

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KOKSOWNIK”
W ZDZIESZOWICACH
za 2025rok**

**WALNE ZGROMADZENIE CZŁONKÓW
2026 ROK**

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Koksownik” w Zdieszowicach jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby członków o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego wspólną działalnością gospodarczą.

Swoją podstawową działalność prowadzi na podstawie ustawy z dnia 16 września 1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 poz 275) oraz ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020.poz 1465 z późniejszymi zmianami).

Szczegółowe zasady jej funkcjonowania określa Statut, oraz Regulaminy a podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami.

Oprócz szeroko pojętego zarządzania nieruchomościami istotne znaczenie dla rozwoju i funkcjonowania Spółdzielni ma prowadzona przez nią działalność gospodarcza na majątku Spółdzielni (w tym wynajem lokali użytkowych, terenów oraz odpłatne usługi), która jest źródłem dodatkowych dochodów jednostki.

Decyzje związane z gospodarką finansową Spółdzielni zostały w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozłożone na poszczególne organy Spółdzielni i tak:

- Walne Zgromadzenie zgodnie ze Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej jest najwyższym organem Spółdzielni,
- Nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z siedmiu członków wybranych przez Walne Zgromadzenie w czerwcu 2025 roku na okres trzech lat.
- Bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni.

Podstawowe zadania realizowane przez Zarząd Spółdzielni w roku 2025 dotyczyły przede wszystkim:

- w zakresie organizacji i zarządzania:

- Bieżąca realizacja uchwał Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej.
- Sukcesywne uaktualnianie przepisów Spółdzielni w związku z ciągłymi zmianami i nowelizacjami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawa spółdzielczego oraz zapadającymi wyrokami Sądu Najwyższego.
- Dalsza kontynuacja realizacji wniosków o ustanowienie odrębnej własności lokali, zgodnie z art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Efektywna obsługa eksploatacyjna zasobów Spółdzielni.
- Doskonalenie struktury organizacyjnej dla osiągnięcia maksymalnych efektów obsługi
- Doskonalenie komunikacji w formie elektronicznej poprzez systematyczne uaktualnianie informacji na stronie internetowej.
- Propagowanie zasady solidaryzmu i wspierania inicjatyw mieszkańców mających na celu polepszenie warunków zamieszkania.

- Współpraca z jednostkami Samorządu Terytorialnego w sprawach wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni.
- Współdziałanie z organami porządku publicznego we wszystkich sprawach dotyczących użytkowników lokali i ich mienia
- Ścisła współpraca z Radą Nadzorczą Spółdzielni w celu pogłębienia świadomości lokatorów, że nieruchomości wspólna stanowi ich współwłasność, co powinno wpływać na poczucie odpowiedzialności lokatorów za budynek, dbanie o jego otoczenie oraz małą architekturę, niedopuszczanie do dewastacji mienia a także terminowość w opłatach eksploatacyjnych.

- w zakresie gospodarki finansowej:

- Utrzymywanie właściwej dla bieżącej działalności Spółdzielni płynności finansowej, pozwalającej na terminowe regulowanie wszystkich zobowiązań
- Skuteczna windykacja należności Spółdzielni, poprzez podejmowanie działań zmierzających do powstrzymania oraz zmniejszania zaległości w opłatach
- Urealnienie stawek do rzeczywistych kosztów,
- Utrzymywanie na właściwym poziomie funduszy celowych Spółdzielni
- Poszukiwanie możliwości pozyskania środków finansowania inwestycji i remontów ze źródeł zewnętrznych poprzez realizację projektów dofinansowanych z Unii Europejskiej lub środków krajowych Budżetu Państwa, jednostek samorządowych lub innych organizacji realizujących tego typu projekty, zwłaszcza środków związanych z szeroko rozumianą termomodernizacją

- w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- W celu utrzymania właściwego stanu technicznego budynków kontynuowanie niezbędnej działalności remontowej i modernizacyjnej, w ramach posiadanych środków własnych określonych w planie finansowym oraz zgodnie z zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą planem funduszu remontowego.
- Kontynuowanie działań planistycznych przygotowujących spółdzielnię do przeprowadzenia inwestycji związanej z wykonaniem kompleksowego remontu sieci ciepłej na terenie osiedla Piastów II.
- Poprawa stanu techniczno-eksploatacyjnego nieruchomości.
- Racjonalizacja kosztów dostawy energii ciepłej w kierunku zmniejszenia jej zużycia i ograniczenia kosztów.
- Dbanie o tereny stanowiące część nieruchomości wspólnej budynków poprzez ciągłe polepszanie estetyki i stanu sanitarnego osiedli.
- Poszukiwanie tanich a rzetelnych wykonawców usług i robót oraz preferowanie zasad przetargowych przy wyborze zleceniobiorców usługodawców lub wykonawców.

II. CHARAKTERYSTYKA SPÓŁDZIELNI

1. ZAKRES DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

Statut zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 19 kwietnia 2019 roku, pod numerem KRS – 0000138398. Zgodnie z postanowieniami Statutu celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Podstawową działalnością Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mieniem jej członków nabytym na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. SPRAWY ORGANIZACYJNE

Spółdzielnia swoje zadania realizuje przy pomocy zatrudnionych pracowników w oparciu o przyjętą przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną.

