Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE” 44-253 Rybnik , Os. Południe 37, tel. 32 793 73 73, e-mail: smp@smp.rybnik.pl

BIULETYN INFORMACYJNY

www.smp.rybnik.pl

Numer 88 Maj 2026 ISSN 1642-2430

---- ZAWIADOMIENIE O WALNYM ZGROMADZENIU ----

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Rybniku Os. Południe 37 zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbędzie się w dniu 21 maja 2026r. (czwartek) o godz. 16:00 w Domu Kultury (Kino Zefir), Rybnik Plac Pokoju 1.

Uzupełniony porządek obrad:

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia.
2. Odczytanie listy pełnomocnictw.
3. Wybór Prezydium Walnego Zgromadzenia.
4. Odczytanie porządku obrad.
5. Wybory Komisji: Mandatowo-Skrutacyjnej, Wnioskowej i Wyborczej.
6. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok obrachunkowy 2025 oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025r.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2025r., informacje o pracach Rad Osiedli.
8. Informacja o realizacji wniosku polustracyjnego.
9. Dyskusja nad złożonymi sprawozdaniami i informacjami.
10. Podjęcie uchwał i głosowanie w sprawach:
    - zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2025 rok,
    - rozliczenia wyniku finansowego za 2025 rok,
    - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2025 roku,
    - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2025 rok,
    - udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku 2025,
    - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
11. Głosowanie uchwał w sprawie odwołania z funkcji członków Rady Nadzorczej.
12. Przeprowadzenie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej.
13. Zmiana Statutu Spółdzielni.
14. Informacja o zmianie Statutu Fundacji przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.
15. Przeprowadzenie wyborów do Rady Osiedla Jastrzębska.
16. Wystąpienia zaproszonych gości.
17. Wolne wnioski i pytania uczestników, w tym opiniowanie propozycji stawek odpisu na Fundusz remontowy.
18. Sformułowanie wniosków i głosowanie nad nimi.
19. Zamknięcie obrad.

Informujemy, że wszystkie sprawozdania i projekty uchwał, które będą przedmiotem obrad, są wyłożone w siedzibie Spółdzielni (pokój nr 205), a wszystkim członkom przysługuje prawo do zapoznania się z tymi dokumentami. Członkowie mają prawo zgłoszenia poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem Walnego Zgromadzenia. Sprawozdania i projekty uchwał są dostępne również na stronie internetowej spółdzielni (**www.smp.rybnik.pl**).

Informujemy również, że kandydatów do Rady Nadzorczej oraz do Rady Osiedla Jastrzębska można zgłaszać w terminie do 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia (tj. do 18 maja włącznie). Do zgłoszenia należy dołączyć pisemną zgodę kandydata. Zgłoszenie kandydata powinno być poparte przez co najmniej 10 członków.

Udział w Walnym Zgromadzeniu mogą wziąć osoby uprawnione, które okażą dokumenty tożsamości. Prosimy o wcześniejsze przybycie.

Zarząd SM „Południe”

! **Usterki budowlane (zalania z dachu): DOMEX-BUD tel. 728 359 455 | Usterki elektryczne: WASPOL tel. 728 359 458**
Usterki wodno-kanalizacyjne: Usługi Instalacyjno-Budowlane Andrzej Kaczyński, tel. 728 359 456
Usterki c.o. i gaz: KOMPLEX-REM Firma Produkcyjno-Handlowo-Usługowa Jerzy Pabich tel. 728 359 429 | Awarie wind (ul. Orzepowicka): Spółdzielnia Pracy „Dźwigi” tel. 601 473 597

---- INFORMUJEMY ----

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 6 maja 2026 r. podjęła uchwałę nr 10/2026 o uchyleniu uchwały nr 2/2026 dotyczącej ustalenia stawek podstawowego odpisu na fundusz remontowy.

Złożone zostały wnioski podpisane przez grupę członków Spółdzielni o odwołanie z funkcji członka Rady Nadzorczej poszczególnych członków Rady. Dlatego do porządku obrad został dodany pkt. 11 – głosowanie uchwał w sprawie odwołania z funkcji członków Rady Nadzorczej.

Pani Wioletta Świąder i Pan Jerzy Kremiec złożyli rezygnację z pełnienia funkcji członka Rady Nadzorczej z dniem 7 maja 2026 r. Dlatego do porządku obrad został dodany punkt 12 – przeprowadzenie wyborów uzupełniających do Rady Nadzorczej.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami poczynionymi na spotkaniu z mieszkańcami w dniu 28 kwietnia br., w uzupełnionym porządku obrad, w punkcie 17 przewidziane jest zaopiniowanie propozycji stawek odpisu na fundusz remontowy.

W ostatnim Biuletynie w artykule pt. "Mała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych" informowaliśmy o zmianach dotyczących pełnomocników na Walnym Zgromadzeniu. Wzór pełnomocnictwa uwzględniający zmienione przepisy znajduje się w Punkcie Obsługi Mieszkańca.

---- KOLEJNA EDYCJA KONKURSU NA NAJŁADNIEJSZY BALKON, OGRÓDEK PRZYDOMOWY I OGRÓDEK DZIAŁKOWY ----

Rusza kolejna edycja Konkursu na najładniejszy balkon, ogródek przydomowy oraz ogródek działkowy. To doskonała okazja, aby docenić mieszkańców, którzy swoją pasją, kreatywnością i dbałością o otoczenie wpływają na estetykę całego osiedla oraz tworzą przyjazną przestrzeń dla wszystkich mieszkańców.

Aby wziąć udział w konkursie, mieszkańcy nie muszą samodzielnie dokonywać zgłoszeń. Przeglądu balkonów oraz ogródków przydomowych i działkowych Komisja konkursowa dokona z zewnątrz, wykonując jednocześnie dokumentację fotograficzną. Następnie, na podstawie zgromadzonych materiałów, wyłonieni zostaną zwycięzcy w poszczególnych kategoriach. Komisja będzie oceniała między innymi estetykę, oryginalność, pomysłowość aranżacji i kompozycji roślinnych, a także czystość oraz ogólne wrażenie wizualne.

---- SALKA DO WYNAJĘCIA ----

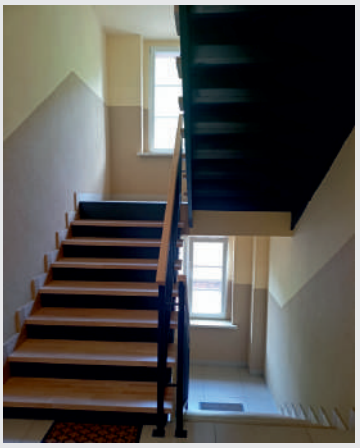
Informujemy, że od 1 czerwca br. planujemy ponownie rozpocząć wynajem sali na przyjęcia okolicznościowe w budynku Os. Południe 2. Salka jest wyremontowana i doposażona w nowy sprzęt AGD, tj.: zmywarkę, piec indukcyjny, kuchenkę mikrofalową. Najemca ma również do dyspozycji zastawę stołową.

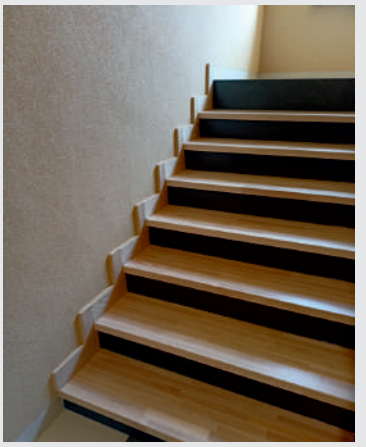
---- FESTYN RODZINNY ----

Zapraszamy serdecznie na Festyn Rodzinny, który odbędzie się 27 czerwca 2026 roku na terenie rekreacyjnym obok targowiska przy ul. Patriotów, gdzie wspólnie połączymy sportową pasję z doskonałą zabawą muzyczną. Wydarzenie rozpocznie VII Boguszowicki Rodzinny Rajd Rowerowy oraz VII Boguszowicki Rodzinny Chód, a o fantastyczną atmosferę na scenie zadbają zespół GRAFIT, DJ Paweł Jagodziński oraz zespół GÓRALPOWER, którym towarzyszyć będą radosne atrakcje przygotowane z myślą o dzieciach. Więcej szczegółów na naszej stronie i plakatach już wkrótce!

---- REMONTY KLATEK SCHODOWYCH ----

Zakończyliśmy remonty klatek schodowych przy ul. Węglowej 2A, Węglowej 2B oraz Jastrzębskiej 3. Poniżej prezentujemy zdjęcia z realizacji, które pokazują efekt wykonanych prac.



---- ZRÓŻNICOWANIE OPŁAT ZA CIEPŁO W BUDYNKACH OS. POŁUDNIE 40-45, 46-50 ----

Przy okazji informacji o bonie ciepłowniczym i kryteriach ubiegania się o niego, rzucało się w oczy, że tzw. jednoskładnikowa cena ciepła netto, wyliczana przez przedsiębiorstwo energetyczne, jest inna dla budynku Os. Południe 40-45 oraz segmentów Os. Południe 46-47, a inna dla segmentów Os. Południe 48-50. Jest to skutek aktualnego układu dostawy ciepła.

Od czasu wprowadzenia grup taryfowych do 2024r. budynki Os. Południe 40-45 oraz 46-50 znajdowały się razem z innymi budynkami w grupie taryfowej GR2 (zasilane z węzłów grupowych) najbardziej niekorzystnej cenowo. Działania podejmowane przez Spółdzielnię w kolejnych krokach, pozwoliły wyłączyć z tej grupy taryfowej budynki Os. Południe 37abc i Os. Południe 38.
W 2024r. w następnym etapie – po uzyskaniu zewnętrznego finansowania - wykonano 3 nowe węzły ciepłownicze zasilające segmenty Os. Południe 40-42, 43-45 i 46-47. Ciepło do tych węzłów kupowane jest bezpośrednio z Zakładu Elektrociepłownie PGG S.A. Segmenty Os. Południe 48-50 pozostały na razie zasilane z dotychczasowego węzła. W następnej kolejności podejmiemy działania aby i te segmenty zostały wyłączone z grupy taryfowej GR2.

Ze względu na dotychczasowy układ dostawy ciepła, do 2024r. centralne ogrzewanie było rozliczane osobno dla budynków Os. Południe 40-45 i Os. Południe 46-50, a ciepła woda użytkowa łącznie dla obu budynków. Od 2025r., po uruchomieniu nowych węzłów, centralne ogrzewanie i ciepła woda rozliczane są osobno dla segmentów Os. Południe 40-42, 43-45, 46-47 i 48-50.

---- SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2025 ----

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. Rada Nadzorcza działała w dwóch odmiennych składach osobowych, ponieważ podczas czerwcowego Walnego Zgromadzenia wybrano nowy siedmioosobowy skład Rady Nadzorczej. W okresie od 01.01.2025r. do 11.06.2025r. Rada Nadzorcza działała w składzie:

1. **Kamil Szumiak** - Przewodniczący Rady Nadzorczej do 22.01.2025r., Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej
2. **Zbigniew Szkarłat** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej do 22.01.2025r., Przewodniczący Rady Nadzorczej od 22.01.2025r., Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej
3. **Aleksandra Klaczak** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej, Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej od 17.03.2025r.
4. **Henryk Trybuś** - Przewodniczący Komisji Zamówień i Remontów, Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej od 22.01.2025r.,
5. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
6. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Rady
7. **Karol Szulik** - Członek Rady
8. **Wiesław Zawadzki** - Członek Rady od 13.02.2025r. (uzupełnienie w związku z rezygnacją Kamila Szumiaka)

W okresie od 11.06.2025r. do 31.12.2025r. Rada Nadzorcza działała w składzie:
1. **Jerzy Kremiec** - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Aleksandra Klaczak** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej
3. **Karol Szulik** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Zamówień i Remontów
4. **Urszula Pietrzak** - Przewodnicząca Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej
5. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
6. **Grzegorz Głupczyk** - Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej
7. **Wioletta Świąder** - Członek Rady

Prace Rady Nadzorczej organizuje trzyosobowe Prezydium, w skład którego wchodzą Przewodniczący i Zastępcy Przewodniczącego.
Rada Nadzorcza w okresie roku sprawozdawczego odbyła 12 posiedzeń. Na posiedzeniach tych podjęto 21 uchwał, dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”. Między innymi były to uchwały w sprawach:
- przyjęcia nowelizacji planu remontów na 2025r.,
- ustalenia stawek podstawowego odpisu na fundusz remontowy,
- zmiany Regulaminu zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" w Rybniku
- przyjęcia nowelizacji planu remontów na 2025 r.
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2024r.,
- oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2024r.,
- oceny wniosków o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- określenia liczby członków poszczególnych Rad Osiedli,
- obciążenia nieruchomości hipoteką,
- Regulaminu Rady Osiedla "Południe",
- Regulaminu przyznawania honorowych odznaczeń „Za zasługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku,
- przyznania honorowych odznaczeń „Za zasługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku”,
- przyjęcia planu remontów na 2026r.,
- przyznania specjalnego honorowego odznaczenia "Za zasługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej "Południe" w Rybniku,
- zmiany stawki na fundusz remontowy wind,
- przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na 2026r.,

Powołane przez Radę Nadzorczą cztery Komisje, odbyły 16 posiedzeń, rozpatrywały i opracowywały różne sprawy i zagadnienia dotyczące działalności Spółdzielni, opiniowały projekty uchwał i wniosków, a następnie przedstawiały je na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna działała w składzie:
- w okresie od 01.01.2025r. do 11.06.2025r.

1. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji
2. **Karol Szulik** - Członek Komisji
3. **Kamil Szumiak** - Członek Komisji do 22.01.2025r.
4. **Wiesław Zawadzki** - Członek Komisji od 17.03.2025r.
5. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

- w okresie od 11.06.2025r do 31.12.2025r.

1. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji
2. **Jerzy Kremiec** - Członek Komisji
3. **Karol Szulik** - Członek Komisji
4. **Wioletta Świąder** - Członek Komisji
5. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

W 2025 roku Komisja Rewizyjna odbyła 4 posiedzenia w tym jedno wspólne z Komisją Zamówień i Remontów. Tematami posiedzeń Komisji Rewizyjnej było między innymi:
- opiniowanie wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2025 roku,

- omówienie stawek najmu/dzierżawy garaży i komórek,
- ocena wyników finansowych za 2024r.,
- opiniowanie kwartalnych wyników,
- analiza projektu planu gospodarczo-finansowego na 2026 rok.

Komisja Mieszkaniowo-Członkowska działała w składzie:
- w okresie od 01.01.2025r. do 11.06.2025r.

1. **Kamil Szumiak** - Przewodniczący Komisji do 22.01.2025r.
2. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji, Przewodnicząca Komisji od 17.03.2025r.
3. **Karol Szulik** - Członek Komisji
4. **Zbigniew Szkarłat** - Członek Komisji
5. **Henryk Trybuś** - Członek Komisji
6. **Wojciech Wasyl** - Członek Komisji - przedstawiciel Rady Osiedla „Południe”
7. **Piotr Zimończyk** - Członek Komisji - przedstawiciel Rady Osiedla „Jastrzębska”

- w okresie od 11.06.2025r. do 31.12.2025r.
1. **Urszula Pietrzak** - Przewodniczący Komisji
2. **Wioletta Świąder** - Członek Komisji
3. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji
4. **Jerzy Kremiec** - Członek Komisji
5. **Wojciech Wasyl** - Członek Komisji - przedstawiciel Rady Osiedla „Południe”
6. **Piotr Zimończyk** - Członek Komisji - przedstawiciel Rady Osiedla „Jastrzębska”

W 2025 roku Komisja Mieszkaniowo-Członkowska odbyła 4 posiedzenia, na których poruszano m.in. następujące tematy:
- sprawdzanie i kontrolowanie stanu zadłużenia w opłatach i spraw związanych z windykacjami,
- analiza informacji o strukturze mieszkań i strukturze zaległości czynszowych,
- analiza wykazu wolnych i zadłużonych lokali użytkowych.

Komisja Zamówień i Remontów działała w składach:
- w okresie od 01.01.2025r. do 11.06.2025r.

1. **Henryk Trybuś** - Przewodniczący Komisji
2. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
3. **Karol Szulik** - Członek Komisji
4. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji
5. **Wiesław Zawadzki** - Członek Komisji od 17.03.2025r.

- w okresie od 11.06.2025r. do 31.12.2025r.
1. **Karol Szulik** - Przewodniczący Komisji
2. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
3. **Urszula Pietrzak** - Członek Komisji
4. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji

W 2025 roku Komisja Zamówień i Remontów odbyła 6 posiedzeń w tym jedno wspólne
z Komisją Rewizyjną i jedno z Komisją Statutowo-Regulaminową, Tematami posiedzeń Komisji Zamówień i Remontów było między innymi:
- analizowanie i omawianie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
- opiniowanie wykonania planu remontów za 2024r.,
- omówienie wykonania planu remontów za I półrocze 2025r.,
- omawianie planowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
- omówienie wykonania planu remontów za 3 kwartały 2025r.,
- opiniowanie nowelizacji planu remontów na 2025r.,
- opiniowanie propozycji planu remontów na rok 2026r.

Ponadto członkowie Komisji brali udział w charakterze obserwatorów w przetargach i negocjacjach przeprowadzanych przez Spółdzielnię.

Komisja Statutowo-Regulaminowa działała w składach:
- w okresie od 01.01.2025r. do 11.06.2025r.

1. **Zbigniew Szkarłat** - Przewodniczący Komisji
2. **Henryk Trybuś** - Członek Komisji do 17.03.2025r.
3. **Wiesław Zawadzki** - Członek Komisji od 17.03.2025r.
4. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
5. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

- w okresie od 11.06.2025r. do 31.12.2025r.

1. **Grzegorz Głupczyk** - Przewodniczący Komisji
2. **Urszula Pietrzak** - Członek Komisji
3. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
4. **Wioletta Świąder** - Członek Komisji

W 2025 roku Komisja Statutowo-Regulaminowa odbyła 2 posiedzenia w tym jedno wspólne z Komisją Zamówień i Remontów. Rozpatrywała, analizowała i opiniowała wnioski członków Rady Nadzorczej, Zarządu, Komisji Rady oraz członków Spółdzielni dotyczące zmian zapisów w regulaminach obowiązujących w Spółdzielni, a tematami w szczególności było:
- opiniowanie zmian w Regulaminie dotyczącym udostępniania pomieszczeń SM „Południe” w Rybniku Os. Południe 37 w celu zakwaterowania,
- opiniowanie zmian w Regulaminie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”,
- projekt zmiany w Regulaminie Rady Osiedla „Południe”,
- zaopiniowanie zmiany w Schemacie organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”,
- dyskusja nad Regulaminem przyznawania honorowych odznaczeń „Za zasługi dla Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku”,
- zaopiniowanie zasad Polityki antykorupcyjnej.

Problematyka, jaką zajmowała się Rada Nadzorcza i stałe Komisje, przedstawiona jest bardziej szczegółowo w protokołach z posiedzeń, które dostępne są w siedzibie Spółdzielni oraz na stronie internetowej i mogą zostać udostępnione do wglądu dla zainteresowanych członków Spółdzielni bezpośrednio w biurze administracji.
Podstawowymi zagadnieniami i sprawami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza, Prezydium Rady i Komisje w roku sprawozdawczym 2025, były, jak w każdym roku, nadzór i kontrola nad prawidłową gospodarką zasobami i finansami Spółdzielni oraz troska i dbałość, aby koszty i obciążenia zależne od Spółdzielni były jak najmniejsze i jak najmniej obciążały budżety rodzinne Naszych członków i lokatorów Spółdzielni. Należy podkreślić duże zaangażowanie Spółdzielni w robotach remontowych. Duża część środków na remonty została przeznaczona na termomodernizację i spłaty kredytów na nią. Te koszty inwestycyjne będą musiały jeszcze być kontynuowane przez wiele następnych lat. Jest to działanie konieczne w celu zmniejszenia kosztów zużycia energii cieplnej, zwiększenia funkcjonalności i wyglądu estetycznego budynkówi otoczenia osiedli. Mimo dużego zakresu finansowego w robotach remontowych na bieżąco był realizowany plan gospodarczo-finansowy. Kończąc sprawozdanie pragniemy wyrazić podziękowanie Członkom i Mieszkańcom naszej Spółdzielni za zaangażowanie, współpracę i życzliwość dla działalności Rady Nadzorczej w roku 2025.

za Radę Nadzorczą
Przewodniczący Rady Jerzy Kremiec

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „JASTRZĘBSKA” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W RYBNIKU ZA 2025 ROK

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. Rada Osiedla „Jastrzębska” działała w składzie wybranym w 2023 roku

1.Piotr Zimończyk – Przewodniczący
2.Bartosz Przeliorz - Zastępca Przewodniczącego
3.Małgorzata Wasztan – Sekretarz
4.Dominik Przeliorz – Członek
5.Przemysław Jasiński – Członek

W roku 2025 Rada Osiedla „Jastrzębska” odbyła swoje posiedzenie czterokrotnie w tym trzy wspólnie z Radą Osiedla „Południe”. W posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zgodnie z regulaminem Rada Osiedla jest organem opiniującym, i tak Rada podjęła uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Osiedla „Jastrzębska” Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku za 2024 rok, przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na organizację Dnia Dziecka, przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na organizację festynu oraz gali z okazji 30-lecia istnienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, a także w sprawie przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na organizację Dnia Seniora. Ponadto Rada Osiedla „Jastrzębska” podjęła uchwały w kwestii przeznaczenia środków finansowych z działalności społeczno-wychowawczej na: wytyczne do projektu rewitalizacji Parku Osiedlowego, budowę placu zabaw przy ul. Jastrzębskiej 7, organizację grzybobrania, kampanię reklamową Budżetu Obywatelskiego 2026, współorganizację spotkania świątecznego z mieszkańcami.

