

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „FENIX” za 2025 r.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „FENIX” jest zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000171829 i działa od 1994 roku w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze z późn. zm.
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm.
- Statut Spółdzielni
- i inne ustawy

Działalnością Spółdzielni w okresie sprawozdawczym kierował Zarząd w następującym składzie :

Prezes Zarządu –Mariusz Rok

Zastępca Prezesa Zarządu –Bożena Ślęzak

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej FENIX z siedzibą w Dąbrowie Górniczej kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz podejmując w jej imieniu wszelkiego rodzaju czynności będące w jego kompetencjach.

W ramach bieżącej działalności Zarząd zajmował się między innymi następującą tematyką :

- członkowsko – mieszkaniową w tym uczestniczył w zawieraniu aktów notarialnych w zakresie przekształceń praw do lokali w prawo odrębnej własności,
- finansowo-księgową , tj. sporządzaniem sprawozdania z działalności za 2024 r, bieżącą analizą rzeczowo finansową wykonania bieżących planów, nadzorem nad środkami finansowymi zgromadzonymi na rachunkach bankowych, utrzymywaniem płynności finansowej, opracowywaniem i korektą planów, pozyskiwaniem środków WFOŚ i GW na pokrycie prac termomodernizacyjnych i ich rozliczaniem,
- organizacyjną, tj. zmianą regulacji wewnętrznych spółdzielni; zwołania Walnego Zgromadzenia na dzień 23 czerwca 2025 r.; organizowaniem przetargów na roboty remontowe , zbycie nieruchomości gruntowej, organizacją i nadzorem nad bieżącą obsługą nieruchomości.

W całym 2025 r. Członkowie Zarządu uczestniczyli w comiesięcznych posiedzeniach Rady Nadzorczej informując jej członków o aktualnej sytuacji finansowej oraz o sprawach związanych z bieżącym funkcjonowaniem Spółdzielni w tym o realizacji prac remontowych.

Ponadto Członkowie Zarządu na bieżąco monitorowali proces wykonywania robót ogólnobudowlanych wynikających z planu remontu oraz prac wynikłych w trakcie bieżącej eksploatacji niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania budynków. Dbano o utrzymanie bezpieczeństwa i warunków zamieszkiwania mieszkańców poprzez podnoszenie jakości usług, poprawę stanu estetycznego zasobów i ich otoczenia itd.

Zarząd organizował i brał udział w spotkaniach z mieszkańcami, mających na celu wypracowania wspólnego stanowiska w sprawie wyposażenia nieruchomości w monitoring oraz możliwości przeprowadzenia konkretnych prac remontowych.

W realizacji w/w zadań wraz z zarządem udział brali pracownicy Spółdzielni : działu księgowości, administracji oraz działu technicznego – łącznie 18 osób. Dodatkowo korzystaliśmy z usług: biura rachunkowego w obsłudze księgowej, kancelarii prawnej, obsługi BHP, obsługi informatycznej oraz inspektora nadzoru.

W 2025 roku do Spółdzielni wpłynęło 1666 różnych pism oraz szereg zgłoszeń mieszkańców w sprawie usterek i awarii zarówno w trakcie godzin pracy spółdzielni jak również w ramach dyżurów służb technicznych odnotowywanych w odrębnych rejestrach. Wysłano 769 pism. Dodatkowo tak jak w latach poprzednich szereg dokumentów związanych z naliczeniami opłat, rozliczeniami itp. było dostarczane zainteresowanym bezpośrednio do lokali mieszkalnych przez pracowników spółdzielni. Na bieżąco prowadzona jest również korespondencja drogą elektroniczną poprzez adres e-mail Spółdzielni: smfenix@op.pl

Spółdzielnia zarządza 7 budynkami wielorodzinnymi, w których znajduje się 911 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 39 647,90 m².

Struktura mieszkań na 31.12.2025 r. przedstawiała się następująco:

- 167 lokali posiadało status prawa odrębnej własności
- 691 lokali zajmowanych było na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa
- 3 lokali posiadało status spółdzielczego lokatorskiego prawa
- 43 lokali zajmowanych było na podstawie najmu
- 4 lokali zajmowanych było bezumownie
- 3 pustostany odzyskane z najmu

W w/w budynkach zlokalizowane są również lokale użytkowe, w tym :

- 1 lokal użytkowy z prawem odrębnej własności
- 4 spółdzielcze własnościowe lokale użytkowe.
- pozostałe lokale użytkowe są własnością spółdzielni a ich użytkownicy zajmują je na podstawie najmu.

