

**Sprawozdanie z działalności  
Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
im. St. Staszica w Hrubieszowie  
za 2025 rok**

**ZARZĄD:**

1. Prezes Zarządu.....

2. Z-ca Prezesa Zarządu.....

**Prezes Zarządu**

*inż. Zbigniew Teferycz*

**Z-CA PREZESA.**

Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. St. Staszica w Hrubieszowie

*Izabela Kuczyńska-Siwa*

Hrubieszów, dnia 12 marca 2026 r.

# Sprawozdanie z działalności Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie za 2025 rok

## I WSTĘP

Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa im. St. Staszica w Hrubieszowie ma siedzibę w budynku przy ul. Polnej 19 w Hrubieszowie. Spółdzielnia ma nadany nr. statystyczny REGON 000486422, nadany przez Urząd statystyczny w Lublinie oraz NIP 919-000-13-19 nadany przez Urząd Skarbowy w Hrubieszowie. Od dnia 20.11.2001r. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin Wschód z siedzibą w Świdniku VI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr. 0000057411. Dla zapewnienia kontaktu z interesantami posiada stacjonarny nr telefonu (84) 6964458, 846963055 stronę internetową [www.hsm-staszic.pl](http://www.hsm-staszic.pl) oraz pocztę elektroniczną: [hsm\\_staszic@poczta.onet.pl](mailto:hsm_staszic@poczta.onet.pl).

Zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze zarząd spółdzielni zobowiązany jest do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu sprawozdania z działalności Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie o stanie majątkowym i sytuacji finansowej w tym uzyskanych efektów oraz wskazanie czynników ryzyka i opis zagrożeń.

Zadania jakie realizowane były przez zarząd spółdzielni w roku 2025 dotyczyły przede wszystkim:

1. Bieżącej obsługi eksploatacyjnej zasobów spółdzielni.
2. Realizacji postanowień ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie ustanawiania odrębnej własności lokali wraz z przeniesieniem własności tych lokali.
3. Realizacji planu remontów i termomodernizacji.
4. Działań windykacyjnych mających na celu zmniejszenie zadłużenia.
5. Bieżącej współpracy z Gminą Miejską Hrubieszów.
6. Działań w zakresie pozyskiwania dodatkowych przychodów dla spółdzielni.
7. Poszukiwanie rozwiązań w zakresie obniżenia kosztów energii cieplnej między innymi poprzez instalacje fotowoltaiczne.

Działalność Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w roku sprawozdawczym prowadzona była na podstawie ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.), Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku (Dz.U. Nr 121, poz 591 z późniejszymi zmianami) postanowień innych ustaw oraz na podstawie zadań zawartych w przepisach wewnętrznych określonych w statucie spółdzielni, regulaminach i rocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Przedmiotem działalności zarządu spółdzielni w zakresie

zarządzania było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, gospodarczych i kulturalnych członków i ich rodzin zamieszkujących w zasobach spółdzielczych. Działalność spółdzielni na przestrzeni roku sprawozdawczego koncentrowała się przede wszystkim na obowiązkach wynikających ze statutu spółdzielni poprzez podejmowanie kolegialnych decyzji.

W 2025 roku spółdzielnią kierował zarząd w składzie:

- 1. Prezes zarządu – Zbigniew Teterycz**
- 2. Z-ca prezesa – Izabela Kreszczuk - Śliwa**
- 3. Pełnomocnik zarządu – Anna Woźniak - pełniąca funkcję głównej księgowej**

W roku sprawozdawczym zarząd spółdzielni odbył 20 protokołowanych posiedzeń, podejmując kolegialnie uchwały i decyzje w sprawach wchodzących w zakres jego statutowych kompetencji, a dotyczących zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, między innymi utrzymania zasobów spółdzielni w należyтым stanie technicznym poprzez właściwe prowadzenie prac remontowo – konserwacyjnych, budynków budowli, instalacji sanitarnych i elektrycznych infrastruktury osiedlowej, tematyką związaną z instalacjami fotowoltaicznymi, sprawami członkowskimi, działalnością finansową i społeczno -wychowawczą.

