

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU
„ŁĄDECKIEJ” SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
W ŁĄDKU ZDROJU ZA 2025 ROK**

**SPORZĄDZIŁ: PREZES ZARZĄDU
KAZIMIERZ SOŁOTWIŃSKI**

ŁĄDEK ZDRÓJ marzec 2026r.

Do statutowych obowiązków Zarządu należy między innymi:

- zawieranie umów: o budowę lokalu, o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- sporządzanie projektów planów gospodarczych oraz programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – prowadzenie gospodarki spółdzielni w ramach uchwalonych planów i wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych,
- zabezpieczenie majątku Spółdzielni,
- sporządzanie rocznych sprawozdań oraz przedstawianie ich do zatwierdzenia Walnemu Zgromadzeniu,
- zwoływanie Walnego Zgromadzenia,
- zaciąganie kredytów bankowych i innych zobowiązań,
- współdziałanie z organami samorządu terytorialnego i administracji rządowej oraz organizacjami społecznymi i gospodarczymi

W okresie od stycznia do grudnia 2025 roku Zarząd „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej uczestniczył w 16 protokołowanych posiedzeniach Rady Nadzorczej, z tym, że jedno z nich nie odbyło się z powodu braku quorum. Ponadto Zarząd uczestniczył w Walnym Zgromadzeniu Spółdzielców w dniu 17.06 2025r., które zostało następnie kontynuowane w dniu 27.06.2025r.

Ponadto w okresie sprawozdawczym zostało podjętych 10 uchwał przez Zarząd „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. Struktura organizacyjna Spółdzielni.

Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej, struktura określająca zatrudnienie na etatach na dzień 31.12.2025r. przedstawia się następująco:

- Prezes Zarządu 1/2 etatu.
- Obsługa biura Spółdzielni 1/2 etatu.
- Konserwator – 1/2 etatu od 01.08.2025r .

Wartość wynagrodzeń etatowych plus pochodnych od wynagrodzeń wyniosła 98 200,33

,08 zł. Ponadto w zakresie finansowo-księgowym i utrzymaniem bieżącego funkcjonowania nieruchomości obsługiwały Spółdzielnię także następujące podmioty:

- obsługi księgowości i finansów oraz spraw związanych z zatrudnieniem pracowników etatowych podpisana jest umowa z firmą zewnętrzną - Kancelaria Finansowo – Księgowa Agnieszka Gułaj za 3315 zł miesięcznie brutto.
- Prace konserwatorskie plus obsługa zieleni do 31.07.2025r. firma zewnętrzna Full Serwis Maciej Rzeźnik z wynagrodzeniem 2850 zł brutto.

4. Sprawy członkowskie.

„Łądecka” Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łądku Zdroju na dzień 31.12.2025r. zrzeszała 117 członków Spółdzielni. Liczba ta jest zmienna, gdyż w przypadku zbycia lokalu, kupujący jako nowy właściciel, często nie składa wniosku o członkostwo. Po dokonaniu przekształcenia mieszkania na odrębną własność w budynkach, w których utworzono Wspólnoty Mieszkaniowe, wraz z przejściem pod zarząd wspólnoty, wygasa członkostwo w Spółdzielni.

5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

W zasobach „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej znajdują się lokale znajdujące się w budynku przy ulicy Powstańców Wielkopolskich 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22 w Łądku Zdroju oraz 3 lokale mieszkalne w budynkach Wspólnot Mieszkaniowych przy ulicy: Rataja 1,7-13, Ogrodowa 10, Powstańców Wlkp. 21 również w Łądku Zdroju.

Liczba lokali mieszkalnych i użytkowych:

1. Powstańców Wielkopolskich 2-22 :124 lokali mieszkalnych w tym:
 - 3 lokali mieszkalnych niewyodrębnionych
 - 121 lokali mieszkalnych wyodrębnionych z własną księgą wieczystą
 - 4 lokale użytkowe – wszystkie wyodrębnione, każdy z nich ma założoną oddzielną księgę wieczystą
2. Macieja Rataja 13/7 – 1 mieszkanie (własnościowe)
3. Ogrodowa 10/6 – 1 mieszkanie (własnościowe)
4. Powstańców Wielkopolskich 21/24– 1 mieszkanie (własnościowe)

Udział procentowy:

W budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 2-22 w Łądku Zdroju wyodrębniono 91,2 % lokali mieszkalnych. Stan na 31.12.2025r.

