

U C H W A Ł A Nr 1/2026
Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie
z dnia 26-27 czerwca 2026 roku.

w sprawie: zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności w 2025 roku.

Na podstawie art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 521), art. 49 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 522, 640) oraz § 31 ust. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwalonego na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwałą nr 12/18 w dniach 08-09 czerwca 2018 roku zmienionego uchwałą nr 9/2024 z dnia 7-8 czerwca 2024 roku i § 6 ust.1 Regulaminu Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie wprowadzonego na mocy uchwały nr 1/2019 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z dnia 7-8 czerwca 2019 r., Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie uchwała co następuje:

§ 1

1. Zatwierdza się sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie z działalności w 2025 roku.
2. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 1, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

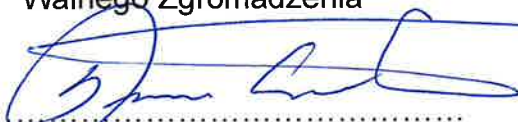
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Ilość głosów za podjęciem uchwały: 49

Ilość głosów przeciw podjęciu uchwały: 0

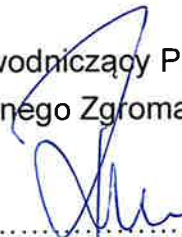
Ilość głosów wstrzymujących się: 0

Sekretarz Prezydium
Walnego Zgromadzenia



(czytelny podpis)

Przewodniczący Prezydium
Walnego Zgromadzenia



(czytelny podpis)

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie

Sprawozdanie Zarządu

**z działalności w 2025 roku,
realizacja wniosków z Walnego Zgromadzenia,
oraz zamierzenia na 2026 rok.**

Nowa Ruda, marzec 2026 roku.

Sprawozdanie z działalności w 2025 roku.

I. Struktura ilościowa i stan prawny gruntów Spółdzielni.

1. Struktura ilościowa gruntów.

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Powierzchnia gruntów w hektarach na koniec roku	
		2024	2025
1	Mieszkaniowe	9,6477	9,6477
2	Garáže	2,3034	2,3034
3	Pawilony i budynki handlowo-usługowe	0,6366	0,6366
4	Budynki zaplecza techniczno-gospodarczego	0,6706	0,6706
5	Drogi i chodniki ogólnosiedlowe	0,8958	0,8958
6	Działki niezabudowane	1,1128	1,1128
	Razem	15,2669	15,2669

2. Stan prawny gruntów.

Stan na koniec roku	Powierzchnia gruntów w ha			
	własność	użytkowanie wieczyste	nieuregulowany	razem
2024	13,2088	1,4671	0,5910	15,2669
2025	13,2088	1,4671	0,5910	15,2669

Wszystkie grunty będące własnością Spółdzielni oraz będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni posiadają urządzone księgi wieczyste.

Wszystkie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi i garażami stanowią własność Spółdzielni. Spółdzielnia posiada na własność również niektóre nieruchomości zabudowane drogami i chodnikami ogólnosiedlowymi.

Nieruchomości zabudowane obiektami handlowo-usługowymi, budynkami zaplecza techniczno-gospodarczego, działki niezabudowane oraz część nieruchomości zabudowanych drogami i chodnikami, znajdują się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Jedyną nieruchomością, która nie posiadała na koniec 2025 roku uregulowanego stanu prawnego była baza biurowo-magazynowa Spółdzielni w Nowej Rudzie-Słupcu przy ul. Wojska Polskiego 2a.

Z uwagi na nieponoszenie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości gruntowej do końca 2012 roku nie były podejmowane przez Zarząd Spółdzielni żadne działania związane z uregulowaniem stanu prawnego tej nieruchomości.

W 2013 roku skierowany został do Sądu Rejonowego w Kłodzku wniosek o stwierdzenie nabycia z mocy prawa przez Spółdzielnię, prawa własności gruntu, na którym znajduje się ww. baza biurowo-magazynowa, poprzez zasiedzenie w złej wierze przez okres 30 lat.

W maju 2014 roku zapadł w powyższej sprawie wyrok oddalający wniosek Spółdzielni. Sąd w uzasadnieniu wskazał, że istotnie Spółdzielnia w złej wierze władała przedmiotowym gruntem, jednakże nie była ona posiadaczem samoistnym, lecz posiadaczem zależnym.

W chwili obecnej SM „Górnik” dochodzi od naszej Spółdzielni przed Sądem Okręgowym w Legnicy odszkodowania za bezumowne korzystanie z jej terenu, na którym znajduje się baza biurowo-magazynowa w Słupcu za okres od kwietnia 2013 roku do kwietnia 2014 roku w kwocie 72.929 zł. Postępowanie to w chwili obecnej jest zawieszona, gdyż Spółdzielnia Mieszaniowa w Nowej Rudzie wniosła pozew do Sądu Rejonowego w Kłodzku o przywrócenie praw do spornej nieruchomości.

W dniu 17 grudnia 2019 roku zapadł wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku, zgodnie z którym to Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie jest użytkownikiem wieczystym spornego terenu. Wyrok ten jest nieprawomocny, gdyż Spółdzielnia Mieszkaniowa „Górnik” wniosła apelację do Sądu Okręgowego w Świdnicy.

W przypadku oddalenia apelacji pozew Spółdzielni „Górnik” o odszkodowanie za bezumowne korzystanie ze spornego terenu zostanie oddalony.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowy wykaz wszystkich nieruchomości, które stanowiły na koniec 2025 roku własność Spółdzielni.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
1	Przechodnia 4-6-8	garaże	5 275	3-Nowa Ruda	16	167/1	348
2	Przechodnia 4-6-8	budynek mieszkalny	20 150	3-Nowa Ruda	16	167/4	915
3	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/3	113
4	Polna	garaż k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/5	20
5	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/6	227
6	Polna	plac garażowy	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/7	848
7	Polna	podjazd do garażu	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/8	11
8	Polna	teren niezab. przy garażu	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/9	8
9	Polna	garaż k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/11	26
10	Polna	garaże k. cmentarza	6 304	3-Nowa Ruda	17	187/12	186
11	Szpitalna 4	nie zabudowana	4 713	3-Nowa Ruda	17	193/1	809
12	Szpitalna 4	budynek mieszkalny	22 076	3-Nowa Ruda	17	193/2	2 238
13	Szpitalna 3	budynek mieszkalny	22 077	3-Nowa Ruda	17	193/3	1 469
14	Krańcowa	garaże	4 527	3-Nowa Ruda	17	200/9	161
15	Krańcowa 2-4-6	budynek mieszkalny	21 326	3-Nowa Ruda	17	200/11	1 582
16	Krańcowa 2-4-6	plac pomiędzy budynkami	20 210	3-Nowa Ruda	17	200/12	106
17	Krańcowa 8-10	budynek mieszkalny	21 327	3-Nowa Ruda	17	200/13	1 002
18	Piastowskie 4	budynek mieszkalny	21 319	3-Nowa Ruda	17	230/6	3 076
19	Piastowskie 3	budynek mieszkalny	21 318	3-Nowa Ruda	17	230/7	3 334
20	Piastowskie 2	budynek mieszkalny	21 317	3-Nowa Ruda	17	230/8	1 973
21	Piastowskie 2	niezabud. k. bud. nr 2	20 175	3-Nowa Ruda	17	230/9	1 076
22	Piastowskie 1	budynek mieszkalny	21 316	3-Nowa Ruda	17	230/10	1 756
23	Piastowskie 1-4	chodnik pieszy	20 175	3-Nowa Ruda	17	230/11	200
24	Piastowskie 6	budynek mieszkalny	19 211	3-Nowa Ruda	17	232/9	2 626
25	Piastowskie 5	budynek mieszkalny	21 744	3-Nowa Ruda	17	232/10	2 667
26	Piastowskie 16	budynek mieszkalny	6 392	3-Nowa Ruda	17	239	1 042
27	Nowe A	budynek mieszkalny	21 202	3-Nowa Ruda	17	877	4 490
28	Piastowskie 7	budynek mieszkalny	16 046	3-Nowa Ruda	17	878	2 394
29	Piastowskie 11	budynek mieszkalny	6 849	3-Nowa Ruda	17	879	2 075
30	Piastowskie 12	budynek mieszkalny	21 373	3-Nowa Ruda	17	880	1 159
31	A. Fredry 55	garaże	4 559	3-Nowa Ruda	18	264/1	200
32	A. Fredry 55	budynek mieszkalny	20 208	3-Nowa Ruda	18	264/2	3 039
33	A. Fredry	garaże	4 559	3-Nowa Ruda	18	264/3	620
34	A. Krajowej	garaże	22 260	3-Nowa Ruda	20	416/1	84
35	A. Krajowej 6-8	budynek mieszkalny	20 138	3-Nowa Ruda	20	416/2	717
36	A. Krajowej	garaże	3 883	3-Nowa Ruda	20	416/3	118
37	XXX-lecia 6	budynek mieszkalny	20 192	7-Stupiec	6	53/11	4 405
38	XXX-lecia 14	budynek mieszkalny	20 191	7-Stupiec	6	53/19	5 910
39	XXX-lecia 8	budynek mieszkalny	20 423	7-Stupiec	6	53/44	5 635
40	XXX-lecia 11	budynek mieszkalny	20 188	7-Stupiec	6	53/60	1 185

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2026 ROK

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
41	XXX-lecia 5	budynek mieszkalny	21 348	7-Słupiec	6	53/79	3 495
42	XXX-lecia 1	budynek mieszkalny	21 344	7-Słupiec	6	53/80	839
43	XXX-lecia 2	budynek mieszkalny	21 345	7-Słupiec	6	53/81	1 490
44	XXX-lecia 1-5	chodnik pieszy	20 190	7-Słupiec	6	53/82	2 092
45	XXX-lecia 3	budynek mieszkalny	21 346	7-Słupiec	6	53/83	1 185
46	XXX-lecia 4	budynek mieszkalny	21 347	7-Słupiec	6	53/84	929
47	XXX-lecia 7	budynek mieszkalny	21 914	7-Słupiec	6	86/2	3 201
48	XXX-lecia 13	budynek mieszkalny	21 765	7-Słupiec	6	86/3	4 884
49	XXX-lecia 15	budynek mieszkalny	21 325	7-Słupiec	6	89/1	2 575
50	XXX-lecia 12, 15	chodnik i klomb przy budynkach nr 12 i 15	20 189	7-Słupiec	6	89/2	976
51	XXX-lecia 12	budynek mieszkalny	21 324	7-Słupiec	6	89/3	569
52	XXX-lecia 15	chodnik pieszy przed budynkiem - przy ulicy	20 189	7-Słupiec	6	89/4	387
53	XXX-lecia	garaż koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	94/2	18
54	XXX-lecia	garaże za punktowcami	18 216	7-Słupiec	6	95	5 429
55	XXX-lecia	garaże przy bud. nr 14	8 743	7-Słupiec	6	96	693
56	XXX-lecia	garaże koło torów	21 759	7-Słupiec	6	97/1	7 343
57	XXX-lecia	garaże koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	97/2	1 043
58	XXX-lecia	garaż koło parkingu	21 759	7-Słupiec	6	97/3	39
59	Woj. Polskiego	garaże pod nasypem	22 262	7-Słupiec	13	17/13	3 822
60	Woj. Polskiego	garaże przy drodze	22 263	7-Słupiec	13	17/16	566
61	Woj. Polskiego	drogi i chodniki	22 024	7-Słupiec	13	17/19	5 303
62	Woj. Polskiego	niezabud. koło bud. nr 5	22 026	7-Słupiec	13	17/21	635
63	Woj. Polskiego 7	budynek mieszkalny	22 027	7-Słupiec	13	17/22	3 779
64	Woj. Polskiego 5	budynek mieszkalny	22 028	7-Słupiec	13	17/23	3 378
65	Woj. Polskiego 4	budynek mieszkalny	22 029	7-Słupiec	13	17/24	3 240
66	Woj. Polskiego 2	budynek mieszkalny	22 030	7-Słupiec	13	17/25	2 224
67	Woj. Polskiego 1	budynek mieszkalny	19 870	7-Słupiec	13	17/26	2 816
68	Woj. Polskiego 6	budynek mieszkalny	22 031	7-Słupiec	13	17/27	3 682
69	Woj. Polskiego 3	budynek mieszkalny	22 032	7-Słupiec	13	17/28	3 502
70	Woj. Polskiego	ogródki działkowe	22 261	7-Słupiec	13	17/29	520
71	Woj. Polskiego	garaże przy działkach	22 261	7-Słupiec	13	17/30	863
72	Woj. Polskiego	garaż przy działkach	22 261	7-Słupiec	13	17/31	42
73	Woj. Polskiego	chodnik koło pawilonu handlowego	18 555	7-Słupiec	13	68/2	96
74	Woj. Polskiego	niezabudowana koło budynku nr 7	18 555	7-Słupiec	13	68/4	279
75	Woj. Polskiego	skarpa za pawilonem handlowym	18 555	7-Słupiec	13	68/5	98
76	Woj. Polskiego	garaże	4 907	7-Słupiec	13	207	206
Razem							132 088

W poniższej tabeli przedstawiono szczegółowy wykaz wszystkich nieruchomości, które na koniec 2025 roku znajdowały się w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
1	ul. Teatralna 11	pawilon handlowy	4 825	3-Nowa Ruda	17	230/18	2 719
2	os. XXX-lecia 16	pawilon handlowy	18 299	7-Słupiec	6	53/94	993
3	os. XXX-lecia	niezabud. k. bud. nr 13	7 873	7-Słupiec	6	87	4 230

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
4	os. XXX-lecia	niezabud. k. bud. nr 13	7 873	7-Słupiec	6	88	3 473
5	ul. Woj. Polskiego 1	wymiennikownia	21 854	7-Słupiec	13	17/17	796
6	ul. Woj. Polskiego 2	pawilon handlowy	17 906	7-Słupiec	13	21/26	2 460
Razem							14 671

W poniższej tabeli przedstawiono nieruchomości, która na koniec 2025 roku nie posiadała uregulowanego stanu prawnego.

Lp.	Adres	Zabudowa działki	Numer KW	Obręb	AM	Numer działki	Pow. [m ²]
1	Woj. Polskiego 2a	była baza SM + łąka	10 272	7-Słupiec	13	68/6	5 910
Razem							5 910

3. Zmiany stanu ilościowego gruntów.

W 2025 roku nie nastąpiły zmiany w stanie ilościowym gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w stosunku do 2024 roku.

II. Struktura ilościowa budynków oraz stan prawny lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynkach Spółdzielni.

1. Struktura ilościowa budynków mieszkalnych i użytkowych.

- W 2025 roku Spółdzielnia zarządzała 38 budynkami mieszkalnymi, w których znajdowało się 2029 mieszkań o łącznej powierzchni 90.303,49 m².

WYKAZ BUDYNKÓW MIESZKALNYCH				
Lp.	Adres	Ilość budynków	Ilość mieszkań	Powierzchnia mieszkań
1	os. Piastowskie	10	515	21 608,31
2	ul. Krańcowa	2	75	2 887,94
3	ul. Szpitalna	2	120	4 554,04
4	os. Nowe A	1	45	2 515,91
5	ul. Przechodnia	1	24	1 384,17
6	ul. A. Krajowej	1	15	696,52
7	ul. Fredry	1	30	1 263,28
8	os. Wojska Polskiego	7	555	22 026,93
9	os. XXX-lecia	13	650	33 366,39
Razem		38	2 029	90 303,49

- Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni.