Zarząd podejmował szeroko pojęte działania w zakresie windykacji i skutecznego egzekwowania zaległości opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i usługowe oraz do innych podmiotów posiadających zaległości wobec spółdzielni. Zarząd uczestniczył w 12 posiedzeniach Rady Nadzorczej, na których omawiane były sprawy związane z eksploatacją zasobów, ustalanie opłat zaliczkowych na poczet zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody, planem remontów zasobów mieszkaniowych. Zarząd spółdzielni wspólnie z Radą Nadzorczą dokonywał analiz w zakresie opłat eksploatacyjnych, kosztów rodzajowych, windykacji zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, wzywał dłużników na rozmowy. Analizowane były różnice wody występujące pomiędzy wodomierzem głównym a sumą wodomierzy mieszkaniowych. W wyniku dokonanych czynności ustalono, że jedną z głównych przyczyn, które mają wpływ na różnice wody to wodomierze główne znajdujące się w budynkach i są własnością Spółki PGKiM. W miesiącu listopadzie 2024 roku Rada Miejska podjęła uchwałę o zmianie sposobu naliczania za śmieci i odpłatności z tego tytułu. Zrezygnowano z naliczania opłaty od ilości osób a wprowadzono zapis, że opłata za odpady uzależniona jest od ilości zużytej wody. Z uwagi na niejasne zapisy w uchwale i budzące pewne wątpliwości Zarząd Spółdzielni wraz z innymi zarządcami budynków wielolokalowych spotkał się z władzami miasta celem omówienia wdrożenia w życie podjętej uchwały Rady Miasta.

Spółdzielnia nasza nie jest samowystarczalna w zaspokajaniu usług komunalnych między innymi w zakresie dostawy wody i odbioru ścieków, energii cieplnej. Powyższe media dostarczane są w oparciu o zawarte umowy, z zakładami budżetowymi Gminy Miejskiej Hrubieszów. Pomimo

zawartych umów usługodawca nie wywiązywał się z przyjętych obowiązków i skutecznie, bezprawnie dokonywał obciążeń naszych mieszkańców między innymi za usuwanie awarii w sieciach wodociągowych i kanalizacyjnych jak również niekontrolowany dobór wodomierzy głównych wskazujących ponadnormatywne różnice wody. Z uwagi na brak polubownego załatwienia sprawy z dostawcą tych mediów zarząd spółdzielni w interesie naszych mieszkańców skierował sprawę na drogę postępowania sądowego. Obecnie pozytywnie zakończyła się sprawa dla spółdzielni za usuwanie awarii wodociągowych. Obecnie trwa postępowanie w zakresie napraw sieci kanalizacyjnych i zwrotu nadpłaty za ponadnormatywne zużycie wody.

Jednym z podstawowych czynności zarządu, zgodnie z art. 39 ust.1 ustawy Prawo spółdzielcze jest zwołanie przynajmniej raz w roku w ciągu sześciu miesięcy po upływie roku obrachunkowego Walnego Zgromadzenia. Za rok sprawozdawczy 2025 r. zarząd spółdzielni przygotował pełną dokumentację pod względem formalno-prawnym pod obrady obecnego Walnego Zgromadzenia.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

1. Lech Bojko - przewodniczący Rady Nadzorczej.
2. Marta Piątkowska - z-ca przewodniczącego
3. Szymon Mazurek - przewodniczący komisji rewizyjnej
4. Elżbieta Hapońska - sekretarz Rady Nadzorczej
5. Roman Kurantowicz - członek
6. Aneta Grelka - członek
7. Barbara Hołdaś- członek.

W związku z kończącą się trzyletnią kadencją członków Rady Nadzorczej w miesiącu czerwcu na Walnym Zgromadzeniu zostanie wybrany nowy skład rady w ilości siedmiu osób.

## II. STRUKTURA ORGANIZACYJNA

Plan zatrudnienia na 2025 rok został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 19/2024 z dnia 27 listopada 2024 roku na poziomie 36,0 etatów. Stan zatrudnienia w stosunku do roku 2024 nie zmienił się. Średnioroczne zatrudnienie za 2025 rok wyniosło 35,10 etatów, co w stosunku do planu jest niższe o 0,50 etatu. Różnica w stosunku do planu wynika z odejścia trzech pracowników w trakcie miesiąca na emeryturę oraz zatrudnienie na miejsce administratorki pracownika w ciągu miesiąca.

