

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2016

### I. INFORMACJE OGÓLNE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „ROW” zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000126203 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 lipca 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:

- os. Rydułtowy,
- os. Radlin,
- os. Pszów,
- os. Centrum,
- os. XXX-lecia,
- os. Piastów,
- os. Dąbrówki.

**Stan zasobów mieszkaniowych na 31.12.2016r.**

osiedle	Budynki w szt.			Lokale mieszk. w szt.					Powierzchnia w m <sup>2</sup>		
	Bud. ogółem	w tym :		Lokale mieszk. ogółem	w tym prawo				Powierz. ogółem	w tym	
		Bud. mieszk	Pawil. handl. - usług.		lokatorskie	własnościowe	odręb. własności	umowy najmu i btp		lok. mieszk	lok. użytk.
os. Rydułtowy	31	25	6	1 080	30	674	351	25	48 538	46 657	1 881
os. Radlin	15	12	3	461	15	303	137	6	21 282	20 591	691
os. Pszów	15	14	1	585	46	304	217	18	28 135	27 441	694
os. Centrum	45	40	5	1 885	43	1 276	558	8	85 911	83 071	2 840
os. XXX-lecia	36	30	6	1 667	21	1 090	548	8	97 656	91 903	5 753
os. Piastów	17	17	-	1 329	46	725	542	16	72 347	69 658	2 689
os. Dąbrowki	18	18	-	255	2	146	107	-	17 624	17 241	383
<b>Ogółem S-nia</b>	<b>177</b>	<b>156</b>	<b>21</b>	<b>7 262</b>	<b>203</b>	<b>4 518</b>	<b>2 460</b>	<b>81</b>	<b>371 493</b>	<b>356 562</b>	<b>14 931</b>

**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 2016 roku Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach 25-29.04.2016r.** Oprócz wymaganych ustawą uchwał w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdań Zarządu i Rady Nadzorczej Walne Zgromadzenie Członków podjęło uchwały między innymi w sprawie:

- podziału nadwyżki bilansowej netto za 2015 rok,
- oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań,
- kontynuacji termomodernizacji na osiedlu Piastów w Wodzisławiu Śląskim (budynki Przemysława 3 i 9).

## 2.2 Rada Nadzorcza i Rady Osiedli

Rada Nadzorcza i Rady Osiedli pracują zgodnie z postanowieniami Statutu i regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w 2016 roku odbyła 13 posiedzeń, na których podjęła 95 uchwał. Tematyka obrad dotyczyła spraw wchodzących w zakres kompetencji Rady, która sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Sprawozdanie Rady Nadzorczej jest przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

Rady Osiedla swoje sprawozdanie z działalności przedkładają co rok Radzie Nadzorczej. W roku 2016 Rady Osiedli odbyły łącznie 40 posiedzeń realizując w oparciu o plany pracy zakres zadań i kompetencji określonych w Statucie i Regulaminie.

## 2.3 Zarząd

W okresie sprawozdawczym pracą Spółdzielni kierował Zarząd 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. BHP i P.POŻ,
  - ds. pośrednictwa, zamiany i sprzedaży mieszkań.

- **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 2016 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym **Zarząd** odbył **44** protokołowanych posiedzeń podejmując **39** uchwał istotnych dla prawidłowego i efektywnego funkcjonowania Spółdzielni. Do stałych zagadnień rozpatrywanych kolegialnie przez Zarząd należały sprawy członkowsko-mieszkaniowe oraz analizy i oceny wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni. Na posiedzeniach Zarządu rozpatrywane były również sprawy 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,
- 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.

Na bieżąco wdrażano zagadnienia wynikające z bieżącej działalności oraz decyzji władz samorządowych Spółdzielni zmieniając wewnętrzne akty normatywne, dostosowując je do aktualnych uregulowań prawnych, omawiając je jednocześnie z pracownikami wdrażającymi te decyzje w praktyce.

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

#### 3.1 Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31.12.2016 r. Spółdzielnia liczyła 5 084 członków i w stosunku do roku 2015 ich liczba uległa zmniejszeniu o 200 osób.

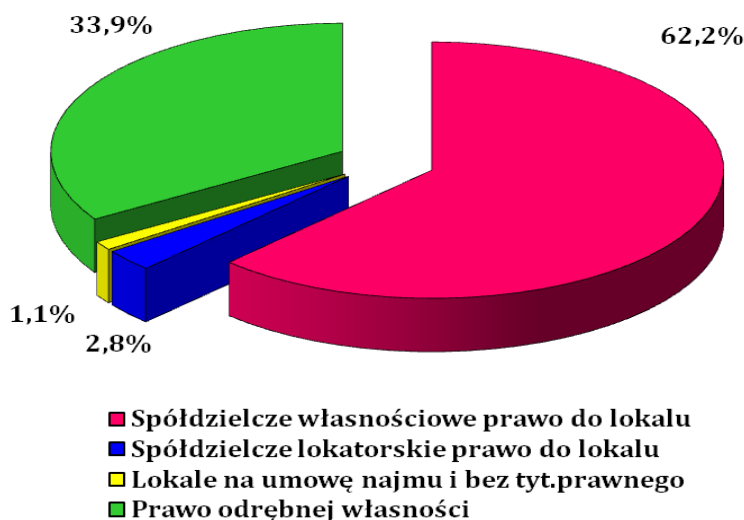
W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 156 budynków mieszkalnych, w tym 7.262 lokale mieszkalne.

Stan mieszkań, który na dzień 31.12.2016 r. wynosił 7 262, według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

Lp.	T r e ś ć	Ilość mieszkań		Struktura %	
		2015	2016	2015	2016
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 525	4 518	62,4	62,2
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	202	203	2,8	2,8
3.	Odrębna własność	2 440	2 460	33,6	33,9
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	88	81	1,2	1,1

**Struktura stanu mieszkań wg praw do lokali w 2016 roku**

**Wykres 1**



## IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 4.1 Sprawozdanie finansowe

Na dzień 31.12.2016 rok bilans Spółdzielni zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **95 412 648,62 zł.**

W aktywach bilansu największą pozycję stanowią aktywa trwałe, które wynoszą **65 839 tys. zł** i stanowią 69,0% sumy bilansowej. Największą pozycję aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość wynosi **61 361 tys. zł.** Aktywa obrotowe wynoszące **27 402 tys. zł** stanowią 28,7% sumy bilansowej, natomiast należne wpłaty na kapitał podstawowy wynoszą **2 172 tys. zł** i stanowią 2,3% sumy bilansowej. Majątek Spółdzielni w 2016 roku uległ zmniejszeniu o roczny odpis umorzenia, a także o każdorazowe przeniesienie prawa na odrębną własność. Strukturę bilansu po stronie aktywów przedstawia tabela poniżej.

Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		01.01.2016	31.12.2016	BO	BZ	
1.	Aktywa trwałe	68 311	65 839	69,6	69,0	96,4
2.	Aktywa obrotowe	27 373	27 402	27,9	28,7	100,1
3.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	2 464	2 172	2,5	2,3	88,1
	<b>OGÓLEM:</b>	<b>98 148</b>	<b>95 413</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>97,2</b>

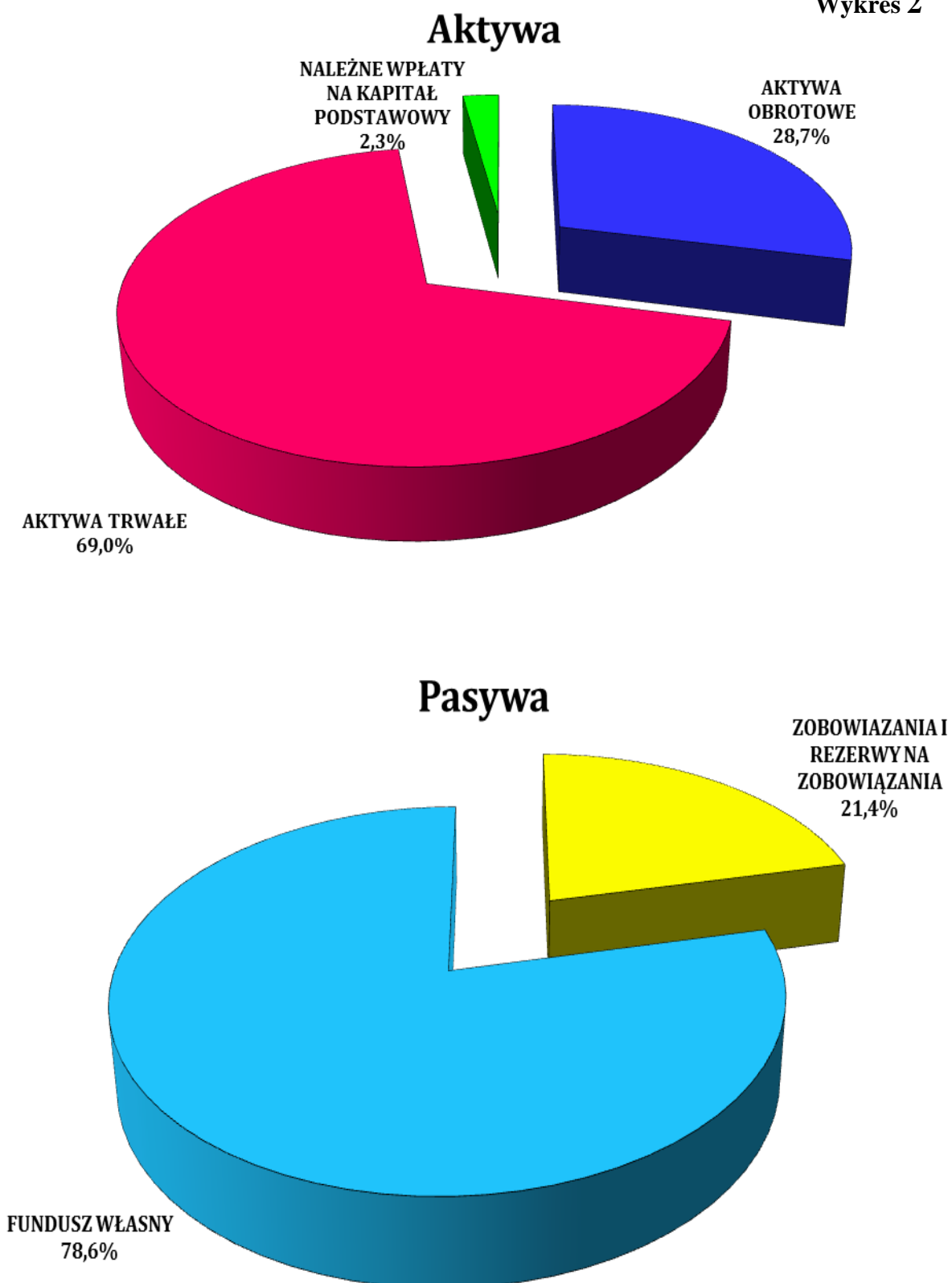
Źródłem finansowania aktywów są pasywa bilansu. W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne wynoszące **74 953 tys. zł** (78,6% sumy bilansowej). Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 21,4 % i wynoszą **20 460 tys. zł.** Struktura pasywów bilansu przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		1.01.2016	31.12.2016	BO	BZ	
1.	Fundusz własny	77 226	74 953	78,7	78,6	97,0
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	20 922	20 460	21,3	21,4	97,8
	<b>OGÓLEM:</b>	<b>98 148</b>	<b>95 413</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>97,2</b>

Strukturę bilansu obrazuje wykres nr 2

## STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2016 ROK

Wykres 2



Szczegółową ocenę finansową Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera opinia i raport biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok sporządzone zostało zgodnie z rozdziałem 5 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości /tekst jednolity Dz.U. z 2016 poz. 1047 ze zmianami/, które obejmowało:

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

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 2016 do 31 grudnia 2016,
- 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.

## 4.2 Wskaźniki ekonomiczno - finansowe

Wykaz węzłowych wskaźników charakteryzujących działalność Spółdzielni zawiera poniższa tabela.

	2015 rok	2016 rok
<b><i>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ</i></b>		
<b>wskaźnik płynności ogólnej</b>		
<u>aktywa obrotowe</u>	3,9	3,4
zobowiązania krótkoterminowe		
<b>wskaźnik płynności bieżącej</b>		
<u>należności i inwestycje krótkoterminowe</u>	3,2	2,9
zobowiązania krótkoterminowe		
<b>wskaźnik wypłacalności</b>		
<u>inwestycje krótkoterminowe</u>	2,7	2,5
zobowiązania krótkoterminowe		



**WSKAŹNIKI STABILNOŚCI FINANSOWEJ**

<b>wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym</b> <u>fundusz własny</u> aktywa trwałe	113,1%	113,8%
<b>wskaźnik trwałości struktury finansowania</b> <u>fundusz własny</u> suma bilansowa	78,7%	78,6%

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2016 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się na poziomie wielkości optymalnych, gwarantujących stabilność finansową i bieżącą wypłacalność Spółdzielni, świadczą o właściwym zarządzaniu majątkiem Spółdzielni.

Wysoki udział funduszu własnego w strukturze pasywów świadczy o niezależności Spółdzielni i wysokim stopniu samodzielności finansowej.

Uwzględniając wskaźniki analizy ekonomiczno – finansowej oraz wyniki badania sprawozdania finansowego Zarząd nie widzi zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni.

**V. WYNIK FINANSOWY Z DZIAŁANOŚCI SPÓŁDZIELNI**

Działalność Spółdzielni opiera się na realizacji planu gospodarczo – finansowego z uwzględnieniem bieżących potrzeb wynikających z eksploatacji zasobów mieszkaniowych. W 2016 roku uzyskano następujące wyniki na działalności Spółdzielni.

**5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkalnymi**

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	21 425 529,19 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	21 138 561,37 zł
<b>Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>+ 286 967,82 zł</b>
w tym:	
eksploatacja podstawowa	79 182,97 zł
monitoring	22 670,99 zł
antena zbiorcza	7 727,31 zł

energia elektryczna	62 983,36 zł
podatek od nieruchomości i gruntu oraz wieczyste użytkowanie	39 983,82 zł
ubezpieczenie majątku	67 556,22 zł
eksploatacja dźwigów	6 863,15 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **286 967,82 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększy przychody roku następnego.

## **5.2 Pozostała działalność Spółdzielni**

Przychody z pozostałej działalności	4 468 074,25 zł
Koszty z pozostałej działalności	3 794 578,63 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	111 156,00 zł
<b>Wynik netto na pozostałej działalności</b>	<b>+ 562 339,62 zł</b>

Wynik na pozostałej działalności, który wynosi 562 339,62 zł zgodnie z art. 75 i art. 76 Ustawy Prawo spółdzielcze będzie podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na prowadzonej działalności gospodarczej zwiększa przychody Spółdzielni, co wpływa pozytywnie na możliwość realizacji dodatkowych zadań.

## **VI. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych składają się:

1. Koszty zależne od Spółdzielni
  - a) Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
  - b) Fundusz remontowy.

## 2. Koszty niezależne od Spółdzielni

### a) Opłaty za media, w tym:

- centralne ogrzewanie,
- podgrzanie wody,
- zimna woda i odprowadzenie ścieków,
- energia elektryczna.

