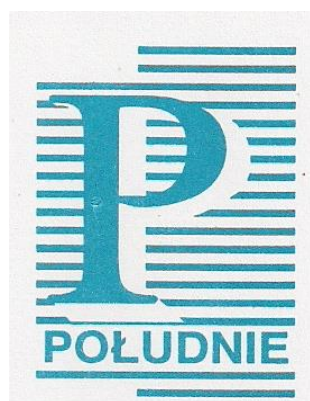


**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„POŁUDNIE” im. JANA KOCHANOWSKIEGO  
W RADOMIU UL. GĘBARZEWSKA 15**

**Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności  
za 2025 rok**



Sekretarz  
Walnego Zgromadzenia

.....

Przewodniczący  
Walnego Zgromadzenia

.....

## SPIS TREŚCI

I. Informacje o jednostce	3
II. Obsługa prawna Spółdzielni	6
III. Działalność członkowsko – mieszkaniowa	7
IV. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	8
V. Przewidywany rozwój Spółdzielni	10
VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	10
VII. Remonty	12
VIII. Sprawy techniczne	16
IX. Sprawy gruntowe	19
X. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali	19
XI. Gospodarka odpadami	19
XII. Obsługa techniczna zasobów	20
XIII. Windykacja należności z tytułu opłat czynszowych	21
XIV. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni	26
XV. Podsumowanie roku 2025	27
XVI. Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” na rok 2025 i lata następne	27
XVII. Zakończenie	28
XVIII. Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu 11.06.2025 r.	29
XIX. Realizacja wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu 11.06.2025 r.	30
XX. Realizacja wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r.	33

## I. Informacje o jednostce

1) SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „POŁUDNIE” im. JANA KOCHANOWSKIEGO  
UL. GĘBARZEWSKA 15, 26-600 RADOM

2) FORMA PRAWNA: Spółdzielnia  
Nr KRS 0000155657

3) PRZEDMIOT DZIAŁALNOŚCI

- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 68.20.Z,
- zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie – PKD 68.32.Z,
- kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 68.10.Z,
- działalność obiektów kulturalnych – PKD 90.04.Z,
- realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - PKD 41.10.Z.

4) SKŁAD ZARZĄDU

Działalnością Spółdzielni w 2025 roku kierował Zarząd w składzie:

<b>Ryszard Przyłucki</b>	Prezes Zarządu
<b>Marek Ratuszyński</b>	Zastępca Prezesa Zarządu
<b>Elżbieta Podgórska</b>	Członek Zarządu Główna Księgowa

Członkom Zarządu w 2025 r., zgodnie ze strukturą organizacyjną Spółdzielni, podlegały następujące komórki organizacyjne:

### **Prezesowi Zarządu:**

- dział organizacyjno-administracyjny,
- dział członkowsko-mieszkaniowy,
- stanowisko ds. kadr i rachuby.

### **Zastępcy Prezesa Zarządu:**

- administracja osiedla,
- stanowisko ds. rozliczeń GZM,
- Klub Osiedlowy „Południe”.

### **Członkowi Zarządu Głównej Księgowej:**

- dział finansowo-księgowy,
- dział czynszów i windykacji.

Zarząd Spółdzielni pracował kolegalnie na odbywanych okresowo posiedzeniach, podejmując 54 uchwały i szereg decyzji. Natomiast między posiedzeniami Zarząd wykonywał swoje funkcje w ramach podziału czynności pomiędzy poszczególnymi Członkami Zarządu.

W okresie od 1.01.2025 r. do 31.12.2025 r. Zarząd odbył 40 protokółowanych posiedzeń.

Zarząd Spółdzielni działa w oparciu o:

- Ustawę Prawo Spółdzielcze,
- Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,

- Statut Spółdzielni,
- Regulamin Zarządu.

Kolejny rok naszej Spółdzielni udało się zamknąć dodatnim wynikiem na działalności gospodarczej w wysokości **258.533,27 zł**.

Dzięki efektywnej pracy Działu Czynnów i Windykacji osiągnięto bardzo dobry wskaźnik ściągłości opłat czynszowych, który wyniósł 100,23%.

Spółdzielnia zachowała opinię dobrej firmy i wiarygodnego partnera zarówno w rozliczeniach z kontrahentami jak i we współpracy z bankami, urzędami skarbowymi i ZUS-em.

Dobra sytuacja finansowa Spółdzielni pozwoliła na realizację w pełnym zakresie planu remontowego budynków i infrastruktury osiedlowej.

Z odpisu na Fundusz Remontowy w roku 2025 wydano na prace na terenie naszego osiedla kwotę 3.127.258,80 zł.

Do ważniejszych spraw, którymi Zarząd zajmował się i które rozpatrywał w roku sprawozdawczym, należą między innymi:

W zakresie działań ogólnooorganizacyjnych:

- przeprowadzenie lustracji pełnej za lata 2022-2024 przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu,
- ubezpieczenie majątku zasobów Spółdzielni,
- przygotowywanie materiałów na posiedzenia Rady Nadzorczej,
- załatwianie spraw pracowniczych,
- zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań oraz wykonanie planu rzeczowo-finansowego funduszu remontowego oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- zatwierdzanie programu Akcji Lato i Akcji Zima organizowanej przez Klub Osiedlowy,
- reprezentowanie Spółdzielni na zewnątrz,
- przyjmowanie mieszkańców w ramach skarg i wniosków,
- zatwierdzanie regulaminów, związanych z ochroną i przetwarzaniem danych osobowych oraz z rozliczenie dostawy ciepła do budynków.

W zakresie działań członkowsko-mieszkaniowych:

- obsługa osób zamieszkałych w zasobach spółdzielczych oraz posiadających lokale użytkowe i garaże (kupno, sprzedaż mieszkań, garaży, darowizny, zawieranie umów najmu i inne),
- przyjmowanie w poczet członków Spółdzielni,
- przekształcanie tytułów prawnych do lokali,
- ustanie członkostwa w Spółdzielni,
- nabycie członkostwa w Spółdzielni,
- przeprowadzenie przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszalnego,
- kontynuacja procesu przenoszenia praw własności lokali.

W zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- przeprowadzanie kontroli przewodów kominowych wentylacyjnych oraz badanie szczelności instalacji gazowej,
- zawieranie umów z wykonawcami na wykonanie usług remontowych oraz obsługę Spółdzielni,
- zatwierdzanie planu i korekty planu rzeczowo-finansowego wyodrębnionego funduszu remontowego,
- dbałość o zasoby mieszkaniowe,

- rozliczenie kosztów sezonu grzewczego 2024/2025,
- rozliczanie i analiza zużycia energii cieplnej, elektrycznej, gazu i wody w zasobach spółdzielczych,
- ustanowienia służebności przesyłu oraz służebności gruntowej na nieruchomościach Spółdzielni,
- dzierżawa gruntu pod paczkomaty.

W zakresie spraw finansowych i ekonomicznych:

- opracowanie i zatwierdzenie projektów planu finansowego Spółdzielni oraz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- analizowanie kosztów i zatwierdzanie zmian wysokości składników opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- sporządzanie sprawozdania finansowego – bilansu Spółdzielni za rok 2024 oraz przyjęcie sprawozdania niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2024,
- kontynuowanie działań windykacyjnych dotyczących zadłużeń związanych z eksploatacją lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- współpraca z władzami Radomia w zakresie wypłat odszkodowań za brak mieszkań socjalnych,
- utrzymanie wskaźnika płynności finansowej na bezpiecznym poziomie,
- okresowe i bieżące analizowanie wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni osiągniętych w poszczególnych rodzajach działalności,
- rozkładanie zaległości czynszowych na raty,
- zawieranie porozumień i zobowiązań (umowy ugody) z osobami zadłużonymi w Spółdzielni,
- sprawy rozliczeń podatkowych, rozliczeń z bankami oraz podmiotami gospodarczymi.

Ponadto Zarząd rozpatrywał wiele spraw dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni podejmując stosowne decyzje oraz podejmował szereg bieżących działań organizacyjnych, związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Spółdzielni.

Członkowie Zarządu przyjmowali telefonicznie wnioski bądź skargi od członków Spółdzielni, w wyjątkowych sytuacjach osobiście.

W wyniku działalności Zarządu Spółdzielni w roku 2025 kondycja finansowa Spółdzielni utrzymała się na dobrym poziomie, zapewniającym możliwość bezpiecznego zarządzania zasobami w latach następnych.

Na 11.06.2025 r. Zarząd Spółdzielni zwołał Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie zatwierdziło uchwałami:

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok 2024,
2. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2024,
3. Udzielenie absolutorium Członkom Zarządu za rok 2024,
4. Przeznaczenie nadwyżki bilansowej za rok 2024,
5. Przyjęcie sprawozdania Zarządu z przeprowadzonej lustracji pełnej za lata 2017-2021,
6. Zmiany w Statucie Spółdzielni,
7. Regulamin Rady Nadzorczej,
8. Zgoda na sprzedaż i zamianę działek Spółdzielni,

9. Wybór przedstawiciela i zastępcy przedstawiciela na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu,
10. Wybór członków Rady Nadzorczej.

W dalszej części niniejszego sprawozdania omówione zostaną działania Spółdzielni w roku 2025 w poszczególnych dziedzinach.

## **II. Obsługa prawna Spółdzielni**

Bieżącą obsługę prawną Spółdzielni prowadzi od 21.08.2006 r. Kancelaria Adwokacko Radcowska Mirosław Celej, Wanda Celej, którą reprezentuje Radca Prawny Wanda Celej.