Całością działalności Spółdzielni w 2025 roku kierował Zarząd Spółdzielni w trzyosobowym składzie:

Prezes Zarządu - mgr. Katarzyna Malinowska

Członek Zarządu ds. technicznych - inż. Damian Mikolasz

Członek Zarządu ds. ekon. – fin. Główny Księgowy Sylwia Morawiec

Służby organizacyjne Spółdzielni zorganizowane są w formie działów i samodzielnych stanowisk. Do zakresu działania biur Zarządu należy obsługa Spółdzielni w zakresie:

- spraw ekonomiczno-księgowych związanych z rozliczaniem opłat za lokale i ich windykacja.
- gospodarką lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, obsługą interesantów, oraz kompleksowa realizacja remontów i konserwacji zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię.
- własne wykonawstwo konserwacyjno-remontowe funkcjonuje jako zakład gospodarki mieszkaniowej.

W celu zabezpieczenia prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni oraz mając na uwadze dobro wszystkich członków i mieszkańców, Zarząd na swoich posiedzeniach zajmował się głównie zagadnieniami dotyczącymi realizacji planu gospodarczo finansowego, planu remontowego, strategii rozwoju oraz rozwiązywaniem bieżących problemów związanych z poprawą warunków i jakości zamieszkiwania. Ponadto Zarząd Spółdzielni przygotowywał projekty uchwał i wniosków, opracowywał analizy i sprawozdania oraz przygotowywał wszelkie informacje na posiedzenia Rady Nadzorczej i jej komisji.

W 2025 roku Zarząd odbył 45 protokołowanych posiedzeń Zarządu, na których podjęto ogółem 65 uchwał w sprawach:

- ekonomiczno- finansowych
- techniczno – remontowych zasobów Spółdzielni,
- organizacyjnych,
- sądowych i prawnych,
- członkowsko- mieszkaniowych,
- oraz wszelkich innych wynikających z bieżącej działalności Spółdzielni w świetle obowiązujących przepisów.

Uchwały i decyzje Zarządu w sprawach zastrzeżonych w Statucie do kolegialnych rozstrzygnięć podejmowane były przez Zarząd większością głosów.

Ponadto Zarząd odbył spotkania nieprotokołowane, w celu rozpatrzenia bieżących spraw. Tematyka spotkań dotyczyła całością zagadnień związanych z funkcjonowaniem Spółdzielni. Szczegółowo analizowano zakres i sposób realizacji robót wykonywanych przez

pracowników zakładu gospodarki mieszkaniowej jak również w zakresie sprzątnia, utrzymania terenów zielonych i wywozu odpadów komunalnych.

Działalność Zarządu opierała się o obowiązujące przepisy i normy prawne oraz przepisy Statutu Spółdzielni i o ustalenia zawarte w Regulaminach wewnętrznych.

Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi aktami prawnymi oraz możliwościami finansowymi realizował zadania wynikające z:

- uchwały Walnego Zgromadzenia Nr 8/2025 dotyczącej kierunków działania Spółdzielni na rok 2025 oraz uchwały nr 4/2025 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej za 2024 rok.

Działania Zarządu wspierane były od strony prawnej przez Kancelarię Adwokacką adwokat Paweł Kopij we Wrocławiu.

Na podstawie zawartej umowy obsługa prawna obejmuje:

- sporządzanie opinii prawnych i innych opracowań,
- uzgadnianie i opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów wniosków, uchwał, regulaminów, zarządzeń, umów, aneksów i innych projektów dokumentów
- doradztwo merytoryczne, bieżące udzielanie interpretacji i porad prawnych oraz wyjaśnień w zakresie wykonywanych zadań,
- prowadzenie postępowań sądowych oraz zastępstwo procesowe przed sądami, komornikami, organami administracyjnymi,
- sporządzanie pism kierowanych do sądów i organów administracji,
- uczestniczenie i świadczenie obsługi prawnej obrad Walnego Zgromadzenia

Zarząd uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz komisji eksploatacyjnej i rewizyjnej. Przedstawiając na bieżąco sytuację finansową Spółdzielni, stopień realizacji planów zatwierdzonych przez Radę.

Działania Zarządu w 2025 roku objęte były okresową kontrolą Rady Nadzorczej w zakresie między innymi: kontroli przeprowadzonych przetargów, badania sprawozdań finansowych, okresowych ocen wykonania zadań gospodarczych oraz załatwiania przez Zarząd spraw zgłoszonych przez członków Spółdzielni.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO MIESZKANIOWE

Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r poz. 1596) zmieniła zasady członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustawodawca zdecydował, że członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej powstaje z mocy prawa i przysługuje wyłącznie osobie związanej węzłem prawnym ze spółdzielnią.

Zgodnie z art. 3 nowelizacji, członkiem z mocy prawa, w spółdzielni mieszkaniowej staje się osoba fizyczna, choćby nie miała zdolności do czynności prawnych, albo miała ograniczoną zdolność do czynności prawnych której przysługuje w spółdzielni mieszkaniowej jedno z praw tj:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,

- roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu,
- prawo do garażu.

Małżonkowie stają się członkami spółdzielni jeżeli prawo do lokalu przysługuje im wspólnie. Prawo wyboru w zakresie bycia członkiem spółdzielni przysługuje wyłącznie osobom dysponującym prawem odrębnej własności lokalu.

Ilość członków Spółdzielni na dzień 31.12.2025 r przedstawia się następująco:

1. Ogółem: 882 osoby
w tym posiadających:

- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego 10 osób,
- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego 408 osób,
- odrębną własność lokalu (współmałżonkowie) 464 osoby.

2. Ustanie członkostwa w Spółdzielni w 2025 roku - ogółem 29 osób
w tym:

- zgon - 12 osób,
- zbycie odrębnej własności lokalu - 8 osób,
- zbycie własnościowego prawa do lokalu - 9 osób.