### b) Gospodarowanie odpadami komunalnymi

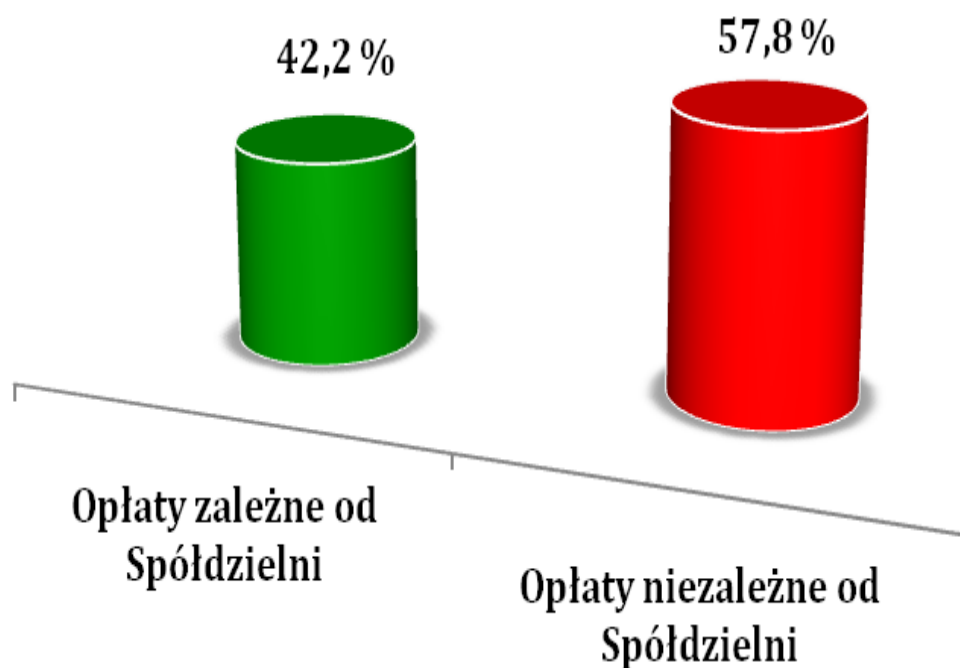
### c) Podatki i opłaty na rzecz Urzędów Miasta:

- podatek od nieruchomości i gruntu,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.

Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią średnio 57,8% opłaty za użytkowanie mieszkania, a ich wysokość zależna jest od mieszkańców. Strukturę opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni przedstawia wykres nr 3.

### STRUKTURA OPŁAT

Wykres 3



## 6.1 Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych

W 2016 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 44.173.139,76 zł i uległy zwiększeniu o 4,3% w stosunku do roku 2015. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela.

### ZESTAWIENIE KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJU w tys. zł

	r o k 2015		r o k 2016		Dynamika %
	kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1. zużycie materiałów i energii	20 633	48,7	21 139	47,9	102,5
2. usługi obce	3 325	7,9	3 858	8,7	116,0
3. podatki i opłaty	3 786	8,9	4 025	9,1	106,3
4. wynagrodzenia	5 063	12,0	5 361	12,1	105,9
5. amortyzacja	401	0,9	423	1,0	105,5
6. odpisy na fundusze celowe	9 127	21,6	9 367	21,2	102,6
<b>Razem:</b>	<b>42 335</b>	<b>100,0</b>	<b>44 173</b>	<b>100,0</b>	<b>104,3</b>

## 6.2. Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych

**W 2016 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:**

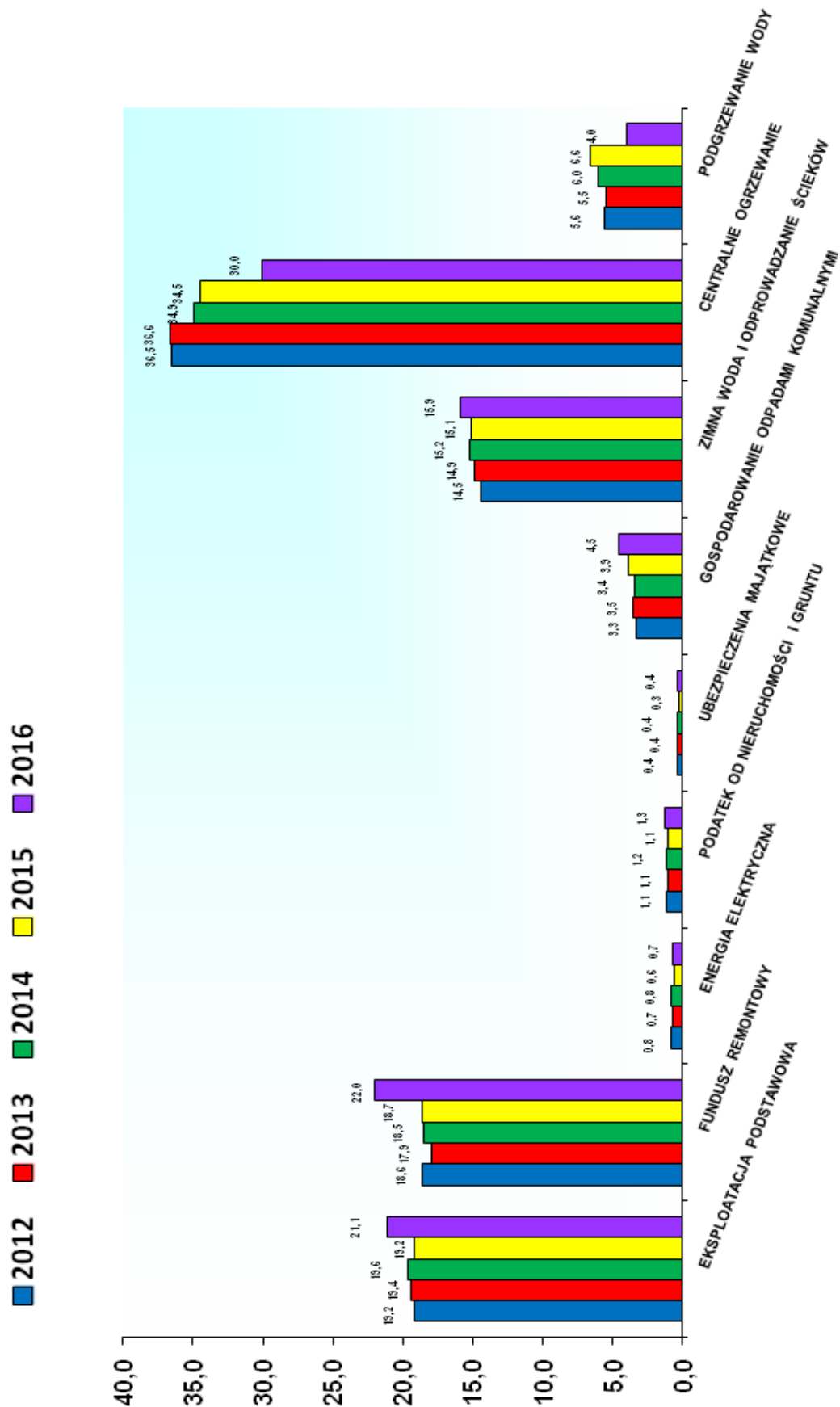
eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	1,88 - 2,24 zł/m <sup>2</sup> /m-c
podatek od nieruchomości i gruntu	0,15 - 0,27 zł/m <sup>2</sup> /m-c
energia elektryczna	0,04 - 0,15 zł/m <sup>2</sup> /m-c
ubezpieczenie majątku	0,05 zł/m <sup>2</sup> /m-c
ubezpieczenie mieszkania	3,00 zł/mieszk/m-c
antena zbiorcza	8,96 - 9,00 zł/gn/m-c
eksploatacja dźwigów	0,17 - 0,32 zł/m <sup>2</sup> /m-c
fundusz remontowy dźwigów	0,17 - 0,22 zł/m <sup>2</sup> /m-c
opłata za gosp. odpadami komunalnymi	8,00 - 10,80 zł/os/m-c
zimna woda i odprowadzenie ścieków	11,37 - 12,49 zł/m <sup>3</sup>
podgrzanie wody	14,65 - 28,00 zł/m <sup>3</sup>
centralne ogrzewanie	1,86 - 5,22 zł/m <sup>2</sup> /m-c
fundusz remontowy	1,83 - 2,03 zł/m <sup>2</sup> /m-c

Opłaty z tytułu użytkowania mieszkań są planowane w oparciu o wysokość kosztów ponoszonych w poszczególnych osiedlach – nieruchomościach.

Wykres nr 4 przedstawia strukturę opłat za użytkowanie mieszkań na przestrzeni lat 2012-2016

Wykres 4

**STRUKTURA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE MIESZKAŃ  
W LATACH 2012 - 2016**



### 6.3 Podatki i opłaty

Niewątpliwie jednym z istotnych składników opłat są podatki ponoszone z tytułu prowadzonej działalności i opłaty przekazywane do Gmin. W roku 2016 Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu **3 443 800,70 zł**. Na kwotę tę składały się następujące pozycje:

- podatek od towarów i usług VAT	422 172,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	111 156,00 zł
- podatek od nieruchomości i gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	652 605,00 zł
Gmina Rydułtowy	87 648,00 zł
Gmina Radlin	34 275,00 zł
Gmina Pszów	41 531,00 zł
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	184 785,54 zł
Gmina Rydułtowy	47 196,24 zł
Gmina Radlin	10 253,89 zł
Gmina Pszów	15 173,63 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
Gmina Wodzisław Śląski	1 387 184,40 zł
Gmina Rydułtowy	201 132,00 zł
Gmina Radlin	99 278,00 zł
Gmina Pszów	149 410,00 zł

### 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

Wprowadzona w październiku 2015 roku zmiana sposobu naliczania opłat z tytułu dźwigów (proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej) spowodowała, że koszty utrzymania dźwigów zostały pokryte przez wszystkich

mieszkańców (nieruchomości posiadających dźwigi) bez potrzeby regulacji opłat w tym zakresie.

**Stawki opłat za dźwigi w 2016 roku kształtowały się następująco:**

	<b>Os. RADLIN</b>	
	- eksploatacja	0,19 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	- fundusz remontowy	0,20 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	<b>Os. CENTRUM</b>	
	- eksploatacja	0,32 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	- fundusz remontowy	0,22 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	<b>Os. XXX - LECIA</b>	
	- eksploatacja	0,17 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	- fundusz remontowy	0,17 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	<b>Os. PIASTÓW</b>	
	- eksploatacja	0,20 zł/m <sup>2</sup> /m-c
	- fundusz remontowy	0,21 zł/m <sup>2</sup> /m-c

## 6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2016 roku wynosiły: **6 886 399,55 zł**

Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2016 roku wynosiły: **6 422 733,73 zł**

Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła **463 665,82 zł**

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

Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków sporządzane jest na podstawie rzeczywistego zużycia wody i obowiązującej taryfy ustalonej w trybie art. 24 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

Szczegółowym analizom poddawane są różnice między sumą wskazań liczników indywidualnych w mieszkaniach, a licznikiem głównym na przyłączy w poszczególnych budynkach. Spółdzielnia dokłada wszelkich starań w kierunku

minimalizacji tej różnicy. Niewątpliwie na jej zmniejszenie ma wpływ kontynuacja wymiany liczników wody z możliwością odczytu elektronicznego, gdyż odczyt wszystkich liczników wody w budynku, odbywający się w jednym czasie wpływa na zmniejszenie różnic między sumą wskazań liczników indywidualnych w mieszkaniach, a licznikiem głównym.

Przyjęto również zasadę indywidualnego rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne budynki z możliwością zmiany wielkości zaliczki przez mieszkańców danego budynku w każdym okresie.

## **6.6 Koszty zakupu energii cieplnej**

Koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w 2016 roku wynoszą **13 760 350,86 zł**

### **Centralne ogrzewanie**

Koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania	wynoszą	<b>12 130 805,29 zł</b>
Zaliczki na centralne ogrzewanie	wynoszą	<b>15 245 604,00 zł</b>
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2016 rok	wynosi	<b>3 114 798,71 zł</b>

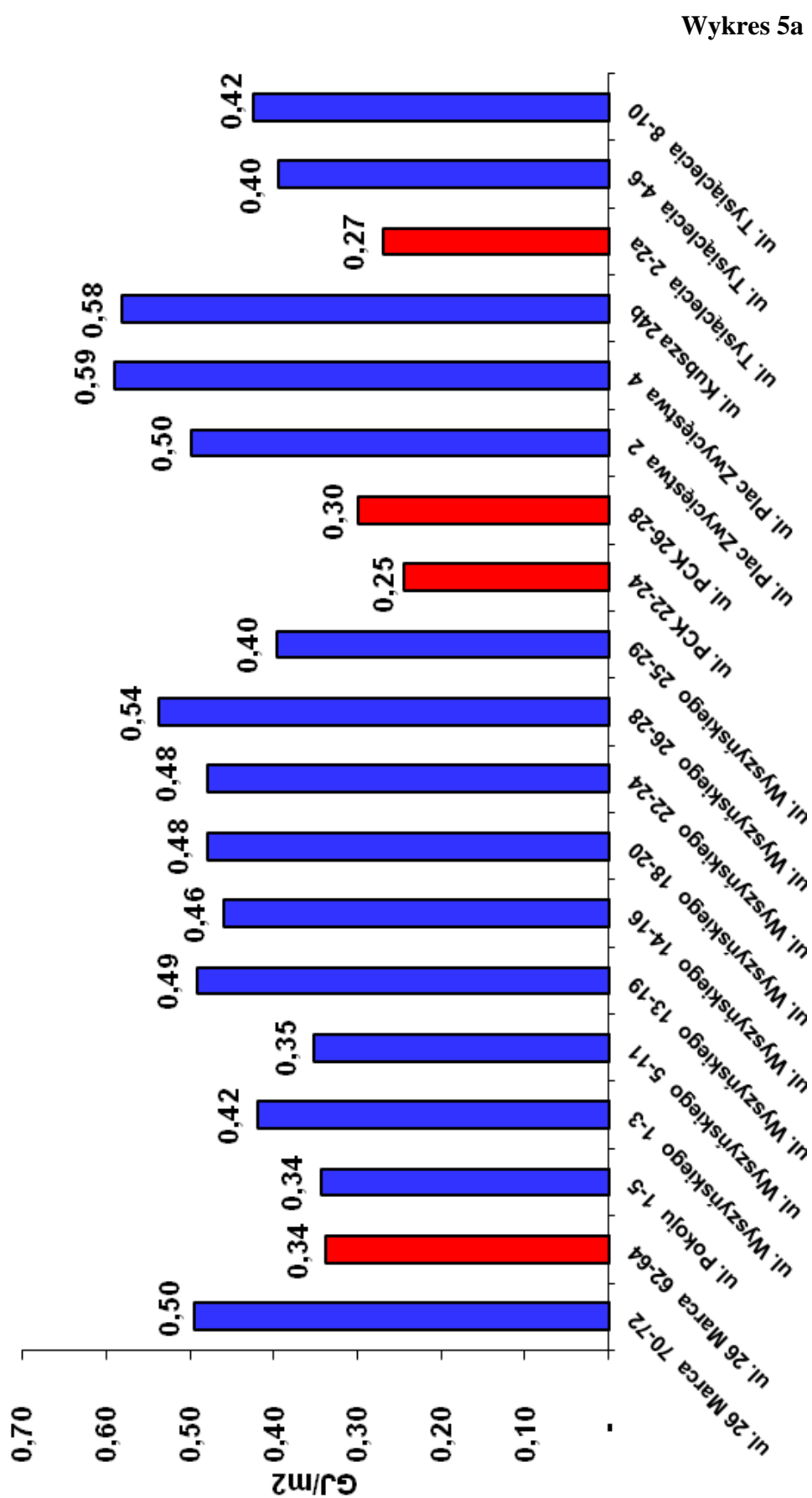
Na wysokość zaliczek na poczet centralnego ogrzewania ma wpływ zużycie ciepła wynikające ze wskazań licznika ciepła zabudowanego w każdym budynku na przyłączy do sieci oraz mieszkańcy korzystający z energii cieplnej w mieszkaniach i budynkach, a także wysokość taryfy zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki.