Obsługa prawna obejmuje w szczególności:

1. Sporządzanie, na polecenie Zarządu, pisemnych opinii i porad prawnych oraz wyjaśnień i konsultacji ustnych w zakresie interpretacji i stosowania prawa,
2. opiniowanie i udział w przygotowaniu umów, zawieranych przez Spółdzielnię, zwłaszcza umów nietypowych,
3. udział w przygotowaniu wewnętrznych aktów prawnych (zarządzeń i regulaminów),
4. uczestniczenie w prowadzonych przez Spółdzielnię negocjacjach, których celem jest nawiązanie, zmiana lub rozwiązanie stosunku prawnego,
5. przygotowanie, na podstawie przedstawionych dokumentów, pozwów sądowych, pism procesowych, wniosków w postępowaniu egzekucyjnym i administracyjnym oraz reprezentowanie Spółdzielni w postępowaniach sądowych i administracyjnych,
6. opiniowanie pod względem formalno-prawnym projektów uchwał Zarządu oraz innych, wewnętrznych, aktów prawnych, obowiązujących w Spółdzielni,
7. sprawowanie nadzoru nad przebiegiem spraw w postępowaniu sądowym, egzekucyjnym i administracyjnym,
8. porady prawne dla członków Spółdzielni udzielane telefoniczne lub osobiście.

W ramach swoich obowiązków w roku 2025 Radca Prawny między innymi:

1. współpracowała z Działem Czynnów i Windykacji przy kierowaniu pozwów do Sądu o zapłatę i uczestniczyła w rozprawach,
2. sporządzała i kierowała do Sądu sprawy o zapłatę czynszu za lokale użytkowe,
3. reprezentowała Spółdzielnię jako powoda oraz kontynuowała sprawy sądowe z powództwa Spółdzielni i w sprawach skierowanych przeciwko Spółdzielni,
4. sprawowała nadzór w egzekucjach prowadzonych przez Komornika Sądowego w sprawach o zapłatę i w sprawach o eksmisję,
5. udzielała wyjaśnień w sprawie stosowania Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W ramach współpracy Radca Prawny udzielała komórkom organizacyjnym Spółdzielni w sprawach bieżących wyjaśnień, informacji oraz redagowała wyjaśnienia oraz odpowiedzi na zapytania, skierowane do Spółdzielni.

Radca Prawny udzielała ponadto wyjaśnień i informacji na żądanie sądów, komorników bądź wierzycieli w sprawach, dotyczących egzekwowania należności przez inne podmioty od byłych bądź obecnych członków Spółdzielni.

Porady prawne, udzielane członkom Spółdzielni, dotyczyły przeważnie spraw, związanych ze Statutem Spółdzielni, członkostwem w niej, prawami i obowiązkami członków Spółdzielni, spraw z zakresu prawa cywilnego i rodzinnego (w szczególności prawa do lokalu po rozwodzie, śmierci jednego z małżonków), eksmisji z lokalu, możliwości zawarcia ugody ze Spółdzielnią w przypadku zadłużenia czynszowego, przekształcenia prawa własnościowego lub lokatorskiego na

własność i konsekwencji z tym związanych. Radca Prawny udzielała porad w zakresie możliwości wykupu lokali, uregulowania sytuacji rodzinnych i prawnych, pozwalających na wykup lokali.

### III. Działalność członkowsko–mieszkaniowa

Na dzień 31.12.2025 r. liczba członków Spółdzielni wynosiła ogółem **4867** w tym:

członków zamieszkałych: **4755**,  
w jednostce „A” – **3390**,  
w jednostce „G” - **1365**,

członków z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego – **66**  
członków z tytułem spółdzielczego własnościowego prawa do garażu – **46**,  
członków posiadających więcej niż jeden lokal mieszkalny – **80**,

Zarząd podjął **24** uchwały i sporządził **18** protokołów w sprawach członkowsko-mieszkaniowych (przyjęcia w poczet członków, skreślenia z rejestru członków w związku z wypowiedzeniem, zawarcia umów najmu).

W roku 2025 przeprowadzono:

- **64** transakcje kupna-sprzedaży (60 lokali mieszkalnych, 2 garaże i 2 lokale użytkowe),
- **83** darowizny (81 lokali mieszkalnych i 2 garaże).

Liczba lokali bez członkostwa wynosi **464**, w tym:

- **454** lokale mieszkalne,
- **7** lokali użytkowych,
- **3** garaże.

Od wejścia Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. i 14.06.2007 r. na koniec roku sprawozdawczego wyodrębniono **1611** lokali:

- **1577** lokale mieszkalne,
- **13** lokali użytkowych,
- **22** garaże.

W minionym roku wyodrębniono **14** lokali.

- **6** lokali z lokatorskiego prawa w odrębną własność,
- **8** lokali z własnościowego prawa w odrębną własność.

Wobec powyższego na 31.12.2025 r., przy łącznej ilości mieszkań, wynoszącej 3987, ich struktura przedstawiała się następująco:

- |  |         |
|--|---------|
| • <b>2335</b> mieszkania własnościowe          | 58,57 % |
| • <b>1577</b> mieszkania wyodrębnione          | 39,55 % |
| • <b>58</b> mieszkania lokatorskie             | 1,45 %  |
| • <b>15</b> mieszkań lokatorskich wykluczonych | 0,38 %  |
| • <b>2</b> mieszkania na zasadzie umowy najmu  | 0,05 %  |

Praca Działu Członkowsko-Mieszkaniowego łączy się z koniecznością potwierdzania informacji na temat faktycznej liczby zamieszkujących lokatorów. W tej mierze sprawdzono **83** mieszkania dla potrzeb Działu Czyszczeń i Windykacji. Zawarto **3** umowy najmu z wcześniej wykluczonymi

członkami Spółdzielni, co umożliwiło podjęcie starań o dodatek mieszkaniowy kierowany na konto Spółdzielni przez MOPS.

Ponadto Dział Członkowsko-Mieszkaniowy udzielał informacji na zapytania kierowane przez różne instytucje (Komornik, Urząd Skarbowy, ZUS, MOPS i inne).

#### **IV. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

Klub Osiedlowy „Południe” realizuje działalność kulturalną w osiedlu „Południe”. Proponuje mieszkańcom różne formy aktywności umysłowej i fizycznej, zapraszając przy tym na zajęcia:

1. **Aerobic** - dorośli
2. **Zumba** – dorośli
3. **Joga** – dorośli
4. **Muzykoterapia** - dorośli
5. **Zdrowy kręgosłup** – dorośli
6. **Zdrowy kręgosłup** - dzieci
7. **Tańce** – dzieci
8. **Gitara** – dla dzieci
9. **Zajęcia plastyczne** - dzieci
10. **Tenis stołowy** – dorośli
11. **Kreatywny Senior** – dorośli
12. **Trening obwodowy** – dorośli
13. **Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”** - dorośli

W tym okresie Klub Osiedlowy „Południe” realizował następujące zadania:

#### **1. AKCJA ZIMA 3-7.II.2025 r./43 os.**

#### **3.02.PONIEDZIAŁEK/WARSZAWA**

- Tytanic – wystawa, podróż w czasie
- Mc Donalds

#### **4.02.WTOREK/RADOM**

- Ninja Park – sala zabaw
- Kino Helios

#### **5.02.ŚRODA/KOZIENICE**

- Basen Delfin
- Mc Donalds

#### **6.02.CZWARTEK/RZGÓW**

- Mandoria – Centrum rozrywki

#### **7.02.PIĄTEK/RADOM**

- Klub Osiedlowy (gry, zabawy)
- Muzeum Wsi Radomskiej warsztaty wypieków „Od ziarenka do bochenka”

**2.AKCJA LATO** T.I 7-11.07.2025 r / 43 os. T.II 21-25.07.2025/43.os.

**PONIEDZIAŁEK/RZGÓW**

- Mandoria – Centrum Rozrywki

**WTOREK/WARSZAWA**

- Kleks Magia Kina – zwiedzanie, zabawa

**ŚRODA/KOZIENICE**

- Basen, Mc Donalds

**CZWARTEK/KIELCE**

- Jaskinia Raj -zwiedzanie
- Krajno – Park miniatur – zwiedzanie, seans w kinie 6 D

**PIĄTEK/RADOM**

- Kino Helios, Kręgle

**3. CAL – CENTRUM AKTYWNOŚCI LOKALNEJ** – I-XII.2025 r.

Comiesięczne spotkania z partnerami współpracującymi z Klubem Osiedlowym „Południe” – Dyrekcja i pracownicy PSP nr 21, Dyrekcja i pracownicy PSP nr 17, MOPS Rejon nr.10, Biblioteka Filia nr 16, Dyrekcja Przedszkola nr 5, Dyrekcja Przedszkola nr 23, Policja-Rewir nr III Osiedle Południe

**4. SPOTKANIE WIELKANOCNE CAL** – 09.IV.2025 r - 40 os.

Przy współpracy CAL, MOPS nr 10, PSP 17, Przedszkolem nr 5, Przedszkolem nr 23, Biblioteką Filia nr 16 - dla najuboższych członków S.M „Południe”

**5. SPOTKANIE WIELKANOCNE STOWARZYSZENIE** – 15.IV.2025 r - 30 os.

Spotkanie wielkanocne Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla Południe

**6. STOWARZYSZENIE NA RZECZ INTEGRACJI POKOLENIOWEJ MIESZKAŃCÓW OSIEDLA „POŁUDNIE”** – 28 os.

Comiesięczne spotkania członków stowarzyszenia, integracja i pomoc mieszkańcom osiedla. Wyjścia do kina, wyjście na basen 1 raz w tygodniu realizowane z programu Aqafitness 60+. Spotkania, zajęcia prowadzone i finansowane z projektu zadania publicznego „Prowadzenie działań edukacyjnych skierowanych do seniorów”

**7. WYCIECZKA PRAGA – SZKLARSKA POREBA** - 17-19.X.2025 r – 52 os.

Wycieczka dla dorosłych członków S.M „Południe”

**8. SPOTKANIE BOŻONARODZENIOWE STOWARZYSZENIE** –12.XII.2025 r - 26 os.

Spotkanie bożonarodzeniowe Stowarzyszenia na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla Południe

**9. SPOTKANIE BOŻONARODZENIOWE CAL** - 16.XII.2025 r – 80 os.

Przy współpracy CAL, MOPS nr 10, PSP 17, Przedszkolem nr 5, Przedszkolem nr 23, Biblioteką Filia nr 16 - dla najuboższych członków S.M „Południe”

## **10. FESTYN „KOLOROWYCH KRAIN”** 8.X.2025 r -110 os.

Festyn sportowo muzyczny dla dzieci z placówek osiedla Południe współpracujących z Klubem Osiedlowym „Południe”. Przy współpracy CAL, MOPS nr 10, PSP nr 21, PG nr 3, Przedszkolem nr 5, Biblioteka Filia nr 16.

