeniu do ograniczania obciążeń finansowych mieszkańców.

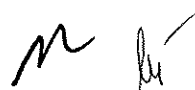
Dziękujemy Państwu za okazane zaufanie oraz dotychczasową współpracę.

Jednocześnie pragniemy przypomnieć o problemach związanych z certyfikatami **Funduszu BPH – Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Sektora Nieruchomości (BPH FIZ Sektora Nieruchomości)**, które zostały nabyte przez Spółdzielnię kilkanaście lat temu. W 2005 roku na zakup certyfikatów przeznaczono środki w łącznej wysokości **99 999,60 zł**, nabywając **1002 certyfikaty** po cenie emisyjnej **97 zł za sztukę**. Po upływie wielu lat Spółdzielnia otrzymała jedynie częściowy zwrot środków w kwocie **11 439,34 zł**, co oznacza poniesienie straty w wysokości **88 560,26 zł**.

Podkreślamy, że obecny Zarząd Spółdzielni nie podejmował decyzji o zakupie tych certyfikatów. W ocenie Zarządu oraz współpracujących pełnomocników prawnych, towarzystwo funduszy inwestycyjnych odpowiedzialne za zarządzanie funduszem dopuściło się poważnych zaniedbań w zakresie zarządzania portfelem aktywów, co doprowadziło do drastycznego spadku wartości certyfikatów i w konsekwencji do znacznych strat po stronie Spółdzielni oraz wielu innych uczestników funduszu.

Pomimo podjętych działań, **Prokuratura Regionalna w Warszawie – Wydział I do spraw Przemocności Gospodarczej**, po przeprowadzeniu postępowania, uznała, że brak jest znamion czynu zabronionego i w sprawie nie przedstawiono nikomu zarzutów. Takie rozstrzygnięcie wywołało po stronie Zarządu zdziwienie i rozczarowanie, zwłaszcza w świetle poniesionych strat finansowych.

Zarząd Spółdzielni kontynuuje współpracę z wyspecjalizowaną kancelarią prawną z siedzibą w Warszawie, zajmującą się dochodzeniem roszczeń uczestników funduszy inwestycyjnych. Celem tych działań jest uzyskanie rekompensaty za poniesione szkody. Obecnie oczekujemy na dalsze decyzje sądowe, które będą miały wpływ na dalszy przebieg sprawy.



Szanowni Mieszkańcy,

Informujemy, że wszyscy świadkowie zgłoszeni przez strony postępowania zostali już przesłuchani i złożyli zeznania w przedmiotowej sprawie. Tym samym czynności procesowe związane z gromadzeniem osobowego materiału dowodowego na obecnym etapie postępowania zostały zakończone, a Sąd dysponuje kompletnym materiałem dowodowym w tym zakresie.

W końcówce 2025 r. do akt sprawy zostało złożone pismo przygotowawcze, w którym wniesiono o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Wniosek ten dotyczy opinii sporządzonej w toku postępowania indywidualnego, która – w ocenie Zarządu i pełnomocników – ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i potwierdza zasadność prezentowanego stanowiska. Na obecnym etapie oczekujemy na decyzję procesową Sądu w przedmiocie dopuszczenia wskazanego dowodu.

W zależności od rozstrzygnięcia Sądu możliwe będzie podjęcie dalszych czynności procesowych, w tym ewentualne uzupełnienie materiału dowodowego lub przejście do kolejnej fazy postępowania. Jednocześnie wskazujemy, że wszelkie dalsze decyzje procesowe pozostają w gestii Sądu Okręgowego w Gdańsku. Na chwilę obecną nie jest możliwe określenie przybliżonego terminu dalszego procedowania, gdyż harmonogram postępowania uzależniony jest od obciążenia Sądu innymi sprawami oraz organizacji pracy składów orzekających. O każdej istotnej decyzji lub zmianie w stanie sprawy będziemy informować niezwłocznie po jej podjęciu.

Źródła finansowania kosztów zarządzania osiedlem

Jedynym źródłem finansowania kosztów związanych z zarządzaniem blokami wchodzącymi w skład naszego osiedla jest składka wnoszona przez mieszkańców w ramach opłaty eksploatacyjnej, będącej integralną częścią opłat czynszowych. Koszty te obejmują szeroki zakres wydatków związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni, a w szczególności:

- **Koszty utrzymania biura** – w tym opłaty za energię elektryczną oraz inne media niezbędne do funkcjonowania biura.
- **Koszty drobnych napraw i usług technicznych** – w tym naprawy ślusarskie, elektryczne, dorabianie kluczy, regulacje drzwi oraz usługi informatyczne.
- **Zakupy biurowe i wyposażenie** – w tym artykuły biurowe oraz niezbędne wyposażenie administracyjne.
- **Opłaty pocztowe i bankowe** – obejmujące koszty związane z wysyłką korespondencji, opłaty sądowe oraz wszelkie inne opłaty bankowe.
- **Koszty telefoniczne i komunikacyjne** – w tym abonamenty telefoniczne, zarówno stacjonarne, jak i komórkowe.
- **Obowiązkowe przeglądy techniczne** – w tym przeglądy kominiarskie, gazowe oraz budowlane, zgodnie z przepisami prawa.
- **Koszty przeprowadzenia lustracji** – obejmujące wydatki związane z kontrolami
- **Wynajem pomieszczeń** – w tym koszty wynajmu sali na organizację Walnego Zgromadzenia.
- **Usługi ochrony** – obejmujące koszty ochrony fizycznej, jak również konwoju gotówki.
- **Opłaty administracyjne** – w tym opłaty skarbowe, sądowe oraz związane z aktualizacją danych w Krajowym Rejestrze Sądowym (KRS).
- **Fundusz płac** – w tym wynagrodzenia pracowników etatowych i nieetatowych, wraz ze składkami na ZUS.
- **Składki na P.Z.R.S.M.** – składki na rzecz Podkarpackiej Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych z siedzibą w Rzeszowie.

Koszty te stanowią niezbędny element funkcjonowania Spółdzielni, umożliwiając bieżące zarządzanie nieruchomościami, zapewniając bezpieczeństwo oraz komfort mieszkańcom. Zgodnie z założeniami, ich rozliczenie jest transparentne i odbywa się zgodnie z obowiązującymi normami prawnymi oraz wewnętrznymi regulacjami.

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni, odnosząc się do pojawiających się uwag oraz wątpliwości dotyczących wzrostu opłat eksploatacyjnych oraz kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami i terenami wspólnymi, uprzejmie wyjaśnia, że podejmowane działania stanowią realizację obowiązków wynikających z uchwał organów Spółdzielni oraz aktualnych uwarunkowań ekonomicznych i prawnych.

W szczególności Zarząd informuje, iż działania związane z usunięciem drzew – brzoź zlokalizowanych na terenie osiedla – są konsekwencją **oficjalnego wniosku złożonego przez mieszkańców i zatwierzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w roku ubiegłym**. Zarząd, wykonując wolę najwyższego organu Spółdzielni, nie posiada w tym zakresie swobody decyzyjnej, lecz jest zobowiązany do realizacji przyjętych rozstrzygnięć.

Przedmiotowe drzewa, tj. brzozy, zostały zakwalifikowane do usunięcia m.in. z uwagi na ich **alergiczny charakter**, zgłaszane przez mieszkańców **objawy chorobowe**, a także pogarszający się stan fitosanitarny w niektórych lokalizacjach. Działania te są podejmowane w interesie zdrowia mieszkańców oraz bezpieczeństwa użytkownika przestrzeni wspólnej.

Równocześnie Zarząd wyjaśnia, że realizowana wycinka części żywoplotu stanowi kolejny etap procesu porządkowania i cywilizowania krajobrazu osiedla, który w poprzednich latach uległ istotnemu zdegradowaniu w wyniku chaotycznych nasadzeń dokonywanych bez spójnej koncepcji projektowej, analiz przestrzennych oraz długofalowej wizji zagospodarowania terenu. Działania te, choć początkowo postrzegane jako proekologiczne, w praktyce doprowadziły do nadmiernego zagęszczenia zieleni, problemów z utrzymaniem, zacieniania mieszkań oraz wzrostu kosztów bieżącej eksploatacji. **W związku z powyższym obowiązuje całkowity zakaz dokonywania jakichkolwiek nasadzeń drzew i krzewów na terenie osiedla bez uprzedniej zgody Zarządu Spółdzielni oraz bez formalnego uzgodnienia zakresu i lokalizacji takich nasadzeń.**

Obecnie Zarząd konsekwentnie realizuje **proces przywracania ład przestrzennego**, którego celem jest wdrożenie **docelowego, uporządkowanego projektu zagospodarowania zieleni osiedlowej**. W jego ramach przewidziano m.in. **nasadzenia ponad 50 nowych drzew**, dobranych pod względem gatunkowym w sposób racjonalny, bezpieczny i zgodny z zasadami gospodarki zielenią miejską, a także dalsze prace rewitalizacyjne poprawiające estetykę i funkcjonalność przestrzeni wspólnej.

Zarząd podkreśla, że nie sprzeciwia się dbałości o zielen osiedlową, lecz stoi na stanowisku, iż musi ona pozostawać w **rozsądnej proporcji do możliwości finansowych Spółdzielni, wymogów bezpieczeństwa oraz komfortu mieszkańców**. Należy również mieć na uwadze, że dynamiczny wzrost kosztów pracy, w tym coroczne podwyżki minimalnego wynagrodzenia, cen usług zewnętrznych oraz kosztów utrzymania terenów zielonych, bezpośrednio wpływa na poziom kosztów eksploatacyjnych.

W tym kontekście Zarząd wskazuje, że **opłata eksploatacyjna ma fundamentalne znaczenie nie tylko dla utrzymania zieleni**, lecz również dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania innych kluczowych obszarów działalności Spółdzielni, takich jak: bieżące utrzymanie nieruchomości, konserwacja infrastruktury technicznej, utrzymanie czystości, bezpieczeństwo oraz obsługa administracyjna.

Utrzymywanie opłat na niezmiennym poziomie, w oderwaniu od realiów gospodarczych, prowadziłoby do stopniowej degradacji zasobów oraz ograniczenia zdolności Spółdzielni do realizacji niezbędnych zadań. Odpowiedzialne zarządzanie wymaga podejmowania decyzji trudnych, lecz koniecznych, z uwzględnieniem interesu wspólnoty jako całości.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd informuje, że w dłuższej perspektywie czasowej **dalsze korekty wysokości opłat eksploatacyjnych mogą okazać się nieuniknione**, co wynika z obiektywnych uwarunkowań ekonomicznych, w tym również z aktualnej sytuacji gospodarczej i geopolitycznej.

Zarząd deklaruje otwartość na merytoryczne wnioski i propozycje mieszkańców, przy jednoczesnym podkreśleniu, że nie wszystkie oczekiwania mogą zostać zrealizowane. Wszystkie decyzje podejmowane są w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, uchwały organów Spółdzielni oraz z myślą o długofalowej stabilności finansowej i jakości życia mieszkańców.

1.	Rachunek bankowy – bieżący Bank PKO BP	31.12.2025 r.	197 097,72 zł
2.	Lokata terminowa Bank BNP PARIBAS	31.12.2025 r.	350 000,00 zł
3.	Gotówka w kasie Spółdzielni	31.12.2025 r.	2 342,92 zł
4.	Razem:	31.12.2025 r.	549 580,09 zł

1.	Fundusz udziałowy	31.12.2025 r.	28957,20 zł
2.	Fundusz zasobowy	31.12.2025 r.	792 519,59 zł
3.	Fundusz zasobów mieszkaniowych	31.12.2025 r.	1 575 580,59 zł
	Razem:	31.12.2025 r.	2 397 057.38 zł

Informacja Zarządu w sprawie zmiany wysokości opłaty eksploatacyjnej

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w Dębicy informuje, iż w roku 2025 dokonał szczegółowej analizy kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obejmującej zarówno koszty bieżącego utrzymania nieruchomości, jak i zobowiązania wynikające z obowiązujących przepisów prawa oraz zaleceń pokontrolnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdzono, że dotychczas obowiązująca stawka opłaty eksploatacyjnej nie w pełni odpowiada aktualnym warunkom ekonomicznym oraz rzeczywistym kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię. W szczególności odnotowano istotny wzrost kosztów usług zewnętrznych, wynikający z rosnących kosztów pracy, w tym kolejnych podwyżek minimalnego wynagrodzenia oraz składek na ubezpieczenia społeczne. Zmiany te bezpośrednio przełożyły się na wzrost kosztów usług świadczonych na rzecz Spółdzielni przez podmioty zewnętrzne, w szczególności w zakresie utrzymania czystości, konserwacji technicznej, ochrony mienia oraz pielęgnacji terenów zielonych.

