S P R A W O Z D A N I E

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2015

I. INFORMACJE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW” wpisana została do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000126203 i działa od 1924 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 istotne ustawy do których zaliczyć należy:

- Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości z późn. zm.
- Ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z późn. zm.
- Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne z późn. zm.
- Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z późn. zm.
- Ustawę z dnia 7 lipiec 1994 r. Prawo Budowlane z późn. zm.
- Ustawę z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z późn. zm.

Spółdzielnia prowadzi działalność na terenie czterech miast administrując zasobami zlokalizowanymi na siedmiu osiedlach: Rydułtowy, Radlin, Pszów, Centrum, XXX-lecia, Piastów i Dąbrówki.

Aktualny stan zasobów na dzień 31.12.2015r. :

osiedle	Budynki w szt.			Lokale mieszkalne w szt.					Powierzchnia w m²		
	Budynki ogółem	w tym :		Lokale mieszk. ogółem	w tym prawo				Pow. ogółem	w tym	
		Bud. mieszk	pawilon handl. - usług.		lokatorskie	własno-ściowe	prawo odr. własn.	umowy najmu i btp		lok. mieszk	lok. użytk.
os. Rydułtowy	**31**	25	6	**1 080**	32	675	343	30	**48 538**	46 657	1 881
os. Radlin	**15**	12	3	**458**	15	303	136	4	**21 282**	20 591	691
os. Pszów	**15**	14	1	**588**	47	305	216	20	**28 135**	27 441	694
os. Centrum	**45**	40	5	**1 884**	42	1 277	554	11	**85 910**	83 071	2 839
os. XXX-lecia	**36**	30	6	**1 668**	19	1 092	545	12	**97 700**	91 903	5 797
os. Piastów	**17**	17	-	**1 322**	45	726	540	11	**72 119**	69 427	2 692
os. Dąbrówki	**18**	18	-	**255**	2	147	106	-	**17 624**	17 241	383
ogółem S-nia	**177**	**156**	**21**	**7 255**	**202**	**4 525**	**2 440**	**88**	**371 308**	**356 331**	**14 977**

II. ORGANY SPÓŁDZIELNI

Statutowymi organami Spółdzielni są:

- Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni
- Rada Nadzorcza
- Zarząd
- Rady Osiedla

2.1 Walne Zgromadzenie Członków

Walne Zgromadzenie Członków jest najwyższym organem Spółdzielni i zgodnie ze statutem składa się z pięciu części. W 2015 roku Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach 22-29.04.2015r. W trakcie obrad podjęto 10 uchwał, w tym między innymi uchwałę zatwierdzającą sprawozdanie finansowe, sprawozdanie Zarządu z działalności oraz uchwałę w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań i kierunków działalności Spółdzielni.

2.2 Rada Nadzorcza i Rady Osiedli

Rada Nadzorcza sprawująca kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni odbyła w 2015 roku 12 posiedzeń, podejmując 56 uchwał. Sprawozdanie Rady Nadzorczej jest przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia, a jego treść dołączona jest do niniejszego opracowania.

Organem pomocniczym Rady Nadzorczej są Rady Osiedla. Rady Osiedla na przestrzeni roku sprawozdawczego odbyły ogółem 39 posiedzeń, na których

podejmowano zagadnienia wynikające z jej kompetencji. Z realizacji swoich zadań Rady Osiedla sporządzają sprawozdanie i przedkładają je Radzie Nadzorczej.

2.3 Zarząd

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni pracował w składzie:

- **Jan Grabowiecki** - **Prezes Zarządu**

koordynujący prace całego Zarządu pod względem funkcyjnym i merytorycznym oraz bezpośrednio podległych jednostek organizacyjnych tj.:

- dział członkowsko-mieszkaniowy i windykacji należności,
- dział spraw pracowniczych i samorządowych,
- dział techniczny,
  - samodzielne stanowiska:
    - ds. administrowania i zarządzania nieruchomościami,
    - ds. promocji i spraw organizacyjno-socjalnych,
    - ds. gospodarki lokalami użytkowymi,
    - ds. pośrednictwa, zamiany i sprzedaży mieszkań,
    - ds. BHP i P.POŻ.

- **mgr inż. Władysław Maryjka** - **Z-ca Prezesa Zarządu ds. technicznych**

sprawujący nadzór nad działami:
- eksploatacji i konserwacji,
- komórka ds. utrzymania i eksploatacji zasobów,
- transportu,
- administracji osiedli.

- **mgr Iwona Kołeczko** - **Z-ca Prezesa Zarządu ds.ekonomiczno-finansowych Główny Księgowy**

sprawująca nadzór nad działami:
- księgowo-finansowym,
- rozliczeń z członkami,
- wkładów mieszkaniowych,
- rozliczeń i analiz,
- płac i zasiłków ZUS.

W 2015 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym **Zarząd** odbył **41** protokołowanych posiedzeń podejmując 36 uchwał. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe, analizy i oceny wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni oraz sprawy technicznej obsługi zasobów. Ponadto na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były zagadnienia dotyczące:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi w tym : eksploatacja i utrzymanie nieruchomości,
- inwestycji i remontów,
- spraw związanych z gospodarką lokalami użytkowymi,
- spraw wnoszonych przez członków Spółdzielni,
- zadłużenia w opłatach za lokale,
- stanu BHP i P.POŻ,
- spraw pracowniczych i socjalnych,
- działalności społeczno-kulturalnej i współpracy z jednostkami samorządu terytorialnego,
- realizacji uchwał i wniosków Walnego Zgromadzenia.

Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając sprawozdania, bieżące analizy kosztów działalności, kwartalną ocenę wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni i inne materiały o które występowała Rada Nadzorcza, a wynikające z bieżącego nadzoru Rady lub z planu pracy.

Ponadto każdorazowo na zaproszenie Rad Osiedli w ich posiedzeniach uczestniczyli Członkowie Zarządu omawiając bieżącą działalność Spółdzielni i tematy uwzględnione w porządku obrad.

Problemy i zagadnienia wynikające z bieżącej działalności oraz decyzji władz samorządowych Spółdzielni regulowano wewnętrznymi aktami normatywnymi, omawiając je jednocześnie z pracownikami wdrażającymi te decyzje w praktyce.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

3.1 Członkowie Spółdzielni

Na dzień 31.12.2015 r. Spółdzielnia liczyła 5 284 członków i w stosunku do roku 2014 ich liczba uległa zmniejszeniu o 197 osób. Jest to wynikiem braku chęci przystąpienia w poczet członków przy nabywaniu mieszkań przez nowe osoby.

W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 156 budynków mieszkalnych, w tym 7.255 lokali mieszkalnych.

Stan mieszkań, który na dzień 31.12.2015 r. wynosił 7 255, według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

		Ilość mieszkań		Struktura %	
Lp.	T r e ś ć	2014	2015	2014	2015
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 525	4 525	62,37	62,37
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	212	202	2,92	2,78
3.	Prawo odrębnej własności	2 414	2 440	33,28	33,63
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	104	88	1,43	1,22

Wykres 1

IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

Bilans Spółdzielni sporządzony na dzień 31.12.2015 r. zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **95 683 417,71 zł.**

Na przestrzeni lat 2011-2015 przyrost sumy bilansowej kształtował się następująco:

2011	97 816 tys.	100 %
2012	95 966 tys.	98 %
2013	96 646 tys.	101 %
2014	94 929 tys.	98 %
2015	95 683 tys.	100,8 %

Struktura bilansu po stronie aktywów:

w tys. zł

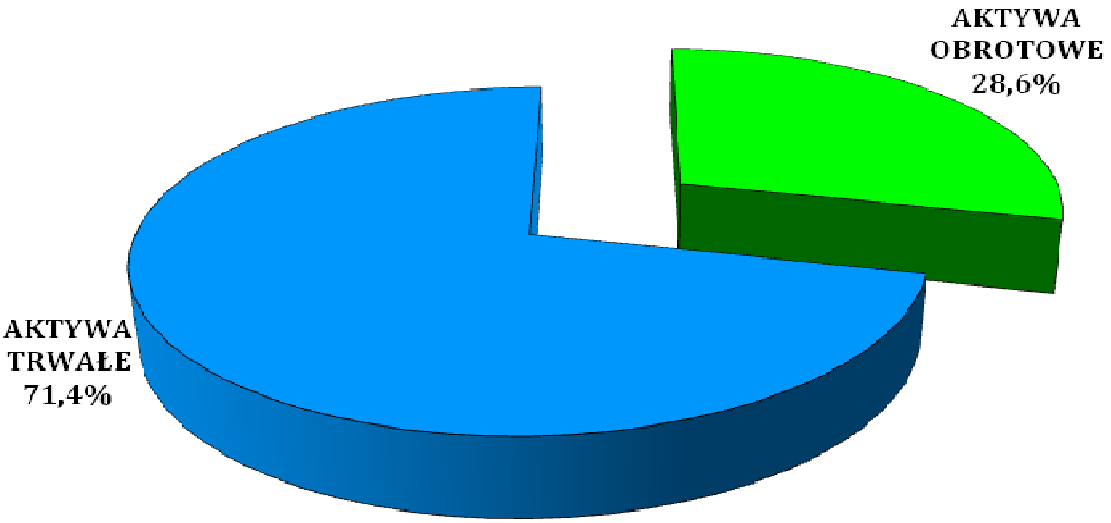
Lp.	Treść	Stan na dzień		Struktura		Dynamika
		01.01.2015	31.12.2015	BO	BZ	%
1.	Aktywa trwałe	70 225	68 310	73,9	71,4	97,3
2.	Aktywa obrotowe	24 704	27 373	26,1	28,6	110,8
	OGÓŁEM:	**94 929**	**95 683**	**100,0**	**100,0**	**100,8**

Majątek Spółdzielni w 2015 roku ulegał zmniejszeniu głównie o roczny odpis umorzenia, a także o każdorazowe przeniesienie prawa na odrębną własność.

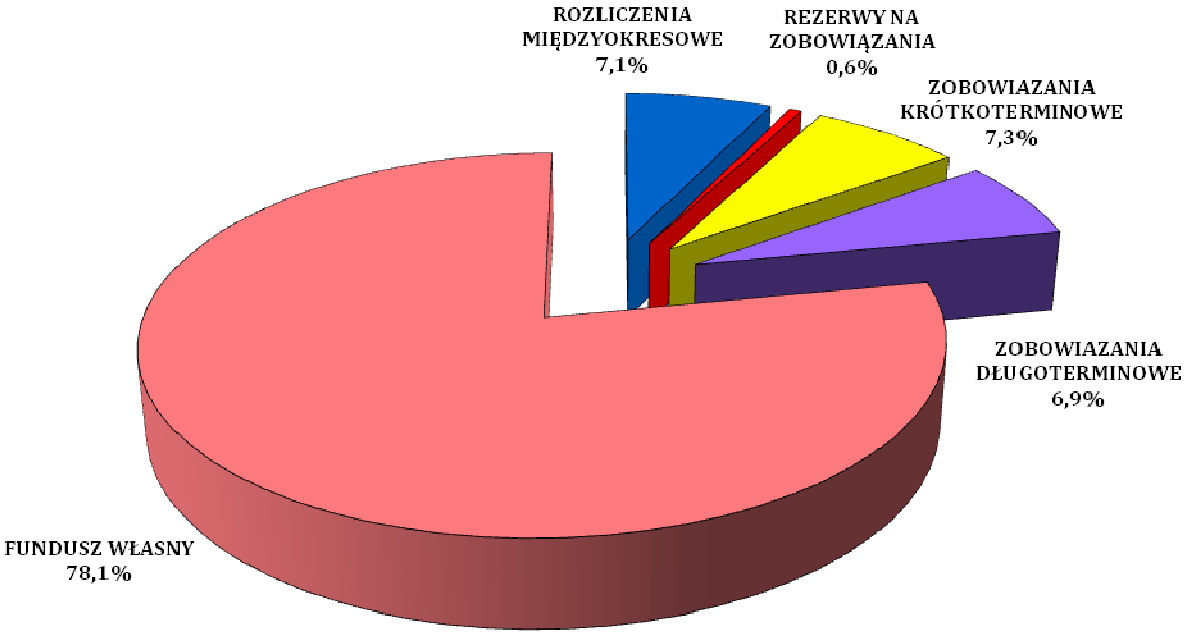
STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2015 ROK

Wykres 2

Aktywa



Pasywa



Sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31 grudnia 2015r. stosownie do rozdziału 7 ustawy z dnia 29 września 1999r. o rachunkowości /tekst jednolity Dz.U. z 2013 nr 330 ze zmianami/, obejmowało:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans
- rachunek zysków i strat
- zestawienie zmian w kapitale własnym
- rachunek przepływów pieniężnych
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

Sprawozdanie to podlegało kontroli przez Biegłego Rewidenta, którego zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółdzielni oraz o prawidłowości prowadzenia ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

W ocenie Biegłego Rewidenta zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2015,

- zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,

- jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni.

Biegły Rewident stwierdził, że sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śląskim jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

V. WYNIK FINANSOWY Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI

Na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2015 roku osiągnięty został wynik finansowy dodatni w kwocie 89 633,78 zł, a na działalności gospodarczej wygenerowano zysk w wysokości 684 765,05 zł. Rachunek przepływów pieniężnych na dzień 31.12.2015 wykazał zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 1 687 651,12 zł. Sytuacja ta wskazuje na dobry stan finansowo – gospodarczy Spółdzielni, co również potwierdził w swojej opinii z badania sprawozdania finansowego biegły rewident.

5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	20 580 027,44 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	20 490 393,66 zł
Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi	**+ 89 633,78 zł**

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **89 633,78 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększy przychody roku następnego.

5.2 Pozostała działalność Spółdzielni

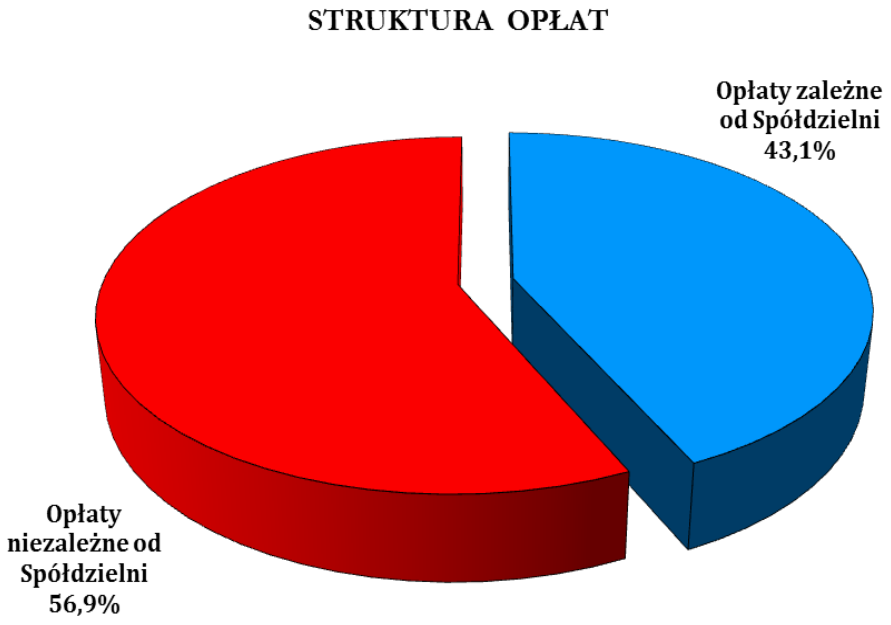
Przychody z pozostałej działalności	3 691 783,27 zł
Koszty z pozostałej działalności	2 865 004,22 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	142 014,00 zł
Wynik netto na pozostałej działalności	**+ 684 765,05 zł**

Wynik na pozostałej działalności, który wynosi 684 765,05 zł zgodnie z art. 75 i art. 76 Ustawy Prawo spółdzielcze będzie podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Dodatni wynik na działalności gospodarczej zwiększa przychody Spółdzielni, co umożliwia wykonanie dodatkowych prac bez konieczności zmian opłat wnoszonych przez mieszkańców.

