

UCHWAŁA Nr 12/RN/2026

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozwój" w Belżycach
z dnia 8 maja 2026 roku

w sprawie: *zaopiniowania Sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój” w Belżycach za okres od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r.*

Na podstawie § 44 ust. 1 pkt. 2 lit a) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej "Rozwój"
w Belżycach Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza pozytywnie opiniuje przedstawione jej przez Zarząd Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Belżycach za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały i rekomenduje jego zatwierdzenie na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Belżycach.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu nad podjęciem uchwały brało udział 5 Członków Rady Nadzorczej
Za przyjęciem uchwały głosowało 5 Członków Rady Nadzorczej
Przeciw przyjęciu uchwały głosowało 0 Członków Rady Nadzorczej
Wstrzymało się od głosu 0 Członków Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój” w Belżycach

Wojtkiewicz

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

**za okres
od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROZWÓJ”
w Bełżycach
ul. ks. Bp. Tomasza Wilczyńskiego 79A
24-200 Bełżyce**

NIP. 717 000 43 02
REGON: 000486630
KRS. 0000169066
E-MAIL: smrozwoj@o2.pl
ADRES STRONY INTERNETOWEJ: www.sm-belzyce.pl
ADRES SKRZYNKI e-Doręczeń: AE:PL-64539-51342-BAHGG-23
ADRES SKRZYNKI ePUAP: /SM_Rozwoj/poczta

Sporządził
Prezes Zarządu: Magdalena Paździor
Zastępca Prezesa Zarządu: Manola Wójtaszko
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz

I. WSTĘP.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach przedstawia Członkom informację sprawozdawczą, dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach za rok 2025 zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. w Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

Zawarte w niniejszym sprawozdaniu informacje zostały sporządzone w oparciu o dane za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.

Działalność Spółdzielni w okresie objętym sprawozdaniem koncentrowała się na realizacji zadań związanych głównie z przedmiotem działalności tj. zarządzaniem nieruchomościami. Przedmiotem działalności były zarówno długoterminowe i bieżące zadania wynikające z funkcjonowania Spółdzielni jako przedsiębiorstwa przy zachowaniu należytej staranności z zachowaniem przepisów i ustaw.

II. PODSTAWY PRAWNE

Spółdzielnia działała w oparciu o przepisy

- ustawy z dnia 16.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze
- ustawy z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych
- ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości
- innych ustaw oraz Statutu Spółdzielni.

III. ORGANY SPÓLDZIELNI

1. Walne Zgromadzenie
2. Rada Nadzorcza
3. Zarząd

Walne Zgromadzenie

W 2025 r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach odbyło jedno posiedzenie

Obrady Walnego Zgromadzenia odbyły się w dniu 05.06.2025 r. zgodnie z przyjętym przez WZ porządkiem obrad. Walne Zgromadzenie poddało pod głosowanie projekty uchwał – wynikające z zatwierdzonego na posiedzeniu WZ porządku obrad oraz złożonych w trakcie obrad wniosków

Zgodnie z protokołem z posiedzenia z dnia 05.06.2025 r. stwierdzono, że Walne Zgromadzenie dokonało wyboru członków Rady Nadzorczej i poddało pod głosowanie 9 projektów uchwał, które w wyniku głosowania uzyskały wymaganą większość głosów pozytywnych i zostały podjęte przez Walne Zgromadzenie, tj.:

1. Uchwała Nr 1/WZ/2025 w sprawie wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Belżycach na kadencję przypadającą w latach 2025-2028
2. Uchwała nr 2/WZ/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r
3. Uchwała nr 3/WZ/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Belżycach za 2024 r
4. Uchwała nr 4/WZ/2025 w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024 r
5. Uchwała nr 5/WZ/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 r.
6. Uchwała nr 6/WZ/2025 w sprawie udzielenia absolutorium dla Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pani Magdaleny Paździor za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r
7. Uchwała nr 7/WZ/2025 w sprawie udzielenia absolutorium dla Zastępcy Prezesa Zarządu Spółdzielni – Pani Marioli Wojtaszko za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r
8. Uchwała nr 8/WZ/2025 w sprawie udzielenia absolutorium dla Członka Zarządu Spółdzielni – Pani Teresy Wójtowicz za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.
9. Uchwała nr 9/WZ/2025 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć na bieżącą działalność na lata 2025-2026 do dnia pierwszego Walnego Zgromadzenia w 2026 r.

Rada Nadzorcza

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. skład osobowy Rady Nadzorczej przedstawiał się następująco:

1. P. Agnieszka Kliczka – Przewodniczący RN
2. P. Artur Wójtowicz – Zastępca Przewodniczącego RN
3. P. Anna Rejniak – Sekretarz RN
4. P. Mariusz Pruchnicki – Członek RN
5. P. Jacek Rumiński – Członek RN
6. P. Maria Wąsik – Członek RN
7. P. Grażyna Sokółowska – Członek RN

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym odbyła 6 posiedzeń, na których zostało podjęte 34 uchwały.

Szczegółowe Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2025 r. stanowi oddzielny załącznik do materiałów na Walne Zgromadzenie.

Zarząd

W okresie sprawozdawczym tj. od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. skład osobowy Zarządu przedstawiał się następująco:

1. P. Magdalena Paździor – Prezes Zarządu;
2. P. Mariola Wojtaszko – Zastępca Prezesa Zarządu.
3. P. Teresa Wójtowicz – społeczny Członek Zarządu.

W 2025 r. Zarząd odbył 13 zaprotokołowanych posiedzeń, poświęconych analizie zagadnień istotnych dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, na których podjęto 7 Uchwał i 8 Zarządzeń, tj.:

1. Uchwała nr 1/Z/2025 z dnia 24.01.2025 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków
 2. Uchwała nr 2/Z/2025 z dnia 27.03.2025 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków.
 3. Uchwała nr 3/Z/2025 z dnia 08.04.2025 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków.
 4. Uchwała nr 4/Z/2025 z dnia 05.05.2025 r. w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach w dniu 06.06.2025 r.
 5. Uchwała nr 5/Z/2025 z dnia 04.06.2025 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków.
 6. Uchwała nr 6/Z/2025 z dnia 20.10.2025 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków.
 7. Uchwała nr 7/Z/2025 z dnia 20.10.2025 r. w sprawie przyjęcia w poczet członków.
-
1. Zarządzenie nr 1/Z/2025 z dnia 23.04.2025 r. w sprawie wyznaczenia dnia wolnego od pracy dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.
 2. Zarządzenie nr 2/Z/2025 z dnia 02.07.2025 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi termomodernizacji.
 3. Zarządzenie nr 3/Z/2025 z dnia 20.10.2025 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi termomodernizacji
 4. Zarządzenie nr 4/Z/2025 z dnia 20.10.2025 r. w sprawie głosowania na piśmie nad uchwałami dotyczącymi źródła ciepła.
 5. Zarządzenie nr 5/Z/2025 z dnia 20.10.2025 r. w sprawie wyznaczenia dnia wolnego od pracy dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.
 6. Zarządzenie nr 6/Z/2025 z dnia 18.11.2025 r. w sprawie powołania komisji przetargowej w związku z ogłoszonym przetargiem na wykonanie zadania pt.: „Wymiana wodomierzy indywidualnych wody zimnej i wody ciepłej na nowe wodomierze w lokalach mieszkalnych, w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Rozwój” w Bełżycach”.
 7. Zarządzenie nr 7/Z/2025 z dnia 04.12.2025 r. w sprawie ponownego głosowania na piśmie nad uchwałą dotyczącą źródła ciepła w budynku przy ul. ks. bp. T. Włczyńskiego 71 w Bełżycach
 8. Zarządzenie nr 8/Z/2025 z dnia 04.12.2025 r. w sprawie ponownego głosowania na piśmie nad uchwałą dotyczącą źródła ciepła w budynku przy ul. Fabrycznej 3 w Bełżycach.

IV. SPRAWY CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

Liczba członków ogółem według stanu na dzień 31.12.2025 r.	765
Liczba członków – osoby prawne – według stanu na dzień 31.12.2025 r.	0
Liczba osób przyjętych w poczet członków Spółdzielni w 2025 r.	24
Liczba osób skreślonych z listy członków w 2025 r.	23
Liczba lokali, dla których została ustanowiona odrębna własność w 2025 r.	3
Liczba lokali sprzedanych w 2025 r.	12
Liczba lokali odziedziczonych w 2025 r.	5
Liczba lokali przekazanych w darowiznie w 2025 r.	3

**IV. OGÓLNE INFORMACJE O STANIE MAJĄTKOWYM I SYTUACJI FINANSOWEJ,
W TYM OCENA UZYSKIWANYCH EFEKTÓW ORAZ WSKAZANIE CZYNNIKÓW
RYZYKA I OPIS ZAGROZEŃ**

W zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach znajduje się

- 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których są 626 lokale mieszkalne, w tym 1 budynek, posiadający 20 lokali mieszkalnych stanowi wspólnotę mieszkaniową.
- 100 garaży, w tym 48 garaży murowanych oraz 52 garaży blaszanych, 1 budynek usługowo-handlowy, w tym 6 lokali w wynajmie podmiotom zewnętrznym, oraz 5 lokali z odrębną własnością.
- 1 budynek biurowy;
- 1 budynek gospodarczy tzw. kotłownia gazowa.

Stan prawny lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025 r.

Lp.	Adres nieruchomości	Stan prawny lokali			
		Odrębna własność	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	Wspólnota mieszkaniowa
1.	Bychawska 8	17	28		
2.	Bychawska 8 dobudowa	2	13		
3.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 79	15	30		
4.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 81	4	16		
5.	Fabryczna 1	25	15		
6.	Fabryczna 3	9	21		
7.	Fabryczna 5	36	49		
8.	Fabryczna 7	14	16		
9.	Fabryczna 9	47	38		
10.	Bychawska 21	27	13		
11.	Bychawska 19	28	12		
12.	Bychawska 10	2	16		
13.	Bychawska 12	2	18		
14.	Bychawska 14	1	19		
15.	Bychawska 16		8		
16.	Bychawska 18	3	17		
17.	Bychawska 20	2	7		
18.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 71	2	34		
19.	Ks. Bp. T. Wilczyńskiego 75A				20

Aktualna działalność Spółdzielni skupia się na eksploatacji zasobów i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym

Stan majątkowy Spółdzielni został szczegółowo przedstawiony w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2025 r., które przedstawia rzetelnie wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o rachunkowości oraz na podstawie prowadzonych ksiąg rachunkowych jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

W skład sprawozdania finansowego wchodzi:

- Wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- Bilans
- Rachunek zysków i strat
- Informacja dodatkowa wraz z objaśnieniami.