Ponadto wzrosły koszty realizacji obowiązkowych przeglądów technicznych budynków i instalacji, w tym przeglądów gazowych, elektrycznych, kominiarskich oraz budowlanych. Wzrost stawek w tym zakresie jest konsekwencją zarówno ogólnego wzrostu kosztów prowadzenia działalności gospodarczej przez wyspecjalizowane podmioty, jak również zaostrzenia przepisów techniczno-budowlanych oraz zaleceń polustracyjnych, obligujących Spółdzielnię do bezwzględnego przestrzegania obowiązku wykonywania corocznych kontroli stanu technicznego obiektów, zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Analiza finansowa wykazała również konieczność częściowego wyrównania ujemnych sald powstałych w gospodarce eksploatacyjnej w latach ubiegłych. Brak dostosowania wysokości opłat do faktycznych kosztów skutkowałby dalszym narastaniem deficytu i mógłby zagrozić zachowaniu płynności finansowej Spółdzielni.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na planowane koszty w roku 2026 jest obowiązek zabezpieczenia środków na wypłatę odprawy emerytalnej pracownika Spółdzielni, którego przejście na emeryturę planowane jest w połowie 2026 r. Zobowiązanie to ma charakter obligatoryjny i wynika wprost z przepisów Kodeksu pracy, wobec czego musi zostać uwzględnione w planie finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Zarząd podkreśla, że zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem Spółdzielni, członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali są zobowiązani do partycypowania w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale. Obowiązek ten obejmuje zarówno koszty bieżące, jak i koszty wynikające z utrzymania mienia wspólnego oraz realizacji obowiązków ustawowych.

Mając powyższe na uwadze, Zarząd – działając w granicach kompetencji statutowych – wystąpił do Rady Nadzorczej z wnioskiem o zmianę wysokości stawki opłaty eksploatacyjnej z kwoty **2,70 zł/m² do 3,00 zł/m²**, tj. o **0,30 zł/m²**, z terminem obowiązywania od dnia **1 kwietnia 2026 r.**, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zarząd wskazuje, że proponowana zmiana ma na celu zapewnienie stabilności finansowej Spółdzielni, terminową realizację zobowiązań, utrzymanie wymaganych standardów technicznych zasobów oraz zabezpieczenie interesów mieszkańców w perspektywie kolejnych lat.

Informacja Zarządu w sprawie wyodrębnienia pozycji „ubezpieczenie osiedla” w strukturze opłat

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w Dębicy informuje, iż w ramach działań zmierzających do zwiększenia przejrzystości i czytelności struktury opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali, podjął inicjatywę wyodrębnienia z dotychczasowej opłaty eksploatacyjnej odrębnej pozycji kosztowej pod nazwą „**ubezpieczenie osiedla**”.

Działanie to znajduje bezpośrednie umocowanie w obowiązujących przepisach prawa oraz w postanowieniach Statutu Spółdzielni, który wprost zalicza koszty ubezpieczenia budynków do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wyodrębnienie tej pozycji nie zmienia charakteru kosztu, lecz ma na celu jednoznaczne i transparentne wykazanie w zawiadomieniach o wysokości opłat.

Zarząd wskazuje, że koszty ubezpieczenia zasobów Spółdzielni charakteryzują się istotną zmiennością, zależną m.in. od poziomu szkodowości, wzrostu wartości odtworzeniowej budynków, indeksacji sum ubezpieczenia według wskaźników publikowanych przez Prezesa GUS i wojewodę, a także od warunków rynku ubezpieczeniowego, w tym zmian taryf i zakresu ochrony ubezpieczeniowej.

Wyodrębnienie tej pozycji umożliwia bieżące i precyzyjne dostosowywanie stawki do rzeczywistych kosztów polisy, bez konieczności ingerowania w całą stawkę opłaty eksploatacyjnej.

Zarząd przedstawił Radzie Nadzorczej propozycję, aby koszty ubezpieczenia osiedla były rozliczane – w odniesieniu do lokali mieszkalnych – w formie **ryczałtu na lokal**, jako rozwiązania racjonalnego i adekwatnego do charakteru ubezpieczenia obejmującego mienie wspólne oraz odpowiedzialność cywilną z tytułu zarządzania nieruchomościami. Jednocześnie wskazano możliwość odrębnego ukształtowania zasad rozliczeń dla lokali użytkowych i garaży, zgodnie z regulaminem uchwalanym przez Radę Nadzorczą.

Zaproponowano również, aby szczegółowe zasady naliczania i rozliczania tej pozycji zostały ujęte w zaktualizowanym Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym w zakresie corocznej weryfikacji stawki na podstawie planu kosztów oraz rozliczenia rocznego.

Zarząd podkreśla, że kompetencja do ustalania stawek opłat oraz zasad ich kalkulacji należy do Rady Nadzorczej i jest realizowana w oparciu o roczne plany kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Przedstawiona inicjatywa ma charakter porządkowy i organizacyjny oraz stanowi realizację zapowiedzi zawartej w Sprawozdaniu Zarządu przedstawionym Walnemu Zgromadzeniu w 2025 r., dotyczącej zwiększenia transparentności struktury opłat.

Ewentualne zmiany wysokości tej stawki będą każdorazowo wynikały wyłącznie z rzeczywistych kosztów zawartej polisy ubezpieczeniowej.

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

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Aleksandra Fredry w Dębicy uprzejmie informuje, że zgodnie z **Uchwałą Nr XXVII/247/2025 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 27 listopada 2025 r.**, wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na terenie Miasta Dębica została ustalona na **33,00 zł miesięcznie od osoby zamieszkującej nieruchomość**, obowiązując od dnia **1 stycznia 2026 r.** (§ 2 tej uchwały).

Pragniemy podkreślić, że wcześniejsza stawka w wysokości **27,00 zł miesięcznie od osoby** obowiązywała przez kilka lat i nie była podwyższana pomimo dynamicznych zmian ekonomicznych oraz wzrostu kosztów świadczenia usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

Pomimo podejmowanych przez Zarząd działań edukacyjnych, informacji przekazywanych mieszkańcom oraz stałej współpracy z firmą odbierającą odpady oraz przedstawicielami Urzędu Miejskiego, nadal występują przypadki **nieprawidłowej segregacji odpadów**. Zgłoszenia wskazują, że nie wszyscy mieszkańcy przestrzegają obowiązku selektywnej zbiórki odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zarząd przypomina, iż zgodnie z nowelizacją Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, pojęcie „niesegregowania odpadów” zostało usunięte, a każdy mieszkaniec jest obowiązany do prawidłowego ich segregowania. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowej segregacji przewidziane są sankcje finansowe, które mogą sięgać od **dwukrotności do czterokrotności wysokości obowiązującej stawki opłaty**.



Chociaż świadomość i wiedza dotycząca zasad segregacji na terenie osiedla uległy poprawie, nadal konieczne jest kontynuowanie działań informacyjnych i edukacyjnych oraz intensyfikowanie odpowiedzialności zbiorowej mieszkańców. Szczególne trudności w monitorowaniu i egzekwowaniu zasad segregacji występują w miejscach, gdzie odpady trafiają do **wspólnych pojemników** – w tego rodzaju zabudowie wielorodzinnej prowadzenie skutecznej kontroli jest bardziej skomplikowane niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej.

W odpowiedzi na zidentyfikowane wyzwania Zarząd zainicjował i kontynuuje wdrażanie **systemu profesjonalnego monitoringu osiedlowego**, którego celem jest zwiększenie skuteczności wykrywania nieprawidłowości, w tym naruszania zasad segregacji i nielegalnego podrzucania odpadów, w szczególności odpadów wielkogabarytowych. Funkcjonujący system monitoringu przynosi już pierwsze efekty w ograniczaniu liczby incydentów oraz wspiera działania prewencyjne.

Realizacja systematycznych działań edukacyjnych oraz dalsze wzmocnienie systemu monitoringu są przez Zarząd uznawane za kluczowe instrumenty sprzyjające poprawie efektywności segregacji odpadów, ograniczeniu negatywnych zjawisk oraz stabilizacji funkcjonowania systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Ponadto Zarząd informuje, że mieszkańcy Spółdzielni posiadający odpady wielkogabarytowe mają możliwość **bezpłatnego oddania ich do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK)**, zlokalizowanego w Dębicy przy ul. Drogowców 13. Zachęcamy do korzystania z tej możliwości, która jest zgodna z zasadami odpowiedzialnego gospodarowania odpadami i przyczynia się do poprawy porządku oraz estetyki na terenie osiedla.

Zarząd Spółdzielni będzie kontynuował podejmowane działania, mając na względzie zarówno efektywność lokalnego systemu gospodarowania odpadami, jak i interes całej wspólnoty mieszkaniowej, z zachowaniem obowiązujących standardów prawnych i środowiskowych.

Podobnie jak w przypadku opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, zmiany w wysokości opłat za dostawę wody oraz odprowadzanie ścieków mają swoje źródło w obowiązujących regulacjach prawnych oraz decyzjach organów administracji publicznej właściwych w tym zakresie.

Na mocy rozwiązań ustawowych kompetencje w zakresie zatwierdzania taryf za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków zostały przekazane **Państwowemu Gospodarstwu Wodnemu „Wody Polskie”**, które pełni funkcję centralnego regulatora taryf na poziomie miast i gmin. Tym samym dotychczasowe uprawnienia samorządów terytorialnych w zakresie samodzielnego ustalania cen zostały istotnie ograniczone.

Taryfy obowiązujące na terenie miasta Dębica zostały zatwierdzone decyzją **Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” – decyzja nr R. RZT.70.105.2024 z dnia 21.10.2024**, wydaną na wniosek **Wodociągów Dębickich**, i obejmują okres obowiązywania **01.11.2024 r. – 31.10.2027 r.**

Z dniem **1 listopada 2025 r.** wprowadzono nowe ceny dostawy zimnej wody oraz odprowadzania ścieków dla użytkowników lokali mieszkalnych, kształtujące się następująco:

- cena brutto za 1 m³ dostarczonej zimnej wody:
zmiana z **6,08 zł/m³** na **6,29 zł/m³**,
- cena brutto za 1 m³ odprowadzanych ścieków:
zmiana z **6,97 zł/m³** na **7,20 zł/m³**,
- opłata abonamentowa: **18,12 zł/m³**.

Łączna stawka za 1 m³ wody wraz z odprowadzaniem ścieków wynosi obecnie **13,95 zł/m³**, z czego:

- **13,40 zł/m³** stanowi dotychczasowy poziom opłat,
- **0,44 zł/m³** wynika ze wzrostu taryf,
- **0,11 zł/m³** stanowi opłatę abonamentową.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w Dębicy przedstawia Walnemu Zgromadzeniu informację dotyczącą skutków finansowych zniesienia mechanizmu ochronnego (tzw. tarczy ochronnej) w obszarze cen energii cieplnej oraz wprowadzenia nowych taryf przedsiębiorstwa ciepłowniczego, obowiązujących od dnia 1 listopada 2025 r.

W związku z istotnymi zmianami otoczenia regulacyjnego i taryfowego Zarząd przeprowadził szczegółową analizę porównawczą rzeczywistych kosztów zakupu energii cieplnej w analogicznych okresach kolejnych lat, celem rzetelnego zobrazowania skali obciążeń finansowych, jakie zostały przeniesione na odbiorców końcowych po uwolnieniu cen energii cieplnej.

