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

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2018

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 31.12.2018r.

osiedle	Budynki w szt.			Lokale mieszk w szt.					Powierzchnia w m^2		
	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**	23	674	359	24	**48 538**	46 657	1 881
os. Radlin	**15**	12	3	**461**	12	302	142	5	**21 282**	20 591	691
os. Pszów	**15**	14	1	**585**	38	304	228	15	**28 135**	27 441	694
os. Centrum	**45**	40	5	**1 885**	37	1 274	567	7	**85 896**	83 071	2 825
os. XXX-lecia	**36**	30	6	**1 667**	18	1 088	554	7	**97 630**	91 903	5 727
os. Piastów	**17**	17	-	**1 329**	39	724	549	17	**72 322**	69 658	2 664
os. Dąbrówki	**18**	18	-	**255**	2	145	108	-	**17 624**	17 241	383
Ogółem S-nia	**177**	**156**	**21**	**7 262**	**169**	**4 511**	**2 507**	**75**	**371 427**	**356 562**	**14 865**

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 2018 roku Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach 20-26.04.2018r.**

Walne Zgromadzenie członków przyjęło sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za 2017 rok oraz podjęło uchwały między innymi w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2017 rok i oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

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 2018 roku odbyła 11 posiedzeń, na których podjęła 46 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 2018 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,
- samodzielne stanowiska:
  - ds. administrowania i zarządzania nieruchomościami,
  - ds. promocji, spraw organizacyjnych i socjalnych,
  - ds. gospodarki lokalami użytkowymi,
  - ds. BHP i P.POŻ,
  - ds. kancelarii,
  - ds. pośrednictwa, zamiany i sprzedaży mieszkań.

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

sprawujący nadzór nad działami:
- eksploatacji i konserwacji,
- ds. utrzymania i eksploatacji zasobów,
- technicznym,
- 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 2018 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 41 protokołowanych posiedzeń podejmując 28 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.

Współpraca z Radami Osiedla, stosownie do wieloletniej i stosowanej praktyki, utrzymywana była nie tylko za pośrednictwem protokołów i pism, ale także przez bezpośrednie uczestnictwo (na zaproszenie Rady Osiedla) Członków Zarządu, którzy omawiali bieżącą działalność Spółdzielni oraz tematy uwzględnione w porządku obrad.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

3.1 Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia liczyła 8 431 członków. W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 156 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 7.262 lokale mieszkalne.

Stan mieszkań, który na dzień 31.12.2018 r. wynosił 7 262, według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

		Ilość mieszkań		Struktura %	
Lp.	**T r e ś ć**	**2017**	**2018**	**2017**	**2018**
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 514	4 511	62,2	62,1
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	191	169	2,6	2,4
3.	Odrębna własność	2 476	2 507	34,1	34,5
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	81	75	1,1	1,0

Wykres 1

IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

4.1 Sprawozdanie finansowe

Na dzień 31.12.2018 rok bilans Spółdzielni zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **94 008 876,58 zł.**

W aktywach bilansu największą pozycję stanowią aktywa trwałe, które wynoszą **60 943 tys. zł** i stanowią 64,8% sumy bilansowej. Największą pozycję aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość wynosi **56 609 tys. zł.** Aktywa obrotowe wynoszące **31 420 tys. zł** stanowią 33,4% sumy bilansowej, natomiast należne wpłaty na kapitał podstawowy wynoszą **1 645 tys. zł** i stanowią 1,8% sumy bilansowej.

Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		01.01.2018	31.12.2018	BO	BZ	
1.	Aktywa trwałe	63 529	60 944	66,2	64,8	95,9
2.	Aktywa obrotowe	30 499	31 420	31,8	33,4	103,0
3.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	1 916	1 645	2,0	1,8	85,9
	OGÓŁEM:	**95 944**	**94 009**	**100,0**	**100,0**	**98,0**

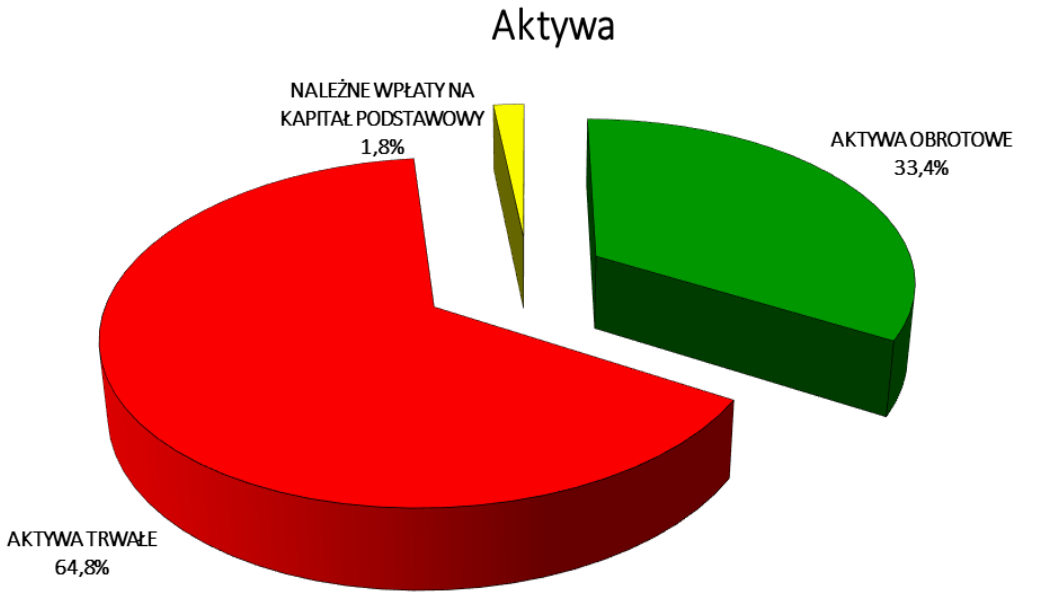
Źródłem finansowania aktywów są pasywa bilansu. W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne wynoszące **70 555 tys. zł** tj.75,1% sumy bilansowej. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 24,9 % i wynoszą **23 454 tys. zł**. Struktura pasywów bilansu przedstawia się następująco:

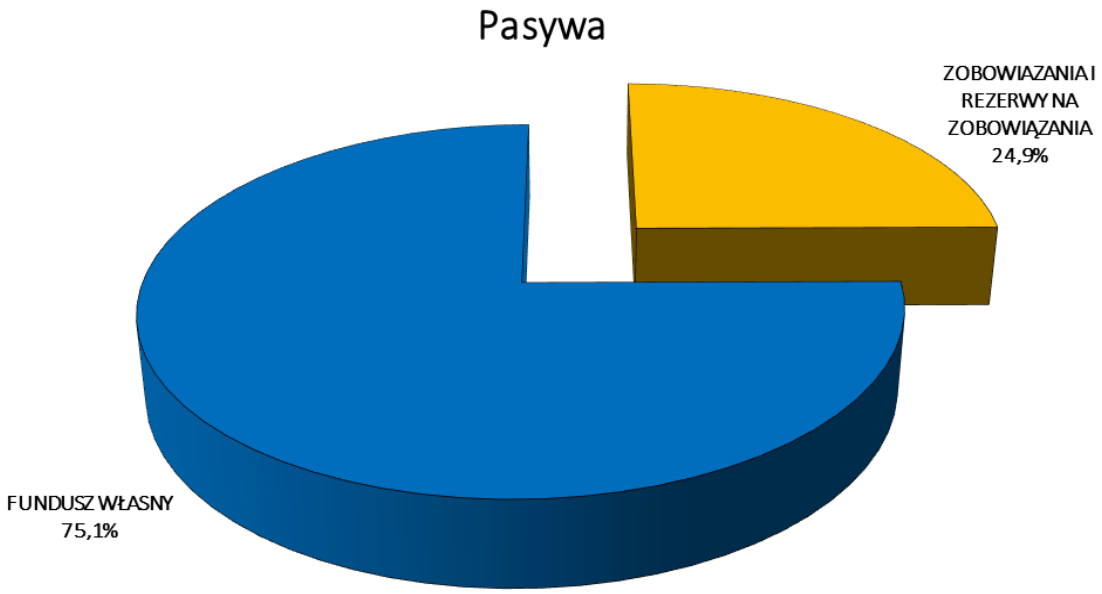
Lp.	T r e ś ć	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		1.01.2018	31.12.2018	BO	BZ	
1.	Fundusz własny	72 411	70 555	75,5	75,1	97,4
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 533	23 454	24,5	24,9	99,7
	OGÓŁEM:	**95 944**	**94 009**	**100,0**	**100,0**	**98,0**

Strukturę bilansu obrazuje wykres nr 2

STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2018 ROK

Wykres 2





Szczegółową ocenę ekonomiczną Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera raport o sytuacji finansowej Spółdzielni za 2018 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2018 rok sporządzone zostało zgodnie z rozdziałem 5 ustawy z dnia 29 września 1994r., 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 2018 do 31 grudnia 2018,
- 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.

	2018 rok	2019 rok
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ		
wskaźnik płynności ogólnej aktywa obrotowe zobowiązania krótkoterminowe	3,9	3,89
wskaźnik płynności bieżącej należności i inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe	3,4	3,26
wskaźnik wypłacalności inwestycje krótkoterminowe zobowiązania krótkoterminowe	3,0	2,93
WSKAŹNIKI STABILNOŚCI FINANSOWEJ		
wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym fundusz własny aktywa trwałe	114,0%	115,8%
wskaźnik trwałości struktury finansowania fundusz własny suma bilansowa	75,5%	75,1%

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2018 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 2018 roku uzyskano następujące wyniki na działalności Spółdzielni.

5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkalnymi

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	23 910 461,61 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	23 313 378,84 zł
Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi	**+ 597 082,77 zł**
w tym:	
eksploatacja podstawowa	415 208,69 zł
monitoring	15 943,12 zł
antena zbiorcza	15 793,52 zł
energia elektryczna	67 532,24 zł
podatek od nieruchomości i gruntu oraz wieczyste użytkowanie	3 578,50 zł
ubezpieczenie majątku	50 877,13 zł
eksploatacja dźwigów	28 149,57 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **597 082,77 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększy przychody 2019 roku.

5.2 Działalność gospodarcza Spółdzielni

Przychody z działalności gospodarczej	5 740 497,32 zł
Koszty działalności gospodarczej	5 019 340,91 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	122 162,00 zł
Wynik netto na działalności gospodarczej	**+ 598 994,41 zł**

Wynik na pozostałej działalności, który wynosi 598 994,41 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 pozwala na realizację 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

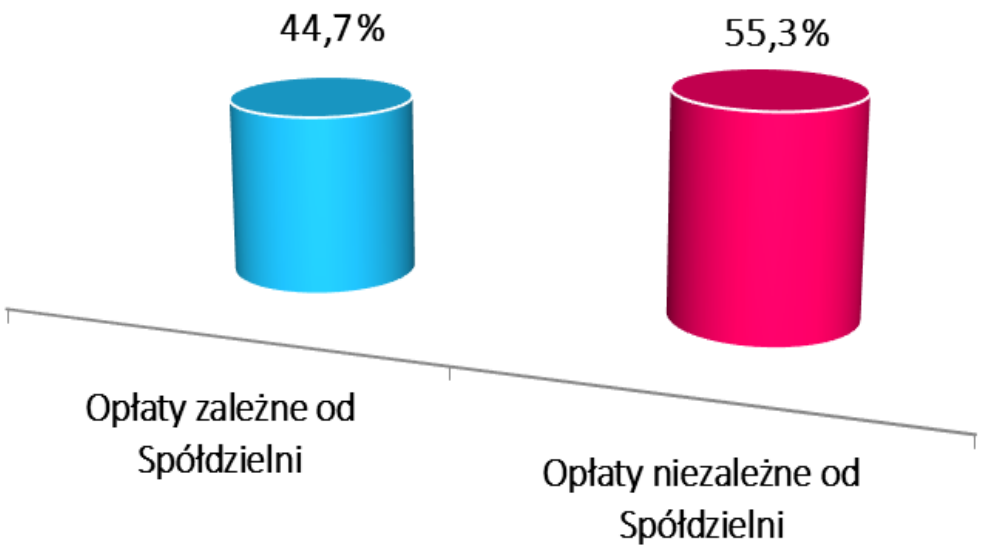
c) Podatki i opłaty na rzecz Urzędów Miasta:
   - podatek od nieruchomości i gruntu,
   - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu.

Koszty niezależne od Spółdzielni, których wysokość zależna jest od mieszkańców, stanowią średnio 55,3% opłat za użytkowanie mieszkania.

Strukturę opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni przedstawia wykres nr 3.

STRUKTURA OPŁAT

Wykres 3



Największą pozycją w opłacie za użytkowanie mieszkania, której wysokość zależy od mieszkańców są koszty centralnego ogrzewania.