**Budynki w których zamontowane są podzielniki kosztów zazwyczaj 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 wielkości zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach prezentujemy wykresy nr 5-11, w których kolorem niebieskim zaznaczono zużycie energii cieplnej w budynkach bez podzielników kosztów, a kolorem czerwonym budynki z podzielnikami kosztów ciepła.

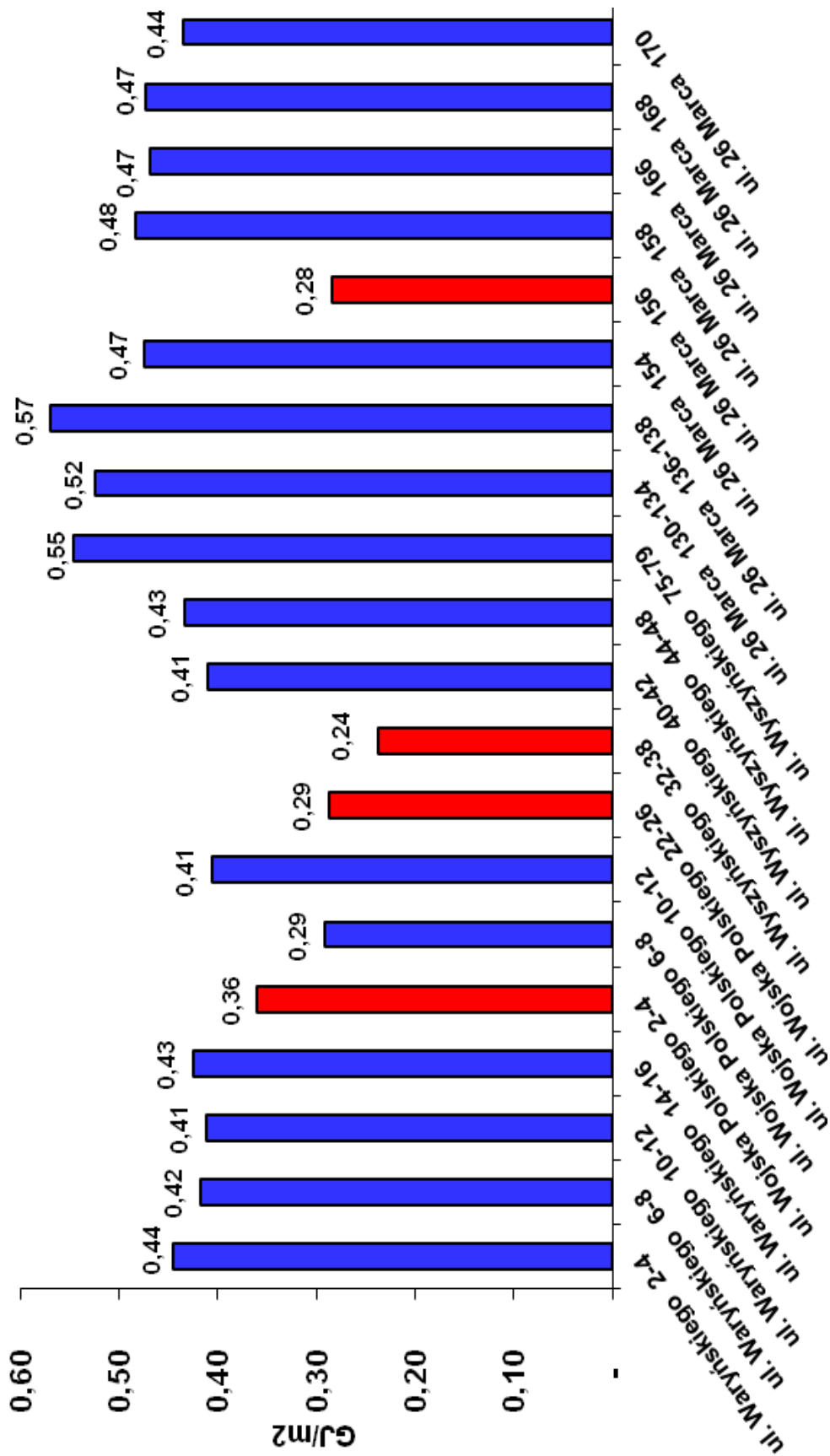


## Zużycie energii cieplnej - os. Centrum



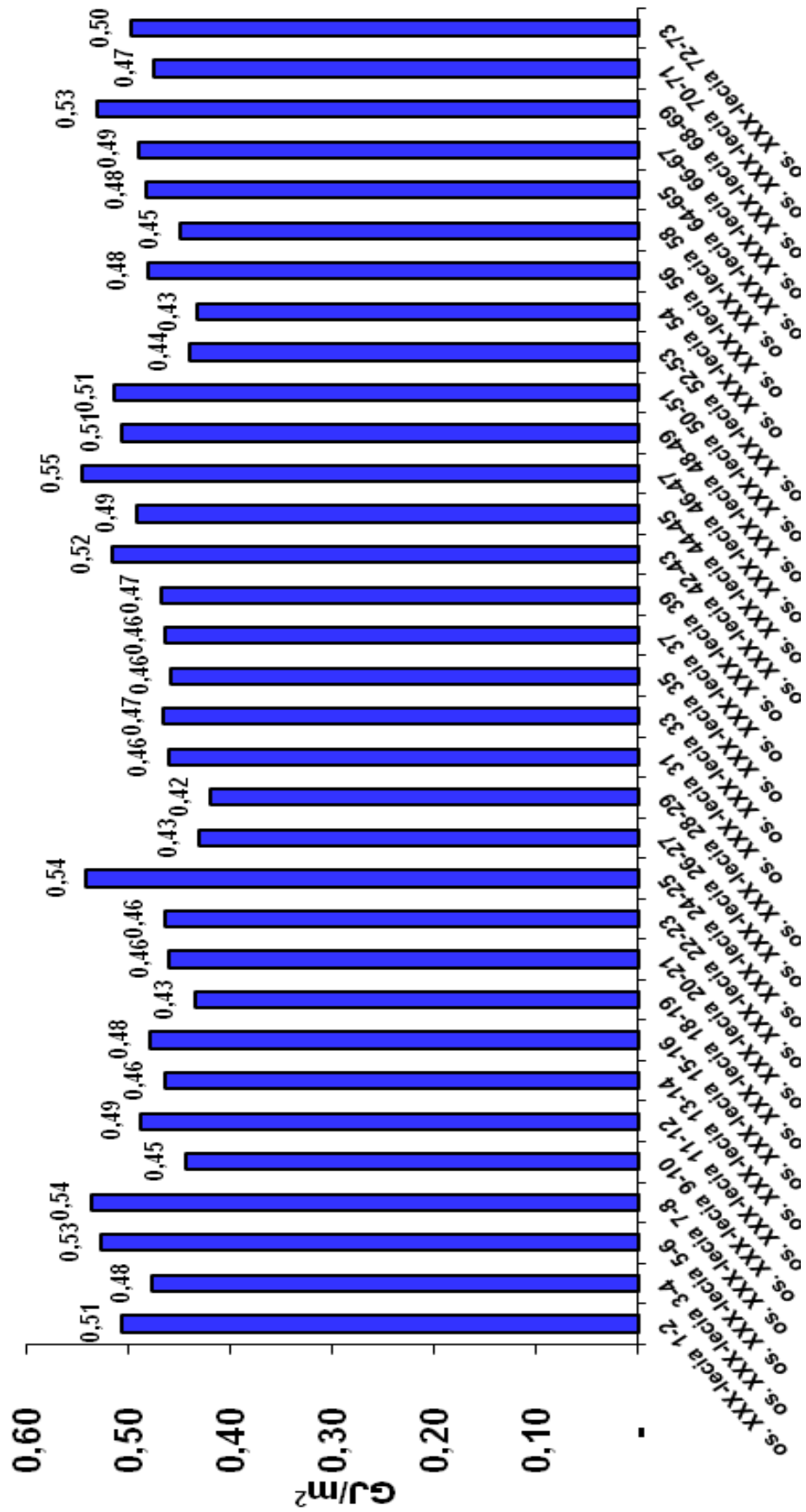
Wykres 5b

# Zużycie energii cieplnej - os. Centrum



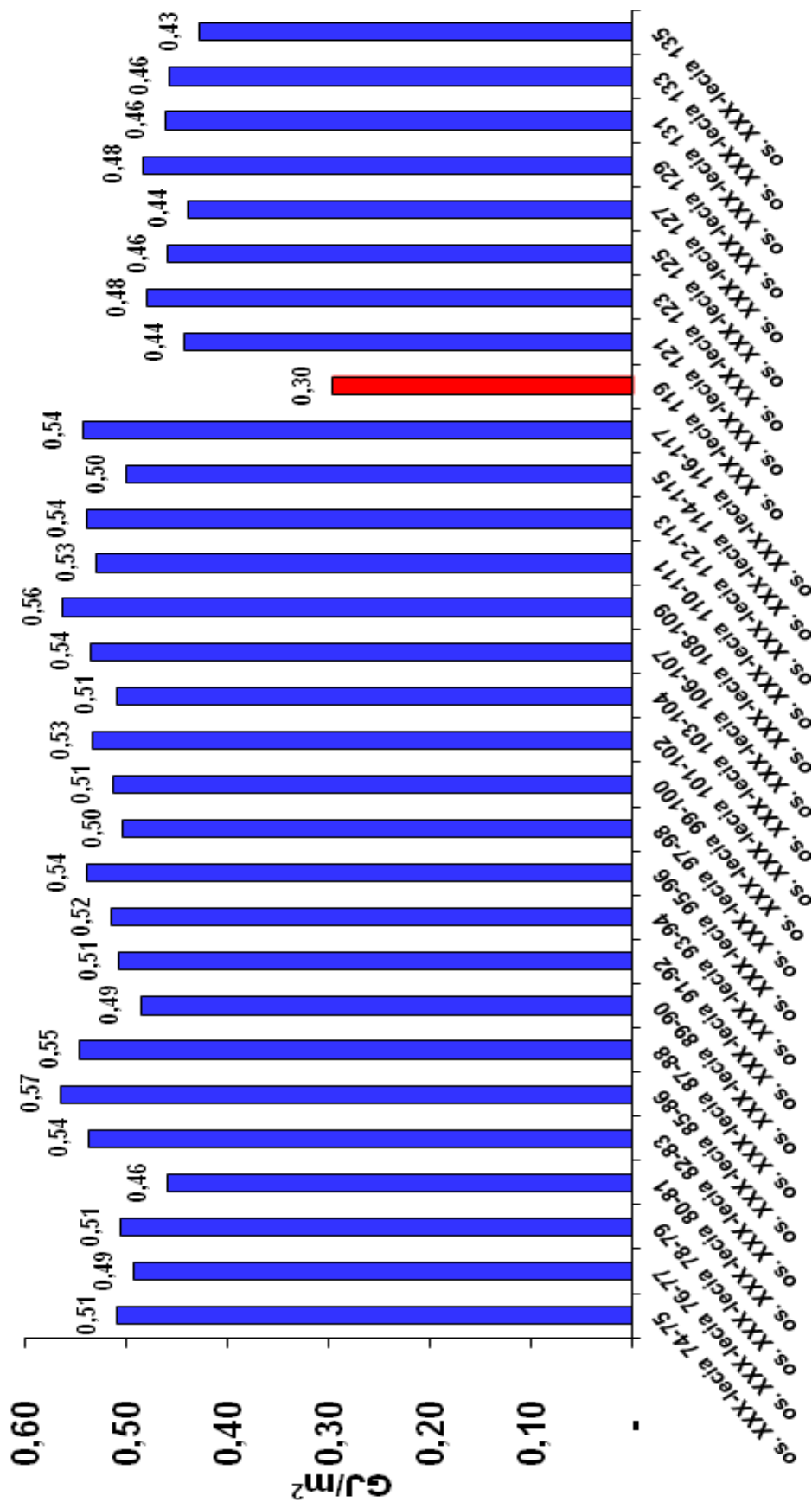
Wykres 6a

## Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



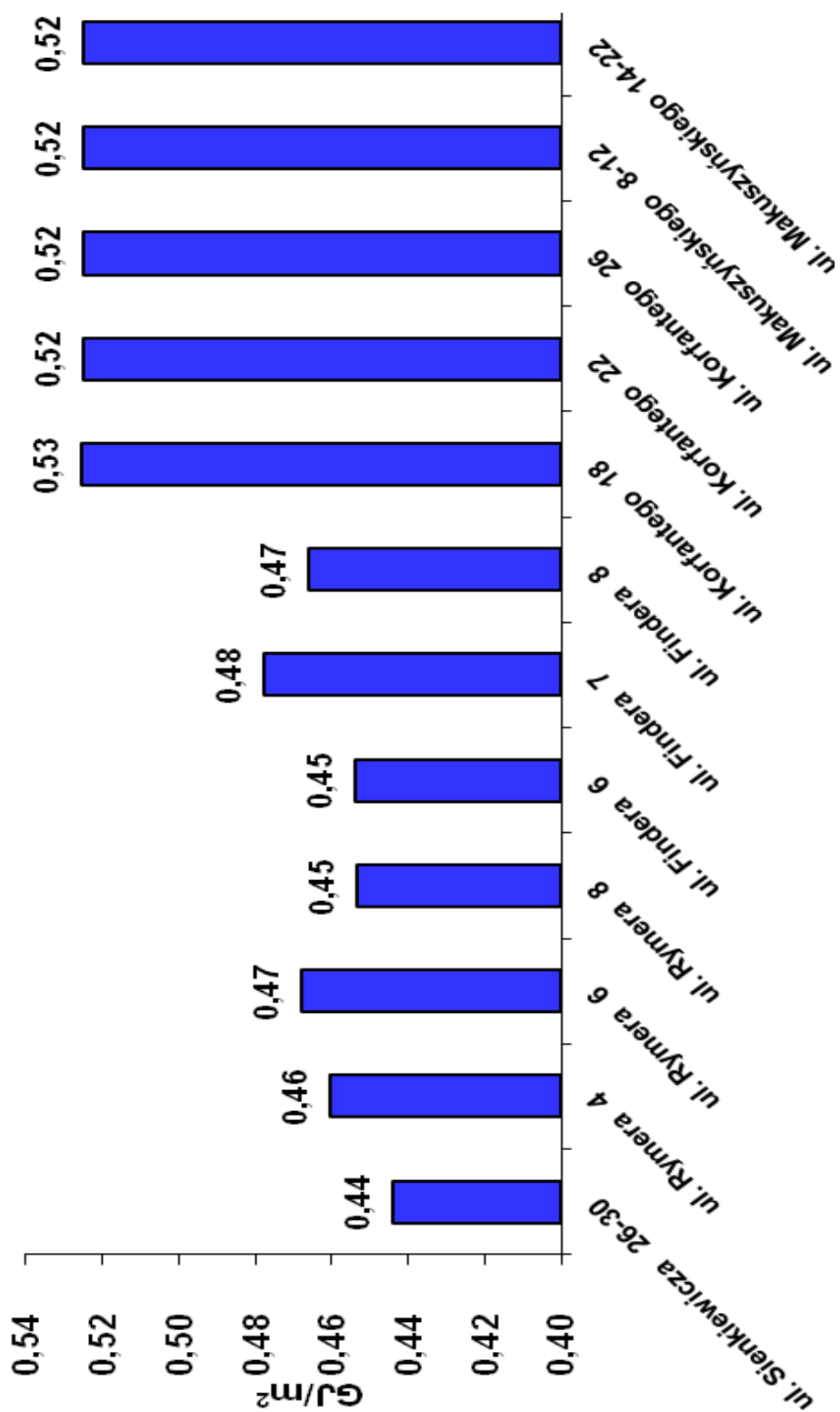
Wykres 6b

# Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



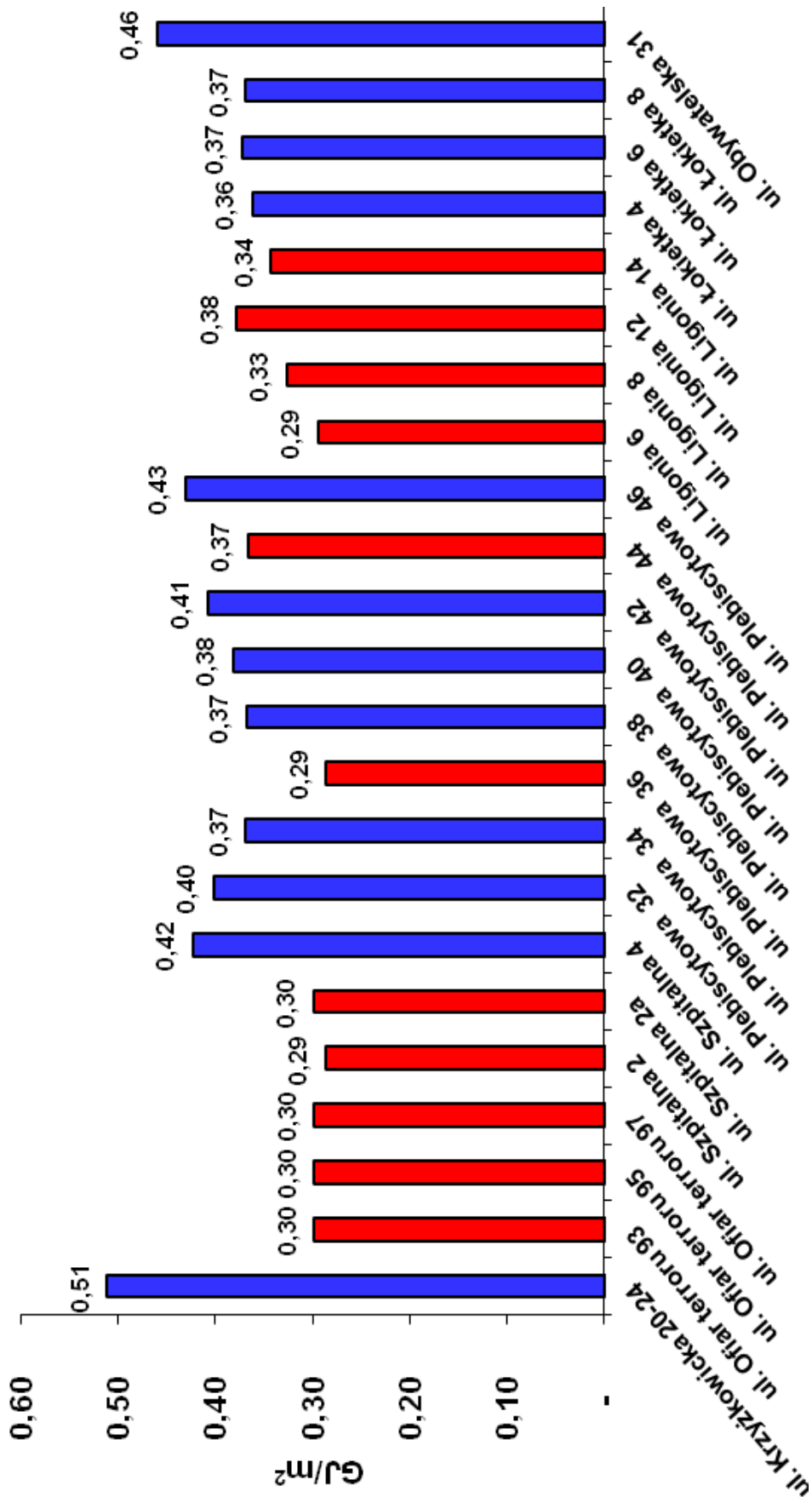
Wykres 7