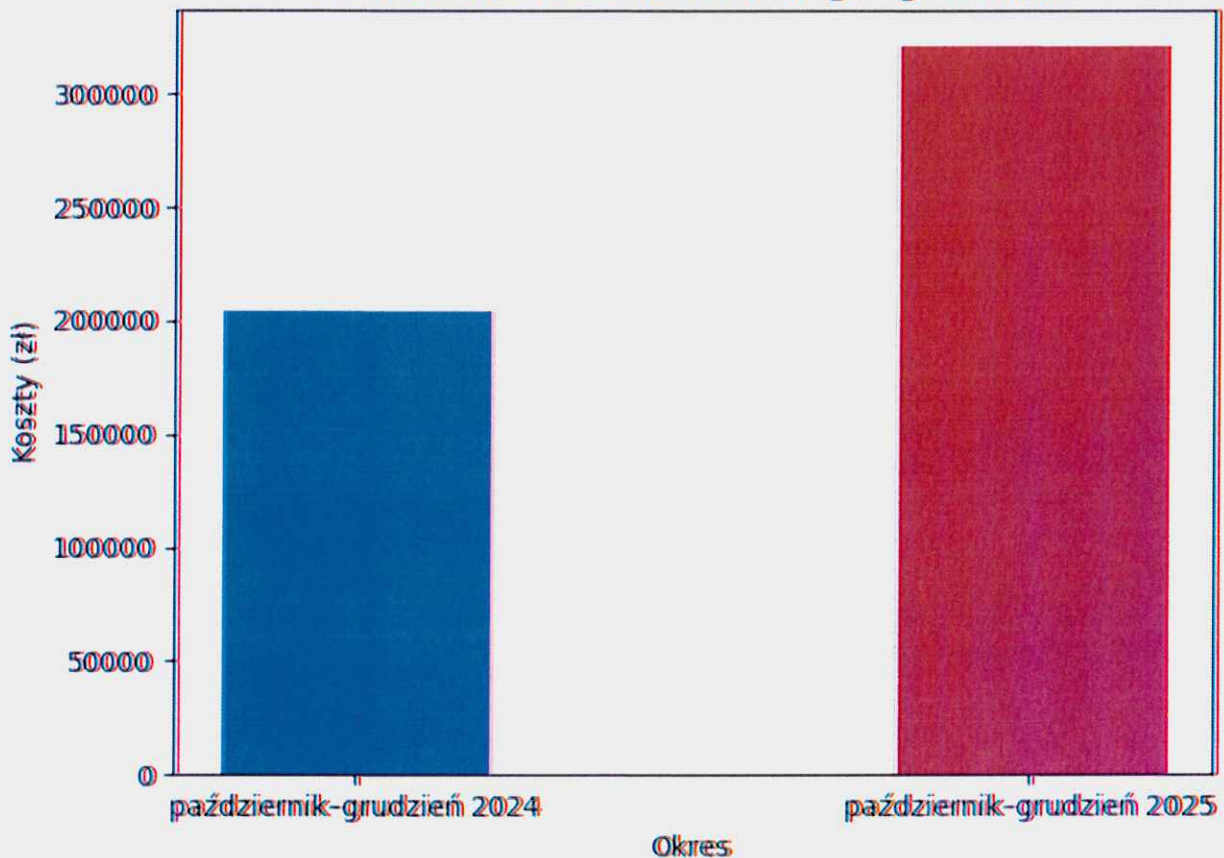
Analiza porównawcza kosztów centralnego ogrzewania

Analiza objęła porównanie kosztów centralnego ogrzewania poniesionych w okresach:

- październik–grudzień 2024 r. – łączne koszty: 204 636,05 zł,
- październik–grudzień 2025 r. – łączne koszty: 321 246,84 zł.

Oznacza to wzrost kosztów o 116 610,79 zł, tj. o ponad 57% w skali roku, przy porównywalnych warunkach pogodowych i technicznych. Dane te w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości potwierdzają, że likwidacja tarczy ochronnej oraz uwolnienie cen energii cieplnej skutkuje gwałtownym i trwałym wzrostem obciążeń finansowych, niezależnych od działań Spółdzielni.

Porównanie kosztów centralnego ogrzewania



Wpływ zmian taryfowych MPEC

Dodatkowym czynnikiem pogłębiającym wzrost kosztów były zmiany taryf Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej, obowiązujące od dnia 1 listopada 2025 r., obejmujące m.in.:

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

Należy podkreślić, że powyższe elementy taryfowe mają charakter **opłat obligatoryjnych**, ustalanych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze w oparciu o zatwierdzone taryfy, na które Spółdzielnia nie ma żadnego wpływu decyzyjnego ani negocjacyjnego.

Odniesienie do działań Zarządu w 2025 r.

Zarząd przypomina, iż zgodnie z informacją przekazaną mieszkańcom w październiku 2025 r., podjął decyzję o **czasowym utrzymaniu stawek zaliczek na centralne ogrzewanie na dotychczasowym poziomie**, pomimo już wówczas znanych zapowiedzi podwyżek taryf i zniesienia mechanizmu ochronnego. Decyzja ta miała charakter osłonowy i była podyktowana troską o ograniczenie nagłych obciążeń finansowych dla mieszkańców.

Przeprowadzona analiza porównawcza wykazała jednak jednoznacznie, że **kontynuowanie tej polityki w dłuższym okresie prowadziłoby do narastania deficytu na gospodarce ciepłej** oraz

w konsekwencji do bardzo wysokich niedopłat w rozliczeniach sezonu grzewczego, zamiast oczekiwanych przez mieszkańców zwrotów.

Dla zobrazowania skali zmian Zarząd wskazuje, że:

- rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za rok 2024 skutkowało zwrotami w łącznej wysokości ok. 300 000 zł,
- wstępne dane za rok 2025 wskazują na zwroty niemal o połowę niższe, co bezpośrednio koreluje z uwolnieniem cen energii cieplnej oraz likwidacją mechanizmu ochronnego.

Działania Zarządu ograniczające skutki wzrostu kosztów

Zarząd podkreśla, że wzrost kosztów energii cieplnej nie skutkuje bierną postawą, lecz jest równolegle kompensowany poprzez konsekwentnie realizowane działania techniczne i organizacyjne, w szczególności:

- modernizację instalacji ciepłej i zimnej wody użytkowej wraz z montażem zaworów równoważących i automatyki,
- wcześniejsze wyposażenie budynków w zawory równoważące instalację centralnego ogrzewania w ramach projektów współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej,
- przeprowadzenie kompleksowej termomodernizacji budynków, skutkującej trwałym obniżeniem zapotrzebowania na energię cieplną,
- rozpoczęcie rozmów z miejską spółką ciepłowniczą w zakresie budowy nowoczesnej infrastruktury przyłączeniowej c.o. i c.w.u., której realizacja w przyszłości może przynieść dalsze, wymierne oszczędności.

Powyższe działania dowodzą, że Zarząd prowadzi **aktywną i długofalową politykę ograniczania skutków uwolnienia cen energii**, a ich efekty – choć nie niwelują w pełni skali podwyżek – znacząco amortyzują ich wpływ na mieszkańców.

Decyzja w sprawie zaliczek na centralne ogrzewanie

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

Zarząd podkreśla, że zaliczka na centralne ogrzewanie nie stanowi kosztu ostatecznego, lecz instrument finansowy zabezpieczający, którego wysokość ma bezpośredni wpływ na wynik końcowego rozliczenia sezonu grzewczego.

Konkluzja

Przedstawione dane porównawcze w sposób jednoznaczny wskazują, że **uwolnienie cen energii cieplnej, likwidacja mechanizmu ochronnego oraz podwyżki taryfowe stanowią jedno z największych obciążeń kosztowych dla gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ostatnich latach.** Decyzje Zarządu w zakresie kształtowania zaliczek oraz prowadzone inwestycje techniczne mają na celu minimalizowanie negatywnych skutków tych zmian, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów finansowych Spółdzielni i jej mieszkańców.

Szanowni Państwo,

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w Dębicy uznaje za konieczne odniesienie się do pojawiających się w ostatnim czasie opinii i poglądów, zgodnie z którymi – cytując – „*na osiedlu Fredry obowiązują najwyższe czynsze w mieście*”. Tego rodzaju twierdzenia, powielane w przestrzeni publicznej, wymagają jednoznacznego sprostowania i oparcia dyskusji **na faktach, a nie na mitach, uproszczeniach czy emocjonalnych ocenach.**

W strukturze opłat ponoszonych przez mieszkańców naszej Spółdzielni istotną, a często pomijaną w porównaniach pozycją, jest **opłata za wodę zimną i ciepłą** (z wyłączeniem budynku przy ul. Rzeszowskiej 79, gdzie występuje wyłącznie woda zimna). Jest to składnik wysoce zmienny, zależny od indywidualnego zużycia, który w istotny sposób wpływa na łączną wysokość miesięcznych opłat, a jednocześnie bywa całkowicie pomijany w zestawieniach porównawczych.

W wielu innych spółdzielniach mieszkaniowych koszty wody rozliczane są na **odrębnych blankietach**, co powoduje, że przy porównywaniu wysokości czynszów uwzględnia się wyłącznie opłatę eksploatacyjną, z pominięciem jednego z najbardziej znaczących kosztów bieżących. W konsekwencji dochodzi do sytuacji, w której porównywane są wartości nieporównywalne – zestawia się czynsz „bez mediów” z czynszem obejmującym pełen zakres opłat.

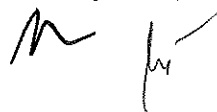
Dodatkowo należy podkreślić, że w zasobach naszej Spółdzielni **znaczna część mieszkańców uzyskuje zwroty z tytułu rozliczenia centralnego ogrzewania**, co w ujęciu rocznym istotnie obniża rzeczywisty koszt utrzymania lokalu. Po uwzględnieniu tych elementów obraz obciążeń finansowych kształtuje się w sposób zdecydowanie odmienny od uproszczonych tez funkcjonujących w obiegu publicznym i pozostaje **porównywalny z innymi zasobami mieszkaniowymi na terenie miasta, a w wielu przypadkach nawet korzystniejszy.**

Zarząd stanowczo nie zgadza się z krzywdzącymi i nieuprawnionymi informacjami krążącymi w opinii publicznej, w ramach których Spółdzielnia bywa przedstawiana jako podmiot odpowiedzialny za skalę wzrostu opłat i obarczany falą nieuzasadnionej krytyki, a niekiedy wręcz hejtu. Przedstawione w niniejszym sprawozdaniu dane jednoznacznie dowodzą, że Spółdzielnia nie jest autorem ani inicjatorem zjawisk kosztowych, które dotyczą mieszkańców, **jak również obalają rozpowszechniane w przestrzeni publicznej – w tym w mediach oraz mediach społecznościowych – krzywdzące tezy, jakoby rzekomym antidotum na zaistniałą sytuację miało być tworzenie wspólnot lub inne formy organizacyjne, prowadzące do istotnego obniżenia kosztów dostarczanych mediów. Teza ta nie znajduje żadnego potwierdzenia w realiach prawnych, rynkowych ani ekonomicznych, albowiem ceny energii, ciepła, wody czy odprowadzania ścieków mają charakter regulowany lub taryfowy i pozostają niezależne od formy zarządzania nieruchomością, a sugerowanie istnienia „rezerw” umożliwiających znaczące obniżki w tym zakresie stanowi przejaw utopijnego myślenia lub świadomej manipulacji.**

Nie obarczamy nikogo winą – jednak z pełną odpowiedzialnością wskazujemy, że zasadnicza część wzrostu opłat wynika z czynników **zewnętrznych i niezależnych**, takich jak: uwolnienie cen energii, likwidacja mechanizmów ochronnych, decyzje regulatorów, ustawodawcy oraz organów samorządowych. Zarząd będzie z pełną determinacją dementował wszelkie przekłamania i uproszczenia w tym zakresie.

Jednocześnie należy uczciwie powiedzieć, że **czasy, w których przyszło nam funkcjonować, pozostają czasami niepewnymi**, naznaczonymi napięciami gospodarczymi, geopolitycznymi oraz znaczną zmiennością rynkową. Mimo że w niektórych obszarach obserwujemy symptomy stabilizacji, przyszłość nadal wymaga ostrożności, rozwagi i odpowiedzialnego zarządzania. Patrząc w przyszłość,

Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry w Dębicy za 2025 rok



Zarząd zachęca do **umiarkowanego optymizmu** oraz dostrzegania pozytywnych aspektów sytuacji, takich jak: rosnąca efektywność energetyczna budynków, efekty wcześniejszych termomodernizacji, racjonalizacja zużycia mediów oraz coraz większa świadomość mieszkańców.

Należy również jasno podkreślić, że **jedynie dwie–trzy pozycje w strukturze czynszu pozostają w bezpośrednim zakresie decyzyjnym Spółdzielni, tj.:**

- opłata eksploatacyjna,
- fundusz remontowy,
- fundusz celowy.

