

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2022

### 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 31.12.2022r.**

osiedle	Budynki w szt.			Lokale mieszkalne 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	18	672	373	17	48 556	46 657	1 899
os. Radlin	15	12	3	461	8	299	150	4	21 282	20 591	691
os. Pszów	15	14	1	585	20	303	248	14	28 135	27 441	694
os. Centrum	45	40	5	1 885	26	1 259	592	8	85 872	83 071	2 801
os. XXX-lecia	36	30	6	1 667	16	1 080	566	5	97 588	91 903	5 685
os. Piastów	17	17	-	1 329	27	721	563	18	72 262	69 658	2 604
os. Dąbrówki	18	18	-	255	2	143	110	0	17 624	17 241	383
<b>Ogółem S-nia</b>	<b>177</b>	<b>156</b>	<b>21</b>	<b>7 262</b>	<b>117</b>	<b>4 477</b>	<b>2 602</b>	<b>66</b>	<b>371 319</b>	<b>356 562</b>	<b>14 757</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 2022 roku Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach 19 - 25.04.2022r.

Walne Zgromadzenie członków przyjęło sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za lata 2019-2021 oraz podjęło uchwały między innymi w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za lata 2019 - 2021 i oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań w roku 2022 i w roku 2023 .

## 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 2022 roku odbyła 11 posiedzeń, na których podjęła uchwał. Tematyka obrad dotyczyła spraw wchodzących w zakres kompetencji Rady, która sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej będzie przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

Rady Osiedla swoje sprawozdanie z działalności przedkładają co rok Radzie Nadzorczej. W roku 2022 Rady Osiedli odbyły łącznie 38 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 organizacyjny, kadrowo-samorządowy i funduszy zewnętrznych,
- zespół ds. gospodarki lokalami użytkowymi,
- zespół ds. obsługi administracji zasobów Rydułtowy, Radlin, Pszów,
- inspektor BHP, p.poż. i ochrony danych osobowych.

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

sprawujący nadzór nad działami:

- konserwacji i napraw bieżących,
- ds. utrzymania i eksploatacji zasobów,
- technicznym,
- transportu i magazynu,
- administracji osiedli.

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

sprawująca nadzór nad działaniami:

- księgowo-finansowym,
- rozliczeń z członkami,
- wkładów mieszkaniowych,
- rozliczeń i analiz,
- płac i zasiłków ZUS.

W 2022 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 47 protokołowanych posiedzeń podejmując 22 uchwały istotne 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,

Zarząd uczestniczył w posiedzeniach Rady Nadzorczej, przedstawiając sprawozdania, bieżące analizy kosztów działalności, kwartalną ocenę wyników gospodarczo-finansowych Spółdzielni i inne materiały zlecane przez Radę Nadzorczą, a wynikające z bieżącego nadzoru Rady lub z planu pracy.

Zarząd na zaproszenie Rad Osiedla uczestniczył również w ich posiedzeniach, omawiając bieżącą działalność Spółdzielni oraz tematy uwzględnione w porządku obrad. Współpraca z Radami Osiedla, stosownie do wieloletniej praktyki, utrzymywana była według potrzeb na bieżąco.

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

#### 3.1 Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31.12.2022 r. Spółdzielnia liczyła 7617 członków (w tym 91 członków oczekujących). W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 156 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 7.262 lokale mieszkalne.

Stan mieszkań, który na dzień 31.12.2022 r. wynosił 7 262 według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco :

Lp.	T r e ś ć	Ilość mieszkań		Struktura %	
		2021	2022	2021	2022
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 483	4 477	61,7	61,6
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	139	117	2,0	1,6
3.	Odrębna własność	2 574	2 602	35,4	35,9
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	66	66	0,9	0,9

Wykres 1



## IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 4.1 Sprawozdanie finansowe

Na dzień 31.12.2022 rok bilans Spółdzielni zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **95 461 136,77 zł.**

W aktywach bilansu największą pozycję stanowią aktywa trwałe, które wynoszą **56 067 tys. zł** i stanowią 58,7% sumy bilansowej. Największą pozycję aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość wynosi **47 831 tys. zł.** Aktywa obrotowe wynoszące **38 414 tys. zł** stanowią 40,2% sumy bilansowej, natomiast należne wpłaty na kapitał podstawowy wynoszą **980 tys. zł** i stanowią 1,1% sumy bilansowej.

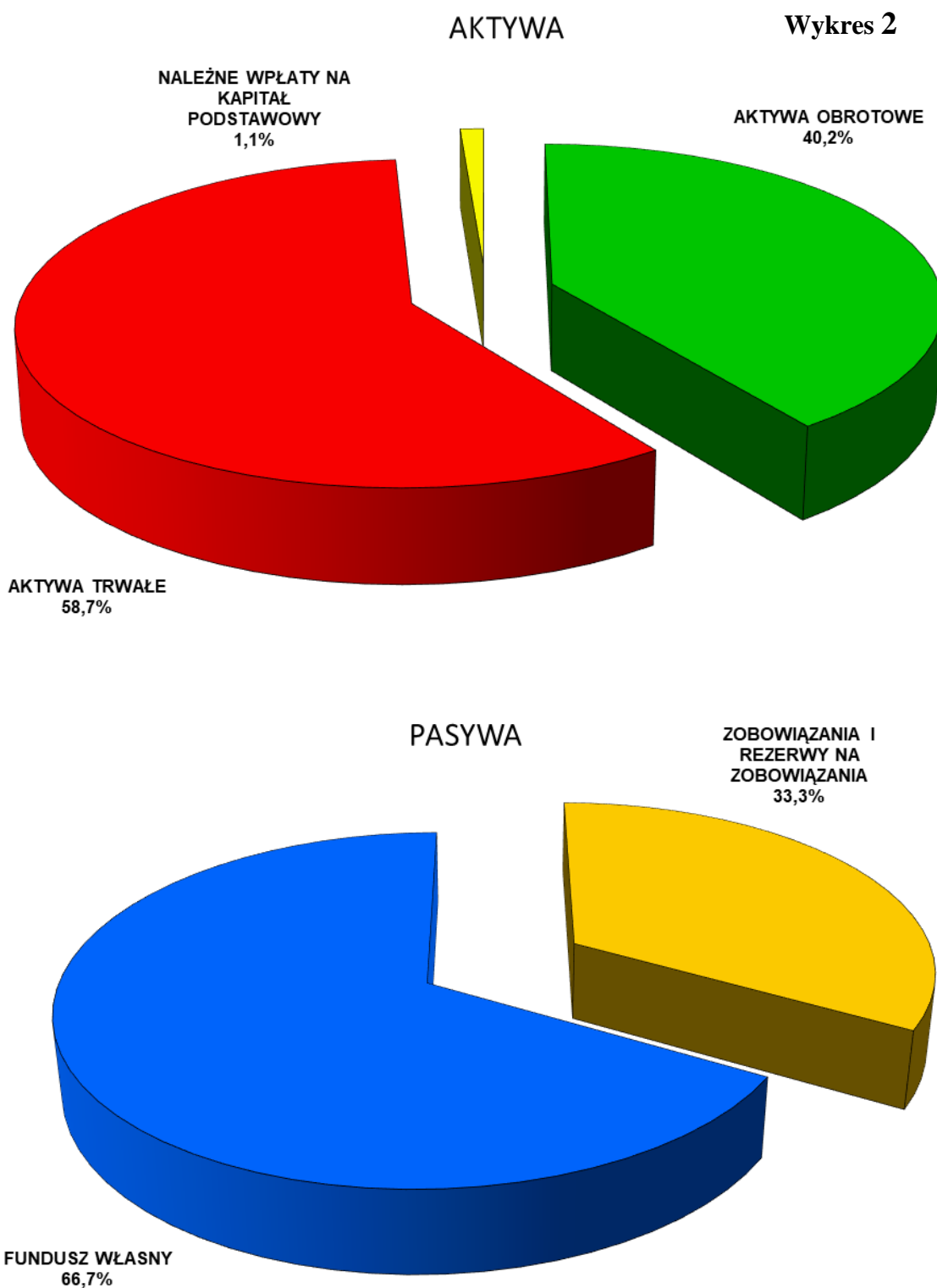
Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		01.01.2022	31.12.2022	BO	BZ	
1.	Aktywa trwałe	57 413	56 067	60,3	58,7	97,7
2.	Aktywa obrotowe	36 371	38 414	38,6	40,2	105,6
3.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	1 079	980	1,1	1,1	90,8
	<b>OGÓŁEM:</b>	<b>94 863</b>	<b>95 461</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,6</b>

Źródłem finansowania aktywów są pasywa bilansu. W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne wynoszące **63 705 tys. zł** tj. 66,7% sumy bilansowej. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 33,3% i wynoszą **31 756 tys. zł.** Struktura pasywów bilansu przedstawia się następująco:

Lp.	T r e ś ć	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		1.01.2022	31.12.2022	BO	BZ	
1.	Fundusz własny	66 818	63 705	70,4	66,7	95,3
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	28 045	31 756	29,6	33,3	113,2
	<b>OGÓŁEM:</b>	<b>94 863</b>	<b>95 461</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,6</b>

Strukturę bilansu obrazuje wykres nr 2

## STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2022 ROK



Szczegółową ocenę ekonomiczną Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera raport o sytuacji finansowej Spółdzielni za 2022 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2022 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 2022 do 31 grudnia 2022,
- 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.

	2021 rok	2022 rok
<b>WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
wskaźnik płynności ogólnej <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	4,20	3,35
wskaźnik płynności bieżącej <u>należności i inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,60	2,30
wskaźnik wypłacalności <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,32	2,10
<b>WSKAŹNIKI STABILNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym <u>fundusz własny</u> aktywa trwałe	116,4%	113,6%
wskaźnik trwałości struktury finansowania <u>fundusz własny</u> suma bilansowa	70,4%	66,7%



Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2022 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się na poziomie wielkości optymalnych, gwarantują stabilność finansową i bieżącą wypłacalność Spółdzielni, co świadczy 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.

Istotnym zdarzeniem, które występowało w okresie sprawozdawczym jest fakt, że rok 2022 był kolejnym, w którym obowiązywał ogłoszony na terenie Polski w marcu 2020 roku stan epidemii SARS COV 2. Drugim bardzo istotnym wydarzeniem roku 2022 było rozpoczęcie w dniu 24.02.2022 wojny na Ukrainie. Działania zbrojne na terenie tego kraju, niepewność energetyczna, a także bardzo duża ilość uchodźców, którzy przekroczyli polską granicę z pewnością miały wpływ nie tylko na gospodarkę Polski, ale całej Europy. Epidemia Covid 19 i wojna na Ukrainie stanowiły zagrożenia zewnętrzne wpływające na działalność Spółdzielni. Jednak na przestrzeni 2022 roku działalność Spółdzielni, obsługa mieszkańców i realizacja zadań wykonywane były na bieżąco.

## 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 2022 roku uzyskano następujące wyniki na działalności Spółdzielni.

### 5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkalnymi

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	31 216 093,85 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	30 767 683,23 zł
<b>Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>+ 448 410,62 zł</b>

w tym:

eksploatacja podstawowa	-775,18 zł
monitoring	28 470,68 zł
domofony	90 888,07 zł
antena zbiorcza	19 798,38 zł
energia elektryczna	198 052,18 zł
podatek od nieruchomości i gruntu	31 652,40 zł
wieczyste użytkowanie gruntu	660,87 zł
ubezpieczenie majątku	60 083,44 zł
eksploatacja dźwigów	19 579,78 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **448 410,62 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększy przychody 2023 roku.

