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

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POŁUDNIE" W SOSNOWCU

za rok 2025.

Sosnowiec, maj 2026 r.

SPIS TREŚCI

		str.
I.	STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ	2
II.	INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ	3
III.	FUNKCJE NADZORCZE	6
IV.	FUNKCJE KONTROLNE	6
V.	GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI	7
VI.	PODSUMOWANIE	8

I. STRUKTURA ORGANIZACYJNA RADY NADZORCZEJ.

Rada Nadzorcza Kadencji IX w okresie sprawozdawczym od 01.01.2025 r. do 07.11.2025 r. liczyła 7 osób i działała w następującym składzie:

Rada Nadzorcza:

1. Wiśniewska – Kurplik Agnieszka – Przewodnicząca Rady Nadzorczej,
2. Nowicki Krzysztof - Zastępca Przewodniczącej RN,
3. Cyrana Marcin - Sekretarz,
4. Golański Grzegorz,
5. Jakubczyk Ryszard,
6. Skrobacha Jan,
7. Wojtoń Jacek.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Nowicki Krzysztof – Przewodniczący KR,
2. Jakubczyk Ryszard – Zastępca Przewodniczącego KR,
3. Wojtoń Jacek – Członek.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w składzie:

1. Cyrana Marcin – Przewodniczący GZM,
2. Golański Grzegorz – Zastępca Przewodniczącego GZM,
3. Skrobacha Jan – Członek.

Walne Zgromadzenie Członków SM Południe z dn. 23.06.2025 r. Uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 10/2025 z dn. 23.06.2025 r. wybrało Radę Nadzorczą Kadencji X, która rozpoczęła pracę od 07.11.2025 r.

Rada Nadzorcza Kadencji X od 07.11.2025 r.

1. Brachaniec Magdalena
2. Drajczyk Urszula
3. Golański Grzegorz
4. Iwon Oliwia
5. Jakubczyk Ryszard
6. Salbert Daniel
7. Wojtoń Jacek

Prezydium w składzie :

1. Jacek Wojtoń - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Grzegorz Golański - Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Ryszard Jakubczyk - Sekretarz Rady Nadzorczej

Komisja Rewizyjna w składzie :

1. Ryszard Jakubczyk – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Urszula Drajczyk - Zastępca Przewodniczącego KR,
3. Oliwia Iwon – Sekretarz KR

Komisja GZM w składzie :

1. Grzegorz Golański – Przewodniczący GZM
2. Brachaniec Magdalena - Zastępca Przewodniczącego GZM,
3. Daniel Salbert – Sekretarz GZM

II. INFORMACJE OGÓLNE O PRACY RADY NADZORCZEJ.

Sposób i tryb działania Rady Nadzorczej normują akty prawne w randze ustaw: Ustawa Prawo Spółdzielcze, Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu i Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizując w okresie sprawozdawczym swoje statutowe zadania działała poprzez:

- posiedzenia plenarne,
- posiedzenia komisji stałych: Rewizyjnej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- korespondencję z członkami Spółdzielni,
- spotkania z członkami Spółdzielni w ramach umówionych spotkań.

Rada Nadzorcza dokumentowała swoją pracę sporządzając protokoły z posiedzeń, prowadząc rejestr podjętych uchwał oraz przedłożyła Walnemu Zgromadzeniu roczne sprawozdanie z działalności.

Wszystkie w/w dokumenty za okres sprawozdawczy, tj. od stycznia 2025 roku do grudnia 2025 roku, przedłożone są do wglądu zainteresowanym członkom w siedzibie Spółdzielni.

W okresie od stycznia 2025 r. do 11 listopada 2025 r. Rada Nadzorcza Kadencji IX – odbyła 10 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 16 Uchwał. Od 11 listopada 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. Rada Nadzorcza Kadencji X – odbyła 2 protokołowanych posiedzeń plenarnych, na których podjęto 5 Uchwał.

Z treścią Protokołów i Uchwał można było zaznajomić się w siedzibie Spółdzielni przy ul. Naftowej 29 D.

