



SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W 2025 ROKU

Bielawa, marzec 2026

1. SKŁAD ZARZĄDU.

Zgodnie z postanowieniem Statutu Spółdzielni Zarząd działa w trzyosobowym składzie:

- Prezes Zarządu - *Tadeusz Derenowski*
- Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno-Finansowych - *Sylwia Malinowska*
- Zastępca Prezesa ds. Technicznych i Eksploatacji - *Krzysztof Bednarczyk*

2. ZAKRES DZIAŁANIA ZARZĄDU

Zarząd pracuje według przyjętego planu pracy opracowywanego na okresy półroczne. Jego posiedzenia odbywają się średnio co dwa tygodnie. W 2025 roku odbyło się 27 posiedzeń Zarządu, na których podjęto 78 uchwał, m.in. w sprawach:

- przyjęcia w poczet członków,
- ustalenia opłat czynszowych w części dotyczącej lokali użytkowych i dzierżawy terenu, opłat za dodatkowe piwnice, pralnie suszarnie, ogródki przydomowe, najem powierzchni dachowej, powierzchni w użyczeniu, opłat za przechowywanie rzeczy oraz za opóźnienie w przekazaniu zajmowanych pomieszczeń.
- uchwalenia miesięcznych opłat za węzły ciepłownicze i rozdzielacze ciepła w części dotyczącej lokali użytkowych,
- ustalenia opłaty eksploatacyjnej dotyczącej sprzątnięcia klatki schodowej w Pieszcach ul. Ogrodowa 86,
- ustalenia stawki opłaty zaliczkowej na przygotowanie 1m³ ciepłej wody użytkowej,
- likwidacji kasy gotówkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
- ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej dla zasobów Spółdzielni,
- uchwalenia Regulaminu użytkowania ogródków przydomowych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie,
- wprowadzenia zmian do Regulaminu określającego zasady i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie uchwalonego Uchwałą Zarządu nr 18/9/2019 z dnia 29.03.2019 r.,
- podziału zasobów spółdzielczych na nieruchomości,
- wprowadzenia zmian w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, lokalami stanowiącymi mienie innych osób i lokalami użytkowymi oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie uchwalonego Uchwałą Zarządu nr 37/14/2021 z dnia 31.05.2021r. z późn. zm.,
- ustalenia opłat zaliczkowych na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz opłaty abonamentowej w lokalach mieszkalnych,
- opłat za korzystanie z dźwigów osobowych,
- ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej za gospodarowanie odpadami komunalnymi dot. lokali mieszkalnych.

Ważniejsze uchwały były wcześniej przedmiotem prac stosownych komisji Rady Nadzorczej, a uwagi przez nie wniesione były uwzględniane w toku opracowywania.

3. STRUKTURA ORGANIZACYJNA I ZATRUDNIENIE

Zgodnie z zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą strukturą organizacyjną, zatrudnienie w naszej Spółdzielni w roku 2025 kształtowało się na poziomie 47,0 etatów przy planowanych średnio 46,3 etatu.

Stan zatrudnienia w poszczególnych działach był następujący:

Dział Spółdzielni		Ilość etatów
	Biura Zarządu, Księgowość	16,65
	Ciepłownia Osiedlowa	17,15
	Dział Techniczny i Administracji	10,20
	Spółdzielcze Centrum Kultury	3,00
Razem:		47,00

4. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Na dzień 31.12.2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Bielawie zrzeszała 5617 członków (w tym 3361 stanowiły kobiety, 2251 mężczyźni oraz 5 osoby prawne /spółki, gminy/).

W roku 2025 Zarząd Spółdzielni rozpatrzył łącznie 407 sprawy członkowsko-mieszkaniowe, w tym decyzje w sprawie przyjęcia w poczet członków, wszczęcia egzekucji z nieruchomości, organizacji przetargu ustnego nieograniczonego na ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego, wystąpienia z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku w celu ustalenia kręgu spadkobierców, opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego do Spółdzielni, ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby bliskiej po śmierci członka Spółdzielni, któremu ww. prawo przysługiwało oraz rozliczenia wkładu mieszkaniowego .