Działalność w 2025 r. w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami w kwocie 131.517,34 zł.

Wynik finansowy netto Spółdzielni na całej działalności na dzień 31.12.2025 r. zamknął się w kwocie 86.829,52 zł. Powstały wynik z działalności, po uwzględnieniu przysługującego do odliczenia w CIT-8 za 2025 r., został opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych

Propozycja podziału zysku – przekazanie na zwiększenie funduszu zasobowego na fundusz remontowy nieruchomości wspólnych oraz na wykonanie zabezpieczeń miejsc gromadzenia odpadów stałych poprzez ich ogrodzenie

V. INFORMACJE O ZDARZENIACH ISTOTNIE WPŁYWAJĄCYCH NA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI, JAKIE NASTĄPIŁY W ROKU OBROTOWYM, A TAKŻE PO JEGO ZAKOŃCZENIU, DO DNIA ZATWIERDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

W związku z obecną sytuacją geopolityczną na świecie tj. nadal trwającymi działaniami wojennymi prowadzonymi od 24.02.2022 r. przez Rosję na Ukrainie oraz rozpoczęcie wojny poprzez atak USA i Izraela na Iran w dniu 28.02.2025 r., nie można wykluczyć, że obecne potencjalne ryzyka jakimi są utrzymanie lub wzrost inflacji, niższy wzrost gospodarczy oraz wzrost cen gazu, energii cieplnej i energii elektrycznej wpływając na sytuację finansową mieszkańców Spółdzielni powodując opóźnienia w regulowaniu zobowiązań z tytułu opłat eksploatacyjnych. Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje możliwy wpływ tego konfliktu oraz sytuacji geopolitycznej na działalność jednostki.

W 2025 r. wzrost PKB wyniósł o 3,6 % w stosunku do 2024 r.

Średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w 2025 r. w stosunku do 2024 r. wyniósł 103,6 tj. wzrost cen o 3,6%

VI. INFORMACJE O PRZEWIDYWANYM ROZWOJU JEDNOSTKI

Spółdzielnia w 2025 r. nie rozszerzyła swojej działalności oraz nie przewiduje jej rozszerzenia w roku 2026.

VII. INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OSIĄGNIĘCIACH W DZIEDZINIE BADAŃ I ROZWOJU.

Spółdzielnia nie prowadzi działalności w dziedzinie badań i rozwoju.

VIII. INFORMACJE O AKTUALNEJ I PRZEWIDYWANEJ SYTUACJI FINANSOWEJ:

Aktualna sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra.

W 2025 r. nie odnotowano zdarzeń mających negatywny wpływ na dalszą działalność Spółdzielni.

W 2026 r. przewiduje się utrzymanie prawidłowej sytuacji finansowej, zachowanie bezpiecznej struktury majątkowej i utrzymanie zdolności do regulowania zobowiązań.

Spółdzielnia w 2025 r. nie wprowadzała zmian w strukturze zatrudnienia w zakresie ilości stanowiska pracy.

IX. INFORMACJE O UDZIAŁACH WŁASNYCH:

Spółdzielnia w 2025 r. nie nabywała udziałów własnych.

X. INFORMACJE O POSIADANYCH PRZEZ JEDNOSTKĘ ODDZIAŁACH

Spółdzielnia nie posiada oddziałów.

XI. INFORMACJE O INSTRUMENTACH FINANSOWYCH W ZAKRESIE:

Ryzyka zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka.

Spółdzielnia nie stosuje instrumentów zabezpieczających przed zmianą cen i kredytów.

Spółdzielnia w celu zminimalizowania ryzyka zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej monitoruje na bieżąco ryzyka związane z ich wystąpieniem, w tym celu prowadzony jest monitoring należności.

Przyjętych przez jednostkę celach i metodach zarządzania ryzykiem finansowym, łącznie z metodami zabezpieczenia istotnych rodzajów planowanych transakcji, dla których stosowana jest rachunkowość zabezpieczeń.

Spółdzielnia nie stosuje rachunkowości zabezpieczeń.

XII. KLUCZOWE FINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI

Wskaźniki charakteryzujące sytuację ekonomiczno-gospodarczą za lata 2022, 2023, 2024 i 2025:

Nazwa wskaźnika	Sposób wyliczenia	2022	2023	2024	2025
Wskaźnik szybkiej płynności I	Płynne aktywa obrotowe	2.612.091,58	2.811.920,59	3.027.714,08	3.486.735,97
	Zobowiązania bieżące	154.397,97	972.453,35	968.243,49	1.028.941,73
	Wartość wskaźnika	3,462	3,048	3,127	3,398
Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi	Kapitał własny	7.671.874,32	7.429.560,65	7.146.353,02	6.943.748,44
	Aktywa trwałe	7.506.418,24	7.242.974,15	6.920.776,18	6.599.305,22
	Wartość wskaźnika	1,022	1,026	1,032	1,052

Wskaźnik szybkiej płynności I - im wyższa wartość wskaźnika tym mniejszy jest udział zobowiązań bieżących w aktywach obrotowych.

Wartość wskaźnika powinna być większa lub równa 1,0.

Wskaźnik określa zdolność szybkiego uregulowania wymagalnych zobowiązań, wysokość wskaźnika płynności finansowej świadczy o zdolności regulowania zobowiązań krótkoterminowych i poprawę płynności firmy. Oznacza to, że Spółdzielnia lepiej wykorzystuje posiadany majątek obrotowy spłacając tym samym zobowiązania bieżące na czas.

Wskaźnik sfinansowania majątku kapitałami własnymi – określa w jakim stopniu majątek firmy pokryty jest kapitałami własnymi. Im wskaźnik jest bliższy wartości 1, tym podstawy finansowe są stabilniejsze.

Wysokie wartości wskaźnika i trend wzrostowy wskazuje na poprawę niezależności finansowej przedsiębiorstwa i poprawę zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami.

Niskie wartości wskaźnika i trend spadkowy wskazuje odpowiednio jako pogorszenie niezależności finansowej przedsiębiorstwa i pogorszenie zabezpieczenia spłaty zadłużenia posiadanymi aktywami (zmniejszenie pojemności zadłużeniowej).

XIII. KLUCZOWE NIEFINANSOWE WSKAŹNIKI EFEKTYWNOŚCI ZWIĄZANE Z DZIAŁALNOŚCIĄ JEDNOSTKI ORAZ INFORMACJE DOTYCZĄCE ZAGADNIENÍ PRACOWNICZYCH I ŚRODOWISKA NATURALNEGO

Obszar	Wskaźnik
Kontrahenci	Umowy na wykonanie robót budowlanych i projektowych Zlecenia wykonania innych robót Gwarancje Terminowość płatności faktur
Pracownicy	Pracownicy ogółem Umowy o pracę, staż pracy Liczba godzin szkoleń, wynagrodzenie
Środowisko	Liczba kar nałożonych w związku z nieprzestrzeganiem przepisów Zużycie mediów Odpady

XIV. ODNIESIENIA DO KWOT WYKAZANYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM, A TAKŻE DODATKOWE WYJAŚNIENIA DOTYCZĄCE TYCH KWOT

Dane w bilansie

	2024 r.	2025 r.
Wartości niematerialne i prawne	0,00	0,00
Środki trwałe	6.860.100,67	6.587.085,22
Środki trwałe w budowie	0,00	0,00
Inwestycje długoterminowe	60.675,51	12.220,00
Aktywa trwałe	6.920.776,18	6.599.305,22
Zapasy	2.686,70	0,00
Należności krótkoterminowe	425.091,79	432.633,25
Inwestycje krótkoterminowe	2.392.961,14	2.849.589,94
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	207.574,45	214.512,78
Aktywa obrotowe	3.027.714,08	3.496.735,97
Razem aktywa	9.948.490,26	10.096.041,19
Fundusze własne	7.148.353,02	6.943.748,44
Rezerwy na zobowiązania	0,00	0,00
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe wobec poz. jednostek	968.243,49	1.028.841,73
Fundusze specjalne	893.866,97	1.281.317,31
Rozliczenia międzyokresowe	937.996,78	842.133,71
Razem pasywa	9.948.490,26	10.096.041,19

Kształtowanie się kosztów rodzajowych

	2024 r.	2025 r.
Amortyzacja	9.906,81	8.703,14
Zużycie materiałów	4.375.579,22	4.989.012,81
Usługi obce	605.174,51	615.973,99
Wynagrodzenia	715.056,97	758.532,93
Świadczenia na rzecz pracowników	171.489,48	178.740,71
Podatki i opłaty	51.350,44	51.177,44

Pozostałe koszty	522.974,16	632.203,78
Razem koszty rodzajowe	6.451.530,59	7.232.344,81

Dane w rachunku zysków i strat

	2024 r.	2025 r.
Przychody netto ze sprzedaży	6.839.768,42	7.417.816,84
Pozostałe przychody operacyjne	4.374,90	2.319,99
Przychody finansowe	50.868,23	41.117,02
Razem przychody	6.895.009,55	7.461.253,85

Aktywa - pasywa wycenia się nie rzadziej niż na dzień bilansowy:

- Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne – według cen nabycia lub kosztów wytworzenia lub wartości przeszacowanej, pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu utraty wartości
- Środki trwałe w budowie – w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpis z tytułu trwałej utraty wartości.
- Inwestycje krótkoterminowe – według ceny (wartości) rynkowej albo według ceny nabycia
- Rzeczowe składniki aktywów obrotowych – według cen nabycia
- Należności w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem ostrożności
- Zobowiązania – w kwocie wymaganej zapłaty
- Udziały własne – według cen nabycia
- Fundusze własne, z wyjątkiem udziałów własnych oraz pozostałe aktywa i pasywa – w wartości nominalnej
- Należności – w kwotach wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny, po pomniejszeniu o odpisy aktualizujące
- Środki pieniężne – w wartości nominalnej.

