



Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. Władysława Orkana w Limanowej
ul. Jana Pawła II 19, 34-600 Limanowa

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

SPÓŁDZIELNIMIESZKANIOWEJ

im. WŁADYSŁAWA ORKANA

W LIMANOWEJ

ZA ROK 2025

Limanowa, kwiecień 2026r.

Handwritten mark or signature.

SKŁAD ZARZĄDU

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w 2025 r działał w składzie:

1. Pan Antoni Róg – Prezes Zarządu 01.01.2025 – 31.08.2025
2. Pan Mirosław Kogutowicz – Prezes Zarządu 01.09.2025 – 31.12.2025
3. Pan Piotr Zoń– Z-ca Prezesa Zarządu 01.01.2025 – 16.01.2025
4. Pani Teresa Woźniak – członek Zarządu 01.01.2025 – 31.12.2025
5. Pani Urszula Bujak – członek Zarządu 12.12.2025 – 31.12.2025

DZIAŁALNOŚĆ ZARZĄDU

Działalność Zarządu w okresie sprawozdawczym za rok 2025 wynikała z jego funkcji i kompetencji określonych przez Statut Spółdzielni oraz decyzji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia Członków określonych w regulaminach, uchwałach i wnioskach zgodnie z zapisami prawa spółdzielczego i innych obowiązujących Spółdzielnię aktów normatywnych.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej w 2025r. odbył 23 posiedzenia, na których podjął 92 uchwały.

W 2025 roku Zarząd realizował następujące działania:

1. Realizowanie procesu windykacji, poprzez przed sądowe wezwania do zapłaty kierowane do osób zalegających z opłatami powyżej 3 miesięcy,
2. Przedstawienie kalkulacji i urealnienie stawek za ciepło i przedstawienie Radzie Nadzorczej,
3. Nadzór nad realizowaniem prac naprawczych i konserwatorskich Negocjacje i wybór dostawcy energii (gaz, prąd),
4. Nadzór nad przeglądami technicznymi nieruchomości będącymi w zasobach Spółdzielni,
5. Przygotowywanie odpowiedzi na pisma wraz materiałami w postaci kopii dla członków Spółdzielni,
6. Lokowanie środków Spółdzielni na lokatach,
7. Analizowanie kosztów i przychodów,
8. Zarządzaniem powierzchniami wspólnymi i lokalami użytkowymi;
9. Pielęgnacja terenów zielonych,
10. Utrzymanie porządku oraz deratyzacja we wszystkich budynkach Spółdzielni,

11. Realizowanie zaleceń Rady Nadzorczej,
12. Organizacja i przeprowadzenie spotkań osiedlowych,
13. Przygotowanie i organizacja Walnego Zgromadzenia,
14. Przygotowanie planu gospodarczo-finansowego wraz z planem remontów na 2025 rok,
15. Przygotowanie zestawienia dla poszczególnych nieruchomości z zakresem wszystkich potrzeb remontowych wykazanych w przeglądach budowlanych.

Zarząd prowadził również bieżący nadzór nad przestrzeganiem zapisów umów z najemcami lokali użytkowych a także nad ściąganiem należności od osób bądź firm zalegających z opłatami.

Spółdzielnia w okresie sprawozdawczym administrowała 21 budynkami wielorodzinnymi, 2 domkami jednorodzinnymi (20.10.2025 - 1 dom się wyodrębnił), Bazą Usług, budynkami i lokalami użytkowymi, garażami oraz terenami i infrastrukturą służącą mieszkańcom.

Spółdzielnia zarządzała trzema Wspólnotami Mieszkaniowymi położonymi przy ulicach Moniuszki 10 / do 31.03.2025r./, Kochanowskiego 5 i Mały Rynek 3 w Limanowej.

ZAGADNIENIA CZŁONKOWSKO-MIESZKANIOWE

W 2025 roku działalność członkowsko— mieszkaniowa była prowadzona w oparciu o obowiązujące w tym zakresie ogólne przepisy prawa oraz zgodnie z uregulowaniami wewnątrz spółdzielczymi.