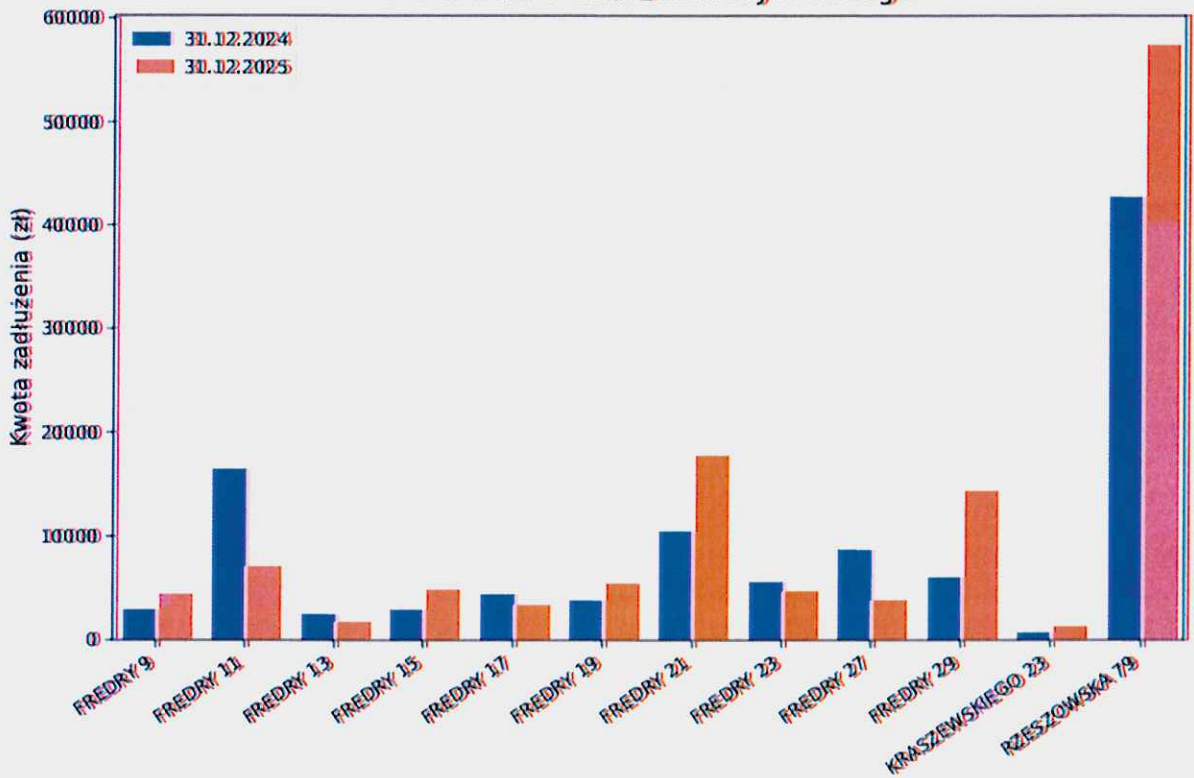
Nawet te składniki są jednak **pośrednio determinowane przez sytuację gospodarczą, rynkową**, a Zarząd nie kształtuje ich w oderwaniu od realnych kosztów i obowiązków ustawowych.

Podsumowując – Zarząd działa w sposób odpowiedzialny, transparentny i oparty na faktach. Naszym celem nie jest przerzucanie odpowiedzialności, lecz rzetelne informowanie, ochrona interesów mieszkańców oraz zachowanie stabilności finansowej Spółdzielni w warunkach, które dla wszystkich są wymagające. Prosimy o uczciwą ocenę opartą na danych, a nie na uproszczonych porównaniach i niesprawiedliwych narracjach.

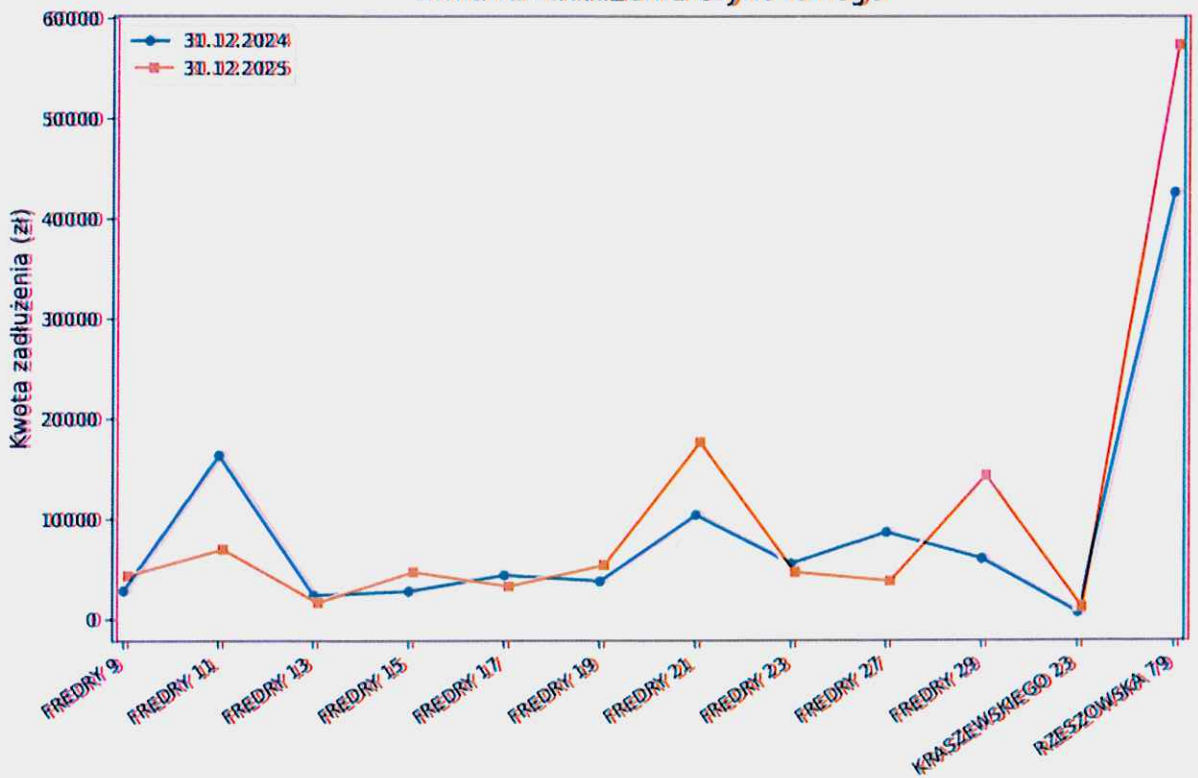
Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych kształtowało się następująco:

Lp.	BLOK	Stan zadłużenia czynszowego na:	
		31.12.2024 w zł	31.12.2025 w zł
1	FREDRY 9	2 894.28	4 384,52
2	FREDRY 11	16 410.83	7 022,94
3	FREDRY 13	2 422.27	1 683,96
4	FREDRY 15	2 837.00	4 760,87
5	FREDRY 17	4 427.00	3 320,54
6	FREDRY 19	3 841.06	5 433,20
7	FREDRY 21	10 477.69	17 703,60
8	FREDRY 23	5 580.48	4 730,53
9	FREDRY 27	8 741.03	3 823,87
10	FREDRY 29	6 073.62	14 341,00
11	KRASZEWSKIEGO 23	697.88	1 230,04
12	RZESZOWSKA 79	42 670.54	57 398,04
	RAZEM	107 073.68	125 833,11

Porównanie zadłużenia czynszowego



Zmiana zadłużenia czynszowego



Analiza porównawcza zadłużenia czynszowego

Na podstawie zestawienia stanu zadłużenia czynszowego w poszczególnych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry stwierdza się, że na dzień **31.12.2024 r.** łączna kwota zadłużenia wynosiła **107 073,68 zł**, natomiast na dzień **31.12.2025 r.** wzrosła do **125 833,11 zł**. Oznacza to **wzrost zadłużenia ogółem o 18 759,43 zł**, co stanowi **17,52%** w skali roku.

Analiza zmian rok do roku wskazuje na pogorszenie ogólnej sytuacji w zakresie terminowego regulowania opłat czynszowych w 2025 roku. Pomimo odnotowania spadków zadłużenia w części zasobów, ich skala nie zrównoważyła wzrostów występujących w innych budynkach.

Największy wzrost zadłużenia odnotowano w budynku przy **ul. Rzeszowskiej 79**, gdzie zaległości zwiększyły się o **14 727,50 zł**. Istotne wzrosty wystąpiły również w budynkach przy **ul. Fredry 21** – o **7 225,91 zł** oraz **ul. Fredry 29** – o **8 267,38 zł**. Dodatkowo wzrost zadłużenia zanotowano w budynkach przy **ul. Fredry 15** – o **1 923,87 zł**, **ul. Fredry 9** – o **1 490,24 zł** oraz **ul. Kraszewskiego 23** – o **532,16 zł**.

Jednocześnie w kilku budynkach wystąpiła poprawa sytuacji finansowej. Największy spadek zadłużenia dotyczył budynku przy **ul. Fredry 11**, gdzie zaległości zmniejszyły się o **9 387,89 zł**. Spadki zadłużenia odnotowano również w budynkach przy **ul. Fredry 27** – o **4 917,16 zł**, **ul. Fredry 17** – o **1 106,46 zł**, **ul. Fredry 13** – o **738,31 zł** oraz **ul. Fredry 23** – o **849,95 zł**.

Powyższe dane wskazują, że mimo skutecznych działań windykacyjnych i ugodowych w części zasobów, znaczące wzrosty zadłużenia w kilku kluczowych lokalizacjach miały decydujący wpływ na wzrost zadłużenia ogółem w 2025 roku. Szczegółnej uwagi wymaga sytuacja w budynkach o najwyższych kwotach zaległości, które w istotny sposób obciążają finanse Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. A. Fredry podkreśla, iż mimo trudnej sytuacji finansowej części członków Spółdzielni, nie stanowi to podstawy do zaniechania dochodzenia należności. Każdy przypadek zadłużenia analizowany jest indywidualnie, z uwzględnieniem okoliczności takich jak problemy zdrowotne, utrata pracy czy zdarzenia losowe. W uzasadnionych przypadkach Zarząd dąży do zawierania ugód umożliwiających rozłożenie zaległości na raty, przy jednoczesnym zabezpieczeniu interesów finansowych Spółdzielni.

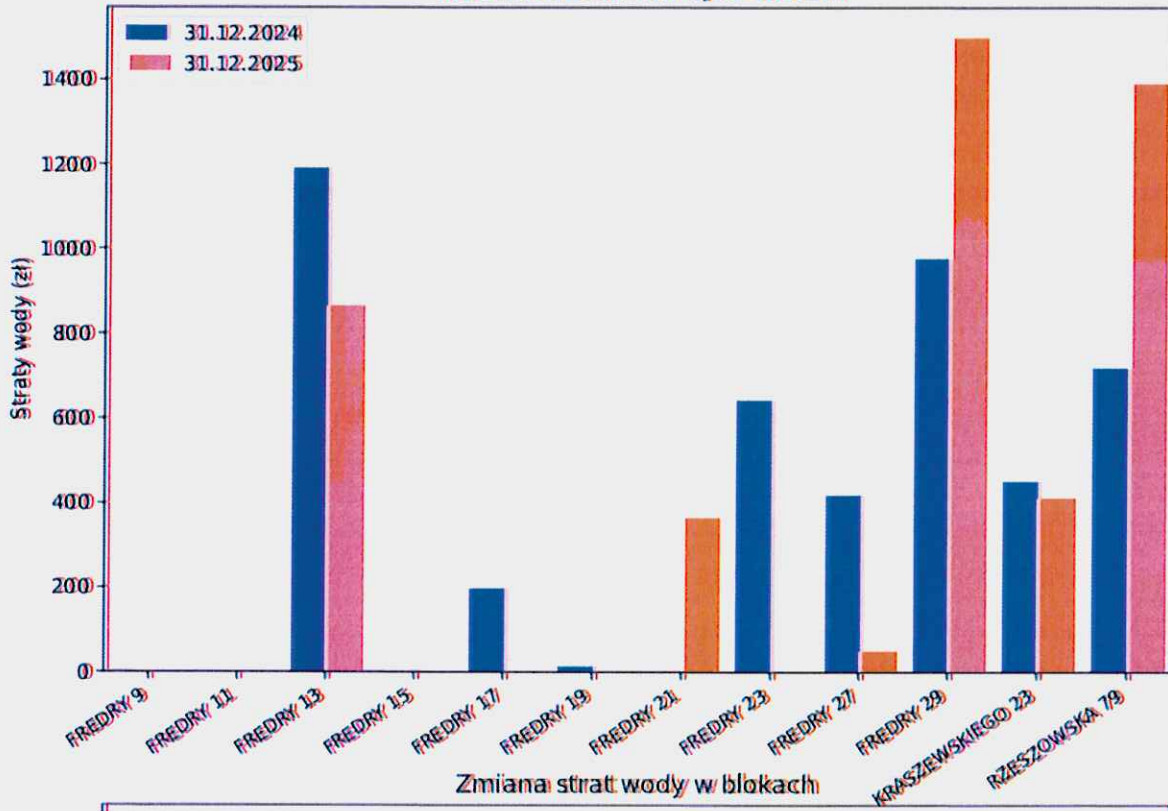
Zarząd apeluje do osób mających trudności finansowe lub przewidujących możliwość ich wystąpienia o niezwłoczny kontakt, co pozwala na podjęcie działań zapobiegających dalszemu narastaniu zadłużenia. Jednocześnie informuje, że w przypadku braku inicjatywy ze strony dłużników oraz braku woli współpracy, podejmowane będą działania prawne zmierzające do dochodzenia należności wszelkimi dopuszczalnymi prawem środkami.