XV. DZIAŁALNOŚĆ EKSPLOATACYJNA I REMONTOWA

Działalność związana z utrzymaniem w należytych stanie zasobów spółdzielni realizowana była poprzez wykonywanie robót remontowych i konserwacji bieżących.

Zgodnie z przepisami w tym ustawy z dnia 07.07.1974 r. Prawo budowlane oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych, w budynkach w celu właściwego użytkowania obiektu przeprowadzane są kontrole stanu technicznego obiektu, instalacji gazowej, przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej.

W przypadku stwierdzonych nieprawidłowości podczas kontroli instalacji gazowej i przewodów kominowych oraz instalacji elektrycznej w lokalach Zarząd zobowiązany jest

weszać właściciela lokalu do ich usunięcia. Podejmowane działania mają na celu zachowanie wymogów bezpieczeństwa, utrzymanie wymaganego stanu technicznego oraz stanu higieniczno-sanitarnego oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń.

Roboty remontowe finansowane są z funduszu remontowego danego budynku, na którym są realizowane. Pracownicy Spółdzielni w 2025 r. wykonali drobne roboty remontowe między innymi: remonty kominów, elewacji, malowanie ścian – na zewnątrz i wewnątrz budynków oraz roboty zabezpieczające głównie na balkonach.

W 2025 r. wydatki związane ze zrealizowanymi robotami budowlanymi w poszczególnych budynkach oraz dokumentacją dotyczącą termomodernizacji przedstawiają się w następujący sposób:

Bychawska 8	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 152,95 zł
Bychawska 8 dobudowa	Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 759,27 zł
Wilczyńskiego 79	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 550,08 zł Wymiana drzwi wejściowych kl. IV – 7.030,00 zł
Wilczyńskiego 81	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 159,41 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 721,83 zł
Fabryczna 1	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 123,59 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 1.162,35 zł Materiały do drzwi – szyba i samozamykacz – 265,00 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 2.000,07 zł
Fabryczna 3	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 136,31 zł Wymiana 3 zaworów kulowych w wymiennikowni – 965,16 zł Mapa do termomodernizacji – 39,30 zł
Fabryczna 5	Materiały do drobnych remontów budynku – 2 038,37 zł Wymiana drzwi wejściowych kl. III, IV, V i VI – 47.490,00 zł Wymiana 3 zaworów kulowych w wymiennikowni – 3 234,84 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 1.063,35 zł Modernizacja domofonu kl. VII – 2.410,00 zł Dokumentacja pompy ciepła – 8.640,00 zł
Fabryczna 7	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 520,66 zł Wymiana drzwi wejściowych kl. II – 11 760,00 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 374,63 zł
Fabryczna 9	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 681,30 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 3.704,95 zł
Bychawska 19	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 690,52 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 1.743,61 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 2.056,76 zł
Bychawska 21	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 124,57 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 2.018,91 zł
Bychawska 10	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 55,02 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 114,80 zł
Bychawska 12	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 238,45 zł Usługa podnośnikiem koszowym – remont elewacji – 4.759,54 zł

Bychawska 14	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 50,21 zł
Bychawska 16	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 24,45 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 395,70 zł
Bychawska 18	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 61,13 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 989,25 zł
Bychawska 20	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 28,40 zł Dokumentacja pompy ciepła – 960,00 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 459,62 zł
Wilczyńskiego 71	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 117,20 zł Remont urządzeń na placu zabaw – 5.172,46 zł Wymiana zaworu w wymiennikowni – 554,70 zł Opracowanie dokumentacji przyrodniczej – 1.896,64 zł
Wilczyńskiego 75A	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 525,07 zł Usługa podnośnikiem koszowymi – remont elewacji – 3.969,37 zł
Bychawska 17	Materiały do drobnych remontów budowlanych – 265,32 zł
Części wspólne	Remont parkingów kruszywo – 780,00 zł Materiały do napraw parkingi, skrzyż na piach, płytki pod stojaki rowerowe itp – 1.175,06 zł

W ramach działalności eksploatacyjnej przy współpracy z zewnętrznymi firmami prowadzone były prace związane z utrzymaniem zieleni w zasobach Spółdzielni polegające między innymi na wycince drzew stwarzających zagrożenie dla ludzi mienia oraz biologicznie martwych, nasadzeń zastępczych oraz usunięcia gniazd ptaków. Na kilku drzewach zostały wykonane zabiegi pielęgnacyjne i cięcia sanitarne, polegające na przycięciu ich obfitych koron oraz usunięciu posuszu

Również w ramach działalności eksploatacyjnej prowadzone były roboty związane z bieżącą konserwacją przez pracowników Spółdzielni.

W 2025 r. Spółdzielnia kontynuowała podjęte w 2023 r. działania zmierzające do termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

GŁOSOWANIA w 2023 r.									
	GŁOSOWANIE I NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE II NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE III NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	ZB	przeci	wstrzymało	ZB	przeci	wstrzymało	ZB	przeci	wstrzymało
	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Bychawska 9 wraz z dobudowa	29,31	8,67	62,02	30,91	4,77	64,32	-	-	-
Bychawska 8 dobudowa	-	-	-	-	-	-	80,68	6,58	13,74
Wilczyńskiego 81	58,90	4,28	38,81	-	-	-	-	-	-
Wilczyńskiego 79	13,95	11,96	74,09	15,62	18,57	65,81	-	-	-
Wilczyńskiego 71	-	-	-	19,64	2,89	77,48	-	-	-

Włczyńskiego 75A	15,77	21,99	62,23	32,66	26,22	41,13	-	-	-
Fabryczna 1	37,70	27,43	34,87	32,40	14,81	52,79	-	-	-
Fabryczna 3	15,75	5,43	76,82	36,36	5,67	57,98	-	-	-
Fabryczna 5	30,35	6,03	61,32	35,48	5,94	57,58	-	-	-
Fabryczna 7	24,28	6,82	68,90	21,10	9,98	68,91	-	-	-
Fabryczna 9	29,15	10,38	60,47	34,98	6,10	56,82	-	-	-
Bychawska 19	19,58	19,95	60,07	61,99	12,33	36,67	-	-	-
Bychawska 21	37,67	15,44	46,89	52,82	19,89	27,19	-	-	-
Bychawska 10	5,45	11,06	83,49	10,80	72,10	16,40	-	-	-
Bychawska 12	29,45	18,67	51,99	38,17	33,17	28,66	-	-	-
Bychawska 14	10,16	40,66	49,17	10,07	15,21	74,72	-	-	-
Bychawska 16	78,70	0,00	21,30	-	-	-	-	-	-
Bychawska 18	40,03	35,13	24,85	59,94	9,97	30,08	-	-	-
Bychawska 20	46,96	24,54	28,50	58,87	11,89	29,23	-	-	-

W pierwszym głosowaniu w 2023 r. uchwały o termomodernizacji zostały podjęte w budynkach przy:

1. ul. Włczyńskiego 81 – 56,90 % głosów za uchwałą nr 1/W81/2023 z dnia 29.05.2023 r.,
2. ul. Bychawskiej 16 – 78,70 % głosów za uchwałą nr 1/B16/2023 z dnia 29.05.2023 r.

W drugim głosowaniu w 2023 r. uchwały zostały podjęte w budynkach przy:

- 1 ul. Bychawskiej 18 – 59,94 % głosów za uchwałą nr 2/B18/2023 z dnia 06.11.2023 r.,
- 2 ul. Bychawskiej 19 – 51,99 % głosów za uchwałą nr 2/B19/2023 z dnia 06.11.2023 r.,
- 3 ul. Bychawskiej 20 – 58,87 % głosów za uchwałą nr 2/B20/2023 z dnia 06.11.2023 r.,
- 4 ul. Bychawskiej 21 – 52,82 % głosów za uchwałą nr 2/B21/2023 z dnia 06.11.2023 r.

Na wniosek Mieszkańców kl. V budynku przy ul. Bychawskiej 8 w dniu 04.12.2023 r. odbyło się spotkanie i głosowanie nad uchwałą w sprawie termomodernizacji tylko dobudowanej części budynku tj. kl. V. W wyniku głosowania uchwała została podjęta – 80,6796 % głosów za uchwałą nr 3/B8/2023 z dnia 04.12.2023 r.

GŁOSOWANIA w 2024 r.						
	GŁOSOWANIE I NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE II NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	za	przeci w	wstrzymało się	za	przeci w	wstrzymało się
	%	%	%	%	%	%
Bychawska 8 bez dobudowy	22,31	4,36	73,33	-	-	-
Włczyńskiego 79	22,77	11,95	65,28	-	-	-
Włczyńskiego 71	26,30	2,88	70,82	64,50	2,88	32,82
Włczyńskiego 75A	25,33	20,00	54,67	64,22	9,56	26,22

Fabryczna 1	40,93	4,99	45,08	65,15	2,52	32,33
Fabryczna 3	31,73	3,32	64,55	-	-	-
Fabryczna 5	40,35	0,00	59,65	-	-	-
Fabryczna 7	27,64	9,21	63,15	-	-	-
Fabryczna 9	56,68	2,82	40,50	-	-	-
Bychawska 10	5,45	72,70	21,85	-	-	-
Bychawska 12	49,08	11,14	39,78	-	-	-
Bychawska 14	10,00	0,00	90,00	-	-	-

W pierwszym głosowaniu w 2024 r. uchwała o termomodernizacji została podjęta w budynku przy ul. Fabrycznej, 9 – 56,68 % głosów za uchwałą nr 1/F9/2024 z dnia 03.06.2024 r.

Na wnioski Mieszkańców 3 budynków tj. przy ul. Wilczyńskiego 71, ul. Wilczyńskiego 75a i ul. Fabrycznej 1 odbyły się dodatkowe spotkania i zostały przeprowadzone ponowne głosowania, w wyniku których zostały podjęte uchwały

1. ul. Wilczyńskiego 71 – 64,50 % głosów za uchwałą nr 2/W71/2024 z dnia 22.07.2024 r.
2. ul. Wilczyńskiego 75a - 64,22 % głosów za uchwałą nr 2/W75A/2024 z dnia 22.07.2024r.
3. ul. Fabryczna 1 – 65,15 % głosów za uchwałą nr 2/F1/2024 z dnia 19.08.2024r.