## Zużycie energii cieplnej - os. Radlin



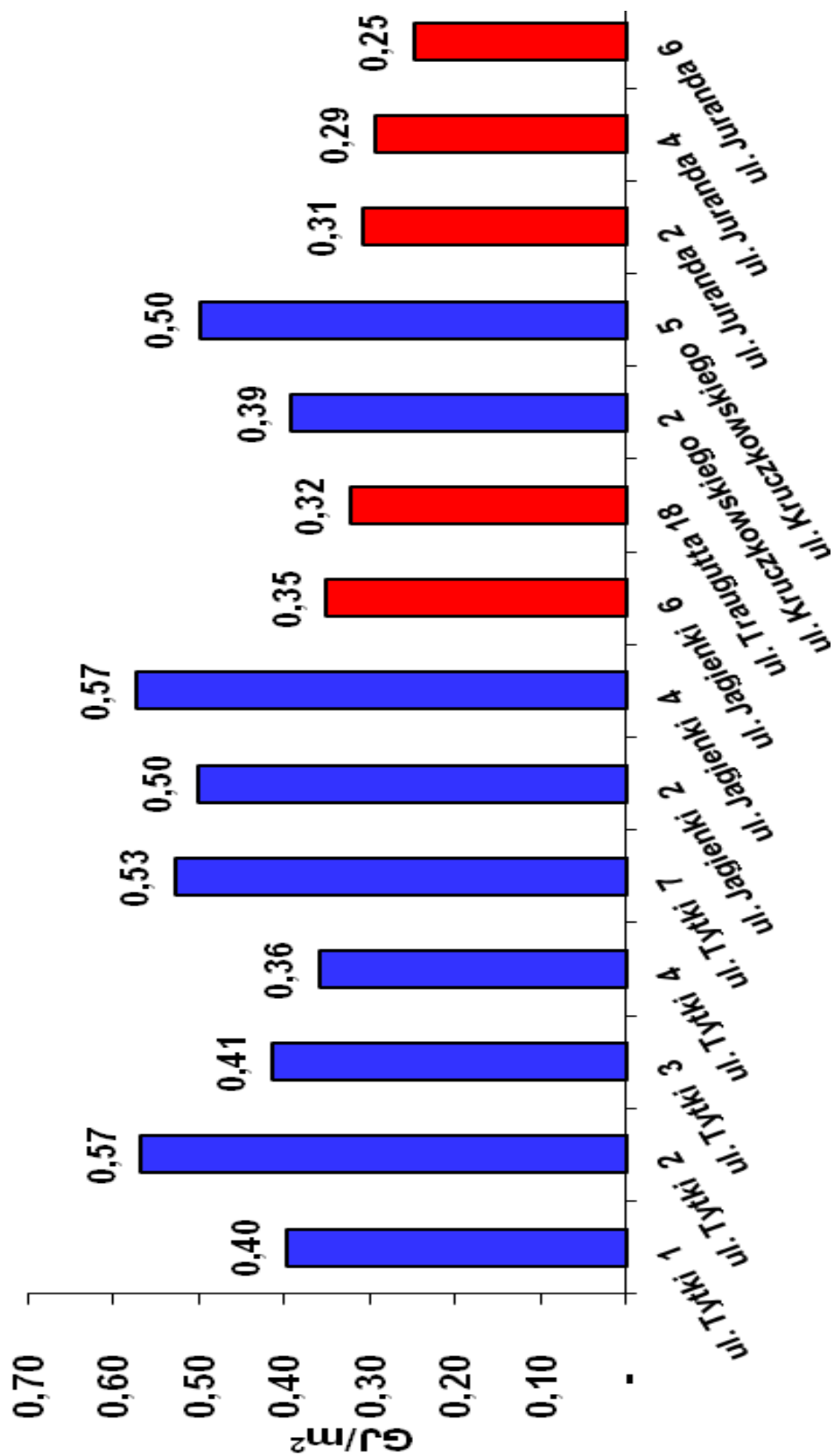
# Zużycie energii ciepłej - os. Rydułtowy

Wykres 8



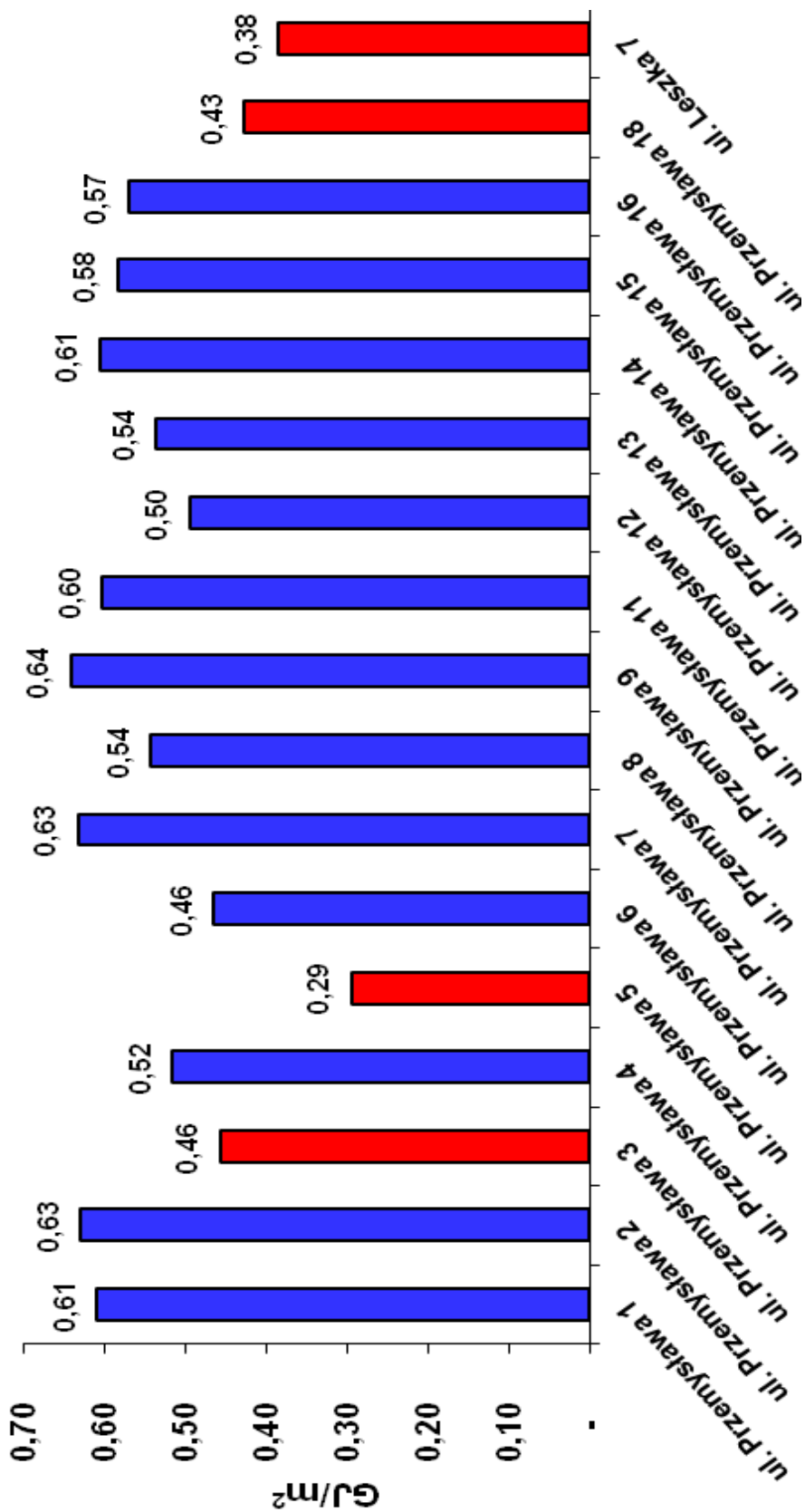
Wykres 9

## Zużycie energii cieplnej - os. Pszów



Wykres 10

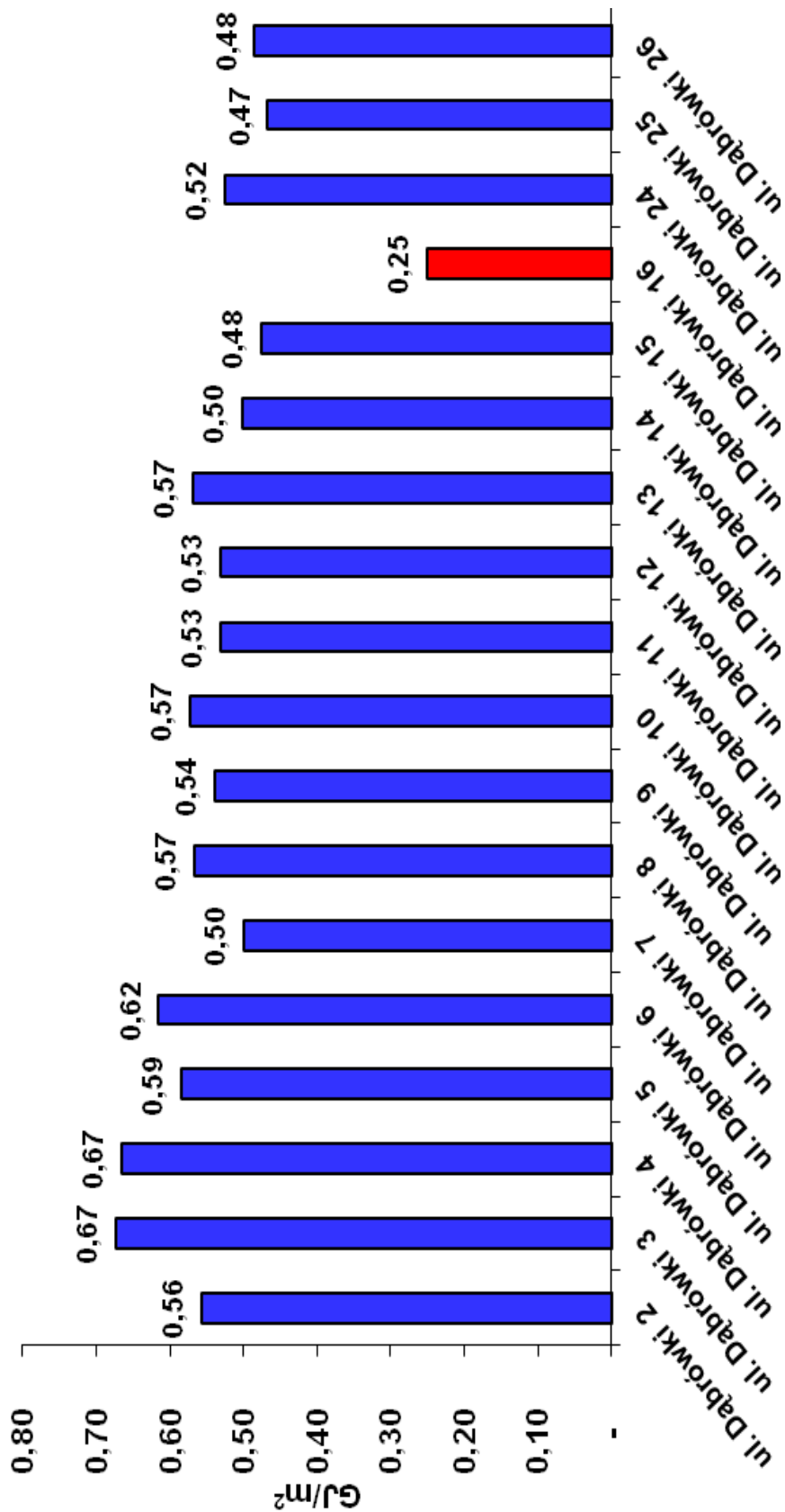
# Zużycie energii cieplnej - os. Piastów





Wykres 11

## Zużycie energii cieplnej - os. Dąbrówki



Czynnikiem wpływającym na wysokość opłat z tytułu energii cieplnej jest również taryfa dostawcy zatwierdzona przez Urząd Regulacji Energetyki. Taryfa ta składa się z dwóch elementów – opłaty stałej i opłaty zmiennej. Opłatę stałą uiszcza się dostawcy ciepła przez cały rok, bez względu na porę roku i warunki atmosferyczne, a wysokość opłaty zmiennej uzależniona jest od zużycia ciepła w danym mieszkaniu - budynku i podlega rozliczeniu.