6.1 Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych

W 2018 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 46.378.841,84 zł i uległy zwiększeniu o 2,6% w stosunku do roku 2017. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJU w tys. zł

		r o k 2017		r o k 2018		Dynamika %
		kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1.	zużycie materiałów i energii	21 682	47,9	21 183	45,7	97,7
2.	usługi obce	3 702	8,2	4 122	8,9	111,3
3.	podatki i opłaty	4 227	9,4	4 515	9,7	106,8
4.	wynagrodzenia i składki ZUS	5 380	11,9	6 041	13,0	112,3
5.	amortyzacja	438	1,0	464	1,0	105,9
6.	odpisy na fundusze celowe	9 772	21,6	10 054	21,7	102,9
	Razem:	**45 201**	**100,0**	**46 379**	**100,0**	**102,6**

6.2. Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych

W 2018 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:

eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	1,98 - 2,52 zł/m^2/m-c
podatek od nieruchomości i gruntu	0,15 - 0,27 zł/m^2/m-c
energia elektryczna	0,04 - 0,15 zł/m^2/m-c
ubezpieczenie majątku	0,05 zł/m^2/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^2/m-c
fundusz remontowy dźwigów	0,17 - 0,22 zł/m^2/m-c
opłata za gosp. odpadami komunalnymi	12,00 - 13,00 zł/os/m-c
zimna woda i odprowadzenie ścieków	11,95 - 13,19 zł/m³
podgrzanie wody	14,65 - 28,00 zł/m^3
centralne ogrzewanie	1,95 - 5,30 zł/m^2/m-c
fundusz remontowy	1,90 - 3,14 zł/m^2/m-c

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

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 2018

Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu **3 796 201,64 zł**. Na kwotę tę składały się następujące pozycje:

- podatek od towarów i usług VAT	449 146,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	122 162,00 zł
- podatek od nieruchomości i gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	661 134,00 zł
Gmina Rydułtowy	90 150,00 zł
Gmina Radlin	38 064,00 zł
Gmina Pszów	47 604,00 zł
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	185 704,75 zł
Gmina Rydułtowy	46 793,00 zł
Gmina Radlin	10 185,04 zł
Gmina Pszów	14 563,25 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
Gmina Wodzisław Śląski	1 526 250,00 zł
Gmina Rydułtowy	294 210,00 zł
Gmina Radlin	138 584,00 zł
Gmina Pszów	171 651,60 zł

6.4 Koszty eksploatacji dźwigów

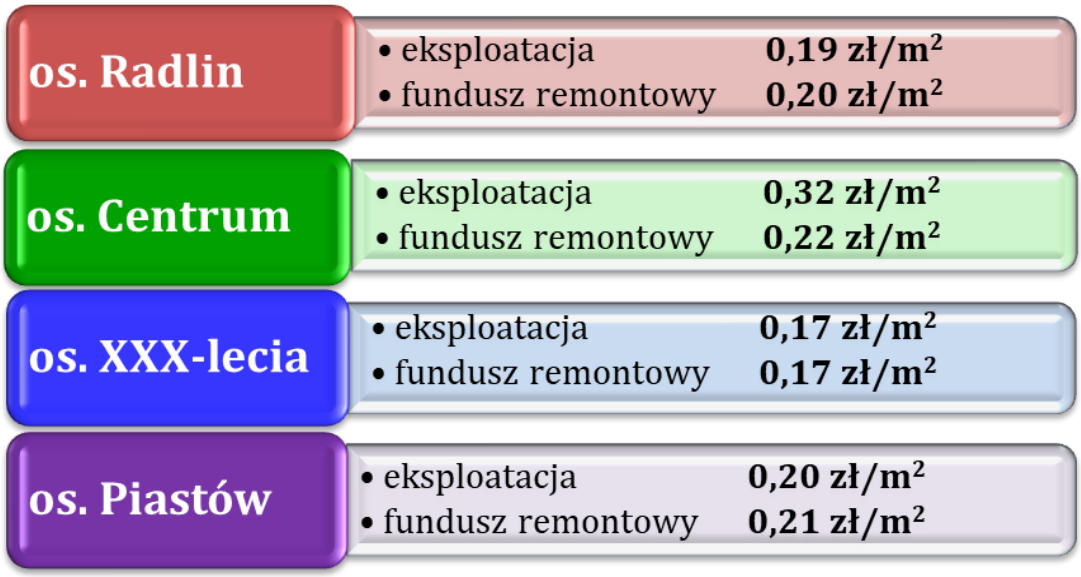
Spółdzielnia posiada 48 dźwigów osobowych z tego:

12 dźwigów	11 - przystankowych
20 dźwigów	4 - przystankowych
7 dźwigów	8 - przystankowych
9 dźwigów	9 - przystankowych

Opłaty (wnoszona proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej) z tytułu eksploatacji i utrzymania dźwigów od 2015 roku nie uległy zmianie.

Stawki opłat za dźwigi w 2018 roku kształtowały się następująco:

Wykres 4



6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2018 roku wynosiły: **7 264 049,96 zł**

Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2018 roku wynosiły: **6 636 885,69 zł**

Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła **627 164,27 zł**

Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach półrocznych, 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 przyłączu w budynku. Spółdzielnia dokłada wszelkich starań w kierunku minimalizacji tej różnicy.

Kontynuacja wymiany liczników wody z możliwością odczytu elektronicznego ma zdecydowany wpływ na zmniejszenie tej różnicy, gdyż umożliwia odczyt wszystkich liczników wody w budynku w tym samym czasie.

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 2018 roku wynoszą **13 358 643,66 zł**

Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania wynoszą **11 667 950,43 zł**

Zaliczki na centralne ogrzewanie wynoszą **16 228 497,67 zł**

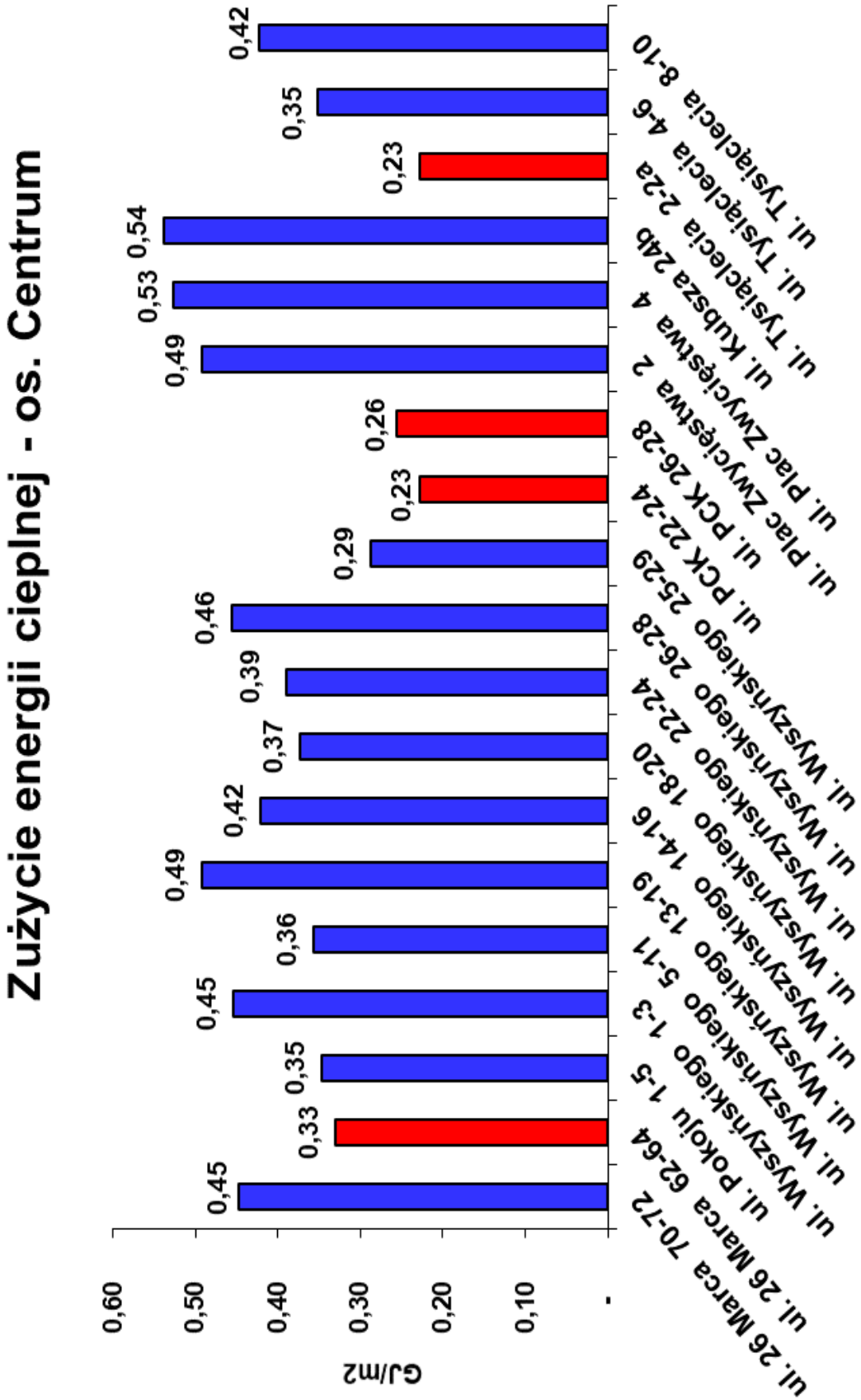
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2018 rok wynosi **4 560 547,24 zł**

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

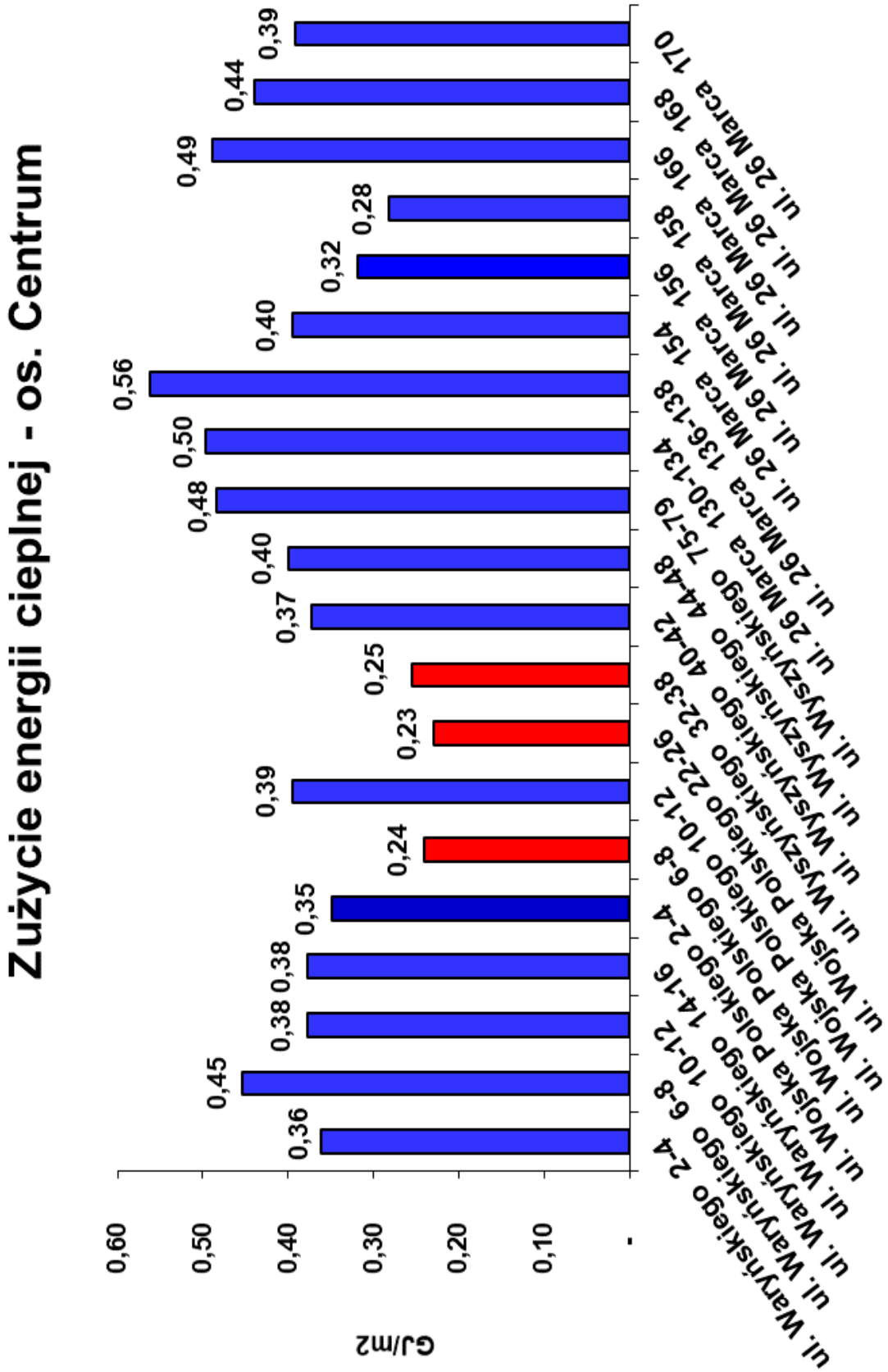
Budynki w których zamontowane są podzielnikami kosztów zazwyczaj mają niższe zużycie energii cieplnej niż budynki nie wyposażone w te mierniki, co ma bezpośredni wpływ na wysokość opłat jakie wnoszą mieszkańcy z tytułu centralnego ogrzewania.

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.

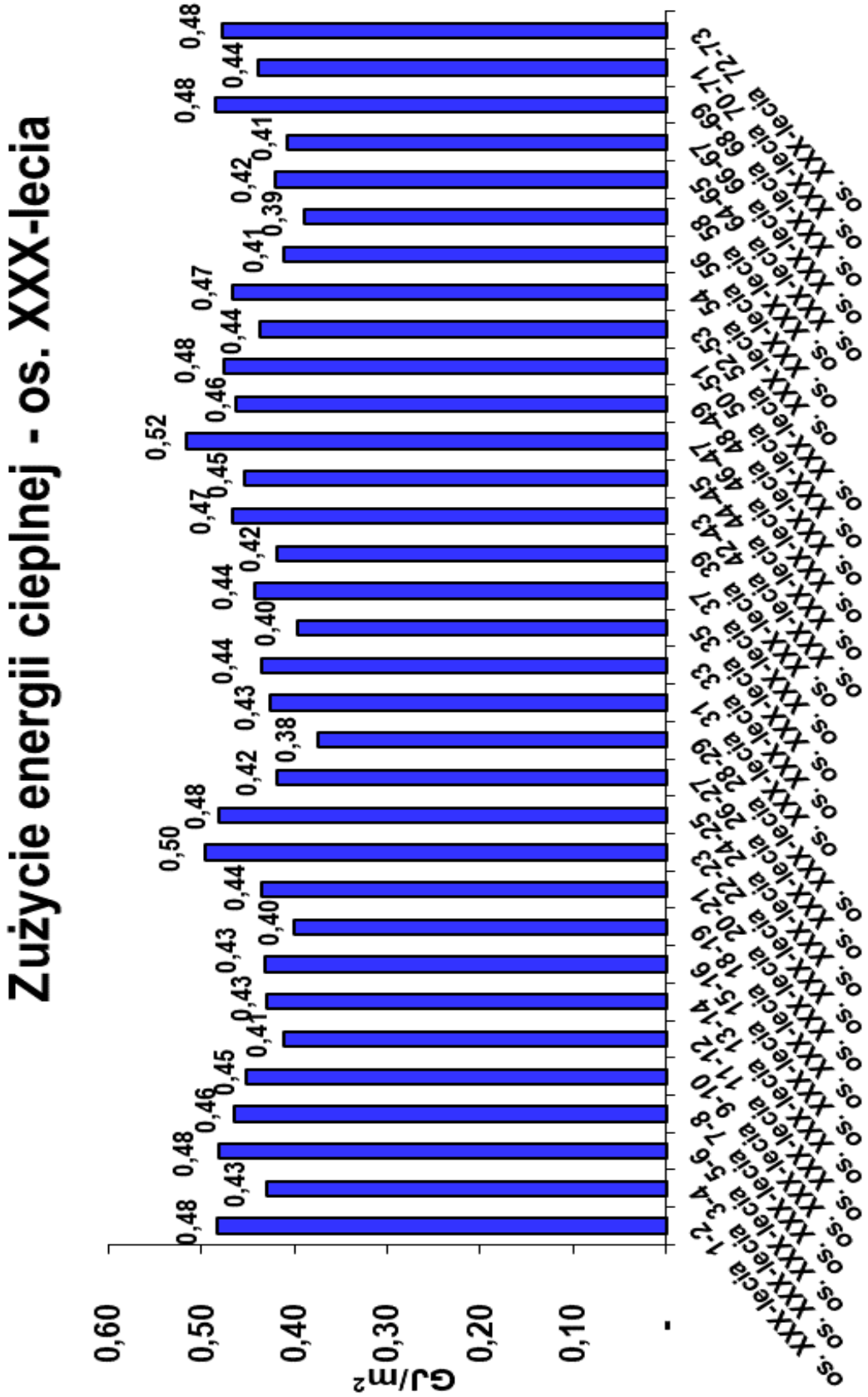
Wykres 5a


Zużycie energii cieplnej - os. Centrum
GJ/m2
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,45
0,33
0,35
0,45
0,36
0,49
0,42
0,37
0,39
0,46
0,29
0,23
0,26
0,49
0,53
0,54
0,23
0,35
0,42
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 2ab
ul. Tysiąclecia 2-2a
ul. Tysiąclecia 4-6
ul. Tysiąclecia 8-10