W związku z podjętymi uchwałami, dla ww. budynków zostało zlecone firmie Inwestprojekt Lublin S.A. wykonanie audytów energetycznych i dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla inwestycji pn. „Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” – Działanie FENX.01.01 Efektywność energetyczna. Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE).

Zarząd Spółdzielni, w związku z ogłoszonym naborem w ramach programu priorytetowego B.6 Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę Klimat. Środowisko 2021-2027 (FENIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne, zlecił firmie RED Inwest Sp. z o.o. wykonanie studium wykonalności zgodnie z obowiązującą metodologią i obowiązującymi wytycznymi w ramach programu FENX.01.01 „Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat Środowisko 2021-2027 (FENIKS), Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne” dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych zlokalizowanych w Bełżycach, tj.:

I pakiet

- ul. Bychawska 16
- ul. Bychawska 18
- ul. Bychawska 20
- ul. Fabryczna 9
- ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 81

II pakiet

- ul. Bychawska 8 dobudowa

- ul. Bychawska 19
- ul. Bychawska 21
- ul. Fabryczna 1
- ul. ks. b. T. Wilczyńskiego 71

W dniu 11.12.2024 r. Spółdzielnia złożyła do Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej dwa wnioski o dofinansowanie przedsięwzięcia w formie pożyczki w ramach programu priorytetowego nr 8.6.3 „Współfinansowanie projektów realizowanych w ramach Programu Fundusze Europejskie na Infrastrukturę, Klimat, Środowisko 2021-2027 (FEnIKS) Część 3) Poprawa efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych (wraz z instalacją OZE) – budynki wielorodzinne”, tj. projekty pod tytułem:

1. „Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Bełżycach przy: ul. Bychawska 16; ul. Bychawska 18; ul. Bychawska 20; ul. Fabryczna 9, ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 81” - *P1;
2. „Wykonanie termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach” dla niżej wymienionych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zlokalizowanych w Bełżycach przy: ul. Bychawska 8
dobudowa: ul. Bychawska 19; ul. Bychawska 21; ul. Fabryczna 1; ul. ks. bp. T. Wilczyńskiego 71” - *P2.

Celem projektów jest poprawa efektywności energetycznej budynków mieszkalnych wielorodzinnych należących do Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, co pozwoli na zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz emisji gazów cieplarnianych, a także na obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości. Działania te przyczynią się również do podniesienia standardu życia mieszkańców.

Objęte projektami budynki mieszkalne wielorodzinne wymagają termomodernizacji, ponieważ obecnie charakteryzują się znacznymi stratami ciepła wynikającymi niewystarczającej izolacji cieplnej oraz przestarzałych instalacji wewnętrznych.

Projekty zakładają realizację następujących prac:

- wymiana stolarki
- docieplenie ścian piwnicznych i cokolu
- docieplenie ścian nadziemna
- docieplenie balkonów
- docieplenie stropu nad piwnicami
- docieplenie stropu nad ostatnim piętrem
- usprawnienie wentylacji
- modernizacja instalacji c.o
- wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne
- w przypadku budynku przy ul. Bychawska 19 i ul. Fabrycznej 9 Instalacja systemu fotowoltaicznego wraz z magazynem energii.

Ponadto projekt obejmuje przebudowę grupowego węzła ciepłego w budynku mieszkalnym przy ul. Bychawskiej 19 w Bełżycach

W ramach projektów zgodnie z regulaminem konkursu planuje się również realizację następujących zadań jak promocja, działania edukacyjne i wykonanie audytu ex-post

Po zakończeniu projektu wszystkie budynki będą wyposażone w nowoczesne energooszczędne rozwiązania technologiczne, w tym automatykę budynkową, które zmniejszą zapotrzebowanie na energię.

W dniu 27.05.2025 r. Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej poinformował Spółdzielnię, że ww. wnioski zostały ocenione pozytywnie w ramach etapu 1 i skierowane do dalszej oceny w ramach etapu 2.

W dniu 07.01.2026 r. Spółdzielnia otrzymała pisma z NFOŚiGW, o uzupełnienie złożonych wniosków P1 nr IF/0020/2024 i P2 nr IF/0021/2024 oraz ich aktualizację o dane finansowe za 2024 r. i 2025 r. w ramach etapu 2.

Na dzień 30.03.2026 r. Spółdzielnia nie posiada informacji o wynikach etapu 2.

Budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Włczyńskiego 75a w Bełżycach, z uwagi iż jest formalnie wspólnotą mieszkaniową nie może być współfinansowany z ww. programu FENX 01.01. tylko programu Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021-2027 Działania 4.2 Wspieranie efektywności energetycznej w sektorze mieszkaniowym, IV Efektywne wykorzystanie energii programu Fundusze Europejskie dla Lubelskiego 2021-2027

GŁOSOWANIA w 2025 r.						
	GŁOSOWANIE I NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE II NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	za	przeci w	wstrzymało się	za	przeci w	wstrzymało się
	%	%	%	%	%	%
Bychawska 8 bez dobudowy	16,21	6,60	76,19	13,82	5,14	81,04
Włczyńskiego 79	25,46	0	74,52	9,30	4,81	85,80
Fabryczna 3	57,81	3,32	38,87	-	-	-
Fabryczna 5	40,35	0	59,65	70,34	0	29,66
Fabryczna 7	18,89	17,23	63,88	25,20	7,80	67,20
Bychawska 10	5,45	78,23	16,42	0	78,00	22,00
Bychawska 12	19,66	21,23	59,11	29,43	16,57	54,00
Bychawska 14	5,05	10,22	84,73	10,16	4,95	84,86

W wyniku głosowania przez właścicieli lokali w budynku przy ul. Fabrycznej 3 w Bełżycach został podjęta uchwała nr 1/F3/2025 z dnia 08.08.2025 r.

W wyniku głosowania przez właścicieli lokali w budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Bełżycach został podjęta uchwała nr 2/F5/2025 z dnia 31.10.2025 r.

W związku z podjętymi uchwałami, dla ww. budynków zostało zlecone firmie Inwestprojekt Lublin S.A. wykonanie audytów energetycznych i dokumentacji projektowo-kosztorysowej

Z informacji uzyskanej z Banku Gospodarstwa Krajowego wynika, że w 2 kwartale 2026 r. planowany jest nabór w ramach wniosków na termomodernizację budynków. Finansowanie będzie stanowić pożyczkę na efektywność energetyczną w sektorze mieszkaniowym.

Zaplanowane parametry instrumentu pożyczkowego:

1. Wnioski przyjmowane u pośredników finansowych wyłonionych przez BGK w drodze przetargu.
2. Wartość Jednostkowej Pożyczki do 15.000.000,00 PLN.
3. Maksymalny okres spłaty Pożyczki 180 miesięcy od dnia jej uruchomienia.
4. Karencja w spłacie kapitału: 12 miesięcy od dnia jej uruchomienia.
5. Stałe oprocentowanie 1%.
6. Konieczność wygenerowania min. 30% oszczędności w zużyciu energii pierwotnej po zakończeniu realizacji inwestycji.
7. Umorzenie kapitału pożyczki od 20% do 45%:

W 2025 r. przeprowadzone zostały również w budynkach Spółdzielni głosowania nad uchwałami w sprawie wyrażenia zgody na zmianę źródła ciepła do ogrzewania budynków mieszkalnych oraz na potrzeby przygotowania ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni z ciepła systemowego dostarczanego przez Spomasz Bełżyce S.A. na ciepło pochodzące z pomp ciepła oraz montaż paneli fotowoltaicznych i magazynów energii, wprowadzenia odpisu na fundusz celowy – pompy ciepła.

	GŁOSOWANIE I NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI			GŁOSOWANIE II NAD UCHWAŁAMI W SPRAWIE TERMOMODERNIZACJI		
	za	przeci	wstrzymało	za	przeci	wstrzymało
	%	%	%	%	%	%
Bychawska 8	16,40	2,56	81,04	-	-	-
Bychawska 8 dobudowa	5,36	18,56	76,08	-	-	-
Włoczyńskiego 81	19,13	30,61	50,26	-	-	-
Włoczyńskiego 79	9,41	7,13	83,46	-	-	-
Włoczyńskiego 71	39,32	0	60,68	66,83	0	43,17
Włoczyńskiego 75A	16,86	27,56	55,76	-	-	-
Fabryczna 1	22,71	12,59	64,70	-	-	-
Fabryczna 3	34,70	25,37	39,93	63,13	3,16	43,72
Fabryczna 5	62,91	7,14	39,96	-	-	-
Fabryczna 7	18,43	14,37	67,20	-	-	-
Fabryczna 9	23,11	9,98	66,91	-	-	-

Bychawska 1B	22,34	9,62	68,04	-	-	-
Bychawska 21	12,72	50,60	36,68	-	-	-
Bychawska 1D	0	78,00	22,00	-	-	-
Bychawska 12	24,67	16,57	58,76	-	-	-
Bychawska 14	10,10	0	89,90	-	-	-
Bychawska 16	10,40	26,95	60,65	-	-	-
Bychawska 13	35,30	24,92	39,78	-	-	-
Bychawska 20	66,78	0	43,21	-	-	-

W wyniku głosowania przez właścicieli lokali w budynku przy ul. Fabrycznej 5 w Bełżycach został podjęta uchwała nr 3/F5/2025 z dnia 31.10.2025 r. oraz w budynku przy ul. Bychawskiej 20 została podjęta uchwała nr 1/B20/2025 z dnia 31.10.2025 r.

W dwóch budynkach zostały przeprowadzone ponowne głosowania, w wyniku których przez właścicieli lokali w budynku przy ul. ks. bp. T. Włoczyńskiego 71 została podjęta uchwała nr 2/W71/2025 z dnia 12.12.2025 r. oraz w budynku przy ul. Fabrycznej 3 została podjęta uchwała nr 3/F3/2025 z dnia 12.12.2025 r.

Wobec podjętych uchwał została opracowana dokumentacja projektowa i zostały złożone do Banku Gospodarstwa Krajowego wnioski o przyznanie Grantu OZE.