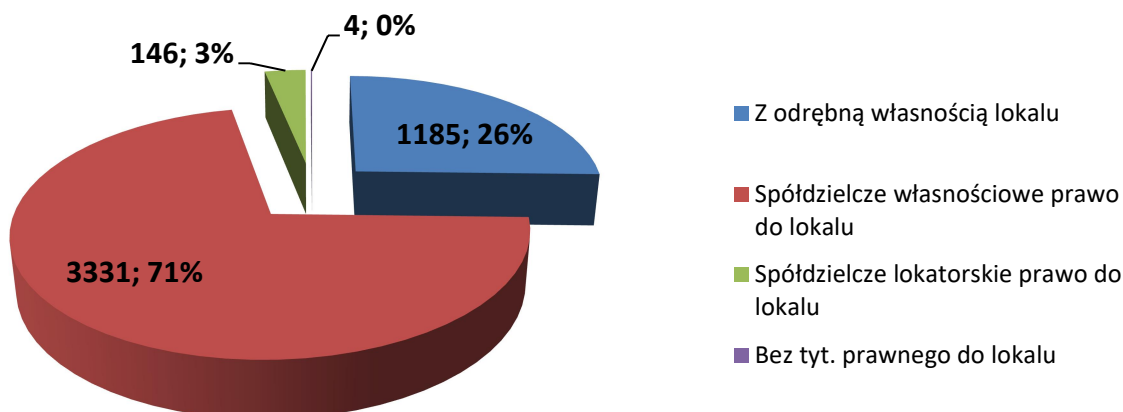
Do Działu Członkowsko-Mieszkaniowego wpłynęło 116 umów sprzedaży (zawartych w formie aktu notarialnego) lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

Na dzień 31.12.2025 r. struktura lokali mieszkalnych w Spółdzielni przedstawiała się następująco:

LOKALE MIESZKALNE

Z odrębną własnością lokalu	1185 szt.
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	3331 szt.
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	146 szt.
Bez tyt. prawnego do lokalu	4 szt.
Podsumowanie	4666 szt.

Struktura własności mieszkań



5. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

Jedną z podstawowych form działalności Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi. Zasoby mieszkaniowe na koniec 2025r. liczyły 93 budynki mieszkalne z 4666 mieszkaniami, 2 pawilony usługowo-handlowymi oraz 178 garaży. Łączna powierzchnia terenów osiedlowych wynosi 27,76 ha.

Globalna powierzchnia użytkowa zasobów spółdzielczych wyniosła 234 913,67 m², w tym :

- | | | |
|---------------------------------------|---|---------------------------------------|
| 1. Lokale mieszkalne : | - | 226 923,19 m ² , z czego : |
| • mieszkania o statusie spółdzielczym | - | 165 697,29 m ² , |
| • mieszkania wyodrębnione | - | 59 845,46 m ² , |
| • mieszkania finansowane z KFM | - | 1 380,41 m ² . |
| 2. Lokale użytkowe : | - | 7 990,48 m ² , z czego: |
| • lokale w najmie | - | 3 073,37 m ² , |
| • lokale z własnościowym prawem | - | 85,00 m ² , |
| • lokale na potrzeby własne | - | 964,54 m ² , |
| • garaże | - | 3 867,57 m ² . |

Liczba osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych wynosi 7327 (spadek o 111 osób). Z tego 6812 osób mieszka w Bielawie (mniej o 89 osób w stosunku do roku poprzedniego) co stanowiło 26,2 % ogółu mieszkańców miasta(mieszkańcy Bielawy 25 997 osób). W Pieszycach 515 osób zamieszkuje w zasobach spółdzielczych(mniej o 22 osoby w stosunku do roku poprzedniego), co stanowi 7,9 % ogólnej liczby mieszkańców miasta (mieszkańcy Pieszyc to 6522).