Na bieżąco realizowano wszystkie wnioski i sprawy kierowane przez mieszkańców do Spółdzielni w sprawach członkowsko —mieszkaniowych dotyczące:

- 1) zmian prawa do lokali (darowizny, sprzedaże, spadki, podział majątku, zbycie udziałów wprawie do lokalu),
- 2) spraw mieszkaniowych lokatorów (we współpracy z pracownikami Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej),
- 3) spraw związanych z najmem lokali mieszkalnych,
- 4) przyjmowania w poczet członków i rezygnacji z członkostwa, skreśleniami z rejestru członków.

1. Według rejestru członkowskiego na dzień 31 grudnia 2025r. Spółdzielnia liczyła 675 członków.
2. Na dzień 31 grudnia 2025r. administrowaliśmy zasobami mieszkaniowymi o pow. 37 039,2 m² z tego:

a/ lokale mieszkalne w budynkach wielorodzinnych 628 mieszkań o pow.	-28 570,6 m ²
b/ 2 wspólnoty mieszkaniowe ul. Kochanowskiego 5 - 9 mieszkań i Mały Rynek 3- 11 mieszkań o łącznej powierzchni –	991,20 m ²
/Spółdzielnia obsługiwała WM Moniuszki 10 do 31.03.2025r./	
c/ domek jednorodzinny ul.Armińskiego – (ul. Mickiewicza 40 do 31.10.2025 r.)	164,00 m ²
d/ lokale użytkowe –	4791,58 m ²
e/ garaże o powierzchni–	1073,60 m ²

Podział mieszkań wg tytułów prawnych do lokali według stanu na 31.12.2025 r:

- a) 5 mieszkań lokatorskich,
- b) 161 mieszkań z prawem spółdzielczym własnościowym,
- c) 462 mieszkania z prawem odrębnej własności,
- d) 17 garaży z prawem spółdzielczym własnościowym,
- e) 44 garaże z prawem odrębnej własności,
- f) 1 domek jednorodzinny z prawem spółdzielczym własnościowym.

Majątek wspólny Spółdzielni stanowią budynki i lokale użytkowe, garaże na wynajem, Baza Usług przy ul. Jabłonieckiej oraz część budynku administracyjno-użytkowego, w tym 17 kotłowni.

3. Stan prawny gruntów i wyodrębnienie własności lokali:

a/ Aktem notarialnym 29.04.2025 roku Spółdzielnia nabyła działkę nr 877/6 przy ul. Jabłonieckiej 10 w Limanowej, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu.

b/ Zarząd zlecił wykonanie operatu szacunkowego dla nieruchomości przy ul. Piłsudskiego 72 w Limanowej, działka nr 572 celem określenia wartości rynkowej nieruchomości.

c/ W roku 2025 na wiosek mieszkańców dokonano przekształceń 9 lokali mieszkalnych

w odrębną własność, jednego domu jednorodzinnego w odrębną własność oraz 11 lokali niemieszkalnych – garaży. Na bieżąco realizowane są wnioski mieszkańców o przekształcenia lokali. Ponadto przekształcenia działek przedstawiają się następująco:

1	działki w użytkowaniu wieczystym	27 szt.	39874 m ²
2	działki własnościowe	31 szt.	13802 m ²
Razem		58	53676 m ²

4. a) Naliczenia i wysokość stawek eksploatacyjnych w 2025r. od 01.01.2025r. ..:

