

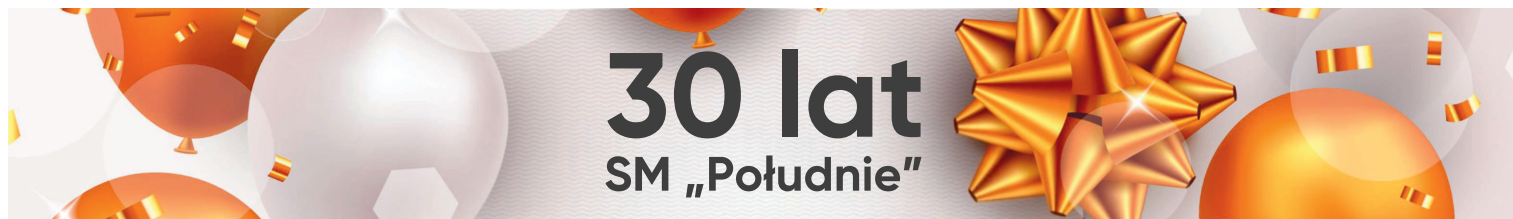


www.smp.rybnik.pl

BIULETYN INFORMACYJNY

Numer 85 Maj 2025

ISSN 1642-2430



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

Na podstawie art. 8³ ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 73 Statutu Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” z siedzibą w Rybniku Os. Południe 37 zwołuje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, które odbędzie się w dniu 11 czerwca 2025r. (środa) o godz. 16⁰⁰ w Domu Kultury (Kino Zefir), Rybnik Plac Pokoju 1.

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 obrotowy 2024 oraz Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024r.
7. Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności za 2024r., 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 2024 rok,
 - rozliczenia wyniku finansowego za 2024 rok,
 - zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2024 roku,
 - przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2024 rok,
 - udzielenia absolutorium członkom Zarządu z wykonania obowiązków w roku 2024,
 - oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.
11. Przeprowadzenie wyborów do Rady Nadzorczej, w tym określenie liczby członków Rady Nadzorczej.
12. Przeprowadzenie wyborów do Rad Osiedli.
13. Wystąpienia zaproszonych gości.
14. Wolne wnioski i pytania uczestników.
15. Sformułowanie wniosków i głosowanie nad nimi.
16. 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 i Rad Osiedli można zgłaszać w terminie do 3 dni przed dniem posiedzenia Walnego Zgromadzenia. 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 (zalanie 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 | Awaryjne wind (ul. Orzepowicka): Spółdzielnia Pracy „Dźwigi” tel. 601 473 597

Szanowni Mieszkańcy!

W tym roku obchodzimy **30-lecie** naszej Spółdzielni, która powstała z zasobów mieszkaniowych **KWK „Jankowice”**. 4 sierpnia 1995r. odbyło się Zebranie Założycielskie, w którym wzięli udział pełnomocnicy założycieli Spółdzielni, tj. Rybnickiej Spółki Węglowej S.A., Zarządu Zakładowego ZZG w Polsce, Komisji Zakładowej NSZZ Solidarność, Zarządu ZZ „Rybnik 90”, Spółki z o.o. „Ład” i „Budwex” S.A. W czasie zebrania uchwalono statut Spółdzielni, wybrano Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni. 27 grudnia 1995r. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Katowicach Wydział VIII Gospodarczo –Rejestrowy Spółdzielnia została wpisana do rejestru spółdzielni pod numerem Rs 1429. Działalność Spółdzielni rozpoczęła 1 lutego 1996r., przejmując początkowo w administrację, a później na własność, zasoby mieszkaniowe KWK „Jankowice”.

Korzystając z okazji przedstawiamy poniżej plan obchodów 30-lecia naszej Spółdzielni:

31 maja – Dzień Dziecka | **30 sierpnia** Festyn Rodzinny | **19 października** Dzień Seniora

27 listopada – uroczysta Gala z okazji 30-lecia Spółdzielni

Zapraszamy na Festyn Rodzinny z okazji 30-lecia istnienia Spółdzielni



30 sierpnia 2025r.

teren rekreacyjny obok targowiska

W PROGRAMIE:

- występy zespołów:
GRAFIT, KOREK, DUET KARO
oraz **GWIAZDA WIECZORU - ZESPÓŁ UNIVERSE**
- VI Boguszowicki Rodzinny Chód
- VI Boguszowicki Rodzinny Rajd Rowerowy
- animacje i atrakcje dla dzieci
- strefa gastronomiczna



Więcej szczegółów na stronie www.smp.rybnik.pl i plakatach już wkrótce!

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

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” w Rybniku od 2015 roku organizuje konkurs na najładniejszy balkon, ogródek przydomowy i ogródek działkowy. Celem, który Spółdzielnia sobie wyznaczyła przy pierwszej organizacji konkursu, było zaktywizowanie mieszkańców i zachęcenie do prac ogrodowych w ogródkach przydomowych, działkowych i na balkonach. Chcieliśmy podnieść estetykę terenów zarządzanych przez Spółdzielnię i zintegrować mieszkańców, szczególnie tych podejmujących się prac przy ogródkach przydomowych. Efekt przerósł nasze oczekiwania, z każdym rokiem na terenach należących do Spółdzielni zwiększa się liczba ogródków przydomowych, które upiększają nasze zasoby, a mieszkańcy

z niecierpliwością czekają na kolejne edycje Konkursu. Rusza kolejna edycja Konkursu. Przypominamy, że aby wziąć udział w konkursie, mieszkańcy nie muszą się sami zgłaszać. Przeglądu balkonów i ogródków (z zewnątrz) dokonuje Komisja konkursowa, wykonując przy tym zdjęcia, po czym wyłania zwycięzców. Komisja bierze pod uwagę estetykę, oryginalność, pomysłowość aranżacji i kompozycji roślinnych, czystość oraz ogólne wrażenie. Laureaci otrzymują dyplomy i nagrody pieniężne, które Zarząd Spółdzielni wręcza na spotkaniu przy kawie i ciastku. Jest to również okazja do spotkania się i wymiany doświadczeń przez nagrodzonych mieszkańców.

O OPŁATACH ZA DOSTAWĘ WODY NA DZIAŁKI

Wedle poczynionych ustaleń, do ubiegłego roku działkowcy ponosili koszty opłaty „za utrzymanie w gotowości urządzeń wodociągowych”, czyli tzw. opłaty „za przyłącze”, przez 7 miesięcy w roku. Czyniło to sumę rzędu 90 zł rocznie. Niestety sytuacja ta uległa zmianie i Hydroinstal wypowiedział umowy na dostawę wody, ponieważ Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie zgodziło się na zatwierdzenie osobnej grupy taryfowej dla działek. Gdyby Hydroinstal obciążał teraz działkowców wg wchodzącej w tym roku w życie, **nowej**, zaakceptowanej przez Wody Polskie taryfy, to fakturowałby za 12 miesięcy po 24,20 zł (czyli 290,40 zł rocznie) dla faktur elektronicznych lub po 30,25 zł (czyli 363 zł rocznie) dla faktur papierowych.

Chcąc zapewnić zaopatrzenie działek w wodę, Zarząd Spółdzielni zdecydował o przejęciu rozliczeń wody między Hydroinstalem, a działkowcami. Kalkulacja opłaty „za przyłącze”

musi obejmować całość kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię - ani mniej, ani więcej. Co oczywiste koszty te nie mogą być dofinansowywane przez pozostałych członków. Wynikająca z kalkulacji opłata w wysokości 18,92 zł/mies. (czyli 227,04 zł rocznie) jest jak widać niższa, niż opłata jaką ponosiliby działkowcy na podstawie nowej taryfy, gdyby mogli kontynuować umowy z Hydroinstalem.

Trzeba też zaznaczyć, że Spółdzielnia przejęła tylko rozliczenia i w żadnym zakresie nie będzie się zajmować utrzymaniem infrastruktury, służącej dostarczaniu wody na działki. Jeśli ze względu na awarię instalacji odbiorczej od wodomierza indywidualnego do działki (instalacja ta należy do działkowca), konieczne jest zamknięcie dopływu wody do kolektora, to należy to zgłaszać do Hydroinstalu.

W nowej taryfie cena m³ będzie wynosić brutto 7,93 zł.