## **5.2 Działalność gospodarcza Spółdzielni**

Przychody z działalności gospodarczej	5 365 208,35 zł
Koszty działalności gospodarczej	4 734 513,68 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	159 103,00 zł
<b>Wynik netto na działalności gospodarczej</b>	<b>+ 471 591,67 zł</b>

Wynik na działalności gospodarczej w wysokości 471 591,67 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 ponoszone w ramach opłaty za użytkowanie mieszkań składają się koszty zależne lub koszty niezależne od Spółdzielni. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią ponad połowę kosztów (54,7%), a koszty zależne od Spółdzielni stanowią tylko 45,3% wszystkich kosztów za użytkowanie mieszkań. Do kosztów niezależnych od Spółdzielni należą:

- a) Opłaty za media, w tym:
  - centralne ogrzewanie, które jest największą pozycją,
  - podgrzanie wody,
  - zimna woda i odprowadzenie ścieków,
  - energia elektryczna,
  - monitoring,
  - ubezpieczenie mieszkań i majątku.
- b) Gospodarowanie odpadami komunalnymi
- c) Podatki i opłaty na rzecz Urzędów Miasta:
  - podatek od nieruchomości i gruntu,
  - opłata przekształceniowa prawa własności gruntu.

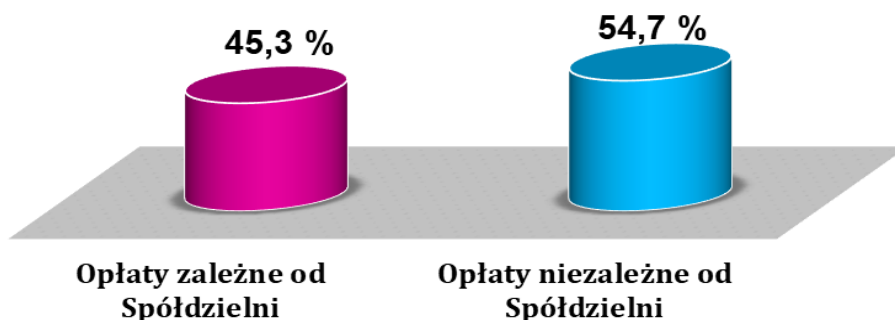
Koszty zależne od Spółdzielni to jedynie:

- a) Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- b) Fundusz remontowy.

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

**STRUKTURA OPŁAT W 2022 ROKU**

**Wykres 3**



## 6.1 Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych

W 2022 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 57.499.891,20 zł i uległy zwiększeniu o 5,7% w stosunku do roku 2021. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela.

### ZESTAWIENIE KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJU w tys. zł

	r o k 2021		r o k 2022		Dynamika %
	kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1. zużycie materiałów i energii	24 834	45,7	25 151	43,7	101,3
2. usługi obce	3 545	6,5	5 269	9,2	148,6
3. podatki i opłaty	5 250	9,6	5 465	9,5	104,1
4. wynagrodzenia i składki ZUS	7 336	13,5	7 356	12,8	100,3
5. ubezpieczenia społeczne	1 358	2,5	1 454	2,5	107,1
5. amortyzacja	391	0,7	393	0,7	100,5
6. odpisy na fundusze celowe	11 700	21,5	12 412	21,6	106,1
<b>Razem:</b>	<b>54 414</b>	<b>100,0</b>	<b>57 500</b>	<b>100,0</b>	<b>105,7</b>

## 6.2. Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych

W 2022 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:

eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	2,74 - 3,15 zł/m <sup>2</sup> /m-c
podatek od nieruchomości i gruntu	0,13 - 0,20 zł/m <sup>2</sup> /m-c
opłata przekształceniowa	0,03 - 0,24 zł/m <sup>2</sup> /m-c
energia elektryczna	0,07 - 0,18 zł/m <sup>2</sup> /m-c
ubezpieczenie majątku	0,08 zł/m <sup>2</sup> /m-c
ubezpieczenie mieszkania	10,00 zł/mieszk/m-c
monitoring	0,02 - 0,06 zł/m <sup>2</sup> /m-c
domofony	1,50 zł/mieszk/m-c
antena zbiorcza	8,96 - 9,00 zł/gn/m-c
eksploatacja dźwigów	0,17 - 0,37 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	26,10 - 33,00 zł/os/m-c
zimna woda i odprowadzenie ścieków	14,27 - 15,47 zł/m <sup>3</sup>
podgrzanie wody	18,80 - 53,50 zł/m <sup>3</sup>
centralne ogrzewanie	3,52 - 8,78 zł/m <sup>2</sup> /m-c
fundusz remontowy	2,08 - 3,17 zł/m <sup>2</sup> /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 2022 Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu **6 202 231,88 zł**. Na kwotę tę składały się następujące pozycje:

- podatek od towarów i usług VAT	522 773,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	159 103,00 zł
- podatek od nieruchomości i gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	652 597,00 zł
Gmina Rydułtowy	102 868,00 zł
Gmina Radlin	41 829,00 zł
Gmina Pszów	52 196,00 zł
- opłata przekształceniowa i wieczyste użytkowanie gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	185 690,94 zł
Gmina Rydułtowy	45 531,41 zł
Gmina Radlin	9 973,70 zł
Gmina Pszów	13 953,28 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
Gmina Wodzisław Śląski	2 980 264,55 zł
Gmina Rydułtowy	693 693,00 zł
Gmina Radlin	328 944,00 zł
Gmina Pszów	412 815,00 zł

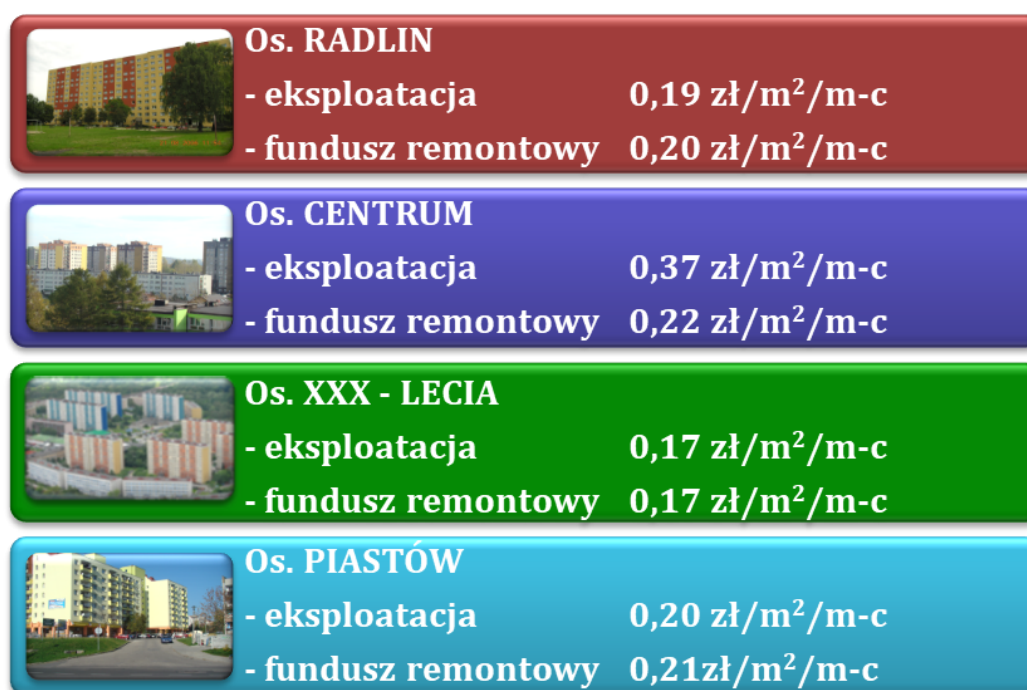
## 6.4 Koszty eksploatacji dźwigów

Spółdzielnia posiada 48 dźwigów osobowych z tego:

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

**Stawki opłat za dźwigi w 2022 roku kształtowały się następująco:**

Wykres 4



## 6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2022 roku wynosiły: **8 131 523,35 zł**

Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2022 roku wynosiły: **7 309 533,89 zł**

Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła **821 989,46 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 przyłączy w budynku. Spółdzielnia dokłada wszelkich starań w kierunku minimalizacji tej różnicy. Przyjęta również zasada indywidualnego rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne budynki umożliwi zmianę 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 2022 roku	wynoszą	<b>16 359 355,91 zł</b>
---	---------	-------------------------

### **Centralne ogrzewanie**

Koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania	wynoszą	<b>14 187 326,88 zł</b>
---	---------	-------------------------

Zaliczki na centralne ogrzewanie	wynoszą	<b>19 107 931,21 zł</b>
----------------------------------	---------	-------------------------

Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2022 rok	wynosi	<b>4 920 604,33 zł</b>
--	--------	------------------------

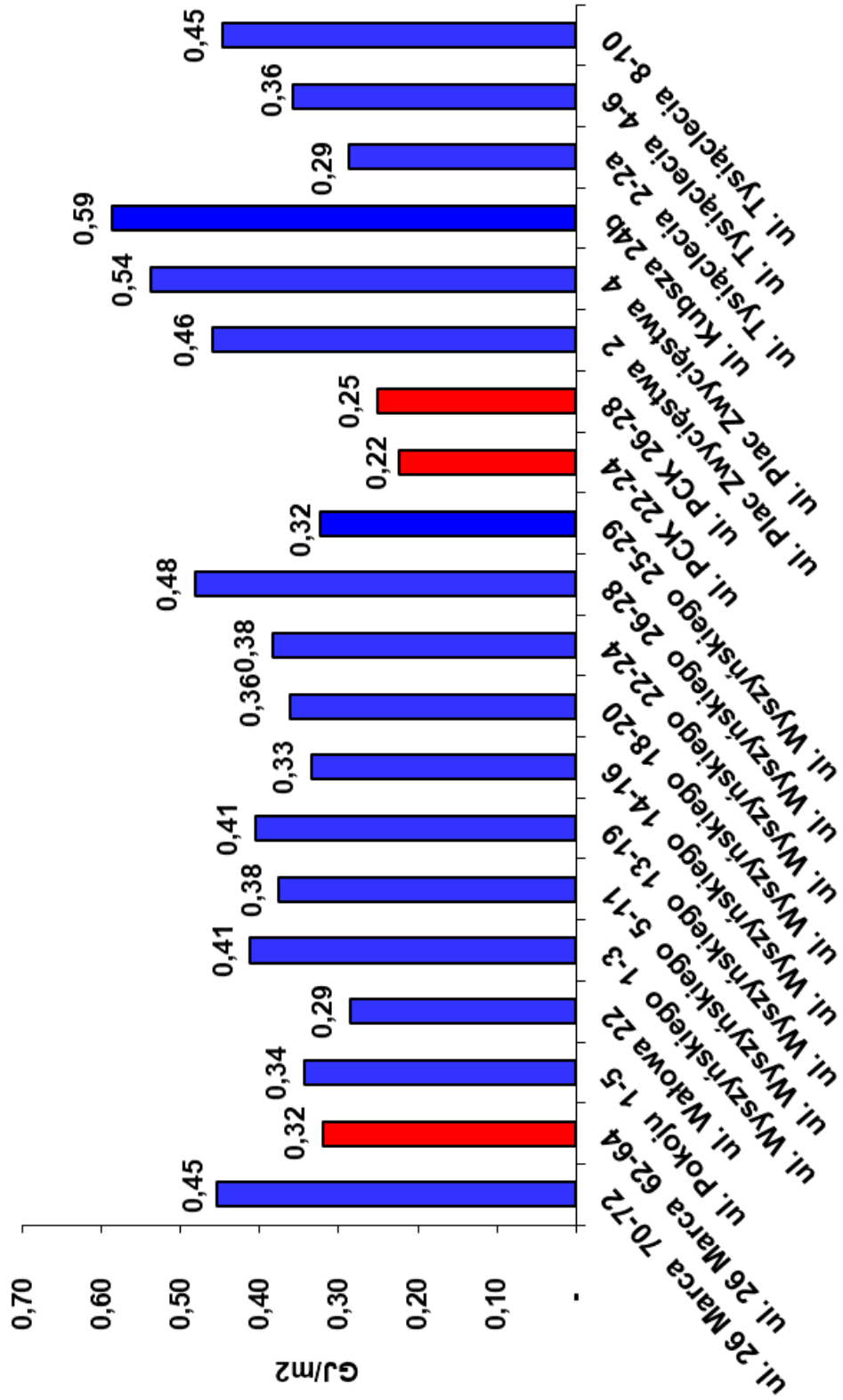
Na wysokość zaliczek na poczet centralnego ogrzewania ma wpływ zużycie ciepła wynikające ze wskazań licznika ciepła zabudowanego w każdym budynku na przyłączy do sieci, czyli sami mieszkańcy korzystający z energii cieplnej w mieszkaniach i budynkach, a także wysokość taryfy zatwierdzanej przez Urząd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