W 2016 roku obowiązywały następujące taryfy za energię ciepłą:

### 1. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej S.A w Jastrzębiu Zdroju

	<b>Opłata stała</b>	<b>Opłata zmienna</b>
<b>Grupa W-31-B1</b>	16 210,44 zł/MW/m-c	41,82 zł/GJ
<b>Grupa W-31-B2</b>	18 928,30 zł/MW/m-c	47,45 zł/GJ
<b>Grupa W-31-B5</b>	19 644,83 zł/MW/m-c	46,53 zł/GJ

**W-31-B1** ulice: PCK, Pokoju, Wyszyńskiego 1-3, 5-11, 13-19, 25-29, 14-16, 18-20, 22-28, 32-38, 26 Marca 70-72

**W-31-B2** ulice: Wojska Polskiego, Tysiąclecia, 26 Marca 62-64, 130-138, 154-170, Plac Zwycięstwa, Waryńskiego, Wyszyńskiego 40-48, 75-79, Kubsza, Leszka

**W-31-B5** os. XXX - Lecia PRL, Piastów, Dąbrówki

### 2. Ciepłownia Rydułtowy Sp. z o.o. w Rydułtowach

	<b>Opłata stała</b>	<b>Opłata zmienna</b>
<b>Grupa A-2</b>	11 889,54 zł/MW/m-c	41,54 zł/GJ

### 3. Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o. Elektrociepłownia Anna w Pszowie

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa Z2/Ps/G</b>	7 580,88 zł/MW/m-c	42,52 zł/GJ
<b>Grupa Z2/Ps</b>	6 326,03 zł/MW/m-c	38,72 zł/GJ

**Z2/Ps/G** ulice: Tytki 1, 2, 3, 7

**Z2/Ps** ulice: Tytki 4, Juranda, Jagienki, Kruczkowskiego, Traugutta

### 4. Elektrociepłownia MARCEL Sp. z o.o. w Radlinie

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa Z1/W/p1</b>	8 368,32 zł/MW/m-c	34,38 zł/GJ

### 5. Wodociągi - Esox Sp. z o.o. w Radlinie

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa I</b>	2 899,93 zł/MW/m-c	6,08 zł/GJ
<b>Grupa II</b>	5 528,35 zł/MW/m-c	10,64 zł/GJ
<b>Grupa II.7</b>	6 093,68 zł/MW/m-c	11,69 zł/GJ

**Grupa I** ulice: Korfantego, Makuszyńskiego, Sienkiewicza

**Grupa II** ulica Rymera

**Grupa II.7** ulica Findera

Zarówno taryfy ciepła, jak i jego zużycie mają bezpośredni wpływ na wysokość ponoszonych kosztów, czyli zaliczek, które wnosimy na poczet centralnego ogrzewania, a które stanowią największą pozycję w opłacie za użytkowanie mieszkania. Dlatego też racjonalne gospodarowanie ciepłem jest bardzo ważne, a pozostawianie otwartych drzwi na klatkach schodowych w okresie sezonu grzewczego wpływa na wzrost kosztów tj. naszych zaliczek.

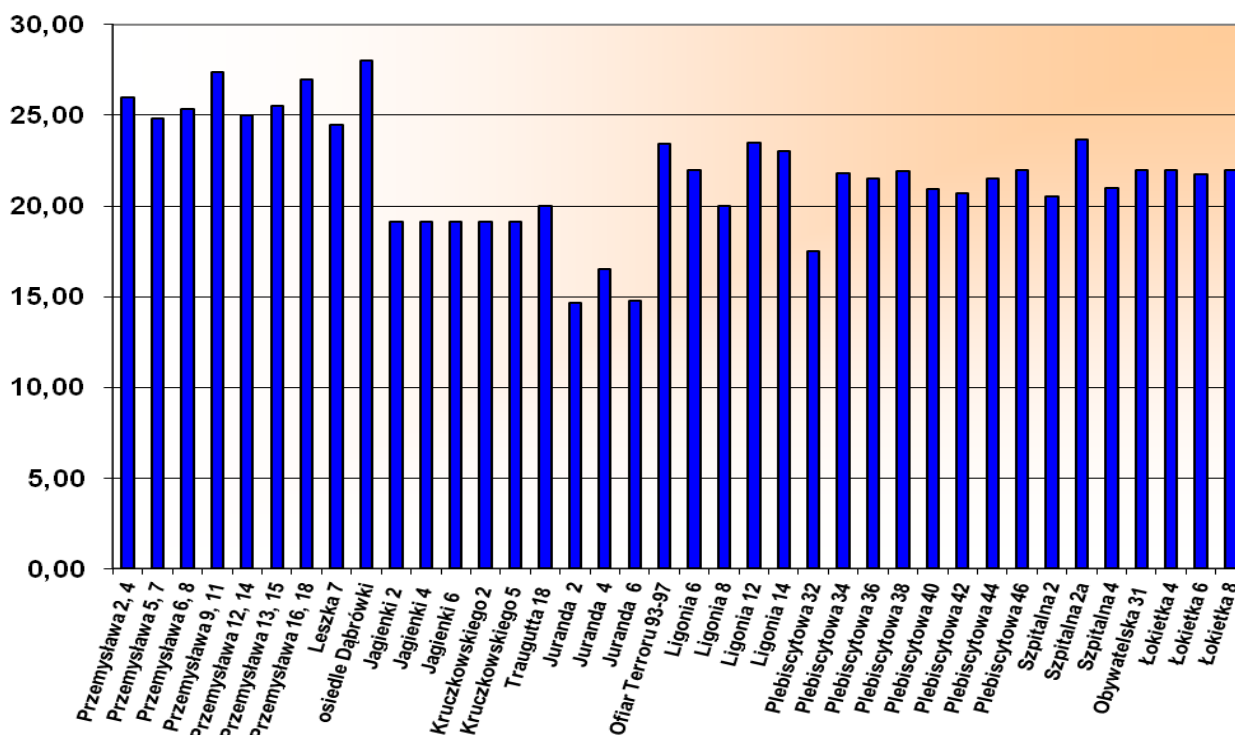
### Podgrzanie wody

Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody	wynosiły	<b>1 629 545,57 zł</b>
Zaliczki na podgrzanie wody	wynosiły	<b>3 175 074,52 zł</b>
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody na dzień 31.12.2016 rok	wyniosła:	<b>1 545 528,95 zł</b>

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 m<sup>3</sup> wody w poszczególnych budynkach w 2016 roku obrazuje wykres nr 12.

**Wykres 12**

### **Koszt podgrzania m<sup>3</sup> wody**



## VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA

Oprócz działalności związanej z administrowaniem i obsługą techniczną naszych zasobów w szerokim zakresie propagujemy zajęcia edukacyjne, artystyczne, sportowe, okolicznościowe i relaksacyjne. Taka działalność społeczno – wychowawcza prowadzona jest w pięciu placówkach. Są to następujące placówki:

1. Ognisko Pracy Pozaszkolnej w Rydułtowach
2. ZHP Hufiec Ziemi Wodzisławskiej w Radlinie
3. Uczniowski Klub Sportowy „MASTER” w Rydułtowach
4. Ognisko Pracy Pozaszkolnej nr 1 w Wodzisławiu Śląskim
5. Klub Sportowy „OCTAGON” w Wodzisławiu Śląskim

Dużym wsparciem dla tej działalności jest to, że placówki te korzystają z naszych lokali pokrywając jedynie koszty najmu tych lokali na poziomie kosztów własnych.

Placówki te prowadzą zajęcia zarówno dla dzieci, młodzieży, jak i osób dorosłych. Ich działalność polega na organizowaniu i prowadzeniu zajęć w zakresie tańca, śpiewu, gry na instrumentach, zajęć plastycznych, teatralnych, a także zajęć sportowo- rekreacyjnych polegających na nauce sztuk walki takich jak Taekwondo oraz tai chi, które odbywają się pod okiem zawodowych instruktorów. Placówki te oferują także zajęcia dla grup starszych wiekowo, do których zalicza się Brazylijskie JIU JITSU oraz MMA. Podopieczni jednego z klubów w ubiegłym roku zdobyli blisko 50 medali biorąc udział w wielu turniejach w Polsce między innymi w zawodach Ogólnopolskiej Ligii Jiu Jitsu dzieci i młodzieży.

Tak szeroka oferta różnorodnych zajęć stwarza wszystkim mieszkańcom naszych osiedli, możliwość aktywnego spędzania wolnego czasu.

## VIII. 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 realizację zadań gospodarczych, jak i na zakres remontów w danym roku.

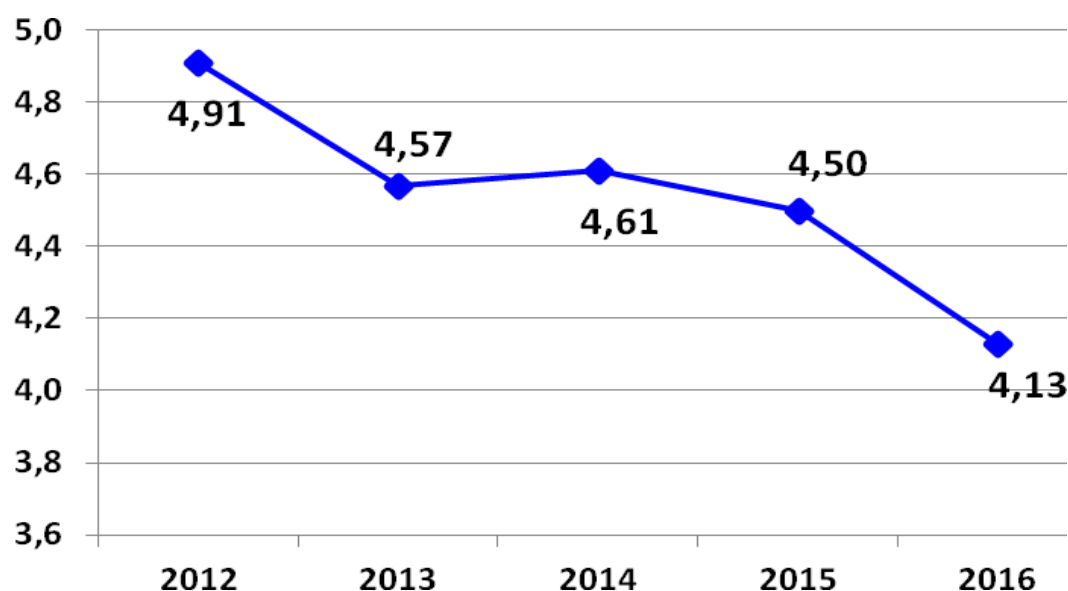
Zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań	<b>1 932 023,78 zł</b>
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne	<b>153 413,55 zł</b>

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów, który w roku 2016 wynosił **4,13 %** w ostatnich pięciu latach kształtował się następująco:

#### Przyrosty

2012r	4,91%	0,14	punktu
2013r	4,57%	- 0,34	punktu
2014r	4,61%	0,04	punktu
2015r	4,50%	- 0,11	punktu
2016r	4,13%	- 0,37	punktu

#### Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów na przestrzeni 2012 - 2016



W roku 2016 wskaźnik zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań w stosunku do roku 2015 zmalał o 0,37 punktu procentowego. Malejący wskaźnik świadczy o skuteczności prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji pomimo, że w ostatnich latach wzrosła ilość osób zadłużonych, posiadających prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Bieżące monitorowanie i prowadzone procedury egzekwowania zadłużenia, w tym szybkie reagowanie i podejmowanie działań windykacyjnych przyczynia się do zmniejszenia zobowiązań wobec Spółdzielni.

Stan zaległości na dzień 31.12.2016r. w poszczególnych osiedlach kształtuje się następująco:

os. Rydułtowy	405 542,22 zł
os. Radlin	131 599,11 zł
os. Pszów	103 868,85 zł
os. Centrum	433 445,92 zł
os. XXX – lecia	359 609,20 zł
os. Piastów	409 688,45 zł
os. Dąbrówki	88 270,03 zł

W celu wyegzekwowania zaległości w 2016 roku zostały podjęte następujące działania windykacyjne :

wysłanie do mieszkańców	474	wezwań i monitów o zapłatę
	1868	wezwań wraz z informacją o wpisie do Krajowego Rejestru Długów
	3302	zawiadomień o wysokości zaległości
	21	propozycji zamiany na mieszkania tańsze w eksploatacji
	11	pism za bezumowne korzystanie z mieszkania
	101	pism o dobrowolną zapłatę zasądzonych należności
wpisanie	99	spraw do Krajowego Rejestru Długów

złożenie do Sądu	34	wniosków o nadanie klauzuli wykonalności i doręczenia wyroku
	208	pozwów o zapłatę zadłużonych mieszkań na ogólną kwotę 541 959,17 zł
	18	wniosków o wpis do hipoteki
	5	pozwów o eksmisję z zajmowanego mieszkania
	1	wniosku o stwierdzenie nabycia spadku
skierowanie do komornika	184	wyroków o zapłatę
	4	wyroków o eksmisję
	18	wniosków do egzekucji komorniczej poprzez licytację
wykonanie	13	wyroków eksmisyjnych
	9	licytacji komorniczych
uzyskanie	245	nakazów zapłaty
	2	wyroki o eksmisję

Jak wynika z powyższych danych w roku 2016, podobnie jak w latach poprzednich szczególny nacisk kładziono na windykację zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań. Brak reakcji mieszkańców na działania windykacyjne niejednokrotnie kończył się sądowym nakazem eksmisji z zajmowanego mieszkania lub licytacją komorniczą.