ZŁÓŻ WNIOSEK O DODATEK MIESZKANIOWY

Informujemy, że od marca br. obowiązują nowe kryteria dochodowe umożliwiające staranie się o dodatek mieszkaniowy. O dodatek mieszkaniowy mogą ubiegać się osoby spełniające określone **kryteria dochodowe** oraz kryteria dotyczące powierzchni zajmowanego lokalu. Średni miesięczny **dochód netto** przypadający na jednego członka gospodarstwa domowego, liczony z pełnych trzech miesięcy poprzedzających złożenie wniosku, nie może przekroczyć **2.454,52 zł** na osobę w rodzinie oraz **3.272,69 zł** w przypadku osoby samotnej. Jednocześnie powierzchnia użytkowa mieszkania **nie może przekraczać określonych limitów:**

1 osoba: 35 m² + 30% = 45,5 m²
 2 osoby: 40 m² + 30% = 52,0 m²
 3 osoby: 45 m² + 30% = 58,5 m²
 4 osoby: 55 m² + 30% = 71,5 m²
 5 osób: 65 m² + 30% = 84,5 m²
 6 osób: 70 m² + 30% = 91,0 m²

Dla każdej kolejnej osoby normatywna powierzchnia lokalu zwiększa się o dodatkowe 5 m². Wnioski mogą składać zarówno osoby samotnie prowadzące gospodarstwo domowe, jak i rodziny. Warto zaznaczyć, że dodatek mieszkaniowy jest uprawnieniem każdego mieszkańca miasta spełniającego kryteria.

Zadłużenie nie jest przeszkodą w ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy. Warunkiem otrzymywania dodatku jest jednak regularne opłacanie różnicy pomiędzy kwotą dodatku a pełnymi opłatami za mieszkanie. W razie pytań lub wątpliwości, zapraszamy do kontaktu telefonicznego pod numerami: 511 436 766 i 728 359 432, wew. 33. Pracownicy udzielą szczegółowych informacji i pomogą w prawidłowym wypełnieniu wniosku.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2024

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Rada Nadzorcza działała w składzie wybranym w 2022 roku:

1. **Kamil Szumiak** - Przewodniczący Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Mieszkaniowo-Członkowskiej
2. **Zbigniew Szkarłat** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Przewodniczący Komisji Statutowo-Regulaminowej
3. **Aleksandra Klaczak** - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej, Sekretarz Rady Nadzorczej
4. **Henryk Trybuś** - Przewodniczący Komisji Zamówień i Remontów
5. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
6. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Rady
7. **Karol Szulik** - Członek Rady

Prace Rady Nadzorczej organizuje trzyosobowe Prezydium, w skład którego wchodzi Przewodniczący i Zastępcy Przewodniczącego.

Rada Nadzorcza w okresie roku sprawozdawczego odbyła 7 posiedzeń. Na posiedzeniach tych podjęto 18 uchwał, dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”.

Między innymi były to uchwały w sprawach:

- przyjęcia nowelizacji planu remontów na 2024r.,
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2023r.,
- oceny sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2023r.,
- przyjęcia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2023r.,
- oceny wniosków o udzielenie absolutorium członkom Zarządu,
- przyjęcia uzupełnionego planu gospodarczo-finansowego na 2024r.,
- przyjęcia nowelizacji planu gospodarczo-finansowego na 2024r.,
- wyrażenia zgody na przystąpienie do projektu termomodernizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy Os. Południe 51-60 i ul. Jastrzębskiej 40 w Rybniku, zaciągnięcie zobowiązania oraz zabezpieczenia udziału własnego,
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie pożyczki – dofinansowanie realizacji zadania ze środków Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, zaciągnięcie zobowiązania oraz zabezpieczenia udziału własnego,
- wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- zmiany stawki na fundusz remontowy wind,
- regulaminu funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- przyjęcia planu gospodarczo-finansowego na 2025r.,
- przyjęcia planu remontów na 2025r.,
- przyznania premii uznaniowej Prezesowi Zarządu,
- przyznania premii uznaniowej Zastępcy Prezesa Zarządu.

Powołane przez Radę Nadzorczą cztery Komisje, odbyły 15 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:

1. **Dominik Przeliorz** - Przewodniczący Komisji
2. **Karol Szulik** - Członek Komisji
3. **Kamil Szumiak** - Członek Komisji
4. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

W 2024 roku Komisja Rewizyjna odbyła 6 posiedzeń. Tematami posiedzeń Komisji Rewizyjnej było między innymi:

- opiniowanie wykonania planu gospodarczo-finansowego za I półrocze 2024 roku,

- analiza zbiorczego zestawienia kosztów wynagrodzeń, umów zleceń, ryczałtów samochodowych, szkoleń i delegacji za 2023r.,
- ocena wyników finansowych za 2023r.,
- opiniowanie kwartalnych wyników,
- omówienie nowelizacji planu gospodarczo-finansowego na 2024r.,
- analiza projektu planu gospodarczo-finansowego na 2025 rok,
- przyznanie premii uznaniowej członkom Zarządu.

Komisja Mieszkaniowo-Członkowska działała w składzie:

1. **Kamil Szumiak** - Przewodniczący Komisji
2. **Karol Szulik** - Członek Komisji
3. **Aleksandra Klaczak** - 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 2024 roku Komisja Mieszkaniowo-Członkowska odbyła 3 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 składzie:

1. **Henryk Trybuś** - Przewodniczący Komisji
2. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
3. **Karol Szulik** - Członek Komisji
4. **Aleksandra Klaczak** - Członek Komisji

W 2024 roku Komisja Zamówień i Remontów odbyła 4 posiedzenia. Tematami posiedzeń Komisji Zamówień i Remontów było między innymi:

- analizowanie i omawianie przetargów organizowanych przez Spółdzielnię,
- opiniowanie wykonania planu remontów za 2023r.,
- omówienie wykonania planu remontów za I półrocze 2024r.,
- omawianie planowanych przedsięwzięć termomodernizacyjnych,
- omówienie wykonania planu remontów za 3 kwartały 2024r.,
- opiniowanie nowelizacji planu remontów na 2024r.,
- opiniowanie propozycji planu remontów na rok 2025r.

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

Komisja Statutowo-Regulaminowa działała w składzie:

1. **Zbigniew Szkarłat** - Przewodniczący Komisji
2. **Henryk Trybuś** - Członek Komisji
3. **Dominik Przeliorz** - Członek Komisji
4. **Grzegorz Głupczyk** - Członek Komisji

W 2024 roku Komisja Statutowo-Regulaminowa odbyła 2 posiedzenia. 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:

- omówienie propozycji zmian w Statucie Spółdzielni,

- omówienie zmian w Regulaminie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- opiniowanie procedur zawartych w standardach ochrony małoletnich,
- zaopiniowanie zmian w Regulaminie Pracy,
- dyskusja nad Regulaminem dotyczącym udostępniania pomieszczeń w SM „Południe” w budynku Os. Południe 37 celem zakwaterowania,
- określenie zasad wydatkowania środków z przychodów na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

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 2024, 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 budynków i 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 2024.

za Radę Nadzorczą
Przewodniczący Rady Zbigniew Szkarłat

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „JASTRZĘBSKA” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W RYBNIKU ZA 2024 ROK

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. 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 2024 Rada Osiedla „Jastrzębska” odbyła swoje posiedzenie trzykrotnie w tym jedno wspólnie z Radą Osiedla „Południe”. Podczas pierwszego posiedzenia w bieżącym roku Rada Osiedla „Jastrzębska” ukonstytuowała się wybierając przewodniczącego oraz zastępcę spośród członków.

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 2023 rok, przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na współorganizację festynu Dzielnicy Boguszowice Osiedle, przeznaczenia środków finansowych z działalności społeczno-wychowawczej na zakup biletów wstępu na koncert w ramach Dnia Seniora.

Ponadto na posiedzeniach Rady Osiedla omawiano sprawy dotyczące planowanych i trwających termomodernizacji w zasobach Spółdzielni, wolnych lokali użytkowych, a także poruszano kwestię powstania placu zabaw przy ul. Jastrzębskiej.

Dodatkowo podczas posiedzeń Rady Osiedla omawiano różne problemy zgłaszane przez mieszkańców oraz samych członków Rady Osiedla. Dotyczyły one między innymi zakupu zbiornika na deszczówkę, zamiany działek, powstania działek na boisku przy ul. Jastrzębskiej czy też informacji dotyczących roszczenia względem firmy Budwex.

za Radę Osiedla „Jastrzębska”
Przewodniczący
Piotr Zimończyk

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY OSIEDLA „POŁUDNIE” SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE” W RYBNIKU ZA 2024 ROK

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. Rada Osiedla „Południe” działała w składzie wybranym w 2022 roku, a uzupełnionym w 2023 roku:

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

W roku 2024 Rada Osiedla „Południe” odbyła swoje posiedzenie jednokrotnie, które odbyło się 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 2023 rok oraz przeznaczenia

środków z działalności społeczno-wychowawczej na współorganizację festynu Dzielnicy Boguszowice Osiedle oraz przeznaczenia środków z działalności społeczno-wychowawczej na zakup biletów wstępu na koncert w ramach Dnia Seniora.