VI. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

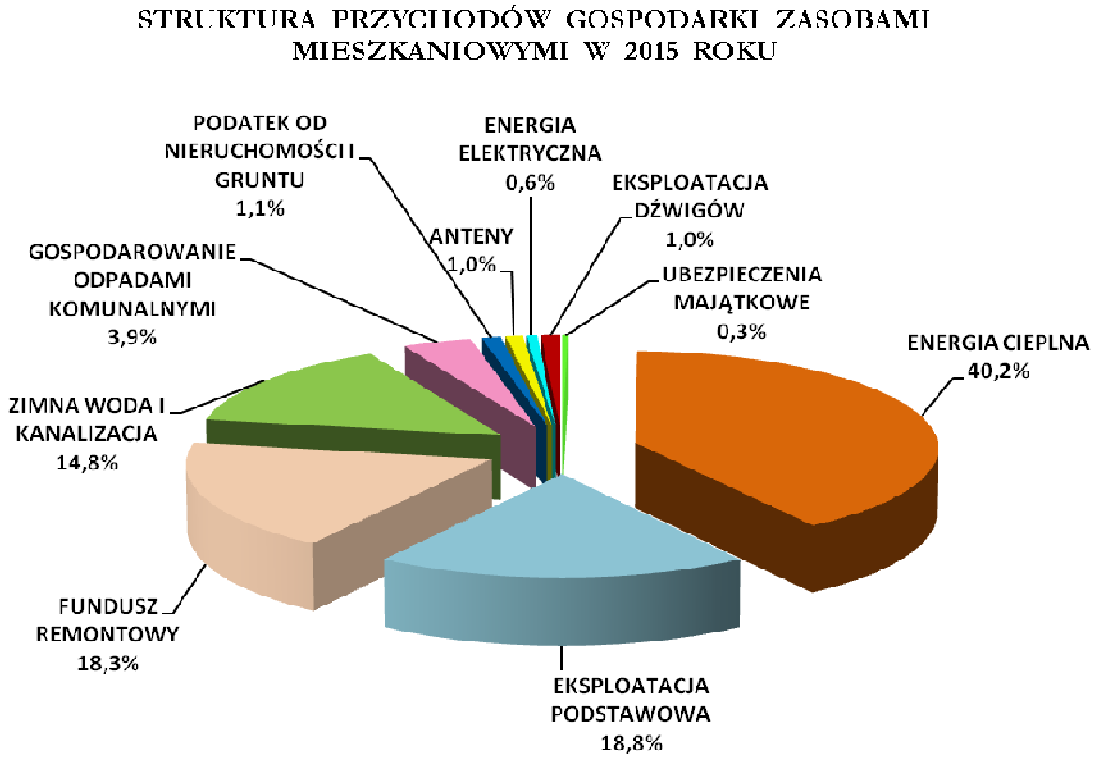
Wykres 3



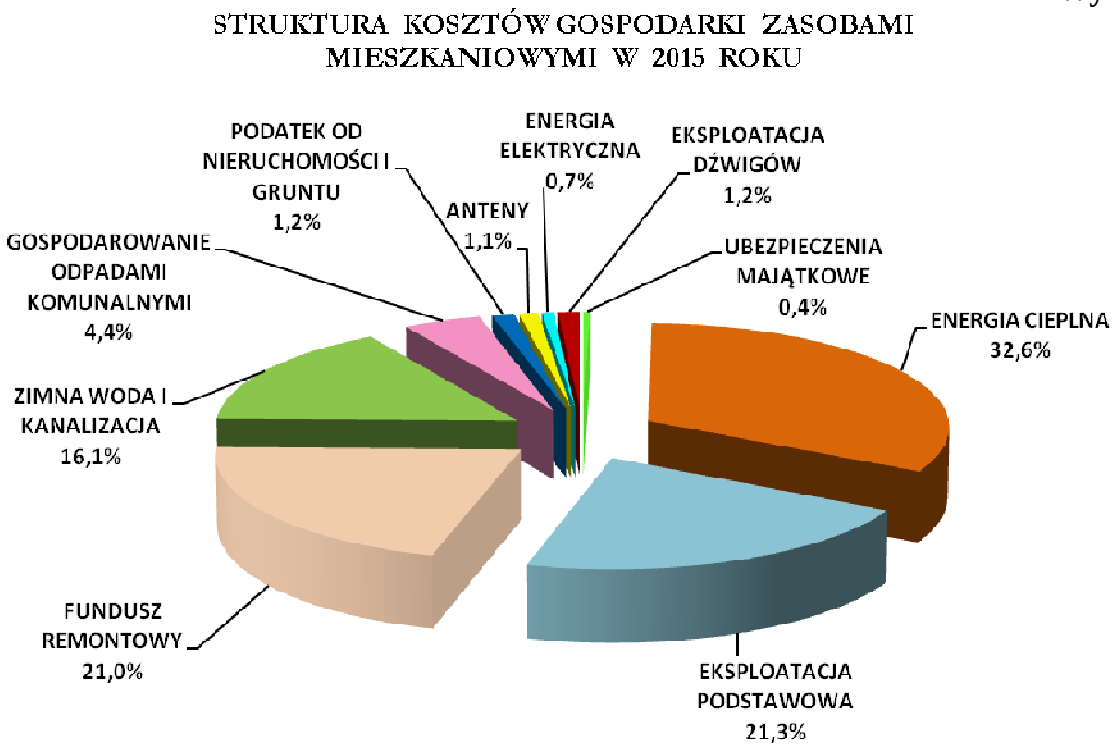
Jak wynika z powyższego wykresu opłaty zależne od Spółdzielni to 43,1%, a niezależne od Spółdzielni to aż 56,9%.

Strukturę przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i kosztów przedstawiają poniżej wykresy nr 4 i 5.

Wykres 4



Wykres 5



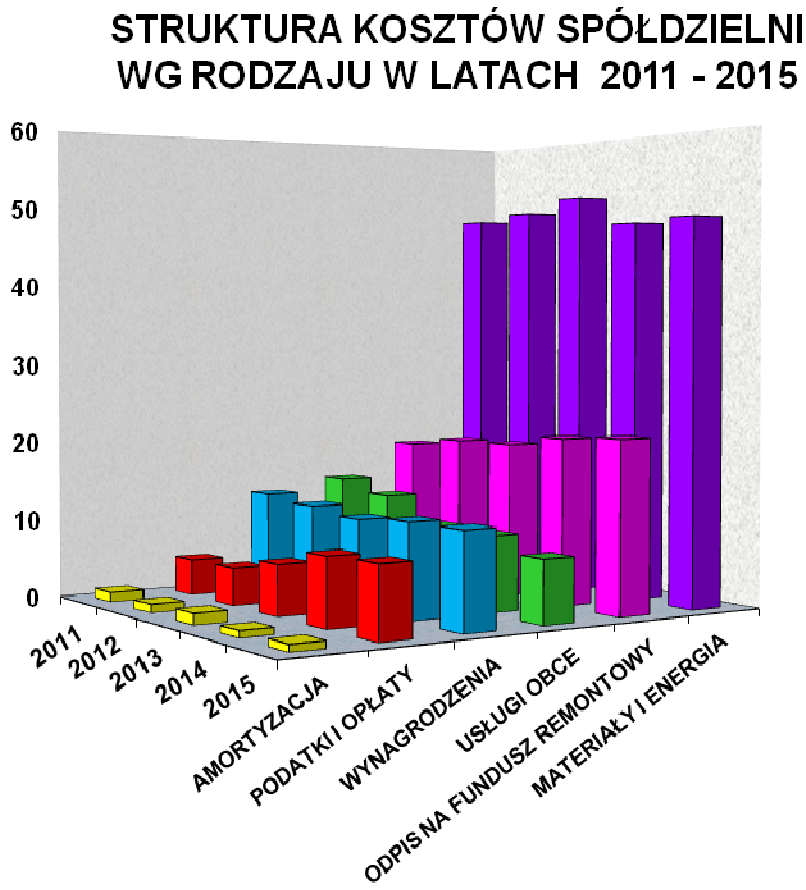
6.1 Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych

W 2015 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 42.335.412,23 zł i uległy zwiększeniu o 1,3% w stosunku do roku 2014. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela oraz wykres nr 6.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJU w tys. zł

		r o k 2014		r o k 2015		Dynamika %
		kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1	zużycie materiałów i energii	20 118	48,15	20 633	48,74	102,6
2	usługi obce	3 952	9,46	3 325	7,85	84,1
3	podatki i opłaty	3 603	8,62	3 786	8,94	105,1
4	wynagrodzenia	4 969	11,89	5 063	11,96	101,9
5	amortyzacja	375	0,90	401	0,95	106,9
6	odpis na fundusz remontowy	8 764	20,98	9 127	21,56	104,1
	Razem:	**41 781**	**100,0**	**42 335**	**100,0**	**101,3**

Wykres 6



Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmują koszty poniesione na:

- przegląd instalacji elektrycznej,
- przegląd instalacji gazowej,
- przegląd przewodów kominowych,
- eksploatację i konserwację stacji wymienników,
- dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację piwnic,
- czyszczenie kanalizacji sanitarnej,
- odczyt liczników wody,
- utrzymanie czystości wokół budynków,
- pielęgnację zieleni, koszenie trawników, prześwietlenia drzew i żywopłotów,
- konserwację placów zabaw oraz wymianę urządzeń zabawowych w celu zapewnienia bezpiecznego użytkowania,
- zapewnienie bezpieczeństwa na chodnikach w czasie zimy,
- koszty związane z nadzorem i administrowaniem zasobów mieszkaniowych.

6.2 Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych

Opłaty z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz funduszu remontowego, czyli zależne od Spółdzielni w 2015 roku nie uległy zmianie, są zróżnicowane w zależności od osiedla – nieruchomości i kosztów w nich ponoszonych. Wysokość stawek planowana jest indywidualnie dla każdego osiedla – nieruchomości, tak, aby mieszkańcy pokrywali wydatki swojego osiedla – nieruchomości, gdyż to osoby zamieszkałe mają wpływ na wysokość kosztów ponoszonych w danej nieruchomości.

W 2015 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:

eksploatacja podstawowa w zależności od nieruchomości	1,85 - 2,06 zł/m^2
fundusz remontowy lokali mieszkalnych	1,80 - 3,28 zł/m^2
podatek od nieruchomości i gruntu wg miast	0,15 - 0,26 zł/m^2
energia elektryczna	0,04 - 0,18 zł/m^2
ubezpieczenie majątku	0,05 zł/m^2
eksploatacja dźwigów	0,17 - 0,32 zł/m^2
fundusz remontowy dźwigów	0,17 - 0,22 zł/m^2
zimna woda i odprowadzenie ścieków	11,26 - 12,49 zł/m^3
opłata za gosp. odpadami komunalnymi	6,00 - 10,80 zł/os.
antena zbiorcza	8,96 - 9,00 zł/gn
ubezpieczenie mieszkań	3,00 zł/mieszk.

Na przestrzeni ostatnich pięciu lat stawki opłat zależnych od działań Zarządu wzrosły zarówno w pozycji eksploatacja jak i fundusz remontowy w wysokościach podanych w poniższych tabelach:

Osiedle Rydultowy	wzrost o
2011	0,17 zł/m^2/m-c
2012	0,38 zł/m^2/m-c
2013	0,09 zł/m^2/m-c
2014	0,10 zł/m^2/m-c
2015	0,00 zł/m^2/m-c

Osiedle Radlin	wzrost o
2011	0,02 zł/m²/m-c
2012	0,30 zł/m²/m-c
2013	0,05 zł/m²/m-c
2014	0,06 zł/m²/m-c
2015	0,00 zł/m²/m-c

Osiedle Pszów	wzrost o
2011	0,02 zł/m²/m-c
2012	0,32 zł/m²/m-c
2013	0,17 zł/m²/m-c
2014	0,17 zł/m²/m-c
2015	0,00 zł/m²/m-c

Osiedle Centrum	wzrost o
2011	0,02 zł/m²/m-c
2012	0,31 zł/m²/m-c
2013	0,03 zł/m²/m-c
2014	0,08 zł/m²/m-c
2015	0,00 zł/m²/m-c

Osiedle XXX-lecia	wzrost o
2011	0,01 zł/m²/m-c
2012	0,27 zł/m²/m-c
2013	0,10 zł/m²/m-c
2014	0,10 zł/m²/m-c
2015	0,00 zł/m²/m-c

Osiedle Piastów	wzrost o
2011	0,11 zł/m²/m-c
2012	0,25 zł/m²/m-c
2013	0,14 zł/m²/m-c
2014	0,10 zł/m²/m-c
2015	0,00 zł/m²/m-c

Osiedle Dąbrówki	wzrost o
2011	0,11 zł/m²/m-c
2012	0,25 zł/m²/m-c
2013	0,14 zł/m²/m-c
2014	0,10 zł/m²/m-c
2015	0,00 zł/m²/m-c

Należy tu podkreslić,że na stawki opłat wpływ mają również mieszkańcy poprzez dbanie o stan techniczny i estetyczny budynku czy też osiedla. Niechlubnym przykładem są dość częste i bezmyślne dewastacje zarówno budynków, klatek schodowych a także zieleni i urządzeń zabawowych. To wszystko wpływa na wysokość opłat, dlatego nie możemy być obojętni na zachowanie osób dewasujących nasze otoczenie. Często jest tak, że to współmieszkańcy są sprawcami tych dewastacji.

6.3 Podatki i opłaty

Niewątpliwie jednym z istotnych składników opłat są podatki poniesione z tytułu prowadzonej działalności w roku 2015, i tak Spółdzielnia zapłaciła:

- podatek od towarów i usług VAT	423 094,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	142 014,00 zł
- podatki na rzecz gmin:	
Gmina Wodzisław Śląski	568 936,00 zł
Gmina Rydułtowy	86 545,00 zł
Gmina Radlin	33 637,00 zł
Gmina Pszów	41 692,00 zł

W okresie ostatnich 4 lat stawki **podatku od nieruchomości i gruntu** kształtowały się następująco:

Miasto	2012	2013	2014	2015
Wodzisław Śl.	**1,08 zł/m²**	**1,13 zł/m²**	**1,13 zł/m²**	**1,13 zł/m²**
Rydułtowy	**0,98 zł/m²**	**1,03 zł/m²**	**1,05 zł/m²**	**1,07 zł/m²**
Radlin	**0,87 zł/m²**	**0,90 zł/m²**	**0,91 zł/m²**	**0,91 zł/m²**
Pszów	**0,90 zł/m²**	**0,94 zł/m²**	**0,96 zł/m²**	**0,98 zł/m²**

6.4 Koszty eksploatacji dźwigów

Spółdzielnia posiada 48 dźwigów osobowych z tego:

12 dźwigów 11 - przystankowych

20 dźwigów 4 - przystankowych

7 dźwigów 8 - przystankowych

9 dźwigów 9 - przystankowych

W zasobach Spółdzielni wszystkie dźwigi wymienione są na nowe.

Od 1 października 2015 roku Uchwałą Rady Nadzorczej została wprowadzona zmiana sposobu wnoszenia opłat z tytułu dźwigów. Obecnie opłaty naliczane są zgodnie z art. 4 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych proporcjonalnie do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej.

6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2015 roku wynosiły:	**6 759 905,96 zł**
Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2015 roku wynosiły:	**6 419 894,21 zł**
Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła	**340 011,75 zł**

Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są co pół roku na podstawie odczytów liczników wody zamontowanych w lokalach mieszkalnych.

Systematycznej analizie podlegają różnice między sumą wskazań liczników indywidualnych w mieszkaniach, a licznikiem głównym na przyłączu w budynku, co skutkuje tym, że różnica ta mieści się w granicach błędu wskazań urządzeń pomiarowych zgodnie z ich instrukcją. W roku 2015 zabudowano kolejne liczniki wody z możliwością odczytu elektronicznego bez konieczności wchodzenia do mieszkania, co spotkało się z zadowoleniem zwłaszcza osób pracujących lub przebywających czasowo poza miejscem zamieszkania. Elektroniczny odczyt wodomierzy odbywa się w jednym czasie dla wszystkich wodomierzy w mieszkaniach.

Opłaty wnoszone za zużytą wodę do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji są zgodne ze stanem faktycznym wykazanym przez wodomierze zbiorcze na przyłączach do budynku.