Celem Zarządu pozostaje konsekwentne ograniczanie zadłużenia Spółdzielni do możliwie najniższego poziomu, przy zachowaniu empatii i zrozumienia wobec osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej. Dla porównania przypomina się, iż na koniec **2012 roku** całkowite zadłużenie Spółdzielni wynosiło **407 938,52 zł**, co unaocznia skalę problemu w latach poprzednich oraz znaczenie systematycznych działań podejmowanych przez Zarząd.

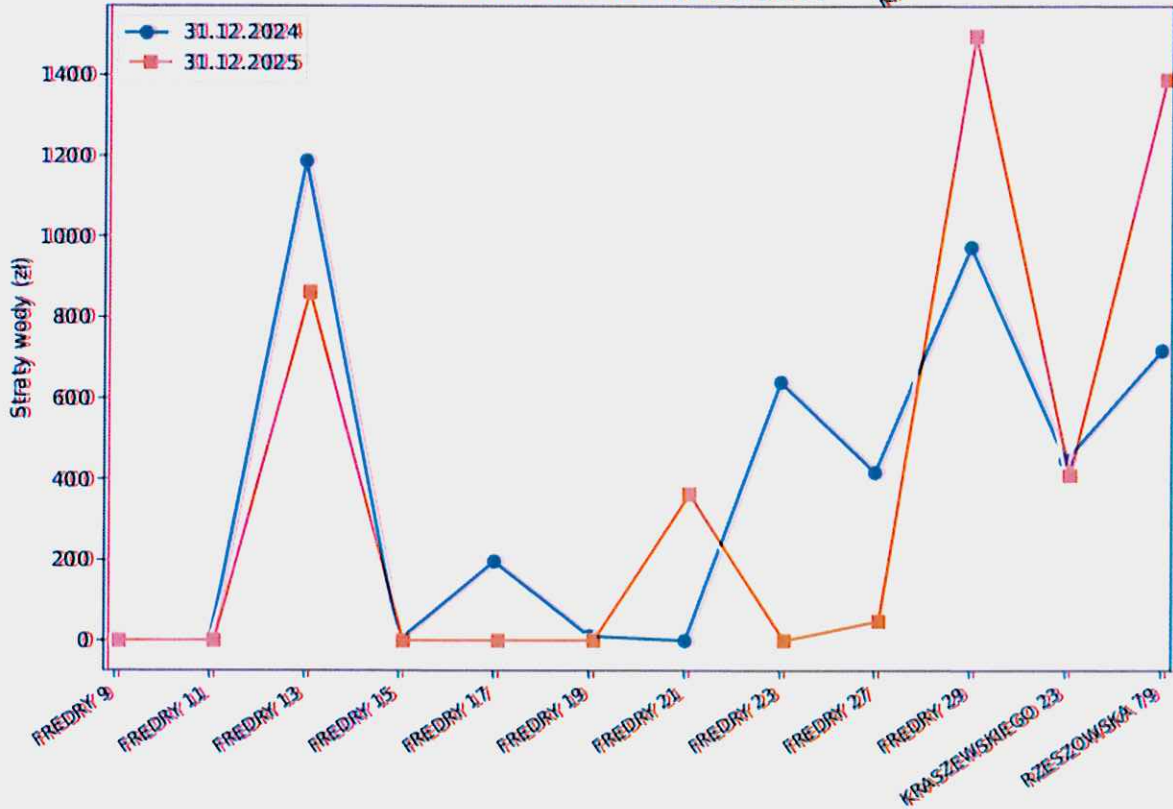
Straty wody zimnej na poszczególne budynki kształtowały się następująco:

BLOK	Straty wody na:	
	31.12.2024 r. w zł.	31.12.2025 r. w zł.
FREDRY 9	0	0
FREDRY 11	0	0
FREDRY 13	1 187.84	861,50
FREDRY 15	0	0
FREDRY 17	196.74	0
FREDRY19	11.01	0
FREDRY 21	0	362,99
FREDRY 23	640.44	0
FREDRY 27	417.48	48,53
FREDRY 29	973.92	1 496,45
KRASZEWSKIEGO 23	448.08	409,22
RZESZOWSKA 79	718.02	1 389,05
RAZEM	4 593.53	4 567,74

Porównanie strat wody w blokach



Zmiana strat wody w blokach



Analiza porównawcza strat wody na 31.12.2024 r. i 31.12.2025 r.

Dane podstawowe

Łączna strata wody na dzień 31.12.2024 r. wyniosła **4 593,53 zł**, natomiast na dzień 31.12.2025 r. **4 567,74 zł**.

Zmiana straty wody rok do roku

Różnica pomiędzy analizowanymi okresami wynosi **-25,79 zł**, co stanowi **spadek o 0,56%**. Oznacza to, że w 2025 roku łączny poziom strat wody utrzymał się na zbliżonym poziomie do roku poprzedniego, z niewielką tendencją spadkową.

Zestawienie strat w poszczególnych budynkach

Budynek	Straty 31.12.2024 (zł)	Straty 31.12.2025 (zł)	Zmiana (zł)
Fredry 9	0	0	0
Fredry 11	0	0	0
Fredry 13	1 187,84	861,50	-326,34
Fredry 15	0	0	0
Fredry 17	196,74	0	-196,74
Fredry 19	11,01	0	-11,01
Fredry 21	0	362,99	+362,99
Fredry 23	640,44	0	-640,44
Fredry 27	417,48	48,53	-368,95
Fredry 29	973,92	1 496,45	+522,53
Kraszewskiego 23	448,08	409,22	-38,86
Rzeszowska 79	718,02	1 389,05	+671,03
Razem	4 593,53	4 567,74	-25,79

Wnioski końcowe

Analiza danych za lata 2024–2025 wskazuje na ogólną stabilizację poziomu strat wody w zasobach Spółdzielni, przy jednoczesnym utrzymaniu niewielkiej tendencji spadkowej w ujęciu całościowym. W kilku budynkach straty zostały całkowicie wyeliminowane lub istotnie ograniczone, co potwierdza skuteczność dotychczasowych działań kontrolnych i eksploatacyjnych.

Jednocześnie w części budynków w 2025 roku odnotowano wzrost strat wody w porównaniu do roku poprzedniego. Dotyczy to w szczególności budynków przy ul. Fredry 21, Fredry 29 oraz Rzeszowskiej 79. W przypadku budynku Fredry 21 straty pojawiły się po roku, w którym nie były one wykazywane, natomiast w budynkach Fredry 29 i Rzeszowska 79 nastąpił zauważalny wzrost wartości strat. Sytuacje te nie muszą jednoznacznie wskazywać na występowanie awarii, jednak uzasadniają potrzebę dokładniejszej obserwacji i analizy przyczyn, w tym weryfikacji instalacji oraz porównania wskazań wodomierzy głównych i lokalowych.

Mając na uwadze powyższe, zasadne jest objęcie wskazanych budynków bieżącym monitoringiem zużycia wody oraz kontynuowanie systematycznych odczytów. Równocześnie w budynkach, w których straty zostały ograniczone lub całkowicie wyeliminowane, celowe jest utrzymanie dotychczasowych zasad kontroli, co pozwoli zachować stabilność i zapobiec ponownemu pojawieniu się strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Zgodnie z dotychczas prezentowanymi stanowiskami Zarząd podtrzymuje opinię, iż każda forma rozliczania strat wody wynikających z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach, nawet w niewielkim zakresie, ma charakter rozwiązania z natury rzeczy niesprawiedliwego i może budzić uzasadnione wątpliwości oraz kontrowersje wśród mieszkańców. Niezależnie od powyższego należy jednak podkreślić, że powstałe różnice rozliczeniowe muszą zostać w sposób uporządkowany i zgodny z obowiązującymi przepisami pokryte.

Różnice pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, określane jako tzw. „niedobory”, występują w praktyce niemal zawsze. Zjawisko to zostało przewidziane zarówno w przepisach prawa krajowego, jak i unijnego. Kwestie te regulowane są m.in. rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 23 października 2007 r. w sprawie wymagań, którym powinny odpowiadać wodomierze oraz szczegółowego zakresu sprawdzeń wykonywanych podczas prawnej kontroli metrologicznej tych przyrządów (Dz.U. 2007 r. Nr 209, poz. 1513), jak również dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady MID.

Zgodnie z obowiązującymi regulacjami, dopuszczalne błędy graniczne wodomierzy znajdujących się w użytkowaniu mogą wynosić nawet dwukrotność wartości błędów granicznych dopuszczalnych dla nowych przyrządów pomiarowych, co w praktyce oznacza możliwość występowania odchyłań sięgających do +10%. Tym samym różnice wskazań wodomierzy na poziomie do 10% uznawane są za zjawisko normalne i mieszczące się w obowiązujących normach technicznych i metrologicznych.

Jednocześnie należy wskazać, że zasady pokrywania strat wody wynikających z różnic pomiarowych zostały wprost uregulowane w obowiązującym w Spółdzielni regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków. Regulamin ten stanowi podstawę do rozliczania powstałych niedoborów w sposób jednolity i przejrzysty dla wszystkich użytkowników lokali.

W sytuacji, gdy różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych przekracza poziom uznawany w literaturze i praktyce za typowy, tj. około $\pm 5\%$, a w szczególności zbliża się lub przekracza granicę 10%, każdy przyjęty system podziału kosztów może budzić uzasadnione zastrzeżenia. Z tego względu przypadki takich odchyłań wymagają każdorazowo wzmoczonego monitoringu, analizy przyczyn oraz ewentualnych działań technicznych i organizacyjnych, zmierzających do ograniczenia strat w kolejnych okresach rozliczeniowych.

Szanowni Mieszkańcy,

Zarząd Spółdzielni przypomina, iż corocznie przeprowadzane są obowiązkowe kontrole techniczne instalacji gazowych, przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) oraz okresowe kontrole wynikające z przepisów Prawa budowlanego. Kontrole te **muszą być wykonywane** i nie mają charakteru uznaniowego ani fakultatywnego.

Obowiązek ich przeprowadzania wynika wprost z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności z ustawy – Prawo budowlane oraz aktów wykonawczych, a ich nadrzędnym celem jest **ochrona życia i zdrowia mieszkańców oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania budynków**. Dotyczy to w szczególności instalacji i urządzeń gazowych, takich jak kuchenki, podgrzewacze wody (tzw. „junkersy”), a także przewodów spalinowych i wentylacyjnych, co ma szczególne znaczenie m.in. dla mieszkańców budynku przy ul. Rzeszowskiej 79.

Należy mieć pełną świadomość, że kontrole te muszą być przeprowadzane w sposób rzetelny, fachowy i zgodny z obowiązującymi normami technicznymi, ponieważ ich zakres i sposób wykonania bezpośrednio wpływają na bezpieczeństwo użytkowników lokali. Wszelkie uwagi podważające

zasadność zaleceń pokontrolnych lub próby samodzielnej oceny stanu technicznego instalacji przez osoby nieposiadające wymaganych uprawnień są nieuprawnione i nie mogą stanowić podstawy do odstąpienia od realizacji zaleceń wynikających z przeglądów.

Zarząd stanowczo podkreśla, iż **urządzenia gazowe znajdujące się w lokalach, mimo że nie stanowią własności Spółdzielni, podlegają obowiązkowi właściwej eksploatacji i okresowych przeglądów**, które powinny być wykonywane wyłącznie przez osoby i firmy posiadające stosowne kwalifikacje oraz uprawnienia. Jakakolwiek ingerencja w instalacje lub urządzenia gazowe dokonana przez osoby nieuprawnione, w tym samodzielne przeróbki, naprawy lub montaż, stanowi **poważne zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców oraz ich sąsiadów**.

