-Spółdzielnia Mieszkaniowa
„POŁUDNIE"
ul. Naftowa 29 D
41-200 Sosnowiec

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU

**Z DZIAŁALNOŚCI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„POŁUDNIE" W SOSNOWCU**

ZA ROK 2025

Sosnowiec, czerwiec 2026 rok

Spis treści

I. WSTĘP 3

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" w Sosnowcu..... 4

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE..... 4

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI..... 4

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2025 roku wg typów działalności..... 4

B. Remonty..... 6

V. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI..... 7

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI..... 8

VII. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2024 ROKU..... 13

VIII. PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2026..... 16

Działając na podstawie § 92 ust. 2 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" przedkłada sprawozdanie z działalności Spółdzielni za 2025 rok.

I. WSTĘP

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe" działa na terenie miasta Sosnowca od stycznia 1991 roku prowadząc działalność, której głównym celem jest zarządzanie zasobami mieszkaniowymi, garażami oraz lokalami użytkowymi.

Działalnością Spółdzielni w 2025 r. kierował Zarząd w składzie:

- Prezes Zarządu – Aleksandra Chatys od 01.05.2023 r. do nadal,
- Zastępca Prezesa Zarządu – Ewa Wieloch od 15.05.2023 r. do nadal,

Wszyscy wymienieni Członkowie Zarządu byli wpisani do KRS-u Sądu Rejonowego w Katowicach / Wydział Gospodarczy.

W 2025 roku Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" odbył 18 posiedzeń.

1. Podjęto 19 uchwał w tym między innymi:
   - w sprawie przyjęcia w poczet członków,
   - w sprawie zatwierdzenia Regulaminu ZFŚS,
   - w sprawie zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,
   - w sprawie zatwierdzenia Regulaminu Pracy,
   - w sprawie ustalenia maksymalnej wartości pożyczki na remont i modernizację mieszkania z ZFŚS Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, ul. Naftowa 29 D,
   - w sprawie zatwierdzenia Instrukcji Kasowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, ul. Naftowa 29D,
   - w sprawie ustania członkostwa,
   - w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu przyznawania i korzystania ze służbowych kart płatniczych przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu",
   - w sprawie przeznaczenia lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. Naftowej 67/3 w Sosnowcu do przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności i jego sprzedaży.
2. Prowadzono analizy zadłużenia lokatorów oraz najemców lokali użytkowych, które cyklicznie omawiane były na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz wykorzystywane w prowadzonych wobec dłużników Spółdzielni działaniach windykacyjnych.
3. Rozpatrywano wnioski mieszkańców Spółdzielni o rozłożenie zadłużenia na raty.
4. Realizowano zadania związane z wynajmowaniem lokali użytkowych oraz pomieszczeń gospodarczych należących do Spółdzielni.
5. Kontynuowano bieżące analizy sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, w tym bieżącej płynności finansowej.
6. Kontynuowano rozliczenie i ustalenia stawek eksploatacyjnych na poszczególnych nieruchomościach w przygotowanym Planie gospodarczo-finansowym na 2025 r.
7. Przeprowadzano coroczne kontrole stanu technicznego budynków.
9. Prowadzono działania zmierzające do pozyskania najemców na niewykorzystane powierzchnie lokali użytkowych.
10. Rozpatrywano skierowane do Zarządu wnioski członków Spółdzielni.
11. Organizowano bieżącą działalność Spółdzielni.

II. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA ZASOBÓW SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" (wg stanu na dzień 31.12.2025 r.)

1. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" obejmują:
   - lokale mieszkalne o pow. 76.139,49 m²,
   - lokale użytkowe (najem) o pow. 4.312,58 m² (w tym: Naftowa 35 - 1.439,65 m², Pawilon Naftowa 31 – 1.395,02 m², pozostałe 1.477,91 m²),
   - lokal użytkowy (dzierżawa) – Akacjowa 81 o pow. 1.526,79 m² ,
   - lokale własne – użytkowane przez Spółdzielnię o pow. 525,73 m²,
   - garaże o pow. 2.217,46 m².

2. W zasobach S.M. „Południe" znajdowały się 1.194 lokale mieszkalne, w tym zajmowane na zasadzie:
   - odrębnej własności – 510
   - spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – 669
   - spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 6
   - umowy najmu – 4
   - bez tytułu prawnego do lokalu – 3.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE (wg stanu na dzień 31.12.2025 r.)

W roku 2025 Spółdzielnia zawarła ogółem 3 umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych.
W poczet nowych członków Spółdzielni przyjęto 28 osób.
Ilość członków Spółdzielni według wynosił 1328.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

A. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2025 roku według typów działalności

Obejmuje:
- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- Eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- Eksploatację i utrzymanie garaży.

W świetle przepisów podatkowych oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest to tzw. działalność zwolniona. W 2025 roku ewidencja księgowa kosztów i przychodów z tytułu w/w działalności była prowadzona dla poszczególnych nieruchomości.
Szczegółowe wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości zawiera poniższa tabela.

SALDO WYNIKU GZM NA 31.12.2025 r. WRAZ Z POŻYTKAMI za 2024 r.

ADRES	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2024	POŻYTKI 2024	SALDO WRAZ Z POŻYTKAMI 2024	WYNIK za 2025r.	SALDO NARASTAJĄCO NA 31.12.2025
B	C	H	E	F	G
Bez podziału	0,00	0	0,00	0,00	0,00
Akacjowa 1-9	10 783,34	0,00	10 783,34	5 923,27	16 706,61
Akacjowa 11-19	10 274,38	317,04	10 591,42	15 336,62	25 928,04
Akacjowa 21-29	5 368,69	765,50	6 134,19	-4 900,81	1 233,38