Stan na koniec roku	2024	2025
Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni	2964	2912
Średnia ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym	1,46	1,44

- Statystyka zasiedlenia mieszkań.

Pow. mieszkania [m ²]	Ilość mieszkań		Średnia ilość osób zamieszkałych	Ilość osób zamieszkałych	Ilość mieszkań
20-30	177	8,72%	0,88	0	251
30-40	492	24,25%	1,21	1	948
40-50	858	42,29%	1,44	2	611

Pow. mieszkania [m ²]	Ilość mieszkań		Średnia ilość osób zamieszkałych	Ilość osób zamieszkałych	Ilość mieszkań
50-60	353	17,40%	1,80	3	145
60-70	137	6,75%	1,89	4	63
70-80	8	0,39%	2,25	5	11
80-90	4	0,20%	3,00	6	0
Razem	2029	100%	1,44	Razem	2 029

- W budynkach mieszkalnych znajduje się dziewięć lokali użytkowych o łącznej powierzchni 475,97 m².

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W BUDYNKACH MIESZKALNYCH			
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1	os. Wojska Polskiego 4	1	27,40
2	os. Wojska Polskiego 7	1	10,96
3	os. XXX-lecia 6	1	30,72
4	os. XXX-lecia 8	1	54,44
5	os. XXX-lecia 13	1	54,48
6	os. XXX-lecia 14	2	175,21
7	os. XXX-lecia 15	1	37,30
8	Radków, Rynek 29	1	85,46
	Razem	9	475,97

- Spółdzielnia posiada w swych zasobach ponadto trzy pawilony handlowe, w których znajdują się 23 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 2.526 m².

WYKAZ LOKALI UŻYTKOWYCH W PAWILONACH HANDLOWYCH			
Lp.	Adres	Ilość lokali	Powierzchnia lokali
1	ul. Teatralna 11	11	1 267,50
2	ul. Wojska Polskiego	9	951,59
3	os. XXX-lecia 16	3	306,91
	Razem	23	2 526,00

Ogółem w zasobach Spółdzielni znajdują się 32 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 3.001,97 m².

- Spółdzielnia posiada w swych zasobach ponadto działki gruntowe zabudowane boksami garażowymi na samochody osobowe w ilości 517 szt., o łącznej powierzchni użytkowej 8.510,08 m² oraz dwa garaże znajdujące się w podpiwniczeniu budynku mieszkalnego przy ul. Przechodniej 4-6-8 o łącznej powierzchni 15,60 m².

WYKAZ GARAŻY W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ						
Lp.	Adres	Ilość garaży				Powierzchnia użytkowa
		najem	spółdz. własność	odrębna własność	razem	
1	ul. Polna	0	28	1	29	469,95
2	ul. Krańcowa 2-10	0	4	0	4	62,24
3	ul. Przechodnia 4-6-8	0	1	5	6	107,10
4	ul. Armii Krajowej 6-8	4	3	0	7	124,52
5	ul. Aleksandra Fredry 55	0	6	5	11	175,31
6	os. XXX-lecia	17	260	26	303	5 093,52
7	os. Wojska Polskiego	1	149	7	157	2 493,04
	Razem	22	451	44	517	8 525,68

2. Struktura prawna lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych.

W poniższej tabeli przedstawiono wykaz budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie ze wskazaniem powierzchni użytkowych tych budynków oraz ilości lokali (mieszkalnych i użytkowych), z podziałem na lokale niewyodrębnione oraz lokale, dla których ustanowiona została odrębna własność, według stanu na dzień 31 grudnia 2025 roku.

Lp.	Adres		Pow. użytkowa	Ilość lokali			
				niewyodr.	wyodręb.	razem	udział % lokali wyodręb.
1	Nowa Ruda	A. Krajowej 6-8	781,22	10	5	29,56%	29,56%
2	Nowa Ruda	Fredry 55	1 339,23	8	22	76,16%	76,16%
3	Nowa Ruda	Krańcowa 2-4-6	1 913,05	36	11	23,38%	23,38%
4	Nowa Ruda	Krańcowa 8-10	1 355,13	23	7	25,62%	25,62%
5	Nowa Ruda	Nowe A	3 013,98	12	34	73,00%	73,00%
6	Nowa Ruda	Piastowskie 1	1 598,01	20	11	36,34%	36,34%
7	Nowa Ruda	Piastowskie 2	2 034,87	36	10	23,03%	23,03%
8	Nowa Ruda	Piastowskie 3	3 168,11	53	25	30,74%	32,25%
9	Nowa Ruda	Piastowskie 4	3 193,19	49	29	37,97%	37,97%
10	Nowa Ruda	Piastowskie 5	2 893,31	44	18	28,14%	28,14%
11	Nowa Ruda	Piastowskie 6	2 896,48	41	21	34,99%	34,99%
12	Nowa Ruda	Piastowskie 7	2 106,34	23	23	51,78%	51,78%
13	Nowa Ruda	Piastowskie 11	1 930,70	26	15	37,58%	37,58%
14	Nowa Ruda	Piastowskie 12	1 919,13	28	14	34,25%	34,25%
15	Nowa Ruda	Piastowskie 16	2 150,47	35	11	25,26%	25,26%
16	Nowa Ruda	Przechodnia 4-6-8	1 586,80	12	14	50,42%	50,42%
17	Nowa Ruda	Szpitalna 3	2 407,59	33	28	45,29%	45,29%
18	Nowa Ruda	Szpitalna 4	2 433,14	30	31	52,05%	52,05%
19	Stupiec	XXX-lecia 1	1 024,17	6	14	69,63%	69,63%
20	Stupiec	XXX-lecia 2	1 011,79	9	11	54,63%	54,63%
21	Stupiec	XXX-lecia 3	1 038,77	8	13	65,08%	65,08%
22	Stupiec	XXX-lecia 4	1 041,78	6	15	74,45%	74,45%
23	Stupiec	XXX-lecia 5	3 627,25	22	39	62,66%	64,09%
24	Stupiec	XXX-lecia 6	4 009,93	40	38	50,03%	50,03%
25	Stupiec	XXX-lecia 7	3 495,63	26	35	58,26%	58,26%
26	Stupiec	XXX-lecia 8	5 670,71	46	55	52,54%	52,54%
27	Stupiec	XXX-lecia 11	994,78	8	12	61,75%	61,75%
28	Stupiec	XXX-lecia 12	1 025,99	11	10	47,02%	47,02%
29	Stupiec	XXX-lecia 13	5 639,55	52	49	49,34%	49,34%
30	Stupiec	XXX-lecia 14	5 701,09	45	55	54,10%	54,10%
31	Stupiec	XXX-lecia 15	2 478,02	17	26	63,48%	63,48%
32	Stupiec	Wojska Polskiego 1	4 528,67	67	40	37,46%	37,46%
33	Stupiec	Wojska Polskiego 2	2 671,61	42	19	29,09%	29,09%
34	Stupiec	Wojska Polskiego 3	2 658,18	45	16	26,71%	26,71%
35	Stupiec	Wojska Polskiego 4	4 549,54	65	43	41,52%	41,52%
36	Stupiec	Wojska Polskiego 5	2 833,27	41	20	32,72%	32,72%
37	Stupiec	Wojska Polskiego 6	2 838,59	36	25	40,14%	40,14%
38	Stupiec	Wojska Polskiego 7	4 909,54	67	41	37,67%	37,67%
	Razem		100 469,61	1 178	905		44,91%

III. Sprawy członkowsko-mieszkaniowe.

Wyszczególnienie	stan na 31.12.2025
1) Ilość osób będących członkami Spółdzielni – razem.	2 155
w tym: - zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,	1 964
- zamieszkałych poza zasobami Spółdzielni.	191
2) Ilość członków niemieszkających w budynkach Spółdzielczych.	191
w tym: - posiadających mieszkania,	165
- posiadających garaże.	26
3) Ilość lokali użytkowanych przez członków Spółdzielni – razem.	2 352
w tym: - spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania,	15
- spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania,	1 013
- odrębna własność mieszkania,	819
- najem mieszkania,	0
- spółdzielcze własnościowe prawo do garażu,	451
- odrębna własność garażu,	32
- najem garażu,	21
- odrębna własność lokalu użytkowego,	1
4) Ilość lokali użyt. przez osoby niebędące członkami Spółdzielni – razem.	226
w tym: - odrębna własność mieszkania,	181
- najem mieszkania,	1
- odrębna własność garażu,	12
- najem garażu,	1
- odrębna własność lokalu użytkowego,	2
- najem lokalu użytkowego,	29
5) Ilość mieszkań niezamieszanych wg deklaracji na odpady komunalne.	263
6) Zmiany w ilości członków w ciągu roku – razem.	18
w tym: - przyjęcia,	9
- zmniejszenia.	27
7) Zasiedlenie mieszkań z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (z wolnego rynku).	43
8) Zasiedlenie mieszkań z tytułu nabycia praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych na podstawie aktów notarialnych (z wolnego rynku).	15
9) Zamiana mieszkań.	1
10) Ustanowienie odrębnej własności mieszkań.	6
11) Ustanowienie odrębnej własności garaży.	2
12) Darowizny na podstawie aktów notarialnych.	20
13) Spadki (postanowienia sądowe).	38

Na koniec 2025 roku członkowie Spółdzielni w ilości 1.964 zamieszkali w zasobach Spółdzielni zajmowali 1847 mieszkań, natomiast 191 mieszkań było zamieszkiwane przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, co stanowi 9,4% z ogólnej ilości mieszkań wynoszącej 2029.

Wykaz lokali mieszkalnych członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na dzień 31.12.2025 roku								
Lp.	Adres budynku	Liczba członków	Liczba mieszkań			Powierzchnia mieszkań		
			członków	pozostałych	razem	członków	pozostałych	razem
1	ul. A. Krajowej 6-8	15	15	0	15	696,52	0,00	696,52
2	ul. Fredry 55	29	23	7	30	986,11	277,17	1 263,28
3	ul. Krańcowa 2-4-6	47	33	12	45	1 260,91	408,35	1 669,26
4	ul. Krańcowa 8-10	34	30	0	30	1 218,68	0,00	1 218,68
5	os. Nowe A	42	43	2	45	2 408,55	107,36	2 515,91
6	os. Piastowskie 1	36	28	2	30	1 348,32	88,59	1 436,91
7	os. Piastowskie 2	52	45	0	45	1 816,70	0,00	1 816,70
8	os. Piastowskie 3	81	62	13	75	2 412,23	518,34	2 930,57
9	os. Piastowskie 4	81	71	4	75	2 805,17	150,49	2 955,66
10	os. Piastowskie 5	65	58	2	60	2 505,66	82,73	2 588,39
11	os. Piastowskie 6	61	53	7	60	2 310,21	282,72	2 592,93
12	os. Piastowskie 7	46	43	2	45	1 805,69	84,09	1 889,78
13	os. Piastowskie 11	44	36	4	40	1 574,09	165,56	1 739,65
14	os. Piastowskie 12	49	40	0	40	1 724,71	0,00	1 724,71
15	os. Piastowskie 16	45	44	1	45	1 877,81	55,20	1 933,01
16	ul. Przechodnia 4-6-8	28	21	3	24	1 213,97	170,20	1 384,17
17	ul. Szpitalna 3	66	49	11	60	1 862,55	403,50	2 266,05
18	ul. Szpitalna 4	64	58	2	60	2 219,32	68,67	2 287,99
19	os. XXX-lecia 1	19	20	0	20	943,36	0,00	943,36
20	os. XXX-lecia 2	24	15	5	20	703,75	237,34	941,09
21	os. XXX-lecia 3	19	20	0	20	950,86	0,00	950,86
22	os. XXX-lecia 4	16	20	0	20	948,36	0,00	948,36
23	os. XXX-lecia 5	75	50	10	60	2 771,02	552,78	3 323,80
24	os. XXX-lecia 6	85	63	12	75	2 966,06	652,82	3 618,88
25	os. XXX-lecia 7	62	57	3	60	3 078,83	142,94	3 221,77
26	os. XXX-lecia 8	111	93	6	99	4 807,80	342,80	5 150,60

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2026 ROK

27	os. XXX-lecia 11	20	20	0	20	914,34	0,00	914,34
28	os. XXX-lecia 12	18	18	2	20	816,06	98,99	915,05
29	os. XXX-lecia 13	108	93	6	99	4 834,14	320,23	5 154,37
30	os. XXX-lecia 14	103	93	4	97	4 880,62	201,94	5 082,56
31	os. XXX-lecia 15	38	35	5	40	1 921,03	280,32	2 201,35
32	os. Wojska Polskiego 1	105	78	27	105	2 976,95	1 022,66	3 999,61
33	os. Wojska Polskiego 2	67	53	7	60	2 054,84	314,84	2 369,68
34	os. Wojska Polskiego 3	65	53	7	60	2 087,29	281,46	2 368,75
35	os. Wojska Polskiego 4	97	99	6	105	3 739,60	254,81	3 994,41
36	os. Wojska Polskiego 5	62	58	2	60	2 403,83	79,23	2 483,06
37	os. Wojska Polskiego 6	62	57	3	60	2 363,79	124,48	2 488,27
38	os. Wojska Polskiego 7	114	100	5	105	4 121,34	201,81	4 323,15
Razem		2 155	1 847	182	2 029	82 331,07	7 972,42	90 303,49

IV. Składniki czynszowe stosowane w 2025 roku.

- odpis na pokrycie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych:
 - 2,60 zł/m² - w budynku ul. A. Krajowej 6-8,
 - 3,00 zł/m² - w budynku ul. A. Fredry 55,
 - 1,80 zł/m² - w budynku ul. Krańcowa 2-4-6,
 - 2,50 zł/m² - w budynku ul. Krańcowa 8-10, a od lipca 3,00 zł/m²,
 - 1,75 zł/m² - w budynku os. Nowe A, a od lipca 2,00 zł/m²,
 - 2,50 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 1,
 - 2,30 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 2, a od lipca 2,60 zł/m²,
 - 2,50 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 3,
 - 2,70 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 4, a od lipca 3,00 zł/m²,
 - 2,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 5,
 - 1,90 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 6, a od lipca 3,00 zł/m²,
 - 2,25 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 7,
 - 2,55 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 11, a od lipca 3,40 zł/m²,
 - 2,05 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 12, a od lipca 3,30 zł/m²,
 - 2,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 16, a od lipca 3,00 zł/m²,
 - 1,46 zł/m² - w budynku ul. Przechodnia 2-4-6, a od kwietnia 2,30 zł/m²,
 - 2,20 zł/m² - w budynku ul. Szpitalna 3,
 - 2,10 zł/m² - w budynku ul. Szpitalna 4,
 - 2,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 1, a od lipca 2,90 zł/m²,
 - 3,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 2, a od lipca 3,50 zł/m²,
 - 2,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 3, a od lipca 3,30 zł/m²,