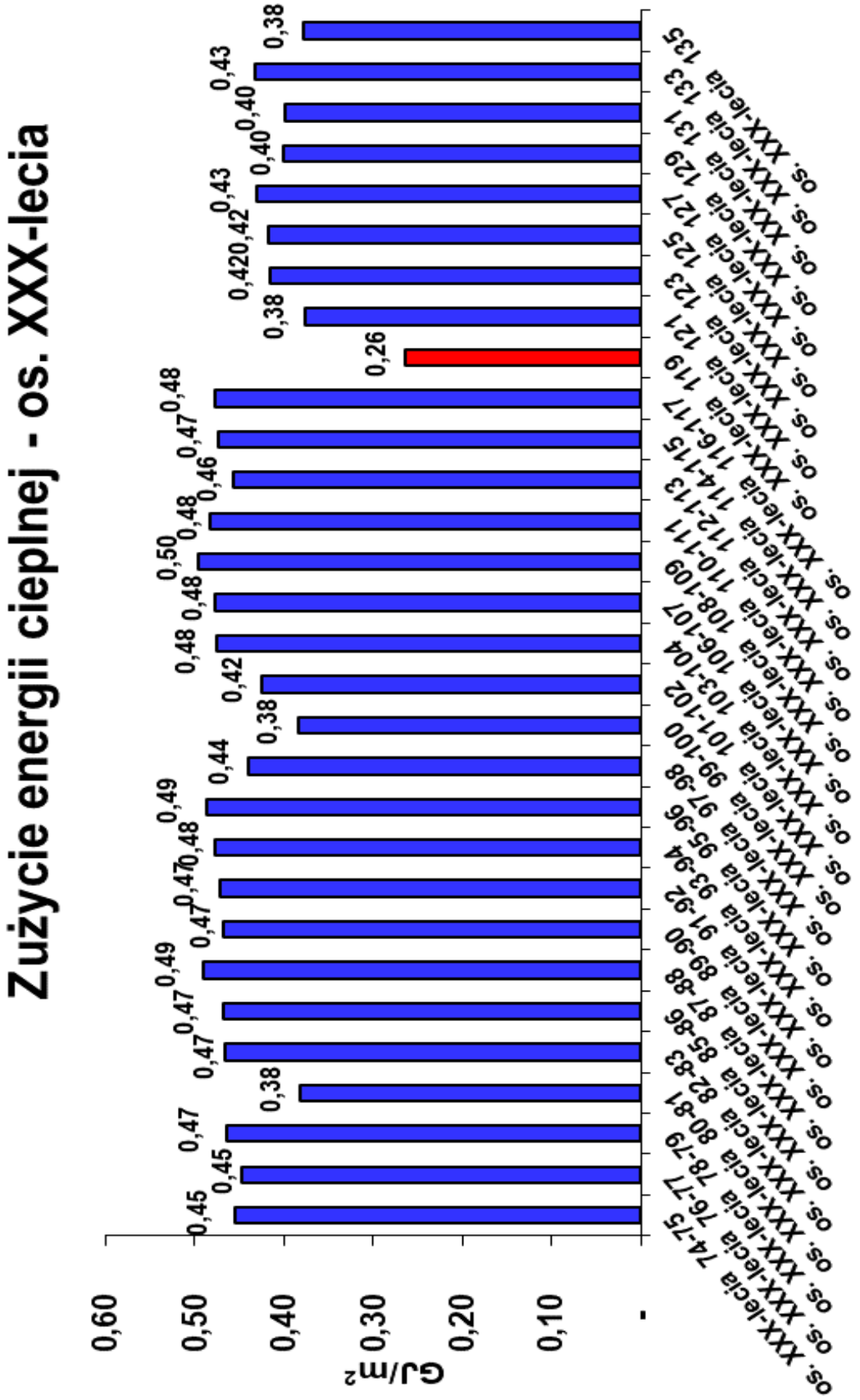
Wykres 5b


Zużycie energii cieplnej - os. Centrum
GJ/m2
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,36
0,45
0,38
0,38
0,35
0,24
0,39
0,23
0,25
0,37
0,40
0,48
0,50
0,56
0,40
0,32
0,28
0,49
0,44
0,39
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. Wojska Polskiego 22-26
ul. Wyszyńskiego 32-38
ul. Wyszyńskiego 40-42
ul. Wyszyńskiego 44-48
ul. 26 Marca 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

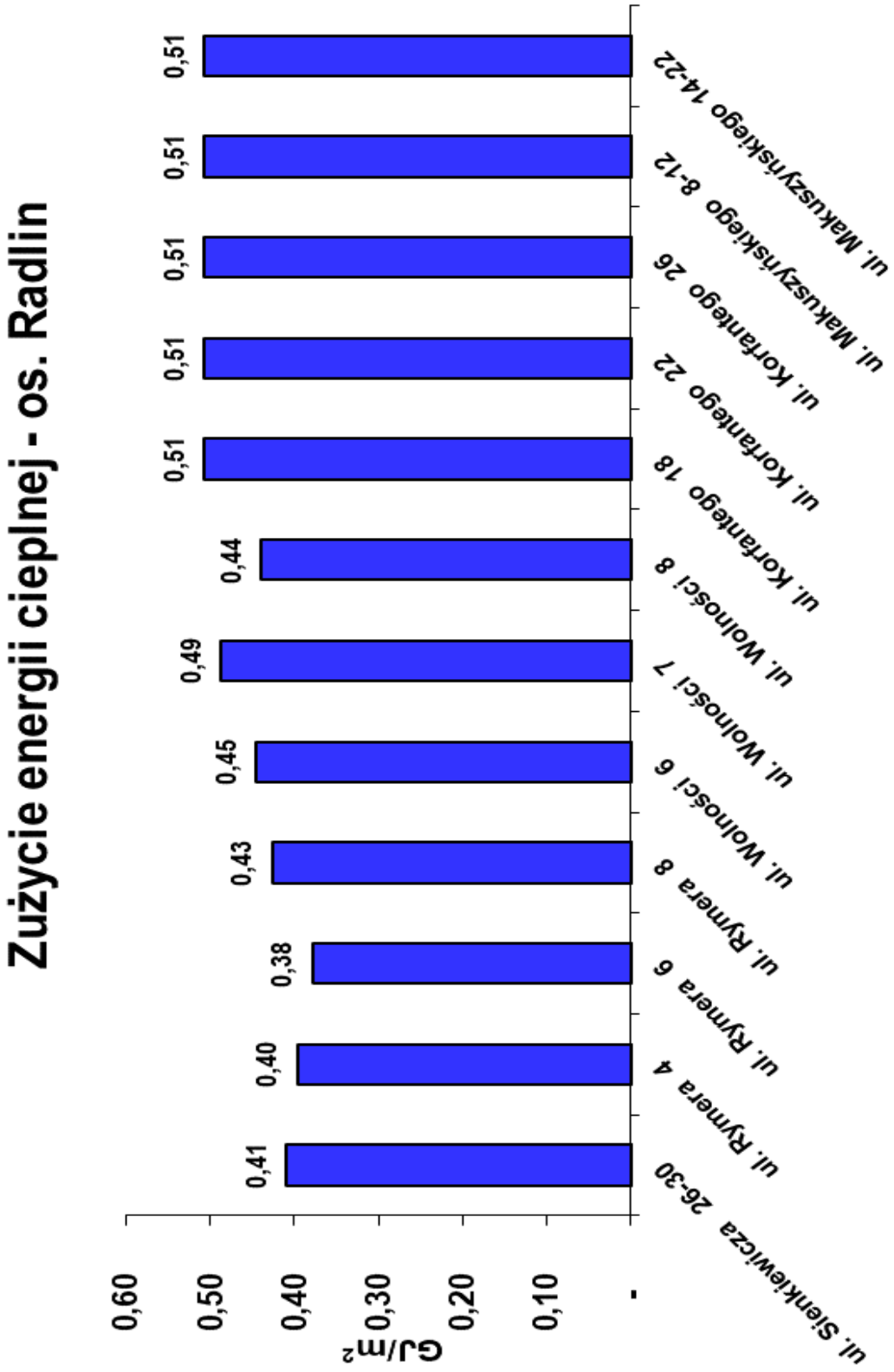
Wykres 6a


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 0,48
os. XXX-lecia 3-4 0,43
os. XXX-lecia 5-6 0,48
os. XXX-lecia 7-8 0,46
os. XXX-lecia 9-10 0,45
os. XXX-lecia 11-12 0,41
os. XXX-lecia 13-14 0,43
os. XXX-lecia 15-16 0,43
os. XXX-lecia 18-19 0,40
os. XXX-lecia 20-21 0,44
os. XXX-lecia 22-23 0,50
os. XXX-lecia 24-25 0,48
os. XXX-lecia 26-27 0,42
os. XXX-lecia 28-29 0,38
os. XXX-lecia 31 0,43
os. XXX-lecia 33 0,44
os. XXX-lecia 35 0,40
os. XXX-lecia 37 0,44
os. XXX-lecia 39 0,42
os. XXX-lecia 42-43 0,47
os. XXX-lecia 44-45 0,45
os. XXX-lecia 46-47 0,52
os. XXX-lecia 48-49 0,46
os. XXX-lecia 50-51 0,48
os. XXX-lecia 52-53 0,44
os. XXX-lecia 54 0,47
os. XXX-lecia 56 0,41
os. XXX-lecia 58 0,39
os. XXX-lecia 64-65 0,42
os. XXX-lecia 66-67 0,41
os. XXX-lecia 68-69 0,48
os. XXX-lecia 70-71 0,44
os. XXX-lecia 72-73 0,48

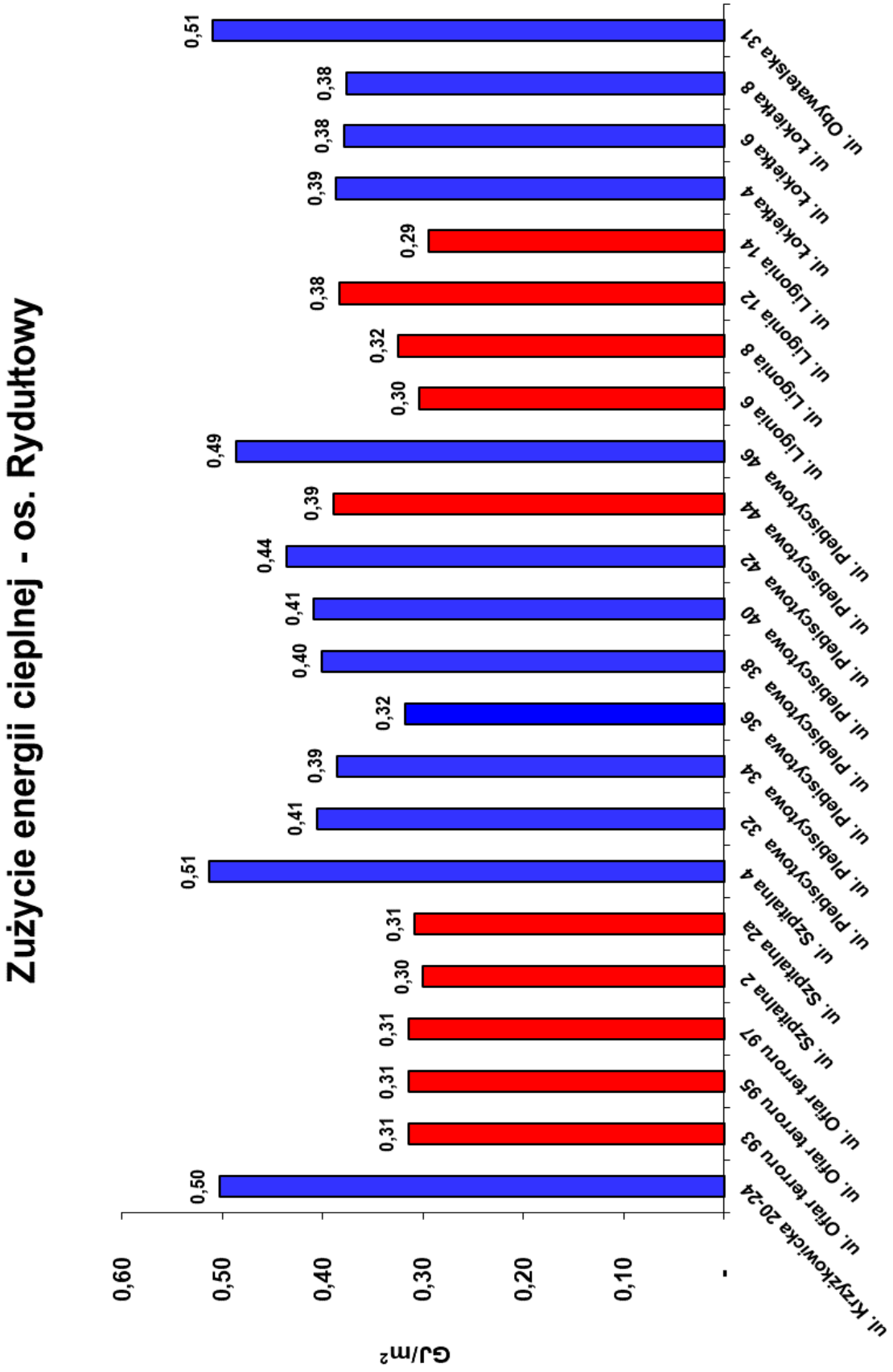
Wykres 6b


Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
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
0,45 0,45 0,47 0,38 0,47 0,47 0,49 0,47 0,47 0,48 0,49 0,44 0,38 0,42 0,48 0,48 0,50 0,48 0,46 0,47 0,48 0,26 0,38 0,42 0,43 0,40 0,40 0,43 0,38