**Struktura zatrudnienia w 2025 roku kształtowała się następująco:**

Lp.	Grupy zawodowe	Liczba etatów
1.	<b>Zarząd:</b> Prezes Zarządu	1,0

	Z-ca Prezesa - Prac. ds. finansowo-księgowych	1,0
	<b>razem</b>	<b>2,0</b>
2.	<b><i>Dział Finansowy:</i></b>	
	Główny Księgowy	1,0
	Pracownicy merytoryczni	4,0
	<b>razem</b>	<b>5,0</b>
3.	<b><i>Pion Zarządu:</i></b>	
	Pracownicy na stanowiskach samodzielnych	2,0
	Sprzątaczką	0,50
	<b>razem</b>	<b>2,50</b>
4.	<b><i>Dział Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:</i></b>	
	Kierownik Działu	1,0
	Administratorzy	2,0
	Majstrowie	1,0
	Insp. ds. technicznych	1,0
	Sprzątaczką	0,5
	Hydraulicy	4,0
	Elektrycy	3,0
	Robotnicy	6,0
	Gospodarze posesji	8,0
	<b>Razem</b>	<b>26,50</b>
5.	<b>Ogółem</b>	<b>36,00</b>

### III. DZIAŁ CZŁONKOWSKI

W zasobach Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w 2025 roku odbywała się rotacja praw do posiadanych lokali wynikająca z kupna sprzedaży, zmiany praw do posiadanych lokali, spadków i darowizn . W roku sprawozdawczym przyjęto 59 osób w poczet członków spółdzielni, w tym 35 osób w wyniku zmiany praw do posiadanych lokali, natomiast na wniosek zainteresowanych 24 osób nabyło prawa członkowskie. W ciągu roku sprawozdawczego w 91 lokalach nastąpiła zmiana właścicieli. Rok 2025 był kontynuacją w procesie wyodrębnienia lokali na zasadzie odrębnej własności, dotychczasowi użytkownicy lokali mieszkalnych przekształcili w odrębną własność 5 lokali w tym 5 lokali mieszkalnych typu lokatorskiego. Na dzień 31 grudnia 2025 roku w całym procesie wyodrębnień tytuły prawne przekształcono w 1218 lokalach co stanowi 56 % w stosunku do wszystkich lokali.

W Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie na dzień 31.12.2025 r. było 2300 członków.

Z ogólnej liczby lokali mieszkalnych 2039 lokale posiadają następujące prawa:

- prawo własnościowe – 786 lokali
- odrębna własność – 1218 lokali
- umowa najmu - 10 lokali
- prawo lokatorskie – 25 lokali, w tym jeden lokal jako pustostan uzyskany w wyniku postępowania sądowego pomimo wielokrotnych przetargów na zbycie nie znalazł nabywcy.

#### **IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI HSM ZA 2025r.**

W administracji spółdzielni jest 48 budynków mieszkalnych, 178 klatek schodowych i 2039 lokali mieszkalnych. W utrzymaniu posiadamy tereny zielone, żywopłoty, place zabaw, infrastrukturę osiedlową w postaci chodników, parkingów i ciągów pieszo jezdnych.

W zasobach zamieszkuje ok. **3400** mieszkańców.

Pracownicy działu technicznego w oparciu o wykonane przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych, budynków infrastruktury stanowiącej mienie spółdzielni, lokali handlowych i usługowych, małej architektury, garaży, zgłoszone potrzeby i wnioski przez członków i mieszkańców spółdzielni, opracowali plan zadań gospodarczych na 2025r.

W świetle zebranej dokumentacji zbilansowano potrzeby pod względem rzeczowo-finansowym. Zaplanowane zadania remontowe mają na celu, utrzymanie stanu technicznego zasobów na poziomie zapewniającym prawidłową i ekonomiczną eksploatację budynków, bezpieczeństwo mieszkańców oraz poprawę warunków bytowych społeczności spółdzielczej.

Przedmiotowe zadania były finansowane środkami pieniężnymi zgromadzonymi na koncie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości i podziału nadwyżki bilansowej określoną uchwałą Walnego Zgromadzenia. Zadania wynikające z planu remontów były realizowane siłami własnymi i obcymi.

Plan remontów na 2025r. został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 24/2024 z dnia 27 listopada 2024 roku.