5.1 Eksploatacja zasobów spółdzielczych.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2025 roku:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan (zł/m ² p.u.)	Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych (zł.)	Koszt (zł/m ² p.u.)
1	Energia elektryczna	0,10	240 474,82	0,09
2	Podatki, opłaty terenowe, ubezpieczenie mienia	0,17	486 349,12	0,18
3	Podatek od nieruchomości dot.lokalu mieszkalnego	0,12	336 831,15	0,12
4	Sprzątanie i utrzymanie terenu	0,37	993 372,38	0,36
5	Pozostałe koszty	0,15	421 267,34	0,16
6	Koszty konserwacji	0,64	1 645 715,73	0,60
7	Koszty ogólne osiedli	0,50	1 356 469,89	0,50
8	Koszty zarządzania	0,78	2 095 703,42	0,77
RAZEM PODSTAWOWEJ DZIAŁALNOŚCI		2,83	7 576 183,85	2,78
1	Woda i kanalizacja	1,68	4 601 861,27	1,69
2	Opłata za gospodarowanie odpadami kom.	1,57	4 240 272,00	1,56
3	Sprzątanie klatek schodowych	0,39	1 048 927,00	0,39
4	Odpis na remonty	2,24	6 088 637,16	2,24
RAZEM POZOSTAŁE KOSZTY		5,88	15 979 697,43	5,88

Wynik eksploatacji zasobów mieszkaniowych w 2025 roku kształtował się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Plan (zł/m ² p.u.)	Kwota	Wpływy (zł/m ² p.u.)
	Przychody od lokali mieszkalnych	8,56	22 637 679,74	8,31
1	Nadwyżka kosztów nad przychodami za 2025 r.		-918 201,54	
2	Pożytki za 2025 r.		39 488,34	
3	Wynik do rozliczenia z poprzedniego roku		378 956,50	
4	Ogólny wynik		-499 756,70	

Koszty podstawowej działalności eksploatacyjnej na nieruchomościach budynkowych zaplanowane były na kwotę 7.708.056,46 zł. natomiast wyniosły 7.576.183,85 zł. i jest to 98,3% wykonania w stosunku do planu i wzrost do roku 2024 r. o 13,5%. Zmiana ta spowodowana była ciągłym wzrostem kosztów usług i konserwacji wynikającym głównie ze wzrostem najniższego

wynagrodzenia. Ponadto nastąpił wzrost kosztów związanych z opłatami za podatki i ubezpieczenie mienia. Pozostałe koszty (woda i kanalizacja, opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, sprzątanie klatek schodowych oraz odpis na remonty) były zaplanowane na kwotę 15.985.264,16 zł. natomiast wykonanie wyniosło 15.979.697,43 zł. tj. 100,0% planu i wzrost do 2024 r. o 15,5%. Wzrost ten był spowodowany głównie wzrostem opłat za gospodarowanie odpadami, sprzątaniem klatek schodowych i odpisami na fundusz remontowy. Przychody zostały zaplanowane na kwotę 23.274.122,51 zł. natomiast wyniosły 22.637.679,74 zł. i jest to realizacja planu w 97,3% i wzrost do starego roku o 9,8%.

Za 2025 rok na wszystkich nieruchomościach zanotowano wynik ujemny w kwocie 924 134,47 zł jednak po uwzględnieniu dodatniego wyniku z poprzedniego roku na 8 nieruchomościach odnotowano wynik dodatni w kwocie 145 096,22 zł i na 27 nieruchomościach wynik ujemny w kwocie 650 785,85 zł.

Struktura kosztów eksploatacji



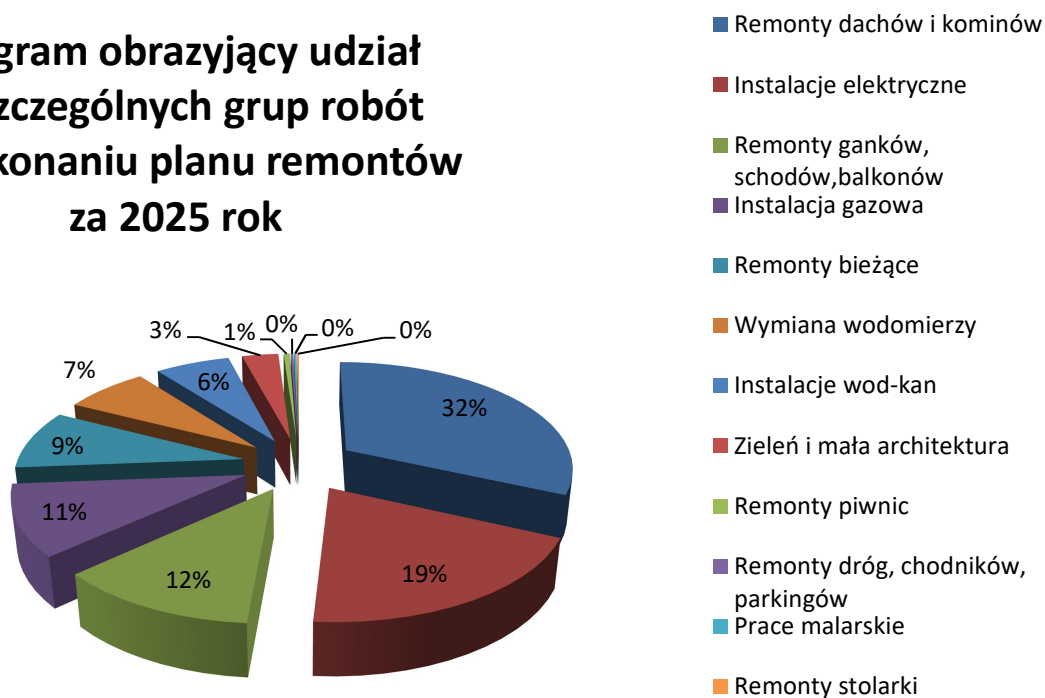
5.2 Remonty i konserwacje zasobów spółdzielczych.

