

# ROCZNE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU

## Spółdzielni Mieszkaniowej „DEMOKRATA” za rok 2025

### I. Informacje ogólne

Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „DEMOKRATA” w 2025 roku prowadzona była na podstawie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, przepisów prawa budowlanego oraz energetycznego, a także postanowień statutu Spółdzielni, regulaminów wewnętrznych oraz planu działalności gospodarczo-finansowej.

Spółdzielnię kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu - Jacek Niemczyk
- Zastępca Prezesa - Sławomir Lis

Podstawowe wielkości charakteryzujące Spółdzielnię według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r.:

- liczba budynków - 1
- liczba mieszkań - 107
- liczba lokali użytkowych - 1
- liczba pomieszczeń użytkowych - 2
- liczba pomieszczeń gospodarczych - 3
- liczba mieszkań stanowiących odrębną własność - 80
- liczba mieszkań o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - 9
- liczba mieszkań o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - 18
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań - 7 043,50 m<sup>2</sup>
- liczba członków Spółdzielni - 135 osób

W okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r., posiedzenia Zarządu odbywały się regularnie i dotyczyły bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, w tym spraw związanych z eksploatacją zasobów, realizacją inwestycji i remontów, współpracą z wykonawcami, przedsiębiorstwami komunalnymi oraz instytucjami zewnętrznymi. Odbywały się również wspólne posiedzenia z Radą Nadzorczą.

Działalność Zarządu w 2025 roku koncentrowała się na realizacji obowiązków statutowych oraz wykonywaniu zaleceń Rady Nadzorczej.

W roku 2025 przeprowadzona została kontrola przez przedstawicieli PKO Bank Polski Oddział w Ostrołęce w zakresie ewidencji i spłaty kredytów. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości. Na koniec roku w zasobach Spółdzielni pozostawało jedno mieszkanie z niespłaconym kredytem bankowym.

## **II. Działania Zarządu w zakresie bieżącej eksploatacji**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmowała:

### **1. Eksploatację podstawową**

- zawieranie i nadzorowanie umów z dostawcami mediów,
- kontrolę prawidłowości eksploatacji i konserwacji zasobów,
- rozliczanie usług i mediów (energia cieplna, elektryczna, woda, odpady),
- prowadzenie działań windykacyjnych wobec dłużników.

### **2. Remonty i konserwację**

- bieżącą kontrolę instalacji i urządzeń technicznych,
- konserwację instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- utrzymanie terenów zielonych,
- konserwację instalacji domofonowej,
- realizację napraw i prac remontowych,
- naprawę skrzynek pocztowych.

### **3. Utrzymanie porządku**

- utrzymanie czystości na drogach, chodnikach i terenach zielonych,
- utrzymanie porządku w osłonie śmietnikowej,
- utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku.

W 2025 roku kontynuowano działania związane z termomodernizacją budynku, w tym realizację kolejnych etapów prac elewacyjnych oraz modernizacyjnych.

## **III. Roboty wykonane w 2025 roku w ramach funduszu remontowego**

W ramach funduszu remontowego wykonano:

- udrożnienie instalacji deszczowej oraz czyszczenie studni,
- czyszczenie rynien dachowych i rur spustowych,
- wykonanie rocznego przeglądu budowlanego,
- kontynuację prac związanych z ociepleniem budynku.

Prace realizowane były zgodnie z możliwościami finansowymi Spółdzielni oraz aktualnymi potrzebami technicznymi.

## IV. Działania w zakresie wyodrębniania lokali

W 2025 roku wyodrębniono własność 3 lokali. Na koniec roku struktura praw do lokali przedstawiała się następująco:

- odrębna własność - 80 lokali,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu - 9 lokali,
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - 18 lokali.

Zarząd kontynuował działania związane z przekształcaniem praw do lokali zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## V. Zadania do realizacji

W kolejnych latach planowana jest dalsza realizacja etapów termomodernizacji budynku, w miarę posiadanych środków finansowych.

Roboty remontowe będą realizowane wyłącznie w ramach środków własnych Spółdzielni.

## VI. Inne informacje z działalności Zarządu

Działania Zarządu koncentrowały się na:

- utrzymaniu stabilnej sytuacji finansowej Spółdzielni,
- optymalizacji kosztów funkcjonowania,
- zapewnieniu właściwego stanu technicznego nieruchomości,
- poprawie bezpieczeństwa i komfortu mieszkańców.

W zakresie windykacji należności czynszowych w 2025 roku:

- wystosowano 8 wezwań do zapłaty,
- wysłano 1 wezwanie przesądowe.

## VII. Podsumowanie

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „DEMOKRATA” w 2025 roku realizował zadania statutowe w sposób zapewniający prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni oraz utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

Na zakończenie Zarząd składa podziękowania członkom Rady Nadzorczej, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim osobom współpracującym za zaangażowanie, współpracę i wsparcie w realizacji zadań w okresie sprawozdawczym.

**Sławo  
mir Lis**

Elektronicznie  
podpisany przez  
Sławomir Lis  
Data: 2026.03.30  
15:13:50 +02'00'

**Jacek  
Mariusz  
Niemczyk**

Elektronicznie  
podpisany przez Jacek  
Mariusz Niemczyk  
Data: 2026.03.30  
09:37:06 +02'00'