Nakłady finansowe w zakresie wszystkich prac remontowych w 2025 roku wyniosły 626700,67 zł. w tym:

- remonty siłami własnymi – 298633,47 zł.
- remonty zlecone „siły obce” – 292855,92 zł.
- rozliczenie z tytułu wymienionej stolarki okiennej przez użytkowników lokali mieszkalnych – 35211,28 zł.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Budowlanego w zasobach spółdzielni zostały przeprowadzone obowiązkowe przeglądy budowlane, instalacji gazowych, wentylacyjnych, elektrycznych i odgromowych.

W roku sprawozdawczym wykonano docieplenie ściany szczytowej oraz stropodachu w budynku mieszkalnym przy ul. Piłsudskiego 80 w Hrubieszowie na kwotę 105 914,80 zł.

Pracownicy GZM dokonywali wspólnie z dostawcami mediów odczytów urządzeń pomiarowych w okresie grzewczym ciepłomierzy. W roku 2025 dokonano legalizacji **623** szt wodomierzy w lokalach mieszkalnych oraz **4** szt w lokalach użytkowych. W zasobach spółdzielni posiadamy ogółem **3764** sztuk wodomierzy w tym: z odczytem radiowym **3644** szt i **120** szt z odczytem wizualnym. Wszystkie wodomierze główne i mieszkaniowe zamontowane w zasobach spółdzielni posiadały ważne cechy legalizacyjne.

W zakresie utrzymania w należytym stanie porządkowo - sanitarnym terenów zielonych dokonaliśmy pięciokrotnego koszenia zieleńców, w tym celu sprzęt pracował **1195** godzin, zużyto **1641** litrów paliwa.

W wyniku bieżących analiz oraz zgłoszeń mieszkańców zauważa się, dewastację mienia spółdzielni przez nieznanymi sprawców w szczególności dotyczy to wjeżdżania pojazdami mechanicznymi na chodniki i zieleńce, niszczenie klatek schodowych, ławek, śmietniczek, elewacji budynków. W tym celu pracownicy administracyjni są w ciągłym kontakcie z dzielnicowymi poszczególnych osiedli, Strażą Miejską a wszelkie interwencje mieszkańców, bądź własne spostrzeżenia mające znamiona wandalizmu zgłaszane są do odpowiednich organów ścigania. Należy wspomnieć, że dewastacja wpływa na ponoszenie dodatkowych nieplanowanych kosztów eksploatacji.

Istotną działalnością spółdzielni jest gospodarka odpadami. W myśl ustawy nałożony został obowiązek segregacji odpadów na poszczególne frakcje. W tym celu ustawiliśmy wiaty śmietnikowe, które zostały wyposażone w pojemniki do segregowania odpadów na poszczególne asortymenty. W przypadku stwierdzenia braku odpowiedniej segregacji mogą być nałożone dość wysokie kary pieniężne przez Gminę miejską, w tym przypadku odpowiedzialność za brak segregacji jest odpowiedzialnością zbiorową. Wiaty są zamykane na klucz, pomimo wywieszonych tablic edukacyjnych występują przypadki niewłaściwej segregacji. Pracownicy administracji dokonują wtórnej segregacji aby mieszkańcy nie ponosili zwiększonych kosztów z tego tytułu.

Należy zaznaczyć, że stwierdzamy przypadki udostępniania kluczy do wiat osobom trzecim, które niejednokrotnie przyczyniają się do rozrzucania śmieci. Aby sprostać wymogom ustawowym w zakresie selektywnej segregacji śmieci zarząd spółdzielni przystąpił do wspólnego programu z Urzędem Miasta w ustawieniu nowoczesnych pojemników do selektywnej segregacji śmieci typu „ELMO”. Obecnie w naszej spółdzielni ustawione zostały trzy gniazda pojemników w kompleksie zabudowy: 3-go Maja 2, Narutowicza 31 i w os. Basaja przy budynkach Polna 34 i 36. W związku ze zmianą pojemników na odpady ustawione wcześniej wiaty stały się zbędne, mieszkańcy nie wskazali sposobu ich zagospodarowania w tej kwestii oczekujemy dalszych propozycji zagospodarowania tych wiat. Zgodnie z obowiązującym regulaminem w zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych zatwierdzonym przez władze miasta mieszkańcy naszej spółdzielni zobowiązani są do przekazania we własnym zakresie do punktu PSZOK przy ul. Kruczej w siedzibie Spółki PGKiM w Hrubieszowie dostarczenia innych odpadów niż komunalne