Stan zaległości na dzień 31.12.2016 w porównaniu do roku 2015 w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:



**Osiedle Rydułtowy**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
Szpitalna 2	25	9 706,92	9 961,67	254,75	
Szpitalna 2a	25	3 080,43	1 075,97		-2 004,46
Szpitalna 4	25	5 247,44	864,29		-4 383,15
Ofiar Terroru 93	75	20 888,76	21 370,08	481,32	
Ofiar Terroru 95	80	37 193,95	43 431,86	6 237,91	
Ofiar Terroru 97	65	33 152,42	33 356,00	203,58	
Krzyżkowicka 20	59	41 267,52	47 692,05	6 424,53	
Krzyżkowicka 22	80	32 568,56	19 814,74		-15 123,49
Krzyżkowicka 24	80	52 249,15	59 557,15	7 308,00	
Ligonia 6	55	12 731,85	11 365,45		-1 366,40
Ligonia 8	56	37 649,21	29 553,72		-8 095,49
Ligonia 12	34	23 809,64	9 675,20		-14 134,44
Ligonia 14	40	9 406,68	13 186,53	3 779,85	
Plebiscytowa 32	40	12 068,91	3 742,43		-8 326,48
Plebiscytowa 34	40	4 117,62	9 935,73	5 818,11	
Plebiscytowa 36	40	10 387,09	7 201,66		-3 185,43
Plebiscytowa 38	40	4 174,04	8 864,46	4 690,42	
Plebiscytowa 40	40	12 501,59	5 381,43		-7 120,16
Plebiscytowa 42	30	8 395,99	4 776,28		-3 619,71
Plebiscytowa 44	30	20 112,60	4 700,38		-15 412,22
Plebiscytowa 46	30	7 917,50	5 224,05		-2 693,45
Łokietka 4	26	10 960,34	5 543,23		-5 417,11
Łokietka 6	25	970,70	1 903,32	932,62	
Łokietka 8	26	21 306,42	15 187,30		-6 119,12
Obywatelska 31	20	25 814,87	32 177,24	6 362,37	
<b>Razem os. Rydułtowy</b>		<b>457 680,20</b>	<b>405 542,22</b>	<b>42 493,46</b>	<b>-94 631,44</b>

**Osiedle Radlin**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
Korfantego 18	24	6 013,30	5 851,87		-161,43
Korfantego 22	25	3 835,79	370,16		-3 465,63
Korfantego 26	25	18 186,89	21 853,68	3 666,79	
Rymera 4	20	1 202,21	2 821,02	1 618,81	
Rymera 6	25	23 628,76	18 955,79		-4 672,97
Rymera 8	25	3 765,29	4 911,74	1 146,45	
Findera 6	25	5 678,25	5 374,51		-303,74
Findera 7	25	234,07	470,92	236,85	
Findera 8	25	1 605,90	2 209,26	603,36	
Makuszyńskiego 8-12	40	18 911,52	20 382,62	1 471,10	
Makuszyńskiego 14-22	70	9 932,30	13 663,25	3 730,95	
Sienkiewicza 26-30	132	28 230,09	34 734,29	6 504,20	
<b>Razem os. Radlin</b>		<b>121 224,37</b>	<b>131 599,11</b>	<b>18 978,51</b>	<b>-8 603,77</b>

**Osiedle Pszów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
Juranda 2	44	2 008,31	5 489,02	3 480,71	
Juranda 4	40	8 440,13	9 154,76	714,63	
Juranda 6	41	18 916,44	20 954,22	2 037,78	
Tytki 1	65	9 026,65	9 114,26	87,61	
Tytki 2	50	9 458,65	12 062,68	2 604,03	
Tytki 3	50	5 095,32	3 543,31		-1 552,01
Tytki 4	60	4 574,07	4 558,77		-15,30
Tytki 7	55	5 156,61	6 526,37	1 369,76	
Jagienki 2	28	6 368,79	5 448,53		-920,26
Jagienki 4	35	4 196,31	4 539,22	342,91	
Jagienki 6	28	5 735,11	1 779,36		-3 955,75
Kruczkowskiego 2	36	2 991,65	4 046,75	1 055,10	
Kruczkowskiego 5	36	13 104,09	12 243,00		-861,09
Traugutta 18	22	5 940,90	4 408,60		-1 532,30
<b>Razem os. Pszów</b>		<b>101 013,03</b>	<b>103 868,85</b>	<b>11 692,53</b>	<b>-8 836,71</b>

**Osiedle Centrum**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
26 Marca 62-64	50	7 573,84	3 196,93		-4 376,91
26 Marca 70-72	30	14 902,51	15 702,13	799,62	
PCK 22-24	40	10 479,52	15 277,46	4 797,94	
PCK 26-28	40	8 558,10	8 784,69	226,59	
Tysiąclecia 2 – 2a	40	10 679,43	9 346,86		-1 332,57
Tysiąclecia 4-6	39	4 523,51	5 733,83	1 210,32	
Tysiąclecia 8-10	40	20 140,36	18 629,99		-1 510,37
Waryńskiego 2-4	40	12 072,33	14 023,35	1 951,02	
Waryńskiego 6-8	40	4,42	1 120,77	1 116,35	
Waryńskiego 10-12	40	11 002,94	13 706,53	2 703,59	
Waryńskiego 14-16	40	21 972,93	10 399,75		-11 573,18
Wojska Polskiego 2-4	40	3 344,26	3 444,79	100,53	
Wojska Polskiego 6-8	40	5 121,16	4 141,27		-979,89
Wojska Polskiego 10-12	40	15 450,09	13 449,54		-2 000,55
Wojska Polskiego 22-26	60	9 490,47	9 374,89		-115,58
Wyszyńskiego 1-3	40	2 198,07	251,30		-1 946,77
Wyszyńskiego 5-11	80	58 374,41	65 040,91	6 666,50	
Wyszyńskiego 13-19	80	13 310,02	8 779,79		-4 530,23
Wyszyńskiego 14-16	30	13 523,19	6 433,75		-7 089,44
Wyszyńskiego 18-20	30	4 212,77	3 451,40		-761,37
Wyszyńskiego 22-28	60	24 212,37	19 831,66		-4 380,71
Wyszyńskiego 25-29	60	3 834,68	7 781,13	3 946,45	
Wyszyńskiego 32-38	80	9 022,34	15 247,44	6 225,10	
Wyszyńskiego 40-48	99	14 229,70	5 186,07		-9 043,63
Wyszyńskiego 75-79	45	3 526,29	4 493,87	967,58	
Szkolna 6-8	15	924,25	1 276,92	352,67	
Radlińska 5-7	17	5 200,31	4 556,75		-643,56
Radlińska 9-11	16	23 859,70	1 570,34		-22 289,36
Wałowa 22	13	3 166,92	6 656,20	3 489,28	
26 Marca 130-138	80	21 210,06	21 736,58	526,52	
26 Marca 154	66	17 927,59	21 261,10	3 333,51	
26 Marca 156	66	16 979,99	23 553,58	6 573,59	
26 Marca 158	66	10 154,22	11 568,59	1 414,37	
26 Marca 166	66	4 651,17	5 626,62	975,45	
26 Marca 168	66	17 962,91	17 238,43		-724,48
26 Marca 170	66	7 707,21	9 159,40	1 452,19	
Kubsza 24 B	13	11,54	0,00		-11,54
Pokoju 1-5	59	14 747,17	12 329,22		-2 417,95
Plac Zwycięstwa 2	27	9 379,65	7 990,73		-1 388,92
Plac Zwycięstwa 4	26	5 185,96	6 091,36	905,40	
<b>Razem os. Centrum</b>		<b>460 828,36</b>	<b>433 445,92</b>	<b>49 734,57</b>	<b>-77 117,01</b>

**Osiedle XXX - lecia**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
XXX – lecia 1-4	40	8 184,86	4070,71		-4 114,15
XXX – lecia 5-8	40	6 934,94	9016,59	2 081,65	
XXX – lecia 9-12	40	5 385,14	5246,06		-139,08
XXX – lecia 13-16	40	3 302,22	2389,84		-912,38
XXX – lecia 18-21	40	2 788,39	3396,46	608,07	
XXX – lecia 22-25	40	17 115,68	16528,94		-586,74
XXX – lecia 26-29	40	4 946,43	2865,06		-2 081,37
XXX – lecia 31-33	88	26 890,28	30784,61	3 894,33	
XXX – lecia 35-39	132	35 565,49	46755,15	11 189,66	
XXX – lecia 42-45	40	5 207,03	3411,93		-1 795,10
XXX – lecia 46-49	30	9 689,11	6857,15		-2 831,96
XXX – lecia 50-53	40	19 320,24	6572,98		-12 747,26
XXX – lecia 54-58	131	33 140,71	17890,04		-15 250,67
XXX – lecia 64-67	40	2 858,84	6290,59	3 431,75	
XXX – lecia 68-71	40	7 272,21	7171,54		-100,67
XXX – lecia 72-75	40	25 015,90	20547,54		-4 468,36
XXX – lecia 76-79	40	1 945,75	2006,13	60,38	
XXX – lecia 80-83	40	2 452,06	6148,44	3 696,38	
XXX – lecia 85-88	40	9 669,20	9867,33	198,13	
XXX – lecia 89-92	40	945,30	1238,31	293,01	
XXX – lecia 93-96	40	14 774,75	18151,35	3 376,60	
XXX – lecia 97-100	40	12 308,96	5329,72		-6 979,24
XXX – lecia 101-104	40	3 926,23	2429,45		-1 496,78
XXX – lecia 106-109	40	3 872,92	6326,78	2 453,86	
XXX – lecia 110-113	40	22 015,54	26969,67	4 954,13	
XXX – lecia 114-117	40	13 852,49	16969,30	3 116,81	
XXX – lecia 119-121	88	21 351,76	23166,61	1 814,85	
XXX – lecia 123-125	88	16 199,33	8378,59		-7 820,74
XXX – lecia 127-129	88	32 319,31	19568,92		-12 750,39
XXX – lecia 131-135	132	21 416,69	23263,41	1 846,72	
<b>Razem os. XXX – lecia</b>		<b>390 667,76</b>	<b>359 609,20</b>	<b>43 016,33</b>	<b>-74 074,89</b>

**Osiedle Piastów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
Przemysława 1	48	38 346,20	39 093,53	747,33	
Przemysława 2	44	12 559,02	16 025,25	3 466,23	
Przemysława 3	118	33 088,39	49 242,95	16 154,56	
Przemysława 4	118	30 299,66	19 505,90		-10 793,76
Przemysława 5	112	25 547,76	33 820,83	8 273,07	
Przemysława 6	118	74 066,95	53 589,83		-20 477,12
Przemysława 7	48	13 914,92	17 361,33	3 446,41	
Przemysława 8	52	10 124,82	10 887,65	762,83	
Przemysława 9	102	35 505,45	33 759,99		-1 745,46
Przemysława 11	52	13 183,41	13 212,38	28,97	
Przemysława 12	112	14 916,92	22 651,25	7 734,33	
Przemysława 13	109	45 775,88	36 025,81		-9 750,07
Przemysława 14	52	17 941,60	8 362,45		-9 579,15
Przemysława 15	52	9 619,95	10 537,69	917,74	
Przemysława 16	110	30 572,04	32 765,55	2 193,51	
Przemysława 18	52	17 801,80	8 647,03		-9 154,77
Leszka 7	30	6 087,24	4 199,03		-1 888,21
<b>Razem os. Piastów</b>		<b>429 352,01</b>	<b>409 688,45</b>	<b>43 724,98</b>	<b>-63 388,54</b>

**Osiedle Dąbrówki**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2015	31.12.2016		
Dąbrówki 2	8	22 141,68	22 673,74	532,06	
Dąbrówki 3	11	2 419,30	959,93		-1 459,37
Dąbrówki 4	11	13 306,35	10 943,03		-2 363,32
Dąbrówki 5	8	2 278,97	3 033,91	754,94	
Dąbrówki 6	8	67,92	69,23	1,31	
Dąbrówki 7	8	2 466,49	2 229,46		-237,03
Dąbrówki 8	27	6 881,45	8 580,99	1 699,54	
Dąbrówki 9	27	1 494,75	1 050,52		-444,23
Dąbrówki 10	8	1 196,12	2 387,72	1 191,60	
Dąbrówki 11	8	4 443,23	2 659,29		-1 783,94
Dąbrówki 12	44	27 296,73	15 956,53		-11 340,20
Dąbrówki 13	8	5 338,62	2 499,51		-2 839,11
Dąbrówki 14	16	1 041,89	1 870,06	828,17	
Dąbrówki 15	12	3 922,56	3 327,03		-595,53
Dąbrówki 16	12	844,02	1 171,36	327,34	
Dąbrówki 24	12	2 505,65	1 427,23		-1 078,42
Dąbrówki 25	15	1 963,74	2 484,21	520,47	
Dąbrówki 26	12	2 033,32	4 946,28	2 912,96	
<b>Razem os. Dąbrówki</b>		<b>101 642,79</b>	<b>88 270,03</b>	<b>8 768,39</b>	<b>-22 141,15</b>

W przypadku długotrwałych zaległości, po wykorzystaniu wszystkich działań, Spółdzielnia występuje o ustanowienie hipoteki przymusowej, celem zabezpieczenia należności dla Spółdzielni lub o sprzedaż mieszkania przez komornika w drodze licytacji.

Osoby będące w trudnej sytuacji materialnej mogą skorzystać z dodatku mieszkaniowego, a pracownicy Spółdzielni na bieżąco udzielają informacji o możliwości jego uzyskania.

W 2016 roku Urzędy Gmin podjęły 525 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **651 388,98 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **103,40 zł**

Wielkość wpływów z tytułu dodatków mieszkaniowych w porównaniu do 2015 roku zmniejszyła się o kwotę **61 375,45 zł**

W roku 2016 gminy nie dostarczyły lokali socjalnych Spółdzielni pomimo posiadanych wyroków sądowych (dotyczy to przeważnie osób posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu), co skutkowało wyegzekwowaniem przez Spółdzielnię odszkodowań na kwotę: **26 803,69 zł**

Uwzględniając powyższe dane oraz poziom wskaźnika zaległości czynszowych jesteśmy przekonani, że to prowadzona od wielu lat skuteczna windykacja powoduje systematyczny spadek zadłużenia. Szkoda tylko, że Spółdzielnia musi windykować należności, również na poczet innych monopolistów z tytułu ciepła, wody, ścieków, energii elektrycznej, podatków, a ostatnio również za „śmieci” .

## **IX. E – KARTOTEKA**

W Spółdzielni działa elektroniczny system **e-kartoteka**. Poprzez łącze internetu system ten ułatwia dostęp do samodzielnej analizy stanu rozliczeń, zobowiązań i wpłat z tytułu użytkowania mieszkania. 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 roku 2016 rozszerzono możliwość komunikacji drogą elektroniczną zarówno rozliczeń jak i zmian w opłatach. Osoby zainteresowane tą formą winny skontaktować się z Biurem Obsługi Klienta, aby uzyskać pełną informację. Nic dziwnego, że ta forma przekazywania informacji ma coraz więcej zwolenników, gdyż jest dogodną formą komunikacji.

## X. FUNDUSZ REMONTOWY

Główną zasadą prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki remontowej jest analiza potrzeb wynikających z przeglądów stanu technicznego nieruchomości oraz założenie jego poprawy.

Prace remontowe prowadzone były przez wykonawców wyłonionych w postępowaniach przetargowych.