Spółdzielnia jest również właścicielem parkingu zamkniętego zlokalizowanego na działce 2659/11 gdzie wynajmuje mieszkańcom miejsca parkingowe. Dodatkowo 5 miejsc parkingowych zlokalizowanych jest na działce 2659/6 które również oddano w najem.

Dzierżawimy grunt pod garaże blaszane. Na działce nr 2659/6 posadowionych jest obecnie 187 boksów garażowych oraz budynki gospodarcze a na działce nr 2775 - 22 boksy garażowe.



Stan prawny gruntów jest ujawniony w następujących księgach wieczystych :

Działka nr/ księga wieczysta	Pow. działki m ²	Opis
2659/2 KA1D/00037 801/8	11 895	Al. Zwycięstwa 89 współwłasność-udział spółdzielni 0,9177
2659/8 KA1D/00037 802/5	12 691	Al. Zwycięstwa 81 współwłasność-dział spółdzielni 0,7503
2659/3 KA1D/00037 803/2	13 957	Al. Zwycięstwa 87 współwłasność-udział spółdzielni 0,7821
2659/1 KA1D/00037 804/9	20 768	Al. Zwycięstwa 91 współwłasność-udział spółdzielni 0,7558
2773 KA1D/00037 805/6	15 107	Al. Zwycięstwa 79 współwłasność-udział spółdzielni 0,7892
2659/4 KA1D/00037 806/3	15 893	Al. Zwycięstwa 85 Współwłasność-udział spółdzielni 0,8598
2659/12 KA1D/00041 557/3	8 598	Al. Zwycięstwa 83 własność spółdzielni
2659/5 KA1D/00020787/1	960	niezabudowana- (pomiędzy bud. 85 i garażami) użytkowanie wieczyste
2659/6 KA1D/00020 787/1	13 709	posadowione garaże blaszane za bud. 83- 187 szt.+ 5 miejsc parkingowych + bud. gospodarcze użytkowanie wieczyste
2774 KA1D/00060 206/7	12 908	niezabudowana (sieci gazowe) użytkowanie wieczyste
2775 KA1D/00020 787/1	1 303	posadowione garaże blaszane za bud. 79 – 22 szt. użytkowanie wieczyste
2776 KA1D/00060207/4	14 689	niezabudowana (za 81) użytkowanie wieczyste
2659/11 KA1D/00020 787/1	4 570	parking 64 miejsca użytkowanie wieczyste
13 działek	147 048	

W dniu 30.12.2025 r. w oparciu o Uchwałę nr 6/2024 Walnego Zgromadzenia z dnia 18.06.2024 r. Spółdzielnia zbyła prawo użytkowania wieczystego działki nr 2655 ujawnionej w księdze wieczystej KA1D/00058 337/7. Nabywca został wyłoniony w drodze przetargu.

Sprawy członkowsko-mieszkaniaowe

Zgodnie z obowiązującymi przepisami w nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi ustanawiane są prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych.

W roku sprawozdawczym zawarto 7 umów ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności : 6 lokali w oparciu o art. 48 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz 1 lokal mieszkalny ze spółdzielczego własnościowego prawa- art. 17¹⁴ w/w ustawy.

Na dzień 31.12.2025 r. Spółdzielnia liczyła ogółem 993 członków

W roku sprawozdawczym wpisano w poczet członków spółdzielni 41 osób. Ustało członkostwo 62 osób, w tym :

- 16 osób - w związku ze zgonem,
- 46 osób - w związku z utratą – zbyciem prawa do lokali w zasobach spółdzielni.

Członkowie posiadają 660 spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, 81 lokali z prawem odrębnej własności, 3 spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, 5 lokali w najmie oraz 2 spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych.