Bezpieczeństwo użytkownika lokalu nie ma charakteru wyłącznie indywidualnego. Zaniedbania w jednym mieszkaniu mogą skutkować zagrożeniem dla całego budynku. W związku z powyższym przypomina się, że **odmowa udostępnienia lokalu do przeprowadzenia obowiązkowej kontroli technicznej skutkuje koniecznością podjęcia przez Zarząd działań przewidzianych przepisami prawa**, w tym zgłoszenia sprawy do właściwego Zakładu Gazowniczego lub Zakładu Energetycznego, celem odłączenia dostaw mediów. W takim przypadku wszelkie koszty związane z tą procedurą obciążają użytkownika lokalu.

Zarząd pragnie również jednoznacznie wskazać, że **odpowiedzialność prawna za niewykonanie obowiązkowych kontroli technicznych spoczywa na Zarządzie Spółdzielni**, który w przypadku zaniedbań narażony jest na sankcje administracyjne, cywilne, a w skrajnych przypadkach także karne. Z tego względu kontrole te będą realizowane konsekwentnie i bez wyjątków.

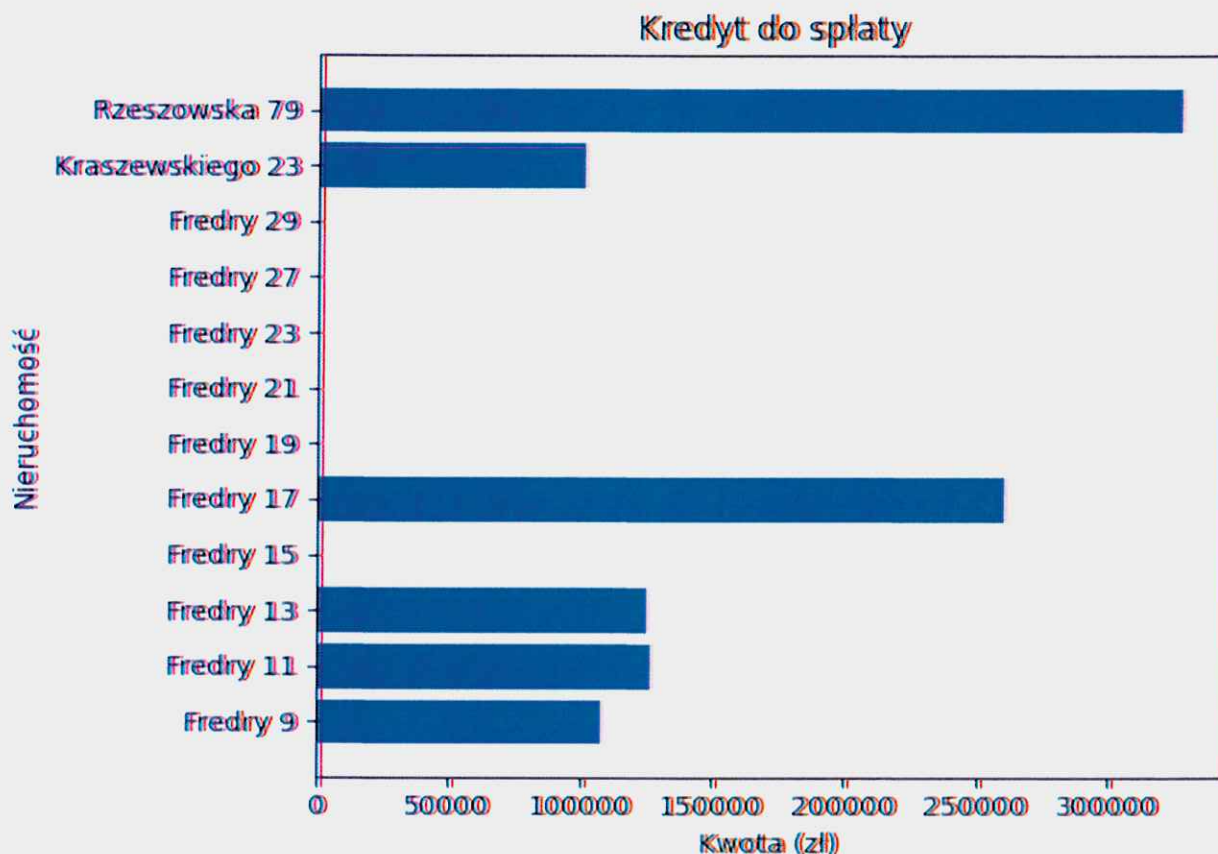
Jednocześnie informujemy, że nowelizacja przepisów Prawa budowlanego (Dz.U. 2023 poz. 682 z dnia 14 kwietnia 2023 r.) wprowadziła obowiązek prowadzenia dokumentacji z okresowych kontroli w systemie teleinformatycznym. Kontrole przewodów kominowych, instalacji gazowych, instalacji elektrycznych oraz kontrole pięcioletnie zakończone są sporządzeniem **cyfrowych protokołów**, obejmujących również inwentaryzację budynku i źródeł ciepła oraz przekazanie danych do Centralnej Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB). Rozszerzenie zakresu obowiązków formalnych i czasowych po stronie wykonawców skutkuje wzrostem kosztów realizacji przeglądów, które – zgodnie z obowiązującymi zasadami – obciążają koszty eksploatacyjne nieruchomości.

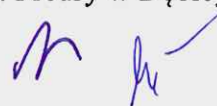
Priorytetem Zarządu jest **Państwa bezpieczeństwo, zdrowie i życie**, jednak realizacja tego celu wymaga współpracy, świadomości obowiązków oraz przestrzegania przepisów prawa przez wszystkich użytkowników lokali.

Plan Remontów 2025 rok

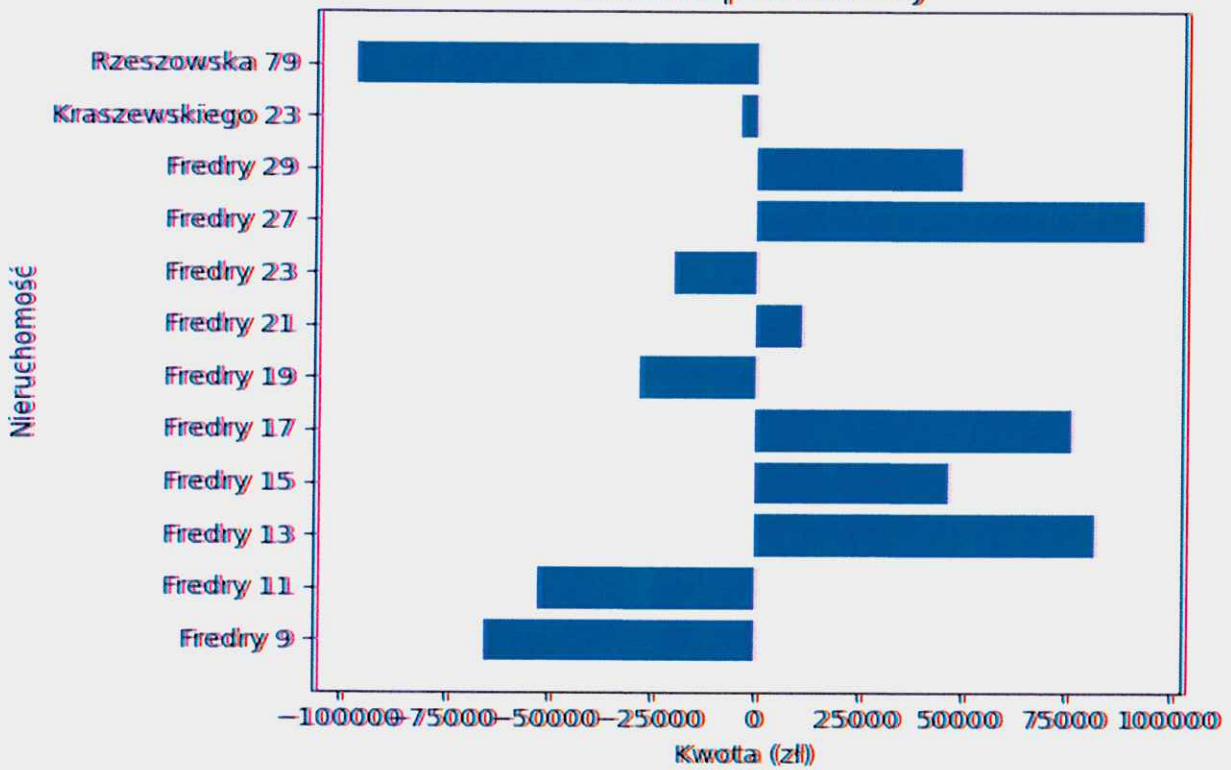
Stan funduszu remontowego, stawka oraz kredyt do spłaty– stan na 31 grudnia 2025 r.

L.P.	Nieruchomość	Kredyt do spłaty	Fundusz podstawowy	Miesięczny odpis na F. remontowy
1	Fredry 9	107 595,31	- 65 354,49	2 641,93
2	Fredry 11	126 660,29	- 52 052,19	3 420,09
3	Fredry 13	125 174,52	82 146,72	2 635,40
4	Fredry 15		46 324,99	3 689,56
5	Fredry 17	259 869,71	76 302,62	5 012,48
6	Fredry 19		- 27 837,86	3 064,02
7	Fredry 21		10 960,46	5 819,67
8	Fredry 23		- 19 479,83	5 227,06
9	Fredry 27		93 364,74	5 888,16
10	Fredry 29		49 203,07	5 797,01
11	Kraszewskiego 23	101 320,04	- 3 932,46	1 804,21
12	Rzeszowska 79	327 389,61	- 96 965,02	8 909,10
	Razem:	1 048 009,48	92 680,75	53 908,69