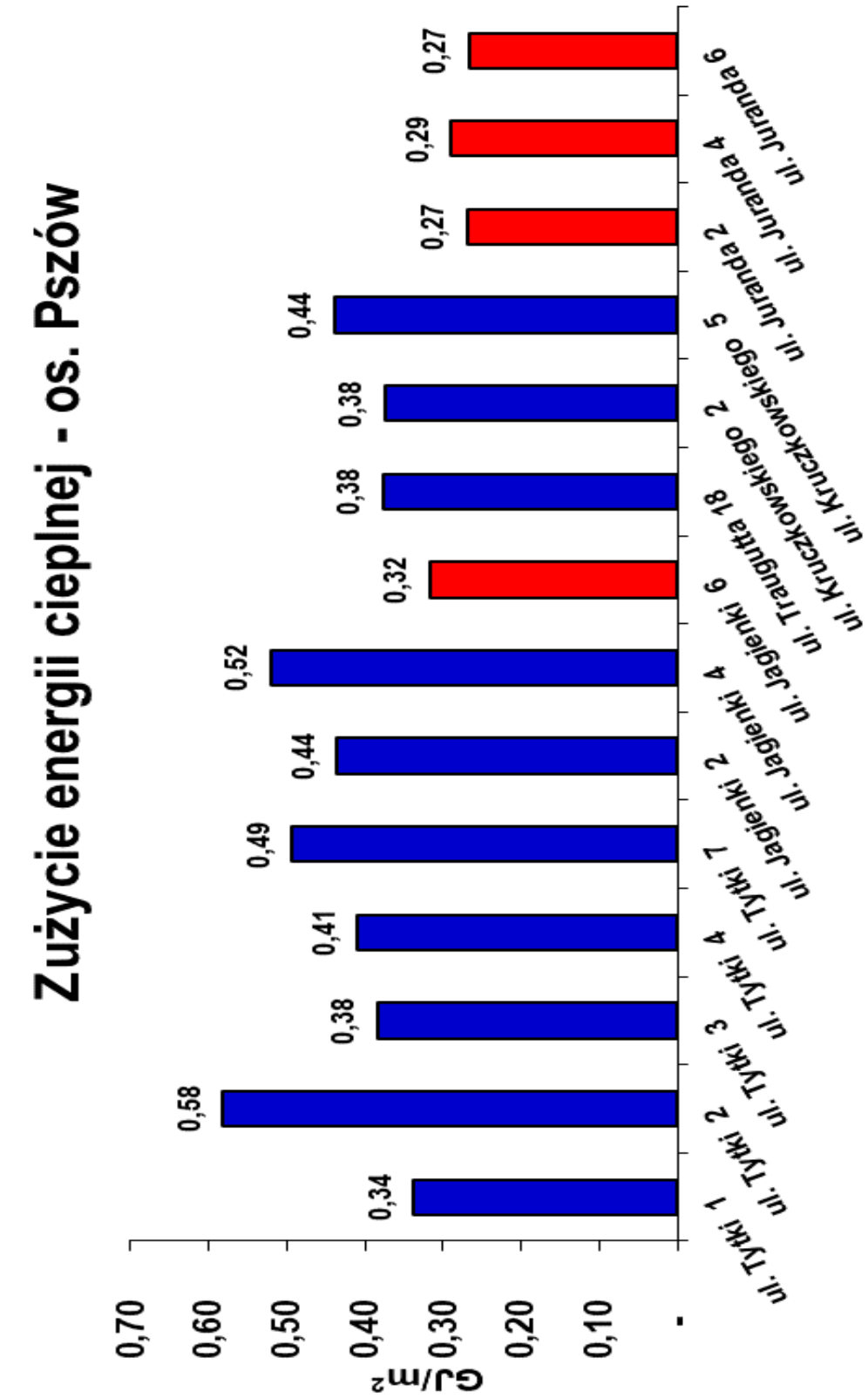
Wykres 7


Zużycie energii cieplnej - os. Radlin
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,41
0,40
0,38
0,43
0,45
0,49
0,44
0,51
0,51
0,51
0,51
0,51
ul. Sienkiewicza 26-30
ul. Rymera 4
ul. Rymera 6
ul. Rymera 8
ul. Wolności 6
ul. Wolności 7
ul. Wolności 8
ul. Kortfantego 18
ul. Kortfantego 22
ul. Kortfantego 26
ul. Makuszyńskiego 8-12
ul. Makuszyńskiego 14-22

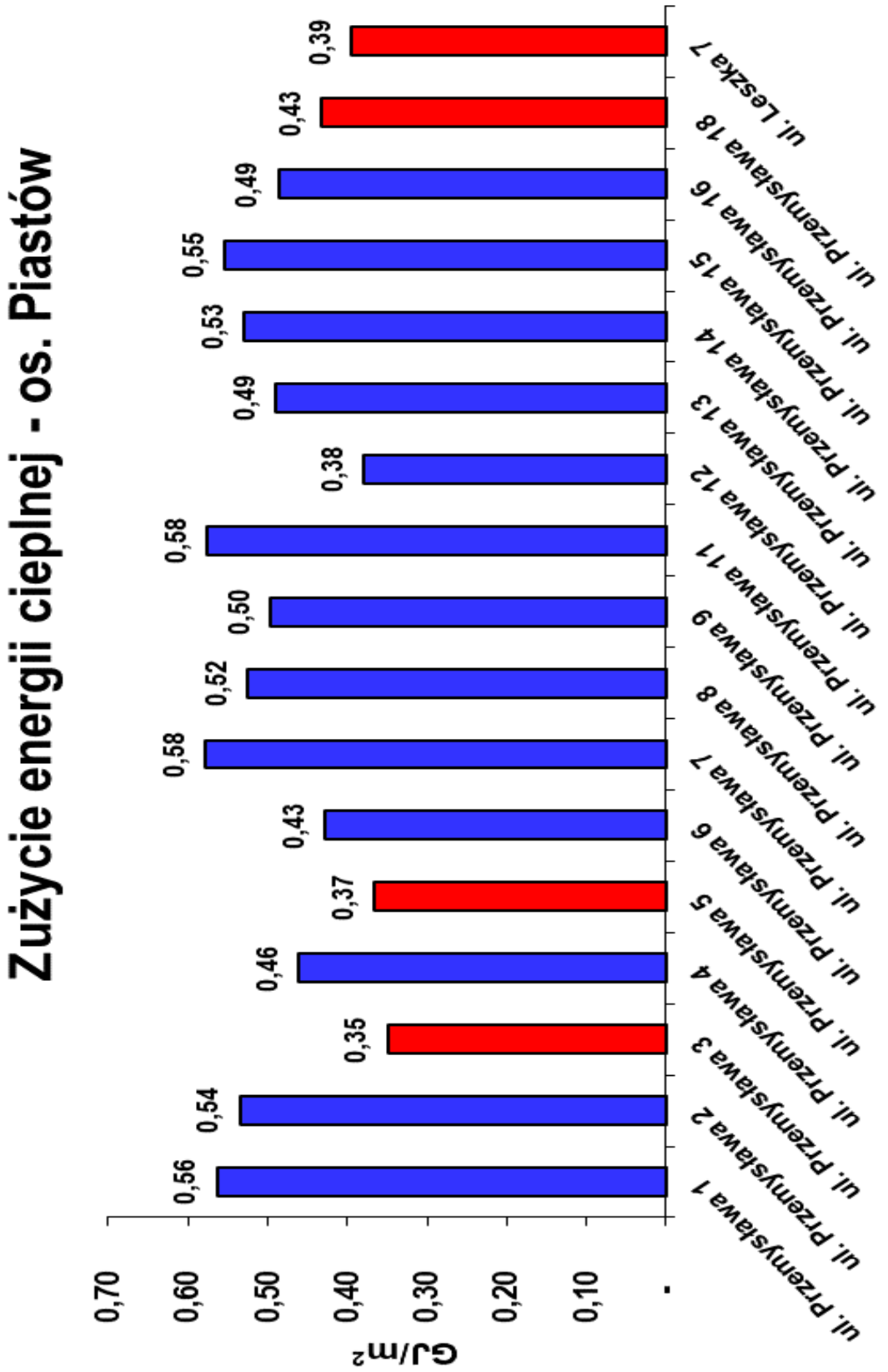
Wykres 8


Zużycie energii cieplnej - os. Rydułtowy
GJ/m²
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
ul. Krzyżkowicka 20-24
ul. Ofiar terroru 93
ul. Ofiar terroru 95
ul. Ofiar terroru 97
ul. Szpitalna 2
ul. Szpitalna 2a
ul. Szpitalna 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 37
0,50
0,31
0,31
0,31
0,30
0,31
0,51
0,41
0,39
0,32
0,40
0,41
0,44
0,39
0,49
0,30
0,32
0,38
0,29
0,39
0,38
0,38
0,51

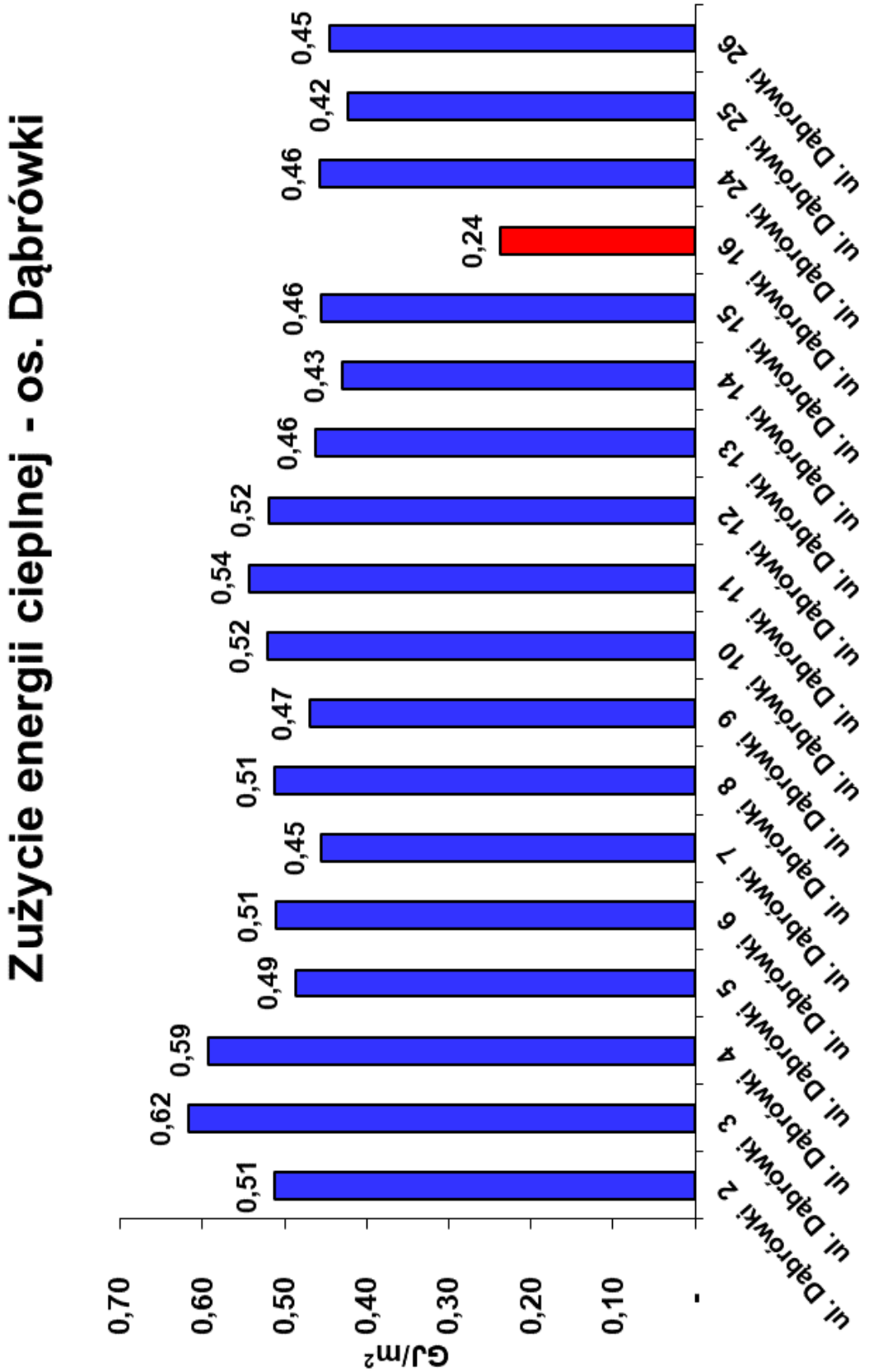
Wykres 9


Zużycie energii cieplnej - os. Pszów
GJ/m²
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
0,34
0,58
0,38
0,41
0,49
0,44
0,52
0,32
0,38
0,38
0,44
0,27
0,29
0,27
ul. Tytki 1
ul. Tytki 2
ul. Tytki 3
ul. Tytki 4
ul. Tytki 7
ul. Jagiełki 2
ul. Jagiełki 4
ul. Jagiełki 6
ul. Trauguttа 18
ul. Krucz-kowskiego 2
ul. Krucz-kowskiego 5
ul. Juranda 2
ul. Juranda 4
ul. Juranda 6

Wykres 10


Zużycie energii cieplnej - os. Piastów
GJ/m²
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
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
0,56
0,54
0,35
0,46
0,37
0,43
0,58
0,52
0,50
0,58
0,38
0,49
0,53
0,55
0,49
0,43
0,39

Wykres 11


Zużycie energii cieplnej - os. Dąbrówki
GJ/m²
0,70
0,60
0,50
0,40
0,30
0,20
0,10
-
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
0,51
0,62
0,59
0,49
0,51
0,45
0,51
0,47
0,52
0,54
0,52
0,46
0,43
0,46
0,24
0,46
0,42
0,45

Drugim 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 2018 roku obowiązywały następujące taryfy za energię cieplną:

1. PGNiG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A w Jastrzębiu Zdroju

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa W-81-11	16 872,19 zł/MW/m-c	43,59 zł/GJ
Grupa W-81-12	19 635,94 zł/MW/m-c	49,38 zł/GJ
Grupa W-81-15	20 406,55 zł/MW/m-c	48,61 zł/GJ