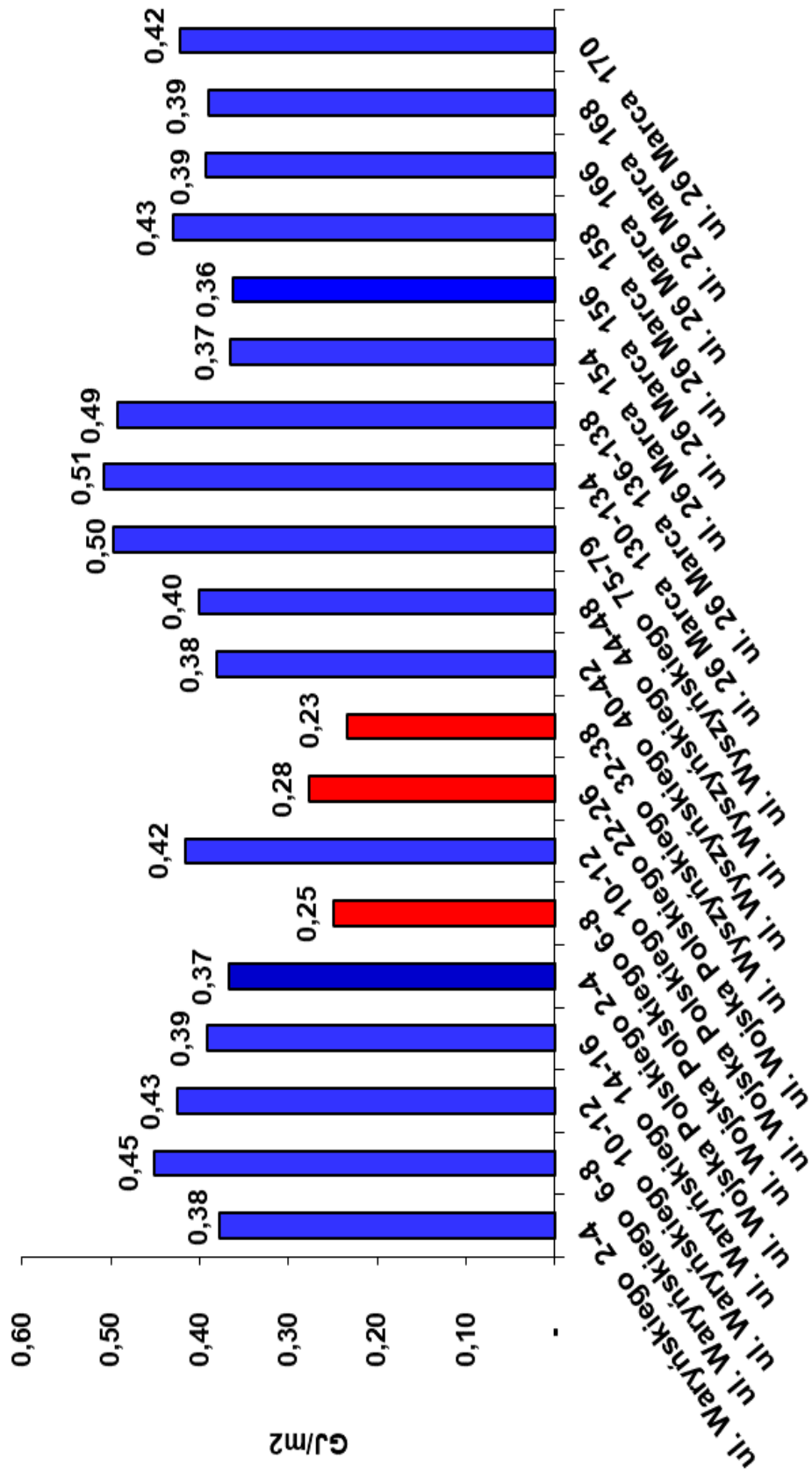
Wykres 5a



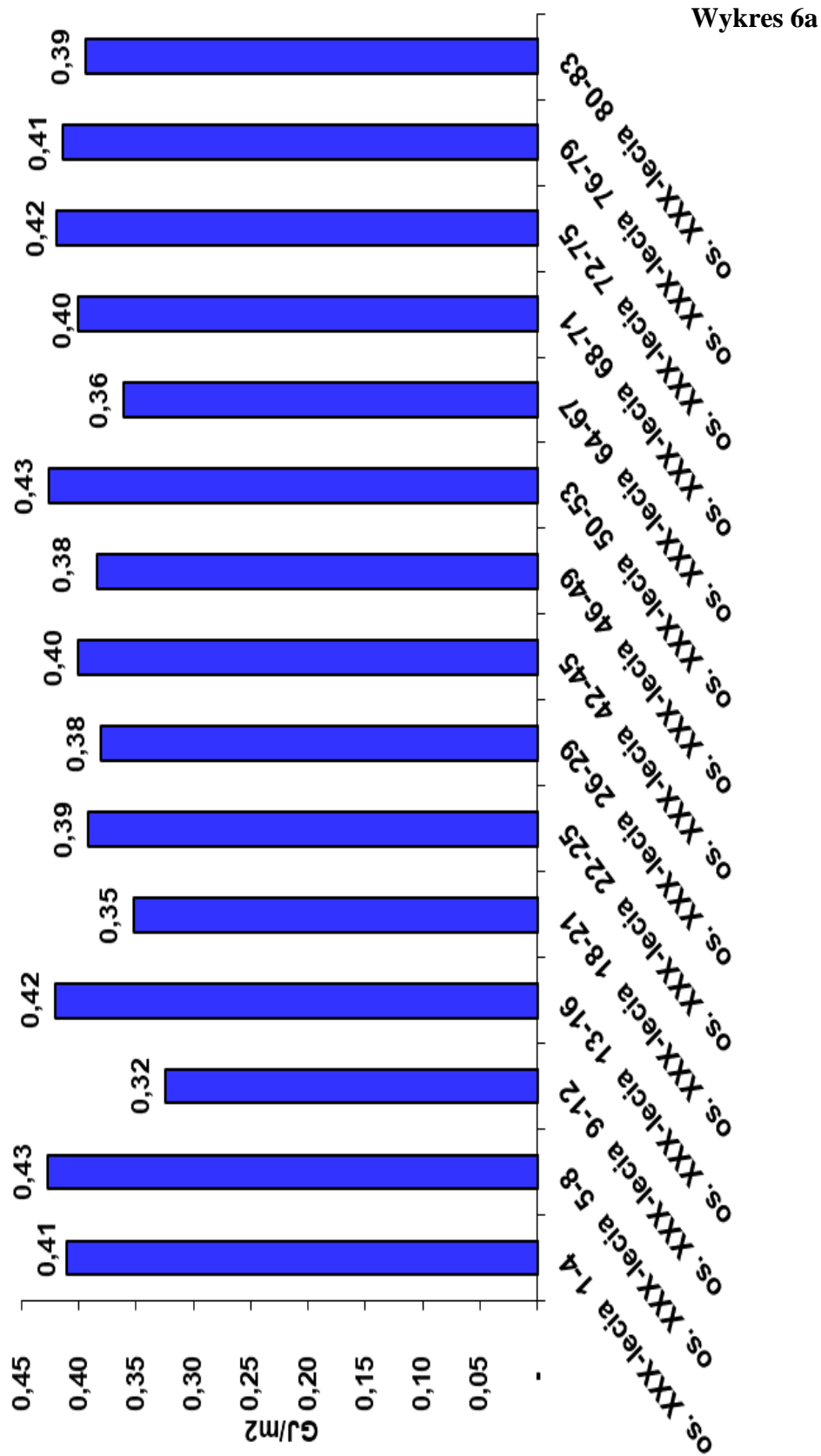


Wykres 5b

## Zużycie energii cieplnej - os. Centrum

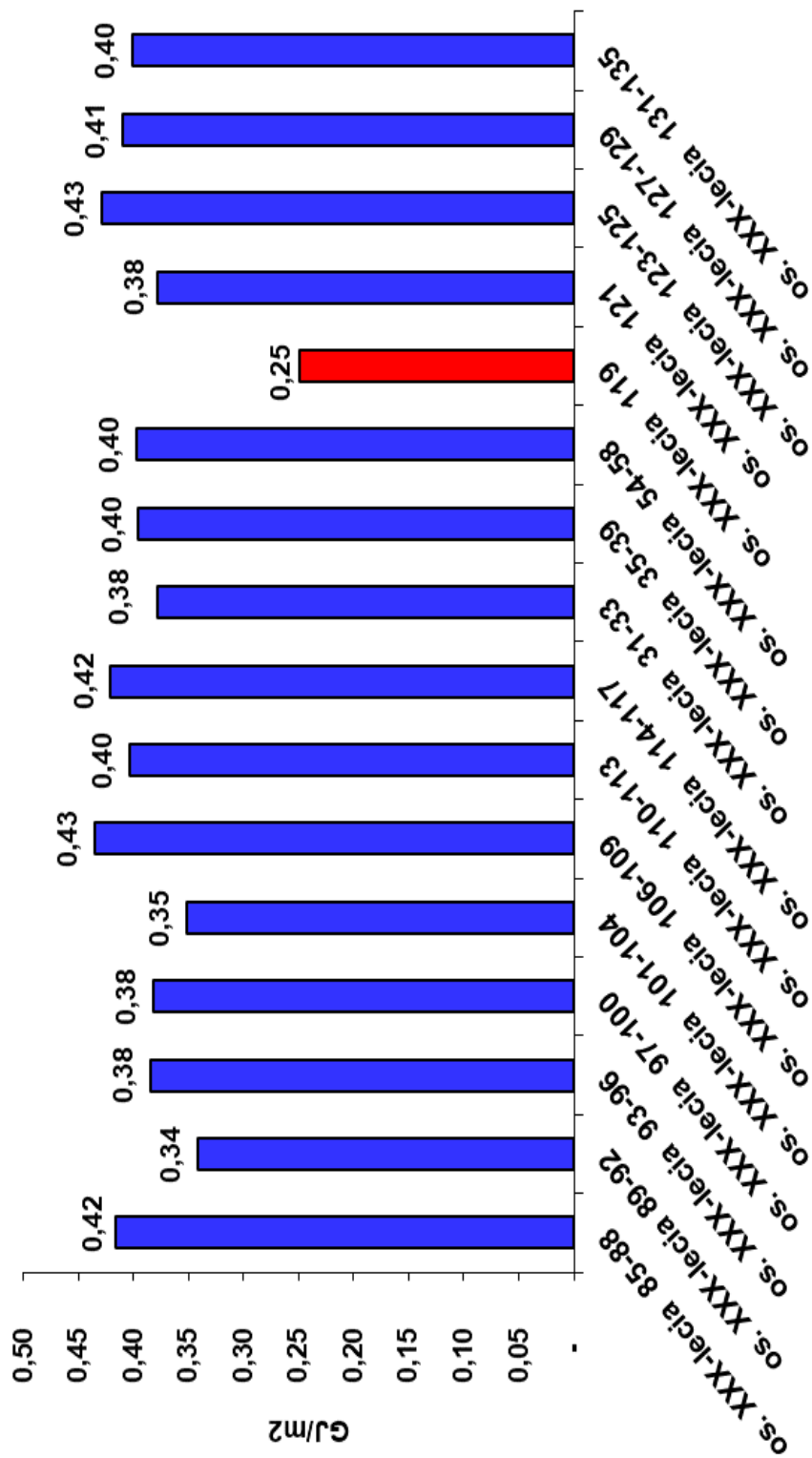


## Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia

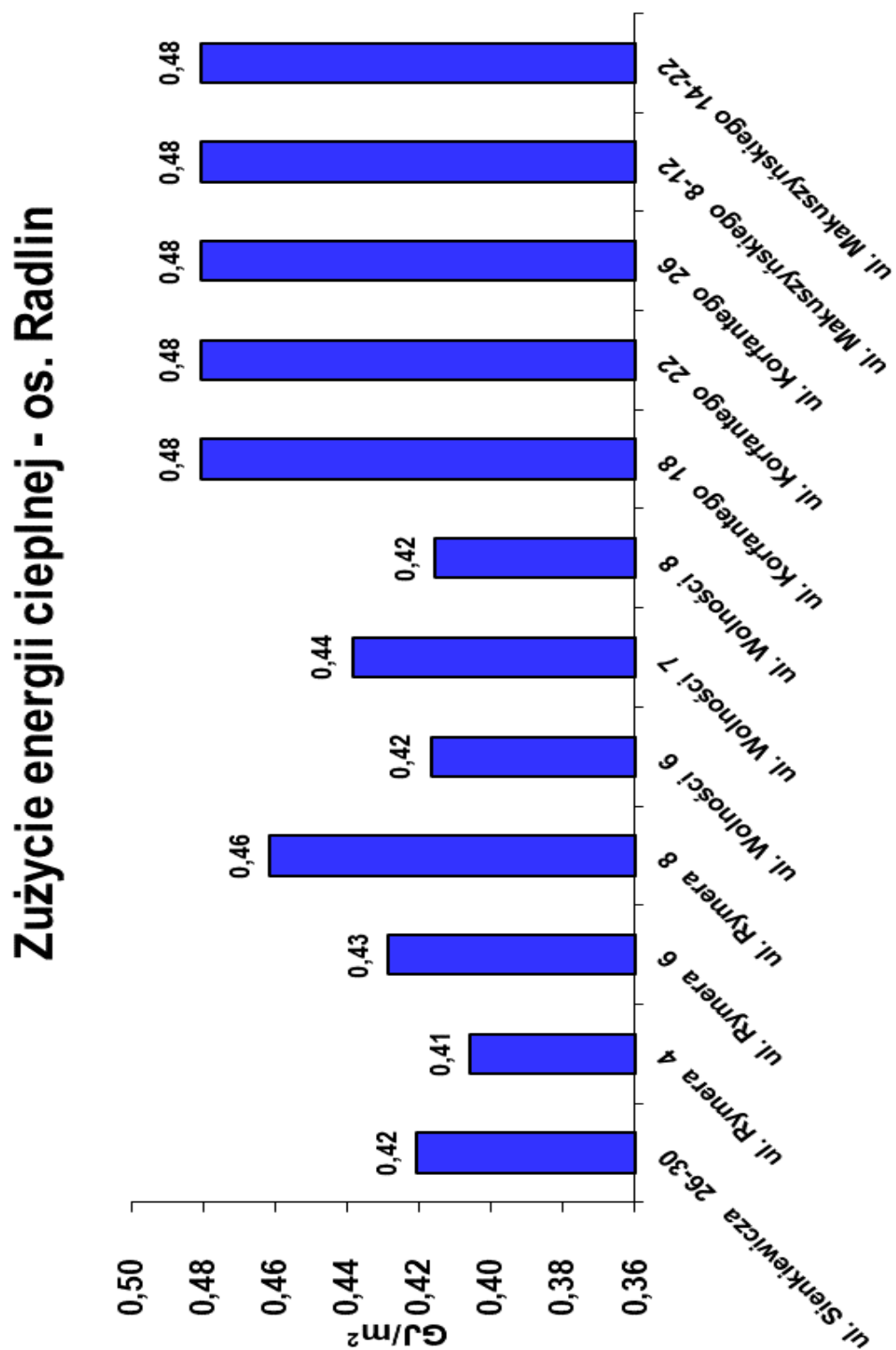


Wykres 6b

**Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia**

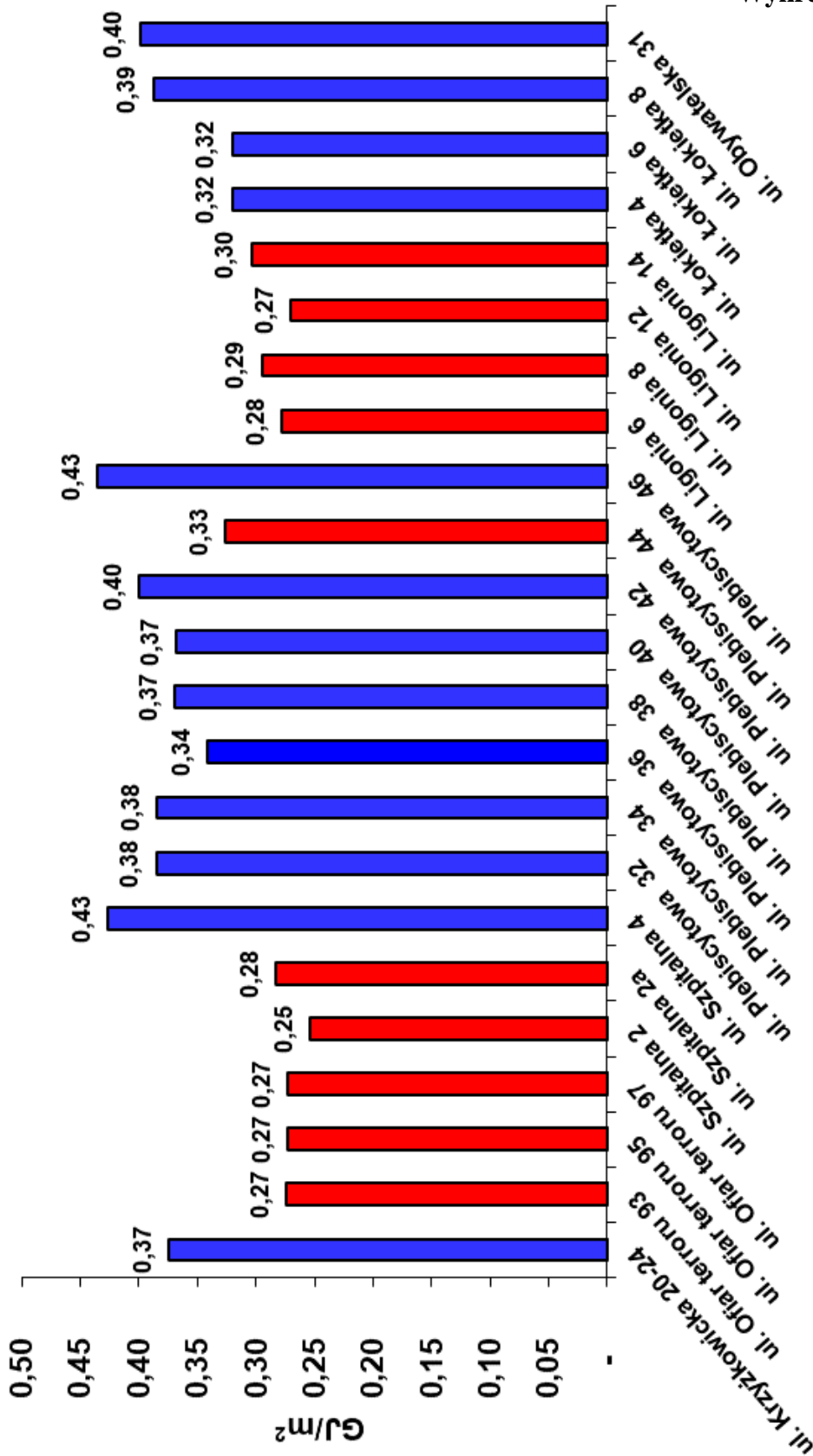


Wykres 7

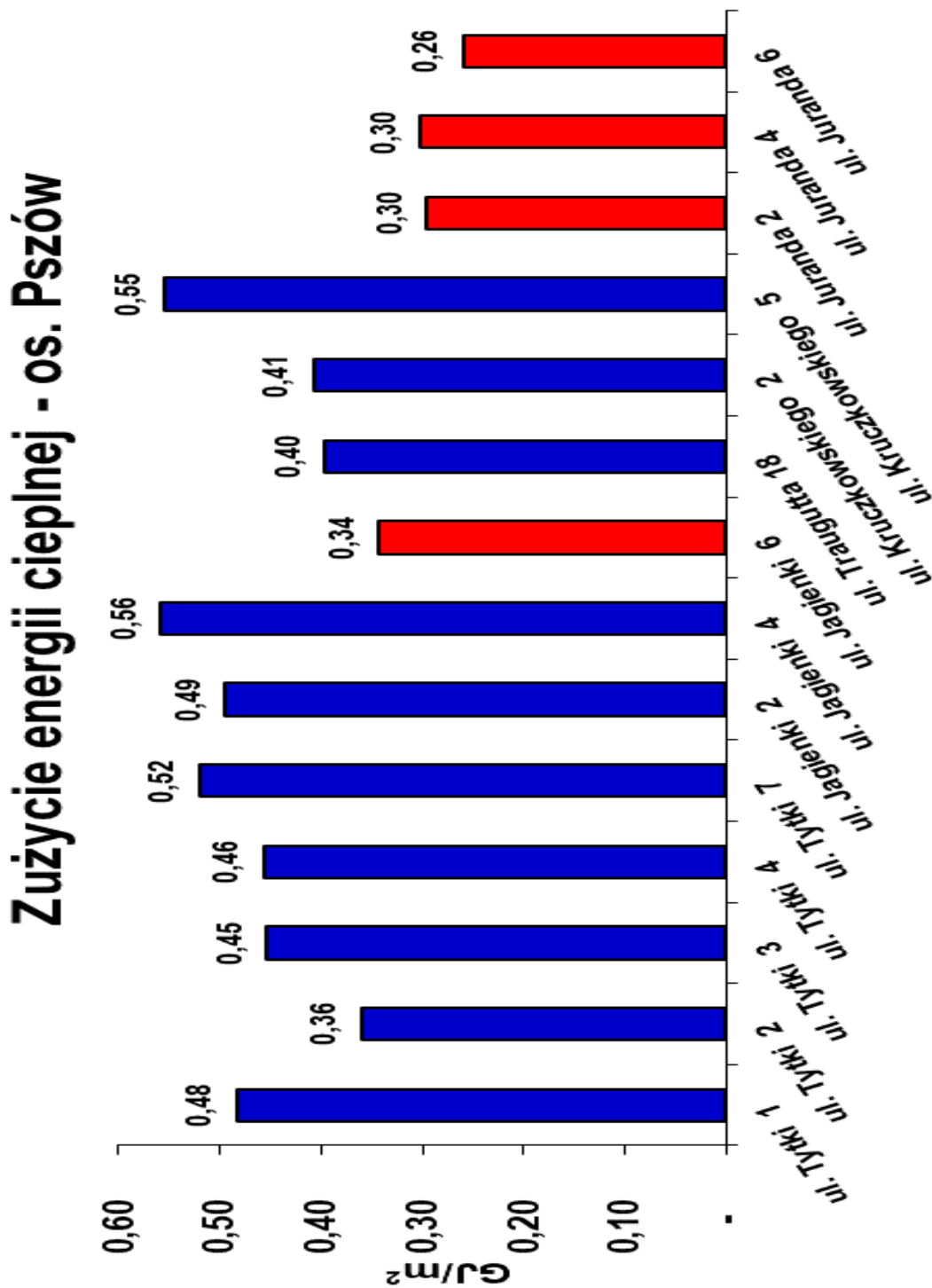


# Zużycie energii cieplnej - os. Rydułtowy

Wykres 8

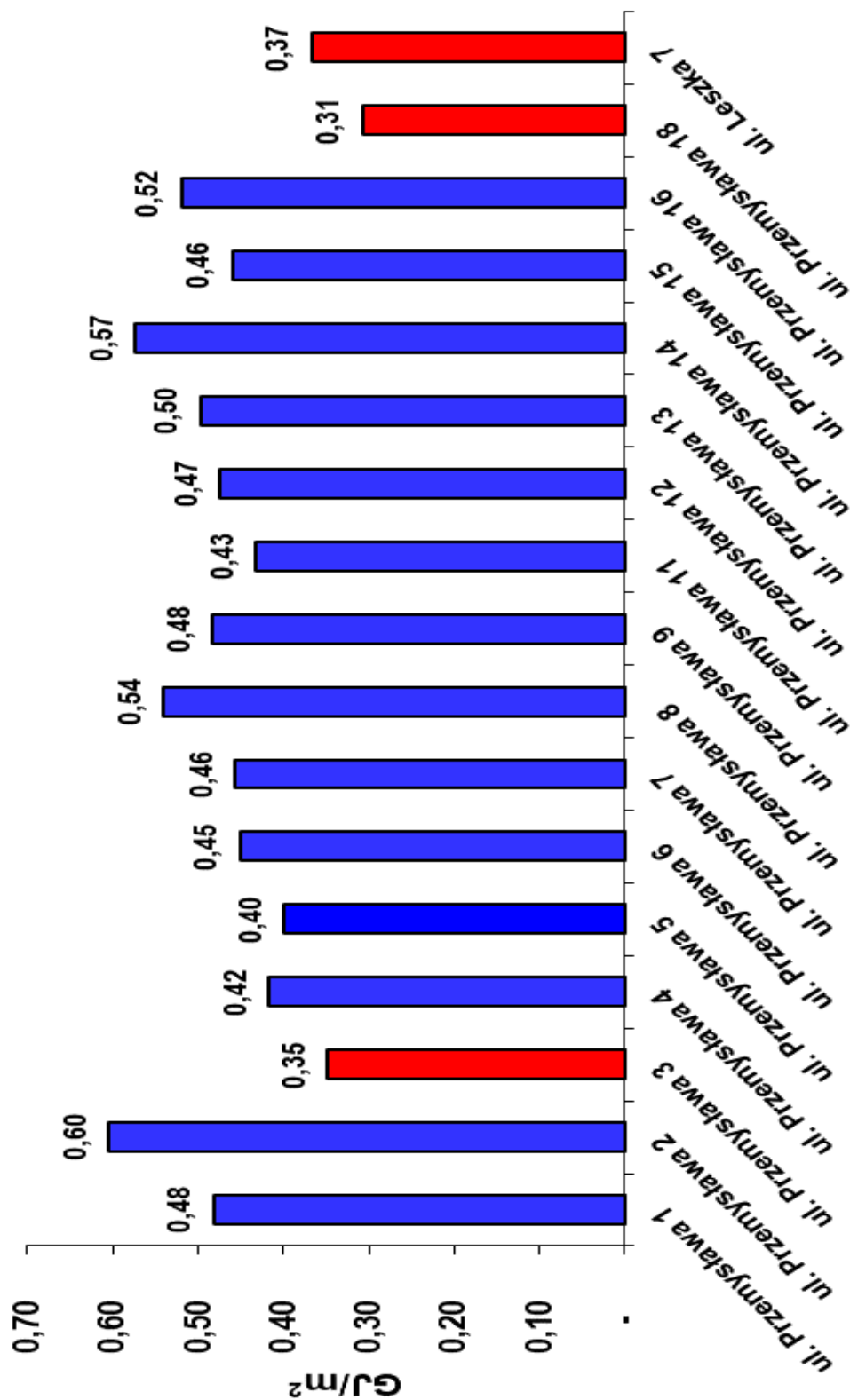


Wykres 9



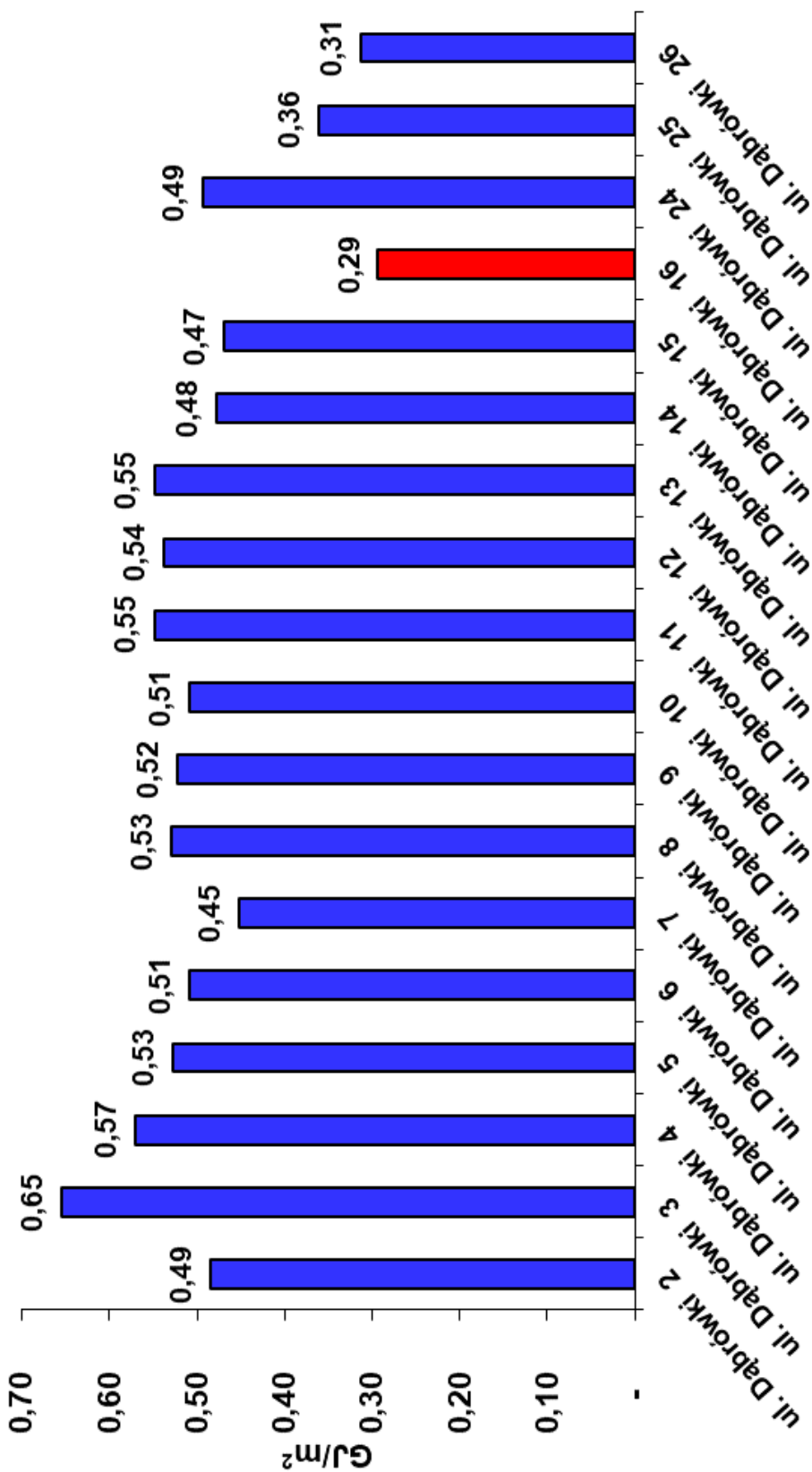
Wykres 10

# Zużycie energii cieplnej - os. Piastów



Wykres 11