### **Podsumowanie**

Zajęcia i spotkania proponowane w Klubie Osiedlowym „Południe” cieszą się dużym zainteresowaniem. Grupy zajęciowe obejmowały 462 osoby uczestniczące w zajęciach tj.:

1. **Aerobic** – dorośli – 80 os.
2. **Zumba** – dorośli – 40 os.
3. **Joga** – dorośli - 35 os.
4. **Muzykoterapia** – dorośli - 22 os.
5. **Zdrowy kręgosłup** – dorośli – 145 os.
6. **Zdrowy kręgosłup** – dzieci – 9 os.
7. **Tańce** – dzieci – 21 os.
8. **Gitara** – dla dzieci – 7 os.
9. **Zajęcia plastyczne** - dzieci – 38 os.
10. **Tenis stołowy** – dorośli – 10 os.
11. **Kreatywny Senior** – dorośli – 22 os.
12. **Trening obwodowy** – dorośli – 33 os.
13. **Stowarzyszenie na Rzecz Integracji Pokoleniowej Mieszkańców Osiedla „Południe”** – dorośli- 28 os.

## **V. Przewidywany rozwój Spółdzielni**

Podstawowym warunkiem zagwarantowania dobrej i stabilnej sytuacji Spółdzielni jest nie tylko sprawność bieżącego zarządzania, lecz również podejmowanie optymalnych decyzji dotyczących kierunków rozwoju i źródeł finansowania. W dużej mierze działalność Spółdzielni ograniczona jest warunkami zewnętrznymi, na które nie ma ona żadnego wpływu, np. sytuacja finansowa i materialna członków, utrata pracy, itp. Aby zapewnić utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie nie pogorszonym, Spółdzielnia dołoży wszelkich starań w zakresie:

- zarządzania finansami,
- bieżącego reagowania na zmieniające się przepisy w szczególności poprzez dostosowywanie wewnętrznych Regulaminów i Statutu,
- stabilizacji sytuacji ekonomiczno–finansowej, poprzez utrzymanie niskiego poziomu należności, a tym samym dobrego wskaźnika płynności finansowej,
- doskonalenia systemu informatycznego, pozwalającego lokatorem na szybki, elektroniczny kontakt z biurem Spółdzielni, podgląd kartotek naliczeń i wpłat,
- windykacji zaległości z tytułu opłat czynszu za lokale mieszkalne i użytkowe,
- doskonalenia kadry pracowniczej.

## **VI. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi**

### **Zasoby mieszkaniowe – wielkość i charakterystyka**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu posiada 83 budynki mieszkalne, które zostały oddane do użytku w latach 1985 – 1997 o łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych **222.656,83 m<sup>2</sup>**.

Zasoby Spółdzielni zgrupowane są w dwóch jednostkach administracyjnych, których wielkość opisuje tabela nr 1.

**Tabela nr 1**

Lp.	Osiedle	Liczba w sztukach		Powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup>
		Budynków	Mieszkań	
1	Jednostka „A”	56	2789	155.663,71
2	Jednostka „G”	27	1198	66.993,12
	<b>Razem</b>	<b>83</b>	<b>3987</b>	<b>222.656,83</b>

### Lokale użytkowe

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” na dzień 31.12.2025 r. posiadała w swoich zasobach **98** lokali użytkowych o łącznej powierzchni **7.165,59 m<sup>2</sup>** stanowiących zaplecze handlowo-usługowe osiedla, w tym:

- a) **20** lokali na zasadach najmu o pow. **917,13 m<sup>2</sup>**,
- b) **65** lokali na zasadach własnościowego prawa o pow. **5.298,95 m<sup>2</sup>**,
- c) **13** lokali na zasadach odrębnej własności o pow. **949,51 m<sup>2</sup>**.

Podział lokali użytkowych w rozbiciu na jednostki przedstawia tabela nr 2.

**Tabela nr 2**

Lp.	Osiedle	Lokale użytkowe							
		Ogółem		Najem		Własnościowe		Wyodrębnienie	
		Ilość sztuk	Powierzchn. użytkowa m <sup>2</sup>	Ilość sztuk	Powierzchn. użytkowa m <sup>2</sup>	Ilość sztuk	Powierzchn. użytkowa m <sup>2</sup>	Ilość sztuk	Powierzchn. użytkowa m <sup>2</sup>
1	Jedn. „A”	55	3.902,14	4	149,56	45	3.269,17	6	483,41
2	Jedn. „G”	43	3.263,45	16	767,57	20	2.029,78	7	466,10
	<b>Razem</b>	<b>98</b>	<b>7.165,59</b>	<b>20</b>	<b>917,13</b>	<b>65</b>	<b>5.298,95</b>	<b>13</b>	<b>949,51</b>

### Garaże

Wg stanu na 31.12.2025 r. Spółdzielnia posiadała w swoich zasobach **153** garaże o powierzchni **2.754 m<sup>2</sup>** zlokalizowane w jednostce „G” osiedla „Południe” przy ulicach Gębarzewskiej i Posłów Greckich, w tym wyodrębnione 22 garaże o pow. **396 m<sup>2</sup>**.

### Zakres Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

Gospodarka zasobami Spółdzielni w 2025 r. realizowana była na podstawie:

- planu Funduszu Remontowego,
- bieżących zgłoszeń lokatorów.

Zarząd szczególną uwagę zwracał na realizację zagadnień, związanych z:

1. zapewnieniem bezpieczeństwa mieszkańcom,
2. utrzymaniem właściwego stanu technicznego budynków i otoczenia nieruchomości,
3. nieprzerwaną dostawą ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawą zimnej wody i odbiorem ścieków, dostawą energii elektrycznej i gazu,
4. bieżącymi naprawami, konserwacjami, przeglądami technicznymi budynków i instalacji,

5. remontami budynków oraz urządzeń technicznych i instalacji,
6. systematyczną poprawą jakości obsługi mieszkańców.

Utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w dobrym stanie technicznym wymaga ścisłego współdziałania lokatorów z administracjami osiedla i realizacji prac zgodnie z kompetencjami określonymi w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników w zakresie remontów wewnątrz lokali”.

Zgodnie z zapisem art. 62 ustawy Prawo Budowlane, Spółdzielnia dokonuje przeglądów i kontroli budynków i urządzeń technicznych rocznych i pięcioletnich. Przeglądy te oraz zgłaszane przez członków wnioski i postulaty stanowią podstawę opracowanych planów działania w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## **VII. Remonty**

Plan remontów na 2025 r. powstał w oparciu o przeglądy techniczne budynków oraz wnioski i postulaty zgłaszane przez mieszkańców.

Plan remontów zakładał, podobnie jak w latach poprzednich, priorytet dla działań, mających na celu utrzymanie zasobów Spółdzielni w stanie niezagrażającym bezpieczeństwu mieszkańców, wykonanie prac zapewniających prawidłowe funkcjonowanie urządzeń i instalacji w budynkach mieszkalnych i w obiektach z nimi związanych.

Uchwałą nr 12/2025 z 19.03.2025 r. Zarząd Spółdzielni zatwierdził Plan Rzeczowo-Finansowy Funduszu Remontowego na 2025 r. oraz jego korektę Uchwałą Nr 18/2025 z 22.09.2025 r.

Przyjęty Plan Remontów po korektach przewidywał wydatkowanie środków w wysokości **3.075.768,77 zł**. Wydano na prace remontowe na terenie naszego osiedla kwotę 3.127.258,80 zł.

**Wykonanie rzeczowe remontów w 2025 r. przedstawia się następująco:**

### **Jednostka „A”**

#### **1. Malowanie klatek schodowych:**

- Barycka 2
- Gródecka 3
- Helleńska 2
- Kasandry 9 kl. V
- Padewska 1
- Padewska 3
- Pieśni 1
- Pieśni 3
- Renesansowa 5

#### **2. Malowanie pomieszczeń suszarni, pralni oraz podschodówek:**

- Helleńska 2 kl. IV
- Konarska 3 kl. I (+ułożenie płytek w pomieszczeniu suszarni)
- Pieśni 1 kl. VI
- Pieśni 3 kl. II, III, IV
- Renesansowa 6 kl. I (+ułożenie płytek w pomieszczeniu suszarni)
- Trojańska 4 kl. V

- 3. Wykonanie i zamontowanie krat w wejściu do piwnicy i korytarzu piwnicznym:**
  - Sobótki 2 kl. IV
- 4. Ułożenie płytek na schodach i podestach w klatkach schodowych:**
  - Parysa 7
- 5. Remont dachów:**
  - Kasandry 5 oraz Kasandry5 A ( przybudówka)
- 6. Malowanie wiatrolapów na zewnątrz:**
  - Padewska 1 kl. VII
  - Policka 2 kl. I-VIII
- 7. Montaż ograniczników mocy w budynkach:**
  - Barycka 1
  - Barycka 5
  - Elegii 1
  - Elegii 3
  - Gródecka 3
  - Helleńska 3
  - Helleńska 5
  - Helleńska 7
  - Kasandry 1
  - Kasandry 2
  - Kasandry 4
  - Kasandry 5
  - Konarska 2
  - Padewska 1
  - Trojańska 1
  - Trojańska 10
  - Trojańska 12
  - Trojańska 3
  - Zamoyskiego 2
- 8. Montaż przewodów do uziemień ( instalacja odgromowa )**
  - Elegii 3
  - Padewska 7
  - Pieśni 1
  - Pieśni 3
- 9. Przeprowadzenie okresowej, jednorocznej kontroli stanu technicznego i kontroli szczelności instalacji gazowej, odbiorników gazowych i kontroli stanu faktycznego przewodów kominowo wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych:**
  - 2644 szt.
- 10. Wymiana instalacji odgromowej oraz naprawa uziomów pionowych budynków:**
  - Kasandry 5
  - Trojańska 4