Dodatkowo na posiedzeniach Rady Osiedla omawiano sprawy dotyczące planowanych termomodernizacji w zasobach Spółdzielni, przejęcia dystrybucji wody do działek, kosztów energii elektrycznej dla garaży i komórek przy ul. Jastrzębskiej, wolnych lokali użytkowych, remontu sali Os. Południe 2. Opiniowano koncepcję ujednoliconych wiat śmietnikowych w zasobach Spółdzielni. Rozmawiano także o programie renowacji zabytków ogłoszonym przez Urząd Miasta Rybnik.

Dodatkowo podczas posiedzeń Rady Osiedla omawiano różne problemy zgłaszane przez mieszkańców oraz samych członków Rady Osiedla. Dotyczyły one między innymi miejsc parkingowych na terenie osiedla, odświeżenia żywopłotu, sprzątania na klatkach schodowych.

za Radę Osiedla „Jastrzębska”
Przewodniczący Piotr Zimończyk

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „POŁUDNIE” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W RYBNIKU ZA 2025 ROK

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. Rada Osiedla „Południe” działała w dwóch odmiennych składach osobowych, ponieważ w czerwcowym Walnym Zgromadzeniu wybrano nowy, pięcioosobowy skład Rady.

W okresie od 01.01.2025r. do 11.06.2025r. Rada Osiedla „Południe” działała w składzie:

1.Wojciech Wasyl - Przewodniczący
2.Mirosław Doroń - Zastępca Przewodniczącego
3.Urszula Pietrzak - Sekretarz
4.Henryk Trybuś - Członek
5.Piotr Hryniewiecki - Członek

W okresie od 11.06.2025r. do 31.12.2025r. Rada Osiedla „Południe” działała w składzie:

1.Wojciech Wasyl - Przewodniczący
2.Henryk Trybuś - Zastępca Przewodniczącego
3.Zbigniew Szkarłat - Sekretarz
4.Tomasz Pietrzak - Członek
5.Piotr Hryniewiecki - CzłonekRady Nadzorczej Spółdzielni.

W roku 2025 Rada Osiedla „Południe” odbyła swoje posiedzenia sześciokrotnie w tym trzy wspólnie z Radą Osiedla „Jastrzębska”. W posiedzeniach Rady Osiedla uczestniczyli członkowie Zarządu oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni. Zgodnie z regulaminem Rada Osiedla jest organem opiniującym, i tak Rada podjęła uchwały w sprawie przyjęcia sprawozdania Rady Osiedla „Południe” Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku za 2024 rok, przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na organizację Dnia Dziecka, przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na organizację festynu oraz gali z okazji 30-lecia istnienia Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, przeznaczenia środków finansowych z działalności społeczno-wychowawczej na organizację Dnia Seniora. Ponadto podjęła uchwałę w sprawie przeznaczenia środków finansowych z działalności społeczno-wychowawczej na wytyczne do projektu rewitalizacji Parku Osiedlowego oraz na organizację grzybobrania, a także na współorganizację spotkania świątecznego z mieszkańcami.

Na posiedzeniach Rady Osiedla omawiano sprawy dotyczące ujednolicenia wiat śmietnikowych w zasobach Spółdzielni, przybudówki przy Os. Południe 38, remontu sali Os. Południe 2, termomodernizacji budynku Os. Południe 37 i trwającego remontu wnętrza, kosztów energii elektrycznej dla garaży przy ul. Jastrzębskiej, przejęcia dystrybucji wody do działek przy ul. Jastrzębskiej, termomodernizacji budynku przy Os. Południe 51-60, lokali użytkowych, udostępniania pomieszczeń w budynku Os. Południe 37.

Rada Osiedla opiniowała także wykonanie dokumentacji projektowej dotyczącej poszerzenia jezdni wzdłuż budynku Os. Południe 46-50 do ul. Rajskiej oraz rekomendowała przeprowadzenie inwestycji w budynku przy ul. Orzepowickiej 18 z grantu OZE.

Dodatkowo podczas posiedzeń Rady Osiedla omawiano różne problemy zgłaszane przez mieszkańców Osiedla oraz samych członków Rady Osiedla. Dotyczyły one między innymi odbioru odpadów tekstylnych, przycinania drzew na terenie osiedla, remontu kładki, miejsc parkingowych.
Wiele ze zgłaszanych problemów udało się rozwiązać lub zmniejszyć uciążliwości z nimi związane dla dobra Naszych mieszkańców.

za Radę Osiedla „Południe”
Przewodniczący
Wojciech Wasyl

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R. ----

Maj 2026r.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni w roku 2024 przedstawia Zarząd w składzie:

mgr inż. **Rafał Przeczek** - Prezes Zarządu

mgr inż. **Zdzisław Włodek** - Z-ca Prezesa Zarządu

Niniejsze sprawozdanie obejmuje działanie Spółdzielni w 2025r. Był to trzydziesty rok funkcjonowania Spółdzielni.

1. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW

Na koniec 2025r. Spółdzielnia była właścicielem lub współwłaścicielem 31 budynków mieszkalnych obejmujących 1577 mieszkań o pow. użytkowej 90.614,15 m2, w tym własnością Spółdzielni było 606 mieszkań o pow. użytkowej 35.046,00m2. Spółdzielnia była również właścicielem 4 budynków niemieszkalnych o pow. użytkowej 5.245,30 m2.

Na koniec 2024r. Spółdzielnia miała w użytkowaniu wieczystym grunt o powierzchni 5,28 ha, a we współwłasności i ustawowym zarządzie grunt o powierzchni 11,96 ha.

Budynki mieszkalne znajdują się:

1) w Osiedlu Południe i przy ul. Patriotów: 15 budynków 3-kondygnacyjnych z 1309 mieszkaniami o pow. użytkowej 73.844,92 m2, wybudowanych w latach 1974-1989,

2) przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej: 15 budynków 2-4 kondygnacyjnych ze 180 mieszkaniami o pow. użytkowej 11.821,95 m2, wybudowanych w latach 1915-1961,

3) przy ul. Orzepowickiej 18: 1 budynek 11 kondygnacyjny z 88 mieszkaniami o pow. użytkowej 4.947,28 m2, wybudowany w roku 1980.

2. PRZEKSZTAŁCENIA I SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W 2026 roku spisano 6 aktów notarialnych przeniesienia własności lokalu na preferencyjnych zasadach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zakończono adaptację lokalu użytkowego na dwa mieszkania (rozpoczętą w 2024r.); w 2026 r. nastąpiło przeniesienie i ustanowienie odrębnej własności tych dwóch nowopowstałych lokali mieszkalnych.

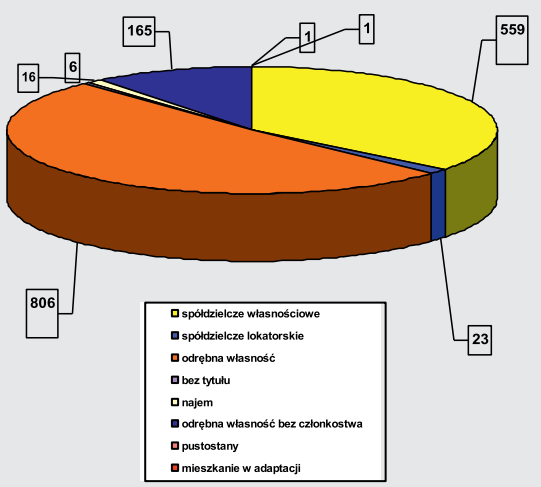
3. CZŁONKOWIE I TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Na koniec 2025r. Spółdzielnia liczyła wg rejestru 1658 członków.

Spółdzielnia zarządzała w sumie 1577 mieszkaniami, z czego:

- 559 mieszkania zajmowane były przez członków na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 23 mieszkania zajmowane były przez członków na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 806 mieszkań stanowiło odrębną własność członków,
- 165 mieszkań stanowiło odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
- 16 mieszkań zajmowanych było na zasadach najmu,
- 6 mieszkań zajmowanych było bez tytułu prawnego,
- 1 pustostan
- 1 mieszkanie w adaptacji.

Struktura praw do lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”



4. REMONTY

Wartość robót remontowych wykonanych w ramach funduszu remontowego w roku 2025 wyniosła 3.532.137,05 zł, z czego na naprawy główne przypadło 100.183,50 zł, na naprawy bieżące 2.492.015,37 zł, na roboty dodatkowe 939.938,18 zł.

W ramach wyżej wymienionych robót wykonano następujące prace:

- za kwotę 100.183,50 zł wykonano prace projektowe: projekt podjazdu dla osób z niepełnosprawnościami do wejścia do klatki Os. Południe 9A (3.444,00zł), audyt odpadów dla budynku Os. Południe 51-60 i Jastrzębska 40 (6.088,50zł), inwentaryzację przewodów kominowych w budynkach mieszkalnych przy ul. Jastrzębskiej 40 i Os. Południe 51-60 (19.926,00zł) oraz projekt techniczny dotyczący wymiany 3szt. wymienników ciepła w budynku Os. Południe 30-36 (31.365,00zł), audyt energetyczny dla budynku przy Os. Południe 30-36 (6.150,00zł), wykonanie dokumentacji projektowej dotyczący poszerzenia drogi wzdłuż budynku Os. Południe 46-50 (33.210,00zł).
- na bieżące usuwanie awarii na instalacji wod.-kan. wydatkowaliśmy 849.568,38 zł, usuwanie awarii na instalacji c.o. zamknęło się w kwocie 200.916,25 zł, natomiast na usuwanie usterek ogólnobudowlanych oraz przeprowadzenie drobnych napraw wydano 219.929,40 zł;
- za kwotę 135.874,21 zł wykonano remont dachu na budynku Os. Południe 21-23;
- za łączną kwotę 252.674,57 zł wykonano remonty klatek schodowych w budynkach przy ul. Jastrzębskiej 5, Jastrzębskiej 3 oraz Węglowej 2A;
- za kwotę 299.500,01 zł wykonano docieplenie stropu piwnic w budynku Os. Południe 30-36;
- za kwotę 396.610,00 zł wykonano roboty związane z wymianą węzłów cieplnych w budynku Os. Południe 40-45 (dwa punkty) i Os. Południe 46-50 (jeden punkt);
- w ramach małej architektury wykonano następujące roboty: kontrole placów zabaw na zasobach Spółdzielni – zgodnie z umową (10.848,60 zł), wymieniono piasek w piaskownicach (8.343,13 zł), wykonano podłączenie zasilania oświetlenia placu zabaw przy Os. Południe 24-27 (23.022,76 zł), wykonano drobne naprawy elementów małej architektury (21.875,54 zł), wymieniono istniejące schody zewnętrzne i chodnik prowadzący do przejścia budynku Os. Południe 14-19 (25.080,00 zł) oraz wykonano 15m2 chodnika wraz z obrzeżami przy budynku Os. Południe 46-50 i wykonano schody zewnętrzne przy klatce Os. Południe 43B (11.814,57 zł), poprawiono krawężniki przy budynku Os. Południe 30-36 i ułożono ażury przy budynku Jastrzębska 6 (14.035,00 zł);
- za kwotę 787,66 zł wymieniono oprawy sufitowe oświetlenia kabiny oraz akumulator w dźwigu przy ul. Orzepowickiej 18;
- za kwotę 21.135,29 zł wymieniono zawory podpionowe w budynku Os. Południe 46-50;
- za kwotę 772.950,60 zł wymieniono wodomierze w lokalach mieszkalnych;
- za kwotę 166.987,58 zł wymieniono odbiorniki prognozy pogody HUB oraz niesprawne czujniki temperatur w budynkach przynależnych do zasobów naszej Spółdzielni.