W roku 2025 zaplanowano do wykonania remonty zasobów spółdzielczych opiewające na kwotę 6 705 102,63 zł. Zaplanowane do wykonania prace remontowe zostały zrealizowane na koniec roku 2025 na kwotę 6 398 451,72 zł co stanowi 95,43% planu.

Wydatkowanie środków na poszczególne rodzaje robót przedstawia się następująco:

Remonty dachów i kominów	1 964 682,54 zł
Instalacje elektryczne	1 198 929,60 zł
Remonty ganków, schodów, balkonów	741 113,11 zł
Instalacja gazowa	648 661,57 zł
Remonty bieżące	544 364,98 zł
Wymiana wodomierzy	434 576,36 zł
Instalacje wod-kan	387 026,10 zł
Zieleń i mała architektura	188 515,65 zł
Remonty piwnic	31 142,79 zł
Remonty dróg, chodników, parkingów	13 108,39 zł
Prace malarskie	12 500,00 zł
Remonty stolarki	10 512,33 zł

Diagram obrazujący udział poszczególnych grup robót w wykonaniu planu remontów za 2025 rok



W 2025 r przystąpiliśmy do budowy 17 nowych dźwigów osobowych w budynkach Spółdzielni (w Bielawie na os. Włókniarzy 7,16, 18 i 19 oraz w Pieszcych przy ul. Ogrodowej 90). Jednocześnie z pracami budowlanymi prowadzone były remonty instalacji elektrycznych (WLZ- wewnętrznych linii zasilających), które były niezbędne do zapewnienia właściwej eksploatacji wind.

Prace te są finansowane z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie w ramach programu „Fundusz Dostępności” oprocentowanego na 0,15% w skali roku. Po zakończeniu inwestycji kredyt będzie umorzony w 48%.

Do końca roku 2025 zostały uruchomione 4 windy (Bielawa, os. Włókniarzy 7, 16, 16a, 16b). Pozostałe są mocno zaawansowane (we wszystkich lokalizacja wykonano podszybia, na bieżąco realizowane są wymiany instalacji elektrycznych).

Inwestycja zostanie zakończona do końca 2026 roku.

Konserwacje.

Obok remontów planowanych i bieżących Spółdzielnia wykonuje prace konserwacyjne urządzeń w budynkach i na terenach osiedlowych, które są niezbędne do właściwego użytkowania infrastruktury technicznej budynków jak również dla gwarancji bezpieczeństwa zamieszkiwania.

Podstawowe prace wykonywane w ramach robót konserwacyjnych to:

- Roboty elektryczne – sprawdzenie oporności izolacji elektrycznej i odgromowej w budynkach mieszkalnych (1/5 zasobów zgodnie z Prawem budowlanym),
- Kontrola szczelności instalacji gazowych w całym zasobach,
- Przegląd instalacji kominowych we wszystkich budynkach,
- Utrzymanie terenów zielonych, cięcie drzew,
- Odśnieżanie,
- Eksploatacja węzłów cieplnych,
- Konserwacje instalacji hydraulicznych,
- Konserwacje domofonów.