między innymi, tekstylia, stare zużyte meble, opony, sprzęt RTV i AGD choinki inne gabaryty niewchodzące w skład odpadów komunalnych. Zabrania się gromadzenia tych rzeczy przy wiatach śmietnikowych i terenach przynależnych do nieruchomości. Należy stwierdzić, że pomimo przekazywanych informacji co niektórzy mieszkańcy nie przestrzegają tych zasad i w dalszym ciągu gromadzą odpady gabarytowe przy wiatach śmietnikowych. Administracja spółdzielni zobowiązana jest do ich usunięcia, natomiast koszty z tym związane obciążają wszystkich mieszkańców naszej spółdzielni.

## **GOSPODARKA CIEPLNA**

Budynki będące w zasobach Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody. Dla potrzeb centralnego ogrzewania energię ciepłą wytwarzamy z własnej kotłowni gazowej w oś. Śródmieście, dla budynków zlokalizowanych przy ul. 3-go Maja 2, Narutowicza 25,29,31. Koszt zakupu gazu w 2025 roku wyniósł **561 756,00 zł**. Mieszkańcy budynku przy ul. Zamojskiej 175 e zrezygnowali z lokalnej kotłowni węglowej i ogrzewają zajmowane lokale mieszkalne we własnym zakresie poprzez indywidualne piecyki gazowe na gaz ziemny.

Do pozostałych zasobów spółdzielni kupujemy energię od Zakładu Energetyki Ciepłej w Hrubieszowie, który jest jednostką organizacyjną miasta Hrubieszowa.

Koszt zakupu energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania wyniósł **6 326 220, 45 zł**. Koszt zakupu energii dla potrzeb ciepłej wody wyniósł **781 753, 39 zł**.

Koszty zakupu energii cieplnej z tej jednostki są bardzo wysokie, jest to bardzo duże obciążenie budżetów rodzinnych, koszt podgrzania ciepłej wody kształtuje się różnie w zależności od lokalizacji wymiennikowni, najwyższy koszt podgrzania ciepłej wody odnotowano na wymiennikowni W-2 w oś. Piłsudskiego II etap zasilająca budynki od (nr 78 do 86 w pierwszym półroczu cena wynosiła 136,02 zł/m<sup>3</sup> a w drugim 101,37 zł/m<sup>3</sup>).

W tej sprawie władze spółdzielni spotkały się z władzami miasta zasięgając informacji o perspektywie modernizacji istniejącego ZEC w źródło tańszej produkcji energii cieplnej. Z przykrością należy stwierdzić, że władze miasta w najbliższej perspektywie nie widzą możliwości przeprowadzenia modernizacji obecnej jednostki grzewczej.

W związku z taką sytuacją zarząd spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą w celu ograniczenia tak wysokich kosztów po uzyskaniu zgody współwłaścicieli nieruchomości Piłsudskiego 88 zawarł umowę o pozyskanie dofinansowania na wykonanie węzła systemu centralnego ogrzewania i podgrzania ciepłej wody użytkowej przy zastosowaniu pomp ciepła oraz umowę o pozyskanie dofinansowania na wykonanie instalacji fotowoltaicznej i po uzyskaniu dofinansowania wykonanie montażu paneli fotowoltaicznych w połączeniu z pompami ciepła.

Z uwagi na zbyt wysokie koszty w szczególności związane z podgrzaniem ciepłej wody kilku

użytkowników lokali mieszkalnych całkowicie zrezygnowało z dostaw tego medium.

W zasobach mieszkaniowych spółdzielni koszty centralnego ogrzewania rozliczane są w 7 budynkach według podzielników kosztów, natomiast w pozostałych budynkach rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu. Rozliczanie kosztów energii cieplnej odbywa się w oparciu o regulamin rozliczania kosztów energią cieplną.

W związku ze zmianą ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw, która weszła w życie z dniem 22.05.2021 roku, został wprowadzony na mocy tej ustawy obowiązek od 01.01.2027 roku wyposażenia lokali w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania z odczytem radiowym.