- 2,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 4, a od lipca 2,80 zł/m²,
- 3,00 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 5, a od lipca 3,50 zł/m²,
- 3,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 6, a od lipca 3,80 zł/m²,
- 2,40 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 7, a od lipca 2,80 zł/m²,
- 2,65 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 8, a od lipca 3,00 zł/m²,
- 2,90 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 11, a od lipca 3,20 zł/m²,
- 2,40 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 12, a od lipca 3,40 zł/m²,
- 2,30 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 13, a od lipca 2,50 zł/m²,
- 2,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 14, a od lipca 3,05 zł/m²,
- 2,15 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 15, a od lipca 2,85 zł/m²,
- 2,50 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 1, a od lipca 3,25 zł/m²,
- 3,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 2,
- 3,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 3, a od lipca 3,75 zł/m²,
- 2,85 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 4,
- 3,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 5,
- 2,85 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 6,
- 2,50 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 7,
- odpis na fundusz remontowy:
 - 3,00 zł/m² - w budynkach ul. A. Krajowej 6-8 oraz ul. Fredry 55,
 - 1,50 zł/m² - w budynkach ul. Krańcowa 2-4-6,
 - 1,50 zł/m² - w budynkach ul. Krańcowa 8-10, a od lipca 1,10 zł/m²,
 - 2,50 zł/m² - w budynku os. Nowe A, a od lipca 2,75 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. Piastowskie 1, 2, 5, 6, 7, 12,
 - 0,60 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 3,
 - 1,00 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 4, a od lipca 0,70 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 6, a od lipca 0,60 zł/m²,
 - 1,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 11, a od lipca 1,35 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 16, a od lipca 0,80 zł/m²,
 - 3,00 zł/m² - w budynku ul. Przechodnia 4-6-8,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach ul. Szpitalna 3 i 4,
 - 2,60 zł/m² - w budynkach os. XXX-lecia 1 do 5,
 - 1,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 6, a od lipca 1,35 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. XXX-lecia 7 i 14,
 - 1,35 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 8, a od lipca 1,00 zł/m²,
 - 2,60 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 11,
 - 1,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 12,
 - 2,05 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 13, a od lipca 1,85 zł/m²,
 - 2,25 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 15, a od lipca 2,45 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. Wojska Polskiego 1, a od lipca 0,60 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. Wojska Polskiego 3, a od lipca 0,60 zł/m²,
 - 1,35 zł/m² - w budynkach os. Wojska Polskiego 4 i 6,
 - 0,60 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 2,
 - 0,60 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 5,
 - 1,00 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 7,

- zaliczka na poczet centralnego ogrzewania (od dnia 01.01.2025 r.):
 - 9,95 zł/m² - w budynku ul. Krańcowa 2-4-6, ul. Krańcowa 8-10 oraz os. Nowe A,
 - 8,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 1 oraz os. Piastowskie 3,
 - 7,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 2,
 - 8,25 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 4,
 - 7,60 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 5,
 - 7,65 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 6,
 - 8,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 7,
 - 7,05 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 11 oraz os. Piastowskie 12,
 - 8,20 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 16,
 - 4,85 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 1,
 - 4,45 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 2,
 - 4,40 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 3,
 - 4,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 4,
 - 5,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 5,
 - 4,50 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 6,
 - 4,25 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 7,
 - 4,75 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 8,
 - 4,65 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 11,
 - 5,05 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 12,
 - 5,20 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 13,
 - 4,85 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 14,
 - 5,35 zł/m² - w budynku os. XXX-lecia 15,
 - 4,75 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 1,
 - 5,00 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 2,
 - 4,70 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 3,
 - 4,90 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 4,
 - 4,60 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 5,
 - 4,40 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 6,
 - 4,30 zł/m² - w budynku os. Woj. Polskiego 7,
- zaliczka na podgrzanie wody (od dnia 01.02.2025r.):
 - 94,00 zł/m³ - w budynku os. Nowe A,
 - 83,00 zł/m³ - w budynkach os. Piastowskie 1 do 7, 11 do 12 i 16,
 - 78,00 zł/m³ - w budynkach os. XXX-lecia 1 do 7,
 - 67,00 zł/m³ - w budynku os. XXX-lecia 8,
 - 66,00 zł/m³ - w budynkach os. XXX-lecia 11 do 14,
 - 79,00 zł/m³ - w budynku os. XXX-lecia 15,
 - 69,00 zł/m³ - w budynkach os. Woj. Polsk. 1 do 7,
- zimna woda i ścieki – do stycznia 13,97 zł/m³ a od kwietnia 18,60 zł/m³,
- podatek od nieruchomości:
 - 0,14 zł/m² - w budynkach os. Piastowskie 16, ul. Szpitalna 3 oraz XXX-lecia 12,
 - 0,15 zł/m² - w budynkach ul. Przechodnia 4-8, os. Piastowskie 12 oraz Woj. Polskiego 1,

- 0,16 zł/m² - w budynkach ul. Krańcowa 2-6, ul. Krańcowa 8-10, os. Piastowskie 4, Wojska Polskiego 4, Wojska Polskiego 7, XXX-lecia 1, XXX-lecia 13
 - 0,17 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 2, os. Piastowskie 3, os. Piastowskie 5, os. Piastowskie 6, os. XXX-lecia 4, os. XXX-lecia 5, os. XXX-lecia 7, os. XXX-lecia 8, os. XXX-lecia 14, os. XXX-lecia 15, oraz ul. A Krajowej 6-8,
 - 0,18 zł/m² - w budynku os. Piastowskie 1, os. Piastowskie 7, os. Piastowskie 11, XXX-lecia 6, XXX-lecia 11, oraz os. Wojska Polskiego 5,
 - 0,20 zł/m² - w budynku os. Wojska Polskiego 3 oraz Wojska Polskiego 6,
 - 0,22 zł/m² - w budynku os. Nowe A,
 - 0,25 zł/m² - w budynku ul. Fredry 55,
- wywóz nieczystości stałych – w wysokości 44,00 zł od zamieszkałej osoby oraz 35,00 zł od osoby z Kartą Dużej Rodziny.

W 2025 roku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia nr 4/2023 z dnia 16-17 czerwca 2023 roku, członkowie Spółdzielni mieli pomniejszone opłaty na fundusz remontowy o 0,23 zł/m² - wynikające z podziału pożytków za 2023 rok w kwocie 214.384,05 zł.

V. Zaległości czynszowe.

- na koniec 2024 roku wyniósł 884.138,28 zł, co stanowiło 5,63% rocznych obciążeń wynoszących 15.702.203,28 zł.
- na koniec 2025 roku wyniósł 1.145.708,20 zł, co stanowiło 6,80% rocznych obciążeń wynoszących 16.843.774,78 zł.

Stan zaległości lokali mieszkalnych.

- na koniec 2024 roku wyniósł 743.600,68 zł, co stanowiło 5,12 % rocznych obciążeń wynoszących 14.515.861,63 zł.
- na koniec 2025 roku wyniósł 992.927,81 zł, co stanowiło 6,37% rocznych obciążeń wynoszących 15.589.317,68 zł.

Stan zaległości lokali użytkowych.

- na koniec 2024 roku wyniósł 131.956,20 zł, co stanowiło 13,09% rocznych obciążeń wynoszących 1.008.161,23 zł.
- na koniec 2025 roku wyniósł 142.511,36 zł, co stanowiło 13,22% rocznych obciążeń wynoszących 1.077.990,14 zł.

Stan zaległości lokali garażowych.

- na koniec 2024 roku wyniósł 8.581,40 zł, co stanowiło 4,82 % rocznych obciążeń wynoszących 178.180,42 zł.
- na koniec 2025 roku wyniósł 10.269,03 zł, co stanowiło 5,82% rocznych obciążeń wynoszących 176.466,96 zł.

Z powyższego wynika, że pomimo intensywnym działaniom windykacyjnym, wskaźnik zaległości lokali się zwiększył.

Ten utrzymujący się od wielu lat, na mniej więcej jednakowym poziomie, stan zaległości czynszowych wynika z faktu, iż z jednej strony prowadzi się działania zmierzające do odzyskiwania należności (rozmowy z dłużnikami, działania windykacyjne, pozwy do sądu o nakazy zapłaty, eksmisje i egzekucje komornicze), co ma znaczny wpływ na ściągalność długów, ale z drugiej strony pojawiają się coraz to nowi dłużnicy.

W bieżącej sytuacji Spółdzielni zaległości dłużników nie powodują w żaden sposób konieczności pokrywania przez pozostałych mieszkańców opłat za dłużników, a wręcz przeciwnie

utrzymujący się na przestrzeni wieloletniej mniej więcej jednakowy poziom zadłużenia dostarcza Spółdzielni korzyści finansowych, gdyż długi spłacane są wraz z odsetkami ustawowymi, które na dzień 31 grudnia 2025 roku wynosiły w skali roku 9,05%.

W 2025 roku na konto Spółdzielni z tytułu odsetek od nieterminowych opłat eksploatacyjnych wpłynęło 83.736,41 zł co stanowi 7,31% z ogólnej kwoty zaległości czynszowych wynoszącej na koniec 2025 roku 1.145.708,20 zł.

W sumie, przez okres od 2005 roku do końca 2025 roku, Spółdzielnia uzyskała od dłużników z tytułu samych odsetek kwotę 963 605 zł.

Uzyskiwane corocznie wpływy z tytułu odsetek nie pomniejszają kwoty zadłużeń czynszowych, lecz zasilają fundusze eksploatacyjne budynków mieszkalnych proporcjonalnie do ich powierzchni.

Lp.	Rok	Kwota zadłużeń	Wskaźnik zadłużeń	Wzrost/spadek zadłużeń rok bazowy 2005	Kwota zapłaconych odsetek
1	2005	721 352	8,76%	0	3 292
2	2006	678 431	8,18%	-42 921	14 747
3	2007	633 188	7,15%	-88 164	10 538
4	2008	703 953	7,74%	-17 399	24 780
5	2009	686 204	7,16%	-35 148	13 810
6	2010	652 600	6,38%	-68 752	36 329
7	2011	576 301	5,33%	-145 051	40 591
Lp.	Rok	Kwota zadłużeń	Wskaźnik zadłużeń	Wzrost/spadek zadłużeń rok bazowy 2005	Kwota zapłaconych odsetek
8	2012	627 599	5,44%	-93 753	31 733
9	2013	558 718	4,59%	-162 634	68 007
10	2014	617 261	4,95%	-104 091	48 182
11	2015	553 687	4,77%	-167 665	77 219
12	2016	625 241	5,50%	-96 111	22 446
13	2017	599 538	5,16%	-121 814	74 184
14	2018	663 716	5,60%	-57 636	80 396
15	2019	570 281	4,69%	-151 071	61 947
16	2020	662 491	5,19%	-58 861	55 114
17	2021	533 439	3,66%	-187 918	45 264
18	2022	595 117	4,39%	-126 235	42 885
19	2023	778 054	4,96%	+56 702	64 610
20	2024	884.138	5,63%	+106 084	63 795
21	2025	1 145 708	6,80%	+261 570	83 736
Razem					963 605

VI. Zatrudnienie i płace.

Na koniec 2025 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło 17 osób, w tym 16 osób było zatrudnionych na pełnych etatach i jedna osoba na pół etatu:

- pracownicy produkcyjni 6,5 etatu – w tym sprzątaczką biurową 0,5 etatu,
- pracownicy umysłowi 10 etatów – w tym Zarząd 2 etaty i pracownicy biurowi 8 etatów.

Osobowy fundusz płac w 2025 roku wykonany został w kwocie 1.344.228,74 zł (w 2024 - 1.336.598,38 zł) to jest na poziomie wyższym od 2024 roku o kwotę 7.630,36 zł co stanowi wzrost o 0,57 %.

Średnie wynagrodzenie brutto pracowników Spółdzielni w 2025 roku wyniosło 6.165,22 zł (bez wypłat z funduszu płac takich jak: jubileusz, ekwiwalent za niewykorzystany urlop, odprawa emerytalna) stanowiło ono 69% średniego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, które wynosiło 8.903,56 zł.

W rozbiciu średnie wynagrodzenia brutto wynosiły:

- pracowników zarządu - 8.569,45 zł,
- pracowników umysłowych - 6.115,47 zł,
- pracowników produkcyjnych - 5.716,32 zł.
- sprzątaczką (1/2 etatu) - 2.603,51 zł.

Na diety dla członków Rady Nadzorczej wypłacono w 2025 roku kwotę 78.388,80 zł (w 2024 - 71.752,80 zł) to jest na poziomie wyższym od 2024 roku o kwotę 6.636,00 zł, co stanowi wzrost o 9,25%.

Dieta miesięczna przewodniczącego Rady Nadzorczej wynosiła 933,20 zł, (20% minimalnego wynagrodzenia wynoszącego 4.666,00 zł), a członków Rady Nadzorczej 699,90 zł (15% minimalnego wynagrodzenia).

VII. Działania Zarządu przeprowadzone w 2025 roku.

1. Działania Zarządu w styczniu 2025 roku.

- Sporządzono informacje o stanie zadłużenia mieszkańców w każdej klatce schodowej i zbiorczo dla każdego budynku według stanu na dzień 31 grudnia 2024 roku. Wyżej wymienione informacje zamieszczono na tablicach korkowych w każdej klatce schodowej we wszystkich 38 budynkach znajdujących się w zarządzie Spółdzielni.
- Wydrukowano i wywieszono na tablicach ogłoszeń w każdej klatce schodowej harmonogram odbioru odpadów komunalnych na 2025 rok. Ze względów oszczędnościowych Urząd Miasta Nowa Ruda począwszy od 2025 roku nie przekazuje Spółdzielni harmonogramów w wersji papierowej.
- Po uzyskaniu zgody Urzędu Miasta oraz zaakceptowaniu oferty firmy PLATAN na wycinkę i utylizację wskazanych przez Spółdzielnię drzew zlecono wykonanie tych prac. W kalkulacji uwzględniono wycinkę drzew, wywóz i utylizację powstałej masy roślinnej, uporządkowanie terenu i rekompensatę za pozyskany materiał drzewny.
- Zarząd Spółdzielni zwrócił się ustnie do firmy PLATAN p. Andrzeja Sójki o złożenie oferty wyłącznie w zakresie uporządkowania i wycinki terenu obsadzonego różami. Pozwoliłoby to na uniknięcie kosztów ich stałej pielęgnacji.

- Końcem roku 2024 nastąpiło podpalenie kontenera na odpady komunalne znajdującego się w wiacie śmietnikowej przy ul. Przechodniej 4-6-8 w Nowej Rudzie. Zniszczeniu uległ żółty kontener 1100 litrów na tworzywa sztuczne/metal. Sprawa została zgłoszona na policję a z firmy ubezpieczeniowej UNIQA Spółdzielnia odzyskała kwotę 850,00 zł.
- Sporządzono Plan remontów na 2025 rok, który został opracowany na podstawie wybranych potrzeb remontowych wynikających z okresowej kontroli stanu technicznego obiektów, z uwzględnieniem zmian zgłoszonych przez członków Rady Nadzorczej na posiedzeniu w dniu 19 grudnia 2024 roku i akceptacji Komisji GZM na posiedzeniu w dniu 21 stycznia 2025 roku.
- Przygotowano do zatwierdzenia plan rzeczowo-finansowy kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 10 osób posiadających zaległości w regulowaniu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i do 2 osób posiadających zaległości w regulowaniu opłat za garaże na łączną kwotę 24.869,32 zł. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku 12 pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i 3 pozwy o nakaz zapłaty zaległości w opłatach za garaże.
- Na podstawie decyzji Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki z dnia 5 listopada 2024 roku nr OWR.4210.31.2024.328.XXI.DBD dotyczącej taryfy ciepła przedsiębiorstwa energetycznego „Ciepłownictwo” przygotowano propozycje zmiany zaliczek na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Zmianie uległa opłata za energię cieplną z kwoty 128,18 zł/GJ na kwotę 133,33 zł/GJ oraz opłata za moc zamówioną z kwoty 20.426,53 zł/MW/m-c na kwotę 20.891,44 zł/MW/m-c.
- W dniu 20 stycznia odbyło się spotkanie z Panią Karoliną Popiel Radną Miasta Nowa Ruda. Spotkanie miało na celu omówienie i poparcie pomysłu w sprawie zamontowania w każdej klatce schodowej krzesełek wraz z oparciem, które ułatwiłyby funkcjonowanie w budynkach nie posiadających wind. Z krzesełek głównie korzystałyby osoby starsze (starzejące się społeczeństwo), niepełnosprawne, kobiety ciężarne i z małymi dziećmi.
- Podpisany został aneks z firmą Optimum dotyczący przedłużenia umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 143 m² znajdującego się w pawilonie handlowym przy ul. Wojska Polskiego.