W 2016 roku w ramach funduszu remontowego zostały poniesione następujące wydatki:

### Osiedle Rydułtowy

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	250 426,46
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	22 097,60
3	Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych budynków	46 338,35
4	Remonty instalacji oświetlenia klatek i piwnic	81 032,65
5	Malowanie korytarzy piwnic i pomieszczeń wspólnych	21 502,01
6	Remonty stacji wymienników ciepła	39 925,72
7	Odnowienia elewacji i docieplenia ścian oraz stropodachów	437 603,66
8	Wymiana i uzupełnienia krutek wentylacyjnych stropodachów	7 911,00
9	Remont instalacji odgromowej	21 525,68
10	Remonty chodników i miejsc postojowych	84 366,78
11	Remonty placów gospodarczych	37 139,36
12	Pozostałe roboty	6 719,18
	<b>RAZEM</b>	<b>1 056 588,45</b>





*Docieplenie elewacji szczytowych i balkonowej ul. Ligonia 14 w Rydułtowach*



*Odnowienie elewacji budynku przy ul. Plebiscytowej 34 w Rydułtowach*

**Osiedle Radlin**

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	201 455,13
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	7 337,85
3	Wymiana okienek piwnicznych w budynkach	65 341,95
4	Remont podestów i schodów z balustradami wejść do klatek	63 383,55
5	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	7 522,20
6	Remonty wymienników ciepła	4 475,35
7	Remont miejsc postojowych	46 235,24
8	Remont placu gospodarczego	14 265,17
9	Splata pożyczki	19 733,89
10	Pozostałe roboty	2 006,52
<b>RAZEM</b>		<b>431 756,85</b>



*Wykonanie miejsc postojowych przy ul. Makuszyńskiego 8-12 w Radlinie*

**Osiedle Pszów**

<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
1	Naprawy dachów i kominów	15 186,80
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	15 500,55
3	Wymiana okienek piwnicznych	14 912,43
4	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	45 205,00
5	Wymiana ciepłomierzy	22 040,00
6	Remonty stacji wymienników ciepła	54 238,90
7	Remont przyłączy centralnego ogrzewania	84 470,56
8	Remont oświetlenia piwnic	20 367,92
9	Malowanie klatek schodowych i korytarzy piwnic	94 794,64
10	Remont schodów i balustrad wejściowych do budynków	23 143,07
11	Remonty chodników i miejsc postojowych	200 159,58
12	Remont placów gospodarczych	19 026,59
13	Pozostałe roboty	7 856,23
	<b>RAZEM</b>	<b>616 902,27</b>



***Remont wejść i chodników przy ul. Traugutta 18 w Pszowie***

## Osiedle Centrum

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione
		wydatki [ zł ]
1	Remonty miejscowe dachów	18 817,81
2	Wymiana wodomierzy mieszkaniowych	15 051,69
3	Remonty instalacji gazowej	12 195,10
4	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	16 161,80
5	Wymiana okienek piwnicznych	13 455,65
6	Remonty instalacji elektrycznej zasilającej mieszkania	61 000,00
7	Malowanie klatek schodowych i piwnic	82 388,35
8	Remont daszków wejść do klatek	12 867,23
9	Remont balkonów	84 983,94
10	Naprawa pieców grzewczych ( zduńskie)	2 280,00
11	Remonty przykanalików kanalizacji sanitarnej	17 738,24
12	Termomodernizacja budynków	1 387 467,64
13	Remonty chodników i miejsc postojowych	83 222,56
14	Zagospodarowanie terenów zewnętrznych	48 006,01
15	Splata pożyczki	325 581,03
16	Pozostałe roboty	20 695,46
	<b>Razem</b>	<b>2 201 912,51</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Wojska Polskiego 22-26 w Wodzisławiu Śląskim*



***Termomodernizacja budynku przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego 18-20  
w Wodzisławiu Śląskim***

**Osiedle XXX - Lecia PRL**

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	180 566,98
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	34 730,35
3	Wymiana drzwi wejściowych do budynków	9 297,20
4	Remonty pomieszczeń ogólnego użytku	11 126,46
5	Remont instalacji elektrycznej w piwnicach	6 000,00
6	Remont oświetlenia klatek	80 327,54
7	Malowanie klatek schodowych	504 047,62
8	Remonty kanalizacji sanitarnej i deszczowej	23 958,79
9	Remonty dźwigów osobowych	34 738,98
10	Remonty instalacji odgromowej	45 632,74
11	Remonty elewacji budynków	226 975,54
12	Remont balkonów z wymianą balustrad	898 842,11
13	Remont placów zabaw i fitness	71 780,84
14	Remonty chodników	17 152,24
15	Remonty placów gospodarczych	13 649,89
16	Spłata pożyczki	26 918,40
17	Pozostałe roboty	930,91
	<b>RAZEM</b>	<b>2 186 676,59</b>



*Zabudowa urządzeń fitness na os. XXX - lecia PRL 119 w Wodzisławiu Śląskim*



*Remonty balkonów na os. XXX - lecia PRL 1-12 w Wodzisławiu Śląskim*

**Osiedle Piastów**

<b>Lp.</b>	<b>Zakres i adres robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
1	Remonty dachów	17 105,46
2	Wymiana liczników wody	179 952,03
3	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	16 263,00
4	Remonty dźwigów osobowych	7 871,74
5	Remonty kanalizacji deszczowej	22 636,80
6	Termomodernizacja budynków	1 858 531,77
7	Remont balustrad balkonowych (kwietniki)	29 168,56
8	Remont placu gospodarczego, chodników i miejsc postojowych	103 747,73
9	Wykonanie tymczasowych miejsc postojowych	104 884,13
10	Splata pożyczki	731 953,45
11	Pozostałe roboty	11 677,83
	<b>RAZEM</b>	<b>3 083 792,50</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Przemysława 9 w Wodzisławiu Śląskim*

**Osiedle Dąbrówki**

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione
		wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	38 090,83
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	8 353,80
3	Wymiana drzwi wejściowych do budynków	25 182,90
4	Remont oświetlenia klatek	21 365,30
5	Malowanie klatek schodowych	33 813,70
6	Remont wejść do budynków	8 895,91
7	Remont kanalizacji sanitarnej	15 329,60
8	Remont zadaszeń balkonów	6 650,73
9	Remonty chodników i miejsc postojowych	250 335,43
10	Pozostałe roboty	8 287,03
<b>RAZEM:</b>		<b>416 305,23</b>



*Wymiana nawierzchni dróg dojazdowych i miejsc postojowych przy ul. Dąbrówki 4 w Wodzisławiu Śląskim*



Jednym z najbardziej istotnych zadań jakie realizuje Zarząd to gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni. W roku 2016 na fundusz remontowy mieszkańcy wnieśli ogółem 9.162.040,57 zł, a wydatki środków na ten cel stanowiły kwotę 9.993.934,40 zł. Kwota ta zawiera środki finansowe jakie Spółdzielnia wygospodarowała z działalności gospodarczej oraz pozyskała na cele termomodernizacji - głównie pożyczki udzielone na korzystnych warunkach z możliwością umorzenia do 40%, po terminowej i regularnej spłacie połowy tej pożyczki.

W ostatnich latach – głównie na termomodernizację budynków mieszkalnych – pozyskano środki tzw. „zewnętrzne”, które licząc narastająco na dzień 31.12.2016r. stanowiły ogółem kwotę 21.999.904,85 zł, z czego 4.299.303,09 zł stanowiły umorzenia, dotacje i premie termomodernizacyjne.

Reasumując należy stwierdzić, że zakres prac remontowych przekracza znacząco środki wnoszone przez mieszkańców na ten cel. Dlatego też ważne jest, aby nasze środki wpłacane na fundusz remontowy, jak i te pozyskane z zewnątrz, nie były marnowane przez dewastacje (zarówno klatek schodowych jak i elewacji zewnętrznej). Zadbajmy o to, aby osoby dewastujące nasze miejsce zamieszkania poniosły zasłużoną karę i nie wyciągały nam z portfeli dodatkowych środków na naprawę tego, co ktoś bezmyślnie zniszczył. Osoby takie winny bezwzględnie ponieść odpowiedzialność, a to możliwe jest tylko przy naszej szerokiej współpracy, wskazując sprawców niszczących nasze wspólne mienie i eliminując ich z naszego środowiska.

## PODSUMOWANIE

Przedstawione sprawozdanie jest potwierdzeniem, że sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna, a realizacja zadań określonych w planach gospodarczo-finansowych i innych uchwałach organów samorządowych, pomimo ograniczonej wielkości środków, przebiegała zgodnie z ich założeniami. Możliwe to było, dzięki temu, że każda decyzja podejmowana była na podstawie analizy pod względem finansowym i rzeczowym szczegółowo przygotowanych dokumentów. Dlatego też z całą odpowiedzialnością można stwierdzić, że w roku 2016 Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy.

W ramach eksploatacji utrzymania zasobów mieszkaniowych zrealizowano w pełni cele nakreślone na rok 2016, wynikające z Uchwał Rady Nadzorczej Nr 2/2016 z dnia 29.02.2016r. oraz Nr 87/2016 z 25.11.2016r., w ramach funduszu remontowego zrealizowano zadania wynikające z Uchwały Rady Nadzorczej Nr 54/2015 z 31.12.2015r.

Ważne jest, że na realizację powyższych zadań przeznaczone zostały środki finansowe zarówno z działalności gospodarczej jak i pozyskane z zewnątrz, co ma duże znaczenie w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych bez konieczności ponoszenia tych kosztów przez mieszkańców.

Wizerunek Spółdzielni w przeciągu ostatnich kilku lat znacząco się poprawił. Wykonano wiele robót nie tylko tych poprawiających estetykę budynków, ale duży nacisk położono również na tak zwaną małą infrastrukturę. Wykonanie ciągów pieszych, zagospodarowanie terenów zielonych przy wejściach do budynków znacząco zmieniły wygląd osiedli.

Większość mieszkańców zauważyło również zmiany wewnątrz budynków. Remonty klatek schodowych obejmujące między innymi: wymianę instalacji oświetleniowej, uporządkowanie instalacji teletechnicznej, częściową wymianę balustrad zmieniają nasze budynki tworząc jedną całość.

Apelujemy zatem do Państwa o nietolerowanie zachowań sąsiadów, którzy marnotrawią naszą pracę oraz nasze pieniądze. Wieczne usuwanie skutków tych działań pochłania środki, które można przeznaczyć na inne – nowe cele.

Prosimy więc o rozsądną współpracę mieszkańców z organami samorządowymi, mającą na celu osiągnięcie w przyszłości jeszcze lepszych wyników przy realizacji zadań remontowych.

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

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują żadne zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności zabezpieczają w pełni środki finansowe na bieżącą działalność i na realizację planowanych działań, które zmierzają do lepszego zaspokojenia potrzeb członków Spółdzielni i utrzymywania substancji mieszkaniowej we właściwym stanie technicznym.

Przedstawiając niniejsze sprawozdanie Zarząd składa podziękowanie wszystkim, którzy przyczynili się do realizacji omówionych i przedstawionych w nim zadań, zwłaszcza zaś działaczom organów samorządowych Spółdzielni, którzy na bieżąco sprawowali funkcje nadzorczo-kontrolne nad pracą Zarządu Spółdzielni, pracownikom Spółdzielni oraz wszystkim Członkom, którzy konstruktywnie współpracowali z organami samorządowymi oraz pracownikami Spółdzielni przy wykonaniu powierzonych im zadań.

Wodzisław Śląski 06.04.2017 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ROW”  
w Wodzisławiu Śląskim

**REALIZACJA UCHWAŁ**  
**Walnego Zgromadzenia**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl.**  
**z dnia 29.04.2016 r.**

**Uchwała Nr 1/2016** dotycząca zatwierdzenia sprawozdania z działalności RADY NADZORCZEJ za 2015 rok .

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała nr 2/2016** dotycząca zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni za 2015 rok .

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 3/2016** dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015 rok .

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 4/2016** dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2015 rok - Prezesowi Zarządu - Janowi Grabowieckiemu

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 5/2016** dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2015 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Władysławowi Maryjka

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 6/2016** dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2015 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Iwonie Kołeczko

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 7/2016** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2015 rok.

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 8/2016** w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2017

**Pozostaje do realizacji w 2017 roku**

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

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 9/2016** w sprawie kontynuacji termomodernizacji na osiedlu Piastów w Wodzisławiu Śl.

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 10/2016** w sprawie rozpatrzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołania Pana **Dominów Janusza zam. Wodzisław Śl. ul. 26 Marca 168/39** od Uchwały Rady Nadzorczej **Nr 34/2015** z dnia **11.03.2016r.** dot. wykreślenia z członkostwa i po wysłuchaniu wyjaśnień *postanowiło*

*podtrzymać Uchwałę Rady Nadzorczej.*

**Uchwała Nr 11/2016** w sprawie rozpatrzenia w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym odwołania Pana **Strzyżewskiego Arkadiusza zam. Rydułtowy ul. Ofiar Terroru 95/60** od Uchwały Rady Nadzorczej **Nr 35/2016** z dnia **11.03.2016r.** dot. wykreślenia z członkostwa i po wysłuchaniu wyjaśnień *postanowiło*

*podtrzymać Uchwałę Rady Nadzorczej.*

**SPRAWOZDANIE**  
**z działalności Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej "ROW"**  
**w Wodzisławiu Śl.**  
**za 2016 r.**

## **I. Wstęp.**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym nadzór i kontrolę nad jej działalnością. Uprawnienia i obowiązki Rady określają postanowienia art.44 ustawy Prawo Spółdzielcze, Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych” i § 74-78 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. uchwalonego Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków nr 11/2012 z dnia 27.04.2012r. Tryb i formę realizacji obowiązków i uprawnień określa Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza realizuje swoje zadania i obowiązki kierując się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególne organy Spółdzielni. Cykl pracy Rady w 2016 roku był zgodny z zatwierdzonym planem pracy określającym tematykę zagadnień przyjętych do realizacji w okresach półrocznych, poszerzanym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z potrzeb bieżących. Rozpatrywanie każdego tematu kończyło się w zależności od jego specyfiki, przyjęciem wniosków, wydaniem zalecenia, podjęciem stosownej Uchwały, bądź zajęciem stanowiska w rozpatrywanej sprawie.

## **II. Skład osobowy. Sposób pracy Rady Nadzorczej.**

Rok 2016 był kolejnym, trzecim rokiem kadencji Rady Nadzorczej wybranej na lata 2014-2017.

Podział funkcji w piętnastoosobowym składzie był następujący:

### **Prezydium Rady**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

Zastępca Przewodniczącego

Sekretarz

**Ryszard Pleszewski**

Krystyn Walas

Anna Spalony

### **Komisja Rewizyjna**

**Przewodniczący Komisji**

Zastępca Przewodniczącego

**Marek Radomski**

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

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które przy współpracy z Zarządem Spółdzielni ustalało termin i porządek obrad. Zarząd Spółdzielni dla potrzeb realizacji ustalonego porządku opracowywał niezbędne materiały, wnioski i projekty Uchwał. W zależności od potrzeb Rada przekazywała sprawy do zbadania Komisjom problemowym tj. Komisji Rewizyjnej lub Komisji Gospodarczej, dzięki czemu możliwe było szczegółowe analizowanie kosztów i przychodów z tytułu prowadzonej działalności Spółdzielni, jak też problemów występujących w poszczególnych osiedlach.

### **III. Działalność merytoryczna i kontrolna Rady Nadzorczej.**

W okresie sprawozdawczym odbyło się 13 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, na których frekwencja jej członków kształtowała się na poziomie 97,2 %, co pozwalało podejmować wiążące decyzje.

Przyjęte do realizacji decyzje w formie uchwał dotyczyły między innymi następujących zagadnień:

- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2015,
- przyjęcia wyników działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni za rok 2015,
- sporządzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2015,
- uchwalenia planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2016 rok,

- występowania do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Zarządowi,
- zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnej ciepłej wody oraz kosztów centralnego ogrzewania,
- kontynuacji termomodernizacji na Osiedlu Piastów w Wodzisławiu Śl.
- zabezpieczenia pożyczek zaciąganych na realizację przedsięwzięć termomodernizacyjnych, (dotyczy budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych w Wodzisławiu Śląskim przy ul. Przemysława 3 i 9 oraz ul. Wałowej 22 )
- nabycia w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w Rydułtowach przy ul. Szpitalnej oraz w Wodzisławiu Śląskim przy ul. Wojska Polskiego i ul. 26 Marca,
- nabycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości gruntowej położonej w Wodzisławiu Śląskim przy ul. J. Michalskiego, na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej,
- ustanowienia odpłatnej służebności drogi przez niezabudowaną działkę Spółdzielni położoną w Wodzisławiu Śląskim przy ul. Leszka na rzecz innego właściciela,
- zawarcia umowy podnajmu lokalu użytkowego położonego w Wodzisławiu Śląskim ul. Kard. St. Wyszyńskiego 43 na rzecz innego podmiotu,
- podjęcia Uchwał w sprawach dotyczących wykreślenia z członkostwa Spółdzielni lub ich uchylenia,
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem monitoringu,
- zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- wyboru przedstawiciela Spółdzielni na Zjazd przedkongresowy,
- opłat i odpisu na fundusz remontowy,
- wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego za 2016r.
- zatwierdzenia planów remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2017r,
- ustalenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz garaży,
- 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 rozliczania kosztów z tytułu



dostaw energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody obowiązujący od 1.01.2017r.