Akacjowa 22A-14	4 598,65	0,00	4 598,65	-38 972,53	-34 373,88
Akacjowa 31-35	1 786,14	3 001,78	4 787,92	-9 710,46	-4 922,54
Akacjowa 37-39	5 107,62	514,11	5 621,73	6 773,06	12 394,79
Akacjowa 41-43	5 342,60	279,04	5 621,64	7 816,38	13 438,02
Akacjowa 49-45	4 230,52	334,43	4 564,95	-291,86	4 273,09
Akacjowa 55-57	2 169,64	2 747,86	4 917,50	17 387,60	22 305,10
Akacjowa 59-61	5 603,20	410,91	6 014,11	7 891,45	13 905,56
Akacjowa 63-65	2 910,82	286,69	3 197,51	-6 981,24	-3 783,73
Akacjowa 32,30A-24A	11 045,10	0,00	11 045,10	35 871,35	46 916,45
Akacjowa 34-36	2 305,48	0,00	2 305,48	2 367,41	4 672,89
Akacjowa 24-30	13 670,99	0,00	13 670,99	26 747,88	40 418,87
Akacjowa 79-71	15 415,52	220,48	15 636,00	-19 778,91	-4 142,91
Naftowa 29 A-D	11 790,90	2 522,69	14 313,59	-4 176,74	10 136,85
Naftowa 35A-E	19 699,48	4 009,42	23 708,90	3 589,46	27 298,36
Naftowa 33	10 816,50	5 029,02	15 845,52	11 053,86	26 899,38
Naftowa 51-59	4 100,01	1 255,33	5 355,34	17 863,48	23 218,82
Naftowa 37-49	24 408,95	4 401,75	28 810,70	9 173,09	37 983,79
Naftowa 63H	8 103,19	0,00	8 103,19	12 563,28	20 666,47
Naftowa 65A	6 035,80	1 534,39	7 570,19	4 486,14	12 056,33
Naftowa 67	4 965,81	0,00	4 965,81	20 452,02	25 417,83
Naftowa 69	7 359,62	0,00	7 359,62	19 594,80	26 954,42
Naftowa 71	1 982,46	0,00	1 982,46	11 564,94	13 547,40
Naftowa 73	7 557,94	0,00	7 557,94	-35 723,47	-28 165,53
Naftowa 69 A, B, 71C	3 004,77	379,85	3 384,62	4 839,47	8 224,09
Naftowa 67 A, B, C	4 979,69	210,39	5 190,08	1 515,56	6 705,64
Naftowa 73 A, B, C	4 759,43	730,16	5 489,59	2 546,55	8 036,14
Naftowa 73 D-E	4 692,69	509,81	5 202,50	1 821,02	7 023,52
Naftowa 75,75A	5 360,18	658,04	6 018,22	1 968,77	7 986,99
RAZEM	**230 230,11**	**30 118,69**	**260 348,80**	**128 611,44**	**388 960,24**

Wynik finansowy Spółdzielni z tytułu GZM za 2025 rok jest wynikiem nadwyżki przychodów nad kosztami i wynosi **128.611,44 zł.**

Saldo na dzień 31.12.2025 r. nie uwzględnia pożytków z nieruchomości wspólnych z 2025 roku.

LP	Nazwa wskaźnika i jego wzór	miernik	BZ	BO	Poziom wskaźnika ogólnie uznawany za bezpieczny (może się różnić w zależności od przedsiębiorstwa i specyfiki branży)
I	**Wskaźniki rentowności**				
1	**Rentowność majątku (ROA)** wynik finansowy netto x 100 aktywa ogółem	procent	**1,23%**	**1,25%**	wskaźnik wzrostowy
2	**Rentowność kapitału własnego (ROE)** wynik finansowy netto x 100 kapitał własny	procent	**3,83%**	**3,98%**	wskaźnik wzrostowy
II	**Wskaźniki płynności finansowej**				
3	**Wskaźnik płynności finansowej I stopnia (płynność bieżąca)** aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe	krotność	**1,03**	**0,78**	1,2 - 2,0
4	**Wskaźnik płynności finansowej II stopnia (płynność szybka)** aktywa obrot. - zapasy zobowiązania krótkoterminowe	krotność	**1,03**	**0,78**	1,0
5	**Wskaźnik płynności finansowej III stopnia (płynność natychmiastowa/gotówkowa)** inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe	krotność	**0,84**	**0,62**	0,1-0,2

B. REMONTY w 2025 r.

REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH SM „POŁUDNIE" w 2025 r.:

W zakresie funduszu remontowego przypadającego na lokale mieszkalne:

1. Planowany stan funduszu remontowego w roku 2025 wynosił: **1 779 607,41 zł.**
2. Wartość szacunkowa planowanych prac wyniosła: **1 234 190,61 zł.**
3. Wartość wykonanych prac wyniosła: **844 699,21 zł.**
4. Na dzień 31.12.2025 stan funduszu remontowego wyniósł **934 908,20 zł** i jest zadowalająco dodatni, na co miały wpływ następujące okoliczności:
   - oszczędności wynikające z przekierowania części prac do realizacji siłami własnymi (prace konserwatorskie),
   - przeniesienie rozliczenia części prac i/lub realizacji prac na rok 2026,
   - oszczędności w rozliczeniu części prac wynikające z pozyskania atrakcyjnych ofert na ich wykonanie o wartościach niższych niż zakładane średnio-rynkowe stawki za materiały/ceny usług budowlanych.
5. Plan Remontów na rok 2025 zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej zrealizowano w przeważającej części.
6. Wykonano również prace nie objęte planem remontowym. Realizacja prac wykonanych poza planowanymi dotyczyła tylko sytuacji awaryjnych i podyktowana była koniecznością usunięcia

skutków awarii i/lub wyeliminowaniem nadmiernej degradacji i niszczenia obiektów budowlanych. Wszystkie prace zlecone w tym trybie zostały wykonane na podstawie opinii Inspektora Nadzoru.

W zakresie funduszu remontowego przypadającego na dźwigi:

1. Wartość wykonanych prac w ramach funduszu remontowego przypadającego na dźwigi osobowe wyniosła: **100.549,10 zł**.
2. Wszystkie prace wykonane w ramach realizacji funduszu dźwigów zostały wykonane w oparciu o zalecenia Inspektora Urzędu Dozoru Technicznego oraz bieżące potrzeby diagnozowane przez Operatora i każdorazowo potwierdzane przez Inspektora Nadzoru.