2. Działania Zarządu w lutym 2025 roku.

- W związku z wprowadzeniem od 01 stycznia 2025 roku obowiązku segregowania odzieży i tekstyliów Spółdzielnia poinformowała mieszkańców o zmianach poprzez umieszczenie ogłoszeń w każdej klatce schodowej.
- Firma PLATAN Andrzeja Sójki zakończyła prace związane z planowaną wycinką drzew zleconych przez Spółdzielnię do usunięcia na podstawie wcześniej wydanych przez Urząd Miasta pozwoleń.

- W dniu 29 stycznia firma BRK NETWORK.DEVICESD w związku z budową sieci telekomunikacyjnej zwróciła się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie instalacji kabla pomiędzy budynkami os. Wojska Polskiego nr 1 i 2. Zgoda została wydana dnia 03.02.2025 roku.
- W dniu 9 lutego dokonano zakupu 5 szt. pojemników na odpady zmieszane, zachodziła konieczność ich wymiany ze względu na uszkodzenia uniemożliwiające kolejną ich naprawę. Koszt z transportem wyniósł 3.715,83 zł. (743,17 zł/szt.). Na podstawie sygnałów pochodzących od mieszkańców oraz archiwalnego nagrania z monitoringu wnioskuje się, że do uszkodzeń pojemników dochodzi podczas odbioru odpadów przez służby komunalne. Zarząd wystąpił z pismem do NUK-u, powiadamiając również Urząd Miejski w Nowej Rudzie, który odpowiada za utrzymanie czystości i porządku w gminach, w tym za odbiór od mieszkańców odpadów komunalnych.
- W dniu 13 lutego firma TAURON zwróciła się o wydanie zgody na dysponowanie gruntem celem umieszczenia kabla dla zapewnienia powszechnego dostępu do szybkiego internetu na działce Nr 53/44 przy nieruchomości os. XXX-lecia nr 8. Zgoda została wydana w dniu 14.02.2025 roku.
- Zakupione zostały etykiety na pojemniki na odpady komunalne. Z uwagi na to, że dotychczasowe są już zniszczone i nieczytelne, wiosną zostały wymienione na nowe.
- W związku z utrudnionym dojazdem do śmietnika na os. Wojska Polskiego przez zaparkowane tam samochody został ustawiony znak zakazu wjazdu wraz z tabliczką informacyjną umieszczoną pod znakiem.
- Na dzień 6 marca został ogłoszony przetarg na roboty ogólnobudowlane objęte planem remontów na 2025 rok. Przetarg odbył się o godzinie 10⁰⁰ w świetlicy Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Teatralnej 11.
- W dniu 24 lutego z uwagi na awarię urządzeń, złożone zostało zamówienie na:
 - zawór i siłownik DANFOSS na instalację C.W. do wymiennikowni os. Wojska Polskiego,
 - siłownik DANFOSS na instalację C.O. do wymiennikowni os. XXX-lecia 6.
- Przesłano wezwania przedsądowe do 24 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do 10 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku dwa pozwy o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.
- W dniu 20 lutego wpłynęły do Spółdzielni dwa identyczne pisma mieszkańców budynku nr 1 i nr 2 na osiedlu XXX-lecia dotyczące wyjaśnienia znaczących różnic w naliczaniu zaliczek na koszty podgrzania wody użytkowej.

3. Działania Zarządu w marcu 2025 roku.

- Kamera monitoringu zarejestrowała incydent podczas opróżniania pojemników na odpady zmieszane. Zapis z kamery wystaliśmy do firmy NUK jako potwierdzenie naszych wcześniejszych uwag zawartych w piśmie z dnia 20 lutego, zostało one również wysłane do wiadomości Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie. W związku z posiadany materiałem dowodowym dnia 18 marca wystąpiliśmy do NUK-u o zwrot kosztów zakupu 5 szt. pojemników za kwotę 3.715,83 zł.
- W miesiącu lutym zakończone zostały prace w wymiennikowni os. Wojska Polskiego – poz. 49 planu remontów na rok 2025 tj. wymianę kolektora ciepłej wody wraz z zaworami oraz wymianę pomp uzupełniających do instalacji centralnego ogrzewania. Prace realizowane były przez konserwatorów Spółdzielni.
- Wystosowano pismo, do lokatora posiadającego mieszkanie nr 1 w trzeciej klatce schodowej budynku nr 1 na osiedlu Piastowskim, zawierające żądanie przywrócenia estetyki ścian klatki schodowej po dokonanej wymianie drzwi wejściowych do mieszkania.
- Wystosowano pismo do firmy JK-Instal przypominające o obowiązku przywrócenia terenu do stanu pierwotnego w miejscu realizacji robót polegających na wykonaniu przyłącza kablowego do działki 293 AM-16 na osiedlu Wojska Polskiego.
- Założono książkę do dokonywania wpisów z kontroli wiat śmietnikowych znajdujących się na osiedlu XXX-lecia i Wojska Polskiego.
- Przygotowano dla wszystkich mieszkańców zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu obejmujące zaliczki za wodę i ścieki począwszy od kwietnia 2025 roku oraz opłat na fundusz remontowy i eksploatację, na gaz przewodowy, sprzątnięcie klatek schodowych i odczyty zdalne wodomierzy i podzielników ciepła w systemie TSS począwszy od czerwca 2025 roku.
- Przygotowano dla wszystkich mieszkańców szczegółowe rozliczenia funduszu remontowego i eksploatacji za 2024 rok. Rozliczenia przekazane zostały mieszkańcom do skrzynek pocztowych oraz zamieszczone zostały na stronie internetowej w formie zbiorczej dla każdego budynku będącego w zasobach Spółdzielni.
- W dniu 6 marca przeprowadzony został przetarg na roboty ogólnobudowlane objęte planem remontów na rok 2025.
- W dniu 11 marca został ustawiony znak zakazu wjazdu z tabliczką o treści „nie dotyczy służb komunalnych” na os. Wojska Polskiego przy wjeździe do wiaty śmietnikowej. Powinno to wyeliminować utrudnienie dojazdu służb komunalnych przez parkujące tam samochody.
- Ze względu na kończący się okres ważności legalizacji, prowadzona była wymiana wodomierzy wody zimnej i ciepłej w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni. W ramach prowadzonej wymiany nie udało się dotrzeć do 34 mieszkań. Firma TECHEM przekazała Spółdzielni wodomierze wraz z modułem zaprogramowanym pod konkretnego odbiorcę

co umożliwiło wymianę liczników przez konserwatorów Spółdzielni. W 13 przypadkach nie mamy żadnego kontaktu z właścicielami mieszkań, są wśród nich mieszkania, gdzie trwa postępowanie spadkowe.

- Przesłano wezwania przedsądowe do 6 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do 8 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku pięć pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.

4. Działania Zarządu w kwietniu 2025 roku.

- W dniu 1 kwietnia pracownicy Spółdzielni zauważyli, że firma działająca na zlecenie Matplast Sp. z o.o. wkroczyła na teren Spółdzielni w obszarze działki nr 17/23, na której posadowiony jest budynek mieszkalny os. Wojska Polskiego nr 5 i wykonała prace ziemne w celu wykonania chodnika i schodów łączących się z projektowanym przejściem dla pieszych na ulicy przylegającej do działki nr 17/23. W tym samym dniu Zarząd Spółdzielni wystąpił z pismem do Matplast Sp. z o.o. z żądaniem natychmiastowego przerwania robót i przywróceniu terenu do stanu pierwotnego. W odpowiedzi na to pismo firma Matplast Sp. z o.o. zwróciła się do Spółdzielni z prośbą o wyrażenie zgody na wykonanie chodnika i schodów łączących się z projektowanym przejściem dla pieszych załączając projekt budowlany, pismo Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie, Decyzję Burmistrza Miasta Nowa Ruda oraz Decyzję Starosty Kłodzkiego.
- W dniu 2 kwietnia firma PLATAN zakończyła prace zleczone w zakresie pielęgnacji zieleni na terenie parku os. XXX-lecia (działki nr 87,88) mające na celu usunięcie wyschniętych w ok. 70% krzewów róż, przekopanie terenu glebogryzarką separacyjną i wysianie trawy. Zobowiązano firmę PLATAN do usunięcia, w terminie do dnia 30 kwietnia pozostałych resztek włókniny i dosianie w tych miejscach trawy.
- W dniu 3 kwietnia, w odpowiedzi na skargę, podjęto próbę ustalenia przyczyny zawilgocenia sufitu łazienki w mieszkaniu lokatorki zam. os. XXX-lecia 6/6. Zdemontowany został wentylator mechaniczny, udrożniona rura wywiewna pionu kanalizacyjnego na dachu oraz wpuszczona kamerka wizyjna. Z uwagi na brak rezultatu zdecydowano się na miejscowe rozkucie dachu. Prace zostały zleczone firmie ALPIN_BUD. Po rozkuciu dachu okazało się, że kolano pionu wywiewnego z PCV było pęknięte co powodowało, że przy różnicy temperatur para z łazienki ulegała skraplaniu i woda przedostawała się przez pęknięte kolanko powodując zamakanie sufitu. W dniu 14 kwietnia wymieniony został odcinek rury wywiewowej wraz z kolaniem a miejsce rozkucia dachu zabezpieczone i pokryte papą. Lokatorka tego samego dnia została telefonicznie powiadomiona o usunięciu awarii.
- W dniu 4 kwietnia w firmie ALARM WORLD z Łodzi zakupione zostały kasety domofonów w ilości 3 szt. + 20 szt. słuchawek (unifonów) i 30 szt. kluczy/pastyłka na kwotę 3.806,24 zł brutto. Zachodzi konieczność wymiany kaset w budynku os. XXX-lecia 1 i 7/4.

- W dniu 8 kwietnia wpłynęło pismo p. Przemysława Chomika pełnomocnika firmy SIGMA RTECHNOLOGY & ENERGYSOLUTIONS sp. z o.o. z Sosnowca o wydanie zgody na prowadzenie robót budowlanych na terenie Spółdzielni oznaczonego ewidencyjnie jako działka nr 53/44 (przy budynku os. XXX-lecia 8) oraz uzgodnienie przebiegu trasy, celem wykonania przyłącza energetycznego dla zasilania stacji ładowania samochodów elektrycznych. Zgoda została wydana w dniu 9 kwietnia.
- Firma NUK w odpowiedzi na nasze pismo z żądaniem zwrotu kosztów za uszkodzone pojemniki na odpady komunalne przesała nam swoją polisę ubezpieczeniową celem dokonania zgłoszenia szkody. Szkada została zgłoszona.
- W dniu 9 kwietnia Bank PKO SA zwrócił się o wyrażenie zgody na wymianę wyeksploatowanych i montaż dodatkowych urządzeń klimatyzacyjnych w pawilonie os. XXX-lecia 16 w Nowej Rudzie-Słupcu. Zgoda została wydana w dniu 10 kwietnia 2025 roku.
- Przesłano wezwania przedsądowe do trzech osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do siedmiu osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku osiem pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.

5. Działania Zarządu w maju 2025 roku.

- Przygotowany został porządek obrad Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie, który odbył się w dniach 13-14 czerwca 2025 roku oraz materiały wynikające z ww. porządku celem zapoznania się z nimi przez członków Spółdzielni. Wszystkie materiały wyłożone zostały do wglądu w dniach od poniedziałku do piątku w godzinach 7⁰⁰-15⁰⁰ począwszy od dnia 22 maja 2025 roku tj. w sekretariacie Spółdzielni przy ul. Teatralnej 11, administracji GZM w Słupcu przy ul. Wojska Polskiego 2 oraz na stronie internetowej Spółdzielni: www.sm.nowaruda.pl.
- Przygotowane i wysłane zostały zawiadomienia do Krajowej Rady Spółdzielczej i Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP o terminie i miejscu odbycia Walnego Zgromadzenia Spółdzielni w 2025 roku oraz jego porządku obrad.
- Zmienione zostało miejsce odbycia drugiej części Walnego Zgromadzenia w 2025 roku z sali audiowizualnej Technoinkubatora ARR „AGROREG S.A.” w Nowej Rudzie, ul. Kłodzka 24 na „Restaurację Sportowa” znajdującą się na terenie Centrum Turystyczno-Sportowym, ul. Kłodzka 16, 57-402 Nowa Ruda. Powyższe działanie ma na celu przybliżenie miejsca odbycia drugiej części Walnego Zgromadzenia Spółdzielni dla członków mieszkających na os. XXX-lecia i Wojska Polskiego oraz względy ekonomiczne.
- W dniach od 28 do 29 kwietnia 2025 r. zakończone zostały prace związane z naprawą ogrodzenia placu zabaw na os. XXX-lecia 12-15. Prace zostały wykonane przez konserwatorów SM (poz. 35 planu remontów).

- W dniu 30 kwietnia firma PLATAN zgłosiła do odbioru wykonanie poprawek w zakresie pielęgnacji zieleni na terenie parku os. XXX-lecia, polegających na usunięciu pozostawionych resztek włókny i dosianie w tych miejscach trawy - prace zostały odebrane.
- W związku z koniecznością wymiany uszkodzonych mostków w zestawach zabawowych na placu zabaw os. XXX-lecia 6-7 i os. Wojska Polskiego 5, w dniu 30 kwietnia złożone zostało zamówienie na mostki linowe w firmie „COMES” Sokołowski sp. z o.o. z Szydłowca.
- W dniu 6 maja wymienione zostały taśmy i lina do wspinania w urządzeniu do ćwiczeń sprawnościowych na świeżym powietrzu w parku STREET WORKOUT na os. XXX-lecia. Dokonano również miejscowej naprawy nawierzchni chodnika o strukturze mineralnej – ubytki zostały wypełnione tzw. szybkim betonem.
- W dniu 8 maja dokonano końcowego odbioru robót budowlanych z roku 2024, polegających na wykonaniu remontu płyty spocznikowej balkonów z konserwacją obróbek blacharskich przez firmę ALPIN-BUD w budynku nr 8 na os. XXX-lecia w Nowej Rudzie-Słupcu.
- Firma ubezpieczeniowa PZU oszacowała straty za uszkodzone przez NUK pojemniki na odpady komunalne na kwotę 1.395,44 zł. Według naszej oceny zbyt wysoko została oszacowana amortyzacja uszkodzonych pojemników - 70%, dlatego w dniu 20 maja złożone zostało odwołanie.
- W dniu 16 maja firma JK-Instal Sp. z o.o., działająca w imieniu Tauron Dystrybucja S.A. Oddział w Wałbrzychu zwróciła się o uzgodnienie trasy projektowanego przyłącza kablowego niskiego napięcia do budynku wielolokalowego na działce 23/6 w Nowej Rudzie-Słupcu. Zgoda została wydana w dnia 20 maja.
- W dniu 19 maja firma AM-BUD z Tłuchowa przystąpiła do wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych w budynkach na os. Wojska Polskiego w ramach realizacji planu remontów (poz.36 do 42 planu).
- Przesłano wezwania przedsądowe do 5 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku pięć pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.