Spółdzielnia dysponuje ogółem 937 lokalami mieszkalnymi w tym:

	Stan na dzień 31.12. 2025r	Stan na dzień 31.12.2024r	Różnica
Mieszkania spółdzielcze lokatorskie	14	14	x
Mieszkania spółdzielcze własnościowe	340	345	-5
Mieszkania z wyodrębnioną własnością	583	578	5

IV. REALIZACJA POSTANOWIEŃ USTAWY O SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH W ZAKRESIE USTANAWIANIA ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALI ORAZ DZIAŁANIA DOTYCZĄCE PRZEKSZTAŁCANIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

Na dzień 31.12.2025 roku status odrębnej własności posiada:

- 583 lokale mieszkalne o powierzchni 29.496,23 m²
- 42 garaży o powierzchni 710,03 m²
- 5 lokali użytkowych o powierzchni 699,66 m²

Udział lokali o statusie odrębnej własności w nieruchomościach mieszkalnych przedstawia się następująco:

Lp.	Nieruchomość	Ilość lokali ogółem	Ilość lokali w odrębnej własności	% własności odrębnej do lokali ogółem
1.	Akacyjna 14,16,18	75	37	49,3
2.	Korfantego 19	45	16	35,6
3.	Korfantego 22	55	30	54,5
4.	Korfantego 26	75	30	40
5.	Korfantego 28	75	32	42,6
6.	Piastów 10,11,12	120	90	75
7.	Piastów 13	60	37	61,6
8.	Piastów 15,16,17	130	89	68,5
9.	Piastów 18,19	70	54	77,1
10.	Piastów 21, 22	120	85	70,8
11.	Myśliwca – Górna	112	83	74,1
	RAZEM	937	583	62,2

Zarząd Spółdzielni na bieżąco realizuje wnioski lokatorów o przeniesienie lokatorskiego bądź własnościowego prawa do lokalu na własność odrębną.

W 2025 roku przeniesiono na własność odrębną ogółem 5 mieszkań w tym;

- z własnościowego prawa do lokalu - 5 mieszkań.

V. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

Spółdzielnia posiada w zarządzaniu zasoby mieszkaniowe oddane do eksploatacji w latach 1970 do 1990r. Stan posiadania na dzień 31.12.2025r przedstawia się następująco:

- 11 nieruchomości mieszkalnych (19 budynków),
- 6 nieruchomości garażowych,
- 1 obiekt administracyjno – techniczny,
- 1 obiekt wymiennikowni,
- pozostałe nieruchomości takie jak: parkingi, place rekreacyjne, drogi wewnętrzne oraz nieruchomości niezabudowane.

Ogółem powierzchnia użytkowa wszystkich lokali będąca w posiadaniu Spółdzielni wynosi 49.252,49 m² na którą składają się lokale:

Stan na 31.12.2025 r.		zasoby ogółem	w tym odrębna własność
Powierzchnia lokali mieszkalnych Ilość mieszkań	m ² szt.	45.989,71 937	29.252,46 583
Powierzchnia lokali użytkowych: - budynek administracji. Nieruchomość ul. Piastów 24 w której znajdują się lokale użytkowe: 1. odrębna własność - 5 lokali 2. spółdzielcze własnościowe - 1 lokal	m ²	1.868,10 100,90 273,70	699,66
Powierzchnia garaży Ilość garaży	m ² szt.	1.207,68 72	710,03 42
Budynek wymiennikowni	m ²	187	x

Struktura lokali mieszkalnych według tytułu prawnego stan na 31.12.2025r.
(ilość mieszkań w szt.):

- spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	340
- spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	14
- odrębna własność lokalu	583

Razem	937

Wszystkie budynki wyposażone są w instalacje centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną. Dostawa energii cieplnej realizowana jest przez Zakład Arcelor Mittal Poland S.A. Oddział w Zdieszowicach, dostawa wody i odprowadzenie ścieków realizowane jest przez Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. w Zdieszowicach, odbiór odpadów komunalnych realizuje Związek Międzygminny Czysty Region.

Sprzątaniem klatek schodowych i terenów przyległych do budynków zajmowali się etatowi sprzątacze.

Utrzymaniem terenów zielonych zajmowała się grupa konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni.

Przy realizacji bieżących prac konserwacyjno - remontowych zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych oraz usług dla ludności, dział zakładu gospodarki mieszkaniowej dysponował grupą konserwatorów. W okresie sprawozdawczym grupa ta liczyła cztery osoby na pełnym etacie i jedn elektryk na 0,25 etatu.

W 2025 roku zakład gospodarki mieszkaniowej zrealizował między innymi roboty w zakresie:

- prac na instalacji centralnego ogrzewania : rozruch instalacji, odpowietrzanie, usuwanie przecieków, wymiana zaworów termostatycznych (mieszkania i klatki), wymiana zaworów pod pionowych (piwnice).
- robót elektrycznych: przegląd instalacji elektrycznej w budynkach, wymiana lamp, żarówek, bezpieczników, usuwanie awarii elektrycznych,
- robót gazowych: przegląd instalacji i urządzeń gazowych, usuwanie ulotów,