W-81-11 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-81-12 ulice: Wojska Polskiego, Tysiąclecia, 26 Marca 62-64, 130-138, 154-170, Plac Zwycięstwa, Waryńskiego, Wyszyńskiego 40-48, 75-79, Kubsza, Leszka
W-81-15 os. XXX - Lecia , Piastów, Dąbrówki

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

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa A-2	12 100,16 zł/MW/m-c	42,91 zł/GJ

3. Polska Grupa Górnicza S.A. Ciepłownia Anna w Pszowie

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa Z2/Ps/G	7 686,55 zł/MW/m-c	43,52 zł/GJ
Grupa Z2/Ps	6 438,51 zł/MW/m-c	39,64 zł/GJ

Z2/Ps/G ulice: Tytki 1, 2, 3, 7, pawilon 9
Z2/Ps ulice: Tytki 4, Juranda, Jagienki, Kruczkowskiego, Traugutta

4. Polska Grupa Górnicza S.A. Elektrociepłownia MARCEL w Radlinie

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa Z1/W/p1	8 116,22 zł/MW/m-c	33,28 zł/GJ

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

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa I	2 693,06 zł/MW/m-c	6,11 zł/GJ
Grupa II	5 935,24 zł/MW/m-c	11,19 zł/GJ
Grupa II.7	6 446,17 zł/MW/m-c	12,12 zł/GJ

Grupa I ulice: Korfantego, Makuszyńskiego, Sienkiewicza
Grupa II ulica Rymera
Grupa II.7 ulica Wolności

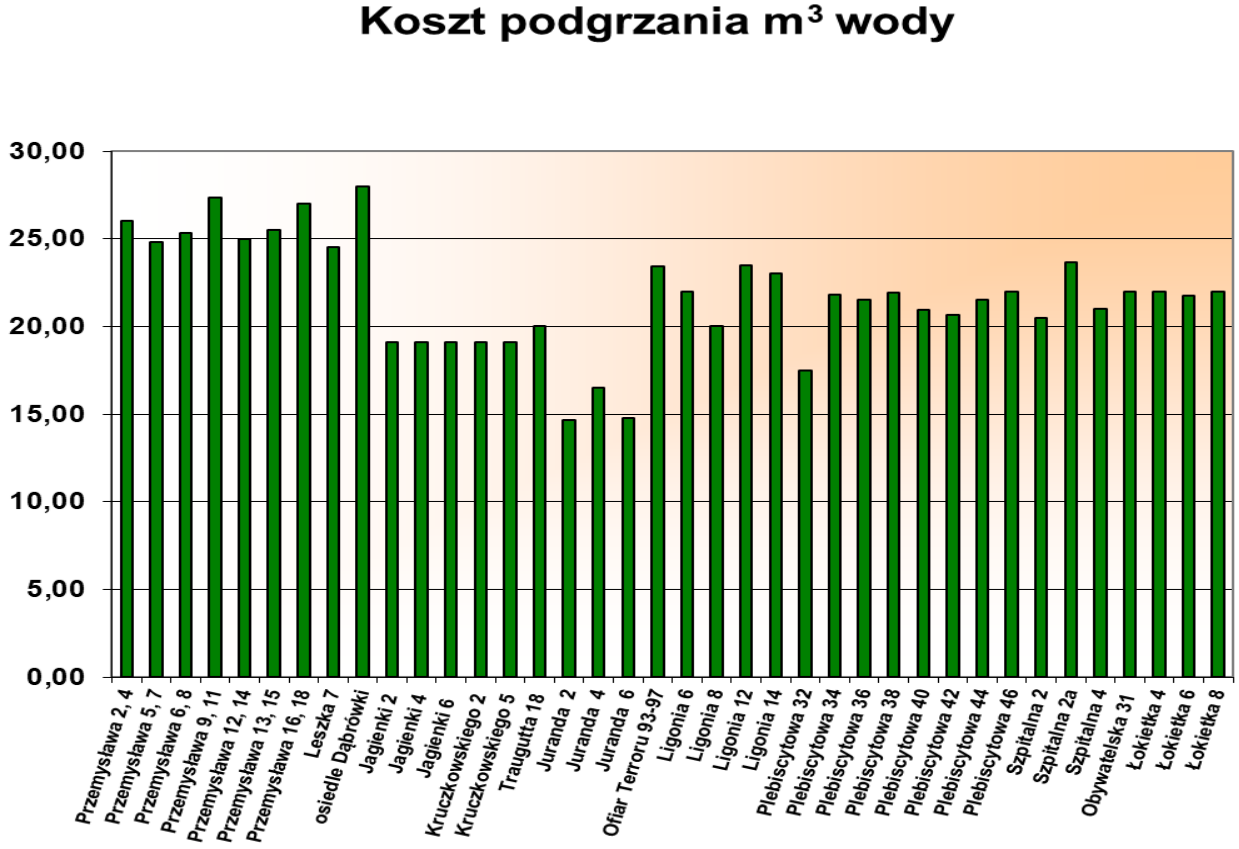
Zarówno taryfy ciepła, jak i jego zużycie mają bezpośredni wpływ na wysokość ponoszonych kosztów, czyli zaliczek, które wnosimy na poczet centralnego ogrzewania, a które stanowią największą pozycję w opłacie za użytkowanie mieszkania. Dlatego też racjonalne gospodarowanie ciepłem jest bardzo ważne, a 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 **1 690 693,23 zł**
Zaliczki na podgrzanie wody wynosiły **3 480 813,80 zł**
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody na dzień 31.12.2018 rok wyniosła: **1 790 120,57 zł**

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 2018 roku obrazuje wykres nr 12.

Wykres 12



VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA

Spółdzielnia wspiera działalność społeczno-wychowawczą, która prowadzona jest w pięciu placówkach tj.:

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**

Prowadzone zajęcia mają charakter edukacyjny, artystyczny, sportowy i relaksacyjny.

W prowadzonej działalności kulturalno-oświatowej placówki oferują zajęcia prowadząc między innymi:

- Akademię Przedszkolaka,
- Koło malarstwa i rysunku,
- Koło rękodzieła,
- Chór,
- Orkiestrę,
- Koło gitarowe, muzyczno-teatralne

oraz wiele innych atrakcji.

Organizowane są również imprezy okazjonalne dla lokalnej społeczności i członków naszej Spółdzielni. Tak szeroka oferta różnorodnych zajęć stwarza wszystkim mieszkańcom naszych osiedli, możliwość aktywnego spędzania wolnego czasu.

Dużym wsparciem dla tej działalności jest fakt, że placówki te korzystając z naszych lokali pokrywają tylko koszty ich utrzymania.

VIII. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA UŻYTKOWANIE MIESZKAŃ

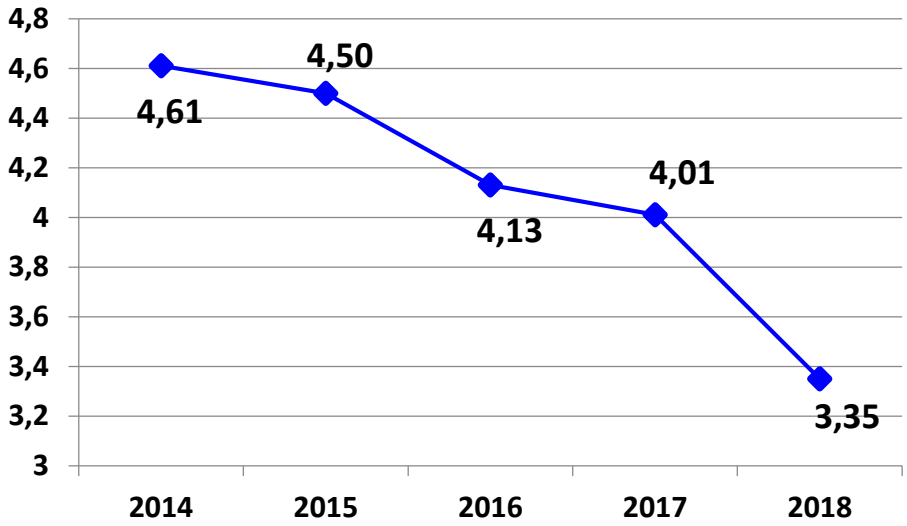
Bieżącą możliwość realizacji rzeczowych zadań planowanych, jak i robót remontowych, niestety ograniczają zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań.

Zaległości te są na poziomie	**1 704 769,30 zł**
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne	**307 855,24 zł**

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów, który w roku 2018 wynosił **3,35 %** w ostatnich pięciu latach kształtował się następująco:

Przyrosty			
2014r	4,61%	0,04	punktu
2015r	4,50%	- 0,11	punktu
2016r	4,13%	- 0,37	punktu
2017r	4,01%	- 0,12	punktu
2018r	3,35%	- 0,66	punktu

Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów na przestrzeni 2014 – 2018



Rok 2018 był kolejnym rokiem, w którym wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów uległ obniżeniu.

W roku 2018 wskaźnik ten w stosunku do roku 2017 zmalał o **0,66 punktu procentowego**, co świadczy o skuteczności prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji. Porównując powyższy wskaźnik w ostatnich pięciu latach, to w 2018 roku w porównaniu do 2014 uległ on obniżeniu aż o 1,26% pomimo, że w ostatnich latach wzrosła ilość osób zadłużonych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania lub prawo odrębnej własności, gdzie procedura windykacyjna w tych przypadkach jest długa i skomplikowana oraz wiąże się z koniecznością ponoszenia przez Spółdzielnię większych kosztów.

Stan zaległości na dzień 31.12.2018r. w poszczególnych osiedlach kształtuje się następująco:

os. Rydułtowy	358 651,28 zł
os. Radlin	107 205,29 zł
os. Pszów	103 674,90 zł
os. Centrum	418 766,79 zł
os. XXX – lecia	282 806,85 zł
os. Piastów	341 891,56 zł
os. Dąbrówki	91 772,63 zł

W celu wyegzekwowania zaległości w 2018 roku zostały podjęte następujące działania windykacyjne polegające na :

wysłaniu do mieszkańców	460	wezwań i monitów o zapłatę
	11	propozycji zamiany na mieszkania tańsze w eksploatacji
	4	pism za bezumowne korzystanie z mieszkania
	145	pism o dobrowolną zapłatę zasądzonych należności
wpisaniu	98	spraw do Krajowego Rejestru Długów
złożeniu do Sądu	216	pozwów o zapłatę zadłużonych mieszkań

	5	wniosków o wpis do hipoteki
	4	pozwów o eksmisję z zajmowanego mieszkania
	11	wniosków o stwierdzenie nabycia spadku
skierowaniu do komornika	75	wyroków o zapłatę
	5	wyroków o eksmisję
	24	wniosków do egzekucji komorniczej poprzez licytację
wykonaniu	8	wyroków eksmisyjnych
	3	licytacji komorniczych
uzyskano	23	postanowienia o egzekucji bezskutecznych
	211	nakazów zapłaty
	3	wyroki o eksmisję

Jak wynika z powyższych danych w roku 2018, podobnie jak w latach poprzednich szczególny nacisk kładziono na windykację zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań. Bieżące monitorowanie i prowadzone procedury egzekwowania zadłużenia, w tym szybkie reagowanie i podejmowanie działań windykacyjnych przyczynia się do zmniejszenia zobowiązań wobec Spółdzielni.
Brak reakcji mieszkańców na działania windykacyjne niejednokrotnie kończył się sądowym nakazem eksmisji z zajmowanego mieszkania lub licytacją komorniczą.

Stan zaległości na dzień 31.12.2018 w porównaniu do roku 2017 w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

Osiedle Rydułtowy

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
Szpitalna 2	25	11 617,37	13 825,65	2 208,28	
Szpitalna 2a	25	3 500,28	3 660,15	159,87	
Szpitalna 4	25	1 380,21	542,81		-837,40
Ofiar Terroru 93	75	8 089,86	6 568,74		-1 521,12
Ofiar Terroru 95	80	64 072,16	72 793,17	8 721,01	
Ofiar Terroru 97	65	37 988,27	33 125,21		-4 863,06
Krzyżkowicka 20	59	56 950,00	57 644,91	694,91	
Krzyżkowicka 22	80	25 135,74	0		-25 135,74
Krzyżkowicka 24	80	48 170,88	26 367,11		-21 803,77
Ligonia 6	55	7 270,68	9 533,70	2 263,02	
Ligonia 8	56	35 874,21	37 230,34	1 356,13	
Ligonia 12	34	3 524,41	7 774,81	4 250,40	
Ligonia 14	40	14 632,20	7 075,01		-7 557,19
Plebiscytowa 32	40	6 403,55	8 341,94	1 938,39	
Plebiscytowa 34	40	10 634,34	3 280,94		-7 353,40
Plebiscytowa 36	40	8 730,14	4 330,38		-4 399,76
Plebiscytowa 38	40	10 225,07	6 950,74		-3 274,33
Plebiscytowa 40	40	8 070,20	4 198,02		-3 872,18
Plebiscytowa 42	30	7 005,45	4 015,05		-2 990,40
Plebiscytowa 44	30	17 908,01	24 998,61	7 090,60	
Plebiscytowa 46	30	4 823,70	2 213,49		-2 610,21
Łokietka 4	26	5 777,44	3 420,66		-2 356,78
Łokietka 6	25	4 287,46	2 276,26		-2 011,20
Łokietka 8	26	12 680,91	11 155,07		-1 525,84
Obywatelska 31	20	15 977,31	7 328,51		-8 648,80
Razem os. Rydułtowy		**430 729,85**	**358 651,28**	**28 682,61**	**-100 761,18**

Osiedle Radlin

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
Korfantego 18	24	1 357,27	2 310,26	952,99	
Korfantego 22	25	878,06	2 809,34	1 931,28	
Korfantego 26	25	9 933,50	4 439,83		-5 493,67
Rymera 4	20	4 049,89	80,96		-3 968,93
Rymera 6	25	10 951,10	6 768,61		-4 182,49
Rymera 8	25	5 798,34	5 108,94		-689,40
Wolności 6	25	6 467,29	4 822,41		-1 644,88
Wolności 7	25	357,57	905,76	548,19	
Wolności 8	25	2 039,22	3 049,96	1 010,74	
Makuszyńskiego 8-12	40	20 903,50	20 096,58		-806,92
Makuszyńskiego 14-22	70	9 965,18	9 170,04		-795,14
Sienkiewicza 26-30	132	43 930,92	47 642,60	3 711,68	
Razem os. Radlin		**116 631,84**	**107 205,29**	**8 154,88**	**-17 581,43**