W zakresie funduszu remontowego przypadającego na mienie wspólne:

1. Planowany stan funduszu remontowego w roku 2025 wynosił: **495.623,03 zł.**
2. Wartość szacunkowa planowanych prac wyniosła: **223.000 zł.**
3. Wartość wykonanych prac wyniosła: **229.561,91 zł.**
4. Na dzień 31.12.2025 r. stan funduszu remontowego mienia wspólnego wyniósł **266.061,10 zł.**
5. Wykonano wszystkie zaplanowane prace w zakładanym dla nich budżecie.
6. Wartość przekroczenia w wysokości 6.561,91 zł spowodowana została pracami nie ujętymi w Planie funduszu, tj. Prace towarzyszące termomodernizacji budynku przy Akacjowej 24A-32 polegające na modernizacji terenu wokół budynku, które stanowiły cele pozaaudytowe - rozliczenie realizacji z 2024 r.

V. DZIAŁALNOŚC GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

Zgodnie z ustawą z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. z 2013 r. poz. 672, z późn. zm.), działalnością gospodarczą jest działalność zarobkowa wytwórcza, budowlana, handlowa i usługowa, a także działalność polegająca na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin ze złóż oraz działalność zawodowa, wykonywana w sposób zorganizowany i ciągły, w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami.
Działalność Spółdzielni prowadzona jest w podziale na:

1. działalność zwolnioną z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych, obejmującą gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (GZM),
2. działalność gospodarczą podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Ad. 1. Działalność zwolniona (GZM)
Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje w szczególności zarządzanie i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych stanowiących zasoby Spółdzielni.

Przychody z tej działalności obejmują m.in. opłaty eksploatacyjne wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych. Koszty stanowią wydatki związane z bieżącym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym koszty eksploatacji, remontów oraz zarządzania.

Nadwyżka przychodów nad kosztami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przeznaczona na utrzymanie tych zasobów, korzysta ze zwolnienia z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych (PDOP).
W roku obrotowym 2025 nadwyżka przychodów nad kosztami GZM wyniosła **128.611,44 zł.**

Ad. 2. Działalność opodatkowana
Działalność opodatkowana obejmuje pozostałą działalność prowadzoną przez Spółdzielnię w sposób zorganizowany i ciągły, w szczególności:

- wynajem lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych na cele inne niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, zlokalizowanych zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i w budynkach wolnostojących (w tym pawilon handlowy, przychodnia, przedszkole),
- dzierżawę terenu,
- udostępnianie powierzchni pod reklamy,
- świadczenie innych usług o charakterze pomocniczym.

Przychody z powyższej działalności podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
W roku obrotowym 2025 Spółdzielnia osiągnęła z działalności opodatkowanej zysk brutto w wysokości **793.917,14 zł,** który pomniejszony o zapłacony podatek dochodowy od osób prawnych w wysokości **141.611,00 zł**, przy uwzględnieniu nadwyżki przychodów nad kosztami GZM roku bieżącego w wysokości **128.611,44 zł** daje zysk netto w kwocie **523.694,70 złotych**.

Zatem zysk netto Spółdzielni wyniósł **523.694,70 zł.**
Propozycja podziału zysku netto
Zarząd Spółdzielni proponuje przeznaczyć zysk netto za rok obrotowy 2025 w następujący sposób:

- kwotę 200 000,00 zł – na zwiększenie funduszu remontowego, z przeznaczeniem na realizację procesu termomodernizacji zasobów Spółdzielni,
- kwotę 293 054,24 zł – na zwiększenie funduszu zasobowego, z przeznaczeniem w szczególności na remonty lokali własnych oraz na działalność inwestycyjną Spółdzielni,
- kwotę 30 640,46 zł – stanowiącą pożytki z nieruchomości wspólnej.

VI. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. w Spółdzielni prowadzono działania windykacyjne na podstawie obowiązujących regulacji wewnętrznych oraz przepisów prawa, w szczególności: ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o własności lokali, Kodeksu cywilnego oraz Regulaminu procedur windykacyjnych obowiązującego w Spółdzielni.

W ramach działań windykacyjnych podejmowano czynności zmierzające do odzyskania należności, obejmujące w szczególności:

- wystosowanie 124 wezwań do zapłaty, ponagleń oraz wezwań ostatecznych, dotyczących lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, pomieszczeń gospodarczych oraz dzierżaw (w tym wezwań zbiorczych),
- prowadzenie kontaktów z dłużnikami w formie bezpośredniej oraz telefonicznej,

- zawieranie porozumień w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia – w 18 przypadkach wyrażono zgodę na spłatę należności w ratach, w tym niedopłat wynikających z rozliczenia mediów (centralne ogrzewanie, zimna i ciepła woda),
- kierowanie spraw na drogę postępowania sądowego oraz egzekucji komorniczej w przypadku braku reakcji na wezwania,
- współpracę z kancelarią prawną w zakresie dochodzenia należności,
- informowanie mieszkańców o możliwości uzyskania dodatków mieszkaniowych (dopłaty z MOPS-u),
- podejmowanie działań organizacyjnych, w tym propozycji zamiany lokali na mniejsze,
- przekazywanie informacji o stanie zadłużenia, w tym przygotowanie i doręczenie informacji o saldach najemcom lokali użytkowych (według stanu na dzień 30 listopada 2025 r.).

Na podstawie tytułów wykonawczych, opatrzonych klauzulą wykonalności, na bieżąco wszczynano postępowania egzekucyjne prowadzone przez komornika sądowego.

W 2025 roku:
- nie przeprowadzono licytacji lokali mieszkalnych,
- przeprowadzono 1 eksmisję z lokalu mieszkalnego.

Egzekucja komornicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, które ograniczają możliwość pozbawienia dłużnika środków niezbędnych do życia, co wpływa na wydłużenie procesu odzyskiwania należności. W przypadkach o podwyższonym stopniu trudności stosowane są również procedury egzekucji z nieruchomości, które wiążą się z koniecznością ponoszenia przez wierzyciela kosztów postępowania (w szczególności kosztów komorniczych, opinii biegłych oraz ewentualnie kuratora sądowego).