- robót stolarskich: regulacja i naprawa drzwi wejściowych, przegląd i naprawa urządzeń zabawowych i małej architektury, wymiana ławek,
- robót malarsko-mularskich: zamurowywanie wszelkich przekuć (po wymianie pionów i innych awarii), malowanie korytarzy piwnicznych, wykonywanie podjazdów rowerowych, bieżące prace malarskie,
- robót na instalacji wodnokanalizacyjnej: wymiana pionów i poziomów instalacji, usuwanie przecieków na instalacji w piwnicach i mieszkaniach, udrażnianie instalacji kanalizacyjnej, wymiana uszkodzonych odcinków instalacji kanalizacyjnej,
- robót dekarских: remonty połączeń dachu, usuwanie przecieków, remont obróbki blacharskiej, rynien i rur spustowych,
- w ramach pielęgnacji terenów zielonych oraz prowadzenia prac dotyczących prawidłowego stanu osiedli w okresie zimowym wykonano: koszenie traw, przycinanie żywopłotów (Korfantego, Akacja), przycinka drzew, wykonanie nowych nasadzeń, odśnieżanie chodników i dojazdów do klatek, usuwanie sopli lodu z dachów,
- prace różne: wywóz gabarytów spod wiat śmietnikowych oraz korytarzy piwnicznych, wykonywanie prac zaleconych przez kominiarza, drobne prace na zasobach SM, sprawdzanie przyczyn awarii na instalacji wodnokanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
- wykonano zgodnie z obowiązującymi przepisami coroczny przegląd instalacji gazowej, przewodów wentylacyjno-spalinowych, sprawności technicznej budynków, małej architektury oraz estetyki budynków i przyległych terenów,

Grupa konserwatorów w 2025 roku zrealizowała łącznie 1308 zleceń roboczych i zafakturowała roboty na ogólną wartość 725.497,56 zł tj.:

L.p.	Kategoria robót	Ilość zleceń (szt.)	Wartość prac (zł)
1	Prace na co	223	126.221,49
2	Prace murarsko-malarskie	63	78.788,33
3	Prace na instalacji wodnej	61	25.896,28
4	Prace na kanalizacji	98	80.602,30
5	Prace stolarskie	55	31.303,36
6	Prace dekarские	42	59.480,29
7	Prace gazowe	136	52.025,32
8	Prace elektryczne	226	54.912,83
9	Prace różne	123	60.990,58
10	Akcja zima	17	3.139,00
11	Utrzymanie terenów zielonych	207	131.953,37
12	Wywóz gabarytów	42	9.975,50
13	Wykonanie zaleceń kominiarskich	15	10.208,91
	Razem:	1308	725.497,56

Prace wykonane w 2025r przez grupę konserwatorów obciążające eksploatację i fundusz remontowy na poszczególnych nieruchomościach:

Lp	Nieruchomość	Ilość zleceń(zł)	Wartość prac (zł)
1	Akacyjowa 14,16,18,	64	28.673,87
2	Korfantego 19,	65	26.325,63
3	Korfantego 22,	79	41.972,68
4	Korfantego 26,	98	37.896,52
5	Korfantego 28,	90	53.159,61
6	Piastów 10,11,12,	155	93.649,45
7	Piastów 13	85	38.370,17
8	Piastów 15,16,17,	163	85.149,30
9	Piastów 18,19	105	66.935,52
10	Piastów 21,22	171	74.536,46
11	Dogęszczenie	159	100.443,02
12	Sieć c.o.	2	1.757,50
13	Wymiennik	8	9.034,56
14	Piastów 24	46	49.157,21
15	Inne (tereny niezabudowane)	18	18.436,06
	Razem	1308	725.497,56

Organizacja i zarządzanie

W związku z wymogami Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Zarząd sporządza plany i rozlicza koszty i prace konserwacyjno-remontowe na poszczególne nieruchomości. Stwarza to duże trudności w zakresie przeprowadzenia kosztownych prac typu: wymiana dachów, naprawa balkonów itp., gdyż poszczególne nieruchomości nie mają możliwości zgromadzenia dużych środków finansowych na w/w cele i potrzeba czasu, żeby takie kwoty uzbierać.

W Spółdzielni istnieje 11 nieruchomości zabudowanych blokami mieszkalnymi tj:

Lp	Nieruchomość	Powierzchnia użytkowa w m ²	Ilość mieszkań w nieruchomości
1	Akacyjowa 14,16,18,	3.781,50	75
2	Korfantego 19,	1.908,60	45
3	Korfantego 22,	2.576,00	55
4	Korfantego 26,	3.184,00	75
5	Korfantego 28,	3.184,00	75
6	Piastów 10,11,12,	5.775,00	120
7	Piastów 13	2.953,50	60
8	Piastów 15,16,17,	6.520,40	130
9	Piastów 18,19	3.512,00	70
10	Piastów 21,22	5.908,00	120
11	Dogęszczenie	6.686,71	112
	Razem	45.989,71	937

W nieruchomościach wielobudynkowych koszty remontów obciążają solidarnie wszystkich mieszkańców pozostałych budynków z danej nieruchomości bez względu na status własności lokalu.

Zarząd Spółdzielni wykonuje swoje zadania statutowe polegające na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub na zasadzie zarządu powierzonego w ramach zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu finansowego na dany rok.

VI. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2025 jak również w latach poprzednich Spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego.

Nie podejmowanie zadań w tym zakresie spowodowane jest wysokimi kosztami budowy, niedogodnymi warunkami kredytowymi, co powoduje brak zainteresowania budową nowych mieszkań jak również kupnem mieszkań po byłych lokatorach.

VII. GOSPODARKA REMONTOWA

1. Remonty zasobów mieszkaniowych finansowane funduszem remontowym

Gospodarka remontowa w 2025 roku prowadzona była w oparciu o plan remontowy przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz odpowiednie regulaminy.

Prace remontowe wykonywane były systemem zleconym przez wykonawców wyłonionych w drodze przeprowadzonych przetargów bądź zapytań ofertowych, oraz przez własną grupę konserwatorów.