Lp	Adres:	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość mieszkań (szt)	spółdzielcze lokatorskie i własnościowe (stawka w zł)	odrębna własność (stawka w zł)
1.	Piłsudskiego 49	1 236,0	30	3,48	3,37
2.	Piłsudskiego 51	1 236,0	30	3,54	3,43
3.	Piłsudskiego 68	2 628,0	60	3,38	3,26
4.	Piłsudskiego 70	782,0	20	3,60	3,47
5.	Piłsudskiego 74	2 628,0	60	3,39	3,26
6.	Piłsudskiego 76	782,0	20	3,63	3,49
7.	Piłsudskiego 78	2 628,0	60	3,41	3,28
8.	Piłsudskiego 80	782,0	20	3,65	3,51
9.	Piłsudskiego 82	2 628,0	60	3,82	3,24
10.	Kowalsk. 5 Konopn. 3	2 435,0	45	3,17	3,04
11.	Konopnickiej 5	1 436,9	27	3,53	3,39
12.	Kowalskiego 7	1 450,4	26	3,20	3,06
13.	Zielona 2	2 455,1	50	3,43	3,27
14.	Jana Pawła II 3	689,4	14	3,69	3,42
15.	Armińskiego 17	450,9	9	3,55	2,39
16.	Mickiewicza 24	500,9	11	3,95	3,62
17.	Moniuszki 14	500,2	10	3,76	3,60
18.	Kochanowskiego 7	868,2	18	3,82	3,64
19.	Kochanowskiego 9	862,2	18	3,82	3,65
20.	Z. Augusta 1A	819,0	20	3,63	3,47
21.	Z. Augusta 2A	819,0	20	3,56	3,40

4.b) Naliczenia i wysokość stawek eksploatacyjnych w 2025r. od 01.10.2025r.

Lp	Adres:	Pow. użytkowa (m ²)	Ilość mieszkań (szt)	spółdzielcze lokatorskie i własnościowe (stawka w zł)	odrębna własność (stawka w zł)
1.	Piłsudskiego 49	1 236,0	30	4,08	3,85

2.	Piłsudskiego 51	1 236,0	30	4,17	3,94
3.	Piłsudskiego 68	2 628,0	60	3,83	3,71
4.	Piłsudskiego 70	782,0	20	4,12	3,98
5.	Piłsudskiego 74	2 628,0	60	3,89	3,76
6.	Piłsudskiego 76	782,0	20	4,15	4,02
7.	Piłsudskiego 78	2 628,0	60	3,91	3,78
8.	Piłsudskiego 80	782,0	20	4,17	4,02
9.	Piłsudskiego 82	2 628,0	60	3,88	3,75
10.	Kowalsk. 5 Konopn. 3	2 435,0	45	3,85	3,63
11.	Konopnickiej 5	1 436,9	27	4,11	3,87
12.	Kowalskiego 7	1 450,4	26	3,72	3,59
13.	Zielona 2	2 455,1	50	4,03	3,81
14.	Jana Pawła II 3	689,4	14	4,34	4,00
15.	Armińskiego 17	450,9	9	3,95	3,79
16.	Mickiewicza 24	500,9	11	4,44	4,23
17.	Moniuszki 14	500,2	10	4,28	4,13
18.	Kochanowskiego 7	868,2	18	4,46	4,28
19.	Kochanowskiego 9	862,2	18	4,43	4,25
20.	Z. Augusta 1A	819,0	20	4,18	4,02
21.	Z. Augusta 2A	819,0	20	4,12	3,96

5. Wysokości opłat /zaliczek / na centralne ogrzewanie i utrzymania centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych.

Budynki wielorodzinne – mieszkalne	Stawka C. O. do 1.11. 2024		Stawka C. O. od 1.07.2025	
Kotłownia Piłsudskiego I	3,36	zł/m ² /mc	5,45	zł/m ² /mc
Kotłownia Piłsudskiego II	3,84	zł/m ² /mc	6,00	zł/m ² /mc
Kotłownia Konopnickiej 3,5	6,72	zł/m ² /mc	7,75	zł/m ² /mc
Kotłownia Jana Pawła II 3	6,18	zł/m ² /mc	6,30	zł/m ² /mc
Kotłownia Zygmunta Augusta 1A	5,57	zł/m ² /mc	6,35	zł/m ² /mc
Kotłownia Zygmunta Augusta 2A	5,27	zł/m ² /mc	6,00	zł/m ² /mc
Kotłownia Armińskiego 17	6,5	zł/m ² /mc	7,25	zł/m ² /mc
Kotłownia Moniuszki 14	5,86	zł/m ² /mc	6,75	zł/m ² /mc
Kotłownia Mickiewicza 24	6,06	zł/m ² /mc	6,45	zł/m ² /mc
Kotłownia Kochanowskiego 7	6,36	zł/m ² /mc	6,95	zł/m ² /mc
Kotłownia Kochanowskiego 9	5,97	zł/m ² /mc	7,05	zł/m ² /mc
Kotłownia 1 Kowalskiego 7 (1-16)	5,37	zł/m ² /mc	6,45	zł/m ² /mc
Kotłownia 2 Kowalskiego 7 (17-27)	6,73	zł/m ² /mc	7,25	zł/m ² /mc
Kotłownia 1 Zielona 2 (1-16)	4,47	zł/m ² /mc	6,25	zł/m ² /mc
Kotłownia 2 Zielona 2 (17-51)	5,19	zł/m ² /mc	6,25	zł/m ² /mc