Osiedle Pszów

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
Juranda 2	44	13 377,35	15 977,22	2 599,87	
Juranda 4	40	7 384,18	8 314,04	929,86	
Juranda 6	41	19 563,86	9 184,60		-10 379,26
Tytki 1	65	10 222,29	7 589,98		-2 632,31
Tytki 2	50	12 088,00	12 264,19	176,19	
Tytki 3	50	809,53	0		-809,53
Tytki 4	60	10 191,76	14490,68	4 298,92	
Tytki 7	55	8 380,81	7 222,11		-1 158,70
Jagienki 2	28	2 148,41	1 817,47		-330,94
Jagienki 4	35	7 779,24	11 754,65	3 975,41	
Jagienki 6	28	683,51	2 267,06	1 583,55	
Kruczkowskiego 2	36	3 619,90	770,40		-2 849,50
Kruczkowskiego 5	36	12 511,08	9 077,48		-3 433,60
Traugutta 18	22	5 014,35	2 945,02		-2 069,33
Razem os. Pszów		**113 774,27**	**103 674,90**	**13 563,80**	**-23 663,17**

Osiedle Centrum

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
26 Marca 62-64	50	4 376,49	3 067,64		-1 308,85
26 Marca 70-72	30	18 741,31	23 933,76	5 192,45	
PCK 22-24	40	13 103,18	2 432,98		-10 670,20
PCK 26-28	40	11 172,50	11 617,11	444,61	
Tysiąclecia 2 – 2a	40	6 735,05	6 484,22		-250,83
Tysiąclecia 4-6	39	8 241,95	4 490,75		-3 751,20
Tysiąclecia 8-10	40	30 119,37	30 240,45	121,08	
Waryńskiego 2-4	40	3 835,07	11 122,59	7 287,52	
Waryńskiego 6-8	40	1 378,63	1 268,03		-110,60
Waryńskiego 10-12	40	22 652,44	19 274,69		-3 377,75
Waryńskiego 14-16	40	9 545,55	7 476,54		-2 069,01
Wojska Polskiego 2-4	40	1 475,44	2 823,78	1 348,34	
Wojska Polskiego 6-8	40	6 127,31	9 882,97	3 755,66	
Wojska Polskiego 10-12	40	7 804,20	5 122,27		-2 681,93
Wojska Polskiego 22-26	60	3 784,37	0		-3 784,37
Wyszyńskiego 1-3	40	3 133,35	1 785,28		-1 348,07
Wyszyńskiego 5-11	80	50 609,81	47 760,19		-2 849,62
Wyszyńskiego 13-19	80	3 017,60	0		-3 017,60
Wyszyńskiego 14-16	30	8 984,86	9 478,35	493,49	
Wyszyńskiego 18-20	30	3 560,65	1 526,35		-2 034,30
Wyszyńskiego 22-28	60	8 106,11	12 736,09	4 629,98	
Wyszyńskiego 25-29	60	3 377,89	3 440,57	62,68	
Wyszyńskiego 32-38	80	14 221,87	11 299,07		-2 922,80
Wyszyńskiego 40-48	99	11 800,42	23 455,49	11 655,07	
Wyszyńskiego 75-79	45	2 906,97	1 318,82		-1 588,15
Szkolna 6-8	15	3,24	17,87	14,63	
Radlińska 5-7	17	7 371,29	1 077,48		-6 293,81
Radlińska 9-11	16	552,66	1 332,31	779,65	
Wałowa 22	13	15 143,23	25 822,32	10 679,09	
26 Marca 130-138	80	6 840,61	7 127,52	286,91	
26 Marca 154	66	27 918,74	33 618,63	5 699,89	
26 Marca 156	66	23 690,60	12 935,50		-10 755,10
26 Marca 158	66	22 804,22	16 035,19		-6 769,03
26 Marca 166	66	18 113,07	18 513,32	400,25	
26 Marca 168	66	18 568,83	20 328,15	1 759,32	
26 Marca 170	66	10 898,41	11 763,16	864,75	
Kubsza 24 B	13	185,47	87,03		-98,44
Pokoju 1-5	59	16 935,39	10 536,99		-6 398,40
Plac Zwycięstwa 2	27	6 053,46	1 736,51		-4 316,95
Plac Zwycięstwa 4	26	4 158,51	5 796,82	1 638,31	
Razem os. Centrum		**438 050,12**	**418 766,79**	**57 113,68**	**-76 397,01**

Osiedle XXX - lecia

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
XXX – lecia 1-4	40	5 769,47	6 214,73	445,26	
XXX – lecia 5-8	40	14 708,68	7 631,72		-7 076,96
XXX – lecia 9-12	40	11 473,25	10 863,61		-609,64
XXX – lecia 13-16	40	1 571,98	0		-1 571,98
XXX – lecia 18-21	40	4 838,01	5 018,74	180,73	
XXX – lecia 22-25	40	28 959,97	7 943,59		-21 016,38
XXX – lecia 26-29	40	4 753,72	4 876,85	123,13	
XXX – lecia 31-33	88	22 008,83	30 420,19	8 411,36	
XXX – lecia 35-39	132	56 809,51	45 281,30		-11 528,21
XXX – lecia 42-45	40	1 712,08	1 436,36		-275,72
XXX – lecia 46-49	30	8 085,10	5 197,28		-2 887,82
XXX – lecia 50-53	40	2 891,34	2 503,33		-388,01
XXX – lecia 54-58	131	18 517,17	22 093,51	3 576,34	
XXX – lecia 64-67	40	6 646,47	7 303,63	657,16	
XXX – lecia 68-71	40	10 772,23	7 258,52		-3 513,71
XXX – lecia 72-75	40	20 529,72	18 894,00		-1 635,72
XXX – lecia 76-79	40	2 829,41	1 136,51		-1 692,90
XXX – lecia 80-83	40	3 603,85	2 821,95		-781,90
XXX – lecia 85-88	40	7 676,52	1 802,17		-5 874,35
XXX – lecia 89-92	40	7 635,66	175,13		-7 460,53
XXX – lecia 93-96	40	10 827,13	8 538,20		-2 288,93
XXX – lecia 97-100	40	8 452,53	8 009,44		-443,09
XXX – lecia 101-104	40	4 760,54	3 137,63		-1 622,91
XXX – lecia 106-109	40	4 502,40	6 526,73	2 024,33	
XXX – lecia 110-113	40	32 129,96	16 258,38		-15 871,58
XXX – lecia 114-117	40	22 757,12	4 269,99		-18 487,13
XXX – lecia 119-121	88	31 865,31	8 757,71		-23 107,60
XXX – lecia 123-125	88	15 443,55	11 983,76		-3 459,79
XXX – lecia 127-129	88	10 360,06	9 471,72		-888,34
XXX – lecia 131-135	132	18 661,15	16 980,17		-1 680,98
Razem os. XXX – lecia		**401 552,72**	**282 806,85**	**15 418,31**	**-134 164,18**

Osiedle Piastów

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
Przemysława 1	48	27 977,81	6 526,92		-21 450,89
Przemysława 2	44	2 633,28	5 509,06	2 875,78	
Przemysława 3	118	37 332,45	35 840,25		-1 492,20
Przemysława 4	118	34 273,51	35473,02	1 199,51	
Przemysława 5	112	29 594,72	27 801,86		-1 792,86
Przemysława 6	118	40 272,48	29 405,65		-10 866,83
Przemysława 7	48	16 861,32	18 380,54	1 519,22	
Przemysława 8	52	6 547,77	4 461,44		-2 086,33
Przemysława 9	102	50 832,49	51 136,81	304,32	
Przemysława 11	52	12 130,88	10 085,05		-2 045,83
Przemysława 12	112	36 760,28	29 500,06		-7 260,22
Przemysława 13	109	21 749,52	18 027,48		-3 722,04
Przemysława 14	52	10 289,05	15 329,71	5 040,66	
Przemysława 15	52	2 617,34	1 304,02		-1 313,32
Przemysława 16	110	23 731,42	23 352,44		-378,98
Przemysława 18	52	17 242,68	21 744,73	4 502,05	
Leszka 7	30	10 496,74	8 012,52		-2 484,22
Razem os. Piastów		**381 343,74**	**341 891,56**	**15 441,54**	**-54 893,72**

Osiedle Dąbrówki

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2017	31.12.2018		
Dąbrówki 2	8	21 306,54	22 108,65	802,11	
Dąbrówki 3	11	458,09	1 390,76	932,67	
Dąbrówki 4	11	17 802,19	21 216,16	3 413,97	
Dąbrówki 5	8	3 179,42	3 050,56		-128,86
Dąbrówki 6	8	5,51	0,69		-4,82
Dąbrówki 7	8	2 669,11	49,24		-2 619,87
Dąbrówki 8	27	13 019,85	6 734,29		-6 285,56
Dąbrówki 9	27	4 811,49	2 503,89		-2 307,60
Dąbrówki 10	8	605,76	1 709,06	1 103,30	
Dąbrówki 11	8	4 217,28	4 223,70	6,42	
Dąbrówki 12	44	15 796,27	9 814,85		-5 981,42
Dąbrówki 13	8	911,40	756,09		-155,31
Dąbrówki 14	16	2 151,31	4 271,13	2 119,82	
Dąbrówki 15	12	11 147,78	3 153,14		-7 994,64
Dąbrówki 16	12	0,00	2 651,42	2 651,42	
Dąbrówki 24	12	2 391,26	2 987,36	596,10	
Dąbrówki 25	15	2 712,47	3 874,67	1 162,20	
Dąbrówki 26	12	2 094,30	1 276,97		-817,33
Razem os. Dąbrówki		**105 280,03**	**91 772,63**	**12 788,01**	**-26 295,41**

Zarząd i pracownicy Spółdzielni w ramach swoich kompetencji na bieżąco udzielają informacji i pomagają mieszkańcom w sprawach dotyczących spłaty zadłużenia, między innymi o możliwości uzyskania dodatku mieszkaniowego.

W 2018 roku Urzędy Gmin podjęły 384 decyzje o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **553 751,00 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **120,17 zł**

Wielkość wpływów z tytułu dodatków mieszkaniowych w porównaniu do 2017 roku zmniejszyła się o kwotę **86 845,85 zł**

W roku 2018 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: **25 714,75 zł**

Uwzględniając powyższe dane oraz poziom zaległości czynszowych jesteśmy przekonani, że to prowadzona od wielu lat skuteczna windykacja powoduje systematyczny spadek zadłużenia.

IX. E – KARTOTEKA

Spółdzielnia w 2018 roku rozszerzyła możliwość komunikowania się z członkami przez internet. Oprócz strony internetowej, poczty elektronicznej i systemu **e-kartoteka** wprowadzono platformę; **ZADAJ PYTANIE**. Dzięki tej szybkiej ścieżce komunikacyjnej mieszkańcy mogą otrzymać odpowiedź na nurtujące je zagadnienia.

Zachęcamy również do korzystania z systemu **e-kartoteka.** Poprzez łącze internetu system ten ułatwia dostęp do samodzielnej analizy stanu rozliczeń, zobowiązań i wpłat z tytułu użytkowania mieszkania.

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.

Nic dziwnego, że elektroniczne formy przekazywania informacji mają coraz więcej zwolenników.

X. „BIAŁE CERTYFIKATY”

„Białe certyfikaty” są narzędziem, wykorzystującym mechanizmy rynkowe, służące wspieraniu efektywności energetycznej. Białe certyfikaty to świadectwa potwierdzające zaoszczędzenie określonej ilości energii w wyniku realizacji inwestycji służących poprawie efektywności energetycznej.

W naszej Spółdzielni od wielu lat jest realizowany program energooszczędny zmierzający do zmniejszenia zużycia energii. Prowadzone proekologiczne działania, głównie termomodernizacja budynków oraz inwestowanie w energooszczędne oświetlenie wejść do budynków i klatek schodowych nowoczesnymi lampami LED wpłynęły na uzyskanie wymiernych korzyści. W 2018 roku efekty oszczędnościowe zostały przy współpracy z Urzędem Regulacji Energetyki sprzedane w postaci **„Białych certyfikatów” na kwotę 1 004 249,72 zł.**

Jeżeli będzie taka możliwość i regulacje, prawne na to pozwolą kierunek ten będzie z pewnością kontynuowany w latach następnych.

XI. FUNDUSZ REMONTOWY

Główną zasadą prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki remontowej jest analiza potrzeb wynikających z corocznych przeglądów przy udziale organów samorządowych (Rad Osiedla) w celu dalszej poprawy stanu technicznego nieruchomości.

Duży wpływ na zakres wykonywanych remontów mają środki finansowe pozyskiwane z dostępnych funduszy. W roku 2018 otrzymano decyzje na pozyskanie środków finansowych w kwocie 3.173.586,89 zł .