6. Działania Zarządu w czerwcu 2025 roku.

- Firma „COMES” Sokołowski sp. z o.o. z Szydłowca zrealizowała nasze zamówienie na mostki linowe w ilości szt. 2 stanowiące element zestawów zabawowych placu zabaw. Koszt zamówienia wyniósł 3.161.10 zł.
- W dniu 30 maja odbył się końcowy odbiór robót z roku 2024 w zakresie remontu schodów terenowych os. Piastowskie 16 (tabela nr 1 poz. nr 1 planu remontów na rok 2025). Wykonawca robót to firma Serafiński z Ludwikowic Kłodzkich.

- W dniu 30 maja zakończony został sezon grzewczy 2024/2025.
- W dniu 30 maja Spółdzielnia otrzymała odpowiedź z firmy ubezpieczeniowej PZU na nasze odwołanie z dnia 20 maja. PZU mimo złożenia dodatkowych dokumentów utrzymało w mocy dotychczasową wycenę szkody za zniszczone pojemniki na odpady komunalne.
- W dniu 2 czerwca Spółdzielnia Mieszkaniowa wystąpiła do Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie o wycięcie uschniętego drzewa z gatunku SUMAK, które rośnie w pasie zieleni drogi 94 w pobliżu budynku nr 1 na os. XXX-lecia.
- W dniu 6 czerwca PKO BP S.A. ponownie zwróciło się o wydanie zgody na umieszczenie urządzeń klimatyzacyjnych wg przedstawionych zmian w dotychczasowym projekcie. Zgoda została wydana dnia 9 czerwca.
- W dniu 9 czerwca w związku z brakiem akceptacji Urzędu Miejskiego w Nowej Rudzie na przedłożony wcześniej projekt przebiegu trasy przyłącza kablowego, firma JK-Instal Spółka z o.o., ponownie zwróciła się o zatwierdzenie projektu po zmianie przebiegu trasy. Zgoda została wydana w dniu 11 czerwca.
- W dniu 13 czerwca, działając na podstawie § 5 ust. 2 umowy najmu zawartej w dniu 14 sierpnia 2024 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie złożyła APM Solutions Sp. z o.o. oświadczenie, że nie jest zainteresowana przedłużeniem umowy najmu terenu pod automat paczkowy zlokalizowany na działce Nr 232/9 w Nowej Rudzie przy budynku os. Piastowskim 6, o łącznej powierzchni 2626 m², dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku V Wydział Ksiąg Wieczysty prowadzi księgę wieczystą nr KW SW2K 000192114, na kolejny okres jednego roku. W związku z powyższym umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2025 roku.
- W dniu 13 czerwca podpisana została z firmą Światłowód Inwestycje sp. z o.o. umowa na budynkowej instalacji telekomunikacyjnej w technologii światłowodowej we wszystkich budynkach znajdujących się w zasobach Spółdzielni za wyjątkiem budynków położonych na osiedlu XXX-lecia nr 1 do 4 oraz 11 i 12. Wykonana przez firmę Światłowód Inwestycje sp. z o.o. instalacja telekomunikacyjna służyć będzie również innym przedsiębiorstwom telekomunikacyjnym zgodnie z przepisami prawa i decyzjami Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej.
- W dniu 23 czerwca odbyły się dwa odbiory robót:
 - końcowy odbiór robót budowlanych polegających na malowaniu klatek schodowych, korytarzy i pomieszczeń wspólnych w piwnicach budynku ul. Fredry 55 a i b w Nowej Rudzie (poz. nr 2 planu remontów na 2025 rok). Wykonawcą robót była firma „Usługi ogólnobudowlane” – Janusz Kołcz z Nowej Rudy;
 - końcowy odbiór robót budowlanych polegających na konserwacji i naprawie uszkodzeń tynków strukturalnych elewacji (front przychodni lekarskiej) w pawilonie handlowym ul. Teatralna 11 (poz. nr 51 planu remontów na 2025 rok). Wykonawcą robót była firma „Usługi Ogólnobudowlane i Ocieplenia” – Mariusz Szczurek z Jugowa.

7. Działania Zarządu w lipcu i sierpniu 2025 roku.

- W oparciu o oświadczenie Spółdzielni złożone w firmie APM Solutions Sp. z o.o. o braku zainteresowania przedłużeniem umowy najmu terenu pod automat paczkowy zlokalizowany przy budynku os. Piastowskim 6 na kolejny okres jednego roku powyższa firma wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy z dniem 31 sierpnia 2025 roku. W dniu sporządzenia niniejszego sprawozdania powyższa firma dokona demontażu paczkomatu i uporządkowania terenu.
- Mieszkanka bloku nr 15 wjechała swoim samochodem w wiatę śmietnikową Spółdzielni położoną przy budynku nr 11 na osiedlu Piastowskim powodując całkowite zniszczenie wiaty. W tym samym dniu złożyła oświadczenie, że do zdarzenia doszło z jej winy. Powyższa szkoda zgłoszona została przez Spółdzielnię do firmy ubezpieczeniowej Uniqa przedkładając wycenę wykonania nowej wiaty w kwocie 20.369,77 zł. Firma ubezpieczeniowa Uniqa wypłaciła Spółdzielni powyższą kwotę.
- W dniu 27 lipca wpłynęło do Spółdzielni pismo Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 2 w Nowej Rudzie o wyrażenie zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia wynajmu lokali nr 1 i 2 położonych w budynku nr 14 w pierwszej klatce schodowej na osiedlu XXX-lecia. Zarząd Spółdzielni nie wyraził zgody na powyższe.
- W dniu 28 sierpnia wpłynęło do Spółdzielni pismo Pana Michała Gawrońskiego zawierające prośbę o usunięcie przy szczycie budynku nr 2 na osiedlu Piastowskim (od strony Liceum Ogólnokształcącego) nieużywanego trzepaka i o przesunięcie ławki, aby umożliwić lepszy dojazd karetki pogotowia i poprawić możliwość dostawy materiałów budowlanych do nowo remontowanych lokali. Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o niewyrażeniu zgody na powyższe.
- Zarząd Spółdzielni podjął decyzję o zmianie dostawcy energii elektrycznej z firmy Tauron Polska Energia na firmę Fortum Marketing and Sales Polska Spółka Akcyjna. Z firmą tą podpisano stosowne umowy, które gwarantują zamrożenie obecnych cen energii elektrycznej na okres czterech lat oraz niepobieranie opłat abonamentowych w wystawianych fakturach za energię elektryczną.
- W odpowiedzi na protest mieszkańców budynku nr 3 na osiedlu Piastowskim Zarząd Spółdzielni przesłał do wszystkich osób protestujących pismo wyjaśniające potrzebę dokonania wymiany pionów.
- W dniu 14 lipca Urząd Miejski w Nowej Rudzie przekazał informację, że 9 lipca 2025 r. roku zostało usunięte martwe drzewo gatunku SUMAK rosnące w pasie zieleni drogi 94 w pobliżu chodnika budynku os. XXX-lecia 1 w Nowej Rudzie-Słupcu. O wycięcie drzewa Spółdzielnia zwracała się do UM pismem SM/PA/1127/2025 z dnia 2 czerwca 2025 roku.
- W dniu 1 sierpnia przeprowadzona została kontrola Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej z Kłodzka. Powodem kontroli było zgłoszenie mieszkańców os. XXX-

lecia 13/5 na obecność insektów - owadów fruujących w piwnicy i w mniejszym stopniu na klatce schodowej. Podjęte przez administrację próby ich wytępienia środkami dostępnymi na rynku nie powiodły się, dlatego zlecieliśmy wykonanie dezynsekcji firmie zewnętrznej specjalizującej się w tym zakresie. Dodatkowo we własnym zakresie zostało odizolowane miejsce wylęgu owadów.

- W dniu 7 sierpnia odbyły się dwa końcowe odbiory robót w zakresie:
 - wykonania nowych wspólnych pomiarów gazu w budynkach: os. Piastowskie nr 1,11 i likwidacji nieczynnego punktu pomiaru gazu w budynku os. Piastowskie nr 12 w Nowej Rudzie (poz. 9, 16 i 17 planu remontów na rok 2025),
 - wykonania nowych wspólnych pomiarów gazu w budynkach os. XXX-lecia nr 5 i 6 w Słupcu (poz. 26 i 27 planu remontów).
- Przesłano wezwania przedsądowe do szesnastu osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku jedenaście pozwów o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.

8. Działania Zarządu w wrześniu 2025 roku.

- Skierowane zostało pismo do Burmistrza Miasta Nowej Rudy z prośbą o pilne zajęcie stanowiska w sprawie naprawy odcinka drogi 94 o nawierzchni asfaltowej na wysokości budynków nr 4 i 7 na os. XXX-lecia.
- W związku z awarią siłownika wody ciepłej w budynku os. XXX-lecia 15, w dniu 11 września złożone zostało zamówienie na nowe urządzenie, które zostało zamontowane przez konserwatorów Spółdzielni. Dzięki wieloletniej współpracy z firmą KELVINTECH udało się wynegocjować wysoki upust. Koszt urządzenia po uwzględnieniu upustu wynosi 3.720,75 zł brutto.
- W dniach 8, 9 i 10 września przeprowadzone zostały prace przygotowawcze do sezonu grzewczego 2025/2026 polegające na uzupełnieniu i odpowietrzeniu instalacji centralnego ogrzewania w całym zasobach SM. O prowadzonych pracach mieszkańcy zostali wcześniej poinformowani stosownym ogłoszeniem.
- W dniach 18 i 19 września dokonana została awaryjna wymiana zaworów na instalacji centralnego ogrzewania w wymiennikowni os. XXX-lecia 6. Ze względu na dotychczasowe rozwiązania techniczne, wiązała się z tym konieczność przerwy w dostawie wody ciepłej dla budynków os. XXX-lecia od 1 do 7 zasilanych z wymiennikowni os. XXX-lecia 6. Prace realizowane były we własnym zakresie przez konserwatorów SM. O prowadzonych pracach mieszkańcy zostali wcześniej poinformowani stosownym ogłoszeniem.
- Ze względu na prognozowane niskie temperatury w ciągu dnia i w nocy, Zarząd podjął decyzję o uruchomieniu sezonu grzewczego z dniem 22 września 2025 roku.

- Przy uruchomieniu ogrzewania w dniu 22 września okazało się, że awarii uległ sterownik węzła ciepłego os. XXX-lecia 12. Urządzenie zostało tego samego dnia zamówione i czekamy na dostawę. Do chwili wymiany sterownika podjęliśmy próbę ustawienia ręcznego sterowania, co się powiodło, jednak może to lekko zakłócać parametry wody ciepłej w nieruchomościach zasilanych z tej wymiennikowni a dotyczy to budynków nr 9,10,11,12,13 i 14 os. XXX-lecia.
- W dniu 23 września otrzymaliśmy pismo z UM w sprawie harmonogramu odbioru odpadów komunalnych na rok 2026.
- Przesłano wezwania przedsądowe do szesnastu osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe. Skierowano do Sądu Rejonowego w Kłodzku dziewięć o nakazy zapłaty zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne.
- Sporządzono kompleksowe rozliczenia kosztów mediów za okres od 01 lipca 2024 roku do dnia 30 czerwca 2025 roku. Rozliczenia przekazane zostaną mieszkańcom w dniu 26 września 2025 roku.

9. Działania Zarządu w październiku 2025 roku.

- Generalny Wykonawca budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wiejskiej (działka nr 23/6) w Nowej Rudzie-Słupcu tj. KWK Piotr Krupski – Przedsiębiorstwo Wielobranżowe z Miętkini, zwrócił się o wyrażenie zgody na przejście przez działkę nr 95, zabudowaną garażami, napowietrzną linią kablową na słupach i nad garażami, do czasu wykonania docelowego zasilania budynku przez firmę Tauron Dystrybucja S.A. Zgoda została wydana w dniu 8 września 2025 roku.
- Urząd Miejski w Nowej Rudzie zwrócił się o wydanie zezwolenia na przejazd pojazdów przekraczających ciężar 30 t poprzez działkę nr 97/1 na os. XXX-lecia zabudowaną garażami, celem obsługi realizowanej budowy budynku mieszkalnego przy ul. Wiejskiej (działka nr 23/6) w Nowej Rudzie-Słupcu. Zgoda nie mogła być wydana.
- W dniu 10 października Urząd Miasta w Nowej Rudzie przysłał nam informację o organizowanej akcji ekologicznej w zakresie zbiórki tekstyliów. Spółdzielnia powiadomiła mieszkańców poprzez wywieszenie stosownych ogłoszeń zawierających niezbędne informacje dotyczące daty i zakresu zbiórki.
- W sprawie kamery monitoringu wizyjnego w lokalu mieszkalnym os. Wojska Polskiego 4/2 Zarząd, po zasięgnięciu opinii Radcy Prawnej SM, nie wyraził zgody na jej montaż. Należy dodać, że zainteresowany zwrócił się do Spółdzielni o wydanie zgody na montaż kamery dopiero w momencie kiedy wpłynęła skarga mieszkańców.
- W dniu 23 października nastąpiła awaria zbiornika ciśnieniowego wody ciepłej, o pojemności 286 litrów, w wymiennikowni os. XXX-lecia nr 8 w Nowej Rudzie-Słupcu. Zbiornik pełni rolę ochronną i stabilizującą dla instalacji, zapobiegając jej uszkodzeniom przez nadmierny wzrost ciśnienia podczas podgrzewania wody. Służy też jako bufor

magazynujący ciepłą wodę. Jeszcze tego samego dnia zamówiony został nowy zbiornik. Jego koszt to 3.800,00 zł netto (4.674,00 zł brutto). Z uwagi na to, że zbiornik jest robiony pod konkretne zamówienie czas oczekiwania szacuje się na ok. 3 tygodnie. Awaria nie spowodowała konieczności przerwy w dostawie wody ciepłej, natomiast wystąpiły niewielkie zakłócenia w temperaturze wody.

- W dniach od 13 do 24 października 2025 roku w całych zasobach Spółdzielni została przeprowadzona „AKCJA DERATYZACJI”.
- Przesłano przedsądowe wezwania do zapłaty do 4 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, do 2 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale garażowe oraz do 4 lokali użytkowych.