6.6 Koszty zakupu energii cieplnej

Ogółem koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w 2015 roku wynosiły **13 069 659,48 zł**

w tym :

koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania

wynoszą **11 480 286,65 zł**

koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody

wynoszą **1 589 372,83 zł**

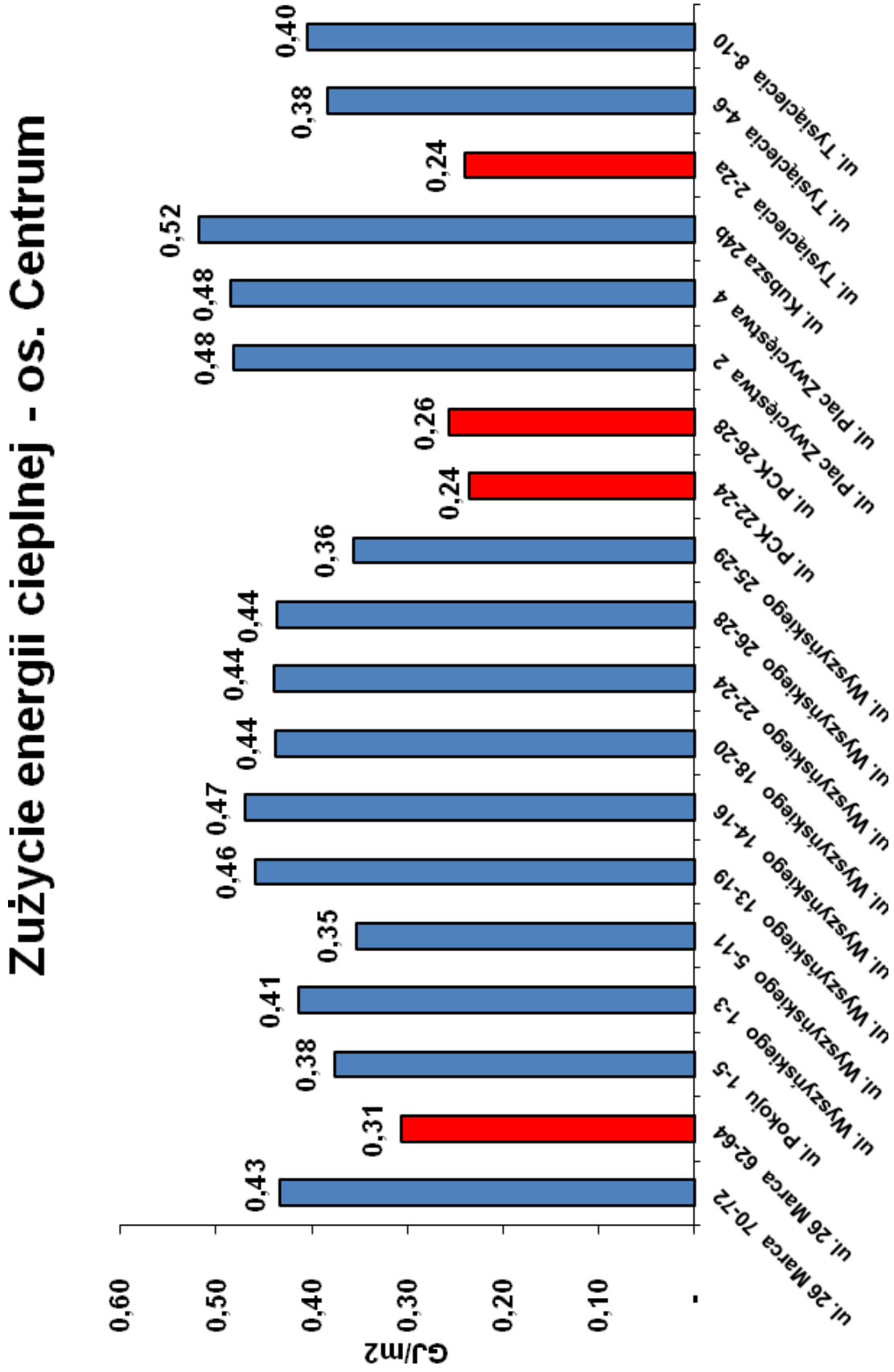
Zaliczki wpłacane przez mieszkańców na poczet centralnego ogrzewania ustalane są na podstawie wskazań licznika ciepła. Drugim czynnikiem oprócz zużycia ciepła, a wpływającym na wysokość zaliczek są taryfy ciepła zatwierdzane przez Urząd Regulacji Energetyki.

We wszystkich budynkach mieszkańcy mają bezpośredni wpływ na ilość zużytego ciepła, gdyż na grzejnikach są zabudowane, służące do regulacji temperatury, zawory termostatyczne. Ich używanie wpływa bezpośrednio na zużycie ciepła w mieszkaniach, a zatem i w budynku.

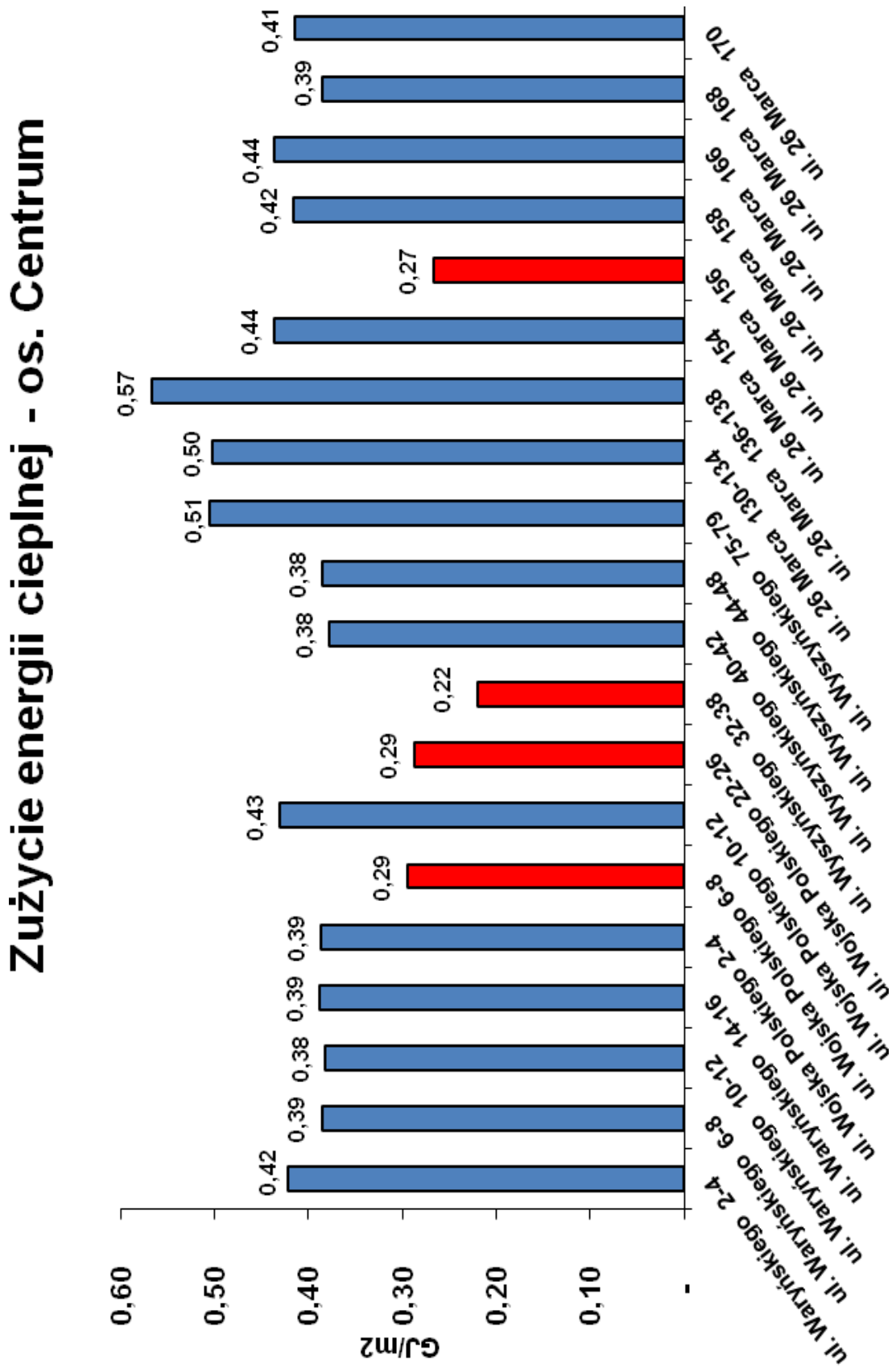
W oparciu o posiadane dane liczbowe bezspornym jest, iż budynki, opomiarowane podzielnikami kosztów w mieszkaniach mają niższe zużycie energii cieplnej niż budynki nie wyposażone w te mierniki, co ma bezpośredni wpływ na wysokość opłat jakie wnoszą mieszkańcy z tytułu centralnego ogrzewania.

W celu zobrazowania tych różnic zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach prezentujemy wykresy nr 7-13, w których kolorem niebieskim zaznaczono zużycie energii cieplnej w budynkach bez podzielników kosztów, a kolorem czerwonym budynki z podzielnikami kosztów ciepła.

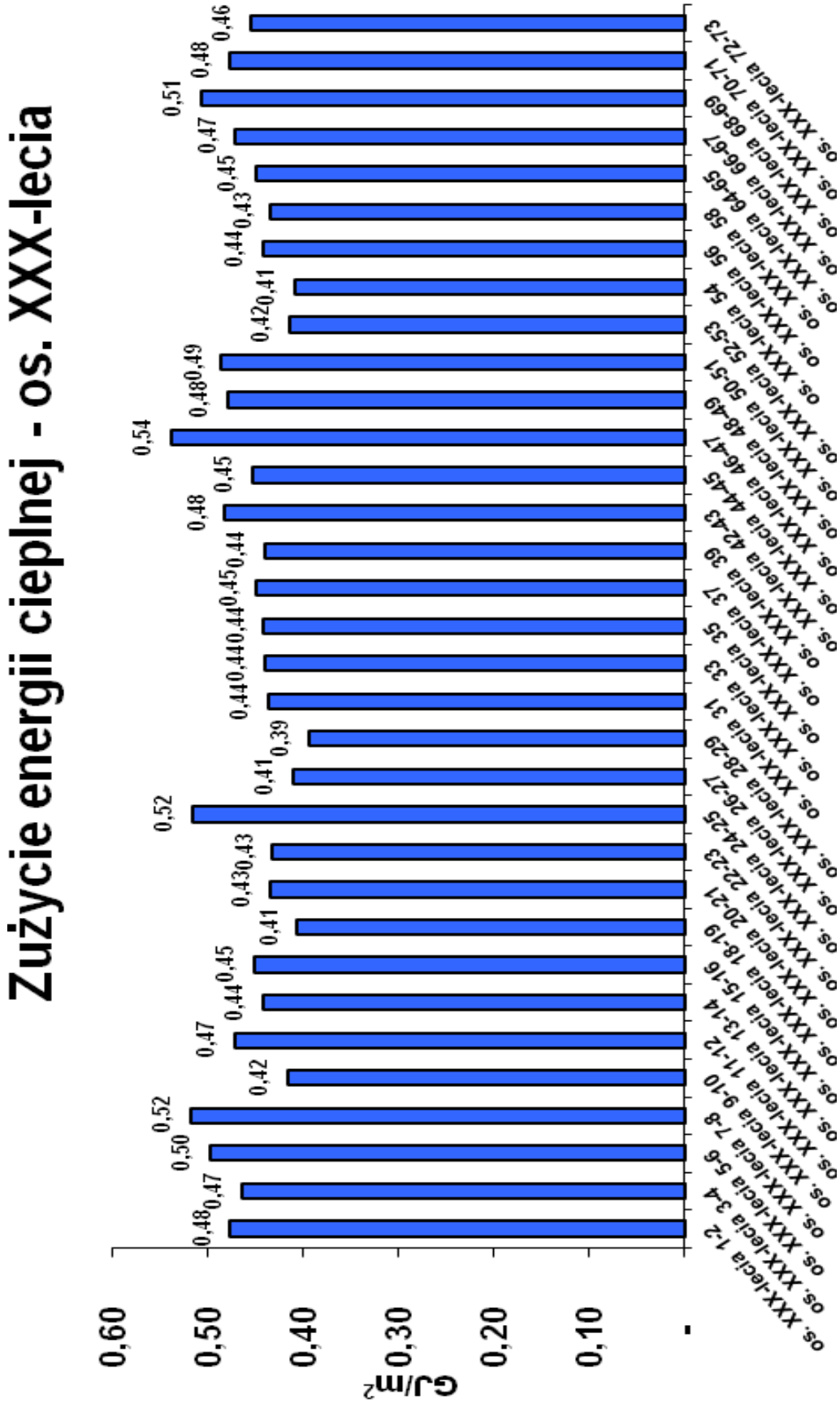
Wykres 7a


Zużycie energii cieplnej - os. Centrum
GJ/m2
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,43
0,31
0,38
0,41
0,35
0,46
0,47
0,44
0,44
0,44
0,36
0,24
0,26
0,48
0,48
0,52
0,24
0,38
0,40
ul. 26 Marca 70-72
ul. 26 Marca 62-64
ul. Pokoju 1-5
ul. Wyszyńskiego 1-3
ul. Wyszyńskiego 5-11
ul. Wyszyńskiego 13-19
ul. Wyszyńskiego 14-16
ul. Wyszyńskiego 18-20
ul. Wyszyńskiego 22-24
ul. Wyszyńskiego 26-28
ul. Wyszyńskiego 25-29
ul. PCK 22-24
ul. PCK 26-28
ul. Plac Zwycięstwa 2
ul. Plac Zwycięstwa 4
ul. Kubsza 24b
ul. Tysiąclecia 2-2a
ul. Tysiąclecia 4-6
ul. Tysiąclecia 8-10