## V. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W roku sprawozdawczym Zarząd Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej kontynuował intensywne działania windykacyjne, które miały na celu skuteczne egzekwowanie należności wynikających z opłat czynszowych oraz innych zobowiązań finansowych wobec spółdzielni. Podjęte kroki obejmowały zarówno standardowe metody windykacji polubownej, jak i postępowania sądowe oraz egzekucyjne w przypadkach skrajnych zaległości.

### Działania wewnątrzspółdzielcze podjęte w ramach windykacji:

- **1. Wezwania do zapłaty**
- W 2025 roku wystosowano **850 wezwań do zapłaty** wobec osób, których zaległości przekroczyły dopuszczalne progi interwencyjne.
- Wezwania kierowano zarówno drogą tradycyjną, jak i elektroniczną, co pozwoliło na zwiększenie skuteczności doręczeń oraz przyspieszenie reakcji dłużników.
- **2. Monity i pisma informacyjne**
- Przygotowano i wysłano **400 monitów oraz pism informacyjnych**, mających na celu przypomnienie o obowiązku terminowego regulowania należności oraz poinformowanie o możliwych konsekwencjach dalszego braku zapłaty, w tym o skierowaniu sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego.
- **3. Ugody i działania polubowne**
- W wyniku prowadzonych rozmów zawarto **10 ugód**, umożliwiających spłatę zadłużenia w systemie ratałnym.
- Ugody były monitorowane pod kątem terminowości realizacji. W przypadkach niewywiązywania się z ustalonych harmonogramów sprawy kierowano do dalszych etapów windykacji.
- **4. Postępowania sądowe**
- W 2025 roku wniesiono **25 pozwów o zapłatę** wobec dłużników uporczywie uchylających

się od regulowania zobowiązań oraz niepodjmujących współpracy pomimo wcześniejszych wezwań i monitów.

- **5. Postępowania egzekucyjne**

- Do postępowania egzekucyjnego skierowano 16 spraw, które były realizowane przez komornika sądowego.

Prowadzono bieżący monitoring skuteczności egzekucji oraz sytuacji majątkowej dłużników.

**Problemy napotkane w procesie windykacji:**

- **Brak majątku dłużników** uniemożliwiający skuteczną egzekucję komorniczą.
- **Wieloletnie postępowania sądowe**, które przedłużają proces odzyskiwania długów.
- **Niechęć dłużników do współpracy**, skutkująca koniecznością podejmowania bardziej radykalnych środków prawnych.

Działania windykacyjne prowadzone w 2025 roku charakteryzowały się systematycznością i wysoką skutecznością w egzekwowaniu należności. Wykorzystywano różne formy oddziaływania – od działań informacyjnych i polubownych, przez wezwania do zapłaty i negocjacje ugód, po czynności sądowe i egzekucyjne. Dzięki konsekwentnemu działaniu udało się również zminimalizować historyczne zaległości oraz w nie których przypadkach do poprawy dyscypliny płatniczej wśród mieszkańców.

Zadłużenia na lokalach	Stan na dzień 31.12.2024r.	Stan na dzień 31.12.2025r.
Lokale mieszkalne	933 378,35	908 628,47
Lokale użytkowe	54 743,61	45 273,54
Garaże	455,61	535,39
Razem	988 577,57	954 437,40

**VI. REALIZACJA USTAWY O POMOCY PAŃSTWA W SPŁACIE NIEKTÓRYCH KREDYTÓW MIESZKANIOWYCH**

W związku ze znowelizowaną ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku „ O pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych od I kwartału 2018 roku prowadzone były oddłużenia, o których mowa w tej ustawie, w ciężar budżetu państwa. Warunkiem umorzenia było dokonywanie przez kredytobiorcę od dnia 1 stycznia 1998 r. lecz nie później niż od dnia 1 stycznia 2006 r. – systematycznej i terminowej spłaty kredytu, w wysokości wynikającej z art. 7 ustawy, przez okres 20 lat. Po spełnieniu tych warunków członkowie naszej spółdzielni zostali oddłużeni a niespłacone kredyty wykupił budżet państwa. Pomimo dogodnych warunków wynikających w znowelizowanej ustawie o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych

w naszej spółdzielni na dzień 31.12.2025r. zadłużenie z tytułu niespłaconego normatywu bieżącego wynosi 57 946,49 zł. i dotyczy 3 lokali mieszkalnych w stosunku do osób zajmujących te lokale, którzy uchylają się od obowiązku spłacenia ustawowego normatywu prowadzone są postępowanie windykacyjne.