Sytuacja finansowo-ekonomiczna Spółdzielni

Spółdzielnia mieszkaniowa to forma organizacji, która ma na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków. Działa na zasadzie non-profit, co oznacza, że jej celem nie jest generowanie zysków, lecz zapewnienie prawidłowego funkcjonowania nieruchomości i obsługi mieszkańców.

Bilans za 2025 r. po stronie aktywów i pasywów zamknął się kwotą 25 559 330,44 zł. Zysk netto wyniósł 1 324 923,95zł.

Rozliczenie GZM za 2025 rok (w zł) na poszczególnych nieruchomościach przedstawia się następująco :

Budynek	Koszty 2024 r.	Koszty 2025 r.	Przychody 2025 r.	Wynik 2025 r.
79 (5)	869 455,11	829 527,59	830 305,62	778,03
81 (1)	786 939,23	856 548,91	889 222,56	32 673,65
83 (4)	571 226,91	581 127,72	591 676,08	10 548,36
85 (2)	777 160,57	837 424,29	827 071,62	-10 352,67
87 (3)	783 915,39	831 370,27	872 697,65	41 327,38
89 (6)	875 281,02	901 614,71	932 530,15	30 915,44
91 (7)	695 940,51	796 739,34	834 471,23	37 731,89

Przypominamy, że przychody z opłat podawane są w wielkościach naliczonych a nie faktycznie wniesionych na konto spółdzielni, co wynika z przepisów rachunkowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych.

Koszty dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w 2025 r. wyniosły 5 133 272,60 zł (brutto) a w roku poprzednim wyniosły 4 555 863,25 zł (brutto)

Istotny wpływ na obniżenie kosztów ciepła w 2024 roku miały przepisy tzw. tarczy inflacyjnej. Obniżka kosztów z tego tytułu wyniosła 1 132 861,05 zł (brutto) natomiast upust dostawcy ze względu na niedotrzymanie jakości usług wyniósł 74 490,75 zł (brutto) W 2025 roku tarcza obowiązywała w pierwszym półroczu, a obniżka kosztów z tego tytułu wyniosła łącznie tylko 309 314,42 zł. (brutto). O rekompensatę kosztów z tego tytułu za drugie półrocze 2025 roku, w zależności od dochodu, mogli ubiegać się wyłącznie indywidualni mieszkańcy, w ramach tak zwanego bonu energetycznego. Zaświadczenia o jednostkowej cenie ciepła dostarczanego do naszych zasobów pobrało w tym celu 67 osób.

Zużycie ciepła ogółem w 2025 roku wyniosło 24 409 GJ, a w 2024 roku 24 313 GJ .

Spółdzielnia ponosi koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych nieruchomości (korytarze , klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze i techniczne, część oświetlenia zewnętrznego) Pośredniczymy w dostawie energii elektrycznej do garaży. Koszty dostawy energii elektrycznej wyniosły łącznie 119 401,05 zł

Zużycie wody w 2025 r w całości administrowanych zasobów wyniosło 57 818 m³, koszty z tego tytułu wyniosły 1 222 806,90 zł a dla porównania zużycie w 2024 r. wyniosło łącznie 57 783 m³, koszty z tego tytułu wyniosły 1 031 012,54 zł.

Zgodnie z przepisami Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach obowiązek odbierania i zagospodarowania odpadów przejęła w całości Gmina. Opłata dla Gminy za wywóz nieczystości wyniosła łącznie 831 364,00 zł. Spółdzielnia jest jedynie pośrednikiem w pobieraniu opłat z tego tytułu na rzecz Gminy. Na Spółdzielni ciąży również obowiązek zapewnienia pojemników na odpady komunalne oraz miejsca składowania. Za dzierżawę w/w pojemników zapłacono 25 800,48 zł.

Tak jak w latach poprzednich dodatkowo ponoszone są koszty wywozu odpadów które zgodnie z zasadami ustalonymi przez Gminę nie powinny być składowane przez mieszkańców przy altanach śmietnikowych lecz wywożone do punktów selektywnej zbiórki tj. opon , sprzętu gospodarstwa domowego, odpadów budowlanych powstałych w trakcie remontów itp. Niestety generuje to dodatkowe koszty i wszyscy ponoszą konsekwencje niewłaściwego podejścia do problemu, niektórych mieszkańców. Wiele do życzenia pozostawia także sposób składowania odpadów przy altanach śmietnikowych, wyrzucane meble i inne sprzęty pozostawiane są w nieładzie i często utrudniają dostęp do altan i okienek wrzutowych na odpady.