Liczba lokali użytkowych w zarządzie Spółdzielni:

1. Powstańców Wlkp.2 – K&J - 83,81 m²
2. Powstańców Wlkp.2L - biuro Spółdzielni 41,40 m²
3. Powstańców Wlkp.4 – „APTEKA” H.Romaniszyn – 123,53 m²
4. Powstańców Wlkp.6- „DELIKATESY CENTRUM” – 201,46 m²

RAZEM – 450,20 m²

Działki niezabudowane: Brak

6. Powierzchnia zasobów Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Powierzchnia zasobów Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju obejmuje budynek położony w Łądku Zdroju przy ulicy Powstańców Wielkopolskich 2-22 oraz grunt pod tym budynkiem.

1. Powierzchnia lokali mieszkalnych 6730,49 m²
2. Powierzchnia lokali użytkowych 450,20 m²

RAZEM : 7180,69 m²

Działka pod budynkiem Powstańców Wlkp.2-22 w Łądku Zdroju:

Nr działki 266 AM-6 Obręb Stare Miasto pow. działki 0,8199 ha, KW 40233

Grunty: Łądecka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Łądku Zdroju 892,79 m²

Stan na 01.01.2025 rok	Stan na 31.12.2025 rok
Od dnia 01.01.2019 roku na podstawie Ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku, prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształcono w prawo własności tych gruntów.	

Działka pod budynkiem Powstańców Wlkp.2-22 w Łądku Zdroju (własność gruntów): Nr działki 266 AM-6 Obręb Stare Miasto pow. działki 0,8199 ha , KW 40233	Działka pod budynkiem Powstańców Wlkp.2-22 w Łądku Zdroju (własność gruntów): Nr działki 266 AM-6 Obręb Stare Miasto pow. działki 0,8199 ha , KW 40233
---	---

7. Remonty i konserwacje.

Plany remontowe Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej na rok 2025r. były ustalone przez Zarząd i zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej. Fundusz remontowy z budynku przy ulicy Powstańców Wielkopolskich 2-22 w Łądku Zdroju jest przeznaczany wyłącznie na potrzeby tego budynku. **Należy jednak pamiętać, że naliczonego funduszu remontowego nie można w pełni wykorzystać ze względu na opóźnienia w opłatach czynszowych oraz zadłużenia czynszowe, jakie występują.**

Planowany fundusz remontowy w 2025 roku według naliczenia wyniósł kwotę 171 342,92 zł. (budynek ul. Powstańców Wlkp. 2-22 w Łądku – Zdroju). Wykonane prace w zakresie remontów przypadające na fundusz remontowy w 2025 roku zostały zrealizowane ze środków własnych spółdzielni w tym:

- zrealizowano spłatę kolejnych rat kredytu za docieplenie budynku przy Powstańców Wlkp.2-22 w Łądku Zdr. wg harmonogramu w kwocie: kapitał 47 710,83 zł, odsetki 28 601,95 zł razem 76 312,78 zł za 12 miesięcy. Pozostał do spłaty w latach następnych kredyt w wysokości: 289 234,23 zł.
- przegląd wyłączników p.poż w kotłowniach – 738,00 zł
- naprawa kostki brukowej obok klatki nr 4 – 1230,00 zł
- zakup i montaż monitoringu wizyjnego – 4752,00 zł
- odwodnienie tylnej ściany przy klatce schodowej nr 14 – 1230,00 zł
- wymiana reduktorów i zaworów wody – 1900,00 zł