Ponadto na posiedzeniu Rady Osiedla omówiono sprawy dotyczące planowanych i trwających termomodernizacji w zasobach Spółdzielni, wolnych lokali użytkowych, a także poruszono kwestię placu zabaw przy ul. Jastrzębskiej.

Dodatkowo podczas posiedzenia Rady Osiedla omówiono różne problemy zgłaszane przez mieszkańców Osiedla oraz samych członków Rady Osiedla. Dotyczyły one między innymi zniszczeń terenu dokonywanych przez dziki, przybudówki przy Os. Południe 38, lamp przy głównej drodze osiedla oraz remontu Sali Os. Południe 2.

za Radę Osiedla „Południe”
Przewodniczący
Wojciech Wasyl

----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 R. -----

Maj 2025r.

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 2024 r. Był to dwudziesty dziewiąty rok funkcjonowania Spółdzielni.

1. MAJĄTEK SPÓŁDZIELNI I JEJ CZŁONKÓW

Na koniec 2024r. Spółdzielnia była właścicielem lub współwłaścicielem 31 budynków mieszkalnych obejmujących 1577 mieszkań o pow. użytkowej 90.614,15 m², w tym własnością Spółdzielni było 612 mieszkań o pow. użytkowej 35.415,89 m². 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 3-5 kondygnacyjnych z 1309 mieszkaniem 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 mieszkaniem o pow. użytkowej 11.821,95 m², wybudowanych w latach 1915-1961,
- 3) przy ul. Orzepowickiej 18: 1 budynek 11 kondygnacyjny z 88 mieszkaniem o pow. użytkowej 4.947,28 m², wybudowany w roku 1980.

2. PRZEKSZTAŁCENIA I SPRZEDAŻ MIESZKAŃ

W 2024 roku spisano 6 aktów notarialnych przeniesienia własności lokalu na preferencyjnych zasadach ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zakończono rozpoczętą w 2023r. adaptację lokalu użytkowego na dwa mieszkania, w 2024r. nastąpiło przeniesienie i ustanowienie odrębnej własności tych dwóch nowopowstałych lokali mieszkalnych. Trwa jeszcze adaptacja jednego lokalu na dwa mieszkania.

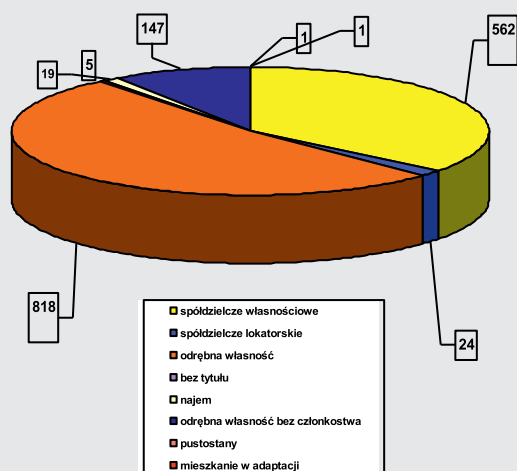
3. CZŁONKOWIE I TYTUŁY PRAWNE DO LOKALI

Na koniec 2024r. Spółdzielnia liczyła wg rejestru 1680 członków.

Spółdzielnia zarządzała w sumie 1577 mieszkaniem, z czego:

- 562 mieszkania zajmowane były przez członków na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
- 24 mieszkania zajmowane były przez członków na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
- 818 mieszkań stanowiło odrębną własność członków,
- 147 mieszkań stanowiło odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni,
- 19 mieszkań zajmowanych było na zasadach najmu,
- 5 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 wykonywanych w ramach funduszu remontowego w roku 2024 wyniosła 2.078.508,26 zł, z czego na naprawy główne przypadło 124.230,00 zł, na naprawy bieżące 1.954.278,26 zł.

W ramach wyżej wymienionych robót wykonano następujące prace:

- za kwotę 124 230,00 zł wykonano: badanie termowizyjne wraz z opracowaniem raportu z pomiaru dla budynku przy ul. Węglowej 1 (1.599,00 zł), badanie termowizyjne mieszkania przy ul. Jastrzębskiej 7A/8 (738,00 zł), badanie termowizyjne ściany szczytowej w budynku Os. Południe 30-36 – ścian szczytowa klatki Os. Południe 36B (861,00 zł), dokumentację do termomodernizacji budynku przy ul. Jastrzębskiej 40 (20.910,00 zł), ekspertyzę ornitologiczną dla budynku przy ul. Jastrzębskiej 40 (861,00 zł), projekt przyłącza do sieci ciepłowniczej dla budynku Os. Południe 40-45 (8.610,00 zł), audyt ex-post budynków ul. Patriotów 32-50, Jastrzębska 5, Orzepowicka 18, Węglowa 1 (7.380,00 zł), aktualizację audytu energetycznego i dokumentacji budowlanej budynku Os. Południe 51-60 (25.953,00 zł), koncepcję wymiany nowej instalacji sanitarnej w budynku Os. Południe 37abc (4.920,00 zł), aktualizację dokumentacji projektowej termomodernizacji budynków zabytkowych ul. Jastrzębska i Węglowa (43.050,00 zł), wykonanie audytu ex-post Os. Południe 51-60, Jastrzębska 40 (8.118,00 zł), wykonanie analizy oszczędności emisji dla węzłów ciepłych w budynkach Os. Południe 40-45 i Os. Południe 46-50 (1.230,00 zł);

- na bieżące usuwanie awarii na instalacji wod.-kan. wydatkowaliśmy 279.154,48 zł, usuwanie awarii na instalacji c.o. zamknęło się w kwocie 171.103,37 zł, natomiast na usuwanie usterek ogólnobudowlanych oraz przeprowadzenie drobnych napraw wydano 494.085,51 zł;

- za kwotę 175.000,00 zł wykonano docieplenie ściany szczytowej (wraz z robotami towarzyszącymi) w budynku Os. Południe 21-23;

- za łączną kwotę 168.906,72 zł wykonano malowanie klatki w budynku przy ul. Jastrzębskiej 17ab;

- za kwotę 80.000,01 zł wykonano naprawę elewacji w budynku Os. Południe 40-45;

- za kwotę 324.000,00 zł wykonano roboty związane z wymianą węzłów ciepłych zgodnie z podpisanymi protokołami odbiorowymi 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 (10.332,00 zł), wymieniono piasek w piaskownicach (7.945,80 zł), zakupiono materiał na potrzeby wykonania placu zabaw przy Os. Południe 24-27 wraz z wykonaniem trawnika, rabat i innych koniecznych robót na terenie placu zabaw (78.631,80 zł), wykonano drobne naprawy elementów małej architektury (7.004,47 zł), położono kostkę brukową przy budynku ul. Węglowa 1 oraz wykonano miejsca postojowe z kostki ażurowej przy budynkach Jastrzębska 4 i 6 (105.410,10 zł);

- za kwotę 52.704,00 zł wymieniono zawory podpionowe w budynku Os. Południe 51-60.

Na następnej stronie przedstawiamy Analizę stanu rozliczeń poszczególnych nieruchomości (budynków) z Funduszem remontowym Spółdzielni na dzień 31.12.2024r.

Analiza stanu rozliczeń poszczególnych nieruchomości (budynków) z Funduszem remontowym Spółdzielni na dzień 31.12.2024 r.