W dniu 02.03.2026 r. do Spółdzielni wpłynęły zawiadomienia z Banku Gospodarstwa Krajowego o pozytywnej ocenie weryfikacyjnej dokumentacji projektowej instalacji i przyznaniu grantów OZE dla budynków:

- Fabryczna 3 w kwocie 215.325 00 zł;
- Fabryczna 5 w kwocie 810.475 00 zł;
- Bychawska 20 w kwocie 110.250 00 zł;
- Włoczyńskiego 71 w kwocie 396.650,00 zł

Zostały również złożone wnioski do PGE o zmianę mocy zamówionej.

Zarząd podjął także działania w zakresie uzyskania białych certyfikatów dla ww. przedsięwzięcia OZE.

XVI. SPRAWY SĄDOWE

Przeciwko Spółdzielni toczyła się jedna sprawa w Sądzie Pracy z powodztwa byłego pracownika, założona w 2023 r. Przedmiotowa sprawa zakończyła się negatywnym dla Spółdzielni wyrokiem Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 03.09.2024 r., od którego Spółdzielnia złożyła apelację do Sądu Okręgowego w Lublinie. Sąd Okręgowy w Lublinie wyrokiem z dnia 20.03.2025 r. oddalił apelację i tym samym wyrok Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 03.09.2024 r. stał się prawomocny.

W 2025 r. Spółdzielnia wniosła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie skargę na uchwałę nr XXII/191/2025 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 29.10.2025 r. w sprawie wyboru metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenie wysokości tej opłaty, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego w dniu 07.11.2025 r., pozycja 4866.

Spółdzielnia w 2025 r. złożyła trzy pozwy do Sądu o zapłatę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i w wyniku czego zostały wydane dwa nakazy zapłaty przedmiotowych należności.

W 2025 r. w związku z niezastosowaniem się do nakazów zapłaty w dwóch przypadkach sprawy zostały skierowane do komornika, w tym w jednym przypadku przeprowadzone zostało w kwietniu 2025 r. oszacowanie nieruchomości. Pierwszą licytacja lokalu odbyła się w listopadzie 2025 r., jednakże lokal nie został sprzedany. Spółdzielnia ponownie wystąpiła o przeprowadzenie licytacji.

Należy wyjaśnić, że Spółdzielnia przed skierowaniem pozwu do Sądu podejmuje szereg działań windykacyjnych, mających na celu spłatę zadłużenia na etapie, który nie obciąża dodatkowo finansowo dłużników.

XVII. WINDYKACJA

Postępowania windykacyjne w Spółdzielni dotyczą wszystkich użytkowników lokali zadłużonych względem Spółdzielni z powodu nie wnoszenia lub nieterminowego wnoszenia należnych opłat.

Czynności windykacyjne w zakresie wierzytelności prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni oraz Dział Księgowości i Radcę Prawnego Spółdzielni, w celu polubownego uzyskania spłaty należności

Całość spraw związanych z windykacją należności od członków posiadających lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w Spółdzielni, prowadzi pracownik Działu księgowego. Radca Prawny Spółdzielni występuje w charakterze pełnomocnika Spółdzielni w postępowaniu sądowym i komorniczym.

Zadłużeniem jest zawsze suma:

- 1) zadłużenia podstawowego równego kwocie wszystkich nieuiszczonych w terminie opłat,
- 2) odsetek ustawowych naliczanych od każdego zadłużenia podstawowego.
- 3) kosztów odpowiedniego postępowania windykacyjnego, sądowego oraz egzekucyjnego.

Dział księgowy prowadzi analizy zadłużenia i podejmuje działania windykacyjne już na wczesnym etapie zaległości. Pracownik odpowiedzialny za windykację prowadzi rozmowy z dłużnikami, a przypadku dalszego uchylania się od spłaty zadłużenia stosowane są wezwania.

Zestawienie zaległości – lokale mieszkalne:

	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
Naliczenia z tytułu opłat	6.087.223,21 zł	7.055.033,09 zł	7.319.512,16 zł
Zaległości z tytułu opłat	297.057,36 zł	189.958,46 zł	236.920,15 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	4,88 %	2,69 %	3,24 %
Należności dochodzone na drodze sądowej	91.381,12 zł	184.654,77 zł	150.405,64 zł

Zestawienie zaległości – lokale użytkowe:

	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
Naliczenia z tytułu opłat	111.084,10 zł	151.529,36 zł	197.713,59 zł
Zaległości z tytułu opłat *	3.091,53 zł	10.052,06 zł	7.971,50 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	2,78 %	6,63 %	4,03 %

* w tym należności z terminem płatności w styczniu roku następnego.

Zestawienie zaległości – garaże:

	Stan na dzień 31.12.2023 r.	Stan na dzień 31.12.2024 r.	Stan na dzień 31.12.2025 r.
Naliczenia z tytułu opłat eksploatacyjnych	7.759,99 zł	8.610,00 zł	8.634,30 zł
Zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych	14.440,33 zł	4.271,98 zł	2.396,31 zł
Wskaźnik (zaległość/naliczenie)	186,09 %	49,62 %	27,75 %

W 2025 r. w reakcji na wnioski, złożone przez właścicieli lokali mieszkalnych, zawarto jedną umowę o spłatę zadłużenia.

Postępowanie sądowe podejmowane jest, kiedy nie ma możliwości polubownego odzyskania należności. Wówczas kierowane są do sądu pozwycie o zapłatę. Postępowanie sądowe ma na celu uzyskanie w drodze procesu cywilnego lub postępowania nieprocesowego tytułu wykonawczego, który stanowić będzie podstawę wszczęcia postępowania egzekucyjnego przeciwko dłużnikowi.

Po uzyskaniu tytułu wykonawczego nakazu zapłaty sprawa kierowana jest do postępowania komorniczego, którego celem jest odzyskanie przez Spółdzielnię przysługującej

wierzytelności wraz z odsetkami i wszelkimi kosztami poniesionym w związku z uzyskaniem tytułu wykonawczego oraz prowadzeniem postępowania egzekucyjnego.

Dużym problemem w działaniach windykacyjnych jest brak kontaktu z właścicielami lokali którzy nie mieszkają na terenie Spółdzielni.

Również w przypadku spadkobierców egzekwowanie należności jest problemem z uwagi na konieczność przeprowadzenia postępowania spadkowego przez Spółdzielnię.

XVIII. SPRAWY OGÓLNE

Zatrudnienie

Na dzień 31.12.2025 r. w Spółdzielni zatrudnionych na umowę o pracę było 10 osób. W 2025 r. w Spółdzielni były 4 osoby na stażu z Urzędu Pracy, dwie osoby w miesiącach letnich i dwie osoby w miesiącach zimowych.

Struktura zatrudnienia w spółdzielni na dzień 31.12.2025 r. przedstawia się w następujący sposób:

Stanowiska	Etat
Prezes Zarządu	1
Zastępca Prezesa / Główna Księgowa	1
Członek Zarządu	0
Asystent Zarządu	1
Księgowa	1
Referent ds. księgowości i administracji	1
Pracownik ds. technicznych	0
Hydraulik – konserwator	1
Pracownik gospodarczy	1
Robotnik gospodarczy	1
Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń	1
Konserwator budynków i stanu technicznego pomieszczeń	1

Do obowiązków konserwatorów i pracowników gospodarczych należy bieżące utrzymanie wymaganego stanu technicznego nieruchomości oraz prawidłowe funkcjonowanie wspólnych instalacji i urządzeń, jak również utrzymanie terenów.

W 2025 r. Spółdzielnia obsługiwana była przez 1 Radcę Prawnego.

Spółdzielnia współpracuje również z firmą zewnętrzną w zakresie utrzymania, konserwacji i napraw domofonów oraz TV.

Opłaty

Zasady naliczania opłat w Spółdzielni określa Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w art. 4. Przepisy te zobowiązują użytkowników lokali do opłaty wszelkich kosztów, jakie wynikają z użytkowania i eksploatacji konkretnej nieruchomości, w jakiej znajduje się ich lokal, a także zobowiązuje do pokrywania kosztów utrzymania części wspólnych Spółdzielni.

Doprecyzowanie uregulowań związanych z opłatami jest zawarte w Statucie i regulaminach.

W Spółdzielni w zakresie opłat obowiązują następujące Regulaminy:

1. Regulamin określający zasady rozliczania kosztów i opłat związanych ze zużyciem energii cieplnej na potrzeby podgrzewania wody i centralnego ogrzewania oraz wody i odprowadzania ścieków (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 16/2022 z dnia 22.12.2022 r.);
2. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz ustalania zasad opłat na ich pokrycie (Uchwała Rady Nadzorczej Nr 25/RN/2023 z dnia 27.12.2023 r.).

Opłaty kalkulowane są w zależności od wielkości i specyfiki kosztów jakie generuje nieruchomość z uwzględnieniem obowiązujących przepisów określonych w art. 4, art. 6 ust 1 i ust 3 oraz art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W przypadku zmian opłat, Zarząd przedstawia Radzie Nadzorczej kalkulacje kosztów na podstawie których Rada podejmuje decyzje.

Opłaty za media tj.: wodę i ścieki, energię ciepłą, energię elektryczną w częściach wspólnych oraz gaz w budynkach bez indywidualnych liczników, są opłatami rozliczanymi z Mieszkańcami tj. ponoszone opłaty przez Mieszkańców w zaliczkach = poniesionym kosztom zakupu ww. mediów. W wyniku rozliczenia ww. opłat może powstać nadpłata jeżeli wpływy z zaliczek są wyższe niż poniesione koszty – wówczas Mieszkańcy otrzymują zwroty nadpłaconych zaliczek, lub niedobór jeżeli poniesione koszty są wyższe niż wpływy z zaliczek – wówczas Mieszkańcy są zobowiązani do dopłaty.