W okresie od stycznia 2025 r. do grudnia 2025 r. podjęto Uchwały:

- w sprawie : zatwierdzenia Regulaminu Organizacyjnego wraz ze Schematem Organizacyjnym Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,

- w sprawie: przyznania członkom Zarządu kwartalnej premii uznaniowej za IV kwartał 2024 r.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu Remontów w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" na rok 2025 rok.
- w sprawie: przekazania niewykorzystanych na dzień 31.12.2024 r. środków funduszu remontowego na fundusz termomodernizacyjny dla n/w nieruchomości :
  - **Akacjowa 21-29 kwota – 30.000,00 zł**
  - **Naftowa 51-59 kwota – 100.000,00 zł**
- w sprawie: przekazania niewykorzystanych na dzień 31.12.2024 r. środków funduszu termomodernizacyjnego na fundusz remontowy dla n/w nieruchomości :
  - **Akacjowa 1-9 kwota – 20.000,00 zł**
  - **Akacjowa 39-37 kwota – 62.000,00 zł**
- w sprawie: zatwierdzenia Planu Funduszu Termomodernizacyjnego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" na rok 2025 rok.
- w sprawie: przyznania członkom Zarządu kwartalnej premii uznaniowej za I kwartał 2025 r.
- w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu organizowania i przeprowadzania przetargów na pierwszeństwo zawarcia umowy o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
- w sprawie: przyznania członkom Zarządu kwartalnej premii uznaniowej za II kwartał 2025 r.
- w sprawie: zatwierdzenia współczynnika korygującego wysokość miesięcznych indywidualnych zaliczek na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych w sezonie grzewczym 2025/2026 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
- w sprawie: wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
- w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu procedur windykacyjnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu".
- w sprawie: zatwierdzenia zmiany wynagrodzenia zasadniczego dla Prezesa Zarządu Aleksandry Chatys Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
- w sprawie: zatwierdzenia zmiany wynagrodzenia zasadniczego dla Z-cy Prezesa Zarządu Ewy Wieloch Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
- w sprawie: przyznania członkom Zarządu kwartalnej premii uznaniowej za III kwartał 2025 r.
- w sprawie : zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2026 rok.
- w sprawie: wyboru Biegłego Rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.
- w sprawie: przyznania członkom Zarządu kwartalnej premii uznaniowej za III kwartał 2024 r.
- w sprawie: zatwierdzenia Planu finansowo - gospodarczego na 2025 rok.
- w sprawie: zmiany Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 16/VIII/2021 r. z dnia 26.04.2021 r. z późn. zm. i ogłoszenia tekstu jednolitego powyższego Regulaminu.
- w sprawie: zmiany Regulaminu indywidualnego rozliczania kosztów zużycia gazu zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu,

zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 08/IX/2022 r. z dnia 23.12.2022 r. i ogłoszenia tekstu jednolitego powyższego Regulaminu.

- w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz działalności gospodarczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 02/IX/2023 r. z dnia 23.01.2023 r. i ogłoszenia jednolitego tekstu powyższego Regulaminu.
- w sprawie: zmiany Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu, zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 32/VIII/2021 r. z dnia 20.12.2021 r. i ogłoszenia tekstu jednolitego powyższego Regulaminu.

Przedmiotem wnikliwej analizy zarówno poszczególnych Komisji jak i Rady Nadzorczej był plan działania Spółdzielni w zakresie funduszu remontowego oraz eksploatacji. W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza współpracowała z Zarządem, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej i pracach Komisji. Współpraca ta przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń, członkowie Rady uzyskiwali potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, w tym również mieli dostęp do niezbędnej dokumentacji.
Wszystkie pisma kierowane do Rady Nadzorczej były omawiane na jej posiedzeniach.
Uwagi i skargi członków Spółdzielni były analizowane i omawiane jako stały punkt porządku obrad Rady na posiedzeniach plenarnych.
Wypełniając obowiązki nadzorczo – kontrolne Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad realizacją przyjętego Planu gospodarczo – finansowego na 2025 r.