6. Zadłużenie mieszkańców i windykacja stan na 31.12.2025 r.

Zestawienie wielkości zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne w przedziałach miesięcznych według stanu na dzień 31.12.2025r.

u

Lp	zadłużenie	Czynsz	il. dłużników
1	do 1 m-ca	6 945,27 zł	66
2	2 m-ce	6 682,10 zł	8
3	3 m-ce	0,00 zł	-
4	4 do 6 m-cy	4 554,50 zł	3
5	od 7 miesięcy do 1 roku	13 878,67 zł	3
6	powyżej 1 roku	3 878,57	2
Razem:		35 939,11 zł	

LOKALE UŻYTKOWE I POWIERZCHNIE WSPÓLNE W BUDYNKACH

Na dzień 31 grudnia 2025r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana w Limanowej wynajmowała powierzchnię o łącznym metrażu 1866,45 m², w tym:

1	powierzchnia lokali użytkowych zajętych na działalność gospodarczą	4 895,10m ²
2	Powierzchnia wynajmowanych terenów	5 676,50 m ²
3	Powierzchnia piwnic lokali użytkowych	166,00m ²
4	Powierzchnia dodatkowa wynajmowana mieszkańcom	122, 91 m ²

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia miała wynajęte wszystkie lokale użytkowe przy ul. Piłsudskiego 84, ul. Jabłonieckiej 10, ul. M. Konopnickiej 3, ul. Jana Pawła 3, ul. Armińskiego 17 i ul. Jana Pawła 19 za wyjątkiem dwóch pokoi na II piętrze i dwóch pokoi na I piętrze. Ponadto Spółdzielnia wynajmuje tereny zarówno utwardzone jak i nieutwardzone w cenie od 3,00 do 5,00 zł/m². Spółdzielnia użytkowała na potrzeby własne tj. biuro Spółdzielni, pomieszczenia o łącznej powierzchni 250m².

Zadłużenie lokali użytkowych i windy kacja.

u

Zestawienie wielkości zadłużenia w opłatach za lokale użytkowe w przedziałach miesięcznych według stanu na dzień 31.12.2025 roku

Lp	zadłużenie	Czynsz	il. dłużników
1	do 1 m-ca	6 540,29 zł	8
2	2 m-ce	11 693,27 zł	6
3	3 m-ce	976,09 zł	2
4	4 do 6 m-cy	0,00 zł	0
5	od 7 miesięcy do 1 roku	1 771,20 zł	1
Razem:		20 980,85 zł	

SPRAWY TECHNICZNE

Dział GZM i Dział techniczny odpowiadały za stan techniczny i estetyczny budynków znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej; całość infrastruktury technicznej znajdującej się w częściach wspólnych budynków oraz terenach poszczególnych osiedli wraz z placami zabaw, trawnikami, chodnikami oraz elementami małej architektury.

Zakres prac działu technicznego można podzielić na trzy podstawowe kategorie:

1. Prace budowlano—remontowe wykonywane siłami własnymi.

Prace związane z naprawami, remontami, wykonywaniem prac budowlanych mających na celu poprawę standardu i użytkowania budynków osiedla.