W 2018 roku w ramach funduszu remontowego zostały poniesione następujące wydatki:

Osiedle Rydułtowy

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty dachów	118 681,69
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	5 908,50
3	Termomodernizacja budynków	1 125 333,77
4	Remonty węzłów cieplnych – stacje wymienników	155 667,51
5	Remonty elewacji budynków	287 397,30
6	Malowanie klatek schodowych	101 212,67
7	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	78 737,21
8	Remonty instalacji odgromowej	12 872,61
9	Remonty balustrad schodowych klatek	58 118,04
10	Remonty instalacji elektrycznej	231 294,52
11	Pozostałe roboty	38 711,23
	RAZEM	**2 213 935,05**

Malowanie klatek schodowych przy ul. Ligonia w Rydułtowach

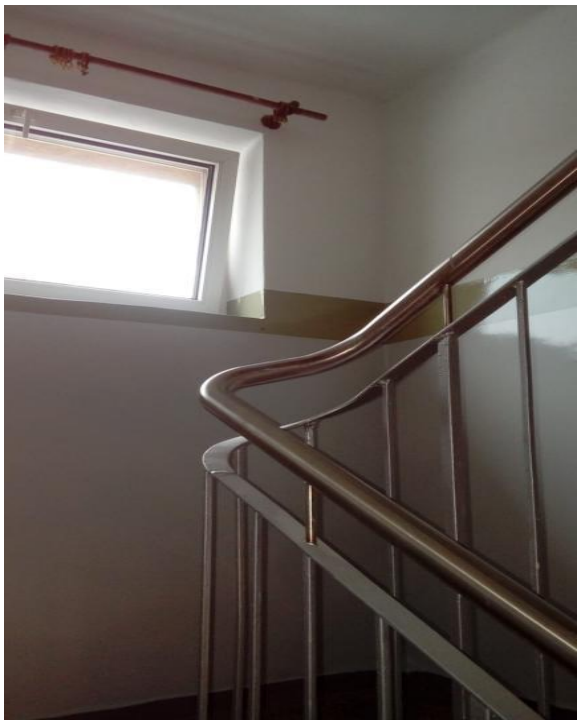
Osiedle Radlin

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty dachów	52 178,13
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	7 743,45
3	Remonty elewacji budynków	181 684,66
4	Remonty pionowych izolacji fundamentów	59 110,52
5	Remonty instalacji elektrycznej	4 093,14
6	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	154 486,13
7	Remonty węzłów cieplnych	2 602,80
8	Pozostałe roboty	1 046,74
	RAZEM	**462 945,57**

Remont miejsc postojowych przy ul. Sienkiewicza w Radlinie

Osiedle Pszów

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Naprawy dachów i kominów	1 829,32
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	4 703,40
3	Remonty pionowych izolacji fundamentów	22 654,58
4	Remonty instalacji elektrycznej	105 089,07
5	Malowanie klatek schodowych	90 489,42
6	Wymiana indywidualnych wodomierzy	24 855,99
7	Remonty węzłów cieplnych	15 131,01
8	Pozostałe roboty	4 791,97
	RAZEM	**269 544,76**



Malowanie klatek schodowych, wymiana pochwytów balustrady przy ul. Tytki w Pszowie

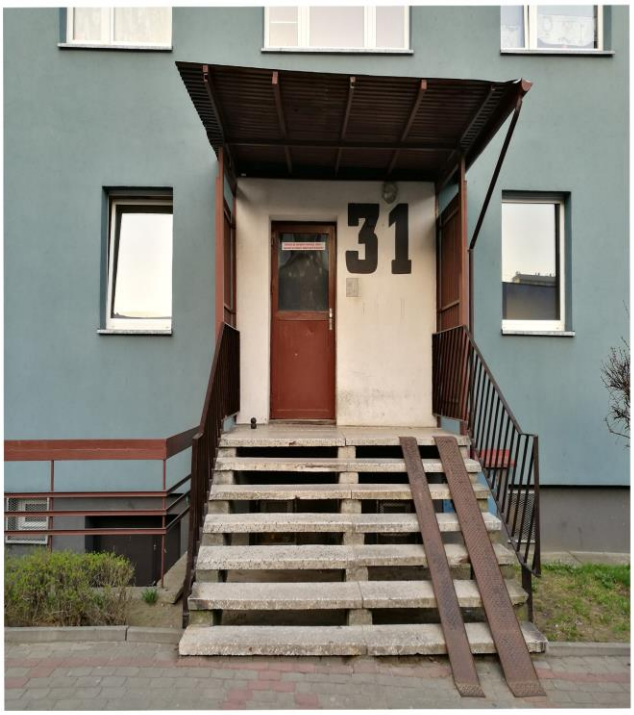
Osiedle Centrum

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty dachów	117 064,83
2	Termomodernizacja budynków	1 980 728,63
3	Remonty elewacji budynków	67 405,39
4	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	14 648,40
5	Remonty pionów izolacji fundamentów	93 703,65
6	Malowanie klatek	138 553,43
7	Remonty instalacji elektrycznej	98 567,97
8	Remont balustrad schodowych klatek	10 379,88
9	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	259 208,22
10	Remonty dźwigów	31 231,33
11	Wymiana indywidualnych wodomierzy	15 808,92
12	Pozostałe roboty	6 512,98
	Razem	**2 833 813,63**

Termomodernizacja budynku przy ul. Ludwika Waryńskiego 14-16 w Wodzisławiu Śląskim

Osiedle XXX - Lecia

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty dachów	22 342,27
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	48 545,25
3	Remonty elewacji budynków	252 735,58
4	Termomodernizacja budynków	358 121,25
5	Remonty balustrad schodowych klatek	35 769,60
6	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	20 166,58
7	Malowanie klatek schodowych	773 798,47
8	Remonty instalacji elektrycznej	77 535,43
9	Remonty dźwigów osobowych	41 994,14
10	Remonty węzłów cieplnych	3 912,52
11	Pozostałe roboty	24 010,05
	RAZEM	**1 658 931,14**



tak było tak jest

Przebudowa wejść do budynku na os. XXX - lecia 31-33 w Wodzisławiu Śląskim

Osiedle Piastów

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty dachów	278 490,70
2	Termomodernizacja budynków	1 291 595,63
3	Remonty elewacji budynków	253 812,77
4	Malowanie klatek schodowych	351 586,29
5	Remonty instalacji elektrycznej	131 503,87
6	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	13 638,30
7	Remonty instalacji zimnej i ciepłej wody	121 483,42
8	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	30 477,88
9	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	81 907,87
10	Pozostałe roboty	16 336,07
	RAZEM	**2 570 832,80**

Termomodernizacja budynku przy ul. Przemysława 4 w Wodzisławiu Śląskim

Osiedle Dąbrówki

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty dachów	90 431,46
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	4 159,35
3	Remonty elewacji budynków	353 284,43
4	Remonty instalacji zimnej i ciepłej wody	13 933,11
5	Remonty instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej	6 907,68
6	Remont małej architektury i roboty brukarskie	137 305,15
7	Pozostałe roboty	10 821,50
	RAZEM:	**616 842,68**

Remont małej architektury na os. Dąbrówki w Wodzisławiu Śląskim

Jednym z najbardziej istotnych zadań jakie realizuje Zarząd to gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni. W roku 2018 na fundusz remontowy mieszkańcy wnieśli ogółem **9.831.446,58 zł,** a wydatki na remonty stanowiły kwotę

11.952.677,39 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 ich umorzenia, po terminowej i regularnej spłacie.

W ostatnich latach – głównie na termomodernizację budynków mieszkalnych – pozyskano środki tzw. „zewnętrzne”, które licząc narastająco na dzień 31.12.2018r. stanowiły ogółem kwotę **25.876.735,41 zł,** z czego **5.879.756,81 zł** stanowiły umorzenia, dotacje i premie termomodernizacyjne.

Jednocześnie informujemy, że pomimo pozyskanych środków finansowych na modernizację budynku przy ul. Wałowej 22 wraz z likwidacją niskiej emisji, część zamieszkałych osób nie wyraziło zgody na remont, co w konsekwencji doprowadziło do odstąpienia od tego zadania.

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. 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 2018 Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy.

W ramach eksploatacji utrzymania zasobów mieszkaniowych zrealizowano w pełni cele nakreślone na rok 2018, wynikające z Uchwał Rady Nadzorczej Nr 16/2018 z dnia 27.03.2018r. W ramach funduszu remontowego zrealizowano zadania wynikające z Uchwały Rady Nadzorczej Nr 66/2017 z 30.11.2017r.

Ważne jest, że na realizację powyższych zadań przeznaczone zostały środki finansowe zarówno z działalności gospodarczej jak i pozyskane z zewnątrz to jest z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz środki z funduszy europejskich w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Oś priorytetowa – V: Ochrona środowiska i efektywne wykorzystanie zasobów - działanie 5.2 gospodarka odpadami, poddziałanie 5.2.2 gospodarka odpadami RIT oraz w ramach programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko - działanie 1.7 kompleksowa likwidacja niskiej emisji na terenie województwa śląskiego, poddziałanie 1.7.1 wspieranie efektywności energetycznej w budynkach mieszkalnych w województwie śląskim, co ma duże znaczenie w zakresie termomodernizacji budynków mieszkalnych bez konieczności ponoszenia tych kosztów przez mieszkańców.

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 zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności wskazują na stabilna sytuację finansową Spółdzielni.

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.

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 27.03.2019

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„ROW”
w Wodzisławiu Śląskim

REALIZACJA UCHWAŁ

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW" w Wodzisławiu Śl.

z dnia 26.04.2018r.

Uchwała Nr 1/2018 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania z działalności RADY NADZORCZEJ za 2017 rok. **ZREALIZOWANO**

Uchwała nr 2/2018 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni za 2017 rok. **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 3/2018 dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok . **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 4/2018 dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2017 rok - Prezesowi Zarządu - Janowi Grabowieckiemu **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 5/2018 dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2017 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Władysławowi Maryjka **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 6/2018 dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za 2017 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Iwonie Kołeczko **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 7/2018 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wg stanu na 31.12.2017r. **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 9/2017 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2018 **ZREALIZOWANO**

Uchwała Nr 8/2018 w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2019 **Pozostaje do realizacji w 2019 roku**

Uchwała Nr 9/2018 w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2018- 2020

Zrealizowano w części dotyczącej roku 2018 i pozostaje do realizacji w latach 2019-2020

Uchwała Nr 10/2018 w sprawie zbycia części nieruchomości wydzielonej z działki nr 2434/29 położonej w Rydułtowach przy ul. Ofiar Terroru 101

W trakcie realizacji.

Uchwała Nr 11/2018 w sprawie zbycia działki nr 1792/138 położonej w Wodzisławiu Śl. przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego

W trakcie realizacji.

REALIZACJA UCHWAŁ

Walnego Zgromadzenia

Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW" w Wodzisławiu Śl.

z dnia 16.11.2018r.

Uchwała Nr 1/2018 w sprawie zatwierdzenia zmian statutu Spółdzielni

W dniu 11.01.2019r. postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego wpisano zmiany statutu do Rejestru sygn. akt. GL.X NS-REJ.KRS/019255/18/483.

SPRAWOZDANIE

z działalności
Rady Nadzorczej

Spółdzielni Mieszkaniowej
''ROW''
w Wodzisławiu Śl.
za 2018 r.

Wodzisław Śląski, 29 marzec 2019r.

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. uchwalony 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 2018 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 bieżących potrzeb. 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 2018 był kolejnym rokiem obecnej kadencji Rady Nadzorczej wybranej na lata 2017-2020. Podział funkcji w piętnastoosobowym składzie był następujący:

1.	Bruś Stanisław	Członek Komisji Rewizyjnej
2.	Kabut Łukasz	Członek Komisji Rewizyjnej
3.	Kaczyński Jan	Przewodniczący Rady Nadzorczej
4.	Koko Marian	Członek Komisji Gospodarczej
5.	Kruczek Rafał	Członek Komisji Gospodarczej
6.	Ligocka Monika	Członek Komisji Rewizyjnej
7.	Mazurek Marianna	Członek Komisji Rewizyjnej
8.	Musiolik Łucjan	Członek Komisji Gospodarczej
9.	Nowak Aleksander	Członek Komisji Rewizyjnej
10.	Ptaszyński Paweł	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
11.	Rupnik Jan	Z-ca Przewodniczącego Rady
12.	Rybczyński Janusz	Przewodniczący Komisji Gospodarczej
13.	Trojanowska Aneta	Sekretarz Rady
14.	Wilkowski Wojciech	Członek Komisji Gospodarczej
15.	Wojteczek Andrzej	Członek Komisji Gospodarczej

Przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które przy współpracy z Zarządem Spółdzielni ustalało porządek obrad i terminy posiedzeń plenarnych Rady. 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 tyt. prowadzonej działalności Spółdzielni, jak też problemów występujących w poszczególnych osiedlach.

III. Działalność merytoryczna i kontrolna Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się 11 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, na których frekwencja jej członków kształtowała się na poziomie 98,18 %, co pozwalało podejmować wiążące decyzje.

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

- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017,
- przyjęcia wyników działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni za rok 2017, sporządzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2017,
- badania sprawozdania finansowego za 2017 rok i sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2017r.
- występowania do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Zarządowi,
- zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- uchwalenia planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2018 rok,
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości związanych z przejęciem przez Spółdzielnię sprzątania klatek schodowych w budynkach mieszkalnych,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnej ciepłej wody oraz kosztów centralnego ogrzewania,
- zabezpieczenia pożyczki zaciąganej na realizację przedsięwzięcia termo modernizacyjnego pn.” Usunięcie i unieszkodliwienie azbestu wraz z termomodernizacją budynków SM „ROW” przy ul. Przemysława 4 i 18 w Wodzisławiu Śl.” w formie obciążenia hipoteką umowną do wysokości wymaganej przez WFOŚiGW w Katowicach wraz z cesją praw polisy ubezpieczonej nieruchomości:

- przy ul. Marklowickiej 21 i 21A w Wodzisławiu Śl.
- przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 30 w Wodzisławiu Śl.
- przy ul. Kard. Stefana Wyszyńskiego 43 w Wodzisławiu Śl.

- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem monitoringu i domofonów,
- ustalenia opłat za reklamy, napisy i szyldy,
- opłat i odpisu na fundusz remontowy,
- nabycia prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkami garażowymi, położonej w Wodzisławiu Śl. pomiędzy budynkami przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego i ul. L. Waryńskiego oznaczonej jako działka gruntu nr 2762/138 o pow. 159m^2.
- nabycia prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej, niezabudowanej, położonej
  - przy ul. Przemysława w Wodzisławiu Śl. oznaczonej jako działka nr 3893/283 o pow. 0,0274 ha oraz działka nr 3595/286 o pow. 0,00255 ha.
  - przy ul. Tysiąclecia w Wodzisławiu Śl. oznaczonej jako działka nr 2760/138 o pow. 0,0026 ha oraz działka nr 2758/138 o pow. 0,0181 ha,
  - przy ul. Szpitalnej w Rydułtowach oznaczonej jako działka nr 2882/22 oraz działka nr 3771/22 o łącznej pow. 0,0213 ha,
- zatwierdzenia planów remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2019r,
- 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:

- jednolity tekst Regulaminu używania lokali i porządku domowego obowiązujący od 1.03.2018r.
- Regulamin przeprowadzania przetargu na najem lokali użytkowych obowiązujący od 1.04.2018r.

a w miesiącu październiku 2018r. zaopiniowała projekt zmian statutowych opracowanych na podstawie znowelizowanej ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 poz. 1596), wprowadzający uaktualnienia do obowiązującego statutu Spółdzielni.

Jednolitą treść statutu uchwaliło Walne Zgromadzenie Członków w dniu 16.11.2018r., która została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach dnia 11.01.2019r. sygn.akt. GL.X.NS.REJ.KRS/019255/18/483.

W ubiegłym roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 46 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 oraz planowania i realizacji robót remontowych.

Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana o aktualnej sytuacji gospodarczo-finansowej, a raz na kwartał dokonywała szczegółowej analizy na podstawie przedstawianych przez Zarząd informacji. Ponadto analizowano aktualny stan zadłużenia mieszkańców oraz efekty podejmowanych czynności windykacyjnych należności z tyt. opłat za użytkowanie zarówno lokali mieszkalnych, jak i użytkowych.