W 2025 roku na pokrycie kosztów konserwacji zaplanowano kwotę 1 735 017,58 zł, zrealizowano prace za kwotę 1 645 715,73 zł, co stanowi 94,8% wykonania planu. W stosunku do roku poprzedniego koszty konserwacji wzrosły o 176 263,75 zł (wzrost o 12 %).

6. GOSPODARKA CIEPLNA

W zdecydowanej większości budynki spółdzielcze są ogrzewane ciepłem systemowym produkowanym przez Ciepłownię należącą do Spółdzielni Mieszkaniowej, przesyłanym następnie do budynków siecią ciepłą należącą do gminy Bielawa, zarządzaną przez miejską spółkę BARL. Budynki w Pieszycach przy ul. Ogrodowej i T. Kościuszki oraz przy ul. Grabskiego w Bielawie ogrzewane są przez lokalne kotłownie gazowe.

Zasoby spółdzielcze ogrzewane przez Ciepłownię Osiedlową zużyły w 2025 roku 66 558,64 GJ energii cieplnej. W porównaniu do roku 2024 jest to wzrost zużycia o 9,19%. Koszt ogrzewania zasobów spółdzielczych z Ciepłowni Osiedlowej wyniósł 8 718 394,62 zł, co w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej stanowi 3,54 zł/m²/m-c, tym samym nastąpił spadek o 7,91% w stosunku do kosztów w roku 2024. Spadek ten był spowodowany głównie utrzymaniem się niskich cen zakupu mialu węglowego. W wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania zwróciliśmy mieszkańcom 2,6 mln. zł.

W 2025 roku mieszkania ogrzewane przez ciepłownię osiedlową korzystały z centralnej ciepłej wody użytkowej. Globalny koszt podgrzania wody użytkowej w Bielawie w 2025 roku wyniósł 1 862 381,50 zł przy zużyciu 92 767 m³ ciepłej wody. Średni koszt podgrzania wody w 2025 roku wyniósł 20,08 zł za 1 m³, nastąpił zatem spadek ww. kosztu o 17,60% w stosunku do roku 2024, gdzie wyniósł on 24,37 zł/m³. W wyniku rozliczenia poboru ciepłej wody użytkowej zwróciliśmy mieszkańcom 920 tys. zł.

Koszty ogrzewania mieszkań w Bielawie przy ul. Grabskiego, gdzie ciepło produkowane jest przez gazową kotłownię lokalną obsługującą budynki nr 2, 8 i 9, wyniosły w 2025 roku 310 039,49 zł i były wyższe o 11,54 % w stosunku do roku 2024. W związku z tym wystąpiły niewielkie dopłaty (9,5 tys. zł).

Koszty ogrzewania mieszkań w Pieszycach przy ul. Ogrodowej 25 i T. Kościuszki 3 i 3a, gdzie ciepło produkowane jest również przez gazową kotłownię lokalną, wyniosły w 2025 roku 509 708,26 zł i były wyższe o 15,06 % w stosunku do roku 2024. Mimo wyższych kosztów ogrzewania mieszkańcy otrzymali zwrot na kwotę 97,5 tys. zł ponieważ wpłacali stosunkowo wysokie zaliczki.