2. Prace porządkowe.

Prace związane z utrzymaniem porządku i czystości na terenach osiedli oraz wewnątrz budynków na częściach wspólnych.

3. Prace budowlano—remontowe wykonywane przez firmy zewnętrzne.

Ad. 1.

Zlecenia wewnętrzne:

1. Wymiana nasad kominowych w blokach na osiedlach : Z. Augusta, Działy, Centrum.
2. Remont pomieszczenia socjalnego ul. Jabłoniecka 10.
3. Prace remontowe balkonów ul. Mickiewicza 24.
4. Przebudowa wiaty śmietnikowej przy ul. Kochanowskiego. 7-9.
5. Wykonanie i montaż barierki i poręczy przy chodnikach Kochanowskiego 7 i 9.
6. Montaż monitoringu wiat śmietnikowych ul. Piłsudskiego 68 i 82, ul. Konopnickiej 3-5, ul. Zielona 2

ul.Kowalskiego 5.

7. Prace remontowe w budynku Zielona 2 - remont balkonu 45,37, 24 i elewacji.
8. Remont przewodów wentylacyjnych i spalinowych ul. Piłsudskiego 82, etap I.
9. Remonty – lokale użytkowe ul. J. Pawła II 19.
10. Wykonanie instalacji kanalizacyjnej oraz montaż podgrzewaczy CWU ul. Z. Augusta 1A i 2A.
11. Renowacja okuć dachowych oraz wykonanie instalacji odgromowej ul. Jabłonieckiej 10 B.
12. Demontaż bramy parkingowej i przygotowanie terenu do montażu szlabanu ul. Zielona 2 oraz ul. Konopnickiej 3.
13. Wymiana części pionu kanalizacyjnego w budynku przy ul. Z. Augusta 2A.
14. Remont opaski bloku wraz z odwodnieniem ul. Konopnickiej 3 (kl.VI, VII).
15. Wykonanie nowego pomieszczenia socjalnego Centrum (Kon.5).
16. Wykonanie i montaż słupa oraz lamp przy budynku ul. Piłsudskiego 74.
17. Wykonanie i montaż słupa oraz lamp przy budynku ul. Kochanowskiego 7 i 9.
18. Okresowy przegląd instalacji gazowych.
19. Remont pomieszczenia archiwum spółdzielni przy ul. Jana Pawła II 19.

W 2025 roku Dział Techniczny realizował na bieżąco zgłaszane przez mieszkańców awarie, usterki oraz drobne prace remontowe (prace elektryczne, niedrożności pionów kanalizacyjnych, przecieki z instalacji wodnych, awarie na centralnym ogrzewaniu, odpowietrzanie instalacji centralnego ogrzewania i grzejników).

Wykonano obowiązkowe, okresowe przeglądy roczne budowlane i sanitarne we wszystkich zarządzanych nieruchomościach zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego.

Wykonano następujące przeglądy:

1. Stanu technicznego przewodów kominowych /spalinowych i wentylacyjnych/
2. Instalacji gazowej budynki spółdzielni i Wspólnoty siłami własnymi.
3. Przegląd instalacji elektrycznych i odgromowych / osiedle centrum i Działy/
4. Przegląd stanu technicznego budynków spółdzielni /roczny i pięcioletni/

W 2025r.na bieżąco prowadzona była pielęgnacja zieleni osiedlowej, drzew, krzewów oraz trawników. Wykonano wycinki drzew i nowe nasadzenia.

Ad. 2

Prace porządkowe.

Dział GZM nadzorował prace Pań sprzątających, w budynkach spółdzielni 60 klatek oraz tereny zewnętrzne (chodniki, tereny zielone) oraz 4 klatek we Wspólnotach Mieszkaniowych.