W ubiegłym roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 95 uchwał regulujących bieżącą działalność Spółdzielni, które wprowadzono w życie zgodnie z terminem ich obowiązywania.

Priorytetowymi zagadnieniami, którym Rada poświęciła najwięcej uwagi były sytuacja ekonomiczna, a w szczególności bieżące monitorowanie działalności Spółdzielni w zakresie prawidłowości realizacji uchwalonego planu gospodarczo-finansowego, windykacji należności, planowania i realizacji robót remontowych oraz przestrzegania dyscypliny i zachowania płynności finansowej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana o aktualnej sytuacji finansowej, a raz na kwartał dokonywała analizy sytuacji ekonomiczno-finansowej na podstawie przedstawianych przez Zarząd informacji. Ponadto analizowano informacje o stanie zadłużenia mieszkańców oraz o efektach podejmowanych czynności windykacyjnych należności z tyt. opłat za użytkowanie zarówno lokali mieszkalnych jak i użytkowych oraz analizowano na bieżąco wynik osiągany na działalności gospodarczej Spółdzielni.

W ramach działań kontrolnych Rada Nadzorcza przeprowadziła w 2016 roku następujące kontrole dotyczące :

- wykonania planów remontowych za rok 2015,
- działalności Rad Osiedla w 2015r.
- realizacji skarg i wniosków za 2015 rok,
- kosztów zużycia energii cieplnej w 2015r. w stosunku do zaliczek wnoszonych przez mieszkańców,
- badania sprawozdania finansowego przeprowadzonego przez biegłego rewidenta,
- przeglądu wybranych osiedli pod kątem zaplanowanych robót remontowych,
- w zakresie procedury przeprowadzania przetargów oraz udzielania zleceń na roboty budowlane przygotowane do realizacji w roku 2016,
- naliczeń opłat z tyt. użytkowania mieszkań,
- kosztów inwestycji termomodernizacyjnych,
- wykonania planów remontowych pod względem rzeczowym i finansowym za 9 m-cy 2016r,
- zużycia energii elektrycznej na zasobach Spółdzielni i podejmowanych działań przez Zarząd Spółdzielni w zakresie oszczędności,
- remontów placów gospodarczych i placów zabaw,

- zużycia zimnej wody w budynkach oraz różnic w odczytach pomiędzy licznikami indywidualnymi, a zbiorowymi,
- kosztów zabudowy i eksploatacji monitoringu oraz sposobu naliczania opłat z tego tytułu,
- zaległości czynszowych,
- oceny przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego.

Przeprowadzone kontrole nie stwierdziły odchyłań od przyjętych procedur w kontrolowanym zakresie. Kontrole zakończono bez wydawania zaleceń i uwag.

Miarą oceny działania Spółdzielni przez jej członków, jest przede wszystkim wysokość opłat czynszowych, stan techniczny i sanitarny zasobów oraz rzetelność reagowania na zgłaszane interwencje. Przesłanki te przyświecają Zarządowi w codziennym kierowaniu Spółdzielnią i Radzie Nadzorczej w pełnieniu nadzoru i kontroli. Dowodem na spełnienie powyższych zależności jest sytuacja finansowa Spółdzielni, która w pełnym ujęciu została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym za rok 2016. Protokół z badania sprawozdań finansowych i ksiąg rachunkowych przez Biegłego Rewidenta zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą bez zastrzeżeń. Według opinii Biegłego Rewidenta stan finansowy Spółdzielni jest dobry i nie ma zagrożenia w kontynuowaniu jej działalności.

Poza realizacją podstawowych 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 elektrycznej, odgromowej oraz uziemień tych instalacji, Spółdzielnia od lat stale i systematycznie realizuje wieloletni program poprawy technicznego i estetycznego stanu zarządzanych budynków i otaczających jej terenów, co pozytywnie wpływa na wizerunek naszych osiedli. W ramach remontów duży nacisk kładzie się na bezpieczeństwo zarówno w zakresie stanu technicznego budynków tj. wind, oświetlenia części wspólnych w oparciu o oświetlenie z czujnikami ruchu oraz remonty dachów, jak również na wykonanie robót brukarskich i tzw. małej architektury oraz nasadzeń roślinnych. Największe inwestycje Spółdzielni mijającego roku to jednak przede wszystkim przedsięwzięcia termomodernizacyjne, które oprócz przynoszenia korzyści materialnych w postaci pozyskiwanych premii, znacząco podnoszą komfort

zamieszkiwania. Dzięki tym przedsięwzięciom Spółdzielnia wzięła udział w programie pod nazwą ” Białe Certyfikaty”, w ramach którego ubiega się o pozyskanie świadectw efektywności energetycznej budynków. Mamy nadzieję, że osiągnięte efekty przyniosą również wymierne korzyści finansowe dla mieszkańców poprzez zmniejszenie opłat za energię.

Konsekwentnie realizowany przez ostatnie lata program termomodernizacyjny budynków sprawił, że w 2016 roku zakończono ocieplenie kolejnego budynku przy ul. Wojska Polskiego 22-26 oraz rozpoczęto ocieplenie budynków przy ul. Przemysława 3 i 9, ul. Ligonía 12 i 14, kontynuowano również remont balkonów na budynkach 1-4, 5-8 na osiedlu XXX – lecia PRL. Natomiast kompleksowa modernizacja najstarszego budynku spółdzielczego przy ul. Wałowej 22 w Wodzisławiu Śląskim oraz termomodernizacja budynków nr 20-24 przy ul. Krzyżkowickiej w Rydułtowach, jak również termomodernizacja budynku przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego 25-29 i ocieplenie ścian na Os. XXX – lecia budynków 97-100 oraz 101-104 zaplanowano między innymi do realizacji w roku 2017.

Plany remontowe ustalane są wspólnie z Radami Osiedlowymi i pozwalają na większą efektywność działania oraz możliwość podejmowania się przedsięwzięć remontowych i konserwacyjnych wskazywanych przez samych mieszkańców oraz realizowania zadań najbardziej uciążliwych i najpilniejszych, wymagających natychmiastowej naprawy, czy wymiany urządzeń i instalacji. Rady Osiedla jako ciała doradcze, w imieniu mieszkańców, biorą udział w opracowywaniu tych planów, opiniują je i zgłaszają wnioski dotyczące estetyki, kolorystyki oraz wzornictwa elewacji budynków, jak również wnioskuje o zagospodarowanie wolnej przestrzeni i terenów zielonych, dążąc do tego, aby spółdzielcy byli dumnymi właścicielami parkingów oraz miejsc postojowych, a na placach zabaw i skwerach z urządzeniami do ćwiczeń, ze względu na ich atrakcyjność, poprawiali swoją sprawność fizyczną najmłodszy i starsi mieszkańcy naszych osiedli. Plany remontowe nieruchomości spółdzielczych są więc konstruowane oddzielnie dla każdego osiedla, a kwalifikowanie robót uzależnione jest od stanu technicznego danej nieruchomości przy uwzględnieniu posiadanych środków finansowych na ten cel. Ponadto pod uwagę brana jest 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 Osiedla utrzymują dziesięcioletni cykl malowania klatek schodowych i pozostałych pomieszczeń wspólnych, a przy wymianie wodomierzy 5 letni okres ich używalności i legalizacji. Jedynie na wniosek Rady Osiedla Dąbrówki odstąpiono

na tym osiedlu od tej zasady i wydłużono okres używalności wodomierzy, a środki finansowe przeznaczone na wykonanie robót brukarskich na tym osiedlu .

Głównym zadaniem osób zarządzających Spółdzielnią jest utrzymanie jej w dobrej kondycji finansowej, co przekłada się w dużym stopniu na kształtowanie cen i kosztów niezależnych od Spółdzielni. Potwierdzają to negocjacje prowadzone przez Zarząd, który dąży do zachowania właściwych relacji partnerskich pomiędzy Spółdzielnią a firmami dostarczającymi media. Zachowania te doprowadziły do minimalizacji kosztów z tyt. rozliczeń wody, energii cieplnej i elektrycznej. W dalszym ciągu prowadzona jest wymiana wodomierzy ze 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 30.09.2016r. najczęściej budynków posiadało niedobór wskazań wodomierzy w wielkości nie przekraczającej 3%, bo aż w 119 budynkach na 156 ogółem, co graniczy z możliwością fabrycznego błędu odczytu licznika. W 16 budynkach niedobór wynosił od 3-5%, w 12 budynkach od 5-7% i w 4 budynkach od 7-10%. Tylko w 3 budynkach różnica wskazań wodomierzy wynosiła od 10% do 14 %, natomiast w 2 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 2013 do 2014 na pozostawienie opłaty z tego tytułu na niezmiennym poziomie. W miesiącu 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 zamiast proponowanej 264,00 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 2016r w skali całej Spółdzielni, w odniesieniu do analogicznego okresu roku poprzedniego o 5%.

Wprowadzając nowe technologie dotyczące opomiarowania c.o. Spółdzielnia umożliwiła mieszkańcom oszczędne gospodarowanie energią ciepłą, 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 lub nastąpiło ich obniżenie w przypadkach, gdzie zaliczki przewyższały ponoszone koszty. I tak w wyniku zmiany taryf zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki w miesiącu marcu wzrost wysokości zaliczek dotyczył niektórych budynków w Rydułtowach o 0,01 zł/m<sup>2</sup>/m-c, natomiast obniżenie zaliczek dotyczyło głównie budynków w Rydułtowach, na osiedlu Piastów i osiedlu Dąbrówki. Od 1.04.2016r. dla budynków na osiedlu w Radlinie – nastąpił wzrost średnio o 0,05 zł/m<sup>2</sup>/m-c, a dla budynków na osiedlu Tytki 1d i 3c, po rezygnacji z podzielników kosztów ustalono nowe zaliczki na pokrycie kosztów zużycia ciepła. W ciągu ubiegłego roku dostosowano też wysokość zaliczek z tego tytułu po rozliczeniu zadań termomodernizacyjnych na budynkach przy ul. Przemysława 6 i ul. Wojska Polskiego 2-4, 6-8,10-12, i 22-26 w Wodzisławiu Śląskim.

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. Sytuacja materialna niektórych dłużników ogranicza możliwości działania Spółdzielni, jednak osoby te zapraszane są na indywidualne rozmowy, co w niektórych przypadkach pozwala na ułożenie długoterminowych planów spłaty i podział długu na raty. Dłużnicy regularnie spłacający zobowiązania wobec Spółdzielni opuszczają rejestr dłużników, lecz nie w każdym przypadku istnieje możliwość odzyskiwania należności. Rolą służb windykacyjnych jest jednak doradzanie w kwestii pozbycia się długu. Jeżeli środki zapobiegawcze nie wystarczają, to wobec członków nie rokujących spłaty zadłużenia i nie

deklarujących działań zmierzających do poprawy sytuacji materialnej lub zmiany warunków mieszkaniowych, sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego i komorniczego. Rada Nadzorcza wysoko ocenia poziom windykacji należności prowadzony przez służby Spółdzielni i stwierdza, iż w wyniku intensywne i systematycznych działań windykacyjnych zmierzających do uregulowania należności, zadłużenie lokali mieszkalnych za rok 2016 zmalało o 130.384,74 zł w stosunku do roku poprzedniego, co stanowi spadek o 0,37 punktu procentowego. Łącznie w 2016 roku skierowano na drogę postępowania sądowego 208 spraw, a egzekucyjnego 188. 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.

#### **IV. Współpraca z organami samorządowymi Spółdzielni.**

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. Dzięki wyteżonej pracy i przemyślanym, a zarazem odważnym decyzjom, odznaczając się konsekwencją w dążeniu do celu Zarząd Spółdzielni udowodnił, że Spółdzielnią można zarządzać mądrze, wiarygodnie i nowocześnie. Strategia zarządzania Spółdzielnią budzi szerokie uznanie. Cel dalekosiężny to stworzenie osiedli komfortowych, nowoczesnych technicznie, z dużą ilością zieleni oraz miejsc do odpoczynku, relaksu, zabawy dla dzieci i ćwiczeń dla dorosłych. Zasoby z roku na rok wyglądają ładniej, podnosi się komfort zamieszkiwania, utrzymują się koszty ciepła, które są jednym z najbardziej znaczących składników opłat, do kasy spółdzielni wpływają premie za termomodernizację. Członkowie dostrzegają zmiany i doceniają dbałość władz Spółdzielni o ich interes. Sprzyjają temu rzetelna komunikacja, co poprawia świadomość niezbędnych zmian. Zarząd postawił na komunikatywność i przepływ informacji, a co z kolei skutkuje wzrostem świadomości mieszkańców o ich prawach, obowiązkach, zasadach rynku, a także roli, jaką pełnią osoby zarządzające Spółdzielnią.

Na harmonijny i zrównoważony rozwój Spółdzielni niezwykle korzystny wpływ ma też dobra współpraca członków wszystkich organów samorządowych

Spółdzielni. Podstawą jest przede wszystkim właściwie rozumiane wzajemne zaufanie oparte na statutowym podziale ról, z których wszystkie zainteresowane strony z należytą dyscypliną się wywiązują. Rada Nadzorcza jest wsparciem dla działań Zarządu, a Zarząd okazuje uczciwość i szacunek wobec Rady, która w równym stopniu odpowiada za Spółdzielnię. Pracujący skład Rady, jej ostatniej kadencji, to ludzie którzy przełożyli zasady swojego życia na funkcjonowanie w Radzie i mądrą strategię. Uważnie wsłuchujemy się w potrzeby i uwagi naszych mieszkańców, bo ich satysfakcja jest dla nas najważniejsza. Dużą uwagę przywiązujemy również do odpowiedniego konstruowania umów zawieranych z usługodawcami i wykonawcami robót, jak również postępowania w sprawach dotyczących członków Spółdzielni. Dlatego 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 uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni w roku 2016 oraz biorąc pod uwagę trzyletni okres kadencji, a przede wszystkim stan techniczny nieruchomości mieszkalnych oraz osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i dobrą stabilną sytuację finansową wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

Zatwierdzenie sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2016

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2016

Udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2016

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

## V. Wnioski końcowe.

Mając na uwadze dalsze doskonalenie gospodarki Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śląskim i systematyczną poprawę warunków zamieszkiwania w osiedlach, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami pracy Zarządu i Rady Nadzorczej w najbliższej przyszłości powinno być:

1. prowadzenie racjonalnej gospodarki majątkiem i funduszami oraz utrzymanie niepogarszającej się dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni,
2. systematyczne kontrolowanie i analizowanie kosztów i przychodów, tak w odniesieniu do gospodarki zasobami mieszkaniowymi w całej Spółdzielni jak też w poszczególnych nieruchomościach, w tym maksymalne ograniczenie zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych jak i użytkowych.
3. realizacja programu termomodernizacyjnego na kolejnych budynkach wielorodzinnych w osiedlach Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 30 marca 2017r. i skierowane do Walnego Zgromadzenia Członków celem zatwierdzenia.

W imieniu Rady Nadzorczej

Sekretarz  
Rady Nadzorczej SM „ROW”  
w Wodzisławiu Śl.

*Anna Spalony*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej SM „ROW”  
w Wodzisławiu Śl.

*Ryszard Pleszewski*