Nieruchomość Budynek	Saldo podfunduszu z odpisu na 31.12.2024 r.	Saldo podfunduszu termomodernizacyjnego na 31.12.2024 r.	Saldo podfunduszu z przekształceń na 31.12.2024 r.	Saldo podfunduszu odtworzeniowego wodomierzy	Saldo podfunduszu odtworzeniowego wind	Saldo Funduszu remontowego na 31.12.2024 r.
01	601 179,06	- 1 742 545,45	- 265 877,93	21 410,08		- 1 385 834,24
011 1-5	316 674,08	- 889 282,11	- 138 611,30	11 948,42		- 699 270,91
012 6-8	284 504,98	- 853 263,34	- 127 266,63	9 461,66		- 686 563,33
02	1 063 697,17	- 1 661 876,31	- 840 299,36	44 385,01		- 1 394 093,49
021 9-13	384 012,25	- 1 007 561,22	- 311 043,68	15 326,02		- 919 266,63
022 14-19	758 557,65	- 719 433,39	- 477 506,78	21 281,49		- 417 101,03
023 21-23	- 78 872,73	65 118,30	- 51 748,90	7 777,50		- 57 725,83
03	- 226 140,86	- 2 046 894,80	- 311 763,69	32 800,85		- 2 551 998,50
031 24-27	- 365 810,73	- 584 035,20	- 39 088,43	12 024,92		- 976 909,44
032 28-29	47 709,29	- 191 250,71	- 27 315,15	4 770,57		- 166 086,00
033 40-45	91 960,58	- 1 271 608,89	- 245 360,11	16 005,36		- 1 409 003,06
04	- 105 705,71	1 850 555,57	- 162 588,54	4 638,32		1 586 899,64
041 30-36	- 105 705,71	1 850 555,57	- 162 588,54	4 638,32		1 586 899,64
06	- 152 244,41	- 2 428 549,16	- 54 132,03	6 617,34		- 2 628 308,26
061 37ABC	- 152 244,41	- 2 428 549,16	- 54 132,03	6 617,34		- 2 628 308,26
07	534 204,35	52 136,54	- 338 112,42	4 604,08		252 832,55
071 38	534 204,35	52 136,54	- 338 112,42	4 604,08		252 832,55
08	67 957,16	- 918 536,95	- 201 326,20	12 893,80		- 1 039 012,19
081 46-50	67 957,16	- 918 536,95	- 201 326,20	12 893,80		- 1 039 012,19
09	- 707 051,76	1 735 802,84	- 347 091,14	20 386,93		702 046,87
091 51-60	- 707 051,76	1 735 802,84	- 347 091,14	20 386,93		702 046,87
10	162 914,83	493 233,73	- 68 847,43	1 776,42		589 077,55
101 30	162 914,83	493 233,73	- 68 847,43	1 776,42		589 077,55
11	457 130,09	- 4 297 182,52	- 289 283,46	26 586,18		- 4 102 749,71
111 32-50	457 130,09	- 4 297 182,52	- 289 283,46	26 586,18		- 4 102 749,71
14	- 453 048,20	7 872,68	- 21 447,24	- 399,60		- 467 022,36
141 W 2	- 92 116,16	130 119,03	- 3 321,14	- 99,90		34 581,83
142 W 4	- 213 333,33	131 459,89	- 14 736,08	- 199,80		- 96 809,32
143 J 2	- 147 598,71	- 253 706,24	- 3 390,02	- 99,90		- 404 794,87
15	- 90 793,20	- 622 957,57	- 5 607,75	- 99,90		- 719 458,42
151 J 3	- 90 793,20	- 622 957,57	- 5 607,75	- 99,90		- 719 458,42
16	- 301 739,33	- 887 304,89	- 5 706,83	- 199,80		- 1 194 950,85
161 W 1	- 240 647,29	- 982 661,05	- 3 254,27	- 99,90		- 1 226 662,51
162 J 4	- 61 092,04	95 356,16	- 2 452,56	- 99,90		31 711,66
17	- 40 530,42	- 514 878,18	- 213 589,73	- 299,70		- 769 298,03
171 J 5	- 50 832,97	- 820 619,41	- 17 895,39	- 99,90		- 889 447,67
172 J 7	10 302,55	305 741,23	- 195 694,34	- 199,80		120 149,64
18	28 503,72	342 476,60	- 5 069,14	- 199,80		365 711,38
181 J 6	5 003,09	171 906,30	- 2 582,08	- 99,90		174 227,41
182 J 8	23 500,63	170 570,30	- 2 487,06	- 99,90		191 483,97
19	- 253 514,59	438 974,06	- 46 164,16	- 199,80		139 095,51
191 J 9	- 276 532,35	219 833,31	- 15 863,92	- 99,90		- 72 662,86
192 J 11	23 017,76	219 140,75	- 30 300,24	- 99,90		211 758,37
20	- 959 173,51	544 837,74	- 48 599,84	- 299,70		- 463 235,31
201 J 15	- 385 190,74	272 526,08	- 21 423,76	- 199,80		- 134 288,22
202 J 17	- 573 982,77	272 311,66	- 27 176,08	- 99,90		- 328 947,09
21	- 117 788,64	91 143,83	- 3 708,26	63,54		- 30 289,53
211 J 40	- 117 788,64	91 143,83	- 3 708,26	63,54		- 30 289,53
22	- 396 889,47	- 1 870 709,23	- 27 773,04	5 333,40	- 326 309,47	- 2 616 347,81
221 O 18	- 396 889,47	- 1 870 709,23	- 27 773,04	5 333,40	- 326 309,47	- 2 616 347,81
RAZEM nieruchomości	- 889 033,72	- 11 434 401,47	- 3 256 988,19	179 797,65	- 326 309,47	- 15 726 935,20
Razem osiedla						
os.Południe i ul.Patriotów	1 695 939,92	- 8 963 856,51	- 2 879 322,20	176 099,01		- 9 971 139,78
ul.Jastrzębska i ul.Węglów	- 2 188 084,17	- 599 835,73	- 349 892,95	63,54		- 3 137 749,31
ul. Orzepowicka 18	- 396 889,47	- 1 870 709,23	- 27 773,04	5 333,40	- 326 309,47	- 2 616 347,81
Rezerwa remontowa (środki wspólne spółdzielni)	4 246 235,40		4 949 233,57			9 195 468,97
BZ na 31.12.2024	3 357 201,68	- 11 434 401,47	1 692 245,38	179 797,65	- 326 309,47	- 6 531 466,23

----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 R. -----

5. EKSPLOATACJA ZASOBÓW

5.1. Energia ciepła

W 2024r. wprowadzono następujące nowe taryfy dla ciepła:

1) Budwex Spółka z o.o.: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.71.2023.KTW, weszła w życie 01 stycznia 2024r.

2) Polska Grupa Górnicza Oddział Zakład Elektrociepłowni: zmiana taryfy wynikająca z nowelizacji Ustawy z dnia 15 września 2022 roku o szczególnych rozwiązaniach w zakresie niektórych źródeł ciepła w związku z sytuacją na rynku paliw, weszła w życie 01 lipca 2024r.

3) PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A.: zmiana taryfy wynikająca z nowelizacji Ustawy jak w punkcie 2), weszła w życie 01 lipca 2024r.

4) PGNiG Termika Energetyka Przemysłowa S.A.: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE

Nr OKA.4210.30.2024.CW, weszła w życie 04 października 2024r.

5) Polska Grupa Górnicza Oddział Zakład Elektrociepłowni: taryfa zatwierdzona decyzją Prezesa URE Nr OKA.4210.14.2024.PCR, weszła w życie 13 października 2024r.

I oto mieliśmy kolejny rok cieplejszy od poprzedniego, mimo że już ten poprzedni – rok 2023 – był bardzo ciepły. Łączne zużycie ciepła w 2024r. było o prawie 12% niższe niż w 2023r. Oczywiście to skutek nie tylko cieplej pogody, ale także szeroko pojętych działań

termomodernizacyjnych. W tym także indywidualnego opomiarowania, czyli montażu podzielników kosztów w kolejnych 12 budynkach. Niestety mniejsze zużycie ciepła nie było w stanie skompensować wzrostu cen ciepła. Na szczęście została utrzymana po 1 lipca 2024r. tzw. „tarcza energetyczna” – jej próg został podniesiony o 6% w drugiej połowie ubiegłego roku i o kolejne 6% od stycznia 2025r. Mimo to łączny koszt energii cieplnej kupionej przez Spółdzielnię w 2024r. był o 7,6% wyższy niż w 2023r. A zagregowana z mocą średnia cena 1 gigadżuła ciepła na przykładzie Osiedla Południe wzrosła o 22%. Strach pomyśleć co by było gdyby nie było „tarczy energetycznej”. A na razie jej przepisy obowiązują do połowy 2025r. i znowu - jak rok temu - nie wiemy czy zostaną przedłużone.

Konsekwencją tej sytuacji były podwyżki stawek opłat zaliczkowych na ciepło w 2024r. i będą w 2025r.

Ze względu na - po pierwsze - wzrost cen i, co za tym idzie, kosztów, nie skorelowany z zużyciem ciepła - po drugie - zmianę okresów rozliczeniowych nowoopomiarowanych mieszkań oraz - z trzeciej strony - zmiany w układzie zasilania kilku budynków, w tym roku odstąpiliśmy od prezentowania wykresów kosztów ciepła dla poszczególnych budynków (węzłów cieplnych) w kolejnych latach.