Dobór środków windykacyjnych uzależniony jest od struktury prawnej tytułu do lokalu. Obserwuje się zmniejszenie liczby spraw związanych z eksmisjami, przy jednoczesnym wzroście liczby postępowań egzekucyjnych prowadzonych z dochodów oraz postępowań o charakterze majątkowym.

Postępowania sądowe prowadzone są z uwzględnieniem obowiązujących procedur doręczeń. W przypadku trudności w doręczeniu korespondencji sądowej wykorzystywana jest instytucja doręczenia za pośrednictwem komornika sądowego, co wpływa na wydłużenie czasu trwania postępowań.

Wykaz zaległości na 31.12.2025 r. na budynkach - dotyczy lokali mieszkalnych

L.P.	Adres budynku	Zaległość bieżąca 204-01	Roszczenia sporne 248-01	Kwoty zasądzone 204-07	Łącznie zaległości
1	Akacjowa 1, 3, 5, 7, 9	13 609,78			13 609,78
2	Akacjowa 11, 13, 15, 17, 19	17 167,09			17 167,09
3	Akacjowa 14, 16, 18, 20, 22A	20 933,44			20 933,44
4	Akacjowa 21, 23, 25, 27, 29	14 997,80		8 758,89	23 756,69
5	Akacjowa 24, 26, 28, 30	11 414,68			11 414,68
6	Akacjowa 24a, 26a, 28a, 30a, 32	3 001,76			3 001,76

7	Akacjowa 31, 33, 35	12 689,44			12 689,44
8	Akacjowa 34, 36	3 693,79			3 693,79
9	Akacjowa 37, 39	17 892,13			17 892,13
10	Akacjowa 41, 43	4 171,98			4 171,98
11	Akacjowa 45, 47, 49	14 878,69			14 878,69
12	Akacjowa 55, 57	14 423,24	7 473,82	48 388,90	70 285,96
13	Akacjowa 59, 61	7 112,14			7 112,14
14	Akacjowa 63, 65	4 374,48			4 374,48
15	Akacjowa 71, 73, 75, 77, 79	55 173,36	25 325,48		80 498,84
16	Naftowa 29, 29A-D	71 624,80	7 454,84		79 079,64
17	Naftowa 33	12 996,10		627,13	13 623,23
18	Naftowa 35 A-E	65 943,75	3 380,20		69 323,95
19	Naftowa 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49	127 584,26	37 133,59	173 355,41	338 073,26
20	Naftowa 51, 53, 55, 57, 59	33 998,87		54 630,59	88 629,46
21	Naftowa 63 H	11 681,49			11 681,49
22	Naftowa 65 A	7 767,01	3 540,63	46 414,02	57 721,66
23	Naftowa 67	22 410,75	26 518,68	19 123,74	68 053,17
24	Naftowa 67A,B,C	5 587,56			5 587,56
25	Naftowa 69	33 058,95	21 062,66	7 005,77	61 127,38
26	Naftowa 69A,B, 71A	2 768,99			2 768,99
27	Naftowa 71	5,43			5,43
28	Naftowa 73	16 134,38			16 134,38
29	Naftowa 73A,B,C	718,66			718,66
30	Naftowa 73D, 73E	1 939,07			1 939,07
31	Naftowa 75, 75A	93 041,27			93 041,27
	RAZEM	**722 795,14**	**131 889,90**	**358 304,45**	**1 212 989,49**

Wykaz zaległości na 31.12.2025 r. na budynkach - dotyczy garaży

L.P.	Adres budynku	Zaległość bieżąca 204-01	Roszczenia sporne 248-01	Kwoty zasądzone 204-17	Łącznie zaległości
1	Akacjowa 31, 33, 35	105,93			105,93
2	Akacjowa 37, 39	356,37			356,37
3	Akacjowa 41, 43	125,83			125,83
4	Akacjowa 45, 47,49	145,91			145,91
5	Akacjowa 55, 57	107,17			107,17
6	Akacjowa 59, 61	104,25			104,25
7	Akacjowa 63, 65	0,80			0,80
8	Naftowa 67A,B,C	712,16			712,16
9	Naftowa 69A,B, 71A	872,43			872,43
10	Naftowa 73A,B,C	120,23			120,23
11	Naftowa 73D, 73E	86,36			86,36
12	Naftowa 75, 75A	3 963,73			3 963,73
Razem		**6 701,17**	**0,00**	**0,00**	**6 701,17**

Dodatki mieszkaniowe

W 2025 r. z dodatków mieszkaniowych korzystało średnio 8 osób miesięcznie, na łączną kwotę **54.900,23 zł**. Dodatek mieszkaniowy przyznawany jest każdorazowo na okres 6 miesięcy, pod warunkiem spełnienia przez osobę ubiegającą się określonych kryteriów ustalonych przez gminę, m.in. dotyczących powierzchni lokalu, dochodów i liczby osób zamieszkujących.

Spółdzielnia dokonuje wpisu do wniosków o przyznanie dodatku w części dotyczącej:

- liczby osób zamieszkałych w lokalu,
- wysokości opłat,
- przysługującego prawa do lokalu mieszkalnego,
- ewentualnego zadłużenia.

W przypadku zaległości w opłatach za mieszkanie obejmujących pełne dwa miesiące, organ przyznający dodatek wstrzymuje jego wypłatę do czasu uregulowania zaległości.