### Zużycie energii cieplnej - os. Dąbrówki





Drugim czynnikiem wpływającym na wysokość opłat z tytułu energii cieplnej jest 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 2022 roku obowiązywały następujące taryfy za energię ciepłą:

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

	<b>Opłata stała</b>	<b>Opłata zmienna</b>
<b>Grupa W-81-11</b>	16 820,51 zł/MW/m-c	74,39 zł/GJ
<b>Grupa W-81-12</b>	20 230,77 zł/MW/m-c	80,54 zł/GJ
<b>Grupa W-81-15</b>	21 562,05 zł/MW/m-c	80,84 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, Wałowa

**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

	<b>Opłata stała</b>	<b>Opłata zmienna</b>
<b>Grupa A-2</b>	15 787,34 zł/MW/m-c	106,22 zł/GJ

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa Z2/Ps/G</b>	11 132,87 zł/MW/m-c	60,26 zł/GJ
<b>Grupa Z2/Ps</b>	9 987,86 zł/MW/m-c	56,65 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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa Z1/W/p1</b>	14 742,52 zł/MW/m-c	54,69 zł/GJ

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa I</b>	3 730,39 zł/MW/m-c	7,51 zł/GJ
<b>Grupa II</b>	7 794,74 zł/MW/m-c	14,91 zł/GJ
<b>Grupa II.7</b>	8 276,34 zł/MW/m-c	15,81 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 mieszkańcy wnoszą 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 okien i drzwi na klatkach schodowych w okresie sezonu grzewczego wpływa na wzrost kosztów tj. naszych zaliczek.**