- wymiana pionu wod-kan- klatka schodowa nr 2 – lokale 2,5,8,11 plus apteka – 9000,00 zł
- usunięcie niedrożności na pionie w klatce 4 – 500,00 zł
- wykonanie ściany w piwnicy w klatce nr 12 – 11900,00 zł
- wymiana zaworów podpionowych CO i odpowietrzników w klatce 6-8 – 3780,00 zł
- uprzątnięcie i uporządkowanie terenu za budynkiem – 1990,00 zł
- budowa boksu na odpady komunalne (boks, utwardzenie, klucze nadzór techniczny) – 39267,00 zł
- kalibracja detektorów gazu – 3286,56 zł
- przegląd budowlany roczny budynku – 4305,00 zł
- zakup i montaż barierki na schodach przed budynkiem – 9652,45 zł
- roczna, okresowa kontrola kotłowni gazowych (techniczny serwis kotłów gazowych) – 4760,00
- malowanie 2 piwnic w klatce nr 2 – 4480,00 zł
- roczny techniczny przegląd przewodów kominowych – 9618,60 zł
- naprawa kominów i przegląd dachu – 1200,00 zł
- roczna konserwacja i czyszczenie przewodów wentylacyjnych – 4320,00zł
- wymiana pionu kanalizacyjnego i wodnego w klatce 4 – 9500,00 zł
- zakup ławek przed budynek szt.13 – 8229,00 zł
- awaryjna wymiana pionu klatka 16 – lok. 1,3,5,7,9 – 9500,00 zł
- deratyzacja – 1155,00 zł

a ponadto:

- uzupełniono lampy i wymieniano żarówki w piwnicy,
- wymieniono niesprawne samozamykacze w drzwiach,
- zakupiono kasę spalinową, kosiarkę wózkową do trawy, dmuchawę i inne materiały do bieżącej obsługi nieruchomości.

Na funduszu remontowym pozostało na koniec 2024 roku **256 040,00 PLN.**

8. Gospodarka Ciepła.

W roku 2025 energia ciepła na potrzeby C.O. oraz C.W.U. dla zasobów Łądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju była dostarczana przez własne kotłownię. Rozliczenie centralnego ogrzewania oraz podgrzania ciepłej wody użytkowej w 2025r nastąpiło zgodnie z Regulaminem indywidualnego systemu rozliczania kosztów z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za dostawę energii cieplnej na cele grzewcze i podgrzania wody użytkowej w „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju z dnia 01. stycznia 2024r. według m² oraz ilości dostarczonej ciepłej wody wg m³. Koszt poniesiony na opłacenie faktur za dostawę gazu na w/w wytworzenie energii cieplnej do ogrzewania mieszkań i lokali oraz ciepłej wody użytkowej wyniosły 274 706, 58 zł i były wyższe niż rok wcześniej o kwotę 46 359,54 zł., co było podyktowane wzrostem cen gazu oraz dość niskimi temperaturami zewnętrznymi pod koniec 2025 roku. Jednakże racjonalna gospodarka czynnikami grzewczymi pozwoliła zachować przez cały rok aprobowane (rozsądne) ceny na ogrzewanie i ciepłą wodę w wysokości 3,97 zł za m² ogrzewania i 39,88 zł za m³.

9. Fundusze Spółdzielni.

Fundusze własne Spółdzielni obejmują fundusz zasobowy oraz fundusz wkładów. W 2025 roku nastąpiło zmniejszenie wartości funduszy własnych, co było związane zarówno z wyodrębnianiem praw do lokali, jak również wykorzystaniem środków funduszu remontowego na pilne prace remontowe.

Stan funduszy własnych na dzień 31 grudnia 2025r. wyniósł 134 185,75 zł, wobec 356 954,08 zł na dzień 1 stycznia 2025r.

10. Finanse Spółdzielni.

Głównym źródłem finansowania gospodarki Spółdzielni są środki pochodzące od Członków Spółdzielni oraz innych osób posiadających tytuł prawny do lokalu w połączeniu z najemcami i dzierżawcami lokali oraz pożytki z własnej działalności (sprzedaż lokali i gruntów, wpływy z odsetek za nieterminowe wpłaty), które można przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na zwiększenie funduszu remontowego.

11. Nieterminowe wpłaty /czynsze.

Biorąc pod uwagę nieterminowe wpłaty za czynsze oraz zadłużenie niektórych lokali Zarząd Lądeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadził postępowania windykacyjne.

Zadłużenie czynszowe na dzień 01.01.2025r wyniosło 25 832,26 zł; w tym dług główny 23 377,70 zł; odsetki 2 454,56 zł.