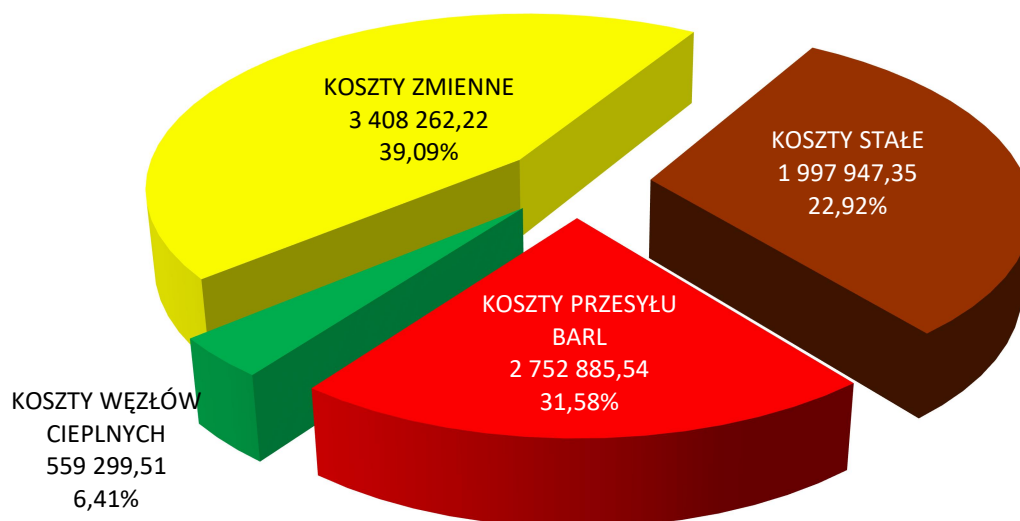
Najmniej korzystnie przedstawia się sytuacja budynków na Ogrodowej 88 w Pieszycach gdzie koszt ogrzewania wyniósł 436 200,06 co stanowi wzrost o 16,28 % w stosunku do roku ubiegłego. W wyniku rozliczenia kosztów ogrzewania w jednym budynku (nr 86) nastąpiły niewielkie zwroty, natomiast na pozostałych budynkach były dopłaty. Wynikało to przede wszystkim z niskich zaliczek na poczet kosztów ogrzewania. W budynkach gdzie zaliczki były najniższe (budynki nr 96 i 92) wystąpiły najwyższe dopłaty.

Głównym powodem wzrostu cen ogrzewania w kotłowniach gazowych był wzrostem ceny gazu o 40% oraz ok. 8% wzrost zużycia ciepła wynikający z mniej korzystnych warunków atmosferycznych w 2025 roku.

Koszty ogrzewania budynków spółdzielczych w Bielawie i Pieszcach:

Osiedle	Koszt ogrzewania w 2024 r. (brutto)		Koszt ogrzewania w 2025 r. (brutto)		Porównanie kosztów roku 2024 do 2025 %
	zł	Zł/m2/m.-c	zł	Zł/m2/m.-c	
XXV-lecia	5 332 376,59 zł	3,93 zł	4 876 743,55 zł	3,59 zł	-8,54
Włókniarzy	1 816 791,58 zł	3,86 zł	1 678 710,52 zł	3,56 zł	-7,60
Południowe	1 227 960,03 zł	3,84 zł	1 141 881,56 zł	3,57 zł	-7,01
Konstytucji 3 Maja	374 822,98 zł	3,68 zł	343 035,73 zł	3,37 zł	-8,48
Centrum	496 252,26 zł	3,75 zł	472 469,18 zł	3,57 zł	-4,79
Zielone Wzgórza	218 665,02 zł	2,81 zł	205 554,08 zł	2,65 zł	-6,00
Razem Ciepłownia:	9 466 868,46 zł	3,85 zł	8 718 394,62 zł	3,54 zł	-7,91
Grabskiego	277 960,09 zł	4,97 zł	310 039,49 zł	5,54 zł	11,54
Ogrodowa 25	443 011,28 zł	4,02 zł	509 708,26 zł	4,62 zł	15,06
Ogrodowa 88	375 128,01 zł	5,17 zł	436 200,06 zł	6,01 zł	16,28
Razem lokalne:	1 096 099,38 zł	4,72 zł	1 255 947,81 zł	5,39 zł	14,27
Ogółem	10 562 967,84 zł	3,91 zł	9 974 342,43 zł	3,70 zł	-5,57

Struktura kosztów ogrzewania zasobów zasilanych z Ciepłowni osiedlowej:



W strukturze kosztów ogrzewania udział kosztów zmiennych wyniósł 39,09% i był znacznie niższy niż w 2024 roku (45,6%), natomiast udział kosztów stałych był na poziomie roku ubiegłego (22,92%). Znacząco wzrósł udział kosztów przesyłu ciepła. W 2025 roku wyniosły 31,58% (w 2024 udział w kosztach ogrzewania spółki BARL stanowił 26,19%). Udział kosztów węzłów cieplnych w strukturze kosztów stanowił 6,41% (5,26% w 2024 roku).

7. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA.

Od wielu lat w Spółdzielni funkcjonuje Spółdzielcze Centrum Kultury, które głównie zajmuje się edukacją artystyczną dzieci i młodzieży prowadzoną przez trzech instruktorów śpiewu, tańca i teatru.