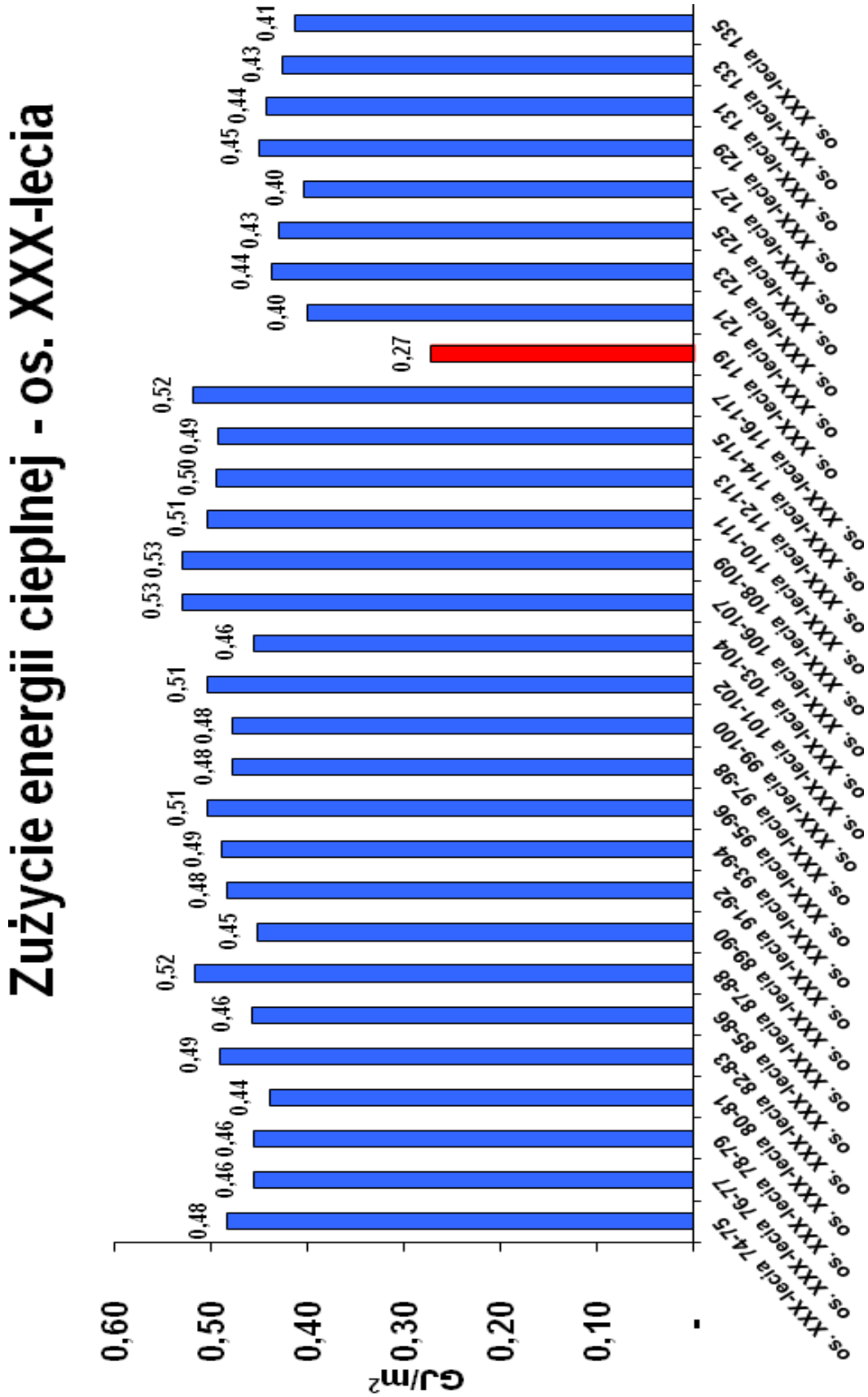
Wykres 7b


Zużycie energii cieplnej - os. Centrum
GJ/m2
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,42
0,39
0,38
0,39
0,39
0,29
0,43
0,29
0,22
0,38
0,38
0,51
0,50
0,57
0,44
0,27
0,42
0,44
0,39
0,41
ul. Waryńskiego 2-4
ul. Waryńskiego 6-8
ul. Waryńskiego 10-12
ul. Wojska Polskiego 14-16
ul. Wojska Polskiego 2-4
ul. Wojska Polskiego 6-8
ul. Wojska Polskiego 10-12
ul. Wyszyńskiego 22-26
ul. Wyszyńskiego 32-38
ul. Wyszyńskiego 40-42
ul. Wyszyńskiego 44-48
ul. Wyszyńskiego 75-79
ul. 26 Marca 130-134
ul. 26 Marca 136-138
ul. 26 Marca 154
ul. 26 Marca 156
ul. 26 Marca 158
ul. 26 Marca 166
ul. 26 Marca 168
ul. 26 Marca 170

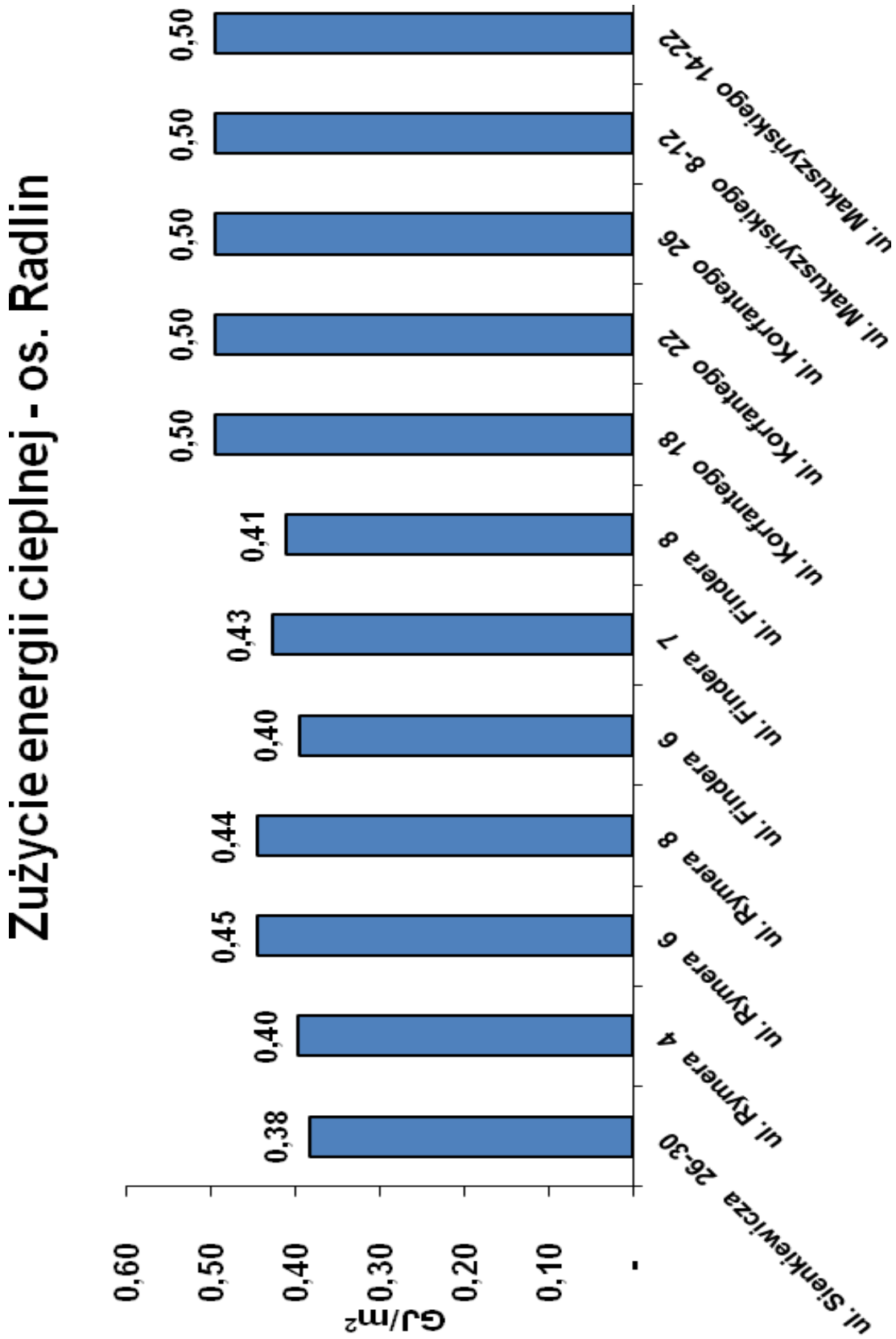
Wykres 8a


Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
os. XXX-lecia 1-2
os. XXX-lecia 3-4
os. XXX-lecia 5-6
os. XXX-lecia 7-8
os. XXX-lecia 9-10
os. XXX-lecia 11-12
os. XXX-lecia 13-14
os. XXX-lecia 15-16
os. XXX-lecia 18-19
os. XXX-lecia 20-21
os. XXX-lecia 22-23
os. XXX-lecia 24-25
os. XXX-lecia 26-27
os. XXX-lecia 28-29
os. XXX-lecia 31
os. XXX-lecia 33
os. XXX-lecia 35
os. XXX-lecia 37
os. XXX-lecia 39
os. XXX-lecia 42-43
os. XXX-lecia 44-45
os. XXX-lecia 46-47
os. XXX-lecia 48-49
os. XXX-lecia 50-51
os. XXX-lecia 52-53
os. XXX-lecia 54
os. XXX-lecia 56
os. XXX-lecia 58
os. XXX-lecia 64-65
os. XXX-lecia 66-67
os. XXX-lecia 68-69
os. XXX-lecia 70-71
os. XXX-lecia 72-73
0,48
0,47
0,50
0,52
0,42
0,47
0,44
0,45
0,41
0,43
0,52
0,41
0,39
0,44
0,44
0,44
0,45
0,44
0,48
0,45
0,54
0,48
0,49
0,42
0,41
0,44
0,43
0,45
0,47
0,51
0,48
0,46

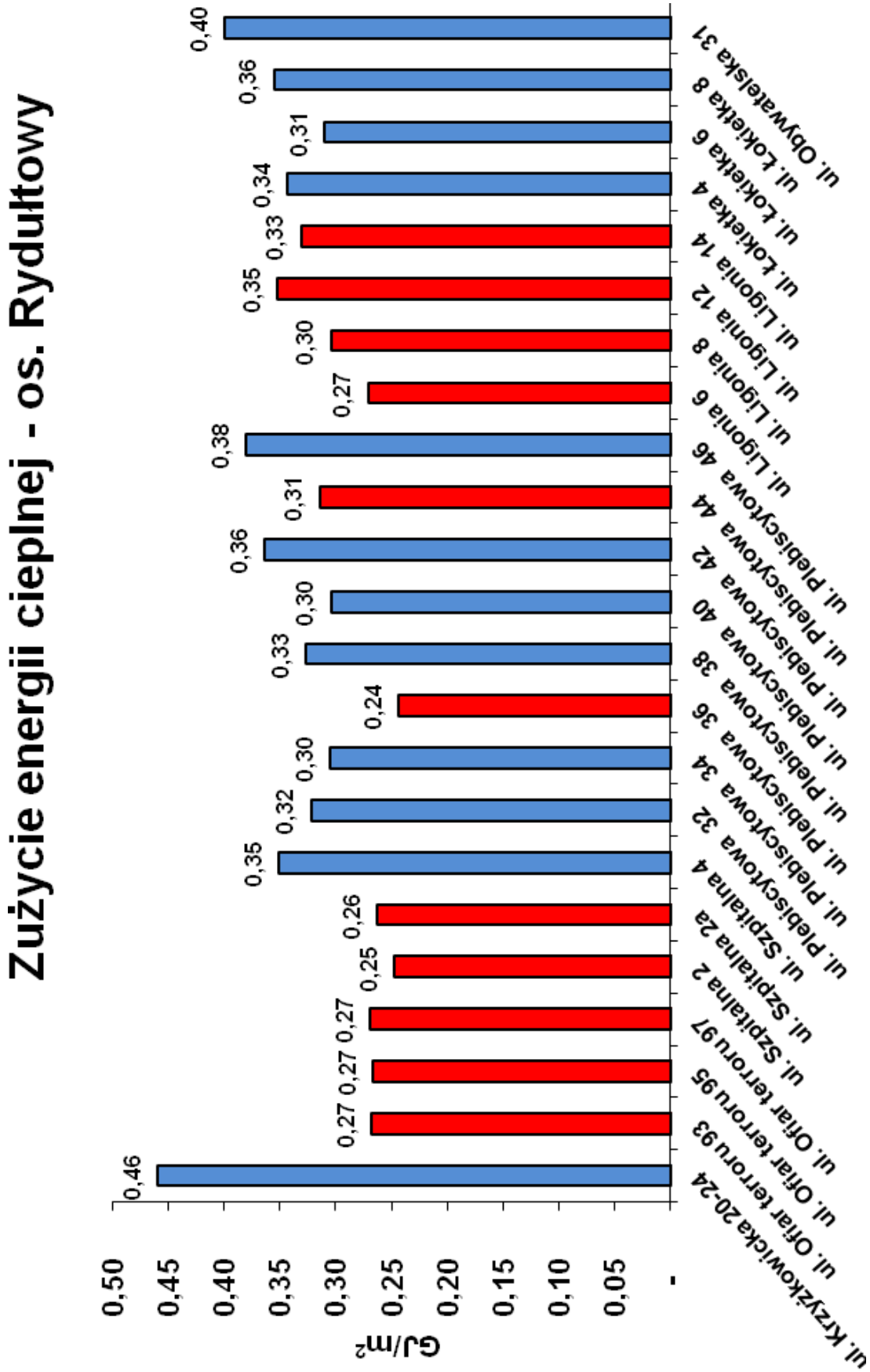
Wykres 8b


Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,48
0,46
0,46
0,46
0,44
0,49
0,52
0,46
0,45
0,48
0,49
0,51
0,48
0,48
0,51
0,46
0,53
0,53
0,51
0,50
0,49
0,52
0,27
0,40
0,44
0,43
0,40
0,45
0,44
0,43
0,41
os. XXX-lecia 74-75
os. XXX-lecia 76-77
os. XXX-lecia 78-79
os. XXX-lecia 80-81
os. XXX-lecia 82-83
os. XXX-lecia 85-86
os. XXX-lecia 87-88
os. XXX-lecia 89-90
os. XXX-lecia 91-92
os. XXX-lecia 93-94
os. XXX-lecia 95-96
os. XXX-lecia 97-98
os. XXX-lecia 99-100
os. XXX-lecia 101-102
os. XXX-lecia 103-104
os. XXX-lecia 106-107
os. XXX-lecia 108-109
os. XXX-lecia 110-111
os. XXX-lecia 112-113
os. XXX-lecia 114-115
os. XXX-lecia 116-117
os. XXX-lecia 119
os. XXX-lecia 121
os. XXX-lecia 123
os. XXX-lecia 125
os. XXX-lecia 127
os. XXX-lecia 129
os. XXX-lecia 131
os. XXX-lecia 133
os. XXX-lecia 135

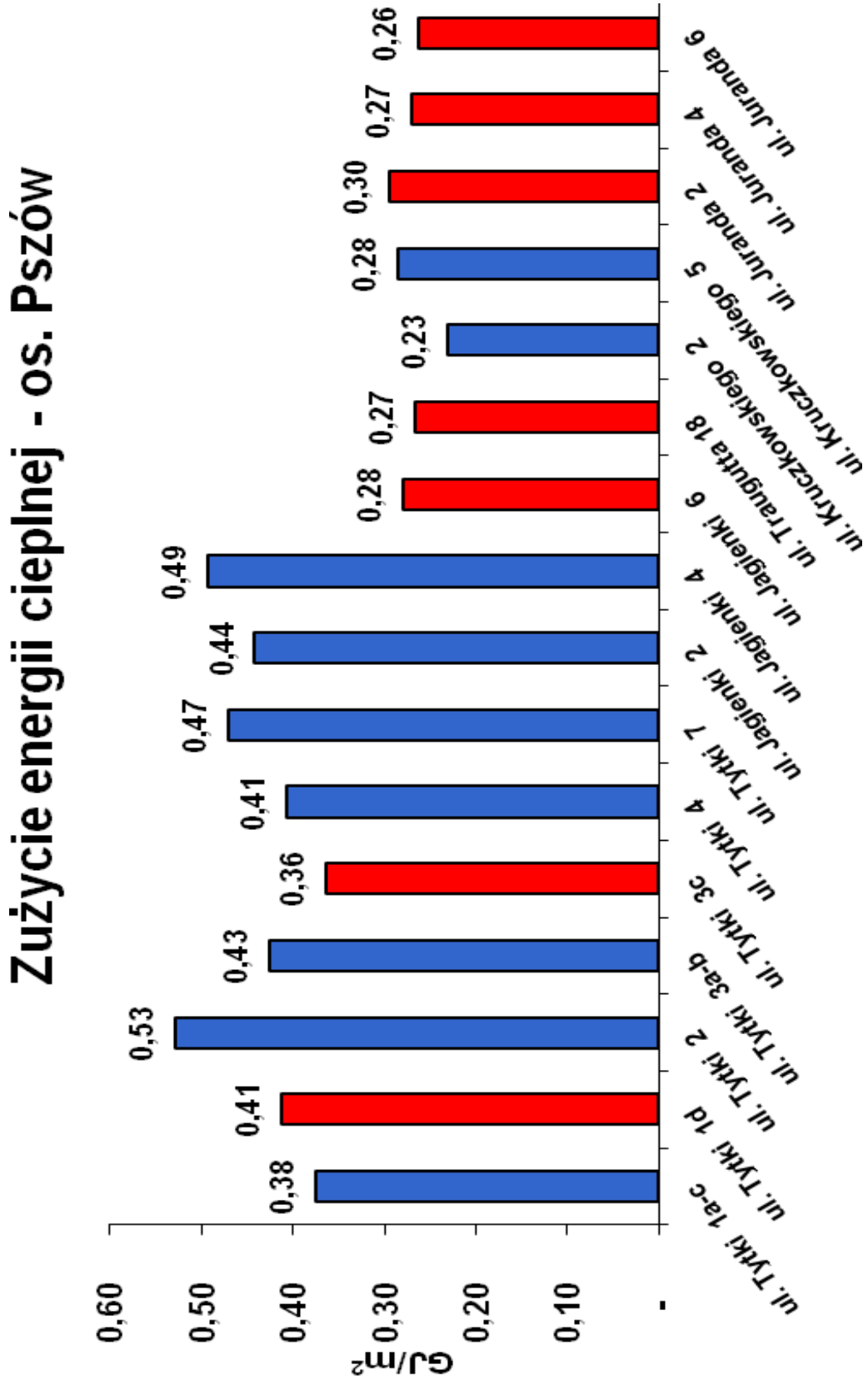
Wykres 9


Zużycie energii cieplnej - os. Radlin
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,38
0,40
0,45
0,44
0,40
0,43
0,41
0,50
0,50
0,50
0,50
0,50
ul. Sienkiewicza 26-30
ul. Rymera 4
ul. Rymera 6
ul. Rymera 8
ul. Findera 6
ul. Findera 7
ul. Findera 8
ul. Korfantego 18
ul. Korfantego 22
ul. Korfantego 26
ul. Makuszyńskiego 8-12
ul. Makuszyńskiego 14-22