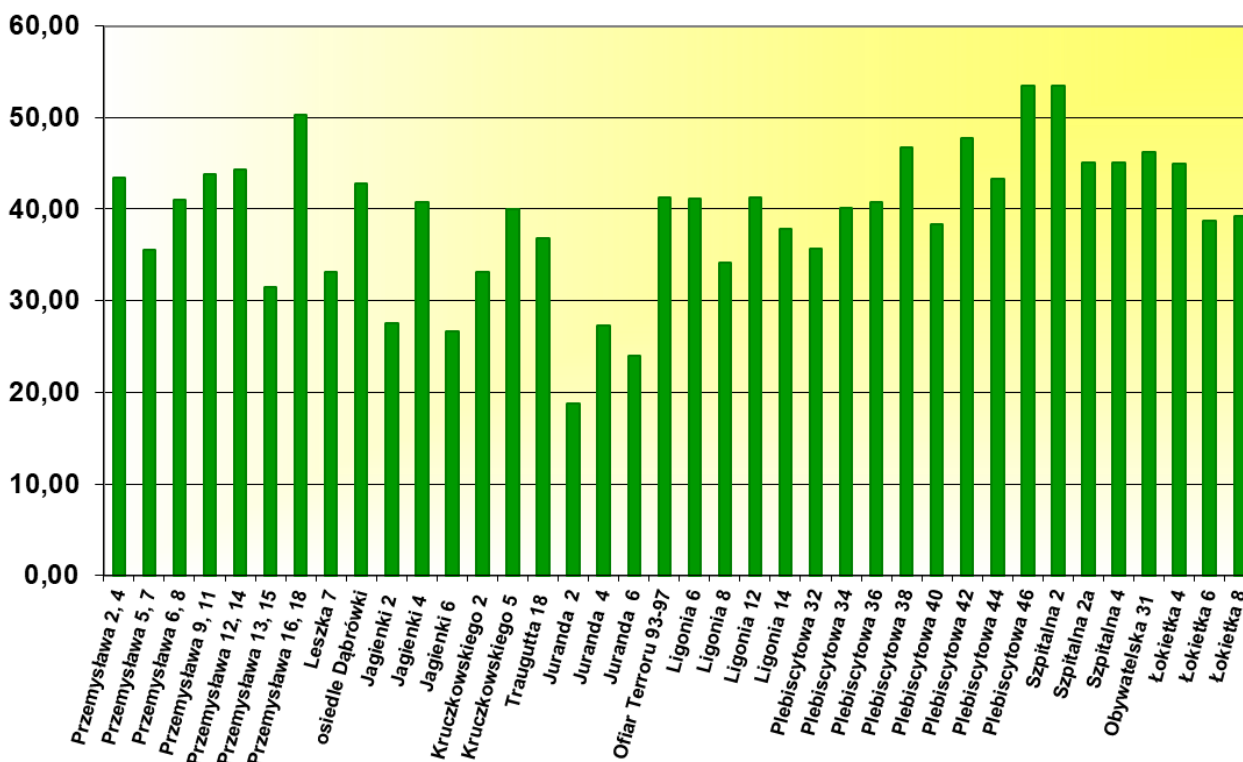
### **Podgrzanie wody**

Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody	wynosiły	<b>2 172 029,03 zł</b>
Zaliczki na podgrzanie wody	wynosiły	<b>4 055 603,80 zł</b>
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody na dzień 31.12.2022 rok	wyniosła:	<b>1 883 574,77 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 2022 roku obrazuje wykres nr 12.

Wykres 12

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



## VII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - WYCHOWAWCZA

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

1. Klub Sportowy „UNITED” 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

Najemcy prowadzący działalność kulturalno-oświatową w najmowanych od Spółdzielni lokalach oferują bardzo szeroki zakres zajęć, począwszy od zajęć edukacyjnych poprzez organizowanie wszelkiego rodzaju imprez okolicznościowych, aż po zajęcia sportowe, działając na rzecz dzieci i młodzieży, jak również osób dorosłych.

W prowadzonej działalności kulturalno-oświatowej placówki zagospodarowują dzieciom i młodzieży czas wolny po zajęciach w szkole. Organizują zajęcia w zakresie tańca, śpiewu gry na instrumentach oraz zajęcia plastyczne i teatralne, jak również sportowe. Organizowane są także imprezy okazjonalne dla lokalnej społeczności i członków naszej Spółdzielni. Szeroka oferta zajęć wzbogaca nie tylko proces edukacji szkolnej i wychowania, rozwijając dziecięce pasje, jak również stwarza wszystkim mieszkańcom naszych osiedli, możliwość aktywnego spędzania wolnego czasu.

## 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.

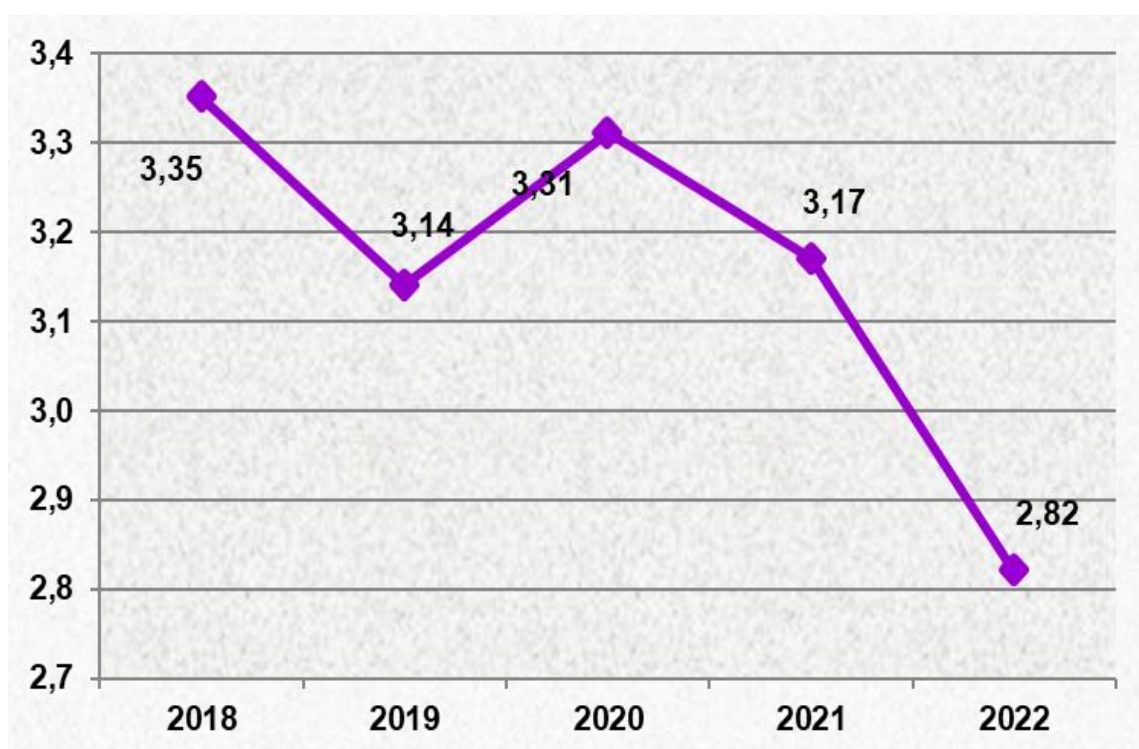
Zaległości te są na poziomie **1 762 646,53 zł**  
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne **151 449,09 zł**

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów, który w roku 2022 wynosił **2,82 %** w ostatnich pięciu latach kształtował się następująco:

**Przyrosty**

2018r	3,35%	- 0,66	punktu
2019r	3,14%	- 0,21	punktu
2020r	3,31%	+ 0,17	punktu
2021r	3,17%	- 0,14	punktu
2022r	2,82%	- 0,35	punktu

**Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów  
na przestrzeni 2018 – 2022**



W roku 2022 wskaźnik ten w stosunku do roku 2021 zmalał o **0,35 punktu procentowego**. Porównując powyższy wskaźnik w ostatnich pięciu latach, to w 2022 roku w porównaniu do 2018 uległ on obniżeniu aż o 0,53%. W ostatnich latach wzrasta ilość mieszkań zadłużonych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania lub prawo odrębnej własności, w których proces spadkobrania (przy problemach z określeniem spadkobierców) jest długi i skomplikowany. Zatem, aby uniknąć problemów na przyszłość może warto przemyśleć i wdrożyć dopuszczalne procedury dziedziczenia już wcześniej.

Stan zaległości na dzień 31.12.2022r. w poszczególnych osiedlach kształtuje się następująco:

<b>os. Rydułtowy</b>	349 457,25 zł
<b>os. Radlin</b>	141 721,99 zł
<b>os. Pszów</b>	40 241,72 zł
<b>os. Centrum</b>	425 689,16 zł
<b>os. XXX – lecia</b>	348 878,32 zł
<b>os. Piastów</b>	351 163,82 zł
<b>os. Dąbrówki</b>	105 494,27 zł

W celu wyegzekwowania zaległości w 2022 roku zostały podjęte następujące działania windykacyjne polegające na :

wysłaniu do mieszkańców	159	wezwań i monitów o zapłatę
	24	pism o dobrowolną zapłatę zasądzonych należności
wpisaniu	23	spraw do Krajowego Rejestru Długów
złożeniu do Sądu	93	pozwów o zapłatę zadłużonych mieszkań na kwotę 320 367,52 zł
	1	wniosku o stwierdzenie nabycia spadku

---

	1	pozwu o eksmisję z zajmowanego mieszkania
skierowaniu do komornika	50	wyroków o zapłatę
	2	wyroków o eksmisję
	11	mieszkań do egzekucji komorniczej poprzez licytację
wykonaniu	1	wyroku eksmisyjnego
	6	skutecznych licytacji komorniczych
uzyskaniu	94	nakazów o zapłatę
	1	wyroku o eksmisję
uzyskaniu od komornika	14	postanowień o egzekucji bezskutecznej

Spółdzielnia jest w posiadaniu **19 wyroków eksmisyjnych**.

Jak wynika z powyższych danych w roku 2022, podobnie jak w latach poprzednich duży 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 systematycznego kierowania spraw na drogę sądową. **Brak reakcji mieszkańców na działania windykacyjne niejednokrotnie kończył się sądowym nakazem eksmisji z zajmowanego mieszkania lub licytacją komorniczą.**

Stan zaległości na dzień 31.12.2022 w porównaniu do roku 2021 w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

**Osiedle Rydułtowy**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
Szpitalna 2	25	36 793,71	41 334,50	4 540,79	
Szpitalna 2a	25	2 273,50	24,41		-2 249,09
Szpitalna 4	25	257,97	2 150,28	1 892,31	
Ofiar Terroru 93	75	4 252,00	4 920,73	668,73	
Ofiar Terroru 95	80	81 101,77	51 572,01		-29 529,76
Ofiar Terroru 97	65	34 878,99	41 960,14	7 081,15	
Krzyżkowicka 20	59	50 967,14	50 560,38		-406,76
Krzyżkowicka 22	80	12 045,64	11 016,91		-1 028,73
Krzyżkowicka 24	80	6 629,81	12 985,19	6 355,38	
Ligonia 6	55	11 873,42	7 773,13		-4 100,29
Ligonia 8	56	35 230,66	32 223,70		-3 006,96
Ligonia 12	34	20 116,95	25 855,21	5 738,26	
Ligonia 14	40	6 778,07	8 387,04	1 608,97	
Plebiscytowa 32	40	3 226,10	4 201,18	975,08	
Plebiscytowa 34	40	12 884,38	11 449,45		-1 434,93
Plebiscytowa 36	40	1 874,84	2 587,76	712,92	
Plebiscytowa 38	40	6 617,63	7 508,64	891,01	
Plebiscytowa 40	40	6 519,66	13 341,39	6 821,73	
Plebiscytowa 42	30	18 997,22	1 937,79		-17 059,43
Plebiscytowa 44	30	17 037,34	3 232,35		-13 804,99
Plebiscytowa 46	30	1 100,25	995,75		-104,50
Łokietka 4	26	2 447,52	2 292,23		-155,29
Łokietka 6	25	5 016,94	5 139,99	123,05	
Łokietka 8	26	24 898,35	505,97		-24 392,38
Obywatelska 31	20	5 862,78	5 501,12		-361,66
<b>Razem os. Rydułtowy</b>		<b>409 682,64</b>	<b>349 457,25</b>	<b>37 409,38</b>	<b>-97 634,77</b>