## **11. Zamalowanie graffiti na budynkach;**

- Barycka 5
- Elegii 3 Kl. III wiatrołap
- Gródecka 3
- Helleńska 1
- Helleńska 2
- Helleńska 3
- Helleńska 5
- Helleńska 7
- Kasandry 3
- Kasandry 4
- Kasandry 7
- Konarska 2
- Konarska 3
- Konarska 5
- Padewska 1
- Padewska 3
- Parysa 5
- Parysa 7
- Pieśni 1
- Policka 2
- Renesansowa 1
- Renesansowa 2
- Renesansowa 2
- Renesansowa 3
- Renesansowa 4
- Renesansowa 5
- Renesansowa 6
- Renesansowa 6
- Sobótki 2
- Trojańska 1
- Trojańska 1
- Trojańska 10
- Trojańska 12
- Trojańska 2
- Trojańska 3
- Trojańska 4
- Zamoyskiego 1

## **12. Montaż fotowoltaiki na wiatrach śmietnikowych:**

- Barycka 2
- Elegii 3
- Gródecka 1
- Helleńska 2
- Padewska 5
- Parysa 1
- Policka 2

- Renesansowa 2
- Trojańska 12
- Trojańska 8

**13. Remont daszków balkonowych na IV piętrach oraz remont balkonów:**

- Elegii 1
- Renesansowa 5
- Sobótki 3
- Zamoyskiego 1

**14. Mycie elewacji budynków:**

- Helleńska 3
- Renesansowa 5
- Sobótki 2

**15. Wykonanie i montaż wiaty śmietnikowej:**

- Trojańska 12

**16. Remont urządzeń na placach zabaw:**

- Barycka 2
- Kasandry 4
- Trojańska 4

**Ponadto firmy konserwujące zasoby Spółdzielni wykonały 2041 szt. zleceń, w tym:**

- 407 zlecenia instalacji wod.-kan.
- 35 zleceń na ciepłej wodzie
- 167 zlecenia instalacji c.o.
- 344 zleceń instalacji elektrycznej
- 498 zleceń na roboty ogólnobudowlane
- 324 zleceń Pogotowie Techniczne
- 266 zleceń na konserwację domofonów

**Jednostka „G”:**

**1. Malowanie klatek schodowych:**

- Czarnoleska 14 kl. I, II, III
- Posłów Greckich 2 kl. I, II, III, IV

**2. Remont dachów:**

- Czarnoleska 2

**3. Mycie elewacji:**

- Czarnoleska 27
- Sycyńska 10
- Urszuli 5

**4. Remont instalacji odgromowej:**

- Czarnoleska 4

- Czarnoleska 27

**5. Ułożenie płytek na klatkach schodowych:**

- Sycyńska 6 kl. I
- Sycyńska 8 kl. II

**6. Remont pomieszczeń w budynku Gębarzewska 15  
(pokój 102 i 103)**

**7. Przeglądy instalacji elektrycznych – 1198 mieszkań**

**8. Przeglądy instalacji elektrycznej – 48 lokali użytkowych**

**9. Przeglądy instalacji gazowej oraz wentylacyjnej – 1198 mieszkań**

**10. Przeglądy w lokalach użytkowych – 48 lokali**

**11. Wymiana numerów policyjnych – 40 szt.**

**12. Usunięcie awarii centralnego ogrzewania przy budynku Urszuli 9**

**13. Docieplenie stropodachu**

- Czarnoleska 19

**14. Wymiana drzwi wejściowych do klatki**

- Sycyńska 6

**Ponadto firmy konserwujące zasoby Spółdzielni wykonały 821 zleceń, w tym:**

- 120 zleceń instalacji wod.-kan.
- 105 zleceń instalacji c.o.
- 123 zleceń instalacji elektrycznej
- 238 zleceń na roboty ogólnobudowlane
- 138 zlecenia na Pogotowie Techniczne
- 97 zleceń na konserwację domofonów.

**VIII. Sprawy techniczne**

Działania w roku 2025 obejmowały:

1. Udział w sprawach związanych z terenami należącymi do Spółdzielni, w tym z prowadzeniem wykazu nieruchomości aktualnie należących do Spółdzielni, ustalaniem numerów działek i numerów ksiąg wieczystych, wprowadzaniem korekt.
2. Udział w opracowaniu planu remontów.
3. Udział w opracowaniu niezbędnych dokumentów do odbywających się przetargów m.in. specyfikacji istotnych warunków zamówień, przygotowaniu umów z wykonawcami robót i wystawianiu zleceń, jak również udział w odbiorach robót.
4. Zawarto ponadto umowy na roboty:
  - malowanie klatek schodowych i wiatrołapów,
  - remont dachów,

- wymianę płyt osłonowych loggi balkonowych oraz wymianę pokrycia daszków nad balkonami ostatniej kondygnacji.
  - wykonanie okresowych pomiarów szczelności gazowej oraz urządzeń gazowych, a także okresowych kontroli przewodów wentylacyjnych w lokalach mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynkach należących do zasobów Spółdzielni oraz instalacji odgromowych tych budynków,
  - wykonanie okresowych kontroli instalacji elektrycznych wewnętrznych w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - wymianę wodomierzy,
  - wykonanie wiaty śmietnikowej ul. Trojańska 12.
5. Prace, związane z przekształcaniem lokali w lokale o odrębnej własności – przygotowanie niezbędnych dokumentów do aktów notarialnych, ustalanie terminów przekształceń, reprezentowanie Spółdzielni przy podpisywaniu aktów notarialnych.
  6. Bieżąca kontrola powierzchni parkingów, jezdni i chodników objętych opłatami za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych.
  7. Stała współpraca z firmą TECHNET dotycząca zawartej umowy outsourcingu informatycznego.
  8. Prowadzenie innych spraw i występowanie do:
    - Sądu Rejonowego VI Wydziału Ksiąg Wieczystych,
    - Wydziału Obsługi Nieruchomości Publicznych Urzędu Miejskiego,
    - Wydziału Geodezji Urzędu Miejskiego,
    - Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego,
    - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie,
    - Wodociągów Miejskich w Radomiu.
  9. Bieżący nadzór nad rozmieszczeniem kontenerów na odpady stałe, należących do Spółdzielni oraz Gminy Miasta Radomia, jak i RADKOM-u, kontrola numerów inwentarzowych, zastępowanie pojemników zniszczonych, kontrola stanu pojemników zmagazynowanych.
  10. Prowadzenie spraw związanych z bhp i p.poż.

Służby techniczne w 2025 r. nakierowywały swoje działania na kontrolowanie i analizy wielkości zakupu mediów od dostawców:

- Ciepło – RADPEC SA Radom
- Woda – Wodociągi Miejskie Radom
- Gaz – PGNiG
- Energia – PGE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” na przestrzeni 2025 roku nie odnotowała żadnych zakłóceń w dostawie mediów niezbędnych w codziennym życiu mieszkańców.

Uczestnictwo w odczytach urządzeń rejestrujących zużycia poszczególnych mediów tj. wody, gazu, ciepła i energii elektrycznej, a następnie analiza otrzymanych faktur pozwala nam w sposób rzetelny i wiarygodny realizować zobowiązania wobec dostawców.

W 2025 roku pozostaliśmy przy dotychczasowych dostawcach mediów.

Przez cały rok 2025 kontynuowaliśmy proces wymiany wodomierzy. Zgodnie z postanowieniami umownymi proces ten zakończymy w pierwszym kwartale 2026 roku. Nowe wodomierze posiadają dokładniejszą skalę pomiaru. Pomiar zużycia emitowany jest na 8-cyfrowym wyświetlaczu LCD. W standardzie wodomierze te są całkowicie odporne na zakłócenia mechaniczne.

W 2025 roku obowiązywała taryfa dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków na terenie Gminy Miasta Radomia z dnia **29 listopada 2023 roku KWT.70.242.2023**. Cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków wynosiła łącznie **12,66 zł/m3**.

Z dniem **30 czerwca 2025 roku** przestały obowiązywać przepisy dotyczące stosowania maksymalnych cen dostawy ciepła dla uprawnionych odbiorców końcowych.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia **12 września 2025 r.** o bonie ciepłowniczym oraz o zmianie niektórych ustaw w celu ograniczenia wysokości cen energii elektrycznej Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADEC” Spółka Akcyjna poinformowała, że jednoskładnikowa cena ciepła netto w zasobach Spółdzielni jest niższa niż wynika z kryterium ubiegania się o przyznanie bonu. Bon ciepłowniczy przysługuje odbiorcom ciepła systemowego spełniającym kryterium dochodowe, jeżeli jednoskładnikowa cena ciepła wynosi co najmniej **170 zł/GJ netto**. Tym samym mieszkańcy osiedla nie mieli możliwości skorzystania z tej formy wsparcia.

Spółdzielnia w 2025 roku nie dokonała zmian w opłatach za ciepło i centralnie ciepłą wodę. Opłata za podgrzanie ciepłej wody wynosiła **40,10 zł/m3**, zaliczka na centralne ogrzewanie **4,16 zł/m2**.