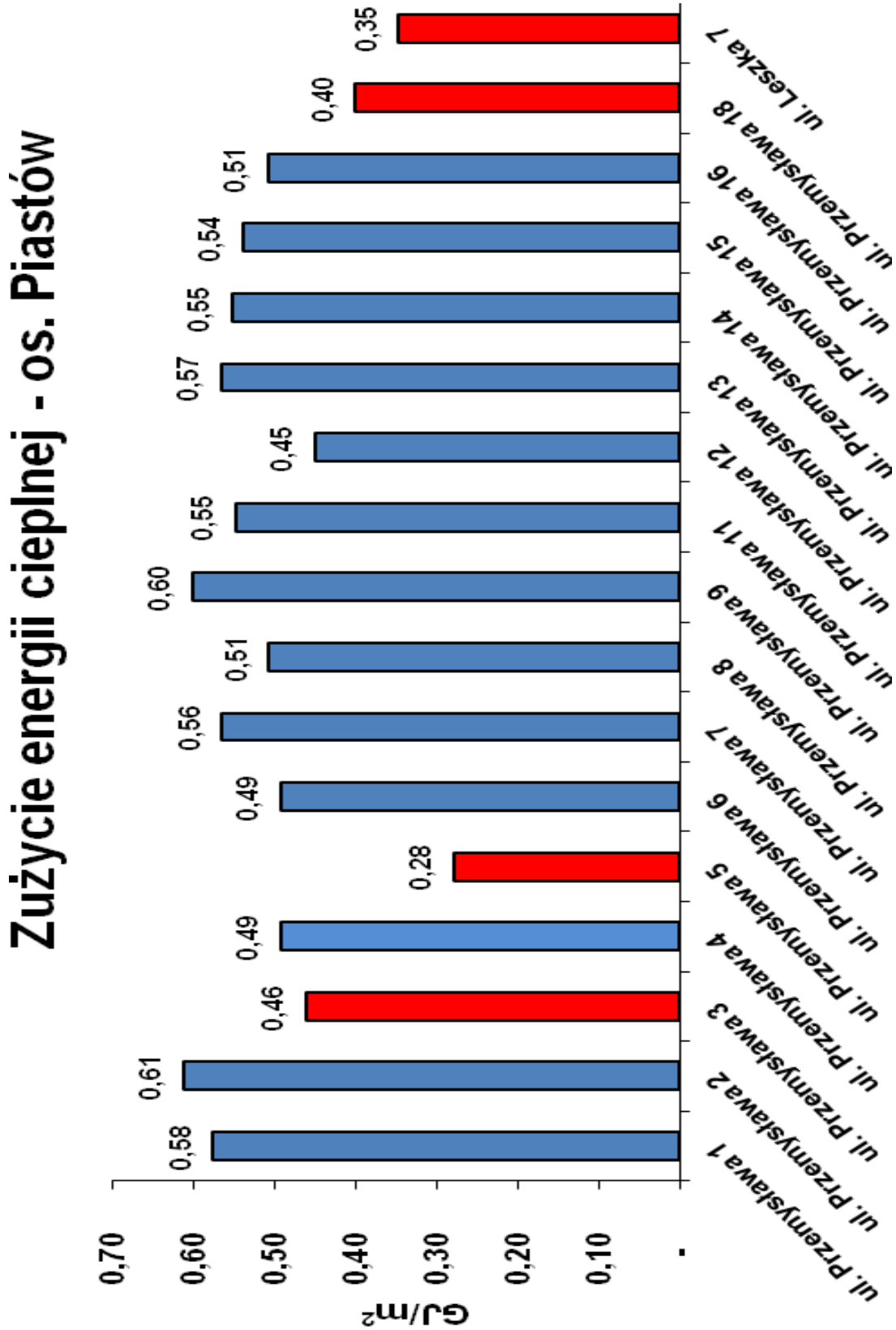
Wykres 10


Zużycie energii cieplnej - os. Rydułtowy
GJ/m²
0,50
0,45
0,40
0,35
0,30
0,25
0,20
0,15
0,10
0,05
-
0,46
0,27
0,27
0,27
0,25
0,26
0,35
0,32
0,30
0,24
0,33
0,30
0,36
0,31
0,38
0,27
0,30
0,35
0,33
0,34
0,31
0,36
0,40
ul. Krzyżkowicka 20-24
ul. Ofiar terroru 93
ul. Ofiar terroru 95
ul. Szpitalna 97
ul. Szpitalna 2
ul. Szpitalna 2a
ul. Plebiscytowa 4
ul. Plebiscytowa 32
ul. Plebiscytowa 34
ul. Plebiscytowa 36
ul. Plebiscytowa 38
ul. Plebiscytowa 40
ul. Plebiscytowa 42
ul. Plebiscytowa 44
ul. Plebiscytowa 46
ul. Ligonia 6
ul. Ligonia 8
ul. Ligonia 12
ul. Ligonia 14
ul. Łokietka 4
ul. Łokietka 6
ul. Łokietka 8
ul. Obywatelska 31

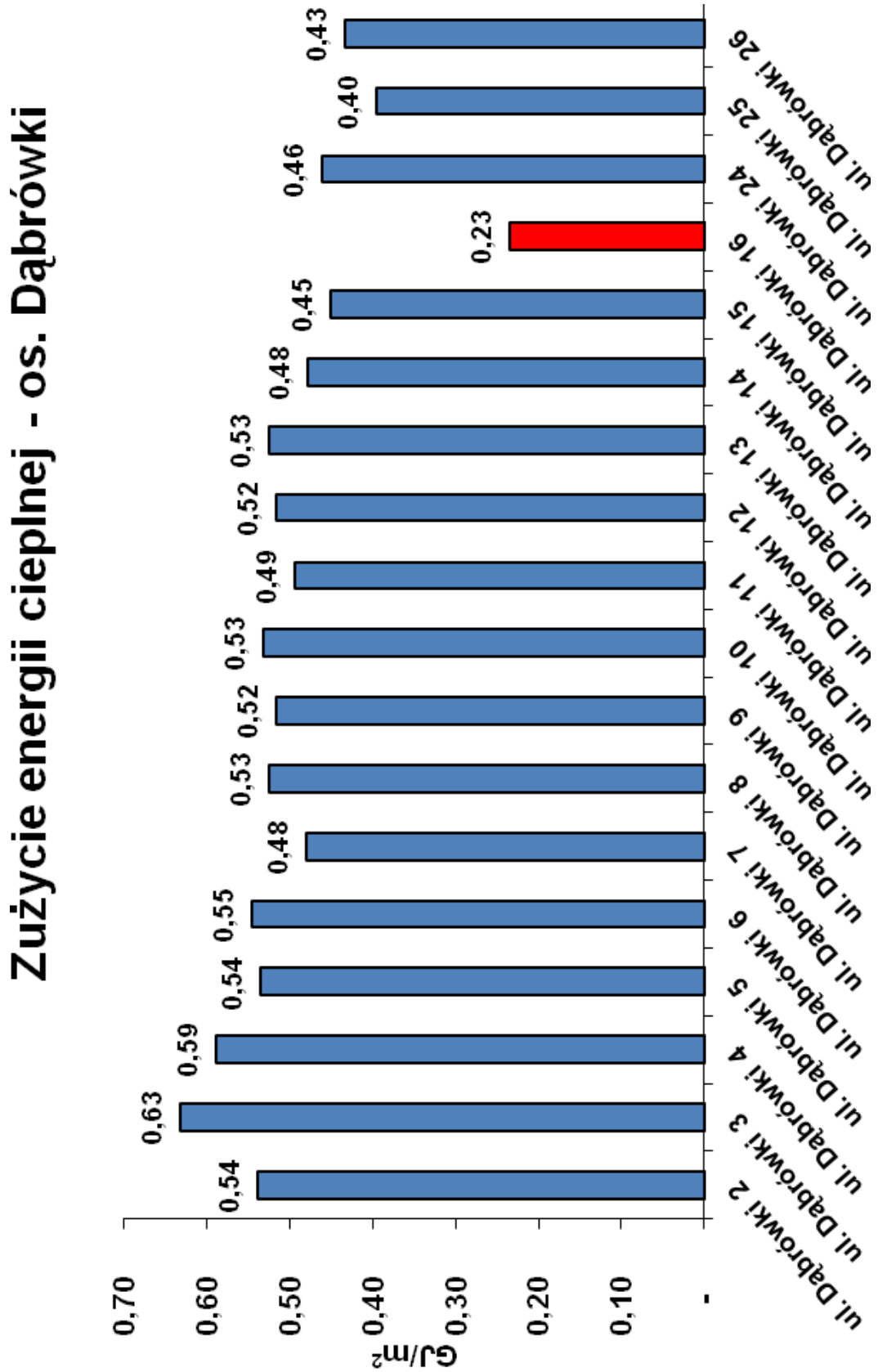
Wykres 11


Zużycie energii cieplnej - os. Pszów
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,38
0,41
0,53
0,43
0,36
0,41
0,47
0,44
0,49
0,28
0,27
0,23
0,28
0,30
0,27
0,26
ul. Tykki 1a-c
ul. Tykki 1d
ul. Tykki 2
ul. Tykki 3a-b
ul. Tykki 3c
ul. Tykki 4
ul. Tykki 7
ul. Jagielnki 2
ul. Jagielnki 4
ul. Jagielnki 6
ul. Traugutta 18
ul. Kruczkowskiego 2
ul. Kruczkowskiego 5
ul. Jurranda 2
ul. Jurranda 4
ul. Jurranda 6

Wykres 12


Zużycie energii cieplnej - os. Piastów
GJ/m²
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,58
0,61
0,46
0,49
0,28
0,49
0,56
0,51
0,60
0,55
0,45
0,57
0,55
0,54
0,51
0,40
0,35
ul. Przemysława 1
ul. Przemysława 2
ul. Przemysława 3
ul. Przemysława 4
ul. Przemysława 5
ul. Przemysława 6
ul. Przemysława 7
ul. Przemysława 8
ul. Przemysława 9
ul. Przemysława 11
ul. Przemysława 12
ul. Przemysława 13
ul. Przemysława 14
ul. Przemysława 15
ul. Przemysława 16
ul. Przemysława 18
ul. Leszka 7

Wykres 13


Zużycie energii cieplnej - os. Dąbrówki
GJ/m²
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,54
0,63
0,59
0,54
0,55
0,48
0,53
0,52
0,53
0,49
0,52
0,53
0,48
0,45
0,23
0,46
0,40
0,43
ul. Dąbrówki 2
ul. Dąbrówki 3
ul. Dąbrówki 4
ul. Dąbrówki 5
ul. Dąbrówki 6
ul. Dąbrówki 7
ul. Dąbrówki 8
ul. Dąbrówki 9
ul. Dąbrówki 10
ul. Dąbrówki 11
ul. Dąbrówki 12
ul. Dąbrówki 13
ul. Dąbrówki 14
ul. Dąbrówki 15
ul. Dąbrówki 16
ul. Dąbrówki 24
ul. Dąbrówki 25
ul. Dąbrówki 26

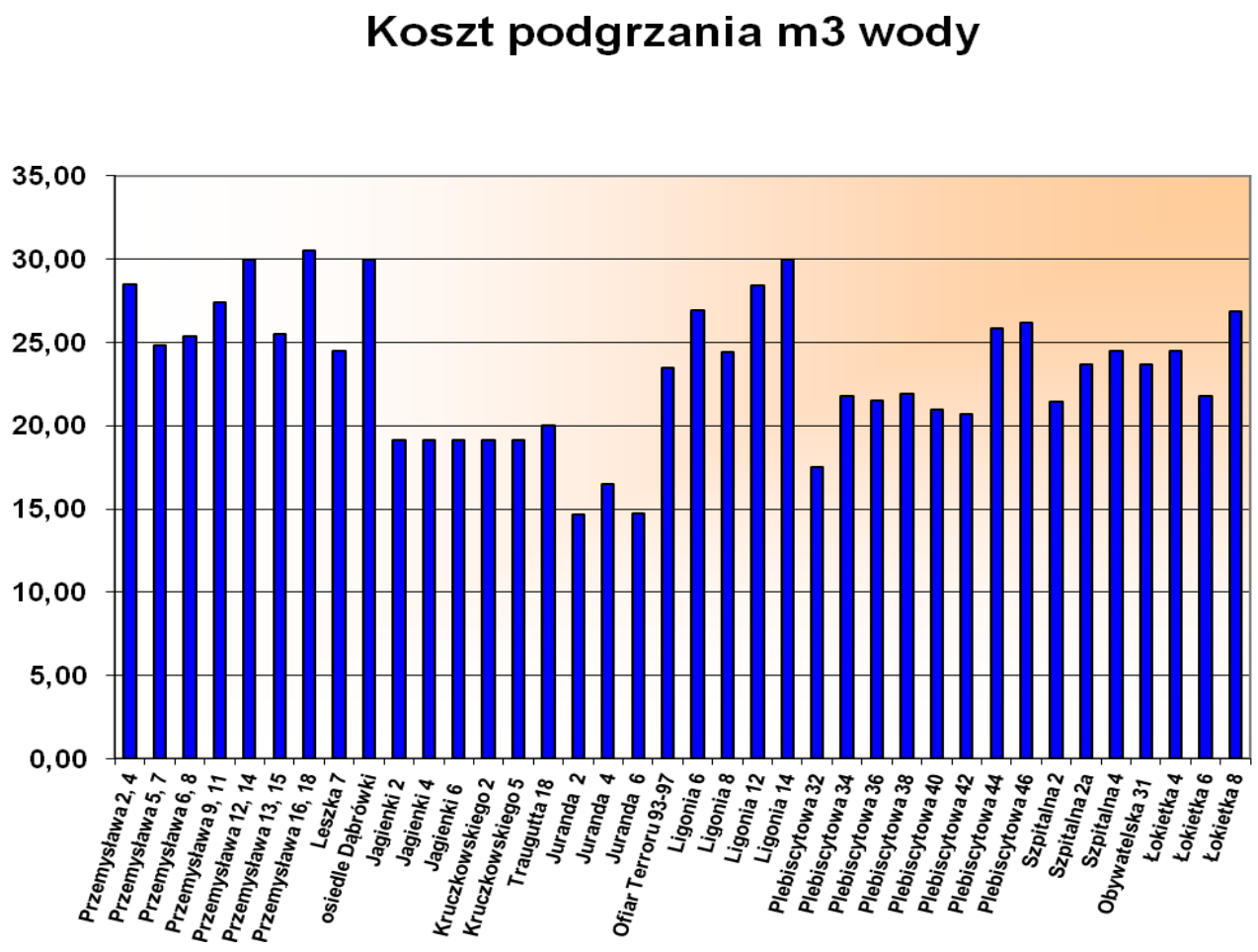
Ważnym czynnikiem wpływającym na wysokość opłat z tyt. energii cieplnej jest taryfa dostawcy zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki. Jej procentowy wzrost w poszczególnych latach prezentuje poniższa tabela.