**Osiedle Radlin**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
Korfantego 18	24	2 505,59	4 473,86	1 968,27	
Korfantego 22	25	216,36	528,11	311,75	
Korfantego 26	25	2 716,82	2 598,70		-118,12
Rymera 4	20	13 054,67	17 326,63	4 271,96	
Rymera 6	25	3 970,31	4 569,16	598,85	
Rymera 8	25	9 997,25	1 860,74		-8 136,51
Wolności 6	25	5 175,36	5 667,21	491,85	
Wolności 7	25	2 204,64	0,00		-2 204,64
Wolności 8	25	1 716,81	1 426,81		-290,00
Makuszyńskiego 8-12	40	13 252,48	3 037,12		-10 215,36
Makuszyńskiego 14-22	70	6 337,22	8 912,01	2 574,79	
Sienkiewicza 26-30	132	84 786,32	91 321,64	6 535,32	
<b>Razem os. Radlin</b>		<b>145 933,83</b>	<b>141 721,99</b>	<b>16 752,79</b>	<b>-20 964,63</b>

**Osiedle Pszów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
Juranda 2	44	1 907,51	0,00		-1 907,51
Juranda 4	40	360,89	0,00		-360,89
Juranda 6	41	0,00	0,00		
Tytki 1	65	1 684,63	811,91		-872,72
Tytki 2	50	1 306,41	1 280,02		-26,39
Tytki 3	50	0,00	0,00		
Tytki 4	60	11 823,20	10 198,30		-1 624,90
Tytki 7	55	9 129,80	4 084,83		-5 044,97
Jagienki 2	28	1 976,02	1 740,93		-235,09
Jagienki 4	35	5 263,41	5 614,29	350,88	
Jagienki 6	28	7 527,78	4 576,12		-2 951,66
Kruczkowskiego 2	36	1 216,60	4 961,42	3 744,82	
Kruczkowskiego 5	36	10 491,69	3 214,91		-7 276,78
Traugutta 18	22	2 551,85	3 758,99	1 207,14	
<b>Razem os. Pszów</b>		<b>55 239,79</b>	<b>40 241,72</b>	<b>5 302,84</b>	<b>-20 300,91</b>

**Osiedle Centrum**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
26 Marca 62-64	50	6 884,77	7 097,69	212,92	
26 Marca 70-72	30	30 820,50	33 223,06	2 402,56	
PCK 22-24	40	837,17	2 124,95	1 287,78	
PCK 26-28	40	1 143,42	4 110,81	2 967,39	
Tysiąclecia 2 – 2a	40	6 202,18	4 024,91		-2 177,27
Tysiąclecia 4-6	39	4 882,59	3 800,67		1 081,92
Tysiąclecia 8-10	40	44 391,84	52 712,88	8 321,04	
Waryńskiego 2-4	40	10 138,96	5 404,49		-4 734,47
Waryńskiego 6-8	40	10 226,53	14 177,34	3 950,81	
Waryńskiego 10-12	40	1 083,46	4 531,66	3 448,20	
Waryńskiego 14-16	40	28 633,57	29 249,56	615,99	
Wojska Polskiego 2-4	40	5 142,93	7 523,62	2 380,69	
Wojska Polskiego 6-8	40	14 050,86	21 379,24	7 328,38	
Wojska Polskiego 10-12	40	4 067,69	2 229,27		-1 838,42
Wojska Polskiego 22-26	60	0,00	0,00		
Wyszyńskiego 1-3	40	1 431,73	4 023,30	2 591,57	
Wyszyńskiego 5-11	80	41 492,35	45 823,64	4 331,29	
Wyszyńskiego 13-19	80	4 044,43	0,00		-4 044,43
Wyszyńskiego 14-16	30	5 892,70	2 043,85		-3 848,85
Wyszyńskiego 18-20	30	1 658,37	1 564,62		-93,75
Wyszyńskiego 22-28	60	8 306,90	9 888,06	1 581,16	
Wyszyńskiego 25-29	60	2 139,25	4 032,28	1 893,03	
Wyszyńskiego 32-38	80	32 306,60	8 088,54		-24 218,06
Wyszyńskiego 40-48	99	28 436,46	24 542,47		-3 893,99
Wyszyńskiego 75-79	45	920,43	4 479,81	3 559,38	
Szkolna 6-8	15	1 904,31	460,36		-1 443,95
Radlińska 5-7	17	2 888,78	2 109,21		-779,57
Radlińska 9-11	16	897,84	7,04		-890,80
Wałowa 22	13	73 021,32	36 584,98		-36 436,34
26 Marca 130-138	80	9 540,60	5 318,67		-4 221,93
26 Marca 154	66	808,94	1 712,00	903,06	
26 Marca 156	66	8 686,39	15 571,47	6 885,08	
26 Marca 158	66	15 580,56	12 787,26		-2 793,30
26 Marca 166	66	6 399,05	5 305,61		-1 093,44
26 Marca 168	66	20 409,66	14 454,42		-5 955,24
26 Marca 170	66	13 352,48	26 385,24	13 032,76	
Kubsza 24 B	13	1 138,86	571,79		-567,07
Pokoju 1-5	59	8 831,70	4 729,55		-4 102,15
Plac Zwycięstwa 2	27	993,41	1 932,75	939,34	
Plac Zwycięstwa 4	26	3 360,90	1 682,09		-1 678,81
<b>Razem os. Centrum</b>		<b>462 950,49</b>	<b>425 689,16</b>	<b>68 632,43</b>	<b>-105 893,76</b>

**Osiedle XXX - lecia**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
XXX – lecia 1-4	40	4 255,68	6 014,26	1 758,58	
XXX – lecia 5-8	40	13 427,31	4 005,77		-9 421,54
XXX – lecia 9-12	40	1 735,13	826,67		-908,46
XXX – lecia 13-16	40	66,45	0,00		-66,45
XXX – lecia 18-21	40	2 600,82	1 961,51		-639,31
XXX – lecia 22-25	40	4 992,23	5 955,39	963,16	
XXX – lecia 26-29	40	1 577,23	2 376,52	799,29	
XXX – lecia 31-33	88	28 884,00	20 306,09		-8 577,91
XXX – lecia 35-39	132	87 947,04	103 693,57	15 746,53	
XXX – lecia 42-45	40	2 759,73	2 104,61		-655,12
XXX – lecia 46-49	30	8 592,37	5 111,84		-3 480,53
XXX – lecia 50-53	40	2 749,87	3 874,16	1 124,29	
XXX – lecia 54-58	131	20 088,05	21 769,07	1 681,02	
XXX – lecia 64-67	40	4 759,71	11 724,80	6 965,09	
XXX – lecia 68-71	40	8 961,43	10 869,66	1 908,23	
XXX – lecia 72-75	40	17 704,45	6 155,80		-11 548,65
XXX – lecia 76-79	40	8,41	359,50	351,09	
XXX – lecia 80-83	40	1 704,01	527,77		-1 176,24
XXX – lecia 85-88	40	2 058,18	5 511,96	3 453,78	
XXX – lecia 89-92	40	0,00	0,00		
XXX – lecia 93-96	40	4 046,03	5 803,46	1 757,43	
XXX – lecia 97-100	40	8 817,80	9 110,71	292,91	
XXX – lecia 101-104	40	2 877,09	2 473,20		-403,89
XXX – lecia 106-109	40	15 118,73	5 401,22		-9 717,51
XXX – lecia 110-113	40	44 406,92	38 574,61		-5 832,31
XXX – lecia 114-117	40	1 618,25	2 801,78	1 183,53	
XXX – lecia 119-121	88	3 724,55	5 049,81	1 325,26	
XXX – lecia 123-125	88	6 273,40	8 404,89	2 131,49	
XXX – lecia 127-129	88	13 741,35	21 708,33	7 966,98	
XXX – lecia 131-135	132	29 724,39	36 401,36	6 676,97	
<b>Razem os. XXX – lecia</b>		<b>345 220,61</b>	<b>348 878,32</b>	<b>56 085,63</b>	<b>-52 427,92</b>

**Osiedle Piastów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
Przemysława 1	48	5 622,60	5 703,18	80,58	
Przemysława 2	44	9 688,76	10 984,71	1 295,95	
Przemysława 3	118	34 530,82	20 523,95		-14 006,87
Przemysława 4	118	40 331,47	41 223,77	892,30	
Przemysława 5	112	36 724,22	50 696,64	13 972,42	
Przemysława 6	118	23 544,29	25 480,23	1 935,94	
Przemysława 7	48	12 638,76	5 132,77		-7 505,99
Przemysława 8	52	22 777,60	24 449,32	1 671,72	
Przemysława 9	102	46 298,29	50 446,82	4 148,53	
Przemysława 11	52	7 591,18	17 291,90	9 700,72	
Przemysława 12	112	22 892,04	27 456,12	4 564,08	
Przemysława 13	109	17 505,55	18 820,11	1 314,56	
Przemysława 14	52	11 728,05	20 055,08	8 327,03	
Przemysława 15	52	1 654,61	1 899,73	245,12	
Przemysława 16	110	5 768,77	2 486,82		-3 281,95
Przemysława 18	52	44 975,83	26 132,45		-18 843,38
Leszka 7	30	2 800,62	2 380,22		-420,40
<b>Razem os. Piastów</b>		<b>347 073,46</b>	<b>351 163,82</b>	<b>48 148,95</b>	<b>-44 058,59</b>

**Osiedle Dąbrówki**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2021	31.12.2022		
Dąbrówki 2	8	21 198,25	24 412,67	3 214,42	
Dąbrówki 3	11	44,85	0,00		-44,85
Dąbrówki 4	11	13 236,78	11 457,50		-1 779,28
Dąbrówki 5	8	2 967,32	2 230,69		-736,63
Dąbrówki 6	8	29,25	0,56		-28,69
Dąbrówki 7	8	623,42	3 656,01	3 032,59	
Dąbrówki 8	27	7 613,50	22 803,01	15 189,51	
Dąbrówki 9	27	1 339,48	1 743,29	403,81	
Dąbrówki 10	8	31,65	0,00		-31,65
Dąbrówki 11	8	3 669,71	2 607,71		-1 062,00
Dąbrówki 12	44	15 626,52	16 364,34	737,82	
Dąbrówki 13	8	58,08	123,14	65,06	
Dąbrówki 14	16	23,63	929,10	905,47	
Dąbrówki 15	12	1 628,67	3 382,36	1 753,69	
Dąbrówki 16	12	73,68	0,00		-73,68
Dąbrówki 24	12	5 884,51	13 042,70	7 158,19	
Dąbrówki 25	15	5,55	1 037,54	1 031,99	
Dąbrówki 26	12	636,91	1 703,65	1 066,74	
<b>Razem os. Dąbrówki</b>		<b>74 691,76</b>	<b>105 494,27</b>	<b>34 559,29</b>	<b>-3 756,78</b>

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 2022 roku Urzędy Gmin podjęły 358 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **649 793,55 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **151,26 zł**

Wielkość wpływów z tytułu dodatków mieszkaniowych w porównaniu do 2021 roku zwiększyła się o kwotę **117 010,55 zł**

W roku 2022 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: **13 784,89 zł**

tj. :	Wodzisław Śl.	7 109,76 zł
	Rydułtowy	1 954,80 zł
	Pszów	4 720,33 zł

Uwzględniając powyższe dane oraz poziom zaległości czynszowych jesteśmy przekonani, że to prowadzona od wielu lat skuteczna windykacja powoduje utrzymywanie zaległości na porównywalnym poziomie.