1/ Remonty wykonane systemem zleconym obcym wykonawcom dotyczyły:

Nieruchomość Akacyjna 14,16,18

- odnowa elewacji wraz z częściowym remontem balkonów 81.680,98 zł

Nieruchomość Korfantego 22

- wymiana izolacji ściany szczytowej klatki D i od strony balkonów 80.000,00 zł
- zakup hydroforni wody użytkowej (2 szt) 43.200,00 zł

Nieruchomość Korfantego 28

- wymiana okien na klatkach schodowych (8 szt) 8.484,00 zł

Nieruchomość Piastów 13

- remont loggii ściany szczytowej – klatka A 51.000,00 zł
- wymiana izolacji ściany szczytowej - klatka A 37.000,00 zł
- remont i malowanie klatki schodowej po pożarze 21.000,00 zł
- prace dodatkowe przy remoncie loggii 4.350,00 zł

Nieruchomość Piastów 18, 19

- odnowa wraz z dociepleniem części elewacji – zadanie etapowane od 2022r. 84.000,00 zł
- remont balkonów 12.800,00 zł

Nieruchomość Piastów 15,16,17

- remont połączenia dachowej P 15 89.640,00 zł
- docieplenie stropodachu 30.456,00 zł
- remont balkonów P 15 6.500,00 zł

Nieruchomość Piastów 21,22

- remont balkonów 10.000,00 zł

Osiedle Piastów II

częściowa wymiana sieci centralnego ogrzewania na osiedlu Piastów II:

- przebudowa odcinka sieci ciepłowniczej od punktu 30 do rozdzielni budynków Górna 8 oraz Myśliwca 37 59.040,00 zł
- przebudowa odcinka sieci ciepłowniczej wraz z przyłączami na odcinku od pkt. 27 do pkt. 30 98.400,00 zł
- przebudowa odcinka sieci ciepłowniczej od pkt. 21 do 27 wraz z przyłączami do budynków Piastów 10 i 11 209.100,00 zł

Ogółem koszt wykonanych robót systemem zleconym wynosił: 926.650,98 zł

2/ Własna ekipa remontowa wykonała różnego rodzaju prace takie jak:

- wodno- kanalizacyjne,
- elektryczne i gazowe
- dekarские,
- na instalacji centralnego ogrzewania,

- różnego typu drobne remonty i konserwacyjne na nieruchomościach,
- przycinka drzew i koszenie traw.

Koszt wykonanych prac remontowych przez własną ekipę obciążający fundusz remontowy w 2025 roku wyniósł 307.432,04 zł

Łączny koszt wykonanych prac konserwacyjno remontowych przez ekipę remontową wynosił 725.497,56 zł.

Ogółem poniesione wydatki z funduszu remontowego na nieruchomościach wraz z kosztami wymiennika i sieci centralnego ogrzewania w 2025 roku to: 965.979,09 zł przy uzyskanych wpływach z opłat lokatorów i innych 1.135.444,52 zł.

Koszty remontów nieruchomości pokrywane są z posiadanych przez nie środków finansowych. Jednakże, ze względu na konieczność wykonania kosztownych remontów przekraczających możliwości finansowe danej nieruchomości, a probuje się wsparcie finansowe z innych nieruchomości, co w kolejnych latach rozliczane jest z odpisów z funduszu.

Dla ponoszonych kosztów i uzyskanych dochodów prowadzona jest ewidencja księgową indywidualnie dla każdej nieruchomości według wymogów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Zakres prac remontowych ujawnionych w corocznych planach remontów opracowany jest według kryteriów zapewniających:

- bezpieczeństwo mieszkańców i ich mienia,
- poprawę stanu technicznego i estetyki części wspólnych nieruchomości,
- energooszczędność w zużyciu energii cieplnej i elektrycznej,
- możliwości finansowych.

2. Środki funduszu remontowego w 2025 roku wynosiły:

Stan funduszu na dzień 01.01.2025r (dodatni)	176.165,67
Przychody w roku 2025	1.190.219,52
Wydatki roku 2025	965.979,09
Wynik roku 2025 (dodatni)	224.240,43
Stan funduszu narastająco na dzień 31.12.2025r (dodatni)	400.406,10

3. Stan funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości:

Lp	Nieruchomość	Stan środków na 31.12.2024	Stan środków na 31.12.2025
1	Akacyjowa 14,16,18,	33.968,00	28.031,52
2	Korfantego 19,	24.681,81	49.799,24
3	Korfantego 22,	111.918,12	12.694,19

4	Korfantego 26,	198.220,04	236.614,54
5	Korfantego 28,	94.599,60	116.731,63
6	Piastów 10,11,12,	-248.036,54	-165.282,52
7	Piastów 13	-70.935,64	-115.794,79
8	Piastów 15,16,17,	-150.330,01	-179.099,02
9	Piastów 18,19	-132.258,70	-195.946,87
10	Piastów 21,22	132.448,58	193.132,95
11	Myśliwca – Górna (Dogęszczenie)	-14.906,02	69.506,80
12	Wymiennik	-83.159,88	-50.990,22
13	Piastów 24 (Baza Spółdzielni)	x	10.257,64
13	Sieć centralnego ogrzewania	279.956,31	390.751,01
	Razem	176.165,67	400.406,10

Działania Zarządu pomimo problemów z płatnościami lokatorów, umożliwiły wykonanie założonych prac remontowych i ciągłą poprawę estetyki budynków.

VIII GOSPODARKA FINANSOWA

Zarząd Spółdzielni szczególną uwagę zwracał na gospodarkę środkami finansowymi, na bieżąco analizując koszty działalności oraz wpływy, nie dopuszczając do powstania zaległości finansowych.

Wolne środki finansowe lokowane były w banku na rachunkach lokat krótkoterminowych, co przyniosło wymierne korzyści w postaci uzyskanych odsetek, po potrąceniu podatku dochodowego w wysokości 22.550,28 zł

Spółdzielnia wykorzystwała tym samym najbezpieczniejszy instrument finansowy, inwestując stosowała zasadę maksymalnego bezpieczeństwa lokowanych środków, przy jednoczesnym dopasowaniu terminów zapadalności lokat, do terminów oraz kwot przewidywanych płatności, w celu utrzymania bieżącej płynności finansowej z jednoczesnym wypracowaniem zysków z lokat.