Prace wykonywane były siłami własnymi

Ad. 3

Prace budowlano-remontowe wykonywane przez firmy zewnętrzne

Zlecenia zewnętrzne:

1. Przeglądy gazowe w budynkach spółdzielni
2. Remont klatki schodowej ul. Piłsudskiego 76
3. Przeglądy kominiarskie w budynkach spółdzielni
4. Wykonanie drogi dojazdowej do ul. Kochanowskiego 9
5. Pięcioletni przegląd instalacji elektrycznych w budynkach spółdzielni
6. Remont klatki schodowej ul. Kochanowskiego 5
7. Remont uziomów odgromowych ul. Konopnickiej 3 i 5, ul. Kowalskiego 5, ul. Z. Augusta 1 A i 2 A
8. Wymiana domofonu w budynku ul. Piłsudskiego 78 klatka II
9. Wykonanie chodnika oraz poszerzenie parkingu przy ul. Kochanowskiego 7
10. Mycie elewacji budynku przy ul. Z. Augusta 2 Ai 1 A
11. Mycie elewacji budynku przy ul. Mickiewicza 24
12. Mycie elewacji budynku przy ul. Armińskiego 17
13. Mycie elewacji budynku przy ul. Piłsudskiego 68, 70, 74, 76, 78, 80, 82
14. Mycie elewacji budynku przy ul. Konopnickiej 5
15. Mycie elewacji budynku przy ul. Konopnickiej 3
16. Mycie elewacji budynku przy ul. Piłsudskiego 49
17. Wykonanie dokumentacji projektowej Rozbiórki komina przy ul. Piłsudskiego
18. Remont klatki schodowej ul. Piłsudskiego 70
19. Przeprowadzenie okresowej kontroli stanu technicznego budynków
20. Remont klatki schodowej przy ul. Konopnickiej 3 klatka VII
21. Remont klatki schodowej przy ul. Piłsudskiego 68 klatka I
22. Mycie elewacji budynku przy ul. Konopnickiej 3 – etap II
23. Remont klatki schodowej przy ul. Piłsudskiego 68 klatka II
24. Remont klatki schodowej przy ul. Piłsudskiego 68 klatka III
25. Remont klatki schodowej przy ul. Piłsudskiego 68 klatka IV

SPRAWY KADROWE

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Władysława Orkana zatrudniała na umowę o pracę 21 pracowników w tym 3 Członków Zarządu, naumowę zlecenie zatrudnione były 2 osoby.

Na dzień 31.12.2025 r. na stanowiskach pracowników umysłowych zatrudnionych było 11 osób, w tym:

1. Zarząd — 3 osoby,
2. Księgowość – 3 osoby,
3. GZM – 3 osoby
4. Dział Techniczny – 1 osoba
5. Sekretariat – 1 osoba

W 2025r. Zarząd sprawował nadzór nad pracownikami poprzez kontrolowanie wykonywania obowiązków zgodnie z ich zakresem, oraz przyznawanie premii i nagród, a w przypadku stwierdzonych zaniedbań udzielanie im upomnienia. Zarząd nadzorował również przestrzeganie przez pracowników Spółdzielni przepisów BHP oraz ładu i estetyki na stanowisku pracy.

SPRAWY CYWILNO-PRAWNE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

Kancelaria prawna weryfikowała wszystkie umowy zawierane na najem lokali i terenów, weryfikowała treść projektów uchwał Zarządu, Rady Nadzorczej oraz Walnego Zgromadzenia, ponadto wydawała opinie prawne. Przy współpracy z kancelarią prawną na bieżąco prowadzono rozmowy z dłużnikami, wysyłano monity i wezwania do zapłaty (co 2miesiące).

Sprawy sądowe

W 2025 roku rozpoczęła się sprawa sądowa, dotycząca zasiedzenia części nieruchomości należącej do Spółdzielni. Sprawa jest w toku. W Sądzie Spółdzielnię reprezentowała kancelaria prawna, z którą Spółdzielnia ma podpisaną umowę o opiekę prawną.

Zarząd po ocenie aktualnej sprawozdawczości nie widzi zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej im. Władysława Orkana w Limanowej.

Zarząd

Prezes Zarządu

Wacław Zoń

Członek Zarządu

Teresa Woźniak
Strona 11 | 11