Rada Nadzorcza stwierdziła, że prace remontowe i modernizacyjne prowadzone były w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb dokonywane są remonty instalacji, tarasów, balkonów, elewacji, dachów, klatek schodowych. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powoduje konieczność dalszych remontów, do których należy głównie kontynuowanie procesu termomodernizacji, remonty/wymiana dźwigów, remonty instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych, modernizacja sieci c.o., remonty chodników, wymiana pionów deszczowych, malowanie klatek schodowych,

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r. członkowie Rady zapoznawali się z przedstawianymi Radzie informacjami Zarządu dotyczącymi między innymi:

- wykonania Planu remontów za 2024 r,
- Planu remontów na 2025 r.,
- rozliczenia Funduszu termomodernizacyjnego,
- projektu Planu finansowo-gospodarczego na 2025 r.,
- sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- projektu zmian regulaminów wewnętrznych,
- stanu zadłużenia użytkowników lokali oraz podejmowanych działaniach windykacyjnych,

- stanu funduszu termomodernizacyjnego oraz uwarunkowań finansowych kontynuacji procesu termomodernizacji,
- formalno-prawnych i organizacyjnych aspektów kontynuacji prac termomodernizacyjnych.

III. FUNKCJE NADZORCZE.

Funkcje nadzorcze Rady Nadzorczej obejmowały przede wszystkim bieżącą kontrolę działań Zarządu Spółdzielni oraz zatwierdzanie planów i sprawozdań z działalności Spółdzielni. Po uzyskaniu opinii komisji stałych, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 29/IX/2024 z dnia 13.12.2024 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2025, Rada Nadzorcza Uchwałą nr 01/X/2025 z dnia 15.12.2025 r. zatwierdziła Plan Gospodarczo-Finansowy na rok 2026 w zakresie rzeczowym i finansowym oraz Plan Remontów na 2025 r. w zakresie lokali mieszkalnych, mienia wspólnego, dźwigów i garaży - Uchwała nr 03/IX/2025 z dnia 24.03.2025 r.

W okresie sprawozdawczym 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.

IV. FUNKCJE KONTROLNE.

Rada Nadzorcza, działając w oparciu o § 87 Statutu oraz zapisy Regulaminu Rady Nadzorczej, sprawuje funkcje kontrolne nad działalnością Spółdzielni.

Funkcje te Rada Nadzorcza realizowała poprzez:

- sprawdzanie stanu finansów Spółdzielni oraz realizacji wniosków pokontrolnych uprawnionych do kontroli organów państwowych (Komisja Rewizyjna),
- wizytowanie terenów działalności Spółdzielni przez członków Komisji GZM jak również pozostałych członków Rady Nadzorczej,
- stałą kontrolę realizacji wniosków kierowanych przez Radę Nadzorczą do Zarządu,
- kontrolę działań Spółdzielni w sferze prawnej, ze szczególnym uwzględnieniem zapisów statutowych oraz regulaminowych (Komisja Rewizyjna).

Rada Nadzorcza we wrześniu 2025 r. - Uchwałą nr 12/IX/2025 z dnia 22.09.2025 r. podjęła decyzję o wyborze Biegłego Rewidenta w celu przeprowadzenia badania finansowego za rok 2025 r. w Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu.

Sprawozdanie finansowe za 2025 r. zostało sporządzone w terminie. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe zaopiniowała pozytywnie.

Spółdzielnia za rok 2025 osiągnęła wynik: **zysk netto 523.694,70** złotych.

Powyższa kwota wynika między innymi z: oprocentowania lokat terminowych, pożytków z najmu lokal użytkowych, mieszkalnych, pomieszczeń gospodarczych,

Powyższy zysk zostanie przeznaczony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia na cele wynikające z zapisów Statutu. Rada Nadzorcza przychyla się do propozycji Zarządu w zakresie podziału zysku z działalności.
Szczególną uwagę Rada Nadzorcza zwracała na windykację należności wobec Spółdzielni, zobowiązując jednocześnie Zarząd do stałego monitorowania zaległości oraz do okresowego powiadamiania lokatorów o zadłużeniach poszczególnych nieruchomości poprzez wywieszanie tych informacji na klatkach schodowych.

V. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości w 2024 roku w swej strukturze obejmowało:

- eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
- eksploatację i utrzymanie garaży.

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

Spółdzielnia wykonała w 2025 r. następujące prace remontowe:

1. Wymiana pionów i poziomów instalacji wodno-kanalizacyjnej,
2. Montaż domofonów cyfrowych,
3. Demontaż zniszczonych murków przed wejściami do budynków,
4. Remonty wejść do klatek schodowych,
5. Remonty kominów,
6. Remonty pokrycia dachów,
7. Roboty dekarskie,
8. Roboty budowlane,
9. Remonty instalacji elektrycznych,
10. Remonty dźwigów,
11. Remonty nawierzchni,
12. Wymiana oświetlenia na LED,
13. Wycinka i prześwietlenia drzew,
14. Wymiana zaworów termostatycznych i zaworów kulowych.

Na bieżąco realizowane były prace remontowe wynikające z zaleceń po przeglądach kominiarskich.

Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi dalsze kontynuowanie w zakresie przeprowadzania działań wg potrzeb:

- zabezpieczenia tarasów w zakresie ochrony przed wodami opadowymi w budynkach przed termomodernizacją,
- wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej,
- modernizacji instalacji centralnego ogrzewania,
- modernizacji instalacji elektrycznej,
- modernizacji/rozbudowy istniejących wiat śmietnikowych,
- remontu/wymiany dźwigów,
- remontu kominów,
- remontu dachów,
- malowania klatek schodowych.
- kontynuowania procesu termomodernizacji, biorąc pod uwagę możliwości pozyskania dofinansowań na ten cel oraz uwzględniając zachowanie płynności finansowej Spółdzielni

VI. PODSUMOWANIE.

Wnioski płynące z opinii lustratora, z którą Rada Nadzorcza zapoznała się na posiedzeniu w maju br. oraz wynikające z analizy działań nadzorczych i kontrolnych, podejmowanych przez Radę Nadzorczą w roku sprawozdawczym, pozwalają pozytywnie ocenić całokształt działalności Spółdzielni w roku 2025, a tym samym pracę Zarządu w tym okresie. Jej efektem jest stabilna sytuacja finansowa Spółdzielni oraz dobry i ulegający stałej poprawie stan techniczno-estetyczny jej zasobów. Najistotniejszą kwestią w działalności Spółdzielni jest problem zaległości w opłatach czynszowych, dlatego też Zarząd w dalszym ciągu będzie wykorzystywał wszelkie możliwości prawne w celu dalszego obniżania tychże zaległości. Nawiązując do wyników finansowych zawartych w sprawozdaniu finansowym, mimo wzrostu cen mediów, materiałów budowlanych, usług remontowych, stwierdza się, że Zarząd Spółdzielni skoncentrowany był na właściwym wykorzystaniu środków finansowych, jak równie na właściwej obsłudze mieszkańców oraz realizacji kierunków rozwoju Spółdzielni na kolejne lata, adekwatnie do potrzeb i oczekiwań mieszkańców.

Mając na względzie powyższe Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „ Południe" w Sosnowcu o:

1. ***Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe" w Sosnowcu z działalności za okres od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,***
2. ***Zatwierdzenie Sprawozdania finansowego za rok 2025 r.,***
3. ***Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Południe" w Sosnowcu za pracę w 2025 r. tj.***

- ***Prezesowi Zarządu – Aleksandrze Chatys – za pracę od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.,***
- ***Zastępcy Prezesa Zarządu – Ewie Wieloch – za pracę od 01.01.2025 r. do 31.12.2025 r.***

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ryszard Jakubczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Wojtoń