Na następnej stronie przedstawiamy Analizę stanu rozliczeń poszczególnych nieruchomości (budynków) z Funduszem remontowym Spółdzielni na dzień 31.12.2025r.

Analiza stanu rozliczeń poszczególnych nieruchomości (budynków) z Funduszem remontowym Spółdzielni na dzień 31.12.2025r.

Nieruchomość Budynek		Saldo podfunduszu z odpisu na 31.12.2025r.	Saldo podfunduszu termomoderniza-cyjnego na 31.12.2025r.	Saldo podfunduszu z przekształceń na 31.12.2025 r.	Saldo podfunduszu odtworzeniowego wodomierzy	Saldo podfunduszu odtworzenioweg o wind	Saldo podfunduszu odtworzeniowego podzielników	Saldo Funduszu remontowego na 31.12.2025 r.
01		650 310,95	- 1 638 183,46	- 265 877,93	- 48 663,20	-	- 29 881,84	- 1 332 295,48
011	Poł. 1-5	364 741,96	- 829 388,91	- 138 611,30	- 30 445,90		- 18 193,00	- 651 897,15
012	Poł. 6-8	285 568,99	- 808 794,55	- 127 266,63	- 18 217,30		- 11 688,84	- 680 398,33
02		938 091,48	- 1 417 780,06	- 840 299,36	- 98 598,75	-	- 67 548,55	- 1 486 135,24
021	Poł. 9-13	357 540,59	- 930 954,13	- 311 043,68	- 32 067,72		- 21 416,76	- 937 941,70
022	Poł. 14-19	767 516,52	- 598 167,93	- 477 506,78	- 47 698,77		- 32 928,84	- 388 785,80
023	Poł. 21-23	- 186 965,63	111 342,00	- 51 748,90	- 18 832,26		- 13 202,95	- 159 407,74
03		- 453 792,11	- 1 876 077,45	- 311 763,69	- 81 397,45	-	- 40 365,32	- 2 763 396,02
031	Poł. 24-27	- 350 575,13	- 520 074,45	- 39 088,43	- 27 678,22		- 17 205,89	- 954 622,12
032	Poł. 28-29	75 506,32	- 161 303,48	- 27 315,15	- 14 614,35		- 8 596,38	- 136 323,04
033	Poł. 40-45	- 178 723,30	- 1 194 699,52	- 245 360,11	- 39 104,88		- 14 563,05	- 1 672 450,86
04		- 73 883,69	1 663 391,93	- 162 588,54	- 33 790,24	-	- 27 712,01	1 365 417,45
041	Poł. 30-36	- 73 883,69	1 663 391,93	- 162 588,54	- 33 790,24		- 27 712,01	1 365 417,45
06		- 123 722,93	- 2 465 270,42	- 54 132,03	- 19 853,46	-	- 15 736,60	- 2 678 715,44
061	Poł. 37ABC	- 123 722,93	- 2 465 270,42	- 54 132,03	- 19 853,46		- 15 736,60	- 2 678 715,44
07		609 283,68	146 728,19	- 338 112,42	- 10 676,12	-	- 16 303,11	390 920,22
071	Poł. 38	609 283,68	146 728,19	- 338 112,42	- 10 676,12		- 16 303,11	390 920,22
08		- 110 401,72	- 841 942,59	- 201 326,20	- 31 780,94	-	- 20 298,07	- 1 205 749,52
081	Poł. 46-50	- 110 401,72	- 841 942,59	- 201 326,20	- 31 780,94		- 20 298,07	- 1 205 749,52
09		- 746 702,91	1 851 425,20	- 347 091,14	- 51 529,13	-	-	706 102,02
091	Poł. 51-60	- 746 702,91	1 851 425,20	- 347 091,14	- 51 529,13		-	706 102,02
10		196 089,62	522 322,98	- 68 847,43	- 2 754,18	-	- 6 858,81	639 952,18
101	Patr. 30	196 089,62	522 322,98	- 68 847,43	- 2 754,18		- 6 858,81	639 952,18
11		406 873,70	- 4 161 217,93	- 289 283,46	- 83 622,54	-	- 42 966,37	- 4 170 216,60
111	Patr. 32-50	406 873,70	- 4 161 217,93	- 289 283,46	- 83 622,54		- 42 966,37	- 4 170 216,60
14		- 504 453,97	19 103,67	- 21 447,24	- 399,60	-	1 200,15	- 505 996,99
141	W 2	- 156 144,76	134 636,58	- 3 321,14	- 99,90		453,60	- 24 475,62
142	W 4	- 203 832,33	135 358,17	- 14 736,08	- 199,80		463,05	- 82 946,99
143	J 2	- 144 476,88	- 250 891,08	- 3 390,02	- 99,90		283,50	- 398 574,38
15		- 179 742,69	- 638 777,41	- 5 607,75	- 99,90	-	- 1 807,19	- 826 034,94
151	J 3	- 179 742,69	- 638 777,41	- 5 607,75	- 99,90		- 1 807,19	- 826 034,94
16		- 292 059,87	- 906 022,09	- 5 706,83	- 199,80	-	567,00	- 1 203 421,59
161	W 1	- 233 628,63	- 1 003 454,34	- 3 254,27	- 99,90		226,80	- 1 240 210,34
162	J 4	- 58 431,24	97 432,25	- 2 452,56	- 99,90		340,20	36 788,75
17		- 102 448,08	- 502 675,28	- 213 589,73	- 299,70	-	- 6 315,30	- 825 328,09
171	J 5	- 132 008,61	- 825 321,66	- 17 895,39	- 99,90		- 2 021,22	- 977 346,78
172	J 7	29 560,53	322 646,38	- 195 694,34	- 199,80		- 4 294,08	152 018,69
18		46 075,26	357 296,12	- 5 069,14	- 199,80	-	- 5 721,74	392 380,70
181	J 6	10 698,07	179 363,01	- 2 582,08	- 99,90		- 3 023,10	184 356,00
182	J 8	35 377,19	177 933,11	- 2 487,06	- 99,90		- 2 698,64	208 024,70
19		- 222 632,20	461 240,54	- 46 164,16	- 199,80	-	1 285,20	193 529,58
191	J 9	- 259 191,32	231 049,68	- 15 863,92	- 99,90		623,70	- 43 481,76
192	J 11	36 559,12	230 190,86	- 30 300,24	- 99,90		661,50	237 011,34
20		- 924 701,00	573 967,20	- 48 599,84	- 299,70	-	1 682,10	- 397 951,24
201	J 15	- 369 187,46	287 059,91	- 21 423,76	- 199,80		812,70	- 102 938,41
202	J 17	- 555 513,54	286 907,29	- 27 176,08	- 99,90		869,40	- 295 012,83
21		- 113 927,19	93 171,50	- 3 708,26	63,54	-	283,50	- 24 116,91
211	J 40	- 113 927,19	93 171,50	- 3 708,26	63,54		283,50	- 24 116,91
22		- 316 306,69	- 1 766 431,22	- 27 773,04	- 9 168,42	- 299 391,69	- 37 315,37	- 2 456 386,43
221	Orzep. 18	- 316 306,69	- 1 766 431,22	- 27 773,04	- 9 168,42	- 299 391,69	- 37 315,37	- 2 456 386,43
RAZEM nieruchomości		**- 1 318 050,36**	**- 10 525 730,58**	**- 3 256 988,19**	**- 473 469,19**	**- 299 391,69**	**- 313 812,33**	**- 16 187 442,34**
Razem osiedla								
Os.Południe i ul.Patriotów		1 292 146,07	- 8 216 603,61	- 2 879 322,20	- 462 666,01	-	- 267 670,68	- 10 266 445,75
ul.Jastrzębska i ul.Węglowa		- 2 293 889,74	- 542 695,75	- 349 892,95	63,54	-	283,50	- 3 186 414,90
ul. Orzepowicka 18		- 316 306,69	- 1 766 431,22	- 27 773,04	- 9 168,42	- 299 391,69	- 37 315,37	- 2 419 071,06
Rezerwa remontowa (środki wspólne spółdzielni)		6 916 831,63		4 989 633,57				**11 906 465,20**
BZ na 31.12.2025		**5 598 781,27**	**- 10 525 730,58**	**1 732 645,38**	**- 473 469,19**	**- 299 391,69**	**- 313 812,33**	**- 4 280 977,14**

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R. ----

5. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

5.1. Energia cieplna

W 2025r. wprowadzono następujące nowe taryfy dla ciepła:

1)Polska Grupa Górnicza Oddział Zakład Elektrociepłownie: zmiana taryfy dla odbiorców uprawnionych (w szczególności lokali mieszkalnych) wynikająca z Ustawy z dnia 15 września 2022r. o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, weszła w życie 01 stycznia 2025r.

2)PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A.: zmiana taryfy dla odbiorców uprawnionych wynikająca z Ustawy jak w punkcie 1), weszła w życie 01 stycznia 2025r.

3)Budwex Spółka z o.o.: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.57.2024.BS, weszła w życie 01 marca 2025r.

4)Polska Grupa Górnicza Oddział Zakład Elektrociepłownie: zmiana taryfy wynikająca z Ustawy jak w punkcie 1), weszła w życie 01 lipca 2025r.

5)PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A.: zmiana taryfy wynikająca z Ustawy jak w punkcie 1), weszła w życie 01 lipca 2025r.

6)Orlen Termika Silesia S.A. (dotychczas PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A.): taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.37.2025.AZa, weszła w życie 10 października 2025r.

7)Polska Grupa Górnicza Oddział Zakład Elektrociepłownie: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.61.2025.PCR, weszła w życie 01 grudnia 2025r.

Rok 2025 był niestety zimniejszy od poprzedniego. Łączne zużycie ciepła w 2025r. było o około 11,5% wyższe niż w 2024r. Niestety wyższemu zużyciu ciepła towarzyszyły kolejne wzrosty cen ciepła. Co gorsza od 1 lipca 2025r. przestała działać tzw. „tarcza energetyczna”. W efekcie łączny koszt energii cieplnej kupionej przez Spółdzielnię w 2025r. był o 29,8% wyższy niż w 2024r., a zagregowana z mocą średnia cena 1 gigadżula ciepła na przykładzie Osiedla Południe wzrosła o 18%. Sama cena ciepła z Elektrociepłowni Jankowice wzrosła po zakończeniu „tarczy energetycznej” o 37,6%. Konsekwencją tej sytuacji było wiele niedopłat oraz podwyżki stawek opłat zaliczkowych za ciepło w 2025r. i w 2026r.

Zamiast tarczy energetycznej wprowadzony został bon ciepłowniczy. Jednak warunki jego uzyskania zostały ustalone tak, że bardzo niewiele osób w naszych zasobach mogło z niego skorzystać za okres od lipca do grudnia 2025r. Drugi bon obejmie okres od stycznia do grudnia 2026r., z terminem składania wniosków od 1 lipca 2026r. Dopiero wtedy dowiemy się, czy więcej mieszkańców Spółdzielni będzie mogło skorzystać, jednak na pewno nie będą to duże liczby.