W ramach działań kontrolnych Rada Nadzorcza przeprowadziła w 2018 roku następujące kontrole dotyczące :

- działalności Rad Osiedla w 2017r.
- realizacji skarg i wniosków za 2017 rok,
- rozliczenia robót remontowych realizowanych w 2017 roku,
- wybranych przetargów na roboty remontowe,
- efektów po realizacji zadań termomodernizacyjnych budynków,
- kosztów zużycia energii cieplnej w 2017r. w porównaniu do zaliczek wnoszonych przez mieszkańców,
- badania sprawozdania finansowego przeprowadzonego przez biegłego rewidenta,
- kosztów zużycia oraz niedoborów zimnej wody,
- przeglądu wybranych osiedli w zakresie robót remontowych i infrastruktury,
- efektów podjętych działań zmierzających do obniżenia kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i opłat za mieszkania,
- zaległości z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań,
- wykonania planów remontowych pod względem rzeczowym i finansowym za 9-m-cy 2018r,
- rzeczowego wykonania robót na zadaniach realizowanych z udziałem środków zewnętrznych,

- realizacji wdrożonego planu energooszczędnego zmierzającego do uzyskania świadectw efektywności energetycznej,
- oceny przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu zimowego.

Przeprowadzone kontrole nie stwierdziły odchyleń od przyjętych procedur w kontrolowanym zakresie i zakończono je bez wydawania zaleceń oraz 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 a 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 2018. Protokół z badania sprawozdań finansowych i ksiąg rachunkowych przez Biegłego Rewidenta zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą bez zastrzeżeń. Według opinii Biegłego Rewidenta zbadane sprawozdanie finansowe we wszystkich istotnych aspektach przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego Spółdzielni, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości.

Poza realizacją podstawowych obowiązków ciążących na zarządcy nieruchomości wynikających z Prawa budowlanego, między innymi w zakresie poddawania kontroli obiektów budowlanych, instalacji gazowych, przewodów kominowych, instalacji elektrycznej i odgromowej Spółdzielnia od lat stale i systematycznie realizuje wieloletni program podwyższający standard zamieszkiwania w budynkach oraz w ich otoczeniu. Specyfiką współczesnej Spółdzielni jest różnorodność grup mieszkańców, zaspakajanie ich potrzeb i oczekiwań oraz podążanie za udogodnieniami, jakie niosą nowoczesne technologie, a przede wszystkim zapewnienie najlepszych parametrów obsługi, uwzględniającej indywidualne potrzeby każdego Spółdzielcy.

Konsekwentnie realizowany przez ostatnie lata program termo modernizacyjny budynków sprawił, że przyjęte rozwiązania budowlane, materiałowe i instalacyjne odpowiadają wysokim parametrom energooszczędności, a w całym okresie prowadzonych działań energooszczędnych i jednocześnie proekologicznych, Spółdzielni udało się pozyskać dodatkowe środki finansowe na kwotę 23 581 808,85 zł. Dzięki temu zakres prowadzonych robót z roku na rok może być zwiększany, natomiast opłaty po stronie mieszkańców zależne od Spółdzielni pozostają bez zmian.

Spółdzielnia mocno skupia się na pozyskiwaniu zewnętrznych środków finansowych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, co skutkowało wykonaniem termomodernizacji budynków przy ul. Krzyżkowickiej 20, 22 i 24 w Rydułtowach oraz przystąpieniem do realizacji termomodernizacji kolejnych budynków mieszkalnych w Wodzisławiu Śl. przy ul. Przemysława 4 i 18 w ramach projektu Regionalnego Programu Operacyjnego. Na ten cel Spółdzielnia uzyskała dotację w wysokości ponad 1.200.000,00 zł co znacznie przyspieszy realizację następnych budynków. Z innych działań poza termomodernizacją budynków w zakresie premiującym oszczędność energetyczną wykonaliśmy wymianę oświetlenia klatek schodowych na energooszczędne typu LED z czujnikami ruchu w kolejnych 25-ciu budynkach i dzięki tym działaniom Spółdzielnia uzyskała środki finansowe ze sprzedaży tzw. Białych certyfikatów w wysokości 1 004 249,72 zł.

Na realizację zadań remontowych w ramach planowanych robót w całym 2018 roku Spółdzielnia wydatkowała kwotę 10.626.845,63 zł, natomiast planowane środki na realizację zadań remontowych stanowiły kwotę 9.966.058,00 zł.

Plany remontowe od szeregu lat są konsultowane z Radami Osiedlowymi i ustalane są priorytetowe zadania remontowe oraz konserwacyjne, wynikające z najbardziej uciążliwych i najpilniejszych prac, wymagających naprawy, czy wymiany urządzeń lub instalacji. Rady Osiedla, a więc mieszkańcy, decydują o gospodarce remontowo-eksploatacyjnej, opiniują też wnioski mieszkańców o udostępnienie pomieszczeń wspólnego użytku, analizują stan płatności i zaległości w opłatach, prowadzą rozmowy z mieszkańcami nt. zażegnania konfliktów międzysąsiedzkich, itd. Taki podział kompetencji oznacza możliwość rzeczywistego współzarządzania Spółdzielnią przez członków i wybrane przez nich w bezpośrednich wyborach organy samorządowe. Stosowany model administrowania i zarządzania zasobami pozwolił m.in. na większą efektywność działania i możliwość podejmowania różnorakich przedsięwzięć oraz na aktywizację samorządu spółdzielczego.

Dla osób zarządzających Spółdzielnią ważną sprawą jest utrzymanie zasobów w dobrej kondycji finansowej, co przekłada się w dużym stopniu na kształtowanie cen i kosztów niezależnych od Spółdzielni. Chęć wpływu na kształtowanie cen i prowadzone negocjacje z firmami przez Zarząd Spółdzielni, prowadzą do zachowania właściwych relacji partnerskich pomiędzy Spółdzielnią a firmami dostarczającymi media. Zachowania te doprowadziły do optymalizacji kosztów z tyt. rozliczeń wody, energii cieplnej i elektrycznej.

Rada Nadzorcza mając świadomość, pomimo starań utrzymania w ryzach i tak wysokich kosztów utrzymania mieszkania, jak również trudności finansowe

niektórych członków Spółdzielni powodujące zadłużenia w opłacaniu należnych opłat przeprowadziła kontrolę zaległości z tyt. opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, jak i użytkowych oraz systemu windykacji należności wobec Spółdzielni. W wyniku przeprowadzonej analizy w tym zakresie Rada Nadzorcza stwierdza, że poziom windykacji należności opiera się na stosowaniu postępowań sądowych i komorniczych dopiero w ostateczności, a poprzedzany jest wielokierunkowymi działaniami doradczymi. Spółdzielnia aktywizuje mieszkańców do korzystania z wszelkich ofert pomocowych i wspomaga ich w załatwianiu spraw formalnych związanych m.in. z przyznawaniem dodatków mieszkaniowych. Wspiera także w kontaktach z służbami i ośrodkami pomocy społecznej. Umożliwia spłatę zadłużenia w ratach, ustalanych z dłużnikami w zależności od ich indywidualnych możliwości finansowych. 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 w opłatach za użytkowanie mieszkań wg stanu na dzień 31.12.2018r. wynosi 3,35% udziału zaległości w opłatach za użytkowanie mieszkań w stosunku do przychodów i w stosunku do roku 2017 zmalał o 0,66 punktu procentowego.

Trzeba jednak zaznaczyć, że działania windykacyjne obwarowane są procedurami prawnymi i nowymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które w znacznym stopniu ograniczają działania wierzycieli. Nie mniej jednak to 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. Cieszę się, że jesteśmy dobrze oceniani i odbierane są pozytywnie działania poprawiające komfort zamieszkiwania i standard życia na naszych osiedlach. Jednak najważniejsze, że pozytywną ocenę działań Zarządu, Rad Osiedlowych i Rady Nadzorczej wystawiają nasi członkowie. Chciałbym podziękować wszystkim osobom zaangażowanym w życie Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”. Bez ich pracy nie bylibyśmy w miejscu, w jakim w przededniu 95 rocznicy powstania, znajduje się nasza Spółdzielnia. Urodę istniejących osiedli podkreślają kolorowe elewacje, ukwiecone balkony,

wyremontowane chodniki, poprawiające nie tylko bezpieczeństwo, ale też efekt wizualny otoczenia. Osiedla wyposażone są w coraz lepszą techniczną i społeczną infrastrukturę. Na podwórkach pojawiają się nowoczesne place zabaw i siłownie zewnętrzne. Wszystko z myślą o dużych i małych mieszkańcach osiedli. Najważniejszą sprawą jest jednak kondycja finansowa Spółdzielni, która dzięki właściwym decyzjom podejmowanym przez Zarząd Spółdzielni przy współudziale organów samorządowych jest bardzo dobra. Z dumą będziemy świętować dokonania minionych 95 lat, jak też z wiarą i nadzieją patrzeć w przyszłość. Nasze najmocniejsze strony to rozważne, racjonalne planowanie oparte na maksymalnym wykorzystaniu całego posiadanego potencjału. Nie żyjemy tylko dniem dzisiejszym, ale myślimy w dłuższej wieloletniej perspektywie. Dobra kondycja finansowa sprzyja tworzeniu planów dalekosiężnych, dlatego stawiamy na komunikację, wzajemne zaufanie i otwartość relacji. Członkowie dostrzegają zmiany i doceniają dbałość władz Spółdzielni o ich interes. Sprzyja temu nie tylko poprawa walorów estetycznych naszych osiedli, nowo wyremontowane wejścia do budynków wraz z podniesieniem standardu parterów, ciągi piesze, parkingi, zagospodarowania terenów zielonych z wielobarwnymi nasadzeniami roślin. To jest ważne dla mieszkańców, aby czuli się dobrze w miejscu zamieszkania. Ale też rzetelna komunikacja, która umożliwia podnoszenie świadomości dokonywania niezbędnych zmian. Działające Biuro Obsługi klienta służy mieszkańcom w załatwianiu ich spraw związanych nie tylko z dokonywaniem opłat za mieszkanie w kasie Spółdzielni, ale także z uregulowaniem praw do posiadanych lub nabywanych mieszkań. Dla mieszkańców stawiających na internetowe rozwiązania do dyspozycji jest E-kartoteka, poprzez którą mieszkańcy mają stały dostęp do indywidualnych kont księgowych oraz mogą na bieżąco kontrolować swoje rozliczenia. Nowe kanały komunikacji stały się podstawowym źródłem kontaktu między mieszkańcami, a zarządcą. Usprawnienie systemu informacji przyczyniło się do błyskawicznego konsultowania zagadnień i wymiany opinii, szybkich odpowiedzi na pytania i niezwłocznego zażegnania potencjalnych problemów czy konfliktów. Udostępniona droga e’mailowa jest tego najlepszym dowodem i pozwala na internetowy kontakt ze Spółdzielnią oraz składanie w tej formie zapytań oraz wniosków. Również wydawnictwo prasowe „Pod Wspólnym Dachem” docierające do rąk większości naszych mieszkańców jest źródłem informacji o tym co dzieje się w Spółdzielni, ale też kontaktem pomiędzy mieszkańcami, a osobami zarządzającymi Spółdzielnią. Nasi mieszkańcy potrzebują potwierdzenia, że Spółdzielnia jest godnym zaufania partnerem i stawia na wysoką jakość pracy. Dlatego przyznanie w m-cu czerwcu 2018r. dla Spółdzielni

Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. statuetki „Spółdzielnia dobrze zarządzana” przez Magazyn Gospodarczy „Fakty” oraz nagrody „Perła Spółdzielczości 2018” w konkursie Polskie Perły przyznanej decyzją Rady Programowej i Organizatorów konkursu, to doskonały sposób na podkreślenie wiarygodności i jakości zarządzania Spółdzielnią, a także budowania pozytywnego wizerunku Spółdzielni. Nagrody te nadawane są firmom o najwyższej i wysokiej ocenie stabilności, które nie ograniczają się tylko do zarządzania istniejącymi nieruchomościami, ale stawiają na ciągły ich rozwój.

Ostatnie pięć lat, mimo iż nie jest to w życiu Spółdzielni długi okres, mocno zmieniły nasze zasoby, dodano im kolorytu oraz jakości. Dobra bieżąca kondycja finansowa to przede wszystkim zasługa Zarządu, doświadczonych pracowników, którzy doskonale rozumieją usługową rolę Spółdzielni, a także Rad Osiedlowych. Ich członkowie działający w strukturach samorządowych znają i rozumieją problemy mieszkańców, są dobrymi organizatorami i gospodarzami. Uważnie wsłuchują się w potrzeby i uwagi naszych mieszkańców, bo ich satysfakcja jest dla nas najważniejsza. 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 2018, 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 2018

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2018

Udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2018

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

V. Wnioski końcowe.

Mając na uwadze, że w roku 2019 będziemy obchodzić jubileusz 95-lecia działalności Spółdzielni i dla nas to ważny moment, aby zastanowić się co jeszcze możemy zrobić w celu poprawy warunków zamieszkiwania. Niewątpliwie stałe podnoszenie standardów obsługi mieszkańców oraz konsekwentna realizacja wyznaczonych zadań, to podstawowe założenia administrowania i zarządzania tą jedną z największych Spółdzielń naszego regionu. Dlatego Rada Nadzorcza uważa, że kolejnymi zadaniami jakie należy wyznaczyć do zrealizowania to:

1. dalszy rozwój Spółdzielni w oparciu o kierunkowe zagadnienia strategiczne, w tym realizacja robót termomodernizacyjnych i energooszczędnych na kolejnych budynkach mieszkalnych,
2. tworzenie docelowych rozwiązań uwzględniających potrzeby lokalnej społeczności, w tym w zakresie parkowania samochodów,
3. podnoszenie estetyki otoczenia i tworzenie nowych przestrzeni do odpoczynku, aby mieszkańcy mieli możliwie jak najwięcej udogodnień w bliskim zasięgu,
4. zapewnienie profesjonalnej obsługi technicznej i eksploatacyjnej budynków zmierzającej do optymalizacji ponoszonych kosztów, wysokich standardów zamieszkiwania i integracji środowiska,
5. utrzymywanie opłat na relatywnie niskim poziomie,
6. ograniczenie zadłużeń w opłatach za użytkowanie lokali mieszkalnych jak i użytkowych.
7. zapewnienie dyscypliny i płynności finansowej Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 29.03.2019r. i skierowane do Walnego Zgromadzenia Członków celem zatwierdzenia.

W imieniu Rady Nadzorczej

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM ”ROW”
w Wodzisławiu Śl.

inż. Aneta Trojanowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM ”ROW”
w Wodzisławiu Śl.

mgr Jan Kaczyński