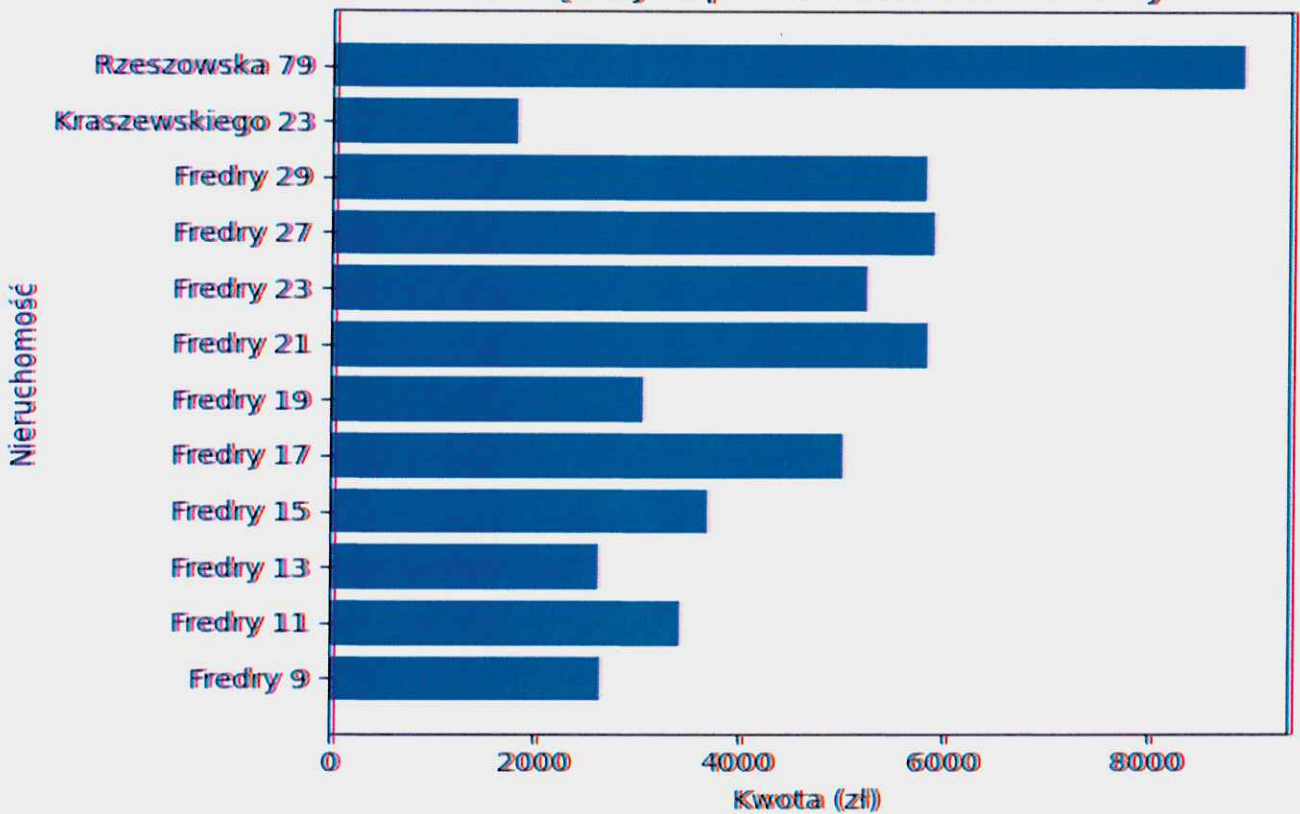




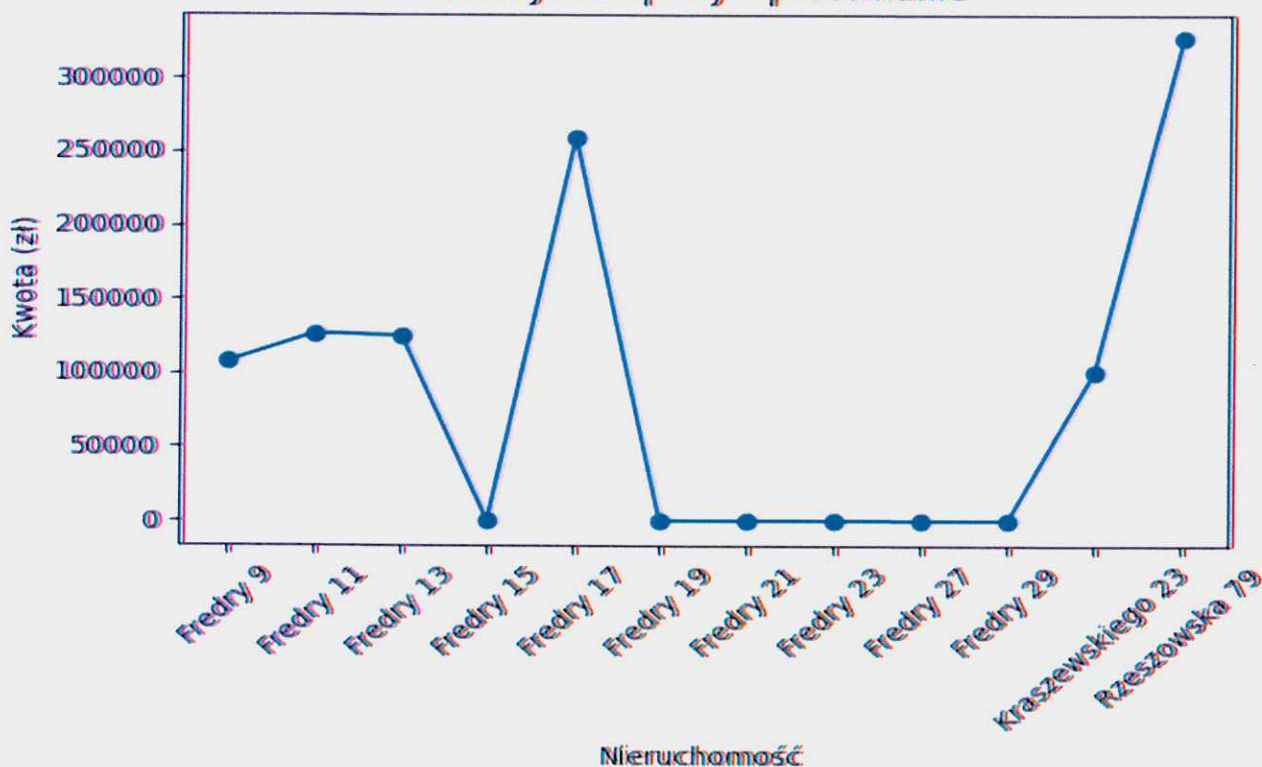
Fundusz podstawowy



Miesięczny odpis na fundusz remontowy



Kredyt do spłaty – porównanie



Analiza finansowa nieruchomości

na podstawie danych „Plan Remontów – stan na 31 grudnia 2025 r.”

Niniejsza analiza obejmuje ocenę sytuacji finansowej poszczególnych nieruchomości Spółdzielni w zakresie poziomu zadłużenia kredytowego, stanu funduszu podstawowego oraz wysokości miesięcznych odpisów na fundusz remontowy, a także wynikających z tych uwarunkowań możliwości finansowania bieżących i planowanych robót remontowych.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. łączna kwota kredytów pozostających do spłaty wynosi 1 048 009,48 zł i koncentruje się w sześciu nieruchomościach. Najwyższy poziom zadłużenia występuje w budynku przy ul. Rzeszowskiej 79, gdzie saldo kredytu wynosi 327 389,61 zł, a także w budynkach przy ul. Fredry 17 – 259 869,71 zł, Fredry 11 – 126 660,29 zł oraz Fredry 13 – 125 174,52 zł. Niższe, lecz nadal istotne zobowiązania kredytowe odnotowano w nieruchomościach Fredry 9 oraz Kraszewskiego 23. Jednocześnie należy podkreślić, że budynki przy ul. Fredry 15, 19, 21, 23, 27 i 29 nie wykazują zadłużenia kredytowego, co znacząco poprawia ich bieżącą elastyczność finansową oraz zdolność do samodzielnego finansowania robót remontowych.

Łączne saldo funduszu podstawowego na analizowany dzień wynosi dodatnio 92 680,75 zł, jednak sytuacja poszczególnych nieruchomości pozostaje wyraźnie zróżnicowana. Istotne nadwyżki funduszu podstawowego występują w nieruchomościach Fredry 27, Fredry 13 oraz Fredry 17, a także w budynkach Fredry 29, Fredry 15 i Fredry 21. Jednocześnie w kilku nieruchomościach odnotowano ujemne saldo funduszu podstawowego, przy czym największe deficyty występują w budynkach Rzeszowska 79, Fredry 9 oraz Fredry 11. Sytuacja ta wskazuje na konieczność prowadzenia działań naprawczych w celu stopniowej odbudowy funduszu, pomimo dodatniego salda globalnego dla całych zasobów.

Miesięczny odpis na fundusz remontowy w skali Spółdzielni wynosi 53 908,69 zł. Najwyższe obciążenia z tego tytułu dotyczą budynków przy ul. Rzeszowskiej 79 oraz nieruchomości przy ul. Fredry 27, 21, 29, 23 i 17. Z kolei najniższe odpisy występują w budynkach Kraszewskiego 23, Fredry 13, Fredry 9 oraz Fredry 19. Zróżnicowanie wysokości odpisów odzwierciedla zarówno zakres potrzeb remontowych, jak i możliwości finansowe poszczególnych nieruchomości. Wysoki poziom odpisów, szczególnie w budynkach z jednoczesnym deficytem funduszu podstawowego, wskazuje na znaczące obciążenie finansowe mieszkańców i konieczność zachowania ostrożności przy planowaniu kolejnych inwestycji.

Łączna analiza poziomu zadłużenia kredytowego, stanu funduszu podstawowego oraz bieżących wpływów na fundusz remontowy prowadzi do wniosku, że najlepszą zdolność do finansowania remontów posiadają nieruchomości nieobciążone kredytem i dysponujące dodatnim saldem funduszu. W budynkach o wysokim zadłużeniu oraz ujemnym saldzie funduszu podstawowego konieczne jest ostrożne planowanie robót, etapowanie inwestycji oraz priorytetowe wzmacnianie funduszu remontowego. Część nieruchomości znajduje się w sytuacji pośredniej, umożliwiającej realizację ograniczonego zakresu prac remontowych przy zachowaniu ścisłej dyscypliny finansowej.

Sytuacja finansowa zasobów Spółdzielni, pomimo dodatniego salda łącznego funduszu podstawowego, wymaga zróżnicowanego i selektywnego podejścia do planowania remontów. Niezbędne jest prowadzenie działań optymalizujących gospodarkę funduszem remontowym, w szczególności w nieruchomościach z trwałym deficytem oraz wysokim poziomem zadłużenia kredytowego, przy jednoczesnym zachowaniu równowagi pomiędzy potrzebami technicznymi budynków a możliwościami finansowymi mieszkańców.

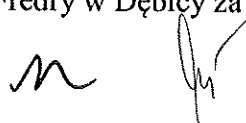
W zakresie zobowiązań kredytowych należy podkreślić, że Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Aleksandra Fredry w Dębicy dokonała w ostatnich latach znaczących spłat kredytów zaciągniętych na modernizację zasobów mieszkaniowych. Kredyty dotyczące budynków Fredry 15, 19, 21, 27 oraz 29 zostały w przeważającej części spłacone, a pozostałe zadłużenie ma charakter marginalny. W efekcie znaczna część zarządzanych nieruchomości jest obecnie wolna od długoterminowych zobowiązań kredytowych, co stwarza nowe możliwości inwestycyjne, jednocześnie wymagając podjęcia przemyślanych i strategicznych decyzji dotyczących ewentualnego finansowania kluczowych remontów w przyszłości.

Ograniczone możliwości pozyskania środków zewnętrznych

W aktualnej perspektywie finansowej obejmującej lata 2020–2027 dostępność krajowych oraz unijnych środków finansowych na inwestycje budowlane realizowane w zasobach spółdzielczych uległa istotnemu ograniczeniu. Obowiązujące programy wsparcia koncentrują się niemal wyłącznie na przedsięwzięciach związanych z poprawą efektywności energetycznej budynków oraz redukcją emisji CO₂, zgodnie z założeniami polityki klimatyczno-energetycznej Unii Europejskiej.

W praktyce oznacza to, że **wybiórcze prace remontowe o charakterze eksploatacyjnym i odtworzeniowym**, takie jak remonty balkonów, wymiana poziomów instalacji wody zimnej i ciepłej, modernizacja instalacji wewnętrznych czy malowanie klatek schodowych, **nie kwalifikują się do objęcia dofinansowaniem**, gdyż nie wywierają bezpośredniego i mierzalnego wpływu na poprawę parametrów energetycznych budynków.

Jednocześnie należy podkreślić, że jedynym zakresem robót budowlanych, który w obecnym okresie może potencjalnie podlegać wsparciu finansowemu, jest **kompleksowa, głęboka termomodernizacja budynków**, obejmująca m.in. docieplenie przegród zewnętrznych, modernizację systemów grzewczych czy poprawę charakterystyki energetycznej obiektów. W zasobach Spółdzielni zasadnicze prace w tym



zakresie zostały już wykonane, co w praktyce **wyklucza możliwość aplikowania o środki zewnętrzne w ramach obowiązujących programów.**

W konsekwencji realizacja kluczowych remontów technicznych, niezbędnych dla utrzymania właściwego stanu technicznego budynków, musi być finansowana ze środków własnych Spółdzielni, w szczególności z funduszu remontowego, bądź – w uzasadnionych przypadkach – przy wykorzystaniu finansowania w postaci kredytów. Powyższe uwarunkowania wymagają zachowania szczególnej rozważli i racjonalizacji planowania inwestycji remontowych, z uwzględnieniem realnych możliwości finansowych poszczególnych nieruchomości.

Priorytetowe inwestycje i konieczność kredytowania

Szanowni Państwo,

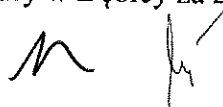
W ubiegłym roku wyrazili Państwo zgodę na realizację szeregu kluczowych inwestycji remontowych w budynkach przy ul. Fredry 15, 19, 21, 23, 27 oraz 29. Przy podejmowaniu tych decyzji przedstawiane były kosztorysy, które – co Zarząd wyraźnie sygnalizował – obarczone były wysokim ryzykiem niedoszacowania. Wynika to ze specyfiki robót remontowych w budynkach wieloletnich, gdzie w trakcie realizacji prac bardzo często ujawniają się roboty dodatkowe, których nie sposób w pełni przewidzieć na etapie planowania.

Niestety, w bieżącym roku ryzyko to w pełni się potwierdziło. Rzeczywistym wyznacznikiem kosztów inwestycji okazał się proces wylaniania wykonawców w postępowaniach przetargowych. Szczególnie niedoszacowane zostały prace związane z remontem balkonów i loggii. Co więcej, zakres przetargów obejmował wyłącznie konstrukcje balkonów, bez malowania fragmentów elewacji od strony balkonowej. Pozostawienie ścian w dotychczasowym stanie skutkowałoby dalszym utrzymywaniem niejednolitej, przypadkowej kolorystyki elewacji, co jest sprzeczne z zasadami estetyki oraz racjonalnego gospodarowania nieruchomością. Zarząd stoi na stanowisku, że wykonanie remontów balkonów bez uporządkowania przyległych powierzchni ścian byłoby rozwiązaniem połowicznym i długofalowo nieuzasadnionym.