Spółdzielnia nie posiada kredytów bankowych na finansowanie bieżącej działalności.

Rzeczowy majątek trwały sfinansowany jest funduszami własnymi obejmującymi wkłady mieszkaniowe, budowlane oraz funduszem zasobowym.

1. SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI

Szczegółową informację finansową zawiera sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” za 2025 rok. Sprawozdanie składa się z:

- 1) wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- 2) bilans obejmujący aktywa i pasywa w kwocie 7.129.523,10 zł,
- 3) rachunek zysków i strat wykazujący przychody ze sprzedaży w kwocie 10.024.733,54 zł,
- 4) informację dodatkową do bilansu,

5) sprawozdanie z działalności Zarządu.

Sprawozdanie finansowe sporządzono zgodnie z wymogami ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994r z póź. zm, wykazując zdarzenia gospodarcze zgodnie z ich treścią ekonomiczną, oraz według Krajowych Standardów Rachunkowości w oparciu o uchwałę nr 7/2015 w zakresie wykazywania wyników z tytułu eksploatacji, funduszu remontowego i funduszy własnych.

Rachunek zysków i strat sporządzono w układzie porównawczym.

Wynik finansowy za rok obrotowy obejmuje wszystkie osiągnięte i przypadające na jej rzecz przychody, oraz związane z tymi przychodami koszty.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości. Sprawdzenia opracowanego sprawozdania finansowego za 2025 rok dokona Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej nr 33 /2026 z dnia 30.03.2026r.

2. WYNIKI FINANSOWE Z CAŁOKSZTAŁTU DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Uzyskane wyniki finansowe w 2025 roku ukształtowały się następująco:

1) z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi za 2025 rok uzyskano:

- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 35.765,80 zł,
- nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 82.901,86 zł.

2) z pozostałej działalności gospodarczej wygospodarowano nadwyżkę bilansową (zysk netto) w wysokości 123.643,64 zł, która została pomniejszona o wynik z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej o kwotę 38.216,87zł zgodnie z dyspozycją art. 5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Nadwyżka bilansowa do podziału z własnej działalności gospodarczej wynosi netto kwotę 85.426,77 zł

Ad. 1 Uzyskane wyniki z eksploatacji zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzą do rozliczenia międzyokresowych kosztów na rok następnny.

Ad. 2 Zakłada się że nadwyżka bilansowa netto w kwocie 85.426,77 zł zostanie zadysponowana przez Walne Zgromadzenie Członków na;

- fundusz zasobowy Spółdzielni 25.426,77 zł,
- na eksploatację nieruchomości mieszkalnych 60.000,00 zł,

w oparciu o § 107 ust.1b Statutu Spółdzielni.

Zarząd Spółdzielni zwracał szczególną uwagę na prowadzeniu prawidłowej gospodarki na posiadanym i zarządzanym majątkiem, co przyczyniło się do osiągnięcia na dzień 31.12.2025 rok (narastająco) ogółem dodatniego wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości 303.420,29 zł.

Szczegółowo uzyskane wyniki roczne i narastająco na dzień 31.12.2025 roku na nieruchomościach z tytułu eksploatacji na lokalach mieszkalnych przedstawiają się następująco:

Nieruchomości mieszkalne

Nr. nieruchomości	Nazwa nieruchomości	Stan na 31.12.2024 r	Wynik za 2025 rok	Podział wyniku finansowego za 2024 rok	Pożytki za 2024 rok	Stan narastająco na 31.12.2025r
1	Akacyjowa 14-16-18	- 22.590,10	31.457,62	3.289,00	2.391,00	14.547,52
2	Korfantego 19	20.671,52	863,90	1.660,02	190,60	23.386,04
3	Korfantego 22	17.058,63	6.054,75	2.240,50	1.210,66	26.564,54
4	Korfantego 26	30.657,39	941,67	2.769,32	1784,59	36.152,97
5	Korfantego 28	21.325,76	6.952,27	2.769,32	725,60	31.772,95
6	Piastów 10-11-12	- 24.796,92	-2.961,95	5.022,86	1.954,52	- 20.781,49
7	Piastów 13	20.459,91	-22.341,75	2.568,84	1.020,00	1.707,00
8	Piastów 15-16-17	23.604,00	24.795,76	5.671,18	1.926,12	55.997,12
9	Piastów 18-19	4.736,98	9.361,17	3.054,60	889,5	18.042,25
10	Piastów 21-22	59.707,72	-7.380,04	5.138,54	2.205,32	59.671,54
11	Myśliwca - Górna	39.370,31	779,70	5.815,82	606,20	46.572,03
	RAZEM	190.205,26	48.523,10	40.000,00	14.904,11	293.632,47

Nieruchomości garażowe

Nr. nieruchomości	Nazwa nieruchomości	Stan na 31.12.2024 rok	Wynik za 2025 rok	Pożytki za 2024 rok	Stan na 31.12.2025 rok
13 dz. nr 69/71	Boksy garaże Os. Piastów przy torach nr 1 - 36	422,28	1.130,67	x	1.552,95
14. dz. nr 69/77	Boksy garaże przy ul. Piastów 15-16 nr 15 - 22	22,52	91,74	x	114,26
15. dz. nr 69/78	Boksy garażowe Oś. Piastów II nr 23 - 29	58,56	116,30	x	174,86
16. dz. nr 69/75	Boksy garażowe Oś. Piastów II nr 1 - 4	-100,74	135,80	x	35,06
17. dz. nr 69/76	Boksy garażowe przy ul. Piastów 15-16 nr 5 - 11	45,64	77,88	x	123,52
18 dz. nr 69/90	Boksy garażowe przy ul. Piastów 15-16 nr 31 - 39	130,08	142,63	x	272,71
	RAZEM	578,34	1.695,02	x	2.273,36