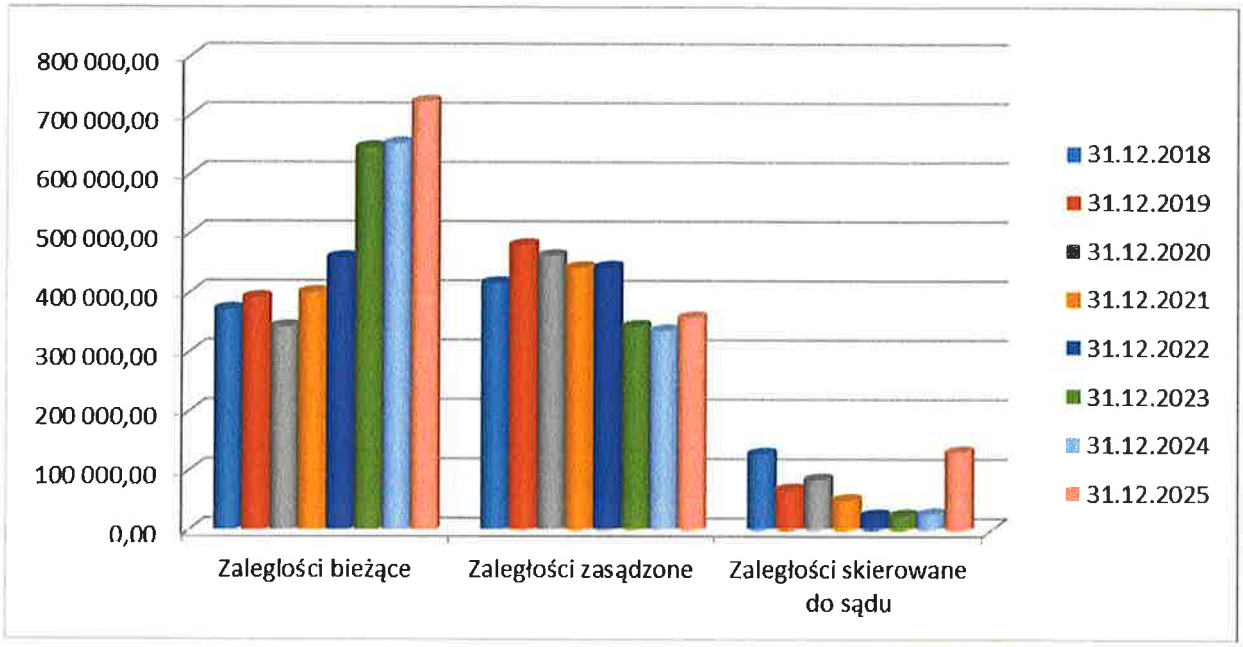
Dłużnicy z zaległościami powyżej 15 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2025 r. w Spółdzielni 19 osób posiadało zaległości przekraczające kwotę 15.000 zł. Wiele z tych osób posiada kilka nakazów zapłaty, jednak odzyskanie należności w części przypadków jest utrudnione. Nawet w przypadku egzekucji z nieruchomości czas oczekiwania na zakończenie postępowania jest długi. Sprawy dotyczące bieżących zaległości kierowane są systematycznie na drogę postępowania sądowego.
Egzekucja z nieruchomości oraz procedura eksmisyjna są długotrwałymi i skomplikowanymi sposobami dochodzenia roszczeń.
Spośród 19 dłużników:

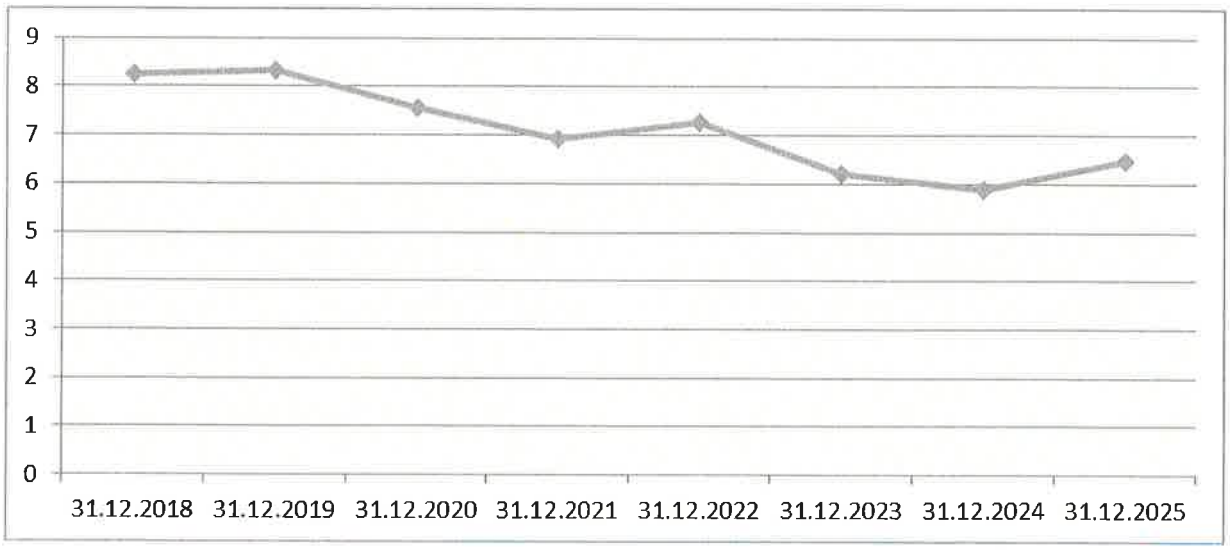
- 8 osób nie zamieszkuje już w zasobach Spółdzielni (mieszkania po licytacji),
- 1 mieszkanie jest w trakcie egzekucji z nieruchomości,
- 3 przypadki objęte są zobowiązaniem do spłaty zadłużenia w ratach,
- 7 przypadków znajduje się w toku postępowania egzekucyjnego na różnych etapach.

W sytuacji umorzenia postępowania egzekucyjnego, a pojawieniu się możliwości spłaty zadłużenia, Spółdzielnia ponownie występuje o wszczęcie egzekucji należności do komornika.