Pismem z dnia **29 grudnia 2025 roku** Radomskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej „RADPEC” Spółka Akcyjna poinformowało, że dnia 15 grudnia 2025 roku Prezes Urzędu Regulacji Energetyki decyzją nr **DRE.WRC.4210.23.17.2025.158.XX.WSo** zatwierdził nową taryfę za ciepło. Ceny i stawki opłat wynikające z zatwierdzonej taryfy RADPEC S.A. zostaną zastosowane do rozliczeń za pobrane ciepło od dnia **23 stycznia 2026 r.**

Decyzją Rady Nadzorczej z dnia **28 lipca 2025 roku** zmianie uległy zapisy regulaminowe dotyczące zasad rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Nowy podział kosztów ciepła będzie obowiązywał od **sezonu grzewczego 2025/2026** i wynosi odpowiednio:

- część stała – stanowiąca 60% całkowitych kosztów ogrzewania wynikających z faktur dostawcy, rozliczana wg powierzchni użytkowej mieszkania lub lokalu użytkowego;
- część zmienna – stanowiąca 40% całkowitych kosztów ogrzewania wynikających z faktur dostawcy, rozliczana na podstawie wskazań podzielników kosztów.

Jak co roku, szczególną uwagę kierujemy na rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania. Sezon grzewczy **2024/2025** rozpoczął się **04.10.2024 r.** i trwał do **16.04.2025 r.** tj. **194 dni** co stanowi 6 miesięcy i 12 dni i był krótszy od poprzedniego o 8 dni.

Koszt centralnego ogrzewania w tym okresie wyniósł **10 782 708,61 zł** i był wyższy od kosztów poprzedniego sezonu grzewczego o kwotę **814 374,21 zł**.

Rozliczenie roczne zamknęło się wynikiem dodatnim i wyniosło **888 409,45 zł** do zwrotu.

Według podzielników kosztów ciepła rozliczonych zostało **17 węzłów** (2001 lokali mieszkalnych) zaś rozliczenie z powierzchni dotyczyło **14 węzłów** (1986 lokali mieszkalnych). Średni koszt centralnego ogrzewania przy rozliczeniu z podzielników wyniósł **3,61 zł/m2/m-c** (był wyższy od poprzedniego sezonu o **0,28 zł/m2**) zaś przy rozliczeniu z powierzchni wyniósł **4,16 zł/m2** (był wyższy od poprzedniego sezonu o **0,31 zł/m2**).

Na 9 węzłach rozliczanych z powierzchni użytkowej odnotowaliśmy nadpłaty. Średnia nadpłata dla lokali rozliczanych z powierzchni użytkowej wyniosła **98,43 zł/lokal**.

Na 5 węzłach rozliczanych z powierzchni użytkowej odnotowaliśmy dopłaty. Średnia dopłata dla lokali rozliczanych z powierzchni użytkowej wyniosła **175,98 zł/lokal**.

Przy rozliczeniu minionego sezonu grzewczego według podzielników w **850 lokalach** (42,5 %) występują dopłaty, zaś w **1151 lokalach** mieszkalnych (57,5 %) występują nadpłaty, czyli mieszkańcy otrzymują zwroty części płaconej zaliczki na centralne ogrzewanie. Maksymalny zwrot dla lokali mieszkalnych rozliczonych z podzielników ciepła wyniósł **1518,28 zł**.

Z uwagi na zmiany regulaminowe dotyczące części zmiennej związanej z zastosowaniem wskaźnika 1,5 średniej opłaty wyliczonej dla wszystkich lokali w węźle cieplnym w przeliczeniu na 1 m2, lokale z rażąco wysokim zużyciem jednostek cieplnych zanotowały dopłaty nie

przekraczające **800,00 zł**. Średnia dopłata w sezonie **2024/2025** dla lokali rozliczanych z podzielników wyniosła **254,00 zł**.

Podpisane przez Spółdzielnię Oświadczenie o przeznaczeniu paliwa gazowego wyłącznie na potrzeby gospodarstw domowych pozwoliło na utrzymanie wysokości zaliczki za gaz z roku 2024. Roczne rozliczenie gazu zamknęło się wartością do zwrotu wynoszącą **44 518,49 zł**. Zwroty odnotowaliśmy na 43 budynkach, dopłaty na 40 budynkach. Najwyższy zwrot **149,22 zł/ lokal**, najwyższa dopłata **111,32 zł/lokal**.

Rok 2025 był rokiem stabilnych cen za media. Ustawy regulujące stawki opłat za media pozwoliły na utrzymanie zaliczek na podobnym poziomie przez cały okres roku sprawozdawczego. Rozliczenie rocznych kosztów za ciepło i gaz w ujęciu Spółdzielni zamknęło się wynikiem dodatnim.

## **IX. Sprawy gruntowe**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Południe” im. Jana Kochanowskiego na 31.12.2025 r. zajmowała 30,9331 ha gruntów, w tym:

- własność 29,7262 ha, w tym 11,1237 ha udział właścicieli wyodrębnionych mieszkań i lokali użytkowych,
- wieczyste użytkowanie terenu 1,2069 ha, w tym 0,1061 ha udział właścicieli wyodrębnionych garaży.

Powierzchnia użytkowania wieczystego zmniejszyła się w związku z nowymi pomiarami geodezyjnymi przeprowadzonymi przez Urząd Miasta.

## **X. Ustanowienie prawa odrębnej własności lokali**

W związku z obowiązującym prawem stanowiącym, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty wszystkich zobowiązań wobec Spółdzielni.

W roku 2025 podpisano 14 umów przeniesienia prawa do lokali mieszkalnych w prawo odrębnej własności.

Ogółem w naszej Spółdzielni od początku procesu uwłaszczeniowego zostało podpisane:

- 1577 aktów notarialnych przeniesienia prawa własności do lokali mieszkalnych;
- 13 aktów notarialnych przeniesienia prawa własności do lokali użytkowych;
- 22 akty notarialne przeniesienia prawa własności do garaży.

**Ogółem podpisanych zostało 1611 aktów notarialnych.**

## **XI. Gospodarka odpadami**

### **Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

Zgodnie z art. 6h ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach właściciele nieruchomości zamieszkałych ponoszą opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rzecz gminy, na terenie której położone są ich nieruchomości. Opłaty określone są w składanej do prezydenta miasta deklaracji przy uwzględnieniu metody i stawek opłat określonych w uchwale rady gminy.

### **METODA I STAWKI OPŁATY**

W Radomiu przyjęta została metoda ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi „od gospodarstwa domowego”, a opłaty zróżnicowane zostały w zależności od ilości osób

tworzących gospodarstwo domowe (gospodarstwa jednoosobowe i wieloosobowe) oraz rodzaju zabudowy (jednorodzinna i wielorodzinna).

Uchwałą nr IV/54/2024 z 12 czerwca 2024 roku w sprawie metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty na terenie Gminy Miasta Radomia Rada Miejska w Radomiu ustaliła stawkę dla zabudowy wielorodzinnej w wysokości miesięcznej 30,00 zł dla jednoosobowego gospodarstwa domowego i 60,00 zł dla wieloosobowego gospodarstwa domowego. Stawki w tej wysokości zaczęły obowiązywać od 1 października 2024 roku.

Jeżeli obowiązek zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny w zabudowie wielorodzinnej nie jest wypełniony stawki te wzrastają odpowiednio do 60,00 i 120,00 zł w skali jednego miesiąca (stawka podwójna).

Poprzednio obowiązujące stawki, na podstawie Uchwały nr LXXVI/679/2022 z 28 marca 2022 roku, wynosiły 15,00 zł dla jednoosobowego gospodarstwa domowego i 33,00 zł dla wieloosobowego gospodarstwa domowego.

Zarząd zdecydowanie negatywnie ocenia zarówno samą ustawę, jako ustawę krzywdzącą dla użytkowników lokali w budynkach wielorodzinnych, którzy ponoszą, za stwierdzony brak segregacji, często za podrzucane z zewnątrz, niesegregowane odpady, odpowiedzialność zbiorową, co sprzeczne jest z Konstytucją RP.

Również zdecydowanie negatywnie Zarząd ocenia uchwałę Rady Gminy Radom z nw. powodów:

- niewłaściwe oszacowane harmonogramy wywozu odpadów zmieszanych i segregowanych,
- zbyt rzadki wywóz odpadów wielkogabarytowych, w tym sprzętu elektrycznego i elektronicznego (dwa razy w miesiącu), co negatywnie wpływa na estetykę terenów wokół śmietników,
- brak właściwego harmonogramu wywozu odpadów zielonych i organizacji tych wywozów, w tym trawy po dwukrotnym/trzykrotnym koszeniu w okresie każdego roku, gałęzi drzew i krzewów po pielęgnacji w okresie zimowym i brak wywozu tych odpadów oraz organizacji wywozu liści w okresie jesiennym,
- brak właściwej organizacji wywozu z terenu gminy odpadów budowlanych oraz części samochodowych, w wyniku czego takie odpady w znacznej ilości przywożone są przez mieszkańców spoza naszego osiedla i gromadzone przy osiedlowych altanach śmietnikowych,
- brak zdecydowanych działań organów ścigania przeciwko osobom spoza osiedla, podrzucającym pod wiaty śmietnikowe odpady komunalne, odpady budowlane, części samochodowe mimo wskazania numerów rejestracyjnych pojazdów, którymi odpady te są przywożone i udokumentowania tych procedur nagraniem z monitoringu.

W 2025 roku na żadną z nieruchomości naszej Spółdzielni Gmina nie nałożyła kar za niewłaściwe segregowanie odpadów.