Nieruchomość użytkowa

Nr. nieruchomości	Nazwa nieruchomości	Stan na 31.12.2024r	Wynik za 2025 rok	Pożytki netto za 2024 rok	Wynik narastająco netto na 31.12.2025 rok
12	Piastów 24 Baza Spółdzielni	9.938,62	- 3.082,06	657,90	7.514,46

3. ZADŁUŻENIA Z TYTUŁU OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE I UŻYTKOWE

Bieżącą możliwość realizacji planowanych zadań jak również płynność finansową Spółdzielni ogranicza występujące zjawisko zadłużeń finansowych mieszkańców będących następstwem nie zachowania statutowych terminów wnoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych.

Należności za eksploatację, centralne ogrzewanie i inne opłaty przedstawiają się następująco:

	Lokale mieszkalne	Lokale użytkowe	Garaże	Razem
Stan na 31.12.2024	232.112,96	11.998,42	321,89	244.433,27
Stan na 31.12.2025	279.168,24	5.554,78	77,42	284.800,44
Zmiana zadłużenia	+ 47.055,28	- 6.443,64	- 244,47	+ 40.367,17

Zaległości w opłatach w 2025 roku do roku 2024 zwiększyły się o kwotę 40.367,17 zł a wskaźnik zaległości zmniejszył się z 3,35 % do 3,06 %

Dla porównania pięciu ostatnich lat wskaźnik zadłużenia wynosił:

w roku 2025 - 3,06 % - zadłużenie 284.800,44 zł - roczny wymiar 9.070.943,33 zł
w roku 2024 - 3,35 % - zadłużenie 244.433,27 zł - roczny wymiar 7.301.442,36 zł
w roku 2023 - 3,58 % - zadłużenie 249.316,69 zł - roczny wymiar 6.952.566,24 zł
w roku 2022 - 3,74 % - zadłużenie 214.178,07 zł - roczny wymiar 5.729.386,54 zł
w roku 2021 - 4,12 % - zadłużenie 245.038,20 zł - roczny wymiar 5.938.750,96 zł

Z powyższych danych wynika że w okresie ostatnich pięciu lat pomimo znacznego wzrostu opłat za lokale, wskaźnik % z tytułu zadłużenia corocznie ulega obniżeniu.

Prowadzone przez Zarząd we współpracy z Radcą Prawnym, zakrojone na szeroką skalę działania windykacyjne przynoszą wymierne efekty w postaci stałego zmniejszania wskaźnika zadłużenia.

Działania windykacyjne to przede wszystkim, wysyłane raz na kwartał, a w niektórych przypadkach częściej, wezwania do zapłaty należności oraz przypomnienia i upomnienia wysyłane zgodnie z Regulaminem windykacji należności.

W roku 2025 do wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych wystaliśmy łącznie 626 upomnień i wezwań do zapłaty.
 Ponadto do wszystkich lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wysłano potwierdzenia sald na dzień 30 listopada 2025r - łącznie 1032.

Na drogę sądową za lokale skierowano 10 spraw na kwotę 68.579,59 zł.
 Do egzekucji komorniczej skierowano 3 sądowe nakazy zapłaty na kwotę 9.329,46 zł.

Ogółem kwota zadłużenia na dzień 31.12.2025r wynosiła 284.800,44 zł w tym:

- oczekujące na zasądzenie 106.687,85 zł,
- zadłużenie zasądzone będące w egzekucji komorniczej 55.513,27 zł.

Zadłużenie lokali mieszkalnych w miesiącach na dzień 31.12.2025r.

Liczba miesięcy	Ilość lokali	Wartość (zł)
Do 1	108	36.844,42
1-3	21	33.280,24
3-6	6	28.690,71
6-12	4	28.143,95
Powyżej 12	7	152.208,92
Razem:	146	279.168,24

Zadłużenie lokali użytkowych w miesiącach i złotych na dzień 31.12.2025r.

Liczba miesięcy	Ilość lokali	Wartość (zł)
Do 1	7	1.013,61
1-6	4	4.541,17
Razem:	11	5.554,78

Zadłużenie garaży w miesiącach i złotych na dzień 31.12.2025r

Liczba miesięcy	Ilość lokali	Wartość (zł)
Do 1	2	18,60
Do 2 miesięcy	4	58,82
Powyżej dwóch	x	x
Razem:	6	77,42

Zadłużenie w opłatach za lokale w nieruchomościach mieszkalnych na dzień 31.12.2025 obrazuje poniższe zestawienie:

Lp	Nieruchomość	Stan na 31.12.2024r	Stan na 31.12.2025r
1	Akacyjowa 14,16,18,	14.793,14	32.631,53
2	Korfantego 19,	0	7.187,02
3	Korfantego 22,	0	3.557,36
4	Korfantego 26,	45.831,98	8.359,03
5	Korfantego 28,	21.913,68	30.761,93
6	Piastów 10,11,12,	38.348,17	31.610,08
7	Piastów 13	1.756,65	12.422,44
8	Piastów 15,16,17,	52.341,27	61.801,54
9	Piastów 18,19	13.595,73	25.734,67
10	Piastów 21,22	16.092,14	55.073,10
11	Myśliwca - Górna	27.440,20	10.029,54
12	Lokale użytkowe	11.998,42	5.554,78
13	Garaze	321,89	77,42
	Razem	244.433,27	284.800,44

4. ZATRUDNIENIE I FUNDUSZ PŁAC

W 2025 roku zatrudnienie w Spółdzielni wynosiło średniorocznie 20,48 etaty w tym:

- pracownicy umysłowi 8,73 etatów,
- konserwatorzy 4,25 etatu,
- sprzętaczki w nieruchomościach 7,00 etatu,
- sprzętaczka administracji 0,50 etatu.