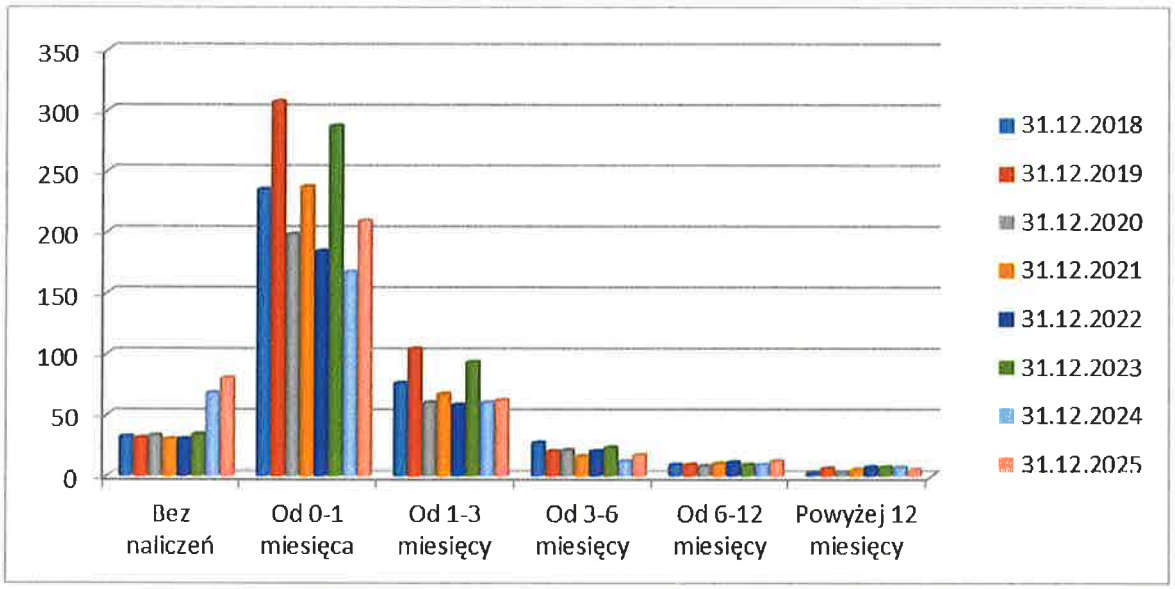
Wykaz zadłużeń z tytułu opłat za mieszkania w rozbiciu na zaległości bieżące, zaległości zasądzone i sprawy skierowane do sądu w okresie od 2018 r. do 2025 r.



Procentowy udział zadłużeń z tytułu opłat za lokale mieszkalne w stosunku do rocznych naliczeń przedstawia się następująco:



Poniższy wykres przedstawia ilościowo mieszkania zalegające w opłatach z podziałem na krotności, porównawczo w okresie od 2018r do 2025r.



Windykacja bieżąca

W 2025 r. odnotowano minimalny wzrost liczby mieszkańców zalegających z opłatami za okres od 3 do 12 miesięcy. Po przekroczeniu zaległości w wysokości 6–12 miesięcy wszczynane są procedury windykacyjne, mające na celu skierowanie spraw na drogę postępowania sądowego.

Użytkownicy mieszkań są na bieżąco informowani o saldzie opłat za mieszkanie w związku ze zmianami naliczeń, co zwiększa świadomość mieszkańców o powstających niedopłatach. Dodatkowo mieszkańcy mają możliwość monitorowania salda swojego lokalu poprzez moduł e-czynszów, co umożliwia bieżące kontrolowanie stanu zobowiązań.

Windykacja należności z tytułu lokali użytkowych

W lokalach użytkowych aktywnych na koniec 2025 r. opłaty były w większości przypadków regulowane terminowo. Na dzień 30 listopada 2025 r. do najemców lokali wysyłano potwierdzenia sald, umożliwiające wyjaśnienie ewentualnych niedopłat.

Dwa lokale użytkowe wykazywały zaległości przekraczające 3 miesiące. W tych przypadkach wysyłano wezwania do zapłaty, a w przypadku braku uregulowania zobowiązań stosowano procedury rozwiązania umowy najmu i kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W obu przypadkach zawarto porozumienia umożliwiające spłatę zadłużenia w ratach oraz odroczenie terminu płatności.

VII. KIERUNKI DZIAŁANIA SPÓŁDZIELNI W 2025 ROKU

W 2025 r. poniesione koszty zarządzania wyniosły **1.732.839,43 zł** i były niższe od planowanych o **165.130,57 zł.**

Oszczędności w zakresie kosztów zarządzania wynikały przede wszystkim z:

- przestrzegania dyscypliny finansowej,
- racjonalnego gospodarowania środkami Spółdzielni,
- niższych niż planowano kosztów osobowych związanych z zatrudnieniem pracowników,
- niższych kosztów związanych z samorządem,

- niższych kosztów utrzymania lokali własnych Spółdzielni oraz usług świadczonych przez firmy zewnętrzne.

W 2025 r. Spółdzielnia osiągnęła planowany poziom przychodów i kosztów, co pozwoliło uzyskać dodatni wynik finansowy z działalności.