## **XII. Obsługa techniczna zasobów**

Na przestrzeni ubiegłego roku usługi na rzecz osiedla wykonywały następujące podmioty gospodarcze:

1. w zakresie pogotowia technicznego, konserwacji i bieżących napraw instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, instalacji elektrycznej i gazowej **AGET Izabela Sikora**,
2. w zakresie odbioru odpadów komunalnych **Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „RADKOM” Sp. z o.o. oraz Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „INTERBUD”**,

3. w zakresie utrzymania czystości – klatki schodowe, piwnice i tereny zewnętrzne – **WOLF Łukasz Piwowarczyk**,
4. w zakresie konserwacji dźwigów – **Zakład Elektromechaniki Dźwigowej Wiesław Krawczyk**,
5. w zakresie konserwacji i montażu instalacji domofonowej – **BOR-MAR Marian Borowski**,
6. zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – **Wodociągi Miejskie Sp. z o.o.**,
7. dostawa ciepła dla potrzeb c.o. i ccw. – **RADPEC SA**,
8. zaopatrzenie w energię elektryczną – **PGE Obrót SA**,
9. zaopatrzenie w gaz – **Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.**

### **XIII. Windykacja należności z tytułu opłat czynszowych**

Dział Czynszów i Windykacji w całym roku 2025 r. prowadził wszystkie możliwe działania mające na celu odzyskanie przez S.M „Południe” swoich wierzytelności.

W okresie od 01.01.2025 r. do dnia 31.12.2025 r. do lokatorów zalegających z opłatami czynszowymi wysłane zostały 434 monity „wezwania do zapłaty” poprzedzające działania windykacyjne oraz działania egzekucyjne na łączną kwotę zadłużenia 899.819,00 zł.

Wskutek podjętych przez Dział Czynszów i Windykacji działań upominawczo-monitujących w roku 2025 podpisanych zostało 8 umów ugód na spłatę ratalną zaległości czynszowych na kwotę łączną 17.824,00 zł. oraz 10 zobowiązań na spłatę zaległości w ratach na łączną kwotę 100.073,00 zł.

W trakcie prowadzonych działań windykacyjnych do Spółdzielni wpłynęło 15 podań, w których lokatorzy zwracali się o wstrzymanie działań sądowych i egzekucyjnych deklarując dobrowolną spłatę zaległości.

W udzielanych odpowiedziach przekazywano lokatorom informację o możliwości zwrócenia się do Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Radomiu w celu otrzymania dodatku mieszkaniowego. Średnio miesięcznie z pomocy MOPS korzystało około 41 osób.

Łączna kwota dopłat przyznana przez MOPS w całym roku 2025 wynosiła 133.648,00 zł.

Spółdzielnia prowadząc działania windykacyjne wyraża zgodę na dobrowolne formy spłaty zaległości takie jak np. zawieranie porozumień i umów ugód na ratalną spłatę zadłużeń.

Poniżej tabelarycznie zaprezentowana została informacja o działaniach windykacyjnych oraz ich efektach w poszczególnych miesiącach roku 2025.

#### **Działania windykacyjne podjęte w 2025 roku.**

<b>Miesiąc</b>	<b>Monity wysłane</b>	<b>Kwota Monitów</b>	<b>Umowy Ugody</b>	<b>Kwota Umów</b>	<b>Zobowiązania</b>	<b>Kwota Zobowiązań</b>
<b>Styczeń</b>	31	60 191	1	2 035	2	34 432
<b>Luty</b>	39	76 870	-	-	2	11 854
<b>Marzec</b>	30	60 024	-	-	1	5 740

<b>Kwiecień</b>	34	71 104	2	5 021	3	15 902
<b>Maj</b>	32	73 265	1	1 832	1	28 130
<b>Czerwiec</b>	5	6 512	1	2 235	-	-
<b>Lipiec</b>	60	146 446	-	-	-	-
<b>Sierpień</b>	50	108 029	1	2 461	-	-
<b>Wrzesień</b>	61	121 071	1	2 028	-	-
<b>Październik</b>	32	67 240	-	-	1	4 015
<b>Listopad</b>	29	53 151	1	2 212	-	-
<b>Grudzień</b>	31	55 916	-	-	-	-
<b>RAZEM</b>	<b>434</b>	<b>899 819</b>	<b>8</b>	<b>17 824</b>	<b>10</b>	<b>100 073</b>

W przypadkach braku reakcji na wysłane „upomnienia – monity” na zaległości czynszowe podejmowane są dalsze działania tj. sądowe i egzekucyjne.

Dział Czynszów i Windykacji prowadzi dokumentację lokatorów związaną ze skierowaniem spraw do Sądu, Komorników oraz bieżącą korespondencją.

#### **Działania egzekucyjne, sądowe i komornicze podjęte w 2025 r.**

Poniżej w ujęciu tabelarycznym przedstawiono działania sądowe i komornicze przeprowadzone w poszczególnych miesiącach:

<b>Miesiąc</b>	<b>Pozwy szt</b>	<b>Kwota pozwów do Sądu</b>	<b>Wnioski do komornika szt</b>	<b>Kwota wniosków do komornika</b>	<b>Kwoty wyegzekwowane przez komornika</b>
<b>Styczeń</b>	10	28 615	6	6 464	10 002
<b>Luty</b>	4	13 187	2	860	11 653
<b>Marzec</b>	4	16 411	1	240	6 505
<b>Kwiecień</b>	5	18 968	1	1 530	1 605
<b>Maj</b>	5	18 876	7	13 019	9 922
<b>Czerwiec</b>	3	15 340	3	11 214	36 889
<b>Lipiec</b>	9	38 534	2	6 531	17 160
<b>Sierpień</b>	12	53 241	8	25 619	18 332
<b>Wrzesień</b>	14	53 924	2	8 727	3 276
<b>Październik</b>	3	12 323	5	10 599	8 397
<b>Listopad</b>	6	21 163	5	9 884	47 038

<b>Grudzień</b>	7	34 875	7	19 171	9 187
<b>RAZEM</b>	82	325 457	49	113 858	179 966

Łącznie w 2025 r. sporządzono i skierowano do Sądu 82 Pozwy o zapłatę należności na kwotę 325.457,00 zł.

Pozwy te skierowane zostały do wszystkich osób pełnoletnich zamieszkujących w zadłużonych lokalach.

W całym 2025 roku Sąd wydał 69 Nakazów Zapłaty w tym 40 z klauzulą wykonalności.

Do Komorników Sądowych w Radomiu skierowanych zostało 49 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego na łączną kwotę 113.858,00 zł.

W okresie od stycznia do grudnia 2025 r. w wyniku działań windykacyjnych spłacono zaległości w 130 sprawach, z czego w wyniku egzekucji komorniczej spłaconych zostało 74 zadłużeń.

Komornik w okresie I-XII 2025 r. z tytułu czynszu wyegzekwował łącznie kwotę 179.966,00 zł.

**Wartość wyegzekwowanych w 2025 roku kwot przez Komornika stanowi 83 % kwot wyegzekwowanych w roku 2024.**

Wobec braku możliwości wyegzekwowania zadłużenia na lokalu mieszkalnym ul. Renesansowa 2 ustanowiona została kolejna hipoteka przymusowa.

Komornik sprzedał na licytacji komorniczej lokal mieszkalny przy ul. Sycyńskiej 12. Sąd wydał Postanowienie o przysądzeniu własności dnia 23.01.2025 r.

Z powodu nieskutecznej egzekucji z nieruchomości i zwiększającego się zadłużenia w trzech przypadkach: ul. Renesansowa 2, Helleńska 1, Urszuli 5 rozszerzono egzekucję komorniczą o egzekucję z nieruchomości.

W przypadku lokatorów posiadających zasądzone wyroki eksmisyjne, dla których Gmina Radom nie dostarczyła lokali socjalnych wystąpiono o odszkodowanie za okres od stycznia do grudnia 2025 r. na kwotę łączną 9.178,00 zł.

<b>A) Zaległości czynszowe</b>	<b>1.430.784,99</b>
Lokale mieszkalne	1.401.110,63
Lokale użytkowe	28.460,92
Garaże	1.028,07
Kioski	185,37
<b>B) Kredyt</b>	<b>4.278,10</b>
<b>C) Naliczone odsetki od nieterminowych opłat czynszowych</b>	<b>130.561,98</b>

**D) Naliczone odsetki od  
nieterminowych spłat  
kredytu**

**2.111,60**

**RAZEM**

**1.567.736,67**

**ZALEGŁOŚCI W PODZIALE NA JEDNOSTKI NA 31.12.2025 r.**

	<b>CZYNSZ+KREDYT</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM</b>
<b>JEDNOSTKA G</b>	443.278,22	35.615,57	478.893,79
<b>JEDNOSTKA A</b>	991.784,87	97.058,01	1.088.842,88
<b>RAZEM</b>	<b>1.435.063,09</b>	<b>132.673,58</b>	<b>1.567.736,67</b>