Powyższe opłaty oraz opłaty za śmieci i podatek od nieruchomości danego budynku stanowią opłaty niezależne od Spółdzielni, a ich wysokość wynika z cen i stawek podmiotów zewnętrznych (tj. SPOMASZ Bełżyce S.A., PGE, PGNiG, ZGKiM oraz Gmina Bełżyce)

Opłata za 1 m³ wody i ścieków wynika wprost z decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Lublinie, zatwierdzającej taryfę za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Gminy Bełżyce na wniosek Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Bełżycach. Taryfy dostępne są na stronie internetowej: www.zgkimbełzyce.pl

Taryfy	Woda	Ścieki	Razem
od 02.08.2022 r. do 01.08.2023 r.	4,29 zł/m ³	9,70 zł/m ³	13,99 zł/m ³
od 02.08.2023 r. do 30.11.2023 r.	4,30 zł/m ³	9,71 zł/m ³	14,01 zł/m ³
od 01.12.2023 r. do 22.05.2024 r.	5,16 zł/m ³	10,69 zł/m ³	15,85 zł/m ³
od 22.05.2024 r. do 21.05.2025 r.	6,43 zł/m ³	14,35 zł/m ³	20,78 zł/m ³
od 22.05.2025 r. do 21.05.2026 r.	6,65 zł/m ³	14,42 zł/m ³	21,07 zł/m ³
od 22.05.2026 r. do 21.05.2027 r.	6,65 zł/m ³	14,55 zł/m ³	21,20 zł/m ³

Opłaty za wodę i ścieki w okresie od 02.08.2022 r. do 22.05.2025 r. wzrosły o 50,6%, tj. z 13,99 zł/m³ do 21,07 zł/m³

Wysokość wnoszonej w opłatach zaliczki na poczet zużycia wody i ścieków w danym lokalu zależy od zadeklarowanej przez właściciela lokalu ilości m³ wody zimnej i ciepłej przy czym

przy wodzie ciepłej do ceny wody i ścieków wody zimnej doliczana jest opłata za podgrzew m^3 wody

W Spółdzielni stosowane są dwa okresy rozliczeniowe zużycia wody i ścieków tj. 1) od 1 stycznia do 30 czerwca i 2) od 1 lipca do 31 grudnia.

Zaliczki na energię cieplną na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej (w budynkach, w których ciepła woda jest z sieci), ustalone są na podstawie analizy prognozowanych kosztów wynikających z kosztów stałych (zamówiona moc cieplna i przesył) i kosztów zmiennych (cena ciepła i przesył - koszty zmienne zależą od zużycia energii cieplnej) oraz od m^2 lokalu mieszkalnego w przypadku centralnego ogrzewania (zarówno opłaty stałe i zmienne) oraz w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej: od m^3 zużycia wody (opłata zmienna – podgrzew) i od lokalu (opłata stała – cyrkulacja).

Koszty zużycia energii cieplnej w budynku na potrzeby ogrzewania zależą od jego zapotrzebowania na energię.

Zasady rozliczania kosztów zakupu ciepła reguluje art. 45a ust. 8 ustawy z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (t.j. w Dz. U. z 2024 r. poz. 266 z późn. zm.)

Zgodnie z zapisami ww. przepisu oraz Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów i opłat związanych ze zużyciem: energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania, oraz wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej ogrzewania stosując metody wykorzystujące powierzchnie lokali mieszkalnych (m^2) zarówno w odniesieniu do kosztów stałych i zmiennych, natomiast w części dotyczącej przygotowania ciepłej wody użytkowej w odniesieniu do kosztów: zmiennych opłata od zadeklarowanych m^3 oraz stałych – opłata od lokalu.

W Spółdzielni stosowany jest jeden okresy rozliczeniowy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia. Od 01.10.2022 r. obowiązuje ustawa z dnia 15.09.2022 r., o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw (Dz. U.2022 poz. 1967 z późn. zm.), którą zostały wdrożone działania rządu w celu ochrony gospodarstw domowych przed znacznymi wzrostami rachunków za ciepło. Przepisy tej ustawy obowiązywały do 30.06.2025 r.

W 2025 r. cen i stawek opłat za ciepło netto stosowanych przez „SPOMASZ” Beżyce S.A według taryfy, kształtowały się następująco:

1. Od 01.01.2025 r. do 30.06.2025 r.:
 - opłata miesięczna za zamówioną moc cieplną: 20 737,53 zł/MW
 - przesył - stała: 3 664,40 zł/MW
 - opłata zmienna za ciepło: 97,29 zł/GJ
 - przesył - zmienna: 17,51 zł/GJ

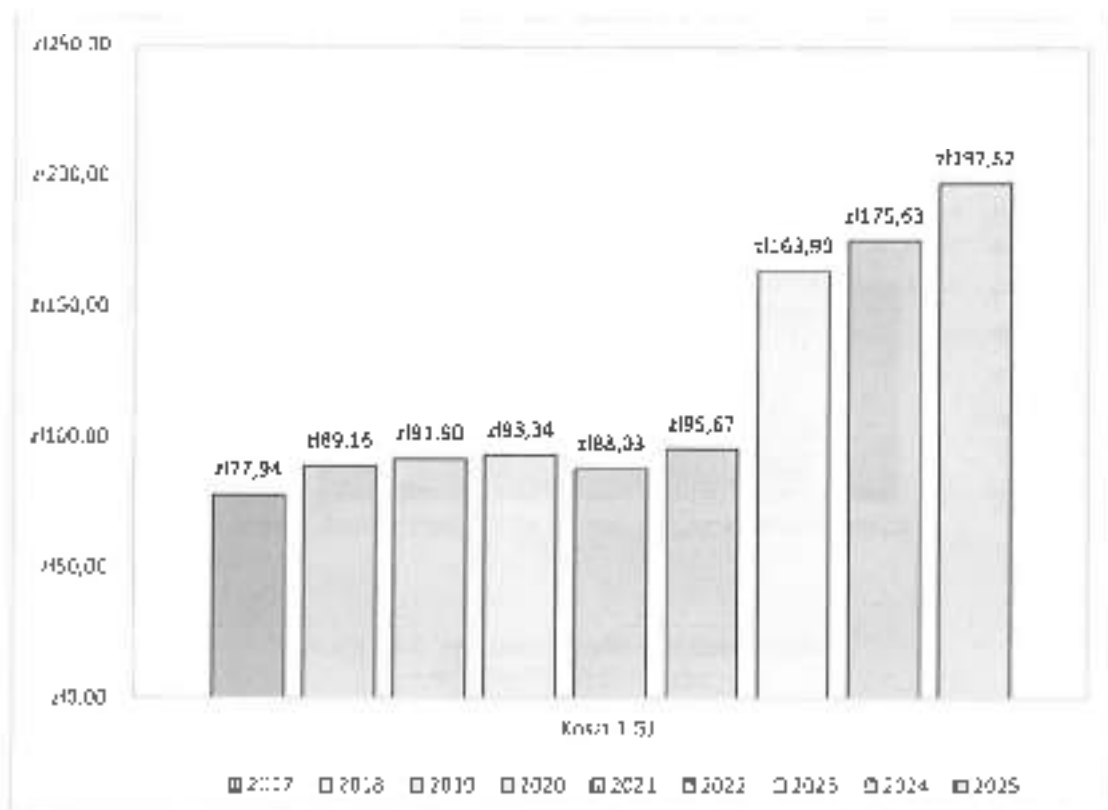
2. Od 01.07.2025 r. do 30.09.2025 r.:
 - opłata miesięczna za zamówioną moc cieplną 21 003,32 zł/MW
 - przesył - stała 3 664,40 zł/MW
 - opłata zmienna za ciepło: 98,54 zł/GJ
 - przesył - zmienna: 17,51 zł/GJ
3. Od 01.10.2025 r. do 31.12.2025 r.:
 - opłata miesięczna za zamówioną moc cieplną 22 473,55 zł/MW
 - przesył - stała: 4 030,84 zł/MW
 - opłata zmienna za ciepło: 105,44 zł/GJ
 - przesył - zmienna: 19,26 zł/GJ

Od 2022 r. zaliczki na poczet pokrycia kosztów zakupu energii cieplnej, wprowadzone przez Radę Nadzorczą

- od 01.02.2023 r. wynikająca z wysokiego wzrostu cen energii cieplnej we wrześniu 2022 r., spowodowanego sytuacją na rynku paliw,
od 01.07.2024 r., wynikająca ze zmiany w ww. ustawie z 15.09.2022 r. średnie ceny wytwarzania ciepła z rekompensatą tj. z 103,82 zł/GJ+VAT na 119,39 zł/GJ+VAT.
- od 01.01.2025 r., również wynikająca ze zmiany w ww. ustawie.
- od 01.11.2025 r. wynikająca ze zmiany taryfy od 01.10.2025 r.

Zmiany przepisów, wprowadzone ustawą z dnia 23.05.2024 r. o opnie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen energii elektrycznej, gazu ziemnego i ciepła systemowego (Dz.U. 2024 r. poz. 859) stopniowo uwalniają do stosowania ceny energii cieplnej określone w taryfie dostawcy