Przy ograniczonych środkach finansowych konieczna jest dbałość mieszkańców o swoje mienie. Liczne akty wandalizmu, niewłaściwego zachowania to dodatkowe i niepotrzebne koszty. Troska mieszkańców o własny dom i otoczenie jest bardzo ważnym elementem gospodarki spółdzielczej. Życie w blokach oznacza współdzielenie przestrzeni z innymi lokatorami. Oprócz przepisów prawa obowiązują w nich zasady współżycia społecznego. Niektóre zachowania, choć z pozoru niewinne, mogą być źródłem poważnych konfliktów sąsiedzkich lub nawet konsekwencji prawnych.

Równie istotnym elementem wpływającym na sytuację finansową spółdzielni jest zadłużenie w opłatach za lokale. Poniższa tabela przedstawia dane za 2024 i 2025r.

Budynek	Zaległości w opłatach za mieszkania wg danych na 31.12.2024r. w zł (konto: 204; 214; 244)	Zaległości w opłatach za mieszkania wg danych na 31.12.2025r. w zł (konto: 204; 214; 244)
79 (5)	115 606,69	19 073,61
81 (1)	132 056,18	118 066,29
83 (4)	26 619,54	15 722,22
85 (2)	139 736,85	67 986,54
87 (3)	286 814,12	82 361,58
89 (6)	142 278,80	141 775,57
91 (7)	230 404,12	141 137,34

Na dzień 31.12.2025 r. zaległość w opłatach na lokalach użytkowych oraz za dzierżawę gruntu i najem miejsc parkingowych wynosiła :

- lokale użytkowe 53 026,03 zł,
- dzierżawa gruntu pod garaże 1 946,03 zł
- najem miejsc parkingowych 801,32 zł

Spółdzielnia prowadzi wiele działań zmierzających do wyeliminowania zadłużeń. Działania windykacyjne to nie tylko wysyłanie wezwań do zapłaty, których w 2025 r. wysłano 221, ale wiele związanych z tą dziedziną procedur oraz szeroki zakres korespondencji z dłużnikami, sądami, komornikami sądowymi i innymi instytucjami.

W 2025 r złożono 26 pozwów o zapłatę, 38 wniosków o egzekucję komorniczą długu. Dodatkowo złożono do Sądu : 2 wnioski o zabezpieczenie środków, 2 wnioski o wpis hipotek, 6 wniosków o kuratora, 5 wniosków o wykreślenie hipotek, 1 wniosek o założenie księgi wieczystej na lokal, a do komorników 18 wniosków o doręczenie korespondencji. Przeprowadzono dwie eksmisje z lokali zajmowanych na podstawie najmu. Odzyskano znaczną część zaległych zobowiązań w toku egzekucji prowadzonej z 6 nieruchomości lokalowych- zbycie lokalu w drodze licytacji komorniczej co wpłynęło na zmniejszenie kwoty bieżącego zadłużenia.

Jak co roku Spółdzielnia zrealizowała wszystkie niezbędne przeglądy: instalacji gazowej, instalacji wentylacyjnej , budowlane.



Majątek spółdzielni jest ubezpieczony – jednak ze względu na dużą ilość zgłoszonych szkód oraz ich duży zakres w poprzednich latach, ponoszone z tego tytułu koszty (składki) znacznie wzrosły. Majątek spółdzielni ubezpieczony jest w T.U. S.A. UNIQA

Zgodnie z przyjętym planem Zarząd realizował planowane remonty i konserwacje.