## **VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA.**

Działalność społeczno - wychowawcza ma swoje odzwierciedlenie w strukturze organizacyjnej Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie. Prowadzona jest w Spółdzielczym Klub Kultury „Słoneczko.” Obecnie działalność społeczno - wychowawcza prowadzona jest w ograniczonej strukturze zatrudnienia z uwagi na brak zainteresowania dzieci i młodzieży tą formę. Działalność społeczno - wychowawcza w okresie występujących zagrożeń epidemicznych związanych pandemią wirusa Covid 19 była całkowicie zawieszona. Po ustaniu zagrożenia epidemicznego trudno było reaktywować tę działalność do stanu przed epidemią, z uwagi na brak zainteresowania dzieci i młodzieży uczestniczenia w poszczególnych kołach zainteresowań oraz braku odpowiedniego wyposażenia placówki w nowoczesny sprzęt audiowizualny tj. komputery, smartfony, gry komputerowe był jedną z przyczyn braku zainteresowania dzieci i młodzieży. Obecnie działalność społeczno - wychowawczą obsługuje osoba zatrudniona na umowę zlecenie.

W 2025r. spotkania organizował Klub Seniora i brydż sportowy w dwóch grupach. Prowadzimy również wynajem świetlic dla firm, okolicznościowych spotkań dla mieszkańców oraz na inne cele wynikające z potrzeb dnia codziennego. Wynajmy pomieszczeń świetlicowych odbywają się za odpłatnością zgodnie z regulaminem działalności społeczno – wychowawczej.

## **VIII. KONTROLE ZEWNĘTRZNE**

W 2025 roku spółdzielnia nasza była kontrolowana przez jednostki zewnętrzne:

**Zakład Ubezpieczeń Społecznych** – z odbytej kontroli sporządzono protokół.

**Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Hrubieszowie** – infrastruktura osiedlowa, place zabaw. Z odbytej kontroli sporządzono protokół, nie stwierdzono nieprawidłowości i nie wniesiono uwag.

## **IX. SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom, prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

Zgodnie z zasadą ciągłości bilansowej podstawą otwarcia ksiąg rachunkowych w 2026 roku było sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2025r.

Sprawozdanie finansowe za rok 2025 zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności określonych załącznikami do ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości i sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w/w ustawą.

Badania sprawozdania finansowego za 2025 r. dokonało biuro audytorskie w Lublinie posiadające odpowiednie przygotowanie i kwalifikacje w tym zakresie. Biegły niezależny rewident tego biura dokonał obiektywnej oceny całokształtu działalności finansowej, którą odzwierciedlił w sporządzonym raporcie.

W roku sprawozdawczym spółdzielnia uzyskała wynik z działalności w wysokości 439 305,39 zł. Zachowana była płynność finansowa.

## **X. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM**

Zarządzanie ryzykiem finansowym ma na celu zapewnienie płynności finansowej oraz stabilizacji przepływów pieniężnych, ograniczenie zmienności wyniku finansowego, minimalizację odchyleń od założonych w budżecie, jak też wspieranie w procesie organizacji finansowania działalności.

Główne rodzaje ryzyka wynikające z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności obejmują:

- ryzyko rynkowe, tj. ryzyko stopy procentowej, ryzyko walutowe, ryzyko cenowe,
- ryzyko płynności,
- ryzyko kredytowe.

Spółdzielnia monitoruje i zarządza każdym z tych rodzajów ryzyk.

**Ryzyko stopy procentowej.** Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności stóp procentowych wynikających z otrzymanych kredytów. Spółdzielnia nie stosowała zabezpieczeń stóp procentowych, uznając że ryzyko stopy procentowej nie jest znaczące.

**Ryzyko walutowe.** Spółdzielnia nie jest narażona na ryzyko zmienności kursów walutowych z uwagi na sprzedaż oraz ponoszenie kosztów wyłącznie w walucie krajowej.

**Ryzyko cenowe.** Spółdzielnia nie jest narażona na istotne inne ryzyko cenowe związane z instrumentami finansowymi, natomiast występuje ryzyko cenowe kupowanych usług i energii. W Spółdzielni nie występowały instrumenty zabezpieczające ryzyko zmian cen. Dla oceny ryzyka cen prowadzony jest bieżący monitoring ich zmienności.