W 2025r. Spółdzielcze Centrum Kultury zorganizowało 10 wydarzeń o charakterze kulturalnym:

- 33 Finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy. Efektem zbiórki pieniędzy było zebranie rekordowej kwoty 151 191.67 zł,
- Premiera spektaklu muzycznego "W 80 minut dookoła świata" powstałego na podstawie książki Juliusza Verne "W 80 dni dookoła świata",
- Premiera spektaklu "Rok w Bullerbyn" oraz premiera mini-musicalu "Hocki Klocki Dobranocki".
- Tydzień Kultury Dolnośląskiej,
- Wyjazd ZPiT Poloneziaki do Grecji na Międzynarodowy Festiwal "Waveideas. Greece" w Katerini,
- II Bielawski Dzień Poloneza,
- Spektakle dla bielawskich szkół - "W 80 minut dookoła świata",
- Spektakle dla bielawskich szkół - koncert "Europa śpiewa i tańczy",
- Koncert "Europa śpiewa i tańczy" dla bielawskich Seniorów z okazji Międzynarodowego Dnia Seniora,
- Koncert kolęd i pastorałek pt. "Nużmy bracia".

W 2025r. Zespół Pieśni i Tańca „Poloneziaki” wystąpił 35 razy. 19 razy wystąpił na imprezach własnych, 16 razy wystąpił na zaproszenie instytucji zewnętrznych. W ramach wyjazdów zespół wziął udział między innymi w Międzynarodowym Festiwalu "Waveideas.Greece" w Grecji, wystąpił podczas wspólnego występu z Zespołem Hadarek w Czerwonym Kostelcu w Czechach oraz podczas obchodów Międzynarodowego Dnia Spółdzielczości we Wrocławiu

Dbając o wysoki poziom zespołu cyklicznie organizowana jest edukacja artystyczna głównie w zakresie tańca, śpiewu i teatru przez wykwalifikowanych fachowców w tej dziedzinie. W ubiegłym roku odbyły się warsztaty akrobatyczne, które poprowadził pan Olaf Żołędowski oraz warsztaty taneczne z panią Aleksandrą Żączkową - solistką i pedagog ZPiT "Śląsk". Podczas warsztatów opracowana została suita tańców i pieśni regionu Beskidu Śląskiego."

Spółdzielcze Centrum Kultury współpracuje ze Stowarzyszeniem Poloneziaki- Tradycja i Współczesność, Miejskim Ośrodkiem Kultury i Sztuki w Bielawie oraz bielawskimi szkołami i przedszkolami.

Współpraca ta polega głównie na organizowaniu wyjazdów krajowych i zagranicznych, prowadzeniu kół zainteresowań, realizacji koncertów i imprez. W 2025 r. zajęcia odbywały się w pełnym wymiarze w siedmiu kołach zainteresowań.

W 2025 r. Stowarzyszenie na ww. działania wydatkowało 205.325,- zł. w tym wsparcie Gminy Bielawa 47.000,- zł., wsparcie Powiatu Dzierżoniowskiego 15.000,- zł, inne wpłaty 72.900,- zł , wpłaty uczestników wyjazdów zagranicznych 70.425,- zł

Koszty działalności SCK wyniosły 534.182,43 zł. a wpływy 245.291,47 zł czyli faktyczny koszt prowadzenia działalności wyniósł 288 890,96 zł.

8. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

W 2025 roku koszty utrzymania mieszkań wyniosły 7.576.183,85 zł i jest to wzrost w stosunku do roku 2024 r. o 13,5%. Natomiast koszty takie jak woda i kanalizacja, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, fundusz remontowy czy sprzątanie klatek schodowych wyniosły 15.979.697,43 zł. i były wyższe o 15,5%. % w stosunku do roku 2024.

Za 2025 rok na wszystkich nieruchomościach zanotowano wynik ujemny w kwocie 924 134,47 zł, jednak po uwzględnieniu dodatniego wyniku z poprzedniego roku na 8 nieruchomościach odnotowano wynik dodatni w kwocie 145 096,22 zł i na 27 nieruchomościach wynik ujemny w kwocie 650 785,85 zł.

Zaległości czynszowe na koniec 2025 roku wyniosły 1.352.827,65 zł. Wskaźnik zaległości czynszowych ukształtował się na poziomie 3,77 % i był zbliżony od wartości z 2024 r (3,58%). Około 70% zaległości stanowią zaległości krótkoterminowe, które nie mają wpływu na płynność finansową Spółdzielni.