10. Działania Zarządu w listopadzie 2025 roku.

- W związku z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu, położonego w Nowej Rudzie na os. XXX-lecia 14 (likwidacja przedszkola „Mini”), Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w dniu 3 listopada 2025 roku wystąpił z pismem do Zespołu Szkolno – Przedszkolnego nr 2 w Nowej Rudzie o likwidację placu zabaw. Zarówno urządzenia zabawowe jak i ogrodzenie stanowią własność przedszkola, a plac został urządzony na gruncie przylegającym do przedszkola przekazanym w użytkowanie najemcy. Wspomniana umowa została rozwiązana zachowując umowny okres wypowiedzenia wobec czego rozwiąże się z dniem 31 stycznia 2026 roku.
- W dniu 18 listopada wystąpiliśmy do Urzędu Miasta w Nowej Rudzie o wydanie zgody na wycinkę dwóch drzew tj. jedno z os. XXX-lecia i jedno z os. Wojska Polskiego oraz o przycięcie drzew rosnących na terenach miejskich. Dla pozostałych drzew wniosek będzie złożony po upływie 30 dni od daty wywieszenia ogłoszenia informującego mieszkańców danej nieruchomości o zamiarze usunięcia drzew. W przypadku wcześniej zgłoszonego modrzewia na os. Piastowskim 11, którego jedna odnoga w 100% stanowi posusz ustalono, że drzewo rośnie na gruntach Gminy Miejskiej Nowa Ruda. Powiadomiliśmy o tym fakcie Urząd Miejski. Podjęto również działania w kierunku uzyskania zgody na wycięcie 5 szt. drzew tj. ul. Armii Krajowej 6/8 – klon szt. 1, ul. Fredry 55 – wierzba szt. 1, os. Nowe A – bez czarny szt. 1, os. XXX-lecia 1 – wierzba szt. 1, os. Wojska Polskiego 4/5 – jarzab pospolity szt. 1.
- W dniu 14 listopada firma JK-INSTAL Sp. z o.o. zwróciła się do nas o wydanie zgody na budowę linii kablowej nN (kabel ziemny) i posadowienia zestawu złączowo-pomiarowego ZK1e-1P na działce 97/2 AM-6 - os. XXX-lecia. Wobec tego, że przeprowadzenie kabla przez wspólną działkę jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd i może naruszać własności innych współwłaścicieli, Spółdzielnia jako współwłaściciel gruntu zabudowanego garażami wydała zgodę na budowę linii kablowej i poinformowała wykonawcę o konieczności uzyskania pisemnej zgody wszystkich właścicieli.
- W dniu 18 listopada podpisany został Aneks nr 1/2025 do umowy nr 8/2025 z dnia 18 marca 2025 roku w sprawie wykonania robót budowlanych polegających na remoncie i

konserwacji daszków nad wejściami do klatek schodowych w budynkach na os. Wojska Polskiego nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7, os. XXX-lecia nr 8 i 13, os. Piastowskim nr 1, 5, 6, 7, 11, 12 i 16, ul. Fredry 55 A i B, ul. A. Krajowej 6-8, ul. Szpitalnej nr 3 i 4. Aneks wprowadza wykonanie dodatkowych robót polegających na remoncie spodów daszków, za wykonanie których ustalono wartość brutto w wysokości 14.477,11 zł.

- W dniu 24 listopada podpisany został Aneks nr 3/2025 do umowy nr 10/2025 z dnia 18 marca 2025 roku na wykonanie robót ogólnobudowlanych polegających na wykonaniu naprawy muru oporowego przy pawilonie handlowym położonym w Nowej Rudzie przy ul. Wojska Polskiego 2. Aneks przedłuża realizację przedmiotu umowy do dnia 31 grudnia 2025 roku. Biorąc pod uwagę stan zdrowia wykonawcy tj. F.H.U. ZEKO Zenona Kochanka Zarząd przychylił się do jego prośby.
- Zaakceptowano uzgodnienia techniczne dotyczące lokalizacji światłowodu w budynkach mieszkalnych położonych w Nowej Rudzie przy ul. Szpitalnej 3 i 4. Prace prowadzone są zgodnie z umową nr 01/SI/Nowa Ruda/2025/TW-ZG z dnia 16 czerwca 2025 roku z firmą Światłowód Inwestycje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, ul. Aleje Jerozolimskie 160, 02-326 Warszawa.
- W okresie objętym sprawozdaniem przesłano przedsądowe wezwania do zapłaty do 11 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz do 1 osoby posiadającej zaległości za lokal garażowy.

11. Działania Zarządu w grudniu 2025 roku.

- W dniu 9 grudnia otrzymaliśmy z Urzędu Miasta zgodę na usunięcie 2 szt. drzew (wierzba na os. XXX-lecia 3 i jarzab pospolity na os. Wojska Polskiego 4/5).
- W dniu 9 grudnia Urząd Miasta, odpowiadając na nasze pismo, poinformował, że pielęgnacja drzew w tym roku nie będzie wykonana ze względu na brak środków finansowych, a w latach następnych będzie zależna od stanowiska Rady Miejskiej i ilości środków jakie będą mogli przeznaczyć na ten cel.
- Na prośbę mieszkańców os. Wojska Polskiego nr 2 zorganizowany został wywóz gabarytów zalegających w korytarzach piwnic. Po przedłożeniu oferty przez firmę PLATAN na kwotę 670 zł netto (824,10 zł brutto), dnia 9 grudnia 2025 roku zleciliśmy firmie wywóz gabarytów na PSZOK.
- W dniu 10 grudnia, w oparciu o „protokoły kontroli okresowej stanu technicznego elementów obiektu, instalacji i urządzeń towarzyszących” przeprowadzanych 1 raz w roku, przygotowane zostały propozycje do planu remontów na rok 2026. Przy kwalifikowaniu robót remontowych kierowano się stanem finansowym nieruchomości ale też koniecznością przeprowadzenia remontu ze względów bezpieczeństwa mieszkańców, uciążliwości czy generowania dodatkowych kosztów związanych z odszkodowaniami.
- Podpisany został Aneks nr 2/2025 do umowy nr 7/2025 z dnia 18 marca 2025 roku w sprawie wykonania robót budowlanych polegających na wymianie okładzin podestów i

stopni schodów na płyty granitowe gr. 30 mm – wejścia do budynków: os. Wojska Polskiego nr 1, 2, 5, 6, 7 i os. XXX-lecia nr 3, 5, 7, 8, 13, 14 (razem 63 klatki). Aneks wprowadza wykonanie dodatkowych robót polegających na montażu wycieraczek w podestach z płyty granitowej, wyrównanie poziomów podestów z płyty granitowej z poziomem posadzek na paterach budynków, wykonaniu boksów schodów z płyt granitowych od wysokości spoczników do gruntu z wykonaniem kapinosów.

- Przesłano przedsądowe wezwania do zapłaty do 15 osób posiadających zaległości w opłatach eksploatacyjnych za lokale mieszkalne oraz podpisano trzy ugody spłaty zadłużenia w ratach.
- Opracowano propozycje planu rzeczowo-finansowego (kosztów i przychodów z tytułu eksploatacji i energii cieplnej) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na 2026 rok.

VIII. W roku sprawozdawczym 2025 Zarząd odbył 19 posiedzeń, na których były podejmowane decyzje dotyczące:

- ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, garażowych i użytkowych oraz przyjmowania nowych członków,
- sporządzania projektów planów gospodarczych oraz prowadzenia gospodarki Spółdzielni w ramach uchwalonych planów,
- opracowania sprawozdań i informacji o realizacji planów finansowo-gospodarczych,
- zgłaszania do Sądu Rejestrowego zmian Statutu oraz innych danych wymagających zmian w rejestrze Spółdzielni,
- windykacji należności Spółdzielni oraz przygotowywania i kierowania do sądów stosownych dokumentacji,
- analizowania kosztów mających wpływ na wysokość opłat czynszowych i gospodarkę finansową Spółdzielni.
- organizowania przetargów na roboty, dostawy i usługi zlecone przez Spółdzielnię,
- organizowania przetargów na wynajem lokali użytkowych,
- zawierania umów na roboty, dostawy i usługi oraz wynajem lokali mieszkalnych i użytkowych,
- negocjowania cen za usługi wykonywane na rzecz Spółdzielni przez obcych wykonawców,
- współpracy z Radą Nadzorczą i jej komisjami,
- sprawowania kontroli i nadzoru nad wykonywaniem przez pracowników powierzonych zadań oraz podejmowania decyzji osobowych wobec pracowników Spółdzielni.
- sprawowania kontroli i nadzoru nad wykonywaniem przez pracowników powierzonych zadań oraz podejmowania decyzji osobowych wobec pracowników Spółdzielni.

IX. Wykonanie planu remontów za 2025 rok.

Plan remontów na 2025 rok wykonany został w kwocie 671.828,15 zł (obejmującej roboty zaplanowane na 2025 rok, roboty niewykonane w 2024 roku oraz roboty nieprzewidziane). W 2025 roku wykonane zostały roboty remontowe jak poniżej:

WYKONANIE PLANU REMONTÓW ZA 2025 ROK				
dla zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie				
Lp	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót	
			planowany	wykonany
ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE				
1	ul. A. Krajowej 6-8	Remont daszków nad wejściami ok.4,8m ²	1 000	2 243,62
2	ul. Fredry 55	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych szt. 2	50 000	50 029,67
3	ul. Przechodnia 4 – 6 – 8	Brak planowanych robót	0	0,00
4	ul. Szpitalna 3	Remont daszków nad wejściami ok. 6,0m ²	1 200	2 124,08
5	ul. Szpitalna 4	Wykonanie opaski z kostki betonowej 5 mb	1 000	0,00
		Remont daszków nad wejściami ok. 9,0m ²	1 800	4 096,96
6	ul. Krańcowa 2-4-6	Brak planowanych robót	0	0,00
7	ul. Krańcowa 8-10	Brak planowanych robót	0	0,00
8	os. Nowe A	Remont nawierzchni tarasu nad wymiennikownią	4 000	0,00
9	os. Piastowskie 1	Remont daszków nad wejściami ok. 8m ²	1 600	2 444,27
		Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (systemem łączeń spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000	7 800,00
		Miejscowa naprawa tynku strukturalnego elewacji przy klatce nr 1 ok. 2,0m ²	2 000	0,00
10	os. Piastowskie 2	Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji z rur PP (9 pionów)	45 000	0,00
11	os. Piastowskie 3	Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji z rur PP (15 pionów) kl.1-3)	75 000	0,00
		Remont opaski przyściennej 4mb	800	0,00
		Wykonanie instalacji odmrożeniowej rynny i rury spustowej w klatkach 1-3	16 000	0,00
12	os. Piastowskie 4	Wykonanie instalacji odmrożeniowej rynny i rury spustowej w klatkach 1-3	17 700	0,00
		Likwidacja schodów terenowych z żelbetu przy kl. 3	1 000	0,00
		Miejscowa naprawa tynku strukturalnego elewacji przy klatce nr 3	1 000	0,00
13	os. Piastowskie 5	Wymiana instalacji wody ciepłej i cyrkulacji z rur PP (12 pionów) kl.1-4	60 000	0,00
		Remont daszków z papy nad wejściami ok. 8,0m ²	1 600	911,42
		Remont chodnika z płyt betonowych (1,0x5,0)	2 000	0,00
14	os. Piastowskie 6	Wymiana drzwi wejściowych w kl. 2 szt. 1	6 200	5 857,92
		Remont daszków nad wejściami ok. 5,0m ²	1 000	2 413,27
15	os. Piastowskie 7	Remont daszków nad wejściami ok. 8,0m ²	1 600	0,00
16	os. Piastowskie 11	Remont daszków nad wejściami ok. 8,0m ²	1 400	3 145,16
		Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (systemem łączeń spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000	10 200,00
		Wykonanie instalacji odmrożeniowej rynny i rury spustowej w klatkach 1-4	11 000	0,00
17	os. Piastowskie 12	Likwidacja nieczynnych punktów wspólnego pomiaru zużycia gazu (system łączeń spawanych)	10 000	3 816,00
		Remont daszków nad wejściami ok. 7,0m ²	1 400	2 752,01
18	os. Piastowskie 16	Remont daszków nad wejściami ok. 5,0m ²	1 000	2 752,01
		Wymiana rynny fi 150 w kl. nr 3 - 15mb	6 000	0,00
		Remont opaski przyściennej 2mb	400	0,00

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2026 ROK

19	Tereny wspólne ul. Szpitalnej 3 i 4	Brak planowanych robót		
			0	0,00
20	Tereny wspólne ul. Krańcowej 2-10	Brak planowanych robót		
			0	0,00
21	Tereny wspólne os. Piastowskiego	Brak planowanych robót		
			0	0,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE			348 700	100 586,39
ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - OS. XXX-LECIA				
22	os. XXX-lecia 1	Brak planowanych robót	0	0,00
23	os. XXX-lecia 2	Brak planowanych robót	0	0,00
24	os. XXX-lecia 3	Wymiana okładziny schodów zewnętrznych na płyty granitowe ok. 4,5 m ²	4 000	4 000,00
25	os. XXX-lecia 4	Brak planowanych robót	0	0,00
26	os. XXX-lecia 5	Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (systemem łączy spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000	8 000,00
		Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do klatek na płyty granitowe ok.25m ²	28 000	24 406,47
27	os. XXX-lecia 6	Wykonanie nowych wspólnych punktów pomiaru gazu (systemem łączy spawanych) z montażem stabilizatorów	13 000	8 200,00
28	os. XXX-lecia 7	Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do klatek na płyty granitowe ok.19m ²	19 000	27 002,84
29	os. XXX-lecia 8	Wymiana okładziny podestów przed wejściami do klatek na płyty granitowe ok.21m ²	21 000	25 927,27
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich (1,05x2,2) x 10 szt.	5 600	9 420,08
30	os. XXX-lecia 11	Brak planowanych robót	0	0,00
31	os. XXX-lecia 12	Brak planowanych robót	0	0,00
32	os. XXX-lecia 13	Remont posadzki na czterech piętrach klatki schodowej 13/5 ok. 12 m ²	6 000	0,00
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blach. (1,1x2,7) x 10 szt.	6 000	8 666,76
		Wymiana okładziny schodów zewnętrznych i wejść do klatek na płyty granitowe ok.34m ²	34 000	38 698,46
33	os. XXX-lecia 14	Wymiana okładziny schodów i wejść do klatek 7-10 na płyty granitowe ok.27m ²	27 000	32 213,39
34	os. XXX-lecia 15	Brak planowanych robót	0	0,00
35	Tereny wspólne os. XXX-lecia	Naprawa ogrodzenia placu zabaw XXX-lecia 12-15 1.412,47+279,95+969,78=2.662,20	2 000	2 662,20
RAZEM ZASOBY MIESZK. W SŁUPCU - OS. XXX-LECIA			178 600	189 197,47
ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - OS. WOJSKA POLSKIEGO				
36	os. Woj. Polsk. 1	Wymiana drzwi wejściowych szt. 7	43 400	41 005,44
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 17 m ²	17 000	1 500,00
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blach.(0,7x2,2 x 7 szt.	2 200	6 029,21
37	os. Woj. Polsk. 2	Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800	23 431,68
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 4 m ²	4 000	1 000,00
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich ok. 8 m ²	1 600	1 753,16
38	os. Woj. Polsk. 3	Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800	23 431,68
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich ok. 7 m ²	1 400	2 236,13
39	os. Woj. Polsk. 4	Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich ok. 12 m ²	2 400	2 980,87
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 7	43 400	41 005,44