Poniżej tabelaryczne zestawienie kosztów energii cieplnej.

Zużycie ciepła i koszty centralnego ogrzewania ul. Orzepowicka 18, budynek bez ciepłej wody użytkowej,
budynek z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania zamontowanymi w październiku 2023r.

Okres rozliczeniowy	2021		2022		01-09.2023		10.2023-09.2024		10.2024-09.2025	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Orzepowicka 18	3.122	280.726,07	2.517	289.697,88	1.422	255.383,02	1.181	341.163,36	1.359	351.502,85

Zużycie ciepła i koszty centralnego ogrzewania ul. Jastrzębska i Węglowa, budynki bez ciepłej wody użytkowej
budynki z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania zamontowanymi przed 2023r.

Okres rozliczeniowy	08.2020-07.2021		08.2021-07.2022		08.2022-07.2023		08.2023-07.2024		08.2024-07.2025	
Adres	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Jastrzębska 2	159	16.552,24	154	17.226,27	153	22.191,82	129	28.144,84	162	35.026,31
Jastrzębska 4	281	21.785,95	285	23.110,90	273	28.536,66	230	34.375,19	271	41.635,14
Jastrzębska 6	411	29.563,83	402	30.472,44	362	35.731,42	324	45.237,72	365	53.208,41
Jastrzębska 7	631	44.637,58	584	44.177,30	534	51.660,83	486	66.950,97	551	79.166,05
Jastrzębska 8	424	33.867,85	415	35.200,63	379	42.491,17	333	52.225,39	346	58.125,89
Jastrzębska 9	437	34.004,13	420	34.841,38	389	41.186,80	348	52.993,74	416	64.403,89
Jastrzębska 11	482	38.652,35	470	40.112,11	422	46.977,84	363	58.103,22	404	67.500,23
Jastrzębska 15	616	46.590,18	598	47.990,64	510	53.664,24	449	68.468,51	529	82.406,08
Jastrzębska 17	634	50.806,67	629	53.326,45	534	60.334,83	479	76.454,10	546	90.319,37
Jastrzębska 40	272	18.747,53	244	18.117,81	256	23.500,94	207	27.746,55	227	32.095,18
Węglowa 1	296	21.130,34	273	20.911,39	257	25.344,01	146	24.138,04	141	25.770,68
Węglowa 2	358	27.638,63	342	26.972,89	321	33.733,16	284	40.976,22	337	49.796,42
Węglowa 4	357	28.292,00	323	27.941,39	317	35.253,30	270	42.537,17	310	50.453,94

budynki z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania od października 2023r.

Okres rozliczeniowy	2021		2022		01-09.2023		10.2023-09.2024		10.2024-09.2025	
Jastrzębska 3	351	28.245,26	280	25.348,93	107	18.116,77	142	29.343,50	166	35.350,73
Jastrzębska 5	404	32.245,26	253	24.654,90	133	20.015,85	150	31.216,20	141	34.023,97

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R. ----

Zużycie ciepła i koszty centralnego ogrzewania os. Południe i Patrotów, budynki bez ciepłej wody użytkowej
budynki z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania zamontowanymi przed 2023r.

Okres rozliczeniowy	**08.2020-07.2021**		**08.2021-07.2022**		**08.2022-07.2023**		**08.2023-07.2024**		**08.2024-07.2025**	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 30-36	2.887	234.795,43	3.133	262.383,45	3.007	325.724,71	2.341	368.084,59	2.601	430.154,86
Okres rozliczeniowy	**12.2020-11.2021**		**12.2021-11.2022**		**12.2022-11.2023**		**12.2023-11.2024**		**12.2024-11.2025**	
Patriotów 30	595	47.736,50	525	45.862,12	495	60.501,77	462	71.442,39	501	87.999,45

budynek z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania zamontowanymi w październiku 2023r.

Okres rozliczeniowy	**2021**		**2022**		**01-09.2023**		**10.2023-09.2024**		**10.2024-09.2025**	
Południe 38	3.277	282.173,72	2.678	255.326,26	1.450	206.800,23	1.873	327.063,69	2852	425.837,28

Zużycie i koszt centralnego ogrzewania, budynki z ciepłą wodą użytkową
budynki z ciepłą wodą użytkową z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania zamontowanymi w październiku 2023r.

Okres rozliczeniowy	**01-12.2021**		**01-12.2022**		**01-09.2023**		**10.2023-09.2024**		**10.2024-09.2025**	
adres	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 1-5	2.536	189.245,36	2.743	209.539,39	1.266	144.127,24	1.262	194.970,07	1.440	235.885,04
Południe 6-8	1.729	126.758,83	1.899	142.212,65	875	96.660,92	875	130.647,92	1.000	158.559,62
Południe 9-13	2.396	190.108,37	2.577	209.240,72	1.186	148.175,04	1.206	204.791,01	1.384	247.946,85
Południe14-19	3.659	265.480,98	3.893	290.329,92	1.794	197.297,42	1.831	271.026,94	2.110	331.136,81
Południe 24-27	1.673	133.605,17	1.796	146.799,86	827	104.383,53	843	144.509,20	983	177.056,56
Południe 28-29	834	72.736,26	896	79.798,94	412	58.931,23	422	82.474,00	483	99.232,55
Południe 37abc	2.148	125.367,51	1.651	100.845,92	884	96.149,55	994	126.960,81	1.153	181.728,87
Patriotów 32-50	6.108	462.349,67	4.161	361.494,58	2.348	309.404,16	2.641	464.106,95	3.041	564.399,17

budynki z ciepła wodą użytkową z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania zamontowanymi przed 2023r.

Okres rozliczeniowy	**10.2020-09.2021**		**10.2021-09.2022**		**10.2022-09.2023**		**10.2023-09.2024**		**10.2024-09.2025**	
Południe 21-23	958	79.344,52	1.086	90.827,49	860	100.350,45	492	94.086,42	569	114.054,86
	01-12.2021		**01-12.2022**		**01-12.2023**		**01-12.2024**		**01-12.2025**	
Południe 40-45	2.406	230.398,06	2.142	224.110,23	1.759	280.980,53	1.469	325.755,38	1.694	467.798,63
Południe 46-50	1.669	168.236,96	1.491	164.779,55	1.216	207.523,30	1.168	246.637,49	1.392	348.013,21

budynek bez podzielników kosztów centralnego ogrzewania

Okres rozliczeniowy	**01-12.2021**		**01-12.2022**		**01-12.2023**		**01-12.2024**		**01-12.2025**	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 51-60	6.209	449.328,94	5.300	406.266,10	4.587	533.048,45	4.510	632.635,48	5.016	747.820,37

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R. ----

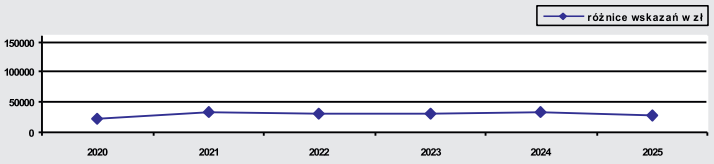
Zużycie i koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej

Okres rozliczeniowy	01-12.2021		01-12.2022		01-12.2023		01-12.2024		01-12.2025	
adres	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 1	271	19.913,13	292	22.524,32	352	37.257,62	353	41.486,97	329	41.263,48
Południe 3-5	849	57.017,11	673	50.472,66	622	67.867,16	589	72.698,57	532	66.500,14
Południe 6-8	695	48.188,58	678	50.608,40	615	66.821,27	605	74.108,15	600	74.910,12
Południe 9-12	867	62.830,98	727	58.638,88	756	86.106,56	826	103.310,28	820	102.375,41
Południe 13	180	14.192,87	177	14.431,91	149	17.624,62	140	18.559,27	152	19.022,16
Południe14-19	1.393	101.683,11	1.455	113.104,74	1.444	161.103,08	1.455	181.834,53	1.441	179.989,45
Południe 21-23	526	41.037,89	508	42.778,39	505	59.767,92	471	63.117,72	444	55.386,8
Południe 24-27	987	69.413,1	763	60.823,82	734	83.781,12	705	90.754,73	833	104.487,71
Południe 28-29	441	33.659,30	423	34.753,96	429	49.158,77	384	49.751,78	374	46.842,28
Południe 37,37abc*	807	71.375,80	822	79.146,52	653	82.486,64	487	61.012,47	478	56.402,25
Południe 40-50	1.827	150.420,23	1.826	161.065,36	1.950	234.582,69	1.655	231.162,27	2.022	226.640,13
Południe 51-60	1.645	113.601,60	1.530	112.990,55	1.464	158.433,24	1.485	181.965,23	1.543	183.284,31
Patriotów 32-50	2.445	163.165,10	2.240	158.324,28	1.914	203.394,05	2.006	238.602,99	2.143	255.896,63

*Południe 37abc do 07/2023 c.w.u. zużywał razem z Południe 37

5.2. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

W 2025r. na podstawie Komunikatu PWiK Sp. z o.o. obowiązywały nowe taryfy za zbiorowe dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Poniżej przedstawiamy tabelę obrazującą jak kształtowały się (brutto) ceny wody i odprowadzania ścieków od 2020r.

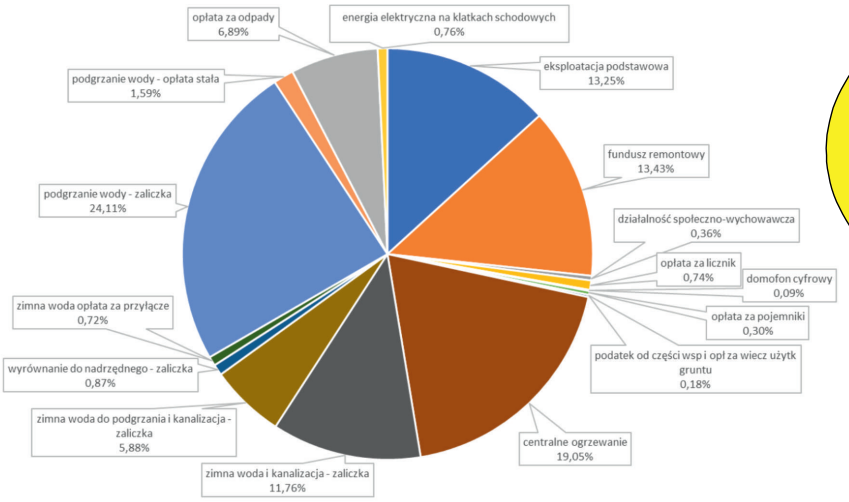


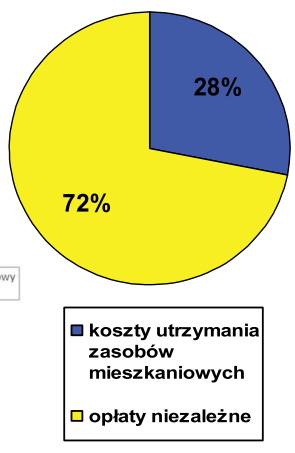
cena za okres	zimna woda w zł/m^3	odprowadzanie ścieków w zł/m^3	razem woda i odprowadzanie ścieków w zł/m^3
05.06.2020-06.09.2021	5,69	9,53	15,22
07.09.2021-31.08.2022	6,25	10,28	16,53
01.09.2022-13.06.2023	6,25	10,37	16,62
14.06.2023-13.06.2024	7,51	10,96	18,47
14.06.2024- 13.06.2025	7,80	11,02	18,82
14.06.2025- nadal	8,10	11,71	19,81