		Adres	2013 % wzrostu		2014 % wzrostu		2015 % wzrostu	
			opłata stała	opłata zmienna	opłata stała	opłata zmienna	opłata stała	opłata zmienna
Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej	**1**	ul. PCK 22-28 ul. Pokoju 1-5 ul. Wyszyńskiego 1-38 ul. 26 Marca 70-72	+4,9%	+3,6%	-11,9%	-9,3%	+6,7%	+6,4%
	2	ul. Wojska Polskiego 2-26 ul. Tysiąclecia 2-10 ul. 26 Marca 154-170, 62-64 ul. Waryńskiego 2-16 ul. Plac Zwycięstwa 2-4 ul. Wyszyńskiego 40-	+5,5%	+4,5%	-10,1%	-7,7%	+6,8%	+6,3%
	3	Osiedle XXX-lecia Osiedle Piastów Osiedle Dąbrówki	+5,3%	+4,4%	-9,1%	-7,8%	+3,5%	+3,7%
Ciepłownia Rydułtowy	**1**	ul. Krzyżkowicka 20-24 ul. Ligonia 6-14 ul. Ofiar Terroru 93-97 ul. Plebiscytowa 32-46 ul. Szpitalna 2-4	+3,1%	-0,4%	0,0%	0,0%	+3,4%	+2,0%
ESOX Sp.z o.o.	**1**	ul. Makuszyńskiego 8-22 ul. Korfantego 18-26	+5,7%	+10,5%	+8,7%	+7,7%	-5,4%	+3,6%
	2	ul. Rymera 4-8	+8,2%	+7,9%	+8,8%	+7,6%	+3,3%	+5,2%
	3	ul. Findera 6-8	+7,5%	+7,3%	+8,6%	+7,8%	+9,3%	+11,0%
Elektrocie płownia MARCEL	**1**	Osiedle Radlin	+9,8%	+9,7%	0,0%	0,0%	+6,5%	+8,1%
Kompania Węglowa S.A. Elektrociepłownia Anna	**1**	ul. Tytki 1, 2, 3, 7	-	-	5,5%	8,7%	-1,4%	-0,5%
	2	ul. Tytki 4 ul. Jagienki 2, 4, 6 ul. Kruczkowskiego 2, 5 ul. Traugutta 18 ul. Juranda 2, 4, 6	-	-	7,1%	9,3%	-1,0%	-0,4%

Przedstawiony w tabeli wzrost taryf, szczególnie u niektórych dostawców powoduje, iż nasze ciepło zaczyna być bardzo drogie i stanowi największą pozycję w opłacie czynszowej za mieszkanie tj. 40,2%, stąd jego racjonalne wykorzystanie i kontrola zużycia są bardzo ważne, bo wpływają bezpośrednio na opłaty jakie z tego tytułu wnosimy. Rozliczenie wpłaconych zaliczek na centralne ogrzewanie (poza budynkami z podzielnikami kosztów, które są rozliczane po odczycie podzielników) nastąpi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.

Zaliczki na poczet zakupu ciepła na cele podgrzania wody podlegają rozliczeniu zgodnie z art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne. Na wysokość opłat bezpośredni wpływ ma cena zakupu oraz ilość zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody. Przeciętny koszt podgrzania jednego m³ wody w poszczególnych budynkach w 2015 roku obrazuje wykres nr 14.

Wykres 14



6.7 Działalność społeczno-wychowawcza.

Oprócz działalności związanej z administrowaniem i obsługą techniczną naszych zasobów Spółdzielnia wspiera prowadzoną działalność społeczno – wychowawczą w placówkach, które wynajmują lokale na zasobach Spółdzielni pokrywając jedynie koszty ich najmu na poziomie kosztów własnych. W placówkach tych prowadzona jest działalność o charakterze edukacyjnym, artystycznym, sportowym i relaksacyjnym. Doraźnie wspierana jest również organizacja działalności kulturalno-oświatowej, z której to działalności mogą korzystać nasi mieszkańcy.

VII. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA UŻYTKOWANIE MIESZKAŃ

Terminowość wnoszonych opłat jest najistotniejszym warunkiem utrzymania płynności finansowej Spółdzielni. Zaległości w opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości wpływają znacząco na możliwość realizacji zadań gospodarczych i na zakres remontów w danym roku.

Zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań	**2 062 408,52 zł**
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne	**301 387,44 zł**

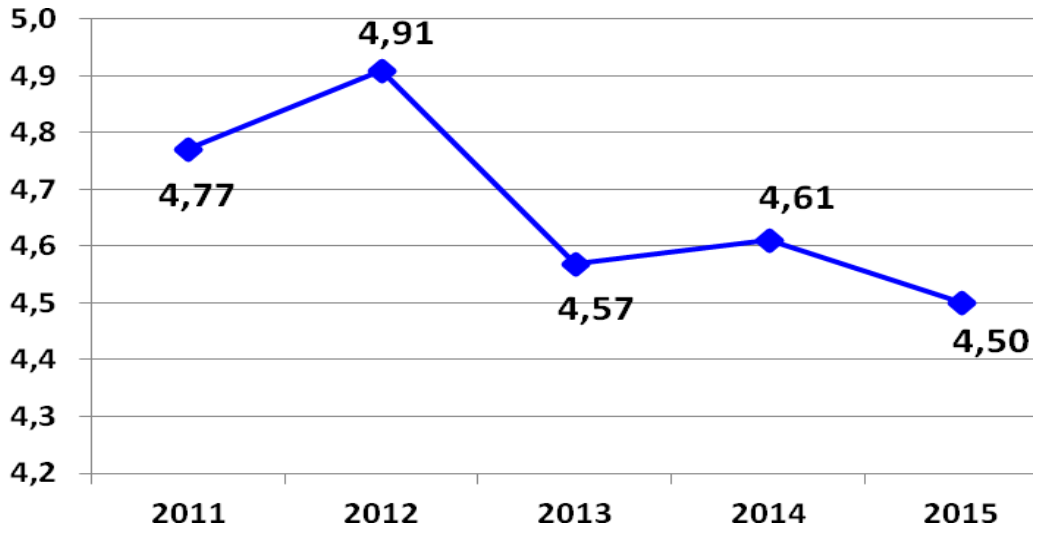
Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów w roku 2015 wynosił: **4,50 %**

Wskaźnik udziału zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych w stosunku do przychodów w ostatnich pięciu latach wynosił:

Przyrosty

2011r	4,77%	- 0,90	punktu
2012r	4,91%	0,14	punktu
2013r	4,57%	- 0,34	punktu
2014r	4,61%	0,04	punktu
2015r	4,50%	- 0,11	punktu

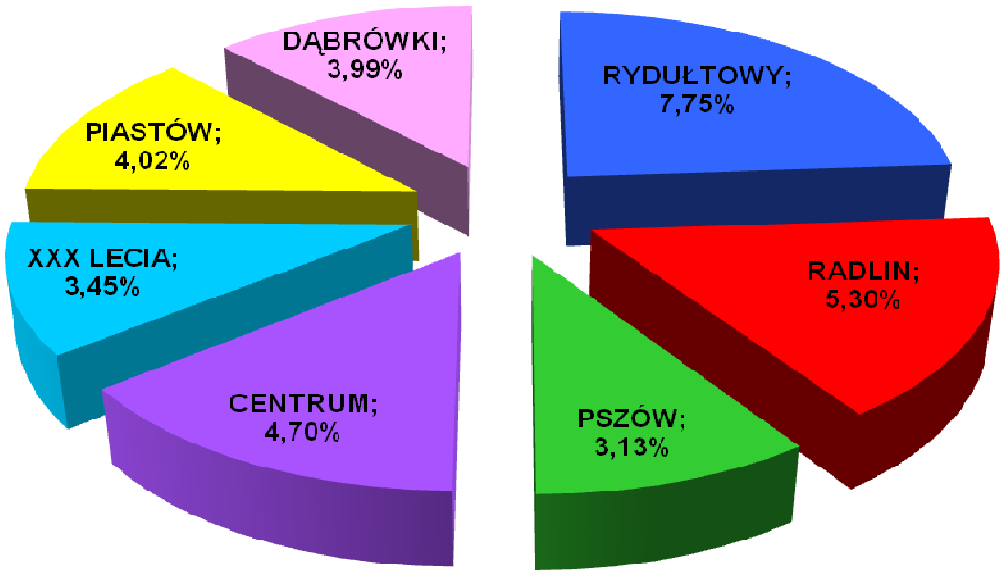
Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów na przestrzeni lat 2011 – 2015



Wskaźnik zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań w 2015 roku wynosił 4,50%. Na przestrzeni ostatnich trzech lat zaległości czynszowe pozostawały na podobnym poziomie z niewielką tendencją malejącą.

Strukturę zaległości czynszowych lokali mieszkalnych w odniesieniu do opłat w poszczególnych osiedlach za 2015 rok ilustruje wykres nr 15.

Udział zaległości w stosunku do wnoszonych opłat **Wykres 15**



Śledzenie zmian w wysokości zadłużenia i bieżąca analiza jego struktury umożliwia szybkie reagowanie i podejmowanie działań windykacyjnych, które wymagały wysłania 5 762 zawiadomień o zaleganiu, pism procesowych i wpisów do Krajowego Rejestru Długów.

Jedną z form działań windykacyjnych w sytuacjach, gdzie osoba zalegająca z opłatami nie podejmuje współpracy w zakresie spłaty zadłużenia, są prowadzone działania w postępowaniu licytacyjnym w celu odzyskania należności.

Stan zaległości na dzień 31.12.2015 roku w porównaniu do roku 2014 w poszczególnych osiedlach przedstawia się następująco:

Osiedle Rydułtowy

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
Szpitalna i Plebiscytowa	365	107 800,42	97 710,13		-10 090,29
Ofiar Terroru	220	80 333,99	91 235,13	10 901,14	
Krzyżkowicka	219	135 071,46	126 085,23		-8 986,23
Ligonia	185	91 997,90	83 597,38		-8 400,52
Łokietka i Obywatelska	97	53 484,66	59 052,33	5 567,67	
Razem os. Rydułtowy		**468 688,43**	**457 680,20**	**16 468,81**	**-27 477,04**

osiedle Radlin

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
Korfantego	74	31 125,73	28 035,98		-3 089,75
Rymera	70	20 852,89	28 596,26	7 743,37	
Findera	75	8 558,65	7 518,22		-1 040,43
Makuszyńskiego	110	32 950,70	28 843,82		-4 106,88
Sienkiewicza	132	40 510,51	28 230,09		-12 280,42
Razem os. Radlin		**133 998,48**	**121 224,37**	**7 743,37**	**-20 517,48**

osiedle Pszów

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
Juranda	125	28 363,99	29 364,88	1 000,89	
Tytki	280	40 408,26	33 311,30		-7 096,96
Osiedle „Polana”	185	36 607,15	38 336,85	1 729,70	
Razem os. Pszów		**105 379,40**	**101 013,03**	**2 730,59**	**-7 096,96**

osiedle Centrum

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
26 Marca	556	104 890,94	119 069,50	14 178,56	
PCK i Tysiąclecia	199	53 779,73	54 380,92	601,19	
Waryńskiego	160	41 741,36	45 052,62	3 311,26	
Wojska Polskiego	180	39 990,09	33 405,98		-6 584,11
Wyszyńskiego	604	133 913,57	146 443,84	12 530,27	
Szkolna i Radlińska	48	26 743,23	29 984,26	3 241,03	
Wałowa	13	4 311,37	3 166,92		-1 144,45
Kubsza	13	0,00	11,54	11,54	
Pokoju	59	5 115,22	14 747,17	9 631,95	
Plac Zwycięstwa	53	15 279,43	14 565,61		-713,82
Razem os. Centrum		**425 764,94**	**460 828,36**	**43 505,80**	**-8 442,38**

osiedle XXX-lecia

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
XXX – lecia 1-58	741	195 912,80	178 470,52		-17 442,28
XXX – lecia 64 -135	916	245 604,76	212 197,24		-33 407,52
Razem os. XXX – lecia		**441 517,56**	**390 667,76**		**-50 849,80**

osiedle Piastów

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
Przemysława 1 - 8	658	242 087,85	237 947,72		-4 140,13
Przemysława 9-18	634	171 528,00	185 317,05	13 789,05	
Leszka 7	30	7 233,13	6 087,24		-1 145,89
Razem os. Piastów		**420 848,98**	**429 352,01**	**13 789,05**	**-5 286,02**

osiedle Dąbrówki

Ulica	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2014	31.12.2015		
Dąbrówki 2 - 26	255	102 950,19	101 642,79		-1 307,40
Razem os. Dąbrówki		**102 950,19**	**101 642,79**		**-1 307,40**

Uwzględniając powyższe dane oraz poziom wskaźnika zaległości czynszowych jesteśmy przekonani, że to prowadzona od wielu lat skuteczna windykacja powoduje systematyczny, choć powolny spadek zadłużenia. Szkoda tylko, że odbywa się to kosztem wszystkich mieszkańców.

Ciągle przypominamy osobom zalegającym o możliwości uzgodnienia ze Spółdzielnią dogodnego sposobu spłaty zadłużenia oraz skorzystania z dodatku mieszkaniowego. Część osób korzysta z tej formy pomocy, lecz są to osoby nieliczne.

W 2015 roku Urzędy Gmin podjęły 535 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **712 764,43 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **111,02 zł**

VIII. E – KARTOTEKA

Rok 2015 to kolejny rok funkcjonowania systemu e-kartoteki, z którego korzysta już około 2.500 osób. Od 2012 roku poprawne logowanie do e-kartoteki miało miejsce ponad 45 tysięcy razy. System ten ułatwia dostęp do samodzielnej analizy stanu rozliczeń, zobowiązań i wpłat z tytułu użytkowania mieszkania przy wykorzystaniu łączy internetowych. W ten prosty sposób w dowolnym czasie i miejscu można dokonać sprawdzenia i analizy kosztów utrzymania mieszkania, co znacznie skraca czas pozyskiwania niezbędnych informacji. Dla szerszej analizy można zobaczyć wysokość i zmiany opłat za użytkowanie mieszkania oraz daty i wysokość dokonywanych wpłat, jak również wszystkie rozliczenia zużycia wody i energii cieplnej. Jeżeli okaże się, iż potrzebna jest forma papierowa analizowanego zestawienia - wystarczy pobrać raport w pliku pdf i wydrukować.

Informacje zawarte w e-kartotece są dostępne bez ograniczeń 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę. W rezultacie o każdej porze można sprawdzić i odnaleźć informacje na nurtujące pytania. System jest całkowicie bezpieczny i gwarantuje wysoki poziom ochrony danych osobowych.

W ramach wymiany informacji drogą elektroniczną w Spółdzielni funkcjonuje również system komunikacji e-mail. Wystarczy złożyć pisemne oświadczenie, iż korespondencja może być przesyłana drogą elektroniczną i wszystkie zawiadomienia o wysokości opłat oraz rozliczenia mediów będą przesyłane w formie elektronicznej na wskazany w oświadczeniu adres e-mail.

IX. FUNDUSZ REMONTOWY

Realizacja zadań remontowych prowadzona jest w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan funduszu remontowego. Kwalifikacja planowanych zadań remontowych odbywa się w oparciu o przeprowadzane przeglądy techniczne budynków i budowli w poszczególnych osiedlach przy współpracy Rady Osiedla i mieszkańców zgłaszających swoje uwagi i propozycje.

W celu realizacji zadań remontowych w 2015 roku przeprowadzono 29 przetargów z udziałem 65 oferentów.

Wszystkie zadania remontowe zaplanowane na 2015 rok zostały zrealizowane terminowo, w pełnym zakresie.