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2026 ROK

40	os. Woj. Polsk. 5	Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 11 m ²	11 000	1 500,00
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800	23 431,68
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrolapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich 19 m ²	1 600	5 651,39
41	os. Woj. Polsk. 6	Wymiana drzwi wejściowych szt. 4	24 800	23 431,68
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 15 m ²	13 000	1 200,00
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrolapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich 15 m ²	3 000	3 414,16
42	os. Woj. Polsk. 7	Wymiana drzwi wejściowych szt. 7	43 400	41 005,44
		Wymiana okładziny zewnętrznych podestów przed wejściami do klatek na płytę granitową ok. 14,5 m ²	14 500	1 575,35
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrolapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich 26 m ²	5 200	5 701,01
43	Tereny wspólne os. Woj. Polskiego	Brak planowanych robót	0	0,00
RAZEM ZASOBY MIESZK. W SŁUPCU - OS. WOJ. POLSK.			306 300	251 284,32
44	Całość zasobów mieszkaniowych	Roboty nieprzewidziane, regresy	50 000	13 953,00
OGÓŁEM ZASOBY MIESZKANIOWE			883 600	555 021,18
OBIEKTY UŻYTKOWE - WYMIENNIKOWNIE (FINANSOWANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO)				
45	os. XXX-lecia 6	Brak planowanych robót	0	0,00
46	os. XXX-lecia 8	Brak planowanych robót	0	0,00
47	os. XXX-lecia 12	Brak planowanych robót	0	0,00
48	os. XXX-lecia 15	Brak planowanych robót	0	0,00
49	ul. Woj. Polskiego	Wymiana kolektora C.W. wraz z zaworami (4.302,11+852,68+4.000,57=9.155,36 zł)	10 000	9 155,36
		Wymiana pomp uzupełniających do instal. C.O. szt. 2	6 000	6 000,00
50	Całość obiektów	Roboty nieprzewidziane	10 000	23 631,27
RAZEM OBIEKTY UŻYTKOWE - WYMIENNIKOWNIE			26 000	38 786,63
PAWILONY HANDLOWO - USŁUGOWE (FINANSOWANE ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH)				
51	ul. Teatralna 11	Konserwacja i naprawa uszkodzeń tynków strukturalnych (18,0 x 5,0)	9 400	20 634,00
		Wykonanie otworów wentylujących stropodach oraz zamontowanie kratki wentylacyjnych	600	
52	ul. Woj. Polskiego 2	Naprawa muru oporowego.	20 000	0,00
53	os. XXX-lecia 16	Brak planowanych robót	0	0,00
54	Całość obiektów	Roboty nieprzewidziane	10 000	0,00
RAZEM PAWILONY HANDLOWO-USŁUGOWE			40 000	20 634,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE I OBIEKTY UŻYTKOWE			949 600	614 441,81
ZABEZPIECZENIE FINANSOWE NA DOKOŃCZENIE ROBÓT Z 2024 ROKU (tabela nr 1)			57 387	57 386,34
OGÓŁEM ZASOBY MIESZKANIOWE I OBIEKTY UŻYTKOWE			1 006 987	671 828,15
OGÓŁEM ZASOBY MIESZKANIOWE I OBIEKTY UŻYTKOWE BEZ PAWILONÓW HANDLOWO-USŁUGOWYCH FINANSOWANYCH ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH (POZ. 51-54 PLANU)			966 987	651 194,15

ZABEZPIECZENIE FINANSOWE NA DOKOŃCZENIE ROBÓT Z ROKU 2024 (przyjęto ceny z przetargu)				
Lp.	Adres	Rodzaj robót	Kwota zabezpieczenia	Wykonanie
1	os. Piastowskie 16	Remont schodów terenowych	27 675	27 675,00
2	os. XXX-lecia 8	Remont lica płyty spocznikowej balkonów z konserwacją obróbek blach. (12 pionów - 57 szt. balkonów)	29 712	29 711,34
RAZEM			57 387	57 386,34

ZASOBY MIESZKANIOWE : Roboty naprawcze - przerób własny oraz roboty nieprzewidziane i regresy (poz. 44 planu)				
Lp.	Adres	Rodzaj robót	Kwota zabezpieczenia	Wykonanie
1	os. Nowe A	Wymiana drzwiczek rewizyjnych	50 000	154,00
2	ul. Fredry 55	Wykonanie drogi dojazdowej do budynku		5 535,00
3	os. XXX-lecia 1	Naprawa koryta spustowego z papy termozgrzewalnej na dachu		400,00
4	os. XXX-lecia 5	Wykonanie odpływu z koryta spustowego do rury spustowej		1 600,00
5	os. XXX-lecia 6	Wymiana uszkodzonej wywiewki z kanalizacji sanitarnej na dachu		3 000,00
6	os. XXX-lecia 13	Wymiana skorodowanych odpływów z rynien do rur spustowych z blachy ocynkowanej		1 400,00
7	os. Piastowskie 1	Wykomnianie czyszczenia rynny ocynkowanej wraz z regulacją spadków na dachu budynku		500,00
8	os. Piastowskie 16	Wykomnianie czyszczenia rynny ocynkowanej wraz z regulacją spadków na dachu budynku		500,00
9	os. Piastowskie 16	Remont po awarii pionu cyrkulacji C.W.		864,00
RAZEM			50 000	13 953,00

OBIEKTY UŻYTKOWE - WYMIENNIKOWNIE (poz. 50)				
Lp.	Adres	Rodzaj robót	Kwota zabezpieczenia	Wykonanie
1	os. XXX-lecia 6	Awaryjna wymiana siłownika C.O. (559,37+114,32+3.744,36=4.418,05 zł)	10 000	4 418,05
2	os. Wojska Polskiego	Awaryjna wymiana siłownika i zaworu regulacji C.W. (1.623,69+320,67+9.791,69+559,37+107,40=12.402,82 - 6.000-pompy uzupełniające poz. 49 planu = 6.402,82)		6 402,82
3	os. XXX-lecia 12	Awaryjna wymiana sterownika węzła (340,09+2.285,51+67,40=2.693,00)		2 693,00
4	os. XXX-lecia 15	Awaryjny remont instalacji z montażem nowego zbiornika C.W. (186,18+36,90+3.723,26=3.946,34 zł)		3 946,34
5	os. XXX-lecia 8	Awaryjny remont instalacji z montażem nowego zbiornika C.W. (1.094,58+216,95+4.859,53=6.171,06 zł)		6 171,06
RAZEM			10 000	23 631,27

X. Rozliczenie kosztów prac remontowych wykonanych w 2025 roku na poszczególne budynki mieszkalne.

Saldo początkowe funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na początku 2025 roku było minusowe i wynosiło -85.470,37 zł natomiast saldo końcowe było dodatnie i wyniosło +760.537,59 zł. Szczegółowe rozliczenie kosztów prac remontowych na poszczególne budynki mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Pow. [m ²]	Saldo początkowe	Koszty	Przychody	Zaliczki	Saldo na 31.12.25
1	A. Krajowej 6-8	696,52	-41 676,57	-2 243,62	1 731,72	23 343,00	-18 845,47
2	Fredry 55	1 263,28	-5 356,97	-55 564,67	3 066,12	42 411,96	-15 443,56
3	Krańcowa 2-6	1 669,26	103 344,68	0,00	4 421,64	25 625,04	133 391,36
4	Krańcowa 8-10	1 218,68	115 212,33	0,00	3 363,53	15 647,88	134 223,74
5	Nowe A	2 515,91	-567 399,51	-154,00	0,00	0,00	-567 553,51
6	Piastowskie 1	1 436,91	-7 739,98	-10 744,27	3 965,62	19 312,32	4 793,69
7	Piastowskie 2	1 816,70	-12 697,90	0,00	4 860,06	24 570,48	16 732,64
8	Piastowskie 3	2 930,57	248 439,34	0,00	7 577,42	13 522,68	269 539,44
9	Piastowskie 4	2 955,66	176 487,47	0,00	7 693,27	22 454,46	206 635,20
10	Piastowskie 5	2 588,39	129 719,45	-911,42	6 899,30	35 032,62	170 739,95
11	Piastowskie 6	2 592,93	58 287,24	-8 271,19	6 693,92	23 643,36	80 353,33
12	Piastowskie 7	1 889,78	59 250,58	0,00	4 732,04	25 882,40	89 865,02
13	Piastowskie 11	1 739,65	42 031,56	-13 345,16	4 670,76	26 642,94	60 000,10
14	Piastowskie 12	1 724,71	-38 820,31	-6 568,01	4 629,46	23 310,84	-17 448,02
15	Piastowskie 16	1 933,01	149 477,09	-31 791,01	5 020,24	19 915,59	142 621,91
16	Przechodnia 2-6	1 384,17	-74 097,35	0,00	4 191,48	46 157,28	-23 748,59
17	Szpitalna 3	2 266,05	99 302,17	-2 124,08	5 868,35	30 841,66	133 888,10
18	Szpitalna 4	2 287,99	122 883,77	-4 096,96	5 887,63	31 177,81	155 852,25
19	XXX-lecia 1	943,36	-81 415,09	-773,71	2 430,03	27 002,80	-52 755,97
20	XXX-lecia 2	941,09	-100 677,26	-372,82	2 597,45	26 764,56	-71 688,07
21	XXX-lecia 3	950,86	-35 414,81	-4 376,69	2 423,83	27 243,00	-10 124,66
22	XXX-lecia 4	948,36	10 296,43	-375,70	2 125,63	27 463,20	39 509,57
23	XXX-lecia 5	3 323,80	-481 415,99	-35 323,20	9 005,16	94 697,40	-413 036,63
24	XXX-lecia 6	3 618,88	-12 554,45	-12 633,63	9 534,23	52 348,62	36 694,77
25	XXX-lecia 7	3 221,77	-42 477,83	-28 279,15	8 615,27	43 577,40	-18 564,31
26	XXX-lecia 8	5 205,04	107 690,24	-71 643,05	13 727,46	59 614,60	109 389,25
27	XXX-lecia 11	914,34	-115 755,07	-8 941,64	2 469,12	26 058,29	-96 169,30
28	XXX-lecia 12	915,05	-61 513,67	-275,09	2 194,18	14 276,72	-45 317,86
29	XXX-lecia 13	5 208,85	6 964,15	-41 664,41	13 873,46	107 830,56	87 003,76
30	XXX-lecia 14	5 134,66	-197 934,81	-33 757,04	15 631,49	104 020,60	-112 039,76
31	XXX-lecia 15	2 201,35	-396 703,90	-4 121,14	0,00	0,00	-400 825,04
32	Woj. Polsk. 1	3 999,61	155 979,29	-52 449,15	10 015,58	36 779,86	150 325,58
33	Woj. Polsk. 2	2 369,68	14 914,88	-28 504,09	6 258,46	10 803,24	3 472,48
34	Woj. Polsk. 3	2 368,75	101 858,21	-27 986,15	6 026,60	21 687,78	101 586,43
35	Woj. Polsk. 4	3 994,41	159 365,41	-47 895,72	10 635,27	54 518,05	176 623,02
36	Woj. Polsk. 5	2 483,06	66 563,28	-33 013,29	6 351,52	11 526,51	51 428,02
37	Woj. Polsk. 6	2 488,27	104 455,05	-30 481,16	6 524,09	33 785,88	114 283,87
38	Woj. Polsk. 7	4 323,15	155 658,48	-52 512,95	11 600,96	40 398,37	155 144,86
	Ogółem	90 464,51	-85 470,37	-651 194,15	227 312,35	1 269 889,76	760 537,59

XI. Rozliczenie kosztów prac eksploatacyjnych wykonanych w 2025 roku na poszczególne budynki mieszkalne.

Saldo początkowe funduszu eksploatacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie na początku 2025 roku było dodatnie i wynosiło +66.970,38 zł natomiast saldo końcowe było

dotądnie i wyniosło +74.052,64 zł. Szczegółowe rozliczenie kosztów eksploatacji na poszczególne budynki mieszkalne przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Adres budynku	Pow. [m ²]	Saldo początkowe	Koszty	Przychody	Zaliczki	Saldo na 31.12.25
1	A. Krajowej 6-8	696,52	10 343,77	-19 741,47	1 054,31	21 731,40	13 388,01
2	Fredry 55	1 263,28	5 114,00	-54 793,08	2 047,17	45 478,08	-2 153,83
3	Krańcowa 2-6	1 669,26	-756,62	-52 868,09	5 068,54	58 090,56	9 534,39
4	Krańcowa 8-10	1 218,68	-2 006,71	-39 559,58	3 508,62	40 216,92	2 159,24
5	Nowe A	2 515,91	34 743,19	-94 986,13	9 322,49	70 818,48	19 898,03
6	Piastowskie 1	1 436,91	12 607,04	-42 249,94	4 172,20	43 107,96	17 637,26
7	Piastowskie 2	1 816,70	2 698,44	-63 337,29	5 375,58	53 410,86	-1 852,41
8	Piastowskie 3	2 930,57	8 994,14	-109 149,82	8 583,14	87 919,20	-3 653,35
9	Piastowskie 4	2 955,66	-8 745,49	-94 597,86	8 435,27	101 083,68	6 175,60
10	Piastowskie 5	2 588,39	26 271,19	-80 225,38	7 763,31	82 310,76	36 119,88
11	Piastowskie 6	2 592,93	-104,22	-79 094,41	11 620,14	76 232,22	8 653,73
12	Piastowskie 7	1 889,78	6 817,51	-59 843,19	5 591,09	51 024,96	3 590,3
13	Piastowskie 11	1 739,65	6 596,99	-58 501,81	4 884,55	62 105,52	15 085,26
14	Piastowskie 12	1 724,71	-20 306,61	-60 859,41	4 795,29	55 363,14	-21 007,59
15	Piastowskie 16	1 933,01	-12 679,69	-62 412,10	5 538,49	60 309,84	-9 243,46
16	Przechodnia 2-6	1 384,17	6 502,77	-34 700,32	2 478,16	38 476,56	12 757,17
17	Szpitalna 3	2 266,05	13 684,79	-71 313,52	5 716,80	59 823,96	7 912,03
18	Szpitalna 4	2 287,99	16 834,26	-68 987,63	3 886,41	57 657,60	9 390,64
19	XXX-lecia 1	943,36	393,73	-33 481,46	1 271,16	31 130,94	-685,63
20	XXX-lecia 2	941,09	-13 522,35	-39 965,05	1 519,90	37 832,10	-14 135,40
21	XXX-lecia 3	950,86	-4 721,72	-35 852,75	1 635,05	33 090,06	-5 849,36
22	XXX-lecia 4	948,36	-3 278,59	-31 115,87	1 551,64	30 157,98	-2 684,84
23	XXX-lecia 5	3 323,80	-29 889,90	-136 041,00	5 655,24	129 629,10	-30 646,56
24	XXX-lecia 6	3 618,88	-30 077,09	-144 123,18	5 402,26	151 992,96	-16 805,05
25	XXX-lecia 7	3 221,77	-8 779,24	-109 329,10	4 697,51	100 519,44	-12 891,39
26	XXX-lecia 8	5 205,04	-17 945,26	-170 059,01	7 641,66	175 085,04	-5 277,57
27	XXX-lecia 11	914,34	-1 820,65	-37 212,96	1 975,27	33 465,06	-3 593,28
28	XXX-lecia 12	915,05	4 343,67	-32 819,89	2 433,32	31 843,62	5 800,72
29	XXX-lecia 13	5 208,85	27 745,46	-187 088,57	9 946,04	149 670,12	273,05
30	XXX-lecia 14	5 134,66	-5 596,56	-178 255,16	11 389,20	161 220,00	-11 242,52
31	XXX-lecia 15	2 201,35	-5 941,61	-74 792,01	3 350,43	66 040,50	-11 342,69
32	Woj. Polsk. 1	3 999,61	-18 205,25	-146 749,33	6 059,24	137 988,42	-20 906,93
33	Woj. Polsk. 2	2 369,68	5 770,66	-88 195,91	3 461,14	85 308,48	6 344,37
34	Woj. Polsk. 3	2 368,75	-28 170,63	-88 294,22	5 341,65	95 935,26	-15 187,94
35	Woj. Polsk. 4	3 994,41	34 122,97	-145 443,26	6 080,57	136 608,84	31 369,13
36	Woj. Polsk. 5	2 483,06	26 509,81	-88 316,06	3 665,94	89 390,16	31 249,85
37	Woj. Polsk. 6	2 488,27	4 674,08	-87 248,33	3 701,31	85 098,72	6 225,78
38	Woj. Polsk. 7	4 323,15	24 750,10	-141 770,17	6 970,44	129 697,56	19 647,93
	Ogółem	90 464,51	66 970,38	-3 143 374,31	193 590,51	2 956 866,06	74 052,64

XII. Realizacja wniosków zgłoszonych podczas obrad Walnego Zgromadzenia SM w Nowej Rudzie odbytego w dniach 13-14 czerwca 2025 roku.