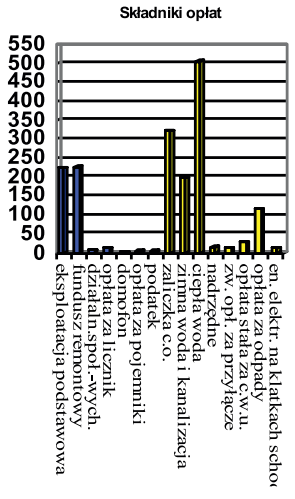
Rok	Koszt różnicy wskazań między licznikami w zł
2020	23.217,90
2021	32.576,80
2022	29.922,82
2023	31.980,55
2024	33.017,31
2025	26.791,50

5.3. Struktura opłat za mieszkanie

Poniżej przedstawiamy przykładowe opłaty z tytułu użytkowania mieszkania na zasadzie odrębnej własności o powierzchni ok. 60 m2 (M4) zajmowanego przez 4-osobową rodzinę, która zużywa miesięcznie ok. 10 m3 zimnej wody i ok. 5 m3 ciepłej wody (łączna opłata za mieszkanie na dzień 31.12.2025r. wynosi 1.684,06 zł). Kolorem żółtym zaznaczono opłaty niezależne od Spółdzielni, niebieskim zależne od Spółdzielni.







6. SYTUACJA FINANSOWA

6.1. Informacja nt. sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe spółdzielni obejmuje
- bilans,
- rachunek wyników (zysków i strat),
- informację dodatkową, obejmującą wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Bilans sporządzony na dzień 31.12.2025r. po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się sumą bilansową w wysokości 42.914.560,63 zł.
Rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej i wykazuje wyniki:
- na działalności GZM-u za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości -724.999,85 zł, która została uwidoczniona w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów z roku bieżącego i zaliczona zostanie do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku 2026. Zmiana stanu produktów w kwocie 175.597,60 zł dotyczy różnicy między bilansem otwarcia a bilansem zamknięcia kosztów rozliczanych w czasie z tytułu polis ubezpieczeniowych, prenumerat, domofonów i innych usług.

Na działalności pozostałej Spółdzielni za okres od 01.01.2025r. do 31.12.2025r. wykazano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości netto 306.401,83 zł. Osiągnięta nadwyżka (zysk) zostanie podzielona zgodnie z uchwałą najbliższego Walnego Zgromadzenia.
Informacja dodatkowa obejmująca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia zawiera w sobie takie informacje jak:
- stosowane zasady wyceny składników bilansu – zasady te nie uległy zmianie w stosunku do lat ubiegłych,
- ocenę zagrożenia kontynuowania działalności - nie istnieje zagrożenie ekonomiczne kontynuowania działalności Spółdzielni,
- informację o porównywalności danych z poszczególnych lat - gdzie:

Spółdzielnia pokazuje FR (fundusz remontowy) w następujący sposób: po stronie Pasywów jako źródło finansowania prac, a po stronie Aktywów jako należność od nieruchomości z tytułu przeprowadzonych prac. Na dobro FR wpłynęły środki związane z procesem przekształceń mieszkań oraz wpływają środki uzyskiwane ze sprzedaży mieszkań na wolnym rynku. Są one traktowane jako dobro wspólne Spółdzielni i wykorzystywane do sfinansowania dodatkowych prac remontowych, na które SM nie byłoby stać w ramach zbieranej stawki na FR. Z drugiej strony prace te obciążają kosztowo poszczególne nieruchomości, a w ich ramach poszczególne budynki, powodując powstanie należności względem Spółdzielni z tytułu wykonanej roboty remontowej.
Dodatkowo poszczególne budynki względem FR na dzień 31.12.2025r. posiadały saldo zobowiązań, które zostało wykazane po stronie Pasywów (dodatnie), bądź saldo należności (ujemne), które wykazane jest po stronie Aktywów.

<u>Propozycja podziału osiągniętego wyniku finansowego na działalności pozostałej.</u>

Ponieważ Spółdzielnia do stawki czynszowej za mieszkania dokłada z działalności pozostałej - gospodarczej, to osiągnięta nadwyżka przychodów nad kosztami na pozostałej działalności może zgodnie z planem zostać przeznaczona na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami z działalności GZM-u w roku 2026. Do pokrycia pozostaje wynik 845.057,18 zł.
Proponuje się przeznaczyć wynik finansowy netto w kwocie 306.401,83 zł na GZM w wysokości 306.401,83 zł, w tym z tytułu pożytków 53.508,15 zł.

W roku 2025 Spółdzielnia z tytułu przychodów działalności podstawowej tak GZM-u, czyli naliczeń za eksploatację mieszkań (tzw. czynszowych), jak i wynajmu lokali użytkowych, uzyskała przychody w wysokości 22.336.777,70 zł.

Całość przychodów pozyskana była na terenie kraju.

W roku 2025 Spółdzielnia poniosła całkowite koszty działalności, wg następujących tytułów:
1. Amortyzacja 283.630,54 zł,
2. Zużycie materiałów i energii 10.849.192,31 zł,
3. Usługi obce 3.226.816,41 zł,
4. Podatki i opłaty 1.614.064,55 zł,
5. Wynagrodzenia 2.748.023,76 zł,
6. Ubezpieczenia społeczne 578.530,43 zł,
7. Pozostałe koszty, w tym odpis na Fundusz remontowy 3.795.351,94 zł.

Całość kosztów działalności podstawowej Spółdzielni zamknęła się kwotą 23.095.609,94 zł.
Na działalności pozostałej, tj. na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych Spółdzielnia osiągnęła przychód w wysokości 865.146,34 zł. Natomiast na pozostałych kosztach operacyjnych i finansowych poniesiono koszty w wysokości 689.824,72 zł.
Reasumując sfera tej działalności osiągnęła wynik dodatni w wysokości 175.321,62 zł.

Po stronie Aktywów bilansu na dzień 31.12.2025r. wykazano:

1. Wartość netto Aktywów trwałych Spółdzielni, która wyniosła na koniec roku 18.492.799,72 zł,
w tym:

1) Wartości niematerialne i prawne – 18.450,84 zł.
2) Rzeczowe aktywa trwałe – 18.391.885,88 zł, w tym:
- grunt (w tym w użytkowaniu wieczystym) 859.316,54 zł,
- budynki i budowle 10.036.796,73 zł,
- urządzenia techniczne i maszyny 502.486,37 zł,
- pozostałe środki trwałe, w tym wyposażenie 102.327,30 zł,
- środki trwałe w budowie 6.890.958,94 zł.

3) Należności długoterminowe – brak.
4) Inwestycje długoterminowe – grunt do sprzedaży przy ul. Górniczej w wartości z operatu szacunkowego 82.463,00 zł.

2. Wartość Aktywów obrotowych na 31.12.2025 r., która wyniosła 24.421.760,91 zł.
Składały się na nią:

1) Zapasy – brak.
2) Należności krótkoterminowe w wysokości bilansowej netto 2.848.048,69 zł, w tym od mieszkańców i kontrahentów 1.782.003,15 zł, z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych 1.066.045,18 zł.
3) Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) w kwocie 584.565,05 zł obejmują stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i w kasie. W ich ramach na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała lokaty na kwotę 500.000,00 zł, które służą jako zabezpieczenie kredytów pozyskanych dla działalności remontowej oraz zabezpieczenie kredytów obrotowych.
4) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne w kwocie 20.989.147,17 zł, gdzie:
- w wysokości 845.057,18 zł uwidoczniony został wynik (strata) z działalności GZM-u
- w wysokości 268.345,50 zł występują koszty rozliczane w czasie, m.in. dotyczące prenumerat, ubezpieczenia majątkowego oraz kosztów wymiany domofonów,
- w wysokości 19.875.744,49 zł z tytułu należności nieruchomości względem FR.

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R. ----

Po stronie Pasywów bilansu na dzień 31.12.2025r. wykazano:

1. Fundusze własne. W Spółdzielniach Mieszkaniowych pojęcie kapitału zastąpiono pojęciem fundusz. Do Funduszy podstawowych zaliczyć należy: Fundusz udziałowy, Fundusz wkładów budowlanych i Fundusz wkładów mieszkaniowych.
Fundusz zapasowy Spółdzielni stanowi Fundusz zasobowy i Fundusz zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia posiada następującą strukturę funduszy:

Fundusz udziałowy	51.500,00 zł co stanowi	0,52%
Fundusz wkładów mieszkaniowych	119.178,07 zł	1,19%
Fundusz wkładów budowlanych	1.849.402,90 zł	18,51%
Fundusz zasobowy	3.394.008,77 zł	33,97%
Fundusz zasobów mieszkaniowych	4.577.661,90 zł	45,81%

Wartość funduszy własnych bez wyników (z lat poprzednich i bieżącego roku) na dzień 31.12.2025r. wynosi 9.991.751,64 zł.
Z odzwierciedleniem wyniku finansowego netto - zysku z roku 2025 w wysokości 306.401,83 zł wartość bilansowa funduszy własnych wynosi 10.298.153,47 zł.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 32.616.407,16 zł, które obejmują:
1) Rezerwy – 0,00 zł.

2) Zobowiązania długoterminowe.
Na wartość zobowiązań długoterminowych w naszej Spółdzielni składają się:
- pozostałe zobowiązania, które dotyczą kaucji w kwocie 672.326,05, w tym kaucji mieszkaniowych w kwocie 31.552,50 zł oraz zabezpieczeń umów w kwocie 640.773,55 zł,
- kredyty i pożyczki długoterminowe w kwocie 7.298.560,70 zł, w tym kredyt w PKO BP 4.810.180,65 zł oraz pożyczki z WFOŚiGW w kwocie 2.488.380,05 zł.

3) Zobowiązania krótkoterminowe
Na wartość zobowiązań krótkoterminowych składają się w Spółdzielni:
- zaciągnięte kredyty bankowe w kwocie łącznej do spłaty w roku 2026- 2.766.842,15 zł, a dotyczące:
kredytu w PKO BP w kwocie 1.422.556,09 zł
pożyczka z WFOŚiGW w kwocie 852.699,08 zł
kredytu w linii rach.bieżącego w BS Jastrzębie Zdrój 491.586,98 zł
- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wartości na koniec roku 5.390.084,15 zł
- zobowiązania wobec budżetu i ZUS na koniec roku w wysokości 340.318,99 zł
- Fundusze specjalne – fundusz remontowy w kwocie bilansowej na koniec roku w wartości 15.594.767,35 zł oraz ZFŚS w kwocie 29.975,54 zł.