**ZESTAWIENIE ZADŁUŻEŃ NA BUDYNKI NA 31.12.2025 r.**

<b>BUDYNEK</b>	<b>ZADŁUŻENIE Z TYTUŁU OPŁAT CZYNSZOWYCH I KREDYTOWYCH</b>	<b>ODSETKI</b>	<b>RAZEM ZALEGŁOŚCI NA DZIEŃ 31.12.2025r.</b>
CZARNOLESKA 14	5.611,38	147,30	5.758,68
CZARNOLESKA 19	12.331,41	880,19	13.211,60
CZARNOLESKA 2	12.172,41	475,62	12.648,03
CZARNOLESKA 21	11.315,18	714,21	12.029,39
CZARNOLESKA 23	19.855,34	350,33	20.205,67
CZARNOLESKA 25	10.290,71	463,82	10.754,53
CZARNOLESKA 27	10.706,25	322,58	11.028,83
CZARNOLESKA 4	13.337,98	764,72	14.102,70
CZARNOLESKA 6	29.363,41	1.402,51	30.765,92
CZARNOLESKA 8	15.747,85	590,99	16.338,84
GĘBARZEWSKA 15	1.221,70	28,22	1.249,92
POŚLÓW GRECKICH 2	20.444,57	4.426,01	24.870,58
POŚLÓW GRECKICH garaże	435,94	31,64	467,58
POŚLÓW GRECKICH 3	15.235,48	275,16	15.510,64
POŚLÓW GRECKICH 4	19.170,17	389,80	19.559,97
POŚLÓW GRECKICH 6	15.527,90	620,61	16.148,51
SYCYŃSKA 10	13.879,15	534,53	14.413,68
SYCYŃSKA 12	11.139,63	279,69	11.419,32
SYCYŃSKA 6	28.928,94	14.174,52	43.103,46
SYCYŃSKA 8	23.019,71	565,28	23.584,99
ŚWIĘTOJAŃSKA 2	18.215,55	626,62	18.842,17
ŚWIĘTOJAŃSKA 3	13.106,47	326,95	13.433,42
ŚWIĘTOJAŃSKA 4	12.738,94	373,47	13.112,41
ŚWIĘTOJAŃSKA 7	12.725,89	600,95	13.326,84
GĘBARZEWSKA garaże	592,13	28,17	620,30
URSZULI 2	3.279,42	0,08	3.279,50
URSZULI 3	20.205,42	869,10	21.074,52

URSZULI 5	38.269,65	2.869,44	41.139,09
URSZULI 7	10.936,83	134,02	11.070,85
URSZULI 9	23.472,81	2.349,04	25.821,85
BARYCKA 1	14.930,75	288,43	15.219,18
BARYCKA 2	26.946,79	1.021,97	27.968,76
BARYCKA 5	42.518,63	6.591,21	49.109,84
ELEGII 1	14.630,36	320,56	14.950,92
ELEGII 3	5.765,18	42,87	5.808,05
GRÓDECKA 1	17.690,36	581,17	18.271,53
GRÓDECKA 3	23.619,98	1.097,59	24.717,57
HELLEŃSKA 1	31.499,08	4.713,82	36.212,90
HELLEŃSKA 2	19.915,60	1.434,83	21.350,43
HELLEŃSKA 3	16.609,95	771,71	17.381,66
HELLEŃSKA 5	19.179,65	870,22	20.049,87
HELLEŃSKA 7	17.351,81	371,87	17.723,68
KASANDRY 1	8.456,49	305,28	8.761,77
KASANDRY 2	20.021,65	682,95	20.704,60
KASANDRY 3	12.793,30	122,95	12.916,25
KASANDRY 4	11.590,86	339,11	11.929,97
KASANDRY 5	20.260,64	774,00	21.034,64
KASANDRY 7	10.835,37	306,44	11.141,81
KASANDRY 9	36.381,99	4.419,03	40.801,02
KONARSKA 1	14.229,62	436,23	14.665,85
KONARSKA 2	16.882,31	565,46	17.447,77
KONARSKA 3	29.919,96	7.563,07	37.483,03
KONARSKA 5	9.735,11	626,79	10.361,90
PADEWSKA 1	25.469,16	1.035,93	26.505,09
PADEWSKA 3	27.352,26	2.176,13	29.528,39
PADEWSKA 5	12.562,59	380,67	12.943,26
PADEWSKA 7	15.513,51	388,45	15.901,96
PARYSA 1	8.399,89	238,67	8.638,56
PARYSA 3	13.662,50	340,97	14.003,47
PARYSA 5	11.588,50	266,69	11.855,19
PARYSA 7	10.866,27	283,10	11.149,37
PIEŚNI 1	25.433,48	317,78	25.751,26
PIEŚNI 3	17.230,14	469,28	17.699,42
POLICKA 2	17.134,53	413,21	17.547,74
POLICKA 4	40.049,95	10.127,70	50.177,65
RENEANSOWA 1	11.463,09	162,88	11.625,97
RENEANSOWA 2	33.215,41	5.043,15	38.258,56
RENEANSOWA 3	16.335,84	535,68	16.871,52
RENEANSOWA 4	6.638,87	168,48	6.807,35
RENEANSOWA 5	21.953,54	698,99	22.652,53
RENEANSOWA 6	16.228,26	27.801,99	44.030,25
SOBÓTKI 1	12.923,39	412,05	13.335,44
SOBÓTKI 2	10.444,48	307,78	10.752,26
SOBÓTKI 3	8.059,26	207,83	8.267,09
SOBÓTKI 4	7.737,85	97,42	7.835,27

TROJAŃSKA 1A	415,47	22,33	437,80
TROJAŃSKA 1 KIOSK	185,37	14,52	199,89
TROJAŃSKA 1	22.098,36	1.223,21	23.321,57
TROJAŃSKA 1B	55,37	0,18	55,55
TROJAŃSKA 10	32.148,10	1.405,18	33.553,28
TROJAŃSKA 12	16.207,84	377,46	16.585,30
TROJAŃSKA 2	7.851,84	159,65	8.011,49
TROJAŃSKA 3	10.238,67	330,30	10.568,97
TROJAŃSKA 3A	12.859,54	4.078,05	16.937,59
TROJAŃSKA 4	12.349,39	669,92	13.019,31
TROJAŃSKA 6	13.702,94	886,85	14.589,79
TROJAŃSKA 8	22.502,64	793,49	23.296,13
ZAMOYSKIEGO 1	19.817,16	924,97	20.742,13
ZAMOYSKIEGO 2	9.323,97	49,51	9.373,48
<b>PODSUMOWANIE</b>	<b>1.435.063,09</b>	<b>132.673,58</b>	<b>1.567.736,67</b>

#### XIV. Sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni

W oparciu o przepisy ustawy z 29.09.1994 roku o rachunkowości Spółdzielnia jest zobowiązana do sporządzenia sprawozdania finansowego, składającego się z bilansu, rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale (funduszu) własnym, rachunku przepływów pieniężnych, wprowadzenia do sprawozdania oraz informacji dodatkowej. Do sprawozdania finansowego dołącza się także niniejsze sprawozdanie z działalności Zarządu za 2025 rok. Sprawozdanie finansowe jest corocznie badane przez biegłego rewidenta i stanowi odrębny dokument.

Bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2025 roku zamyka się po stronie aktywów i pasywów sumą 54.998.226,82 zł.

Aktywa trwałe wynoszą 44.782.440,81 zł i wykazują zmniejszenie w stosunku do roku 2024 o 1.756.371,41 zł z tytułu umorzenia środków trwałych, przeniesienia praw do lokali w odrębną własność.

W grupie majątku obrotowego w kwocie 10.215.786,01 zł nastąpił spadek jego wartości o 355.945,35 zł z tytułu:

- zmniejszenia stanu środków pieniężnych o 1.223.722,00 zł,
- zwiększenie stanu zapasów o 5.277,52 zł,
- zwiększenia stanu rozliczeń międzyokresowych o 795.356,64 zł,
- zwiększenie stanu należności krótkoterminowych o 67.142,49 zł.

W pasywach bilansu kapitał własny, obejmujący fundusze Spółdzielni, uległ zmniejszeniu o 1.611.482,01 zł. i wynosi 43.101.989,64 zł. Zmiana wartości funduszy wynika przede wszystkim z umorzenia zasobów mieszkaniowych oraz z procesu przekształcenia lokali w odrębną własność.

W grupie zobowiązań i rezerw o wartości 11.896.237,18 zł, odnotować należy spadek zobowiązań w stosunku do roku 2024 o kwotę 500.834,75 zł z tytułu:

- zmniejszenia zobowiązań krótkoterminowych o 206.586,20 zł,
- zmniejszenia rozliczeń międzyokresowych o 294.248,55 zł.

W okresie obrachunkowym 01.01 – 31.12.2025 roku Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w wysokości 771.719,78 zł.

Stosownie do art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z tytułu opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Po uwzględnieniu wyniku z roku ubiegłego nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wynosi 436.743,32 zł, i została uwzględniona w planach na 2026 rok.

**Zarząd kieruje wniosek do Walnego Zgromadzenia, aby wynik netto 2025 roku w wysokości 258.533,27 przeznaczyć na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.**

Reasumując, należy stwierdzić, że pomimo zmiennych warunków zewnętrznych, Spółdzielnia osiągnęła zamierzone cele i zrealizowała, bez większych perturbacji, przyjęty plan gospodarczy tak w zakresie finansowym jak i rzeczowym.

Podobnie jak w latach poprzednich tak i w bieżącym roku, nadrzędnym celem wszystkich działań Zarządu jest utrzymanie płynności finansowej i pełna kontrola nad jej utrzymaniem.

#### **XV. Podsumowanie roku 2025**

1. Dodatni wynik finansowy.
2. Dobra płynność finansowa Spółdzielni.
3. Efektywna działalność windykacyjna.
4. Wykonanie planu remontów.
5. Bieżąca realizacja wniosków o wyodrębnienie lokali.

#### **XVI. Kierunki działania Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu na rok 2026 i lata następne**

1. Dalsze działania, zmierzające do oszczędności zużycia energii elektrycznej, ciepła, wody i gazu.
2. Konsekwentna i sukcesywna windykacja należności czynszowych zmierzająca do zmniejszenia zadłużenia mieszkańców.
3. Dbłość o utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni poprzez dążenie do poprawy efektywności ekonomicznej, technicznej i użytkowej wykorzystania nieruchomości i innych elementów majątku trwałego Spółdzielni.
4. Wykorzystanie prawnie dostępnych instrumentów prowadzących do utrzymania na odpowiednim poziomie wskaźnika płynności finansowej, odzwierciedlającego stopień wypłacalności.
5. Dążenie do poprawy w skali Spółdzielni parametrów w zakresie optymalizacji zużycia mediów, bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia.
6. Kontynuowanie działań remontowych poprawiających stan techniczny i standard mienia Spółdzielni.
7. Tworzenie warunków dla rozwoju i urozmaicenia form realizacji działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Klubie Osiedlowym, poprzez nowych adaptowanych do zgłaszania przez członków potrzeb i propozycji działalności zrównoważenie kosztów i przychodów tej działalności.
8. Optymalizacja kosztów w celu poprawy wyników finansowych Spółdzielni.