Za rok 2025 w Spółdzielni zanotowano na pozostałej działalności gospodarczej wynik dodatni w kwocie 2.911.418,32 zł netto. Obserwujemy więc zwiększenie dochodów Spółdzielni.

Sytuacja ekonomiczno-finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra i nie istnieje zagrożenie kontynuowania działalności gospodarczej w roku 2026 i latach następnych.

9. INWESTYCJE

W 2025 roku zakończyliśmy realizację II-go etapu budowy garaży przy ul. Baczyńskiego w Bielawie (22 garaże).

Przeprowadzona została modernizacja kotłowni gazowej przy ul. Grabskiego w Bielawie obsługującej budynek przy ul. Grabskiego 2,8,9.

Przystąpiliśmy do budowy nowych kotłowni gazowych w Pieszycach przy ul. Ogrodowej 86, 88, 90, 92, 96 i 98. W miejsce starej kotłowni lokalnej realizowane są niezależne, nieobarczone kosztami przesyłu pojedyncze kotły obsługujące poszczególne budynki. Inwestycja będzie zakończona w roku 2026.

Wykonana została modernizacja pięciu dwufunkcyjnych węzłów ciepłych na os. Włókniarzy w Bielawie (węzły nr 16A, 16B, 18A, 18B i 19) w związku z budową 17 nowych wind.

10. PODSUMOWANIE.

Rok 2025 pod względem gospodarczym i finansowym był rokiem dobrym o czym świadczą dobre wyniki finansowe i gospodarcze Spółdzielni.

W 2025 roku koszty utrzymania mieszkań wyniosły 7.576.183,85 zł. i jest to wzrost w stosunku do roku 2024 r. o 13,5%. Pozostałe koszty wyniosły 15.979.697,43 zł. i były wyższe o 15,5% od kosztów w roku 2024.

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zanotowano wynik ujemny w kwocie 924 134,47 zł jednak po uwzględnieniu dodatniego wyniku z poprzedniego roku na 8 nieruchomościach odnotowano wynik dodatni w kwocie 145 096,22 zł i na 27 nieruchomościach wynik ujemny w kwocie 650 785,85 zł.

Na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielnia uzyskała wynik dodatni w kwocie 2.911.418,32 zł.

Zaplanowane do wykonania prace remontowe w 2025 roku zostały zrealizowane na kwotę 6 398 451,72 zł. W 2025 r rozpoczęliśmy budowę 17 nowych dźwigów osobowych w budynkach Spółdzielni (w Bielawie na os. Włókniarzy 7,16, 18 i 19 oraz w Pieszycach przy ul. Ogrodowej 90).

Sezon grzewczy 2025 charakteryzował się niewielkim spadkiem kosztów ogrzewania mieszkań zasilanych z ciepłowni osiedlowej (o 7,91%) i spowodowany był głównie utrzymaniem się niskich cen zakupu miału węglowego. Koszty ogrzewania mieszkań podłączonych do lokalnych kotłowni gazowych wzrosły w następujący sposób : Bielawa, ul. Grabskiego 2,6,8 – 11,54%, Pieszycy, ul. Kościuszki 3,3a i Ogrodowa 25 – 15,06%, Pieszycy, ul. Ogrodowa 86, 88, 90, 92, 96 i 98 - 16,28%. Spowodowane to było wzrostem cen gazu o 40%.

Na wysokim poziomie była prowadzona działalność kulturalno-oświatowa przez Spółdzielcze Centrum Kultury. W 2025 roku zorganizowano dziesięć imprez o charakterze kulturalnym. Zespół Pieśni i Tańca POLONEZIAKI wystąpił 35 razy na imprezach krajowych oraz uczestniczył w dwóch festiwalach zagranicznych. Spółdzielcze Centrum Kultury po raz kolejny zorganizowało „Tydzień Kultury Dolnośląskiej” i „Bielawski Dzień Poloneza”.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Bielawie dziękuje za dobrą współpracę oraz zaangażowanie wszystkim organom spółdzielni, a zwłaszcza członkom Rady Nadzorczej i gospodarzom klatek schodowych oraz pracownikom Spółdzielni.