Wszystkie wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu zostały omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27 czerwca 2025 roku.

W pierwszej części Walnego Zgromadzenia zgłoszone zostały przez członków niżej wymienione wnioski:

1. Wniosek złożony przez Pana Roberta Stygara – wykonać bądź poprawić drogę do budynku nr 55 przy ul. Fredry najlepiej kostką betonową lub położyć asfalt oraz wykonać parking za budynkiem. *W dniu 26 czerwca 2025 roku zlecono firmie PRO-ANT A. Wąchała wykonanie robót naprawczych mieszanką kamienną drogi dojazdowej do budynku oraz częściowo parkingu przy ul. Fredry 55 A i B w Nowej Rudzie, na którą wykonawca udzielił 24-miesięcznej gwarancji.*
2. Wniosek złożony przez Pana Roberta Stygara – wymienić drzwi do piwnic w budynku nr 55 przy ul. Fredry. *Wymiana drzwi do piwnic w budynku położonym w Nowej Rudzie przy ul. Fredry 55 została ujęta w planie remontów na 2026 rok.*
3. Wniosek złożony przez Panią Zdzisławę Trembecką – wykonać zejście z chodnika na ścieżkę oraz naprawić ławkę przy bloku nr 12. *Wspomniana ławka nie należy do Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie natomiast wykonanie chodnika z kostki betonowej ok. 15 m² zostało ujęte w planie remontów na 2026 rok.*
4. Wniosek złożony przez Panią Zdzisławę Trembecką – zobowiązać prezesa NTBS do naprawy ławek przy bloku nr 13 i 14. *Wspomniane ławki należą do Urzędu Miasta Nowa Ruda, który na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest w trakcie ich wymiany.*

W drugiej części Walnego Zgromadzenia zgłoszone zostały przez członków niżej wymienione wnioski:

1. Wniosek złożony przez Panią Karolinę Popiel – rozpatrzyć montaż krzesełek wytchnienia na klatkach schodowych, zamontować dodatkową ławkę na os. Wojska Polskiego oraz posadzić w jej sąsiedztwie nową roślinność. *Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowej Rudzie do dnia zwołania następnego Walnego Zgromadzenia przeprowadzi referendum wśród mieszkańców nieruchomości przy której miałyby stanąć dodatkowa ławka i roślinność czy wyrażają na to zgodę natomiast montaż krzesełek wytchnienia z uwagi na pilniejsze prace do wykonania w całych zasobach Spółdzielni zostanie zrealizowany w pierwszym możliwym terminie.*
2. Wniosek złożony przez Pana Langheiniga Marka – ponownie rozpatrzyć sprawę rozbitej szyby podczas ocieplenia budynku. *Do uszkodzenia szyby w lokalu mieszkalnym położonym w Nowej Rudzie na os. XXX-lecia 5/2 doszło podczas prac remontowych wykonywanych przez firmę ZEKO Zenon Kochanek, która to w dniu 5.10 2025 roku na swój koszt wymieniła wspomnianą szybę.*

XIII. Zamierzenia przewidziane do wykonania w 2026 roku.

1. Plan remontów na 2026 rok.

Plan remontów na 2026 rok przewiduje wydatkowanie kwoty 1.909.615,00 zł na następujące prace:

PLAN REMONTÓW NA 2026 ROK			ZAŁĄCZNIK do Uchwały nr 1/26 z dnia 30.01.2026 r.		
Lp.	Adres	Rodzaj robót	Koszt robót		Kwota do dyspozycji w 2026 roku
			poszcz.	razem	
ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE					
1	ul. A. Krajowej 6-8	Remont spodniej części płyt balkonowych - 9 szt. z miejscową naprawą uszkodzeń w elewacji	10 800,00	10 800,00	6 229,25
2	ul. Fredry 55	Remont lica płyty głównej 20 szt. balkonów	20 000,00		
		Wymiana zewnętrznych drzwi do piwnic na techniczne szt. 2	5 200,00	25 200,00	30 034,52
3	ul. Przechodnia 4-6-8	Wymiana drewnianych drzwi na strych, na techniczne szt. 6	15 600,00	15 600,00	26 081,53
4	ul. Szpitalna 3	Wymiana drzwi wejściowych szt. 1 (kl. 3)	6 500,00		
		Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej ok 680 m ²	34 000,00	40 500,00	170 598,11
5	ul. Szpitalna 4	Wymiana drzwi wejściowych szt. 2 kl.3, 4	13 000,00		
		Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej ok 680 m ²	34 000,00	47 000,00	192 917,69
6	ul. Krańcowa 2-4-6	Wymiana drzwi wejściowych nr 4	6 500,00		
		Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej ok 520 m ²	26 000,00	32 500,00	163 438,04
7	ul. Krańcowa 8-10	Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej ok 360 m ²	18 000,00	18 000,00	150 310,32
8	os. Nowe A	Brak planowanych robót	0,00	0,00	-484 528,48
9	os. Piastowskie 1	Brak planowanych robót	0,00	0,00	28 071,63
10	os. Piastowskie 2	Brak planowanych robót	0,00	0,00	1 103,30
11	os. Piastowskie 3	Wykonanie instalacji przeciwblo-dzeniowej rynien i rur spustowych	10 000,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 3	19 500,00	29 500,00	211 266,00
12	os. Piastowskie 4	Wykonanie instalacji przeciwblo-dzeniowej rynien i rur spustowych	10 000,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 1 (kl. 1)	6 500,00		
		Konserwacja czap kominowych z pokryciem papą termozgrzewalną	4 500,00	21 000,00	231 462,74
13	os. Piastowskie 5	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych	100 000,00	100 000,00	152 592,03
14	os. Piastowskie 6	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych	100 000,00	100 000,00	99 022,43
15	os. Piastowskie 7	Remont daszków nad wejściami ok. 8,0 m ²	1 600,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 1 (kl. 1)	6 500,00	8 100,00	120 479,46
16	os. Piastowskie 11	Wymiana drzwi technicznych do wymiennikowni w kl. 1 i 3	5 200,00		
		Konserwacja czap kominowych z pokryciem papą termozgrzewalną	4 000,00	19 200,00	88 182,43

		Wykonanie instalacji przeciwoblodzeniowej rynien i rur spustowych	10 000,00		
17	os. Piastowskie 12	Wymiana drzwi wejściowych szt. 1 (kl. 2)	6 500,00		
		Wykonanie chodnika z kostki betonowej ok. 15 m ²	6 000,00	12 500,00	10 492,28
18	os. Piastowskie 16	Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej ok 450 m ²	22 500,00		
		Wymiana pionów i poziomów instalacji wody ciepłej i cyrkulacji na rury PP	55 000,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 1 (kl. 3)	6 500,00		
		Wymiana rynny fi 150 w kl. nr 3 – 15 mb	6 000,00	90 000,00	161 178,81
19	Tereny wspólne ul. Szpitalnej 3 i 4	Brak planowanych robót	0,00		0,00
20	Tereny wspólne ul. Krańcowej 2–10	Brak planowanych robót	0,00		0,00
21	Tereny wspólne os. Piastowskiego	Brak planowanych robót	0,00		0,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W NOWEJ RUDZIE			569 900,00	569 900,00	1 358 932,92
ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - OS. XXX-LECIA					
22	os. XXX-lecia 1	Wykonanie zadaszzenia skośnego nad wiatrołapem 4 m ²	4 000,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 1	6 500,00	10 500,00	-23 323,14
23	os. XXX-lecia 2	Wykonanie wspólnych punktów pomiaru gazu systemem łączeń spawanych z montażem stabilizatorów	10 000,00	10 000,00	-42 326,06
24	os. XXX-lecia 3	Wykonanie zadaszzenia skośnego przy daszku nad wiatrołapem 4 m ²	4 000,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 1	6 500,00		
		Wykonanie wspólnych punktów pomiaru gazu systemem łączeń spawanych z montażem stabilizatorów	10 000,00	20 500,00	19 542,17
25	os. XXX-lecia 4	Krycie dachu z wymianą obróbek blach, remontem kominów i wymianą instalacji odgromowej 250 m ²	62 500,00		
		Wykonanie zadaszzenia skośnego nad wiatrołapem 4 m ²	4 000,00		
		Wymiana drzwi wejściowych szt. 1	6 500,00	73 000,00	69 098,40
26	os. XXX-lecia 5	Brak planowanych robót	0,00	0,00	-309 334,07
27	os. XXX-lecia 6	Brak planowanych robót	0,00	0,00	95 320,63
28	os. XXX-lecia 7	Wymiana drzwi wejściowych szt. 6	39 000,00		
		Remont pokrycia daszków z papy nad wiatrołapem wraz z konserwacją obróbek blacharskich (2,7x1,0) x 6 szt.	6 000,00	45 000,00	33 628,36
29	os. XXX-lecia 8	Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej z powłoką przeciw UV kl. 1-8 i 10 1350 m ²	67 500,00	132 500,00	171 849,73

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI W 2025 ROKU ORAZ ZAMIERZENIA NA 2026 ROK

		Wymiana drzwi wejściowych szt. 10	65 000,00		
30	os. XXX-lecia 11	Brak planowanych robót	0,00	0,00	-67 641,89
31	os. XXX-lecia 12	Brak planowanych robót	0,00	0,00	-28 846,96
32	os. XXX-lecia 13	Wymiana drzwi wejściowych szt. 10	65 000,00	65 000,00	202 640,23
33	os. XXX-lecia 14	Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej z powłoką przeciw UV kl. 1-10. 1500 m ²	75 000,00	75 000,00	5 030,49
34	os. XXX-lecia 15	Wykonanie wspólnych punktów pomiaru gazu systemem łączy spawanych z montażem stabilizatorów	10 000,00	10 000,00	-336 105,35
35	Tereny wspólne os. XXX-lecia	Brak planowanych robót	0,00	0,00	0,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - OS. XXX-LECIA			441 500,00	441 500,00	-210 467,46
ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - OS. WOJSKA POLSKIEGO					
36	os. Woj. Polsk. 1	Malowanie klatek schodowych oraz korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych 7 szt.	175 000,00	175 000,00	171 003,00
37	os. Woj. Polsk. 2	Brak planowanych robót	0,00	0,00	16 037,17
38	os. Woj. Polsk. 3	Malowanie klatek schodowych oraz korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych 4 szt.	100 000,00	100 000,00	118 641,43
39	os. Woj. Polsk. 4	Malowanie klatek schodowych oraz korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych 7 szt.	175 000,00	175 000,00	241 332,46
40	os. Woj. Polsk. 5	Brak planowanych robót	0,00	0,00	60 495,67
41	os. Woj. Polsk. 6	Brak planowanych robót	0,00	0,00	147 202,21
42	os. Woj. Polsk. 7	Remont schodów betonowych (zewnątrzne wejście do lokalu użytkowego w budynku)	1 500,00	1 500,00	193 994,94
43	Tereny wspólne os. Woj. Polsk.	Brak planowanych robót	0,00	0,00	0,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE W SŁUPCU - OS. WOJSKA POLSKIEGO			451 500,00	451 500,00	948 706,67
44	Całość zasobów mieszkaniowych	Roboty nieprzewidziane, regresy	60 000,00	60 000,00	0,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE			1 522 900,00	1 522 900,00	2 097 172,34
OBIEKTY UŻYTKOWE - WYMIENNIKOWNIE (FINANSOWANE Z FUNDUSZU REMONTOWEGO)					
45	os. XXX-lecia 6 WYMIENNIKOWNIA	Brak planowanych robót	0,00	0,00	0,00
46	os. XXX-lecia 8 WYMIENNIKOWNIA	Brak planowanych robót	0,00	0,00	0,00
47	os. XXX-lecia 12 WYMIENNIKOWNIA	Brak planowanych robót	0,00	0,00	0,00
48	os. XXX-lecia 15 WYMIENNIKOWNIA	Brak planowanych robót	0,00	0,00	0,00

49	ul. Woj. Polskiego WYMIENNIKOWNIA	Wymiana kolektora cyrkulacji C.W. wraz z rurami i zaworami oraz pompami szt. 2	20 000,00	20 000,00	0,00
50	Całość obiektów	Roboty nieprzewidziane	15 000,00	15 000,00	0,00
RAZEM OBIEKTY UŻYTKOWE - WYMIENNIKOWNIE			35 000,00	35 000,00	0,00
OGÓŁEM ZASOBY MIESZKANIOWE I WYMIENNIKOWNIE			1 557 900,00	1 557 900,00	2 097 172,34
OBIEKTY UŻYTKOWE - PAWILONY			(FINANSOWANE ZE ŚRODKÓW WŁASNYCH)		
51	Pawilon handlowy ul. Teatralna 11	Konserwacja pokrycia dachowego z pianki poliuretanowej ok. 1500 m ²	75 000,00	75 000,00	75 000,00
52	Pawilon handlowy ul. Woj. Polskiego 2	Brak planowanych robót Kwota zabezpieczenia (tabela nr 2)	40 356,00	40 356,00	40 356,00
53	Pawilon handlowy os. XXX-lecia 16	Brak planowanych robót	0,00	0,00	
54	Całość obiektów użytkowych	Roboty nieprzewidziane	10 000,00	10 000,00	10 000,00
RAZEM OBIEKTY UŻYTKOWE - PAWILONY			125 356,00	125 356,00	125 356,00
RAZEM ZASOBY MIESZKANIOWE I OBIEKTY UŻYTKOWE			1 683 256,00	1 683 256,00	2 222 528,34
ZABEZPIECZENIE ŚRODKÓW NA ROBOTY Z ROKU 2025 - ZASOBY MIESZKANIOWE			226 359,00	226 359,00	226 359,00
OGÓŁEM ZASOBY MIESZKANIOWE I OBIEKTY UŻYTKOWE			1 909 615,00	1 909 615,00	2 448 887,34

2. Pozostałe zamierzenia planowane do zrealizowania w 2026 roku.

Oprócz podstawowych działań wynikających ze Statutu Spółdzielni oraz realizacji prac ujętych w planie remontów na 2026 rok i prac konserwacyjnych w zasobach Spółdzielni oraz zaleceń Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia, Zarząd Spółdzielni w 2026 roku prowadzić będzie intensywne czynności związane z windykacją należności od dłużników zalegających w opłatach eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garażowych.

31. 03. 2026

CZŁONEK ZARZĄDU

 Józefa Barańska

Z-ca PREZESA
 ds. Ekonomicznych

 Justyna Dec