## **XVII. Zakończenie**

Rok 2025 był kolejnym, dobrym rokiem, zarówno w zakresie ekonomiczno-finansowym jak i gospodarczym. Spółdzielnia osiągnęła na działalności gospodarczej zysk netto w kwocie 258.533,27 zł.

Na podstawie dobrych wyników ekonomicznych należy stwierdzić, że nasza Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo.

Należy podkreślić, że naszym podstawowym zadaniem w zarządzaniu zasobami mieszkaniowymi była i jest dbałość o zabezpieczenie majątku oraz celowe i oszczędne dysponowanie środkami finansowymi Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zachowaniu korzyści członkom Spółdzielni.

Przedstawiając niniejsze Sprawozdanie, Zarząd Spółdzielni składa serdeczne podziękowania wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z pracownikami Spółdzielni przy realizacji przedstawionych zadań.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe”  
im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

**XVIII. Realizacja uchwał podjętych na Walnym Zgromadzeniu 11 czerwca 2025 roku.**

<b>Lp.</b>	<b>Nr uchwały</b>	<b>W sprawie</b>	<b>Realizacja</b>
1	1	Zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu za rok 2024.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
2	2	Zatwierdzenia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z działalności za rok 2024.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
3	3	Udzielenia absolutorium mgr. inż. <b>Ryszardowi Przyluckiemu</b> za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
4	4	Udzielenia absolutorium Zastępcy Prezesa Zarządu mgr. inż. <b>Markowi Ratuszyńskiemu</b> za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
5	5	Udzielenia absolutorium Członkowi Zarządu Głównemu Księgowemu mgr. <b>Elżbiecie Podgórskiej</b> za okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2024 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
6	6	Przeznaczenia nadwyżki bilansowej za 2024 rok.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
7	7	Przyjęcia sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu z realizacji wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
8	8	Uchwalenia Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
9	9	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana <b>§ 93 pkt. 1</b>	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
10	10	Zmian w Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu – zmiana <b>§ 111</b>	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
11	11	Wyrażenia zgody na zamianę i sprzedaż działek stanowiących własność Spółdzielni.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
12	12	Wyboru Członków Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.
13	13	Wyboru przedstawiciela i zastępcy przedstawiciela na Zjazd Regionalnego Związku rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu.	Uchwała ze względu na swój charakter została zrealizowana z chwilą podjęcia.

## XIX. Realizacja wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu 11 czerwca 2025 r.

Lp.	Treść wniosku	Realizacja
1	Wniosek o podniesienie stawki na fundusz kulturalno-oświatowo-sportowy z 0,07 gr. na 15 gr z m <sup>2</sup> .	Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 28.07.2025 zmianę opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną z 0,07 zł/m <sup>2</sup> /m-c na 0,10 zł/m <sup>2</sup> /m-c
2	Zły stan techniczny klatek przy Padewskiej 5	Malowanie klatek wykonano w lutym 2026 r.
3	Umieszczenie ławek przy ul. Polickiej i Helleńskiej	Ławki zostały zabrane z powodu licznych wniosków lokatorów. Przyczyna - hałasy do późnych godzin nocnych, wulgaryzmy, bałagan wokół ławek
4	Zamontowanie oświetlenia na czujnik w pomieszczenia odbioru odpadów oraz wprowadzenie indywidualnych kart magnetycznych do pomieszczeń odbioru odpadów	Oświetlenie zostało zamontowane we wszystkich altanach śmietnikowych. System otwierania drzwi wiat śmietnikowych przy użyciu indywidualnych kart magnetycznych nie spełni oczekiwanej roli ze względu na zbyt słabą, łatwą do sforsowania konstrukcję drzwi w istniejących altanach śmietnikowych.
5	Rozpoznanie możliwości zamontowania wind zewnętrznych w blokach 4-pietrowych.	<p>Koszt budowy jednej windy w czteropiętrowym bloku to sprawa indywidualna wynikająca z ustaleń projektowych oraz warunków technicznych. Spółdzielnia przesłałam typowy projekt architektoniczny budynku 5 kondygnacyjnego do firm zajmujących się budową dźwigów, w tym firmy działającej na rynku radomskim.</p> <p>Rozwiązaniem możliwym do zastosowania w naszych warunkach jest dobudowa szybu windowego oraz nowej klatki schodowej po całej wysokości budynku, wraz z przebudową obecnego wejścia do klatki schodowej.</p> <p>Przedstawione szacowane koszty dla 1 klatki wynoszą 580.000,00 – 600,000,00 zł netto i mogą nie uwzględniać możliwych całkowitych kosztów, wynikających np. z przeniesienia kolizji wszystkich istniejących instalacji z szybem wewnątrz i na zewnątrz budynku.</p> <p>Możliwe jest wyłącznie rozwiązanie, w którym winda nie będzie dojeżdżać bezpośrednio na poziom mieszkań, tylko na półpiętra, dla osób z ograniczeniem ruchomości nadal będą do pokonania schody bezpośrednio do mieszkań.</p>

		<p>Możliwe źródło finansowania:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pożyczką udzieloną przez Bank Gospodarstwa Krajowego na likwidację barier architektonicznych w ramach tzw. funduszu dostępności. Jest to kredyt na preferencyjnych warunkach, ponieważ realne oprocentowanie wynieść powinno około 0,15 % w skali roku. Istnieje również możliwość umorzenia spłaty części kapitału.</li> <li>- wyżej wymienione działania można połączyć z dotacjami udzielanymi w ramach programu wyrównania różnic pomiędzy regionami. Dodatkowe dofinansowanie PEFRON może wynieść nawet 165.000,00 zł. przy czym wymaga się wykazania przynajmniej dwóch zamieszkałych osób z orzeczoną niepełnosprawnością ruchową w budynku.</li> <li>- środki własne.</li> </ul> <p>Wniosek o dofinansowanie w ramach programu Dostępność Plus składa się do Banku Gospodarstwa Krajowego. Kluczowym elementem wniosku, niezbędnym do przyznania środków jest Audyt Dostępności. Ten dokument szczegółowo ocenia stan budynku, wskazuje na bariery, które utrudniają dostęp osobom o szczególnych potrzebach, takie jak schody, wąskie drzwi czy nieodpowiednie windy. Audyt Dostępności stanowi podstawę do opracowania planu działań mających na celu eliminację tych przeszkód i poprawę dostępności obiektu.</p> <p>Tak więc, aby spełnić wymogi pozwalające na skorzystanie z pożyczki w ramach funduszu dostępności należałoby zapewnić dodatkowe rozwiązania umożliwiające pokonanie jednego biegu schodów, np. przez stosowanie platform schodowych. W praktyce takie rozwiązanie należy uważać za nieakceptowalne. Maksymalna wartość pożyczki wynosi 3.000.000 zł. na przestrzeni 3 lat.</p> <p>Nabór wniosków na rok 2026 rozpoczął się w dniu 02.02.2026 i w tym samym dniu został wstrzymany z uwagi na wyczerpanie środków</p>
--	--	---

		<p>przeznaczonych na realizację projektu.</p> <p>W przypadku skorzystania z kredytu komercyjnego ze splatą rozłożoną na okres 20 lat w obecnych warunkach rata przypadająca na jeden lokal wynosiłaby około 500,00 zł miesięcznie przez okres 20 lat.</p>
6	<p>Wykonanie zadanie wiaty śmietnikowej przy Czarnoleskiej 25 w celu ograniczenia dostępności odpadów dla ptaków oraz ograniczenia możliwości podrzucania śmieci.</p>	<p>Wniosek w planie remontowym na rok 2026</p>

**XX. Realizacja wniosków polustracyjnych z przeprowadzonej lustracji pełnej przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Radomiu za okres od 01.01.2017 r. do 31.12.2021 r.**

<b>Lp.</b>	<b>Treść wniosku</b>	<b>Realizacja</b>
<b>1</b>	W realizacji dyspozycji art. 91 § 1 b ustawy Prawo spółdzielcze bezwzględnie przestrzegać obowiązku corocznego informowania Związku Rewizyjnego o realizacji wniosków polustracyjnych	Wniosek realizowany
<b>2</b>	Rozważyć redukcję liczby posiadanych regulaminów do wymogów wynikających ze Statutu oraz przepisów powszechnie obowiązujących	Realizacja wniosku w miarę potrzeby
<b>3</b>	Uchwalać stawki opłat eksploatacyjnych i za media oraz funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości – zgodnie z wymogami art. 4 <sup>1</sup> ust. 1 i 2 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych.	Zarząd Spółdzielni postanowił nie wykonywać zalecenia polustracyjnego tj. odstąpić od sporządzania planów rzeczowo-finansowych i kalkulacji opłat eksploatacyjnych na poszczególne nieruchomości. Spółdzielnia prowadzi ewidencję kosztów i przychodów na poszczególnych nieruchomościach zgodnie z postanowieniami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych. Po analizie ww. ewidencji Zarząd Spółdzielni stwierdza, że przygotowywanie planów rzeczowo-finansowych jest zbędne z uwagi na nieznaczne różnice pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w okresach wieloletnich
<b>4</b>	W celu uniknięcia subsydiowania skrośnego wprowadzić w regulaminie rozliczania kosztów zimnej wody formułę indywidualnego rozliczania różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wodomierzy w lokalach i stosować ją w indywidualnych rozliczeniach z użytkownikami lokali.	W zasobach Spółdzielni zostały wymienione wodomierze o większej czułości niż poprzednie. W związku z tym w roku 2025 nie wystąpiła różnica in minus pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wodomierzy w lokalach.