1. Fundusz płac ogółem wyniósł 1.684.633,69 zł w tym;

- wynagrodzenia ze stosunku pracy 1.594.066,79 zł
- z umów cywilno prawnych 10.545,00 zł
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej 80.021,90 zł.

2. Spółdzielnia nie udzielała żadnych zaliczek, pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organu zarządzającego.

Średnia płaca brutto w Spółdzielni w porównaniu ze średnią krajową wynosiła:

Wyszczególnienie	Rok 2024	Rok 2025
- średnia płaca w Spółdzielni	6.243,11	6.419,54
- średnia płaca krajowa bez wypłat z zysku	7.824,00	9.228,30
- wskaźnik średniej płacy	79,79 %	69,56%

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia zgodnie z potrzebami Spółdzielni.

Planowane i wykonane zatrudnienie w Spółdzielni mieściło się w granicach przyjętej struktury organizacyjnej i nie przekroczyło ustalonego poziomu zatrudnienia oraz Planu Funduszu Płac zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

5. SYTUACJA EKONOMICZNO – FINANSOWA.

Sytuacja ekonomiczna Spółdzielni jest stabilna. Rok 2025 w bieżącej działalności wymagał wzmożonej pracy i zaangażowania, aby bez zakłóceń realizować przyjęte plany. Zadania wynikające z planu gospodarczo finansowego zostały w pełni wykonane.

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie występują zdarzenia, które mogłyby zagrażać kontynuacji działalności Spółdzielni w najbliższej przyszłości.

Majątek Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2025r nie jest obciążony kredytami bankowymi. Długoterminowe kredyty na budownictwo mieszkaniowe zostały w całości spłacone a odsetki budżetowe w 2018 roku zgodnie z ustawą oddłużeniową zostały w pełni umorzone przez Budżet Państwa.

6. INNE ZAGADNIENIA DOTYCZĄCE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.

1. Majątek w postaci budynków, maszyn i urządzeń oraz wyposażenia biura, ubezpieczony jest od ognia i innych zdarzeń losowych oraz kradzieży z włamaniem w Towarzystwie Ubezpieczeń UNIQA. Działalność ubezpieczono również od dodatkowych ryzyk w związku z posiadaniem mieniem.
2. Spółdzielnia oprócz swojej działalności statutowej, prowadzi pozostałą działalność dochodową. W przypadku naszej Spółdzielni opodatkowane są m. in. dochody uzyskane na lokalach użytkowych w najmie, dzierżawie terenu i pozostałej sprzedaży. W związku z powyższym Spółdzielnia złożyła w Urzędzie Skarbowym roczną deklarację CIT 8, w której rozliczono należny z tego tytułu podatek w kwocie 41.293,00 zł.

7. PODSUMOWANIE DZIAŁALNOŚCI.

Oceniając działalność Spółdzielni za miniony rok należy stwierdzić, że w pełni udało się zrealizować nakreślone w planach rocznych zadania. Przez cały rok swej działalności Zarząd kierował się zasadą, aby ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania zasobów znajdowały pełne uzasadnienie w rzeczywistych potrzebach Spółdzielni.

Najważniejszym problemem pozostaje jednak problem zaległości w opłatach eksploatacyjnych dlatego też Zarząd w dalszym ciągu będzie wykorzystywał wszelkie możliwości prawne w celu dalszego obniżania tychże zaległości.

Odnosząc się do wyników finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym, mimo wzrostu cen, nośników energii, materiałów budowlanych, usług remontowych stwierdza się, że Zarząd Spółdzielni skoncentrowany był na należytnym wykorzystaniu środków finansowych, jak również na właściwej obsłudze mieszkańców, oraz realizacji kierunków rozwoju Spółdzielni, na kolejne lata, zgodnie z potrzebami i oczekiwaniami naszych Członków.

Podsumowując efekty działalności za rok 2025 należy stwierdzić, iż Zarząd prowadził racjonalną działalność gospodarczą majątkiem Spółdzielni, co odzwierciedla korzystny wynik finansowy za 2025 rok.

Dlatego też Zarząd Spółdzielni wnosi o przyjęcie sprawozdania z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Koksownik” w Zdieszowicach za 2025 rok.

Zarząd Spółdzielni brał udział we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej, składając bieżące informacje oraz przedkładał wnioski. Właściwa współpraca Zarządu z Radą Nadzorczą Spółdzielni przyczyniła się bezpośrednio do prawidłowej gospodarki majątkiem Spółdzielni oraz osiągnięcia dobrych wyników finansowych.

Zarząd pragnie podziękować Członkom Rady Nadzorczej za dotychczasową współpracę, nadzór nad działalnością Spółdzielni, pełną kontrolę i odwagę w podejmowaniu trudnych decyzji. Wszystko to sprawiło że, współpraca Rady z Zarządem zaowocowała zrealizowaniem zaplanowanych działań.

Zarząd Spółdzielni
Mieszkaniowej” Koksownik” w Zdieszowicach



Signed by /
Podpisano przez:

Sylwia Morawiec

Date / Data: 2026-
03-30 09:59



Signed by /
Podpisano przez:

Damian Marcin
Mikolasz

Date / Data: 2026-
03-30 10:11



Signed by /
Podpisano przez:

Katarzyna Barbara
Malinowska

Date / Data: 2026-
03-30 10:17