Czynności Zarządu w roku 2025

1. Podjęcie działań w celu pozyskiwania środków zewnętrznych na preferencyjnych warunkach z przeznaczeniem na dalszą realizację termomodernizacji nieruchomości z alternatywnych źródeł dofinansowania – rozpoznanie warunków korzystania z funduszy KPO w programie „Zielona transformacja miast" oraz rozpoznanie oferty Europejskiego Banku Inwestycyjnego i Banku Ochrony Środowiska w programie „Pożyczka na efektywność energetyczną budynków użyteczności publicznej, mieszkalnych i przedsiębiorstw dla Śląska". Przygotowanie wniosków o przyznanie funduszy.
2. Wdrożenie procedury aktualizacji systemu informatycznego i obiegu korespondencji w związku z dopełnieniem obowiązku posiadania aktywnego adresu do e-Doręczeń.
3. Podjęcie działań prawnych wyrażających sprzeciw do realizacji inwestycji budowy apartamentowca na działkach nr: 4330, 4328, 4552, 4329/2, 4329/1 przy ul. Akacjowej w związku z pominięciem Spółdzielni Mieszkaniowej Południe jako strony w postępowaniu o pozwolenie na budowę:
   a. Wniosek do Prezydenta Miasta Sosnowca o uchylenie decyzji pozwolenia na budowę,
   b. Odwołanie do Wojewody Śląskiego od decyzji Prezydenta Miasta Sosnowca nr 73/25/X z dnia 26.05.2025 r., znak: WAB.6740.1.50.2022.PW-JŚ, odmawiającej uchylenia decyzji Prezydenta Miasta Sosnowcu z dnia nr 146/22 z dnia 26.04.2022 r (znak: WAB.6740.1.50.2022.PW) w przedmiocie zatwierdzenia projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego i udzielenia pozwolenia dla DG FORIS Sp. z o.o. z siedzibą w Dąbrowie Górniczej, na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym na działkach nr: 4330, 4328, 4552, 4329/2, 4329/1 obręb 11 przy ul. Akacjowej w Sosnowcu, przeniesionej decyzją Prezydenta Miasta Sosnowa z dnia 06.05.2024 r. nr 62/24/X na rzecz GRUPY SZYMBUD Sp. z o.o. Sp. J. oraz stwierdzającej brak podstaw do uchylenia ww. decyzji udzielającej pozwolenia na budowę.
   c. Wniosek do Prezydenta Miasta Sosnowca o wstrzymanie wykonania decyzji pozwolenia na budowę do czasu zakończenia ostatecznym rozstrzygnięciem postępowania administracyjnego przez Wojewodę Śląskiego dot. odwołania.
   d. Wniosek do PINB Sosnowiec o przeprowadzenie kontroli doraźnej i ustalenia rzeczywistego wpływu inwestycji polegającej na budowie apartamentowca (na działkach 4330, 4328, 4552, 4329) na okoliczne nieruchomości będące własnością SM Południe.

   - Postępowania administracyjne w toku.
4. Nadzór i kontrola nad realizacją Panu remontowego na rok 2025 oraz tworzeniem Planu Remontowego na rok 2026.
5. Wyznaczenie i wykonanie dodatkowych miejsc postojowych na osiedlu Naftowa/Akacjowa (I etap).
6. Rozpoczęcie I etapu aranżacji terenu zielonego pod strefę rekreacji przy ul. Naftowej 67/Naftowej 65A (budowa siłowni plenerowej).
7. Działania w zakresie zmiany warunków dzierżawy budynku znajdującego się przy ul. Akacjowej 81, w którym znajduje się Przedszkole Miejskie nr 55, obejmujące: rozpoznanie aktualnego stanu technicznego, opracowanie harmonogramu koniecznych do wykonania prac projektowych,

remontowych, kalkulacja wymaganej stawki dzierżawy, przygotowanie projektu umowy, negocjacje z przedstawicielami Urzędu Miejskiego w Sosnowcu. Prace w toku.

8. Przejęcie zarządu nad lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku przy ul. Naftowej 37/7.
9. Przejęcie zarządu po wykonaniu eksmisji nad lokalem mieszkalnym znajdującym się w budynku przy ul. Naftowej 67/2.
10. Ustanowienie Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo w zawarciu umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Sm Południe.
11. Wszczęcie procedury przetargowej dla zawarcia umowy sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych znajdujących się w budynkach przy ul. Akacjowej 26A i ul. Naftowej 67.
12. Poddanie sprawozdania finansowego za rok 2024 badaniu przez biegłego rewidenta jako proces weryfikacji ksiąg rachunkowych w celu wydania niezależnej opinii o ich rzetelności.
13. Kontynuacja działań w toczącym się od 2024 przed Sądem Rejonowym w Sosnowcu postępowaniu sądowym o bezumowne korzystanie przez SM Południe z terenu znajdującego się na prywatnej działce nr 4292 przy ul. Akacjowej 14-22A:

    - Przygotowanie pisma do właścicieli nieruchomości gruntowej znajdującej się na działce nr 4292 z informacją o odgrodzeniu terenu zieleńca i zaprzestaniu jego utrzymywania przez Spółdzielnię ze względu na nieuregulowany stan prawny.

    - Przygotowanie propozycji mediacyjnej w sprawie użytkowania gruntu przy Akacjowej 14-22A w zakresie nieodpłatnego przechodu i przejazdu – sprawa w toku.
14. Podpisanie umów najmu lokali użytkowych znajdujących się w budynkach przy ul. Naftowej 31 – 116,90 m². Naftowej 33 – 23,23 m², Naftowej 33 – 45,02 m².
15. Wydzierżawienie gruntu pod 3 paczkomaty DPD znajdujące się w okolicy budynków przy ul. Akacjowej 55, Naftowej 31 i Naftowej 35.
16. Podpisanie umowy na wykonywanie usług konserwacyjnych, resursów oraz napraw dźwigów osobowych znajdujących się w zasobach SM z firmą VIVA Katarzyna Marczak.
17. Rozbudowa monitoringu osiedlowego (I etap): montaż kamer na skwer z wybudowaną siłownią plenerową znajdujący się pomiędzy budynkami przy ul. Naftowej 67 i Naftowej 65A oraz w centralnej części osiedla na ciągi piesze znajdujące się w sąsiedztwie lokali użytkowych przy ul. Naftowej 31, Naftowej 33 i Naftowej 35A-E.
18. Modernizacja terenu pomiędzy budynkami przy ul. Akacjowej 1-9 i Akacjowej 11-19 jako I etap prac nad utworzeniem nowej przestrzeni małej architektury z przeznaczeniem do relaksu.
19. Wyznaczenie miejsca do gry w siatkówkę w centralnej części osiedla.
20. Koordynacja działań w celu zapewnienia bezpiecznej komunikacji oraz ochronę zdrowia i życia ludzi. Podjęcie czynności wynikających z przepisów przeciwpożarowych polegających na kontroli dróg ewakuacji i pracach porządkowych w częściach wspólnych budynków mieszkalnych (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze).
21. Wniosek do Urzędu Miasta o wprowadzenie ograniczenia wjazdu pojazdów ciężarowych (o rzeczywistej masie całkowitej pow. 3,5t) na obu wjazdach w ul. Akacjową. Postępowanie w toku.
22. Zlecenie wymiany będących w złym stanie technicznym rozdzielni elektrycznych głównych w budynkach wielorodzinnych znajdujących się w zasobach SM "Południe".
23. Zmiana Regulaminu Pracy Pracowników Spółdzielni oraz Regulaminu Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych – dostosowanie do aktualnych aktów prawnych.
24. Podjęcie współpracy z Dzielnicowym dotyczącej działań prewencyjnych w celu uniknięcia przestępstw o charakterze włamań i wykroczeń na terenie osiedla Naftowa.