Zadłużenie czynszowe na dzień 31.12.2025 r. wyniosło: 23 176,27 zł; w tym dług główny: 22 535,22 zł; odsetki: 641,05 zł.

12. Sprawy Sądowe.

Sprawa sądowa dotycząca mieszkania przy ul. Powstańców Wielkopolskich 21/24 w Łądku-Zdroju

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni kontynuował działania dotyczące lokalu mieszkalnego położonego przy ul. Powstańców Wielkopolskich 21/24 w Łądku-Zdroju, po śmierci najemcy – Pana Bogusława Kaweckiego, zmarłego w dniu 16 marca 2023r.

W związku z brakiem osób uprawnionych do dziedziczenia Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do ustalenia spadkobierców oraz uregulowania sytuacji prawnej lokalu i pozostawionego w nim mienia. Wniosek o stwierdzenie nabycia spadku został skierowany do Sądu Rejonowego w Kłodzku.

Postanowieniem z dnia 13 maja 2025 r. (sygn. akt I Ns 378/24) Sąd Rejonowy w Kłodzku stwierdził, że spadek po Bogusławie Kaweckim nabyła w całości Gmina Łądek-Zdrój z dobrodziejstwem inwentarza.

Po uzyskaniu postanowienia sądu Spółdzielnia wystąpiła do Gminy Łądek-Zdrój o podjęcie działań związanych z przejęciem rzeczy pozostawionych w lokalu oraz dalszym uregulowaniem stanu mieszkania. W korespondencji wskazano również na konieczność zabezpieczenia lokalu i dalszego ponoszenia kosztów jego utrzymania.

Jednocześnie Spółdzielnia dokonała rozliczenia wkładu budowlanego oraz kosztów utrzymania lokalu. Według stanu na dzień 31 sierpnia 2025 r., po

potrąceniu kosztów utrzymania mieszkania od kwietnia 2023 r., do rozliczenia z Gminą Łądek-Zdrój pozostawała kwota 1 850,53 zł.

W dniu 23 czerwca 2025 r. Gmina Łądek-Zdrój wystąpiła do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku z wnioskiem o sporządzenie spisu inwentarza po zmarłym. Następnie postanowieniem z dnia 5 września 2025 r. Sąd Rejonowy w Kłodzku zarządził sporządzenie spisu inwentarza oraz wezwał „Łądecką” Spółdzielnię Mieszkaniową do udziału w sprawie w charakterze uczestnika.

W związku z przedłużającym się postępowaniem oraz brakiem informacji o terminie wykonania spisu inwentarza, Spółdzielnia wystąpiła w dniu 8 grudnia 2025r. do Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Kłodzku z wnioskiem o przyspieszenie czynności komorniczych. W piśmie wskazano, iż dalsza zwłoka uniemożliwia Spółdzielni dysponowanie lokalem, utrudnia zarządzanie nieruchomością oraz powoduje dalsze koszty po stronie Spółdzielni.

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania postępowanie pozostaje w toku.

Sprawy sądowe dotyczące zaskarżenia uchwał

W dniu 9 kwietnia 2025 r. Sąd Okręgowy w Świdnicy (sygn. akt I C 1133/24) wydał wyrok w sprawie z powództwa Zarządu „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej dotyczącego stwierdzenia nieważności uchwał Walnego Zgromadzenia z dnia 4 kwietnia 2024 r. W postępowaniu Spółdzielnię reprezentował pełnomocnik – adwokat Wojciech Studziński.

Sąd stwierdził nieważność:

- uchwały nr 1 w sprawie uchylecia uchwały Rady Nadzorczej nr 35/2023 dotyczącej zmiany sposobu rozliczania kosztów energii cieplnej,
- uchwały nr 2 Walnego Zgromadzenia z dnia 04.04.2024r. w sprawie wyboru metody rozliczenia kosztów ciepła przeznaczonego na ogrzewanie pomieszczeń według wskazań podzielników kosztów ogrzewania z mocą obowiązująca od dnia 1 stycznia 2024r.

W uzasadnieniu wyroku Sąd wskazał, iż kompetencje w zakresie ustalania zasad rozliczania kosztów energii cieplnej należą do Rady Nadzorczej, a nie do Walnego Zgromadzenia.