W 2015 roku wykonano następujące prace remontowe:

Osiedle Rydułtowy

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	143 033,99
2.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	35 160,48
3.	Roboty malarskie klatek i piwnic	67 275,33
4.	Remonty instalacji wod-kan i c.o.	95 571,30
5.	Remont oraz pomiary instalacji odgromowej	17 801,91
6.	Remonty instalacji elektrycznej	19 990,62
7.	Termomodernizacja budynków	125 802,82
8.	Remonty stacji wymienników ciepła obsługujących	52 233,69
9.	Remonty posadzek piwnic	26 599,50
10.	Remonty nawierzchni placów zabaw z odwodnieniem	203 970,60
11.	Remonty chodników i dróg	47 363,30
12.	Pozostałe roboty	1 910,12
	RAZEM	**836 713,66**

Osiedle Radlin

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	130 850,75
2.	Wymiana stolarki okiennej	14 326,65
3.	Wymiana drzwi wejściowych	2 299,10
4.	Malowanie klatek schodowych	44 073,15
5.	Remonty chodników i miejsc postojowych	264 094,12
6.	Remonty instalacji wod-kan i c.o.	36 468,67
7.	Wymiana lamp przed dźwigami - LED z czujkami ruchu	10 550,69
8.	Pozostałe roboty	2 994,35
	RAZEM	**505 657,48**

Osiedle Pszów

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	66 295,17
2.	Wymiana stolarki okiennej	26 014,95
3.	Remonty instalacji wod-kan i c.o.	121 352,72
4.	Remonty chodników i miejsc postojowych	97 280,31
5.	Remonty wejść do budynków	90 644,05
6.	Wymiana oświetlenia klatek schodowych na lampy LED z czujką ruchu	23 030,08
7.	Remont posadzek w piwnicy	36 071,32
8.	Remonty nawierzchni placów zabaw	129 415,80
9.	Pozostałe roboty	7 657,64
	RAZEM	**597 762,04**

Osiedle Centrum

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	89 902,23
2.	Remonty instalacji wod-kan i c.o.	14 563,42
3.	Wymiana stolarki okiennej	13 557,96
4.	Malowanie klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych budynków	62 967,96
5.	Remonty wejść do budynków	34 746,11
6.	Remonty balkonów	273 632,75
7.	Remonty chodników i miejsc postojowych	109 941,05
8.	Remonty elewacji budynków	2 112 841,34
9.	Remont instalacji elektrycznej	29 441,61
10.	Remonty dźwigów osobowych	4 479,95
11.	Pozostałe roboty	20 372,40
	RAZEM	**2 766 446,78**

Osiedle XXX-lecia

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	318 280,08
2.	Wymiana stolarki okiennej	136 366,55
3.	Wymiana drzwi wejściowych	4 593,02
4.	Remonty instalacji wod-kan i c.o.	120 356,37
5.	Wykonanie odwodnienia i remont nawierzchni placu zabaw	242 077,52
6.	Remonty chodników i miejsc postojowych	70 725,18
7.	Wykonanie instalacji odgromowej	27 755,14
8.	Malowanie klatek schodowych wraz z wymianą drzwi do piwnic	423 026,52
9.	Remonty elewacji budynków	226 429,69
10.	Remonty instalacji elektrycznej	164 435,72
11.	Wykonanie nawierzchni pod zabudowę wiat śmietnikowych	39 448,79
12.	Wymiana grzejników na klatkach schodowych	42 697,64
13.	Pozostałe roboty	8 146,29
	RAZEM	**1 824 338,51**

Osiedle Piastów

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	17 213,93
2.	Remonty instalacji wod-kan i c.o.	245 006,49
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	33 214,35
4.	Remonty chodników i miejsc postojowych	125 715,41
5.	Remont oświetlenia z zabudową lamp LED z czujką ruchu	19 960,01
6.	Termomodernizacja budynków	2 303 831,30
7.	Remonty placów gospodarczych	22 134,42
8.	Pozostałe roboty	16 614,31
	RAZEM	**2 783 690,22**

Osiedle Dąbrówki

Lp	Zakres wykonanych robót	Poniesione koszty
1.	Remonty dachów	42 175,31
2.	Malowanie klatek schodowych	90 709,70
3.	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej	88 048,29
4.	Remonty balkonów	29 413,68
5.	Remont wejścia do budynku	9 221,57
6.	Wymiana oświetlenia na lampy LED z czujką ruchu	18 836,42
7.	Remonty chodników	69 408,69
8.	Wykonanie nawierzchni pod wiaty śmietnikowe	24 248,18
9.	Pozostałe roboty	9 513,10
	RAZEM	**384 574,94**

Wykonanie wszystkich wyżej wymienionych robót remontowych było możliwe dzięki wpłatom dokonywanym przez mieszkańców na fundusz remontowy, jak również poprzez pozyskanie przez Zarząd Spółdzielni dodatkowych środków finansowych, które tylko w 2015 roku stanowiły kwotę **2 804 393,15 zł** i w całości zostały przeznaczone na remonty.

W ostatnich latach na cele remontowe - głównie na termomodernizację budynków mieszkalnych, pozyskano środki zewnętrzne, które licząc narastająco na dzień 31.12.2015r. stanowiły ogółem sumę **24 590 747,00 zł,** z czego kwotę **3 988 388,17 zł** stanowią umorzenia, dotacje i premie termomodernizacyjne.

Po raz kolejny chcemy zaznaczyć, że część środków finansowych, które mogłyby być przeznaczone na kolejne remonty, jest marnowana poprzez dewastacje tego co było ładne i służyło w sposób właściwy mieszkańcom. Proces dewastacji w roku 2015 nasilił się - głupota i bezmyślność jest na pierwszym miejscu, bo jak można nazwać na przykład uszkodzenie w sposób trwały drzwi wejściowych do budynku, czy też wybijanie szyb na parterze i zwierzęce zachowanie w postaci załatwiania potrzeb fizjologicznych w windach. Najgorsze jest to, że dewastacji tych najczęściej dokonują osoby zamieszkałe w danym budynku lub osiedlu. Nie bądźmy zatem obojętni i wskazujmy te osoby, to naprawdę dla naszego dobra i bezpieczeństwa.

PODSUMOWANIE

Z przedstawionych materiałów określających poszczególne działania Spółdzielni w roku 2015 wynika, że zrealizowano założenia przyjęte w planie gospodarczo – finansowym i wnioski kierowane przez organy samorządowe do Zarządu Spółdzielni.

Obok dążenia do możliwie najpełniejszej realizacji przyjetych zadań zwracamy szczególną uwagę na poprawę stanu technicznego i estetyki budynków i osiedli. Z pewnością można zauważyć, iż niektóre tereny zielone już zmieniły swój dotychczasowy wygląd, są bardziej kolorowe i przyjazne chociażby z tytułu wybudowania nowych, kolorowych placów zabaw. Trzeba tu jednocześnie podkreślić, że bez środków zewnętrznych, które pozyskano w roku 2015 w wysokości **2 804 393,15 zł** nie byłoby możliwe kontynuowanie dociepleń budynków wraz z regulacją instalacji centralnego ogrzewania i infrastrukturą zewnętrzną. Nie bez znaczenia jest fakt, iż działania te są zrealizowane przy niezmienionych opłatach na ten cel.

Z pewnością można by przeznaczyć większe środki finansowe na remonty i bieżącą eksploatację, gdyby nie zaległości w opłatach z tytułu użytkowania mieszkań. Co prawda są one na zbliżonym poziomie w stosunku do lat ubiegłych to jednak kwota tych zaległości ma wpływ na zakres realizowanych remontów, napraw i konserwacji. Drugim czynnikiem wpływającym na konieczność ponoszenia zbędnych nakładów są dewastacje osiedli, budynków i klatek schodowych. Co prawda w ostatnim okresie w sprawach dewastacji zapadają wyroki sądowe i są one różne w zależności od stopnia dewastacji tj. od kar pieniężnych poprzez tzw. prace społeczne, do kar ograniczenia wolności. Mamy nadzieję, że przy pomocy mieszkańców problem ten uda nam się zmniejszyć.

Działalność Spółdzielni podlega ścisłej kontroli zarówno przez organy samorządowe, jak również co rocznie przez biegłego rewidenta na podstawie przedłożonych sprawozdań sporządzonych w oparciu o dane księgowe, ich weryfikację w celu sprawdzenia zgodności z przepisami prawa.

W ocenie Biegłego Rewidenta badane sprawozdanie we wszystkich istotnych aspektach przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne

dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki na dzień 31 grudnia 2015r., jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1.01.2015r. do 31.12.2015r.

Przedstawiając realizację zadań chcemy w pełni z Państwem współuczestniczyć w tworzeniu silnych powiązań sąsiedzkich, partnerskich i gospodarczych w naszej Spółdzielni. Wspólne działanie powinno nas wszystkich jeszcze bardziej skłonić do poprawy warunków zamieszkiwania oraz infrastruktury osiedlowej wokół budynków, jak również samych budynków.

Podstawowym celem naszej pracy jest tworzenie optymalnych warunków życia w środowisku mieszkalnym, w którym razem z Państwem się znajdujemy. Możemy razem wiele osiągnąć, ale potrzebna jest wzajemna współpraca, zrozumienie i wspólne postrzeganie potrzeb. Prosimy zatem o zgłaszanie uwag, które w Państwa ocenie mogą poprawić jakość naszej pracy ku obopólnemu zadowoleniu.

Kierujemy słowa podziękowania do mieszkańców, którzy na co dzień dzielą się z nami swoimi spostrzeżeniami i uwagami oraz do osób biorących czynny udział w pracach organów samorządowych, którzy swoją postawą dają świadectwo dbałości o wspólny majątek i powierzone środki finansowe. Dziękujemy również pracownikom, którzy swoją codzienną pracą przyczyniają się do realizacji przyjętych zadań.

Wodzisław Śląski 19.04.2016 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„ROW”
w Wodzisławiu Śląskim

REALIZACJA UCHWAŁ
Walnego Zgromadzenia
Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW" w Wodzisławiu Śl.
z dnia 29.04.2015 r.

Uchwała Nr 1/2015 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania z działalności RADY NADZORCZEJ za 2014 rok .

ZREALIZOWANO

Uchwała nr 2/2015 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni za 2014 rok .

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 3/2015 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2014 rok .

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 4/2015 dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2014 rok - Prezesowi Zarządu - Janowi Grabowieckiemu

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 5/2015 dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2014 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Władysławowi Maryjka

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 6/2015 dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2014 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Iwonie Kołeczko

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 7/2015 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wg stanu na 31.12.2014r.

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 8/2015 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2016

Pozostaje do realizacji w 2016 roku

Uchwała Nr 9/2014 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2015

ZREALIZOWANO

Uchwała Nr 9/2015 w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2015-2017

Zrealizowano w części dotyczącej roku 2015 i pozostaje do realizacji w latach 2016-2017

Uchwała Nr 10/2015 w sprawie rozpatrzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołania Pana **Patryka Kluczyńskiego zam. Wodzisław Śl. Os. XXX – lecia PRL 28/3** od Uchwały Rady Nadzorczej Nr **25/2014** z dnia **27.03.2014r**. dot. wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i po wysłuchaniu wyjaśnień ***postanowiło***

uchylić Uchwałę Rady Nadzorczej.

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "ROW" w Wodzisławiu Śl. za 2015 r.

Zgodnie z art.44 ustawy Prawo Spółdzielcze oraz § 74-78 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. Rada Nadzorcza sprawowała w roku sprawozdawczym 2015 funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rok 2015 był kolejnym, drugim rokiem kadencji Rady Nadzorczej wybranej na lata 2014-2017, działającej w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

Prezydium Rady

Przewodniczący Rady Nadzorczej	**Ryszard Pleszewski**
Zastępca Przewodniczącego	Krystyn Walas
Sekretarz	Anna Spalony

Komisja Rewizyjna

Przewodniczący Komisji	Marek Radomski
Zastępca Przewodniczącego	Henryk Okoń
Sekretarz	Kornelia Prokop
Członkowie :	Łucjan Bańczyk
	Jan Kaczyński
	Ryszard Pleszewski
	Ryszard Sochacki
	Anna Spalony

Komisja Gospodarcza

Przewodniczący Komisji	Piotr Kominek
Zastępca Przewodniczącego	Jerzy Jankowski
Sekretarz	Bogusław Badura
Członkowie :	Marianna Białecka
	Jan Bugajski
	Krystyn Walas
	Wojciech Wilkowski

Stosownie do postanowień Statutu i Regulaminu Rady Nadzorczej bieżącą pracę Rady organizowało Prezydium Rady oraz dwie stałe Komisje problemowe: Komisja Rewizyjna i Komisja Gospodarcza. W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych poprzedzonych posiedzeniami Prezydium i Komisji Rady,

których praca odbywała się według przyjętych i zatwierdzonych przez Radę planów pracy. Frekwencja członków Rady Nadzorczej kształtowała się na poziomie 96 %, co pozwalało podejmować wiążące decyzje.

Wszystkie ważne decyzje przyjęte do realizacji podejmowane były w formie uchwał i dotyczyły między innymi następujących zagadnień:

- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej za rok 2014 zbadanego przez Biegłego Rewidenta wraz z wnioskiem o przedstawienie sprawozdania do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków,
- przyjęcia wyników działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni za rok 2014,

sporządzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2014 i przedłożenia do zatwierdzenia na Walnym Zgromadzeniu,

uchwalenia planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2015 rok,

- występowania z wnioskiem do Walnego Zgromadzenia w sprawie udzielenia absolutorium Zarządowi,
- podziału Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na części,
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnej ciepłej wody oraz kosztów centralnego ogrzewania,
- **gospodarki odpadami komunalnymi i ustalania opłat,**
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem monitoringu,
- **opłat z tyt. eksploatacji i utrzymania dźwigów,**
- regulacji opłat na fundusz remontowy (dla osób nie będących członkami , którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności),
- opłat i odpisu na fundusz remontowy,
- jednorazowego zmniejszenia naliczenia opłat z tytułu energii elektrycznej, ubezpieczenia majątku, podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu,
- wyboru Śląskiej Firmy Auditingu i Doradztwa „AUDIT” Sp. z o.o. w Katowicach jako podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego,
- podejmowania innych uchwał w sprawach zgłoszonych przez Zarząd pod obrady plenarnego posiedzenia Rady Nadzorczej,

W ramach nowelizacji wewnętrznych aktów normatywnych o charakterze regulaminowym Rada Nadzorcza uchwaliła Regulamin Rady Osiedla Spółdzielni

Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. obowiązujący od 1.05.2015r. oraz Regulamin określający zasady rozliczania kosztów i przychodów w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi obowiązujący od 1.01.2016r.

W ubiegłym roku podjęto 56 uchwał regulujących bieżącą działalność Spółdzielni, które wprowadzono w życie zgodnie z terminem ich obowiązywania.

Przedkładane przez Zarząd Spółdzielni okresowe analizy i sprawozdania finansowo-gospodarcze były każdorazowo poddawane ocenie Komisji problemowych, które wypracowywały stanowiska opiniotwórcze dla Rady Nadzorczej. W trakcie ubiegłego roku Komisje zapoznawały się z wynikami sporządzonych analiz i dokonały kontroli w zakresie :

- wyników gospodarczo – finansowych Spółdzielni za rok 2014 i okresowo po każdym kwartale roku 2015,
- planów gospodarczo-finansowych i planów remontowych na rok 2015,
- poniesionych kosztów c.o. i c.c.w. za rok 2014 w stosunku do wnoszonych zaliczek przez mieszkańców,
- realizacji skarg i wniosków za 2014 rok,
- działalności Rad Osiedla,
- badania sprawozdania finansowego przeprowadzonego przez biegłego rewidenta,
- przeglądu wybranych osiedli pod kątem zaplanowanych robót remontowych,
- kosztów inwestycji termo modernizacyjnych realizowanych w roku 2014,
- sposobów zagospodarowania placów gospodarczych,
- kosztów utrzymania nieruchomości przy ul. Marklowickiej,
- przychodów i kosztów lokali użytkowych,
- kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów,
- kosztów zużycia energii cieplnej w porównaniu do opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych za okres I półrocza z uwzględnieniem prognozy do końca roku 2015r. ,
- zaległości czynszowych za 9 m-cy 2015 roku,
- zużycia energii elektrycznej na zasobach Spółdzielni i podejmowanych działań przez Zarząd Spółdzielni w celu ograniczenia jej zużycia,
- realizacji placów gospodarczych i placów zabaw pod kątem prawidłowości wykonania, kosztów, itp.
- realizacji prac termomodernizacyjnych na budynkach przy ul. Wojska Polskiego i ul. Przemysława 6,
- zużycia oraz niedoborów zimnej wody po zabudowaniu wodomierzy z możliwością odczytu radiowego,
- wybranych przetargów na roboty remontowe,

- wykonania planów remontowych pod względem rzeczowym i finansowym za 9-m-cy 2015r,
- oceny przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego.