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	2020		2021		2022		01-09.2023		10.2023-09.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Orzepowicka 18	2.725	238.805,48	3.122	280.726,07	2.517	289.697,88	1.422	255.383,02	1.181	341.163,36

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	08.2019-07.2020		08.2020-07.2021		08.2021-07.2022		08.2022-07.2023		08.2023-07.2024	
Adres	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Jastrzębska 2	137	14.065,46	159	16.552,24	154	17.226,27	153	22.191,82	129	28.144,84
Jastrzębska 4	250	18.371,46	281	21.785,95	285	23.110,90	273	28.536,66	230	34.375,19
Jastrzębska 6	354	24.364,59	411	29.563,83	402	30.472,44	362	35.731,42	324	45.237,72
Jastrzębska 7	546	36.778,26	631	44.637,58	584	44.177,30	534	51.660,83	486	66.950,97
Jastrzębska 8	363	28.001,47	424	33.867,85	415	35.200,63	379	42.491,17	333	52.225,39
Jastrzębska 9	377	28.289,10	437	34.004,13	420	34.841,38	389	41.186,80	348	52.993,74
Jastrzębska 11	447	33.666,03	482	38.652,35	470	40.112,11	422	46.977,84	363	58.103,22
Jastrzębska 15	581	40.994,15	616	46.590,18	598	47.990,64	510	53.664,24	449	68.468,51
Jastrzębska 17	576	43.635,21	634	50.806,67	629	53.326,45	534	60.334,83	479	76.454,10
Jastrzębska 40	242	15.714,60	272	18.747,53	244	18.117,81	256	23.500,94	207	27.746,55
Węglowa 1	245	16.932,09	296	21.130,34	273	20.911,39	257	25.344,01	146	24.138,04
Węglowa 2	320	22.481,02	358	27.638,63	342	26.972,89	321	33.733,16	284	40.976,22
Węglowa 4	304	23.278,60	357	28.292,00	323	27.941,39	317	35.253,30	270	42.537,17

budynki z podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania od października 2023r.

Okres rozliczeniowy	2020		2021		2022		01-09.2023		10.2023-09.2024	
Jastrzębska 3	343	24.594,72	351	28.245,26	280	25.348,93	107	18.116,77	142	29.343,50
Jastrzębska 5	440	29.751,42	404	32.245,26	253	24.654,90	133	20.015,85	150	31.216,20

----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 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	08.2019-07.2020		08.2020-07.2021		08.2021-07.2022		08.2022-07.2023		08.2023-07.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 30-36	2.596	200.513,54	2.887	234.795,43	3.133	262.383,45	3.007	325.724,71	2.341	368.084,59
Okres rozliczeniowy	12.2019-11.2020		12.2020-11.2021		12.2021-11.2022		12.2022-11.2023		12.2023-11.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Patriotów 30	536	39.626,47	595	47.736,50	525	45.862,12	495	60.501,77	462	71.442,39

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

Okres rozliczeniowy	2020		2021		2022		01-09.2023		10.2023-09.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 38	3.208	243.779,23	3.277	282.173,72	2.678	255.326,26	1.450	206.800,23	1.873	327.063,69

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	01-12.2020		01-12.2021		01-12.2022		01-09.2023		10.2023-09.2024	
adres	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 1-5	2.212	148.049,74	2.536	189.245,36	2.743	209.539,39	1.266	144.127,24	1.262	194.970,07
Południe 6-8	1.510	99.056,21	1.729	126.758,83	1.899	142.212,65	875	96.660,92	875	130.647,92
Południe 9-13	2.060	148.501,23	2.396	190.108,37	2.577	209.240,72	1.186	148.175,04	1.206	204.791,01
Południe14-19	3.158	200.911,59	3.659	265.480,98	3.893	290.329,92	1.794	197.297,42	1.831	271.026,94
Południe 24-27	1.453	105.173,57	1.673	133.605,17	1.796	146.799,86	827	104.383,53	843	144.509,20
Południe 28-29	720	57.659,62	834	72.736,26	896	79.798,94	412	58.931,23	422	82.474,00
Południe 37abc	1.718	90.608,28	2.148	125.367,51	1.651	100.845,92	884	96.149,55	994	126.960,81
Patriotów 32-50	6.671	427.178,41	6.108	462.349,67	4.161	361.494,58	2.348	309.404,16	2.641	464.106,95

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

Okres rozliczeniowy	10.2019-09.2020		10.2020-09.2021		10.2021-09.2022		10.2022-09.2023		10.2023-09.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 21-23	1.111	74.132,44	958	79.344,52	1.086	90.827,49	860	100.350,45	492	94.086,42
	01-12.2020		01-12.2021		01-12.2022		01-12.2023		01-12.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 40-45	2.249	196.690,63	2.406	230.398,06	2.142	224.110,23	1.759	280.980,53	1.469	325.755,38
Południe 46-50	1.569	144.690,41	1.669	168.236,96	1.491	164.779,55	1.216	207.523,30	1.168	246.637,49

budynek bez podzielników kosztów centralnego ogrzewania

Okres rozliczeniowy	01-12.2020		01-12.2021		01-12.2022		01-12.2023		01-12.2024	
	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 51-60	5.811	371.897,48	6.209	449.328,94	5.300	406.266,10	4.587	533.048,45	4.510	632.635,48

----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 R. -----

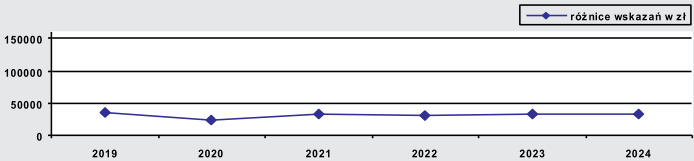
Zużycie i koszt podgrzania ciepłej wody użytkowej

Okres rozliczeniowy	01-12.2020		01-12.2021		01-12.2022		01-09.2023		01-09.2024	
adres	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt	zużycie GJ	koszt
Południe 1	313	19.995,05	271	19.913,13	292	22.524,32	352	37.257,62	353	41.486,97
Południe 3-5	713	43.407,60	849	57.017,11	673	50.472,66	622	67.867,16	589	72.698,57
Południe 6-8	617	38.551,64	695	48.188,58	678	50.608,40	615	66.821,27	605	74.108,15
Południe 9-12	839	54.253,56	867	62.830,98	727	58.638,88	756	86.106,56	826	103.310,28
Południe 13	171	12.701,08	180	14.192,87	177	14.431,91	149	17.624,62	140	18.559,27
Południe14-19	1.568	98.544,11	1.393	101.683,11	1.455	113.104,74	1.444	161.103,08	1.455	181.834,53
Południe 21-23	463	33.468,66	526	41.037,89	508	42.778,39	505	59.767,92	471	63.117,72
Południe 24-27	918	58.046,59	987	69.413,1	763	60.823,82	734	83.781,12	705	90.754,73
Południe 28-29	395	27.931,20	441	33.659,30	423	34.753,96	429	49.158,77	384	49.751,78
Południe 37,37abc*	1.012	75.231,49	807	71.375,80	822	79.146,52	653	82.486,64	487	61.012,47
Południe 40-50	1965	143.591,68	1.827	150.420,23	1.826	161.065,36	1.950	234.582,69	1.655	231.162,27
Południe 51-60	1.846	87.763,03	1.645	113.601,60	1.530	112.990,55	1.464	158.433,24	1.485	181.965,23
Patriotów 32-50	2.293	137.042,05	2.445	163.165,10	2.240	158.324,28	1.914	203.394,05	2.006	238.602,99

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

5.2. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

W 2024r. 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 2019r.

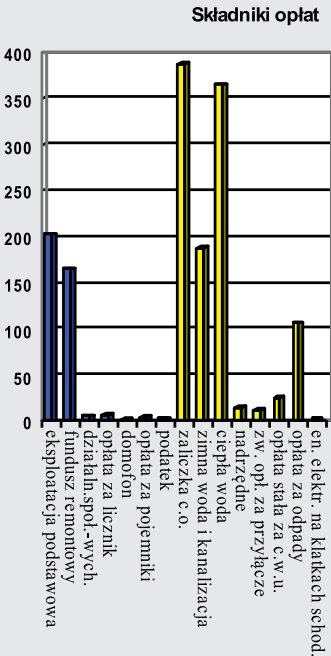
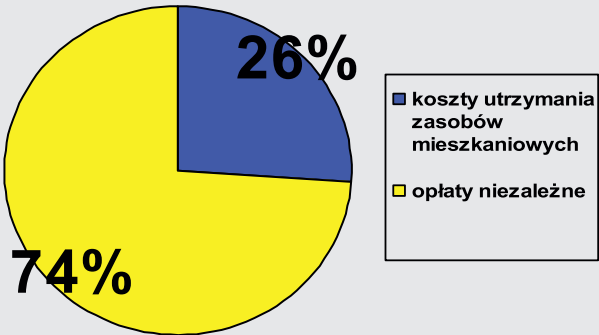


cena za okres	zimna woda w zł/m ³	odprowadzanie ścieków w zł/m ³	razem woda i odprowadzanie ścieków w zł/m ³
05.06.2019-04.06.2020	5,57	9,49	15,06
05.06.2020-06.09.2021	5,69	9,53	15,22
07.09.2021-31.08.2022	6,25	10,28	16,53
01.09.2022-13.06.2023	6,25	10,37	16,62
14.06.2023-13.06.2024	7,51	10,96	18,47
14.06.2024- nadal	7,80	11,02	18,82

Rok	Koszt różnicy wskaźników między licznikami w zł
2019	36.217,90
2020	23.217,90
2021	32.576,80
2022	29.922,82
2023	31.980,55
2024	33.017,31

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. Kolorem żółtym zaznaczono opłaty niezależne od Spółdzielni, niebieskim zależne od Spółdzielni.