4) Rozliczenia międzyokresowe bierne wykazane po stronie Pasywów bilansu. Na koniec okresu bilansowego wykazywały kwotę 523.532,23 zł. Składały się na nią należne na koniec roku a niezapłacone odsetki od należności – wystawione noty odsetkowe i wezwania w kwocie 9.794,57 zł, dofinansowanie z tytułu projektów do rozliczenia w przyszłych okresach w kwocie 513.737,66 zł.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów ze środków pieniężnych.
W trakcie roku 2025 nie uzyskano istotnych informacji na temat zdarzeń lat ubiegłych, które rzutowałyby na wykazany wynik roku poprzedniego.
Po dniu bilansowym, tj. po 31.12.2025r.
nie nastąpiły żadne zdarzenia mające wpływ na wynik finansowy, a które nie zostały ujęte w sprawozdaniu.

6.2. Działalność windykacyjna

Dla zapobieżenia wzrostowi zaległości stale prowadzone są działania windykacyjne polegające na: wysyłaniu monitów, rozmowach prowadzonych przez komórkę windykacyjną i Zarząd z dłużnikami, kierowaniu spraw do sądu i komornika. Od roku 2015 Spółdzielnia montuje wodomierze przedpłatowe u zadłużonych lokatorów.

Zaległości dochodzone na drodze sądowej od lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2025r. wynosiły 64.075,88 zł (w 2024r. 97.474,23 zł).

Zaległości czynszowe są analizowane regularnie w cyklach miesięcznych. W wyniku dokonanych analiz w roku 2025 do osób zalegających z zapłatą czynszu przesłano 58 wezwań do zapłaty (rok wcześniej 94 wezwania).

Część osób spłaca, bądź rozpoczyna spłacanie zaległości po otrzymaniu wezwania do zapłaty ze Spółdzielni lub nakazu zapłaty z sądu. W pozostałych przypadkach, wszczynane są egzekucje komornicze.

Należności ściągnięte przez komornika wyniosły 21.802,33 zł (rok wcześniej 14.939,44 zł). Część rozpoczętych w latach ubiegłych postępowań komorniczych trwa dalej w tym roku. W 2025r. wszczęliśmy jedną sprawę o eksmisję.

Utrzymanie kwoty zadłużeń na poziomie poprzednich lat, osiągnięte zostało dzięki prowadzonym działaniom przez służby windykacyjne i organy samorządowe Spółdzielni. Stan zadłużeń za używanie lokali nie zagraża płynności finansowej

Spółdzielni, co nie oznacza, że działania w egzekwowaniu zadłużeń mają być spowolnione.

Na kolejnej stronie przedstawiamy analizę % zadłużeń dla porównania na dzień 31.12.2024r. i 31.12.2025r. na poszczególnych nieruchomościach.

Tabela - zestawienie należności wymagalnych na dzień 31.12.2025r.

2024 rok

	A	B	C	D
LP	Budynek	Saldo budynku	Roczne naliczenie	Stosunek salda do naliczeń rocznych w %
				B*100/C
1	Os.Poł. 1-5	3 443,49	964 013,55	0,36
2	6-8	113,18	633 257,45	0,02
3	9-13	-9 292,33	1 007 324,53	-0,92
4	14-19	-5 521,67	1 425 827,61	-0,39
5	21-23	-1 596,90	589 939,93	-0,27
6	24-27	-992,58	789 864,83	-0,13
7	28-29	-23 584,94	409 646,37	-5,76
8	30-36	2 592,47	1 420 316,06	0,18
9	37ABC	5 141,64	722 984,23	0,71
10	38 A-J	-11 611,59	1 087 765,13	-1,07
11	40-45	-14 165,29	1 216 070,98	-1,16
12	46-50	-330,97	964 853,00	-0,03
13	51-60	-67 683,28	1 882 209,81	-3,6
14	Pat. 30 ABC	-1 444,15	315 975,95	-0,46
15	Pat. 32-50	-38 744,53	2 322 721,27	-1,67
16	Jastrz. 2	-1 563,91	63 864,89	-2,45
17	3	-978,37	83 979,19	-1,17
18	4	1 271,62	91 272,01	1,39
19	5	-2 501,76	96 576,78	-2,59
20	6	-3 219,80	132 840,80	-2,42
21	7	-788,34	215 025,07	-0,37
22	8	-1 619,68	144 999,46	-1,12
23	9	-959,20	168 353,45	-0,57
24	11	-30 327,47	179 852,44	-16,86
25	15	3 418,53	217 803,13	1,57
26	17	571,15	225 041,56	0,25
27	40	1 344,58	79 267,51	1,7
28	Węgl.1	4 925,26	78 894,25	6,24
29	2	1 442,28	115 274,07	1,25
30	4	282,84	115 564,96	0,24
31	Orzep.18 AB	-24 984,26	1 175 829,16	-2,12
	podsuma (1-31)	**-217 363,98**	**18 937 209,43**	**-1,15**
32	byli lokatorzy ściągalni	-99 455,44		
33	**suma ogółem** (1-32)	**-316 819,42**	**18 937 209,43**	**-1,67**

2025 rok

	A	B	C	D
LP	Budynek	Saldo budynku	Roczne naliczenie	Stosunek salda do naliczeń rocznych w %
				B*100/C
1	Os.Poł. 1-5	-3 991,45	991 941,67	-0,40
2	6-8	-556,79	654 731,81	-0,09
3	9-13	-6 808,85	1 079 367,22	-0,63
4	14-19	340,40	1 490 014,72	0,02
5	21-23	-2 503,68	581 906,98	-0,43
6	24-27	-549,70	830 312,26	-0,07
7	28-29	-28 409,62	436 921,84	-6,50
8	30-36	3 815,86	1 528 960,48	0,25
9	37ABC	14 462,42	668 407,47	2,16
10	38 A-J	-327,71	1 100 219,77	-0,03
11	40-45	-12 354,23	1 334 804,51	-0,93
12	46-50	1 965,61	1 043 902,52	0,19
13	51-60	-57 664,42	2 012 591,05	-2,87
14	Pat. 30 ABC	315,77	343 975,29	0,09
15	Pat. 32-50	-21 782,57	2 438 473,35	-0,89
16	Jastrz. 2	1 115,08	71 050,41	1,57
17	3	-4 785,63	77 408,85	-6,18
18	4	120,70	97 102,02	0,12
19	5	-6 873,91	100 532,97	-6,84
20	6	-573,09	140 294,97	-0,41
21	7	-62,46	228 803,14	-0,03
22	8	2 072,76	148 008,66	1,40
23	9	-453,90	182 108,03	-0,25
24	11	-39 438,58	191 829,08	-20,56
25	15	4 222,46	240 508,28	1,76
26	17	3 536,08	249 656,37	1,42
27	40	1 504,02	84 882,97	1,77
28	Węgl.1	3 429,70	80 852,22	4,24
29	2	81,49	124 431,96	0,07
30	4	363,51	124 758,82	0,29
31	Orzep.18 AB	-22 109,23	1 158 614,25	-1,91
	podsuma (1-31)	**-171 899,96**	**19 837 373,94**	**-0,87**
32	byli lokatorzy ściągalni	-50 038,83		
33	**suma ogółem** (1-32))	**-221 938,79**	**19 837 373,94**	**-1,12**

6.3. Informacja nt. przewidywanej sytuacji finansowej w 2026r.

Na rok 2026 przyjęto roczny plan gospodarczy obejmujący koszty w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 24.469.900,00 zł. Na pokrycie tych kosztów przeznacza się naliczenia opłat, które zaplanowane są na poziomie 24.469.900,00 zł.

Planowane przychody funduszu remontowego w 2026r. wynoszą 5.577.700,00 zł, a przewidywane wydatki 2.473.000,00 zł.

Na spłatę rat kredytów i pożyczek zaciągniętych na roboty remontowe przewiduje się kwotę 2.300.000,00 zł. Pozostała kwota przewidywana jest na pokrycie części kosztów finansowania kolejnych zadań termomodernizacyjnych.

Na wzrost kosztów, a tym samym opłat, wpływają przeważnie czynniki niezależne od Spółdzielni, jak np. podwyżki taryf za dostawę mediów, opłat publiczno-prawnych itp. Tym samym opłaty niezależne od Spółdzielni również mogą ulec zmianie.

6.4. Informacja o ryzykach finansowych: zmiany cen, kredytowego, istotnych zakłóceń przepływów środków pieniężnych oraz utraty płynności finansowej, na jakie narażona jest jednostka: Spółdzielnia nie stosuje instrumentów wysokiego ryzyka finansowego. Dopuszczalne w jej gospodarce są kredyty banków krajowych w walucie polskiej oraz preferencyjne pożyczki z publicznych instytucji finansowych np. FOŚiGW. Wysokość zadłużenia zewnętrznego i rodzaje zastosowanych instrumentów finansowych podlegają kontroli Walnego Zgromadzenia, a realizację uchwały powierza się bieżącej kontroli Rady Nadzorczej.

7. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” swoją działalność gospodarczą - jak w poprzednich latach - prowadziła głównie poprzez wynajem lokali użytkowych, wynajem garaży i komórek lokatorskich, wydzierżawianie terenu będącego we władaniu Spółdzielni oraz wykonywanie administracji zleconej.

Dodatkowo od stycznia 2025 roku Spółdzielnia rozszerzyła swoją działalność o udostępnianie pomieszczeń do zakwaterowania, które znajdują się w budynku Os. Południe 37.

Całkowity zysk z działalności gospodarczej wyniósł 145.765,21 zł i był wyższy niż w roku 2024 (27.535,30 zł). Spółdzielnia płaci podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości 19% wypracowanego zysku z działalności gospodarczej, co nie pozostaje bez wpływu na końcowy osiągnięty wynik z tej działalności.

Na dzień 31.12.2025r. Spółdzielnia posiadała 100 lokali użytkowych. Lokale użytkowe wynajmowano w drodze negocjacji stawek czynszowych. Ponadto Spółdzielnia posiada 89 komórek lokatorskich, znajdujących się w większości przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej o ogólnej powierzchni 605,01 m2 oraz 3 komórki przy ul. Orzepowickiej o powierzchni 16,01 m2, 63 garaże na zasadach najmu o powierzchni 1.087,36 m2, oraz 48 garaży na zasadach dzierżawy o powierzchni 925,43 m2, znajdujących się również w większości przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej.

Spółdzielnia również wydzierżawiała swoje tereny na prowadzenie działalności gospodarczej o ogólnej powierzchni 637,91 m2 oraz wydzierżawia tereny niezabudowane o całkowitej powierzchni 22.383,56 m2. Przy ul. Orzepowickiej 18 wynajmowane są zsypy o pow. 13,65 m2.

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2025 R. ----

Ogółem przychody z tytułu dzierżawy działek, komórek i garaży wyniosły 191.073,15 zł. Spółdzielnia prowadzi również działalność polegającą na wynajmie powierzchni reklamowych itp., z której w 2025 roku uzyskała przychody w wysokości 71.225,37 zł.