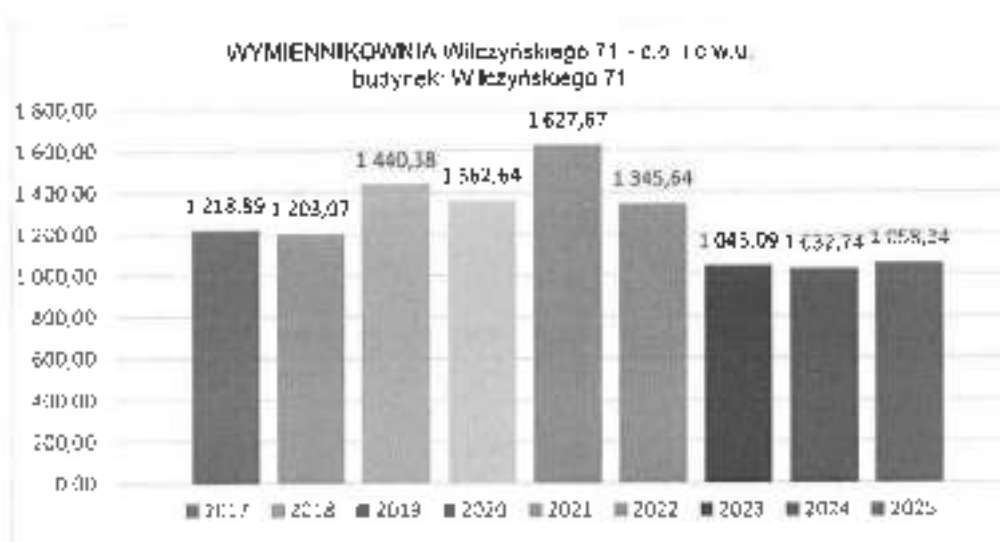
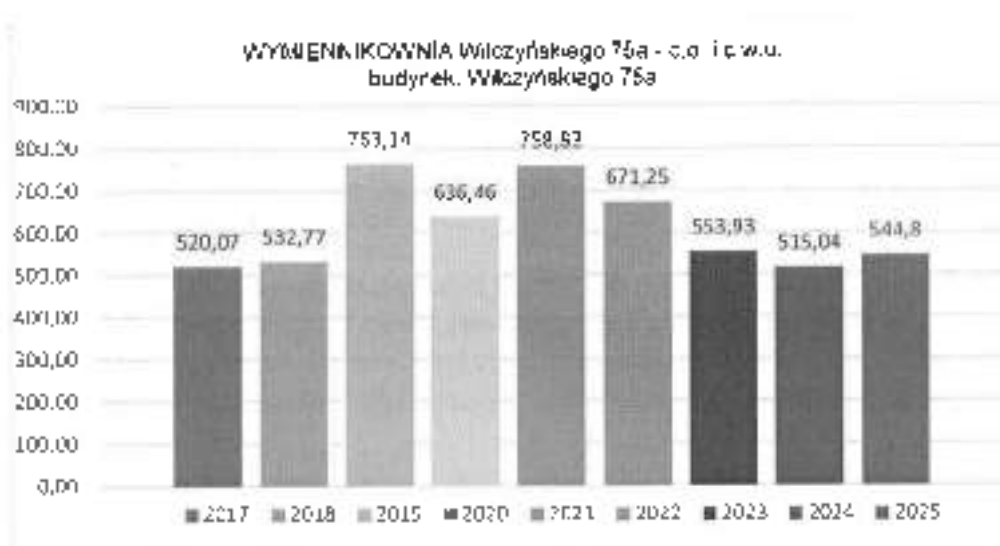
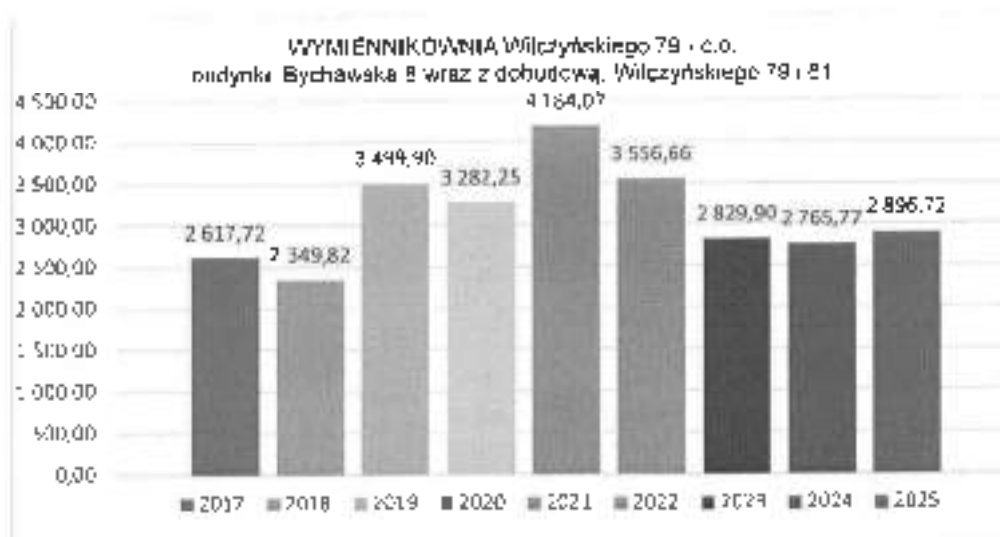
	Energia cieplna zużyta na potrzeby c.o. i c.w.u.	Koszty energii cieplnej	Koszt 1 GJ	uwagi
2017	17 658,94 GJ	1 376 326,12 zł	77,94 zł	
2018	18 965,48 GJ	1 691 026,66 zł	89,16 zł	
2019	23 640,25 GJ	2 172 475,46 zł	91,90 zł	
2020	22 509,50 GJ	2 100 961,41 zł	93,34 zł	
2021	27 806,69 GJ	2 447 819,36 zł	88,03 zł	od 09.2021 r. została zmniejszona moc zamówiona
2022	24 629,33 GJ	2 366 168,79 zł	95,67 zł	01.2022 r. VAT 8% 02-12-2022 r. VAT 5 %
2023	19 378,19 GJ	3 176 016,93 zł	163,90 zł	
2024	18 277,91 GJ	3 210 142,73 zł	175,63 zł	
2025	19 202,06 GJ	3 791 091,28 zł	197,82 zł	

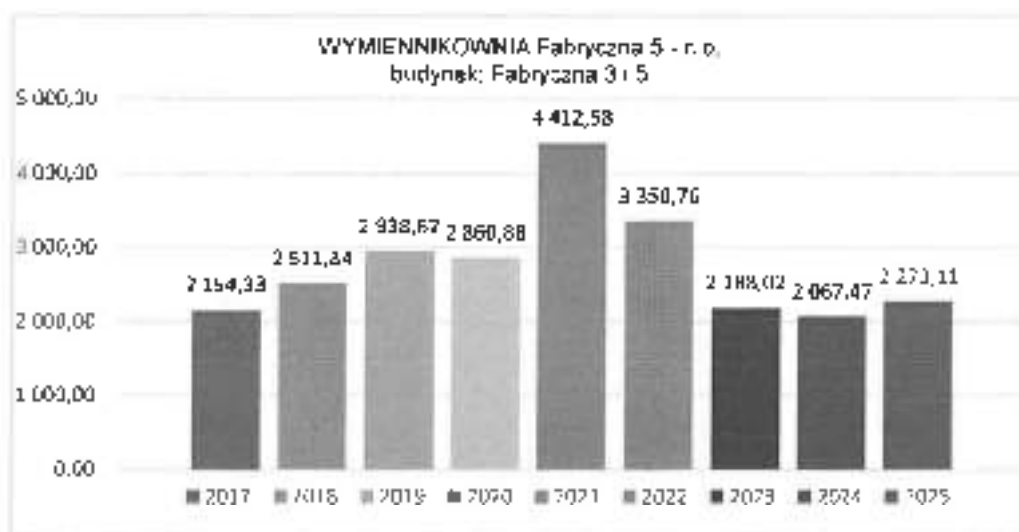
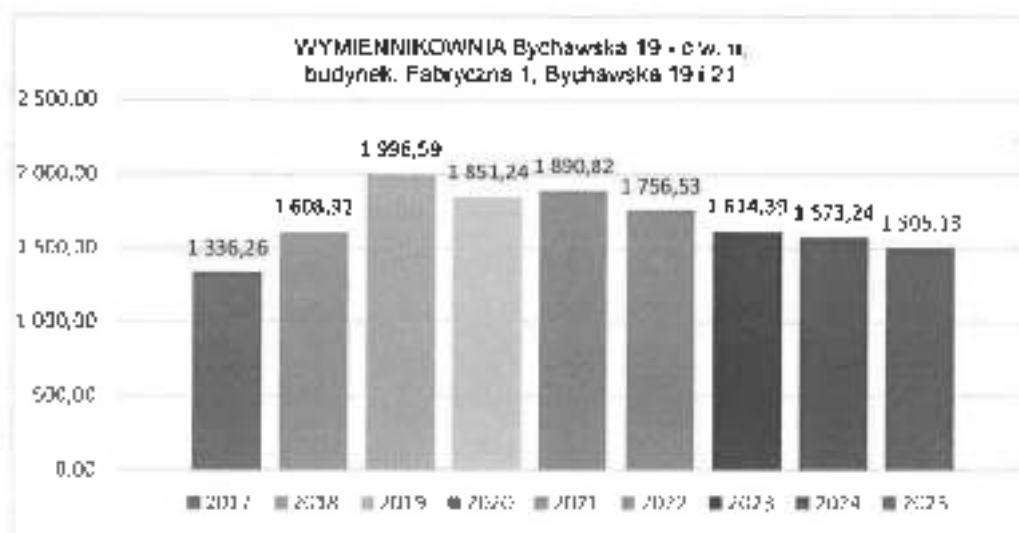


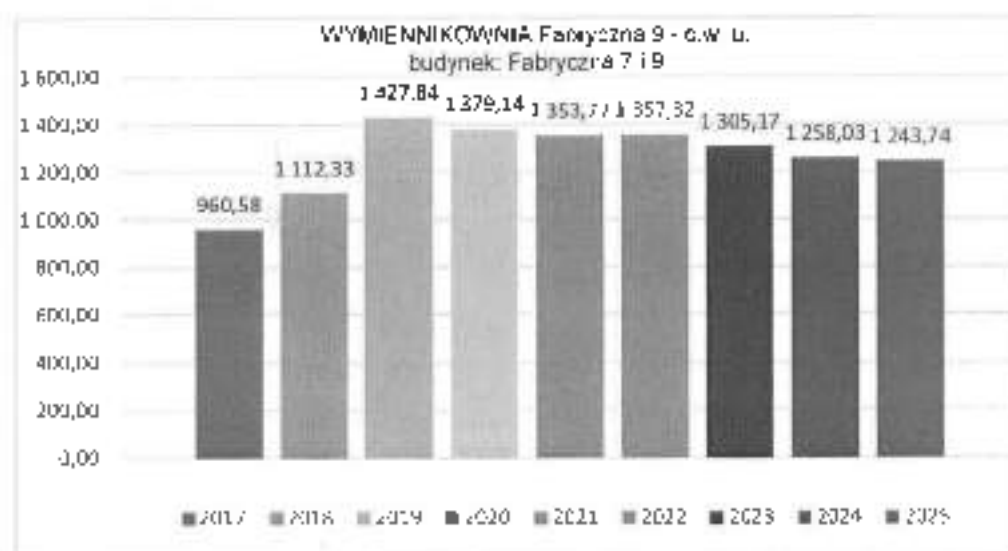
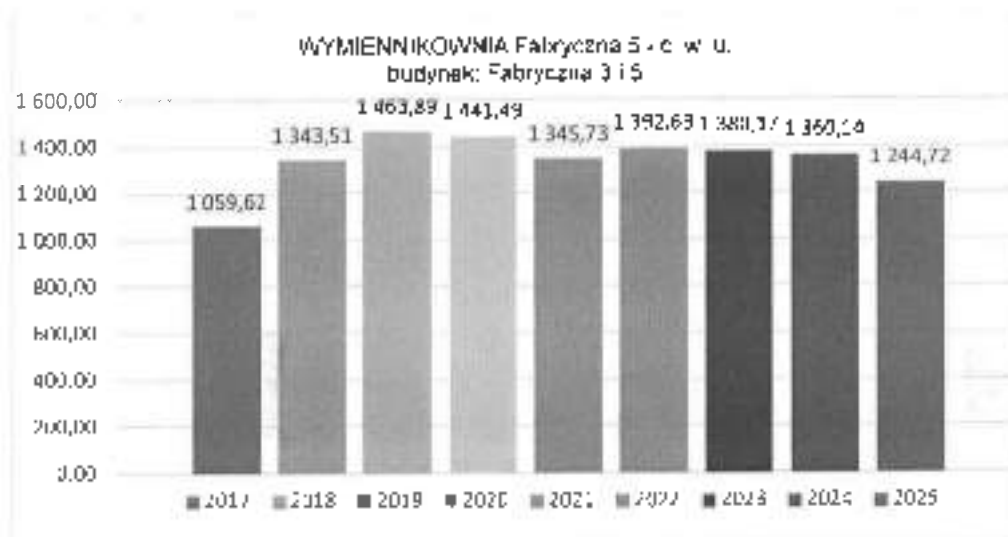
W celu ograniczenia wzrostu zaliczek na poczet kosztu zakupu energii ciepłej na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej, Rada Nadzorcza w 2022 r. na początku swojej kadencji podjęła decyzję o optymalizacji zużycia energii ciepłej. Wdrożone działania poprzez racjonalne zużycie energii ciepłej w bardzo dużym stopniu ograniczyły wzrost ww. zaliczek.