---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 R. ----

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 31.12.2024r. po stronie Aktywów i Pasywów zamyka się sumą bilansową w wysokości 42.494.390,15 zł.

Rachunek zysków i strat sporządzony został w wersji porównawczej i wykazuje wyniki:

- na działalności GZM-u za okres od 01.01.2024r. do 31.12.2024r. nadwyżkę kosztów nad przychodami w wysokości -444.997,05 zł, która została uwidoczniła w rachunku zysków i strat jako nadwyżka kosztów z roku bieżącego i zaliczona zostanie do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi roku 2025. Zmiana stanu produktów w kwocie -34.613,93 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 01.01.2024r. do 31.12.2024r. wykazano nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości netto 2.773.540,62 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 31.12.2024r. posiadały saldo zobowiązań, które zostało wykazane po stronie Pasywów (dodatnie), bądź saldo należności (ujemne), które wykazane jest po stronie Aktywów.

Propozycja podziału osiągniętego wyniku finansowego na działalność pozostałą.

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 latach poprzednich. Do pokrycia pozostaje wynik 281.075,91 zł.

Proponuje się przeznaczyć wynik finansowy netto w kwocie 2.773.540,62 zł następująco: na GZM w wysokości 102.944,39 zł, w tym z tytułu pożytków 51.311,72 zł, a pozostałą część, w związku z uzyskaną premią inwestycyjną w wysokości 2.670.596,23 zł, na zasilenie funduszu remontowego.

W roku 2024 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 19.139.860,01 zł.

Całość przychodów pozyskana była na terenie kraju.

W roku 2024 Spółdzielnia poniosła całkowite koszty działalności, wg następujących tytułów:

1. Amortyzacja 221.922,62 zł,
2. Zużycie materiałów i energii 8.757.982,50 zł,
3. Usługi obce 3.004.398,60 zł,
4. Podatki i opłaty 1.418.797,06 zł,
5. Wynagrodzenia 2.389.329,77 zł,
6. Ubezpieczenia społeczne 512.869,44 zł,
7. Pozostałe koszty, w tym odpis na Fundusz remontowy 3.167.407,84 zł.

Całość kosztów działalności podstawowej Spółdzielni zamknęła się kwotą 19.522.707,83 zł.

Na działalności pozostałej, tj. na pozostałych przychodach operacyjnych i finansowych Spółdzielnia osiągnęła przychód w wysokości 3.054.905,10 zł. Natomiast na pozostałych kosztach operacyjnych i finansowych poniesiono koszty w wysokości 282.953,78 zł.

Reasumując sfera tej działalności osiągnęła wynik dodatni w wysokości 2.771.951,32 zł.

Po stronie Aktywów bilansu na dzień 31.12.2024r. wykazano:

1. Wartość netto Aktywów trwałych Spółdzielni, która wyniosła na koniec roku 18.455.381,61 zł,

w tym:

- 1) Wartości niematerialne i prawne – 23.575,77 zł.
- 2) Rzeczowe aktywa trwałe – 18.259.742,84 zł, w tym:
 - grunt (w tym w użytkowaniu wieczystym) 861.118,83 zł,
 - budynki i budowle 10.407.346,14 zł,
 - urządzenia techniczne i maszyny 375.230,43 zł,
 - pozostałe środki trwałe, w tym wyposażenie 126.307,35 zł,
 - środki trwałe w budowie 6.489.740,09 zł.
- 3) Należności długoterminowe – brak.
- 4) Inwestycje długoterminowe – grunt do sprzedaży przy ul. Górniczej w wartości z operatu szacunkowego 82.463,00 zł oraz spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu mieszkalnego do sprzedaży o wartości z licytacji 89.600,00 zł.

2. Wartość Aktywów obrotowych na 31.12.2024 r., która wyniosła 24.039.008,54 zł.

Składały się na nią:

- 1) Zapasy – brak.
- 2) Należności krótkoterminowe w wysokości bilansowej netto 2.957.042,47 zł, w tym od mieszkańców i kontrahentów 1.594.411,32 zł, z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych 1.362.631,15 zł.
- 3) Inwestycje krótkoterminowe (środki pieniężne) w kwocie 1.207.391,64 zł obejmują stan środków pieniężnych na rachunkach bankowych i w kasie. W ich ramach na dzień 31.12.2024 r. Spółdzielnia posiadała lokaty na kwotę 1.003.100,27 zł, które służą jako zabezpieczenie kredytów pozyskanych dla działalności remontowej oraz zabezpieczenie kredytów obrotowych.
- 4) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne w kwocie 19.874.574,43 zł, gdzie:
 - w wysokości 281.075,91 zł uwidocznił się rezultat (strata) z działalności GZM-u
 - w wysokości 230.899,82 zł występują koszty rozliczane w czasie, m.in. dotyczące prenumerat, ubezpieczenia majątkowego oraz kosztów wymiany domofonów,
 - w wysokości 19.362.598,70 zł z tytułu należności nieruchomości względem FR.

---- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 R. ----

Po stronie Pasywów bilansu na dzień 31.12.2024r. 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	54.150,00 zł co stanowi 0,53%
Fundusz wkładów mieszkaniowych	109.446,54 zł 1,07%
Fundusz wkładów budowlanych	1.876.364,24 zł 18,29%
Fundusz zasobowy	3.388.297,44 zł 33,02%
Fundusz zasobów mieszkaniowych	4.832.384,97 zł 47,09%

Wartość funduszy własnych bez wyników (z lat poprzednich i bieżącego roku) na dzień 31.12.2024r. wynosi 10.260.643,19 zł.

Z odzwierciedleniem wyniku finansowego netto - zysku z roku 2024 w wysokości 2.773.540,62 zł wartość bilansowa funduszy własnych wynosi 13.034.183,81 zł.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania w kwocie 29.460.206,34 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 174.881,59, w tym kaucji mieszkaniowych w kwocie 33.524,60 zł oraz zabezpieczeń umów w kwocie 141.356,99 zł,

- kredyty i pożyczki długoterminowe w kwocie 8.416.439,83 zł, w tym kredyt w PKO BP 5.416.297,58 zł oraz pożyczki z WFOŚiGW w kwocie 3.000.142,25 zł.

3) Zobowiązania krótkoterminowe

Na wartość zobowiązań krótkoterminowych składają się w Spółdzielni:

- zaciągnięte kredyty bankowe w kwocie łącznej do spłaty w roku 2025 - 1.947.599,09 zł, a dotyczące:

kredytu w PKO BP w kwocie 738.693,59 zł

pożyczka z WFOŚiGW w kwocie 798.435,44 zł

kredytu w linii rach. bieżącego w BS Jastrzębie Zdrój 410.470,06 zł

- zobowiązania z tytułu dostaw i usług w wartości na koniec roku 5.265.325,39 zł

- zobowiązania wobec budżetu i ZUS na koniec roku w wysokości 178.391,90 zł

- Fundusze specjalne – fundusz remontowy w kwocie bilansowej na koniec roku w wartości 12.831.132,47 zł oraz ZFŚS w kwocie 14.101,77 zł.

4) Rozliczenia międzyokresowe bierne wykazane po stronie Pasywów bilansu. Na koniec okresu bilansowego wykazywały kwotę 632.334,30 zł. Składały się na nią należne na koniec roku a niezapłacone odsetki od należności – wystawione noty odsetkowe i wezwania w kwocie 7.435,50 zł, dofinansowanie z tytułu projektów na cyfryzację i innowacyjność do rozliczenia w przyszłych okresach w kwocie 566.824,61 zł oraz wynik GZM-u – nadwyżka 58.074,19 zł.

Spółdzielnia nie jest zobowiązana do sporządzania rachunku przepływów ze środków pieniężnych.

W trakcie roku 2024 nie uzyskano istotnych informacji na temat zdarzeń lat ubiegłych, które rzutowałyby na wykazany wynik roku poprzedniego.