Spółdzielnia również na podstawie stosownej umowy administruje budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej “Pod Lasem” przy ul. Jastrzębskiej 19. Wpływy z tego tytułu wyniosły w 2025 roku 12.000,00 zł.
Dla utrzymania możliwości uzyskiwania dochodów z posiadanych przez Spółdzielnię nieruchomości niemieszkalnych również w kolejnych latach, konieczne jest ponoszenie nakładów na ich remont i modernizację. W roku 2025 ponieśliśmy nakłady:
- os. Południe 39 - 3 tys. zł z tytułu dostawy i montażu węzła c.o.
- os. Południe 2 - 410 tys. zł z tytułu modernizacji sali na przyjęcia okolicznościowe
- os. Południe 37 - 241 tys. zł z tytułu modernizacji budynku oraz dostosowania do wymogów ppoż.
Na finansowanie tych zadań Spółdzielnia pozyskuje również środki zewnętrzne, takie jak dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej, umorzenie pożyczki z WFOŚiGW, preferencyjna pożyczka z WFOŚiGW.

8. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

W 2025 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” zrealizowała szereg inicjatyw społeczno-wychowawczych, których punktem kulminacyjnym były obchody 30-lecia istnienia jednostki, zwieńczone jubileuszowym festynem z rajdem rowerowym, chodem i koncertem zespołu Universe oraz uroczystą Galą w Domu Kultury Boguszowice. Program aktywności objął wszystkie grupy wiekowe, w tym organizację Dnia Dziecka na osiedlowych placach zabaw, wyjazdy integracyjne na grzybobranie do Staniszcz Małych oraz obchody Dnia Seniora z występem kabaretu FEST w Domu Kultury Boguszowice. Dopełnieniem działań była dbałość o estetykę zasobów poprzez przeprowadzenie konkursu na najładniejszy balkon i ogródek, w którym nagrodzono najbardziej zaangażowanych mieszkańców. Wszystkie wydarzenia służyły integracji lokalnej społeczności oraz podsumowaniu trzech dekad działalności Spółdzielni.

8.1. Fundacja przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

W 2025 roku Fundacja przy SM „Południe”, we współpracy z lokalnymi partnerami, realizowała działania na rzecz integracji mieszkańców. Zorganizowano m.in. obchody Dnia Dziecka na czterech placach zabaw, festyn z okazji 30-lecia Spółdzielni, wyjazdy na grzybobranie. Ważnym elementem działalności była również aktywizacja seniorów poprzez współorganizację Dnia Seniora z występem kabaretu FEST w Domu Kultury Boguszowice.

9. SPRAWY STATUTOWE

9.1. Walne Zgromadzenie

11 czerwca 2025r. tradycyjnie w Kinie „Zefir” odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, których na dzień zwołania zebrania Spółdzielnia liczyła 1670. Obecnych było 69 członków, co stanowiło 4,01 % ogółu członków.
Walne Zgromadzenie przyjęło 10 uchwał w następujących sprawach:
1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok bilansowy 2024,
2. rozliczenia wyniku finansowego za rok bilansowy 2024,
3. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2024r.,
4. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024r.,
5. udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Prezesowi Rafałowi Przeczkowi,
6. udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Zastępcy Prezesa Zdzisławowi Włodkowi,
7. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,
8. ustalenia liczby członków Rady Nadzorczej,
9. wyboru członków Rady Nadzorczej,
10. wyboru członków Rady Osiedla „Południe”

9.2. Działalność kolegialna Zarządu

Skład Zarządu:
Prezes Zarządu - mgr inż. Rafał Przeczek
Zastępca Prezesa - mgr inż. Zdzisław Włodek.
W 2025 roku Zarząd zbierał się 31 razy, podejmując 188 uchwał, w tym:
- 156 w sprawach członkowskich (przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków, wpisanie do rejestru członków, zawarcia umów),
- 10 w sprawach opłat i rozliczeń,
- 7 w sprawie przyjęcia regulaminów,
- 3 w sprawie powołania komisji przetargowych i zespołów projektowych,
- 3 w sprawie Fundacji,
- 1 w sprawach pracowniczych,
- 1 w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 7 w innych sprawach.

10. ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie w Spółdzielni w 2025 r. wyniosło średnio 18,9 etatu (w 2024 r. 18,8 etatów).
W 2025 roku w skład struktury organizacyjnej Spółdzielni wchodziły 3 działy:
Dział Finansowo-Księgowy (9 etatów)
Dział Mieszkaniowo-Administracyjny (6 etatów)
Dział Eksploatacyjno-Techniczny (średnio 3,9 etatu)

11. KIERUNKI DZIAŁANIA

Do podstawowych zadań Spółdzielni w roku 2026 i następnych latach należą:
1. Kontynuacja wieloletniego programu remontów termomodernizacyjnych w budynkach Spółdzielni, w tym pozyskiwanie na ten cel środków zewnętrznych na dofinansowanie termomodernizacji budynków w Os. Południe 51-60 i przy ul. Jastrzębskiej 40 oraz budynku usługowego w Os. Południe 37, a także aktualizacja wniosków o dofinansowanie termomodernizacji pozostałych budynków przy ulicach Jastrzębskiej i Węglowej.
2. Dalsza racjonalizacja gospodarki ciepłem i energią elektryczną, monitorowanie zużycia ciepła, energii elektrycznej i wzrostu taryf opłat za ciepło, a w tym aktualizacja mocy zamówionych i uwarunkowań rynkowych.
3. Dokończenie wdrażania zaleceń dotyczących ochrony i zabezpieczeń przeciwpożarowych budynków.
4. Dalsze minimalizowanie różnic pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych i sumami wskazań wodomierzy mieszkaniowych, w oparciu o radiowe odczyty wodomierzy, monitorowanie zużycia wody i optymalizacja opłat zaliczkowych na koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.
5. Zróżnicowanie stawek odpisu na fundusz remontowy, uwzględniające potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości i budynków oraz stan ich rozliczeń z funduszem remontowym Spółdzielni, wynikający z ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego, prowadzonej zgodnie z art.4 ust.41 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Rozszerzenie wykorzystania funkcjonalności systemu informaycznego kompleksowo wspomagającego zarządzanie zasobami Spółdzielni.
7. Systematyczna weryfikacja i ewentualnie aktualizacja regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
8. Stałe doskonalenie obsługi klientów (wykorzystanie punktu obsługi mieszkańca, korzystanie z nowoczesnych technik komunikacyjnych w panelu e-BOK) i zarządzania nieruchomościami Spółdzielni i jej członków w zakresie konserwacji, remontów, utrzymania porządku i zapewnienia bezpieczeństwa; tworzenie i wdrażanie w tym celu odpowiednich standardów postępowania, eliminowanie przypadków niewłaściwego działania; pozyskiwanie zewnętrznych zleceń zarządzania lub administrowania nieruchomościami.
9. Zagospodarowanie istniejących pustostanów.
10. Świadczenie usług na zewnątrz, m.in. kosztorysowanie, inwentaryzacja, audyty, niszczenie dokumentów, archiwizowanie dokumentów, wynajem sal (konferencyjnej, okolicznościowej), powierzchni biurowych i miejsc noclegowych.
11. Rozpoznanie możliwości zainstalowania w zasobach Spółdzielni kolejnych odnawialnych źródeł energii, w celu zmniejszenia kosztów zakupu energii elektrycznej.
12. Rozpoznanie możliwości realizacji wspólnych projektów w partnerstwie.

---- INFORMACJA NT. WYNAGRODZEŃ W SM „POŁUDNIE” ----

W uzupełnieniu do Sprawozdania Zarządu za 2025r. poniżej publikujemy zestawienie rocznych wynagrodzeń za pracę według działów i osobno członków Zarządu. Są to kwoty wynagrodzeń brutto wraz z premiami, urlopami, wynagrodzeniami chorobowymi i składkami ZUS, przygotowane wg struktury organizacyjnej obowiązującej na dzień 31.12.2025r.

Dział / Stanowisko	Wynagrodzenie brutto	Obowiązkowe składki ZUS pracodawcy+PPK
DMA	575.166,52	112.459,63
DET	419.979,80	80.975,57
DFK	493.727,46	100.047,80
DFK/RECEPCJA	380.001,26	65.973,12
Razem	**1.868.875,04**	**359.456,12**
Prezes Zarządu	236.925,93	36.196,86
Zastępca Prezesa Zarządu	224.294,30	44.101,83
Razem Zarząd	**461.220,23**	**80.298,69**
OGÓŁEM	**2.330.095,27**	**439.754,81**

---- POMIESZCZENIA DO WYNAJĘCIA ----

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” oferuje odpłatne udostępnienie pomieszczeń w celu zakwaterowania na pobyt krótkoterminowy w budynku przy Os. Południe 37. Każde pomieszczenie posiada część sanitarną oraz aneks kuchenny z niezbędnym sprzętem, a minimalny okres udostępnienia wynosi 2 doby. Rezerwacji można dokonać telefonicznie, drogą mailową lub osobiście w siedzibie Spółdzielni, natomiast szczegółowe warunki oraz zasady pobytu określa "Regulamin udostępniania pomieszczeń SM Południe w budynku Os. Południe 37 w celu zakwaterowania". Zapraszamy do kontaktu i skorzystania z naszych usług zakwaterowania tel. 728 359 434.








---- WYMIANA WĘZŁÓW CIEPŁOWNICZYCH ----

Zakończyła się wymiana węzła ciepłowniczego przy budynkach Osiedle Południe 31B, 33A oraz 35A. Inwestycja została przeprowadzona w celu poprawy efektywności systemu grzewczego oraz zwiększenia komfortu mieszkańców. Poniżej prezentujemy zdjęcia z efektów wykonanych prac.



GRZYBOBRANIE 2026

Miejscowość - **Staniszcze Małe (woj. opolskie)**

Kiedy?

3 oraz **17 października** 2026 r.

ZAPISY OD 25 MAJA!

Opłata:

45 zł/osoba – dla osób z zasobów SM „Południe” i Dzielnicy Boguszowice Osiedle
110 zł/osoba – dla osób spoza SMP i Dzielnicy.

Co w cenie?

Przejazd, ubezpieczenie, śniadanie, kawa/herbata ognisko z kiełbaskami.

Zapisy:

Punkt Obsługi Mieszkańca SM „Południe”, ul. Osiedle Południe 37, Rybnik
Zapisy do końca czerwca 2026 r. – liczba miejsc ograniczona!

Numer konta do przelewu opłaty:
17 8470 0001 2027 0074 4106 0001
W tytule przelewu proszę wpisać: „Grzybobranie” + imiona i nazwiska.

Organizatorzy:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „POŁUDNIE”
Fundacja przy SM „POŁUDNIE”
Fundacja DOBROstka
Rada Dzielnicy Boguszowice Osiedle

Pamiętaj!

- Grzybobranie to wyjazd rodzinny (dzieci pod opieką dorosłych).
- Zbieraj tylko dobrze znane grzyby!
- W razie rezygnacji poinformuj nas do 7 września 2026 r.



Kontakt:
Maciek: 790 789 975
Aleksandra: 500 266 414

Regulamin grzybobrania dostępny na stronie Fundacji SMP oraz w Punkcie Obsługi Mieszkańca (Os. Południe 37)

Rada Dzielnicy Boguszowice Osiedle

SMP

SMP Fundacja

FUNDACJA DOBROSTKA