13. Kontrahenci.

Rozliczanie umów z kontrahentami odbywało się na bieżąco na podstawie wystawionych faktur i nie było żadnych zatorów płatniczych.

14. Rachunki Bankowe

„Lądecka” Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada rachunek bankowy w **Gospodarczym Banku Spółdzielczym w Strzelinie o/Lądku Zdroju (nr konta 81 9588 0004 3901 8991 2000 0010)** i nie prowadzi własnej kasy. Wszystkie rozliczenia i operacje finansowe realizowane są przelewami bankowymi. Dodatkowo założony jest rachunek bankowy w **PKO BP/o Kłodzko (nr konta 98 1020 5112 0000 7302 0126 8267)**, z którego prowadzone jest rozliczenie kredytu na docieplenie budynku przy ul. Powstańców Wielkopolskich 2-22. Założenie oddzielnego rachunku było jednym z warunków udzielenia kredytu na docieplenie budynku. Stan rachunków bankowych na dzień 31.12.2025 roku wynosił:

- Gospodarczy Bank Spółdzielczy w Strzelinie o/Lądku Zdroju **39 039,44 zł**
- PKO BP o/Kłodzko **26 699,83 zł**

Razem: 65 739,27 PLN

LOKATY

Na dzień 31.12.2025r. LSM posiadała środki na lokatach bankowych w wysokości **361 166,86 zł**

15. Zyski i straty.

Wynik finansowy dodatni: **10 964,94 zł**

16. Informacja do sprawozdania Zarządu za rok 2025

W 2025 roku Zarząd „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej kontynuował działania ukierunkowane na poprawę bezpieczeństwa mieszkańców, estetyki otoczenia oraz budowanie lepszej komunikacji i współpracy z mieszkańcami.

W ramach prowadzonych prac uporządkowano i poprawiono estetykę miejsc gromadzenia odpadów komunalnych poprzez wykonanie nowego ogrodzenia przy kosztach śmietnikowych. Na terenie Spółdzielni wymieniono również ławki, co wpłynęło na poprawę wyglądu przestrzeni wspólnych oraz komfort mieszkańców korzystających z terenów zielonych.

Mając na uwadze bezpieczeństwo mieszkańców, zamontowano barierki przy schodach prowadzących chodnika wzdłuż budynku Spółdzielni, a także uruchomiono monitoring obejmujący biuro oraz część terenu nieruchomości (przy ogrodzeniu koszy na odpady).

W 2025 roku Zarząd podjął również działania mające na celu poprawę komunikacji z mieszkańcami i zwiększenie dostępności bieżących informacji dotyczących działalności Spółdzielni. W tym celu uruchomiona została strona Spółdzielni na portalu społecznościowym Facebook. Dodatkowo przygotowano i wydano próbny biuletyn informacyjny dla mieszkańców, zawierający najważniejsze informacje dotyczące spraw organizacyjnych i bieżącej działalności Spółdzielni.

Podejmowane działania miały na celu nie tylko poprawę funkcjonalności i estetyki nieruchomości, ale również budowanie większej otwartości i lepszej współpracy z mieszkańcami Spółdzielni.

17. Podsumowanie

Wynik dodatni osiągnięty w 2025 roku, efektywne prowadzenie działań windykacyjnych zadłużenia, zrealizowane remonty oraz poprawa wizualna terenów wspólnych potwierdzają, iż zarządzanie „Łądecką” Spółdzielnią Mieszkaniową w Łądku Zdroju odbywa się w sposób prawidłowy mający na celu dbałość o zabezpieczenie majątku członków.

Sprawozdanie z działalności Zarządu „Łądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej w Łądku Zdroju za rok 2025 podlega ocenie przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu.

W związku z powyższym pragnę serdecznie podziękować Radzie Nadzorczej za pomoc i współpracę w zakresie zarządzania Spółdzielnią. Dzięki temu zaplanowane do wykonania działania zostały wykonane lub są w trakcie realizacji.

Lądek Zdrój, dnia 27.03.2026 r.

Prezes Zarządu
„Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej
w Łądku – Zdroju
Kazimierz Sołotwiński

PREZES ZARZĄDU
„Lądeckiej” Spółdzielni Mieszkaniowej
Kazimierz Sołotwiński