Po dniu bilansowym, tj. po 31.12.2024r. 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 były 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 31.12.2024r. wynosiły 97.474,23 zł (w 2023r. 101.731,01 zł).

Zaległości czynszowe są analizowane regularnie w cyklach miesięcznych. W wyniku dokonanych analiz w roku 2024 do osób zalegających z zapłatą czynszu przesłano 94 wezwania do zapłaty (rok wcześniej 49 wezwań).

Do Sądu Rejonowego w Rybniku skierowano 2 sprawy o zapłatę czynszu (rok wcześniej 3 sprawy). Część osób spłaca, bądź rozpoczyna spłacanie zaległości po otrzymaniu wezwania do zapłaty ze Spółdzielni lub nakazu zapłaty z sądu. W pozostałych przypadkach, a było ich w 2024 roku 1 (rok wcześniej 6), wszczęliśmy egzekucję komorniczą.

Należności ściągnięte przez komornika wyniosły 14.939,44 zł (rok wcześniej 57.246,11 zł). Część rozpoczętych w latach ubiegłych postępowań komorniczych trwa dalej w tym roku. W 2024r. nie wykonano żadnej egzekucji. Czasami jako źródło zaspokojenia roszczeń w egzekucji wskazujemy nieruchomość. W 2024 r. została przeprowadzona 1 egzekucja z nieruchomości.

Utrzymanie kwoty zadłużeń na poziomie poprzednich lat, pomimo wysokiej inflacji, 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 31.12.2023r. i 31.12.2024r. na poszczególnych nieruchomościach.

Tabela - zestawienie należności wymagalnych na dzień 31.12.2024r.
2023 rok

LP	A Budynek	B Saldo budynku	C Roczne naliczenie	D Stosunek salda do naliczeń rocznych w % B*100/C
1	Os.Poř. 1-5	4 283,91	909 630,13	0,47
2	6-8	2 591,79	593 517,05	0,44
3	9-13	-3 540,22	940 403,36	-0,38
4	14-19	-3 882,03	1 345 004,01	-0,29
5	21-23	523,29	526 000,40	0,1
6	24-27	-5 033,28	737 325,38	-0,68
7	28-29	-25 232,39	383 188,51	-6,58
8	30-36	-4 536,11	1 242 049,45	-0,37
9	37ABC	-10 920,34	689 159,51	-1,58
10	38 A-J	-6 528,43	1 040 172,27	-0,63
11	40-45	-15 202,59	1 091 947,99	-1,39
12	46-50	-7 292,28	875 609,03	-0,83
13	51-60	-49 796,28	1 732 123,35	-2,87
14	Pat. 30 ABC	-6 602,42	289 030,46	-2,28
15	Pat. 32-50	-65 038,35	2 195 867,71	-2,96
16	Jastrz. 2	-836,83	51 869,35	-1,61
17	3	-1 092,87	79 484,02	-1,37
18	4	-1 651,94	72 214,42	-2,29
19	5	120,16	91 582,78	0,13
20	6	-4 221,80	110 544,86	-3,82
21	7	211,96	181 638,22	0,12
22	8	-157,94	118 459,45	-0,13
23	9	-1 254,68	138 960,05	-0,9
24	11	-18 214,68	145 958,99	-12,48
25	15	244,26	183 370,28	0,13
26	17	-1 727,11	188 494,71	-0,92
27	40	-172,56	63 128,76	-0,27
28	Węgl.1	-3 693,04	60 741,84	-6,08
29	2	-1 427,67	94 882,63	-1,5
30	4	-623,32	90 557,13	-0,69
31	Orzep.18 AB	-3 065,18	1 080 432,77	-0,28
	podsuma (1-31)	-233 768,97	17 343 348,87	-1,35
32	byli lokatorzy ściągalni	-67 039,90		
33	suma ogółem (1-32)	-300 808,87	17 343 348,87	-1,73

2024 rok

LP	A Budynek	B Saldo budynku	C Roczne naliczenie	D Stosunek salda do naliczeń rocznych w % B*100/C
1	Os.Poř. 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

6.3. Informacja nt. przewidywanej sytuacji finansowej w 2025r.

Na rok 2025 przyjęto roczny plan gospodarczy obejmujący koszty w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości 22.792.600,00 zł. Na pokrycie tych kosztów przeznaczają się naliczenia opłat, które zaplanowane są na poziomie 22.792.600,00 zł. Planowane przychody funduszu remontowego w 2025r. wynoszą 3.831.100,00 zł, a przewidywane wydatki 2.979.000,00 zł. Przewiduje się rozliczenie projektu unijnego na termomodernizację, co będzie skutkowało uzyskaniem premii inwestycyjnej na częściowe pokrycie zaciągniętej pożyczki. Na spłatę rat kredytów i pożyczek zaciągniętych na roboty remontowe przewiduje się kwotę 1.700.000,00 zł. 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, wydierżawianie terenu będącego we władaniu Spółdzielni oraz wykonywanie administracji zleconej. Całkowity zysk z działalności gospodarczej wyniósł 27.535,30 zł i był niższy niż w roku 2023 (333.553,17 zł), ale w roku 2023 Spółdzielnia osiągnęła nadzwyczajny zysk na działalności hotelarskiej (zakwaterowanie uchodźców) w kwocie rzędu 225 tys. 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 31.12.2024r. 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 47 garaży na zasadach dzierżawy o powierzchni 892,43 m2, znajdujących się również w większości przy ul. Jastrzębskiej i Węglowej. Spółdzielnia również wydierżawiała swoje tereny na prowadzenie działalności gospodarczej o ogólnej powierzchni 631,91 m2 i pobierała z tego tytułu odpłatności w wysokości od 5,00 zł/m2 do 49,00 zł/m2. Ponadto Spółdzielnia wydierżawia tereny niezabudowane o całkowitej powierzchni 22.383,56 m2. Przy ul. Orzepowickiej 18 wynajmowane są zsypy o pow. 13,65 m2 w wysokości 4,00 zł/m2. Ogółem przychody z tytułu dzierżawy działek, komórek i garaży

----- SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI W 2024 R. -----

wyniosły 169.701,66 zł. Spółdzielnia prowadzi również działalność polegającą na wynajmie powierzchni reklamowych itp., z której w 2024 roku uzyskała przychody w wysokości 48.781,17 zł. Spółdzielnia również na podstawie stosownej umowy administruje budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej „Pod Lasem” przy ul. Jastrzębskiej 19. Wpływy z tego tytułu wyniosły w 2024 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 2024 ponieśliśmy nakłady:

- os. Południe 48c - 740 tys. zł z tytułu termomodernizacji
- os. Południe 39 - 250 tys. zł z tytułu dostawy i montażu węzła c.o.
- os. Południe 2 - 340 tys. zł z tytułu modernizacji sali na przyjęcia okolicznościowe
- os. Południe 37 - 3.648 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 2024r. Spółdzielnia współorganizowała „Festyn Rodzinny w Boguszowicach Osiedlu”, we współpracy z Radą Dzielnicy Boguszowice Osiedle, Fundacją przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” oraz Domem Kultury w Boguszowicach. Podczas festynu przygotowano animacje dla dzieci, V Boguszowicki Rodzinny Rajd Rowerowy, V Boguszowicki Rodzinny Chód, a także odbył się występ zespołu Sari Ska Band, występ Arka Zgody oraz występ zespołu RTG, a także występ zespołu Gang Marcela. Udało nam się również zorganizować wraz z Radą Dzielnicy Boguszowice Osiedle, Fundacją przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” oraz Domem Kultury Boguszowice Dzień Seniora podczas którego odbył się występ śląskiej grupy muzycznej KAFLIKI, a także przygotowano drobny poczęstunek dla naszych seniorów.

8.1. Fundacja przy Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”

W 2024 roku Fundacja była współorganizatorem: Festynu Rodzinnego wraz z Spółdzielnią Mieszkaniową, Domem Kultury i Radą Dzielnicy Boguszowice Osiedle, który odbył się 31.08.2024r. na terenie rekreacyjnym obok targowiska przy ul. Patriotów 50 oraz Dnia Seniora podczas którego wystąpiła śląska grupa muzyczna KAFLIKI, a odbył się 17.11.2024r. w Domu Kultury w Boguszowicach.

9. SPRAWY STATUTOWE

9.1. Walne Zgromadzenie

5 czerwca 2024r. tradycyjnie w Kinie „Zefir” odbyło się Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”, których na dzień zwołania zebrania Spółdzielnia liczyła 1702. Obecnych było 43 członków, co stanowiło 2,53 % ogółu członków.