Podczas szczegółowych oględzin technicznych ujawniły się również dodatkowe problemy, których zignorowanie nie jest możliwe. Dotyczy to w szczególności wysuniętych fragmentów dachów nad balkonami, które wymagają pilnej interwencji. W części budynków konieczna jest całkowita przebudowa tych elementów, wykonanie nowych konstrukcji nośnych z płyt OSB, wymiana orygnnowania oraz dostosowanie rozwiązań do obowiązujących standardów technicznych. Zaniechanie tych prac groziłoby przyspieszoną degradacją konstrukcji, a w konsekwencji znacznie wyższymi kosztami w przyszłości.

Dodatkowo, w budynku nr 27 przy ul. Fredry stwierdzono konieczność usunięcia ognisk zawilgocenia i pleśni oraz zastosowania specjalistycznych farb wysokiej jakości o właściwościach antygrzybiczych. Są to działania niezbędne z punktu widzenia trwałości elewacji, ale również zdrowia mieszkańców.

Szanowni Państwo, po szczegółowym przeliczeniu pełnych, rzeczywistych kosztów inwestycji Zarząd zwraca się do Państwa z wnioskiem o poparcie uchwał dotyczących zwiększenia kwoty już zaciągniętego kredytu, w drodze stosownego aneksu, celem zapewnienia środków na realizację zaplanowanych zadań. Stajemy przed wyborem: albo rozciągać prace na wiele lat, odkładając je w czasie i godząc się na dalsze pogarszanie stanu technicznego budynków, albo podjąć odpowiedzialną decyzję o zwiększeniu finansowania i zrealizować inwestycje kompleksowo, w krótkim czasie i w jednym standardzie.



Należy mieć świadomość, że odkładanie inwestycji nie oznacza oszczędności. Ceny robocizny i materiałów budowlanych systematycznie rosną, a obecnie najbardziej kosztownym elementem każdej inwestycji jest tzw. „czynnik ludzki”. Dobry, doświadczony fachowiec musi być odpowiednio wynagradzany – inaczej nie ma możliwości zapewnienia właściwej jakości i trwałości robót. Oczekiwanie, że w przyszłości te same prace będzie można wykonać taniej, jest niestety nierealne.

Zarząd konsekwentnie realizuje zasadę ścisłej kontroli funduszu remontowego i wykonuje wyłącznie prace niezbędne. Jednak osiągnęliśmy moment, w którym należy jasno i odpowiedzialnie powiedzieć: to są Państwa mieszkania, Państwa domy. Nie możemy godzić się na bylejąkość. Przykładem są wykonane remonty klatek schodowych, które zrealizowano z najwyższą starannością, przy zastosowaniu profesjonalnych technologii i wysokich standardów estetycznych. Podobnie realizowana jest wymiana pionów wody zimnej i ciepłej – z zastosowaniem nowoczesnej armatury i automatyki, co w przyszłości przełoży się również na realne oszczędności w zużyciu ciepłej wody.

Można wykonać remont taniej, szybciej i gorzej, stosując materiały niskiej jakości i prowizoryczne rozwiązania. Zarząd nie chce i nie będzie podążał tą drogą. Odnowione klatki schodowe nie mogą kontrastować z zaniedbaną elewacją, podobnie jak doraźnie łatane dachy, które mają już blisko 40 lat, nie gwarantują bezpieczeństwa i wymagają ciągłych, kosztownych napraw.

Przedkładane Państwu uchwały będą zawierały konkretne, precyzyjnie wyliczone kwoty kredytów. Tak jak dotychczas, zabezpieczeniem kredytów pozostanie naliczany fundusz remontowy. Owszem, wiąże się to z jego podwyższeniem, jednak rozłożenie kosztów na spokojne, przewidywalne raty jest rozwiązaniem znacznie bezpieczniejszym niż ryzyko nagłych, pilnych awarii, takich jak przecieki dachów, które musiałyby być usuwane w trybie natychmiastowym, z jednorazowym i wysokim obciążeniem mieszkańców.

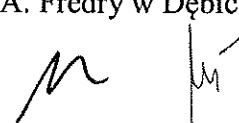
Zarząd jest przekonany, że wybór wariantu kredytowego, z rozłożoną w czasie spłatą i realizacją inwestycji jeszcze w bieżącym roku, jest rozwiązaniem najbardziej racjonalnym, odpowiedzialnym i długofalowo korzystnym. Zapewnia on stabilność finansową, poprawę stanu technicznego budynków oraz realny wzrost komfortu zamieszkania, bez nadmiernego i jednorazowego obciążania Państwa budżetów.

Szanowni Państwo,

Odnosząc się do kwestii przekazania drogi na rzecz Miasta Gminy Dębica, pragnę poinformować, że proces ten jest obecnie w toku i znajduje się na zaawansowanym etapie realizacji. W tym miejscu proszę o cierpliwość i wyrozumiałość, mając na uwadze złożoność procedur związanych z tą sprawą.

Należy podkreślić, że w przeciwieństwie do wcześniej przekazanej drogi, w przypadku przedmiotowej działki sytuacja prawna jest bardziej skomplikowana. Spółdzielnia nie jest bowiem jedynym właścicielem nieruchomości – występują tu również współwłaściciele, co w sposób naturalny wpływa na wydłużenie procedur oraz konieczność przeprowadzenia dodatkowych czynności formalno-prawnych. Okoliczność ta ma istotne znaczenie dla trybu i czasu realizacji całego procesu, niezależnie od zaangażowania stron.

Jednocześnie pragnę zapewnić, że pomimo powyższych uwarunkowań sprawa jest konsekwentnie prowadzona, a podejmowane działania zmierzają do jej pomyślnego i zgodnego z obowiązującymi procedurami zakończenia. Na obecnym etapie można stwierdzić, że kwestie formalne są w znacznym stopniu uporządkowane, a proces zbliża się do finalizacji.



Korzystając z okazji, chciałbym złożyć podziękowania Panu Andrzejowi Balowi, który jako Radny Miasta oraz Przewodniczący Rady Nadzorczej Spółdzielni w sposób merytoryczny i konstruktywny wspierał działania podejmowane w tej sprawie. Jego zaangażowanie, znajomość procedur oraz skuteczna koordynacja działań pomiędzy Spółdzielnią a jednostkami samorządowymi miały istotny wpływ na sprawne prowadzenie postępowania. Wsparcie to stanowiło ważny element w przezwyciężaniu trudności wynikających ze złożonego stanu prawnego nieruchomości.

Raz jeszcze, w imieniu Zarządu, oraz całej społeczności Spółdzielni, dziękuję za dotychczasowe zaangażowanie i współpracę. Zapewniam Państwa, że dokładamy wszelkich starań, aby sprawa została zakończona w sposób satysfakcjonujący i zgodny z interesem mieszkańców.

Podziękowania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej

Skład Zarządu i organizacja pracy

W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
Janusz Kusza – Prezes Zarządu
Irena Czaja – Zastępca Prezesa Zarządu, Specjalista ds. Rozliczeń

Zarząd pracuje w dwuosobowym składzie, realizując swoje zadania w sposób ciągły i odpowiedzialny, przy zapewnieniu sprawnego nadzoru nad bieżącą działalnością Spółdzielni oraz podejmowaniem decyzji o charakterze organizacyjnym, finansowym i technicznym.

W tym miejscu Zarząd pragnie podkreślić istotny wkład Pani Ireny Czai, Zastępcy Prezesa Zarządu, w prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Jej praca cechuje się wysokim poziomem merytorycznym, dobrą znajomością zagadnień rozliczeniowych oraz dużą odpowiedzialnością w prowadzeniu spraw wymagających precyzji i systematyczności. Współpraca oparta na wzajemnym poszanowaniu, rzeczowym podejściu do problemów oraz zaangażowaniu w realizację powierzonych zadań stanowi ważny element sprawnego działania Zarządu.

Zespół administracyjny

Pozostali etatowi pracownicy administracji Spółdzielni to:
Marta Marć – Główna Księgowa
Bożena Kleinschmidt – Gospodarz Osiedla

Zarząd składa wyrazy uznania Pani Marcie Marć, Głównej Księgowej, za jej znaczący wkład w prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni. Rzetelność, wysoki poziom odpowiedzialności oraz profesjonalizm w realizacji obowiązków, w szczególności w warunkach często zmieniających się przepisów prawa i regulacji finansowych, mają kluczowe znaczenie dla zachowania stabilności finansowej, terminowości rozliczeń oraz przejrzystości dokumentacji księgowej.

Podziękowania kierowane są również do Pani Bożeny Kleinschmidt, Gospodarza Osiedla, za codzienną, wymagającą i odpowiedzialną pracę na rzecz utrzymania porządku oraz właściwego stanu estetycznego osiedla. Zakres wykonywanych obowiązków wymaga stałej współpracy, zaangażowania oraz wsparcia organizacyjnego ze strony Zarządu, a efekty tej pracy przekładają się bezpośrednio na komfort życia mieszkańców.

Podziękowania dla Mieszkańców – Członków Spółdzielni

Szanowni Państwo,

Zarząd składa szczególne podziękowania całej społeczności Członków Spółdzielni za okazywane wsparcie, zaufanie oraz aktywne uczestnictwo w życiu Spółdzielni. Cenne są zarówno zgłaszane propozycje i inicjatywy, jak i merytoryczne uwagi oraz konstruktywna krytyka, które stanowią istotny element dialogu i pozwalają na podejmowanie bardziej trafnych decyzji zarządczych.

Od początku pełnienia funkcji w obecnym składzie Zarząd konsekwentnie kieruje się zasadą transparentności oraz otwartości w zarządzaniu. Każdy mieszkaniec ma prawo do rzetelnej informacji o działalności Spółdzielni, a biuro Spółdzielni pozostaje do Państwa dyspozycji. Zachęcamy do bieżącego kontaktu, zgłaszania wniosków i uwag, które są analizowane z należytą starannością i uwzględnieniem interesu całej wspólnoty.

Dziękujemy Państwu za współpracę, zaangażowanie oraz odpowiedzialne współtworzenie naszej Spółdzielni.

Podziękowania dla Rady Nadzorczej oraz Mieszkańców

Szanowni Państwo,

Na zakończenie chciałbym podziękować całej Radzie Nadzorczej za współpracę w okresie sprawozdawczym. W imieniu własnym oraz Zastępcy Prezesa pragnę podkreślić, że była to współpraca rzeczowa, oparta na wzajemnym poszanowaniu kompetencji, konstruktywnym dialogu oraz wspólnej odpowiedzialności za prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni. Takie podejście sprzyjało podejmowaniu wyważonych decyzji oraz sprawnemu rozwiązywaniu bieżących spraw.

Szczególne podziękowania kieruję do Pana Andrzeja Bala, Przewodniczącego Rady Nadzorczej, za zaangażowanie oraz merytoryczne wsparcie w realizacji zadań Zarządu. Współpraca oparta na wzajemnym zrozumieniu roli poszczególnych organów Spółdzielni oraz sprawnej komunikacji miała istotne znaczenie dla zachowania stabilności organizacyjnej i finansowej.

Doświadczenia minionego okresu potwierdzają, że model spółdzielczy, oparty na zasadach współdziałania, odpowiedzialności i demokratycznego podejmowania decyzji, pozostaje skutecznym narzędziem zarządzania wspólnym mieniem. Spółdzielczość, mimo zmieniających się uwarunkowań gospodarczych i społecznych, nadal pozwala na racjonalne godzenie interesów indywidualnych z dobrem wspólnoty.

Na zakończenie zwracam się do Państwa z prośbą o przyjęcie niniejszego sprawozdania oraz o poparcie Zarządu w głosowaniu nad udzieleniem absolutorium.

Dziękuję za uwagę i życzę Państwu sprawnego oraz merytorycznego przebiegu dalszych obrad.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Aleksandra Fredry w Dębicy:

PREZES ZARZĄDU

mgr Janusz Kusza

1.....

Z-ca Prezesa Zarządu

Irena Czajka

2.....

Dębica dnia 2026 r.

SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. A. Fredry
39-200 Dębica, ul. Kraszewskiego 23
tel. (14) 681 30 56, tel./fax (14) 676 35 91
REGON 850051278, NIP 872-00-03-232

**Sekretarz
Walnego Zgromadzenia**

**Przewodniczący
Walnego Zgromadzenia**

.....
Podpis

.....
Podpis

m k