**Ryzyko kredytowe.** Spółdzielnia jest narażona na ryzyko kredytowe rozumiane jako ryzyko związane z niewywiązaniem się wierzycieli ze swoich zobowiązań wobec Spółdzielni i tym samym spowodują poniesienie strat.

Spółdzielnia dokonuje okresowej weryfikacji rozrachunków, której efektami jest określenie warunków dalszej współpracy z kontrahentami, w szczególności warunków płatności. Spółdzielnia prowadzi monitoring spływu należności. W ocenie zarządu, w spółdzielni nie występuje znaczna

koncentracja ryzyka kredytowego ponieważ spółdzielnia posiada wielu małych odbiorców.

Uwzględniając powyższe, w ocenie zarządu spółdzielni, ryzyko kredytowe zostało ujęte w sprawozdaniu finansowym poprzez utworzenie odpisów aktualizujących.

**Ryzyko płynności.** Spółdzielnia jest narażona na ryzyko utraty płynności, rozumiane jako ryzyko utraty zdolności do regulowania zobowiązań w określonych terminach. Spółdzielnia zarządza płynnością poprzez utrzymanie odpowiedniego do skali prowadzonej działalności stanu gotówki, który stanowi rezerwę płynności, nie utrzymuje otwartych linii kredytowych. Funkcjonowanie i rozwój spółdzielni jest przede wszystkim finansowane ze środków własnych jej członków. Lokowanie wolnych środków pieniężnych dostosowane jest do cyklu płatności zobowiązań. W ocenie zarządu spółdzielni, znaczna wartość środków pieniężnych na dzień bilansowy oraz dobra kondycja finansowa spółdzielni powodują, że ryzyko utraty płynności należy ocenić jako nieznaczne.

#### XI. KIERUNKI DZIAŁANIA ZARZĄDU NA LATA 2025– 2026:

1. Dążenie do pomniejszenia kosztów zarządzania spółdzielnią i utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
2. Realizacja docelowego programu termomodernizacji zasobów w celu pomniejszania kosztów energii cieplnej i poprawy stanu technicznego i wizualnego budynków.
3. Pozyskiwanie na w/w cel środków poza spółdzielczych.
4. Poprawa infrastruktury osiedlowej na mieniu spółdzielni poprzez modernizację dróg, parkingów, chodników, oświetlenia.
5. Skuteczniejsze działania w zakresie windykacji należności i pozyskiwanie mieszkań socjalnych w stosunku do osób z wyrokami eksmisyjnymi.
6. Generowanie przychodów z pożytków działek i budynków będących w mieniu spółdzielni (reklamy, wynajmy, dzierżawa, opłaty za korzystanie z wewnętrznych dróg osiedlowych przez prywatnych właścicieli domów jednorodzinnych boksów garażowych, służebność).
7. Prowadzenie dobrej i skutecznej polityki informacyjnej np. przez stronę internetową, bądź inne środki przekazu.
8. Wzrost jakości usług i kultury obsługi członków.
9. Podjąć działania w zakresie szczegółowego rozpoznania pod względem formalno-prawnym i finansowym opłacalności budowy ewentualnych własnych źródeł wytwarzania energii elektrycznej, energii cieplnej, dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, ze źródeł energii odnawialnej w postaci instalacji fotowoltaicznych itp.

Podpisy członków zarządu spółdzielni

**Uchwała Nr 3/2026**  
**Zarządu Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**im. St. Staszica w Hrubieszowie**  
**z dnia 12 marca 2026 roku**

w sprawie: przyjęcia sprawozdania z działalności Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie za 2025 r.

Zarząd Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie działając na podstawie § 130 ust. 2 pkt. 2.5 Statutu Spółdzielni uchwala co następuje:

§1

Zatwierdza sprawozdanie z działalności Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie za 2025r.

§2

Integralną część do niniejszej Uchwały stanowi załącznik.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi.

Z-CA PREZESA  
Hrubieszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
im. St. Staszica w Hrubieszowie  
*Izabela Kreszczuk-Śliwa*  
.....  
Izabela Kreszczuk-Śliwa

*Zbigniew Teterycz*  
Prezes Zarządu  
im. Zbigniew Teterycz  
.....  
Zbigniew Teterycz