Przeprowadzone kontrole nie wykazały uchybień w prowadzonej działalności Spółdzielni, co potwierdziła również opinia i raport z badania sprawozdania finansowego. Stwierdza ona, że sprawozdanie finansowe za rok 2015 zostało sporządzone zgodnie z wymogami zastosowania zasad rachunkowości. Przedstawia rzetelnie i jasno, we wszystkich aspektach, sytuację majątkową i finansową Spółdzielni, jak też jej wynik finansowy. Prezentowane w opinii węzłowe wskaźniki potwierdzają dobrą sytuację ekonomiczno-finansową Spółdzielni oraz zapewniają, że nie występują żadne zagrożenia co do prowadzenia jej dalszej działalności.

Plan gospodarczo-finansowy na rok 2015 został sporządzony w oparciu o możliwości finansowe Spółdzielni zarówno w zakresie eksploatacji bieżącej, jak i remontów zasobów zarządzanych przez Spółdzielnię. Prowadzona jest od szeregu lat ewidencja kosztów i przychodów oddzielnie dla każdej nieruchomości , zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co pozwala na bieżącą analizę finansową poszczególnych nieruchomości i dostosowanie wysokości opłat do potrzeb danej nieruchomości.

Poza realizacją obowiązków ciążących na zarządcy nieruchomości wynikających z Prawa budowlanego, między innymi w zakresie poddawania kontroli obiektów budowlanych, instalacji gazowych, przewodów kominowych (dymowe, spalinowe, wentylacyjne), instalacji elektrycznych, odgromowej oraz uziemień tych instalacji, od kilku lat priorytetowym zagadnieniem dla naszej Spółdzielni jest realizacja procesu termomodernizacyjnego zasobów mieszkaniowych. Szeroki zakres tych robót wymaga jednak zaangażowania znacznych środków finansowych przekraczających wysokość środków pochodzących z bieżących opłat mieszkańców, dlatego inwestycje te zasilane są pożyczkami z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na podstawie zawieranych umów dotyczących współfinansowania tych robót.

W ocenie Rady Nadzorczej kierunki działania Zarządu w tym zakresie są prawidłowe i priorytetowe, dające wymierne efekty nie tylko w zakresie oszczędności energii cieplnej, jak również podwyższają stan techniczny i estetyczny budynków mieszkalnych oraz całych osiedli, które stają się coraz bardziej komfortowe i równające do aktualnych standardów. Ponadto w trakcie robót termomodernizacyjnych wykonywane są dodatkowo naprawy balkonów, wymiana cokołów i opasek wokół budynków, a także wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz modernizacja instalacji wewnętrznych, między innymi domofonowych. Należy zwrócić także uwagę na prowadzone równocześnie prace towarzyszące takie jak: wymiana chodników wokół

budynków, podjazdów czy budowa placów zabaw z dużą ilością zieleni oraz miejsc do odpoczynku, relaksu, zabawy dla dzieci i ćwiczeń dla dorosłych.

Prowadzone roboty remontowe na osiedlach realizowane są przez wykonawców wyłanianych w procedurach przetargowych wg określonych norm wewnętrznych Spółdzielni, a dokonywanie oceny stanu technicznego i kwalifikowanie robót w zakresie remontów oraz termomodernizacji budynków dokonywane jest przez Administracje Osiedla wraz z Radami Osiedlowymi i poddawane konsultacji z mieszkańcami poprzez przedstawienie propozycji planów remontowych na organizowanych zebraniach osiedlowych, w trakcie których mieszkańcy zgłaszają swoje uwagi i wnioski oraz mogą rozmawiać o kwestiach będących przedmiotem ich zainteresowania.

Plany remontowe ustalane są oddzielnie dla każdego osiedla, natomiast kwalifikowanie robót remontowych uzależnione jest od wysokości środków finansowych i stanu technicznego danej nieruchomości. Ponadto brana jest pod uwagę awaryjność urządzeń, instalacji oraz stan techniczny pokryć dachowych, zaś wszelkiego rodzaju naprawy dróg i chodników mają przede wszystkim zagwarantować bezpieczeństwo ich użytkowników. W zakresie robót malarskich Administracje osiedlowe starają się utrzymywać dziesięcioletni cykl malowania klatek schodowych i pozostałych pomieszczeń wspólnych, a przy wymianie wodomierzy 5 letni okres ich używalności i legalizacji.

Konsekwentnie realizowany przez ostatnie lata program termo modernizacyjny budynków sprawił, że w 2015 roku ocieplone zostały kolejne budynki przy ul. Wojska Polskiego 2-12 i 22-26, ul. Przemysława 6 oraz planowane są następne przy ul. Przemysława 3 i 9 , kompleksowa modernizacja najstarszego budynku spółdzielczego przy ul. Wałowej 22 w Wodzisławiu Śl. oraz termomodernizacja budynku nr 20 przy ul. Krzyżkowickiej w Rydułtowach.

Poza przetargami na roboty dociepleniowe, postępowaniem objęte były między innymi: roboty dekarsko-blacharskie, remonty nawierzchni dróg, chodników, miejsc postojowych, dostawy i montażu urządzeń zabawowych, robót malarskich. Realizacja robót z rozstrzygnięć przetargowych była właściwie nadzorowana przez służby Spółdzielni, a w przypadkach nie dotrzymania terminów wykonania robót zgodnie z umowami, naliczone zostały kary umowne. W ramach nadzoru w pracach Komisji Przetargowej uczestniczyli przedstawiciele wytypowani przez Rady Osiedlowe, a po przeprowadzonej kontroli wybranych przetargów na roboty remontowe Rada Nadzorcza nie stwierdziła nieprawidłowości w sposobie nadzorowania, dokumentowania i rozliczania wykonywanych prac.

Chęć wpływu na kształtowanie cen potwierdzają negocjacje prowadzone przez Zarząd, które dążą do zachowania właściwych relacji partnerskich pomiędzy Spółdzielnią a firmami dostarczającymi media. W czasie ostatnich kilku lat Spółdzielnia wynegocjowała lepsze warunki współpracy, mające niebagatelny wpływ na kształtowanie jej płynności finansowej, a dotyczące zmniejszenia kosztów niezależnych od Spółdzielni w zakresie rozliczeń wody, energii cieplnej i elektrycznej. W dalszym ciągu prowadzona jest wymiana wodomierzy z zdalnym radiowym systemem odczytów zużycia zimnej wody na zasobach Spółdzielni, co nie wymaga obecności lokatora w mieszkaniu, a przy tym odczyty dokonywane są z dużą dokładnością. W znacznym stopniu wpływa to na sukcesywne zmniejszanie się niedoboru pomiędzy odczytami liczników indywidualnych w stosunku do odczytów liczników głównych. Wg stanu na dzień 30.09.2015r. najwięcej budynków posiadało niedobór wskazań wodomierzy w wielkości nie przekraczającej 3%, bo aż w 105 budynkach na 156 ogółem, co graniczy z możliwością fabrycznego błędu odczytu licznika. W 27 budynkach niedobór wynosił od 3-5%, w 16 budynkach od 5-7% i w 6 budynkach od 7-10%. Tylko w dwóch budynkach na osiedlu w Rydułtowach różnica wskazań wodomierzy wynosiła od 10% do 14 %, natomiast w żadnym przypadku nie przekroczyła 14 %. Wobec powyższego Rada Nadzorcza stwierdza, że różnice wskazań liczników zbiorczych w stosunku do sumy wskazań liczników indywidualnych w rozliczanych budynkach są zdecydowanie zadawalające i w granicach błędu licznika, co potwierdza, że dokonywanie wymiany liczników na liczniki z głowicami elektronicznymi i ich legalizacja co 5 lat, jest jak najbardziej słuszna.

Wynegocjowanie z firmą „Tauron” Polska Energia kosztu jednostkowego opłaty z tyt. dostarczania energii elektrycznej do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych pozwoliło już w 2012 roku na obniżenie opłaty w pozycji „energia elektryczna”, a w latach od 2013do 2014 na pozostawienie opłaty z tego tytułu na niezmienionym poziomie. W m-cu październiku 2015r. Zarząd przystąpił do negocjacji cen zawartych w ofercie firmy TAURON Sprzedaż GZE Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach odnośnie zmiany cennika dostarczania energii elektrycznej do obiektów Spółdzielni, w wyniku tych negocjacji uzyskano cenę 246,16 zł/MWh cen zamiast proponowanej 264,- zł/MWh. W związku z powyższym doszło do podpisania umowy na cenę gwarantowaną na cały 2016 rok.

Na ograniczenie kosztów zużycia energii elektrycznej ma również wpływ modernizacja oświetlenia klatek schodowych z zastosowaniem lamp w technologii LED, co spowodowało obniżenie zużycia energii w I półroczu 2015r w skali całej Spółdzielni, w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 4%.

Wprowadzając nowe technologie dotyczące opomiarowania c.o. Spółdzielnia umożliwiła mieszkańcom oszczędne gospodarowanie energią cieplną, nie mniej jednak wprowadzane nowe taryfy ciepła przez dostawców energii, spowodowały konieczność wprowadzenia regulacji zaliczek wnoszonych przez mieszkańców w budynkach, gdzie zaliczki nie pokrywały ponoszonych kosztów. W wyniku dokonanej w m-cu wrześniu 2015r analizy planowanych na 2015 rok kosztów i przychodów z tytułu energii cieplnej na poczet centralnego ogrzewania w budynkach bez podzielników kosztów oraz w budynkach z podzielnikami kosztów , jak również z tyt. podgrzania wody Rada Nadzorcza stwierdziła, że zaliczki wnoszone przez mieszkańców w pełni pokrywają koszty energii cieplnej zarówno na centralnym ogrzewaniu jak i na podgrzaniu wody, za wyjątkiem 7 budynków na terenie osiedli w Wodzisławiu Śl. gdzie od 1.10.2015r. wprowadzono nowe zaliczki wynikające ze wzrostu taryf ciepła wprowadzonych przez Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej S.A. w Jastrzębiu Zdroju, a od 1.11.2015r. dla 6 budynków na osiedlu w Radlinie, gdzie wzrost taryf ciepła wprowadziła Spółka z o.o. „Wodociągi – ESOX” w Radlinie.

Rada Nadzorcza mając świadomość wysokich kosztów utrzymania mieszkania, jak również trudności finansowe niektórych członków Spółdzielni powodujące zadłużenia w opłacaniu należnych opłat monitorowała system windykacji należności wobec Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonej analizy zaległości z tyt. opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, jak i użytkowych Rada Nadzorcza stwierdza, że skala zaległości z tego tytułu nie zagraża działalności Spółdzielni, nie mniej jednak jest jednym z warunków utrzymania płynności finansowej. Wobec powyższego osoby zalegające w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych zapraszane są na indywidualne rozmowy. Forma tej współpracy z zadłużonymi w niektórych przypadkach daje pozytywny efekt skutkujący zmniejszeniem zadłużenia, co uchroniło przed wykreśleniem z członkostwa, a w konsekwencji przed utratą prawa do lokalu mieszkalnego. Wobec członków nie rokujących spłaty zadłużenia, nie deklarujących działań zmierzających do poprawy sytuacji materialnej, czy zmiany warunków mieszkaniowych, w ostateczności sprawy kierowane były na drogę postępowania sądowego i komorniczego. Rada Nadzorcza wysoko ocenia poziom windykacji należności prowadzony przez służby Spółdzielni i stwierdza, iż w wyniku intensywnych i systematycznych działań windykacyjnych zmierzających do uregulowania należności, zadłużenie lokali mieszkalnych za rok 2015 zmalało o 36.739,46 zł w stosunku do roku poprzedniego, co stanowi spadek o 0,11 punktu procentowego. Łącznie skierowano na drogę postępowania sądowego 240 spraw, a egzekucyjnego 154. Trzeba jednak zaznaczyć, że działania windykacyjne obwarowane są procedurami prawnymi ograniczającymi swobodne działania wierzycieli, nie mniej jednak przede wszystkim mieszkańcy powinni mieć świadomość, że zaległości w

opłatach z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości mają znaczący wpływ na zakres prowadzonych prac remontowych na danym osiedlu.

Ważnym aspektem w działalności Spółdzielni jest budowanie i nawiązywanie długotrwałych relacji z mieszkańcami, gdyż jest to podstawa funkcjonowania Spółdzielni, co wymaga czasu, zaangażowania członków organów samorządowych i poszanowania środowiska lokalnego. Dlatego naszym celem jest, aby wszelkie działania były przemyślane i adekwatne do otoczenia i potrzeb mieszkańców. Stąd od szeregu lat organizowane są zebrania z mieszkańcami, na których prezentowane są propozycje remontowe na kolejny rok. Uczestnicy tych zebrań wyrażają swoje opinie, zgłaszają wnioski, które w miarę możliwości są realizowane, tak aby mieszkańcy czuli się bezpiecznie i komfortowo, dbając jednocześnie o to, żeby otoczenie w którym żyją było estetyczne i przyjazne. Wspólnie z Zarządem określane są i wdrażane programy rozwoju zgodnie z potrzebami na osiedlach spółdzielczych, a także odczuciami i potrzebami naszych mieszkańców. Podejmując decyzje w tych sprawach Rada Nadzorcza zawsze kieruje się przede wszystkim dbałością o interes ogółu mieszkańców.

Sprawy wnoszone przez mieszkańców i sposób ich załatwiania przez Zarząd i Rady Osiedla stanowią odrębny zakres prowadzonej kontroli. W wyniku tej kontroli Rada Nadzorcza nie stwierdziła skarg na działalność tych organów. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w pracy Zarządu jako organu samorządowego, jak i kierowniczego w bieżącej działalności Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Rada Nadzorcza ma świadomość, że tylko dzięki odpowiedzialnemu i konsekwentnemu działaniu możliwy jest dalszy rozwój Spółdzielni przy zastosowaniu sprawdzonych metod zarządzania. Dlatego szczególnie cenna jest współpraca wszystkich członków organów samorządowych z mieszkańcami oraz pełna informacja, zrozumienie i akceptacja działań Zarządu nie tylko jako zarządcy nieruchomości spółdzielczych, ale również jako podmiotu niosącego pomoc w rozwiązywaniu indywidualnych problemów członków i mieszkańców.

To dzięki umiejętnemu zarządzaniu i współpracy wszystkich organów samorządowych Spółdzielnia postrzegana jest jako niezawodny i godny zaufania partner, a nasza działalność przekłada się na wymierne korzyści dla mieszkańców, jak i na jakość ich życia. Skuteczne zarządzanie oraz kontynuacja kolejnych inwestycji w ramach termomodernizacji budynków oparta na rzetelności i profesjonalizmie, ale przede wszystkim na przejrzystych i precyzyjnych umowach partnerskich, zarówno w sferze finansowania tych projektów, jak i w sferze wykonawstwa, pozwala na uzyskiwanie dalszych efektów energetycznych i przyczynia się do zmniejszania kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania. Takie same zasady obowiązują przy konstruowaniu planów dotyczących kształtowania opłat zależnych od Spółdzielni.

Muszą one być ustalane na poziomie ponoszonych kosztów, ale także na akceptowalnym społecznie poziomie i adekwatnym do możliwości finansowych naszych członków. To ambitny plan na przyszłość, pozwalający na prowadzenie stabilnej działalności gospodarczej i finansowej Spółdzielni oraz na dalszy jej spokojny byt i dalszy rozwój.

Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni w roku 2015, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające prawidłowość jej funkcjonowania, dobrą stabilną sytuację finansową wnioskuje do Walnego Zgromadzenia członków o:

Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2015

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2015

Udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2015

Prezesowi Zarządu – Janowi Grabowieckiemu
Zastępcy Prezesa Zarządu - Władysławowi Maryjka
Zastępcy Prezesa Zarządu – Iwonie Kołeczko

Niniejsze sprawozdanie przyjęto i skierowano do Walnego Zgromadzenia Członków celem zatwierdzenia

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„ROW”
w Wodzisławiu Śl.

Ryszard Pleszewski