Walne Zgromadzenie przyjęło 9 uchwał w następujących sprawach:

1. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok bilansowy 2023
2. rozliczenia wyniku finansowego za rok bilansowy 2023
3. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2023r.
4. zobowiązania Zarządu do realizacji wniosku polustracyjnego
5. przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za 2023r.
6. udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Prezesowi Rafałowi Przeczkowi
7. udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni Zastępcy Prezesa Zdzisławowi Włodkowi
8. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć
9. zmiany treści statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Rybniku

9.2. Działalność kolegialna Zarządu

Skład Zarządu:

Prezes Zarządu - mgr inż. Rafał Przeczek

Zastępca Prezesa - mgr inż. Zdzisław Włodek.

W 2024 roku Zarząd zbierał się 22 razy, podejmując 131 uchwał, w tym:

- 100 w sprawach członkowskich (przyjęcie w poczet członków, skreślenie z rejestru członków, wpisanie do rejestru członków),
- 14 w sprawach opłat i rozliczeń,
- 5 w sprawie powołania komisji przetargowych i zespołów projektowych,
- 2 w sprawach pracowniczych,
- 3 w sprawie przyjęcia regulaminu,
- 2 w sprawie ustnego przetargu nieograniczonego,
- 1 w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia,
- 4 w innych sprawach.

10. ZATRUDNIENIE

Zatrudnienie w Spółdzielni w 2024r. wyniosło średnio 18,8 etatu (w 2023r. 18,9 etatów). W 2024 roku w skład struktury organizacyjnej Spółdzielni wchodziły 3 działy:

Dział Finansowo-Księgowy (9 etatów)

Dział Mieszkaniowo-Administracyjny (6 etatów)

Dział Eksploatacyjno-Techniczny (średnio 3,8 etatu)

11. KIERUNKI DZIAŁANIA

Do podstawowych zadań Spółdzielni w roku 2025 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 Węgłowej.
2. Dalsza racjonalizacja gospodarki energią ciepłą, monitorowanie zużycia ciepła i wzrostu taryf opłat za energię ciepłą, a w tym aktualizacja mocy zamówionych.
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.41 ust.4 pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Rozszerzenie wykorzystania funkcjonalności systemu informacyjnego 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, bankietowej), powierzchni biurowych i miejsc noclegowych.
11. Rozpoznanie możliwości zainstalowania w zasobach Spółdzielni kolejnych odnawialnych źródeł energii, w celu zmniejszenia kosztów zakupu energii.
12. Rozpoznanie możliwości realizacji wspólnych projektów w partnerstwie.

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

W uzupełnieniu do Sprawozdania Zarządu za 2024r. 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 31.12.2024r.

Dział Stanowisko	Wynagrodzenie brutto	Obowiązkowe składki ZUS pracodawcy+PPK
DMA	532 380,29	104 625,28
DET	360 382,38	69 330,54
DFK	461 014,36	94 250,61
DFK/RECEPCJA	340 889,84	57 400,77
Razem	1 694 666,87	325 607,20
Prezes Zarządu	247 488,14	39 328,43
Zastępca Prezesa Zarządu	234 294,29	46 358,57
Razem Zarząd	481 782,43	85 687,00
OGÓŁEM	2 176 449,30	411 294,20

----- WOLNE LOKALE UŻYTKOWE -----

Informujemy, że Spółdzielnia posiada wolne lokale użytkowe w Rybniku, do natychmiastowego wynajęcia. Lokale te znajdują się w Rybniku w budynkach:

- Os. Południe 15a (o pow. 13,27 m²), Os. Południe 37 (o pow. 36,30 m², o pow. 47,70 m²), ul. Jastrzębska 2 (o pow. 136,40 m²), ul. Patriotów 34 (o pow. 121,43 m²), ul. Patriotów 34b (o pow. 235,09 m²).

Dodatkowe informacje w SM Południe lub pod numerami tel. 728 359 434, 728 359 439.

----- WAŻNE -----

Przypominamy, iż mieszkańcy winni raz do roku dokonać przeglądu i konserwacji własnych piecyków gazowych. Zaleca się również zakup i montaż czujników czadu i gazu.

W związku z trwającą w całych zasobach SM „Południe” wymianą wodomierzy, prosimy o śledzenie ogłoszeń na klatkach schodowych, w których podajemy terminy wymiany. Przypominamy, żeby przed zaplanowaną wymianą wodomierzy, sprawdzić zawory na instalacji wodnej, czy są sprawne. Natomiast przed podpisaniem kart montażowych należy sprawdzić stany końcowe zdemontowanych wodomierzy, stany początkowe nowych, numery wodomierzy oraz czy wodomierze są dobrze podpięte (niebieski wodomierz jest na rurce z zimną wodą, a czerwony z ciepłą wodą). W przypadku nieobecności w wyznaczonym terminie wodomierzy, prosimy o kontakt z koordynatorem w celu umówienia nowego terminu pod numerem tel. 537 595 705.

Zapraszamy do zapoznania się z ofertą wynajmu pomieszczeń w celu zakwaterowania w budynku Os. Południe 37 w Rybniku (II piętro). W ofercie 21 umeblowanych pomieszczeń z kuchnią i pełnym węzłem sanitarnym, z możliwością wynajęcia na minimum dwie doby i więcej. Więcej szczegółów pod numerem tel. 728 359 434, 439 lub na stronie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” (w tym cennik) w zakładce o spółdzielni/regulaminy/regulamin udostępniania pomieszczeń w celu zakwaterowania.

Mając na uwadze Państwa bezpieczeństwo, a także stosując się do obowiązujących przepisów, prosimy o zapoznanie się z poniższymi informacjami.

Zalecenia z protokołów kominiarskich

Wszystkie usterki i niezgodności w funkcjonowaniu instalacji kominowej i wentylacyjnej powinien usunąć lokator, zgodnie z Rozporządzeniem MSWiA z dn. 16.08.1999 w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. 74/99), pod rygorem pełnej odpowiedzialności karnej i cywilnej.

E-protokół kominiarski – Od września 2023 roku protokoły kominiarskie są wystawiane w formie cyfrowej i trafiają do Centralnej **Ewidencji Emisyjności Budynków (CEEB)**. To oznacza, że brak wykonania zaleceń może być łatwo wykryty.

Współpraca z kominiarzem – Kominiarz może pomóc w wyjaśnieniu mieszkańcom konsekwencji zaniedbań oraz wskazać najlepsze rozwiązania techniczne.

Zgłoszenie do odpowiednich instytucji – Jeśli mieszkańcy uporczywie ignorują zalecenia, zarządca może zgłosić sprawę do nadzoru budowlanego lub straży pożarnej.

Jeśli mieszkaniec nie wykonuje zaleceń mimo wezwania, spółdzielnia będzie informować o tym Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego (PINB) w Rybniku. PINB może nałożyć na właściciela lokalu grzywnę w wysokości do 500 złotych.

W przypadku stwierdzenia zagrożenia życia lub zdrowia, służby mogą podjąć natychmiastowe działania administracyjne lub interwencyjne **na koszt mieszkańca**. Podobnie można postąpić z lokatorem, który uniemożliwia przeprowadzenie kontroli i przeglądów przewodów kominowych i wentylacyjnych i tym samym stwarza zagrożenie dla innych mieszkańców.

Biorąc pod uwagę wniosek polustracyjny w tym zakresie, Spółdzielnia z kominiarzami opracowuje wspólne rozwiązanie cyfrowe, aby sprawnie z całych zasobów wychwycić mieszkania, w których zalecenia kominiarskie nie zostały wykonywane do kolejnego przeglądu. Wygenerowana lista mieszkań, w których nie wykonano zaleceń kominiarskich zostanie przekazana do PINB w Rybniku. Będzie to skutkowało dalszym postępowaniem administracyjnym i uciążliwościami dla mieszkańców, dlatego zalecamy by nie odkładać zaleceń kominiarskich na odległe plany lecz wykonać je od razu.

Zastępca Prezesa Zarządu
Zdzisław Włodek

SPRZĄTANIE PARKU OSIEDŁOWEGO

07 czerwca 2025
g. 14.00 - 17.00

**DARMOWY POCZĘSTUNEK
DLA KAŻDEGO Z UCZESTNIKÓW!**

PARK PRZY ul. BOGUSŁAWSKIEGO



**Rada Dzielnicy
Boguszowice
Osiedle**

GRZYBOBRANIE 2025

Miejscowość – **Staniszczce Małe (woj. opolskie)**

Kiedy?

Wrzesień / Październik 2025 – dokładną datę podamy dwa tygodnie przed wydarzeniem.

Opłata:

35 zł/osoba – dla osób z zasobów SM „Południe” i Dzielnicy Boguszowice Osiedle
100 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 2025 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 8 września 2025 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**