Zestawienie zużycia energii ciepłej:

Lp.	Wymienikownia		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
			GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ	GJ
1	Włczyńskiego 70	c.o.	2 349,82	3 489,90	3 282,25	4 184,07	3 556,66	2 829,80	2 765,77	2 866,72
2	Włczyńskiego 75a	c.o.+c.w.	532,77	763,14	636,46	756,63	671,25	553,93	515,04	544,80
3	Włczyńskiego 71	c.o.+c.w.	1 203,07	1 440,38	1 362,64	1 627,87	1 345,64	1 045,09	1 032,74	1 058,34
4	Bychawska 19	c.o.	2 608,18	3 380,70	3 157,27	4 162,96	3 620,61	2 746,86	2 649,95	2 800,75
		c.w.	1 608,92	1 986,59	1 851,24	1 890,82	1 756,53	1 614,39	1 573,24	1 505,13
5	ul. Fabryczna 5	c.o.	2 511,84	2 938,62	2 860,88	4 412,58	3 360,79	2 188,02	2 067,47	2 273,11
		c.w.	1 343,51	1 463,89	1 441,49	1 345,73	1 392,63	1 380,17	1 360,14	1 244,72
6	ul. Fabryczna 9	c.o.	2 324,54	2 802,59	2 733,53	3 807,46	3 313,13	2 331,66	2 134,73	2 345,25
		c.w.	1 112,33	1 427,84	1 379,14	1 363,77	1 367,32	1 306,17	1 258,03	1 243,74
7	Os. Zapłocie	c.o.+c.w.	3 169,50	3 913,60	3 804,60	4 442,80	4 264,80	3 382,90	2 920,80	3 289,50









Koszty dostawy gazu sieciowego dotyczą lokali, które nie są wyposażone w gazomierze indywidualne. Zaliczki na poczet opłat ustalane są od osoby, a rozliczenie kosztów zużycia gazu następuje na podstawie faktycznego zużycia zafakturowanego przez dostawcę i średniej liczby zgłoszonych osób do zamieszkania.

W Spółdzielni stosowany jest jeden okresy rozliczeniowy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia.

W związku z ustawami mającymi na celu wsparcie odbiorców energii elektrycznej, paliw gazowych i ciepła w 2024 r. ceny gazu, były podobnie jak w 2023 r. zamrożone, a przyjęte rozwiązania ochronowe zostały przedłużone do 30.06.2025 r. na podstawie ustawy z dnia 23 maja 2024 r. o bonie energetycznym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia cen gazu ziemnego. Ochroną taryfową cen gazu od 01.07.2025 r. do 30.06.2026 r. zostały objęte m.in. gospodarstwa domowe, wspólnoty oraz spółdzielnie mieszkaniowe, na podstawie taryfy zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zawarty jest w art. 62b ustawy z dnia 10 kwietnia Prawo energetyczne (Dz.U. z 2024 r. poz. 266).

Koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia części wspólnych budynków, oświetlenia terenów zewnętrznych wraz z konserwacją instalacji zewnętrznej, oraz w studiu TV i w wymiennikowniach są rozliczane na podstawie faktycznego zużycia zafakturowanego przez dostawcę.

Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia części wspólnych budynku rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali w poszczególnych budynkach.

Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia terenów zewnętrznych wraz z konserwacją instalacji zewnętrznej rozlicza się na wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni.

Koszty energii elektrycznej zużytej w studiu TV rozlicza się na lokale korzystające z gniazd telewizji kablowej.

Koszty energii elektrycznej zużytej w wymiennikowniach rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali obsługiwanych przez daną wymiennikownię.

Za okres rozliczeniowy wniesionych opłat (zaliczek) na energię elektryczną przyjmuje się 12 kolejnych miesięcy tj. od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku.

W 2025 r. na podstawie Tarczy Energetycznej ceny energii elektrycznej były „zamrożone” na poziomie 0,50 zł/kWh dla gospodarstw domowych oraz do 30.06.2025 r. zawieszona była opłata „mocowa”.

W 2026 roku ochrona taryfowa energii elektrycznej dla gospodarstw domowych zmienia formę zamrażanie cen zostaje zastąpione nowymi, zatwierdzonymi przez URE taryfami, które są niższe niż zamrożone stawki z 2025 r. Średnia cena energii (taryfa G) wynosi ok. 495,16 zł/MWh netto. Wzrosną jednak opłaty dystrybucyjne, w tym opłata „mocowa”.

Podatek od nieruchomości w części przypadającej Spółdzielni tj. z wyłączeniem udziałów lokali z odrębną własnością, zgodnie z Ustawą z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.) jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali i gruntów. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

Uchwałą XXV/214/2025 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 26.11.2025 r. została określona na rok 2026 wysokości stawek obowiązujących na terenie gminy Bełżyce podatku od gruntów 0,74 zł od 1 m² (w 2025 r. - 0,71 zł od 1 m²) powierzchni i od budynków lub ich części mieszkalnych 1,00 zł od 1 m² powierzchni użytkowej (w 2025 r. powierzchnie mieszkalne były zwolnione z opłaty).

Opłaty za odpady komunalne ustalane są wg zasad określonych przez Gminę Bełżyce. Użytkownicy lokali mieszkalnych obciążani są za wywóz odpadów komunalnych zgodnie ze złożonym oświadczeniem.

W 2025 r. wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynosiła 25,00 zł miesięcznie od każdego mieszkańca.

Uchwałą Nr XXI/191/2025 Rady Miejskiej w Bełżycach z dnia 29.10.2025 r. została ustalona metoda i wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązującą od 01.01.2026 r., która w zabudowie wielorodzinnej wynosi 32,00 zł miesięcznie od każdego mieszkańca i 64,00 zł miesięcznie od każdego mieszkańca w przypadku nie wypełniania obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny.

Koszty dostawy sygnału RTV – rozliczane na lokale, w których jest włączony sygnał.

Opłata eksploatacyjna jest opłatą wnoszoną na pokrycie kosztów eksploatacji, konserwacji bieżącej, administrowania i zarządzania tj. obejmuje koszty zarządzania, wynagrodzenia

Zarządu, Rady Nadzorczej i pracowników (przy czym koszty związane z wynagrodzeniami pokrywane są procentowo z podziałem: od lokali mieszkalnych (opłata eksploatacyjna), garaży i lokali użytkowych). Koszty Walnego Zgromadzenia, oraz koszty związane z:

1. usługami obcymi, świadczonymi na podstawie umów cywilno-prawnych (prawnik, informatyk, elektryk, wycinka drzew i cięcia sanitarne, nasadzenia zastępcze, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, dekontaminacja, wcześniej również firma sprzątająca, itp.);
2. materiałami (żarówki, surówki do kluczy, stopki do drzwi, samozamykacze śrubki, osprzęt elektryczny, piach do piaskownic, sól, chlorek magnezu, benzyna, oleje do urządzeń, narzędzia dla pracowników, itp.)
3. kosztami utrzymania biura (w tym energia elektryczna, energia cieplna, woda i ścieki, materiały biurowe, drukarki, środki czystości, itp.)
4. licencjami na programy komputerowe, abonamenty;
5. usługami telefonicznymi i pocztowymi;
6. prowizjami i opłatami bankowymi oraz opłatami sądowymi;
7. szkoleniami i delegacjami, BHP;
8. przeglądami okresowymi rocznymi i pięcioletnimi – kominiarskie, gazowe, elektryczne i budowlane, ekspertyzami, opiniami, lustracją, itp.;
9. ubezpieczeniem majątkowym.
10. amortyzacją środków trwałych;
11. podatkiem od nieruchomości części wspólnych, podatkiem rolnym, wieczystym użytkowaniem gruntu.

Wysokość zaliczek musi być adekwatna do rzeczywistych kosztów utrzymania nieruchomości i mieszkań. Ponoszone opłaty przez Mieszkańców za lokale mieszkalne są wydatkowane na pokrycie kosztów związanych z nieruchomościami, i nie generują uzyskania przez Spółdzielnię dodatkowych środków finansowych.

Bełżyce dnia 30.03.2026 r.

Sporządził:

Prezes Zarządu: Magdalena Paździor
Zastępca Prezesa Zarządu: Mariola Wojtaszko
Spółeczny Członek Zarządu: Teresa Wójtowicz



Signed by /
Podpisano przez:
Mariola Wojtaszko
Date / Data:
2026-03-30 12:25



Signed by /
Podpisano przez:
Teresa Wójtowicz
Date / Data: 2026-
03-30 12:30



Signed by /
Podpisano przez:
Magdalena Paździor
Date / Data: 2026-
03-30 12:19