25. Prace nad przygotowaniem infrastruktury administracyjnej oraz zlecenie przeprowadzenia aktualizacji systemu informatycznego w celu wprowadzenia korespondencji seryjnej.
26. Wdrożenie procedury korzystania z Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) opartego na znowelizowanych przez Ministra Finansów przepisach ustawy o VAT, z obowiązkiem stosowania od 1 lutego 2026 r. Zaktualizowanie systemu informatycznego, szkolenia pracowników.
27. Koordynacja działań windykacyjnych należności zaległych z tytułu opłat za lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe.
28. Opracowanie planu remontów dźwigów osobowych na lata 2026-2027.

VIII . PLAN PRZEDSIĘWZIĘĆ NA ROK 2026

Plan przedsięwzięć na rok 2026.

1. Kontynuacja termomodernizacji zasobów SM „Południe" w Sosnowcu, prowadzenie inwestycji dla nieruchomości przy ul. Akacjowej 71-79, Naftowej 67, Naftowej 69, Naftowej 71 oraz przygotowanie dokumentacji projektowej i audytu energetycznego dla nieruchomości przy ul. Akacjowej 24-30, Akacjowej 59-61, Akacjowej 63-65.
2. Pozyskanie atrakcyjnych form dofinansowania do kolejnych inwestycji termomodernizacyjnych dla kolejnych nieruchomości, z uwzględnieniem czynników zewnętrznych, mogących mieć wpływ na kondycję finansową Spółdzielni.
3. Zmiany/aktualizacja Statutu/regulaminów i dostosowanie ich do obowiązujących przepisów prawnych.
4. Kontynuacja budowy nowych i modernizacji istniejących miejsc postojowych jako odpowiedź na potrzeby w tym zakresie.
5. Podpisanie umowy z Urzędem Miasta w zakresie dalszej dzierżawy budynku zlokalizowanego przy ul. Akacjowej 81 dla Przedszkola Miejskiego nr 55.
6. Pozyskanie defibrylatora AED dla zwiększenia bezpieczeństwa mieszkańców.
7. Kontynuacja działań mających na celu zapewnienie bezpiecznej komunikacji oraz ochrony zdrowia i życia ludzi, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi, polegających na kontroli dróg ewakuacyjnych oraz prowadzeniu prac porządkowych w częściach wspólnych budynków mieszkalnych (klatkach schodowych, pomieszczeniach gospodarczych).
8. Realizacja harmonogramu remontów dźwigów na lata 2026-2027 oraz dostosowanie wysokości stawek na fundusz remontowy dźwigów do aktualnych potrzeb.
9. Realizacja prac remontowych budynków, dostosowanie infrastruktury do aktualnych potrzeb mieszkańców oraz utrzymanie właściwego stanu technicznego nieruchomości mieszkalnych, lokali użytkowych oraz dźwigów - zgodnie z Planem remontów na 2026 r., w tym:

    - prace wskazane w protokołach z obowiązkowych corocznych przeglądów stanu technicznego budynków, instalacji gazowych, przewodów kominowych (spalinowych, wentylacyjnych) oraz instalacji elektrycznej
    - kontynuacja remontów dachów
    - remonty kominów
    - kontynuacja modernizacji dźwigów
    - systematyczna wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnych i elektrycznych
    - malowanie klatek schodowych w budynkach objętych inwestycją termomodernizacji
    - zabezpieczanie tarasów przed wodami opadowymi do czasu wykonania kompleksowej termomodernizacji

- wymiana pionów kanalizacji deszczowej wewnątrz klatek schodowych
- wymiana skrzynek WLZ
- wykonanie poręczy przy wejściach do klatek schodowych na wniosek mieszkańców
- prace awaryjne i drobne prace remontowe według bieżących potrzeb.

10. Realizacja prac w zakresie remontów finansowanych ze środków mienia wspólnego, w tym:
    - remonty nawierzchni asfaltowych
    - remonty chodników
11. Monitorowanie stanu zadłużenia mieszkańców i najemców lokali użytkowych oraz prowadzenie skutecznej windykacji.
12. Realizacja nowych inwestycji osiedlowych, w tym: stref rekreacyjnych i boisk sportowych.
13. Rozbudowa monitoringu wizyjnego terenów wspólnych (II etap) jako działanie prewencyjne w celu poprawy bezpieczeństwa mieszkańców osiedla.

Zarząd kontynuuje zdyscyplinowaną politykę finansową, pozwalającą utrzymać stabilne stawki opłat eksploatacyjnych i przeznaczać wypracowane środki na modernizację zasobów Spółdzielni.

Mając na uwadze dynamiczną sytuację geopolityczną, ryzyko inflacji, oraz prognozowany wzrost kosztów materiałów i usług, Zarząd na bieżąco monitoruje stan finansów Spółdzielni oraz poziom zadłużenia lokali mieszkalnych, podejmując działania mające na celu zachowanie płynności finansowej.

Sprawozdanie z działalności Spółdzielni obejmuje informacje wskazane w ustawie o rachunkowości w art.49 ust.2. Pozostałe punkty 3,5 i 7 wykazane w art.49 ust.2 ustawy o rachunkowości nie dotyczą Spółdzielni.

PODPISY

Zastępca Prezesa Zarządu

Z-CA PREZESA ZARZĄDU
Ewa Wieloch
mgr Ewa Wieloch

Prezes Zarządu

PREZES ZARZĄDU
mgr Aleksandra Chatys