Prace remontowe i termomodernizacyjne były zlecane w większości obcym wykonawcom, wyłanianym w oparciu o regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Rozliczenie funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości przedstawia się następująco :

Nieruchomość	Bilans otwarcia w zł	Wydatki 2025 r. w zł	Przychody 2025r. w zł	Saldo końcowe w zł
Al. Zwycięstwa 79	- 316 333,25	- 485 868,29 - 6 336,00	244 626,05	-563 911,49
Al. Zwycięstwa 81	- 756 753,37	- 100 383,17 -6 528,00	259 054,04	-602 438,74
Al. Zwycięstwa 83	151 657,85	- 266 564,87 -5 328,00	154 406,78	34 171,76
Al. Zwycięstwa 85	- 664 136,62	-75 099,99 -12 624,00	248 544,64	-503 315,97
Al. Zwycięstwa 87	- 360 701,48	-415 786,37 -9 072,00	253 024,14	-532 535,71
Al. Zwycięstwa 89	- 183 154,13	-563 549,78 -6 720,00	246 112,31	- 507 311,60
Al. Zwycięstwa 91	52 678,30	-43 370,59 -6 624,00	231 215,68	233 899,39
Garáže			9 851,82	9 851,82

Największym koszty ponieśliśmy w minionym roku na prace termomodernizacyjne

- kontynuacja docieplenia elewacji bud. 79,87 i 89.

Wykonano również prace związane z:

- remontem przewiązek w bud. 81;87

- malowaniem części wspólnych (korytarze i klatka schodowa) budynku 83 kl.I

- myciem i zabezpieczeniem przeciwporostowym część elewacji budynku 83

- remontem podestów wejściowych do klatek schodowych bud. 87 kl. I i III

- wymianą włączników dachowych- bud. 79; 81;83;85;87;89

-remontem węzłów cieplnych,

i inne drobne remonty.

Dodatkowo w całych zasobach na korytarzach zostały zamontowane czujniki dymu.

Zgodnie z zaleceniami Państwowej Straży Pożarnej zakończono prace związane

z montażem zewnętrznych przeciwpożarowych wyłączników prądu – bud. 81;85;87;89;91

Koszty wszystkich prac wyniosły : 1 950 623,06 zł

Przychody funduszu remontowego oprócz opłat wnoszonych przez mieszkańców, zostały zwiększone o odszkodowania uzyskane od ubezpieczycieli, środkami z podziału nadwyżki bilansowej za rok poprzedni oraz z umorzeń pożyczek. Przypominamy, że przychody od mieszkańców przyjmowane są po naliczeniach bez uwzględnienia zaległości w opłatach.

Ogólny wynik na funduszu remontowym jest ujemny i wynosi – 2 031 590,54 zł.

Koszty prac termomodernizacyjnych częściowo zostały pokryte środkami z pożyczek uzyskanych z WFOŚ i GW. Spłata rat pożyczek realizowana jest na bieżąco zgodnie z zawartymi umowami. Na koniec 2025 r. aktywne są cztery takie umowy. Łączny kapitał do spłaty na 31.12. 2025 r. wynosi 2 349 981,64 zł. Środki z pożyczki 225/2025/18/OA/oe/P w wysokości 616 000,00 zł zostaną uruchomione dopiero w 2026 r.

Na dzień dzisiejszy sytuacja Spółdzielni jest stabilna. Jednak w kolejnych latach musimy dążyć do optymalizacji kosztów działalności przy stałym i zrównoważonym rozwoju oraz polepszaniu warunków życia mieszkańców. W szczególności należy zwiększyć zakres monitoringu i nadzoru zużycia wody i energii w celu ograniczenia ubytków wody i efektywnego użytkowania energii. Realizacja przedsięwzięć termomodernizacyjnych wpływa na poprawę energetyczną budynków. Po zakończeniu prac na elewacjach należy kontynuować prace związane z termomodernizacją dachów oraz z wymianą instalacji. Działalność remontowa powinna zmierzać zarówno do wzrostu wartości technicznej i użytkowej budynku jak również do rozbudowy infrastruktury towarzyszącej np. parkingów.

Działania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej FENIX w roku 2025 tak jak w latach poprzednich skoncentrowane były na właściwym, ekonomicznie uzasadnionym wykorzystaniu gromadzonych środków finansowych, dobrej obsłudze mieszkańców oraz budowaniu perspektyw rozwoju Spółdzielni na kolejne lata. Liczymy, że wysiłki nasze są widoczne i akceptowane przez większość członków.

Dąbrowa Górnicza 27.03.2026 r.

ZARZĄD S.M. FENIX

Zastępca Prezesa
Zarządu
Bożena Słazak

PREZES ZARZĄD
[Podpis]