## **IX. KORESPONDENCJA ELEKTRONICZNA**

**E-KARTOTEKA** – portal internetowy na którym na bieżąco można monitorować i analizować płatności za użytkowanie mieszkań.

**Po raz kolejny zachęcamy** 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. **Z poziomu e-kartoteki można również dokonać płatności za zajmowane mieszkanie w pełnej, wymaganej kwocie, na indywidualne konto bankowe.** Informacje zawarte w e-kartotece są dostępne bez ograniczeń 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę. System jest całkowicie bezpieczny i gwarantuje wysoki poziom ochrony danych osobowych.

Ponadto zachęcamy do komunikowania się ze Spółdzielnią za pośrednictwem platformy **ZADAJ PYTANIE** na stronie internetowej [www.sm-row.pl](http://www.sm-row.pl).

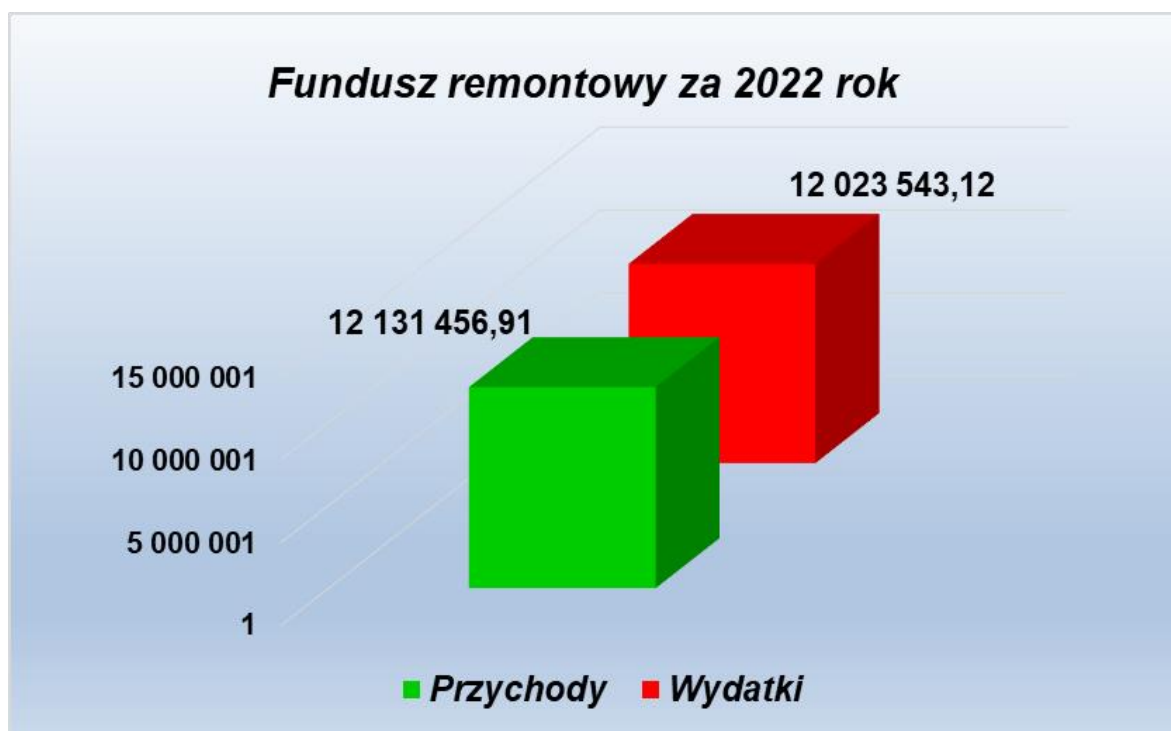
Dzięki tej różnorodnej i szybkiej ścieżce informacje przekazywane są do mieszkańców, a mieszkańcy mogą otrzymać odpowiedzi na nurtujące problemy.

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

## X. 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.

W roku 2022 zrealizowano prace remontowe na sumę 12.023.543,12 zł przy wpłatach mieszkańców 12.131.456,91 zł.



Duży wpływ na zakres wykonywanych remontów mają środki finansowe pozyskiwane z dostępnych funduszy. W roku 2022 otrzymano decyzje na pozyskanie środków finansowych kwocie **1.153.618,26 zł**.

W 2022 roku w ramach funduszu remontowego zostały poniesione następujące wydatki:

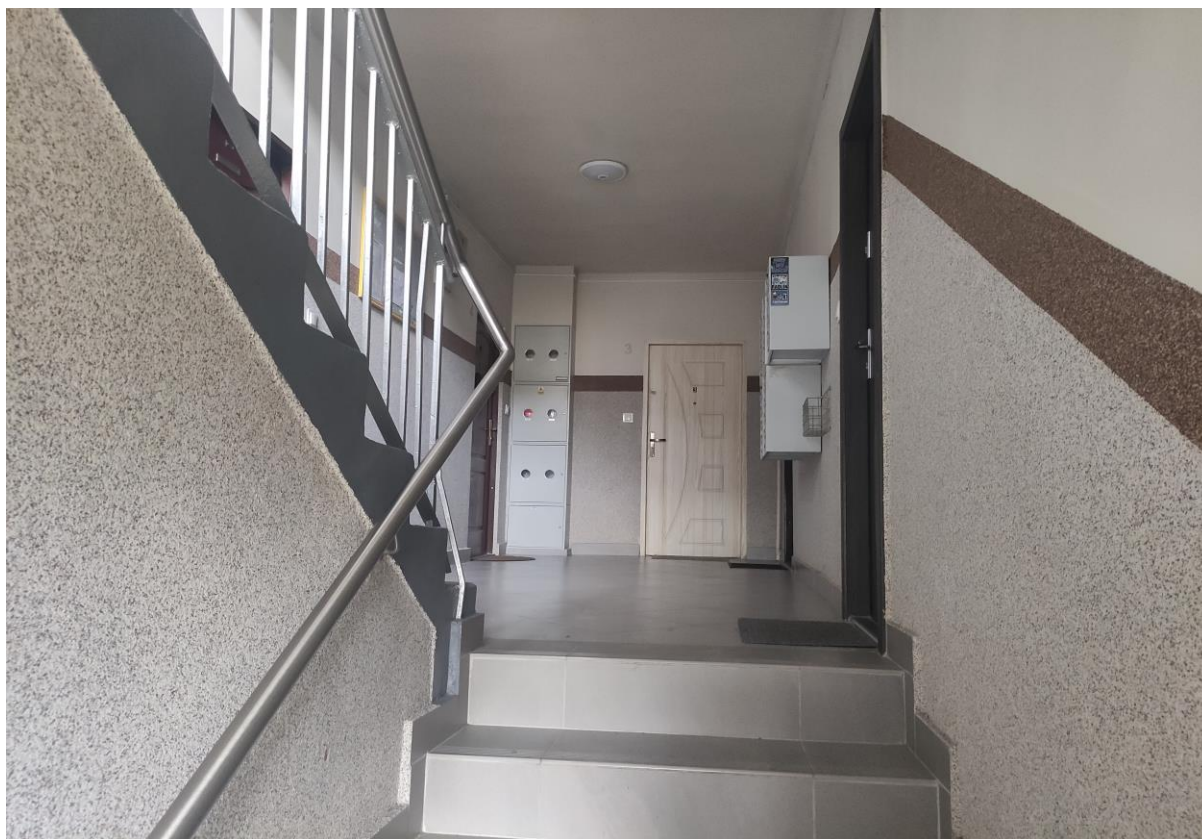
<b>Osiedle Rydułtowy</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki</b>
		<b>[ zł ]</b>
1	Remonty elewacji budynków	292 736,06 zł
2	Naprawy i konserwacje dachów	250 886,76 zł
3	Remonty balustrad schodowych klatek	33 441,51 zł
4	Malowanie klatek schodowych	343 119,54 zł
5	Remonty instalacji elektrycznej	188 683,92 zł
6	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	412 219,85 zł
7	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła	63 813,53 zł
8	Remonty węzłów cieplnych - stacje wymienników	77 858,17 zł
9	Pozostałe remonty	172 728,62 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>1 835 487,96 zł</b>





**Remont wejścia do budynku przy ul. Szpitalnej 4 w Rydułtowach**

<b>Osiedle Radlin</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
1	Naprawy i konserwacje dachów	59 735,73 zł
2	Malowanie klatek schodowych	373 154,30 zł
3	Remonty balustrad schodowych	30 264,26 zł
4	Remonty instalacji elektrycznej	46 556,07 zł
5	Remonty węzłów cieplnych - stacje wymienników	2 227,39 zł
6	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła	39 625,20 zł
7	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	3 143,40 zł
8	Pozostałe remonty	8 961,00 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>563 667,35 zł</b>



**Remont instalacji elektrycznej i malowanie klatki przy ul. Rymera 8 w Radlinie**

<b>Osiedle Pszów</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki</b>
		<b>[ zł ]</b>
<b>1</b>	Remonty elewacji budynków	335 413,82 zł
<b>2</b>	Naprawy i konserwacje dachów	164 576,12 zł
<b>3</b>	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła	82 276,30 zł
<b>4</b>	Remonty węzłów cieplnych	30 878,35 zł
<b>5</b>	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	8 671,65 zł
<b>6</b>	Pozostałe remonty	114 767,89 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>736 584,13 zł</b>

**Remont placu zabaw przy ul. Józefa Tytki w Pszowie**

<b>Osiedle Centrum</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
1	Naprawy i konserwacje dachów	185 718,07 zł
2	Malowanie klatek schodowych	399 101,86 zł
3	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła	281 988,14 zł
4	Remonty węzłów cieplnych - stacji wymienników	21 410,83 zł
5	Remonty dźwigów osobowych	311 220,23 zł
6	Remonty instalacji ppoż	15 481,34 zł
7	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	797,55 zł
8	Pozostałe remonty	62 498,19 zł
	<b>Razem</b>	<b>1 278 216,21 zł</b>



***Zagospodarowanie terenów zielonych przy ul. Wyszyńskiego 13-19 w Wodzisławiu Śląskim***

**Osiedle XXX - Lecia**

<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
<b>1</b>	Remonty elewacji budynków	4 803 309,82 zł
<b>2</b>	Naprawy i konserwacja dachów	43 763,60 zł
<b>3</b>	Remonty pionowych izolacji fundamentów	34 701,61 zł
<b>4</b>	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła	86 600,00 zł
<b>5</b>	Remonty instalacji zimnej i ciepłej wody	18 289,59 zł
<b>6</b>	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	49 637,36 zł
<b>7</b>	Remonty instalacji kanalizacji deszczowej i sanitarnej	19 592,91 zł
<b>8</b>	Roboty brukarskie i rem. małej architektury osiedlowej	54 349,99 zł
<b>9</b>	Remonty dźwigów osobowych	256 545,60 zł
<b>10</b>	Remonty instalacji ppoż	53 357,40 zł
<b>11</b>	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	15 833,95 zł
<b>12</b>	Pozostałe remonty	298 406,85 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>5 734 388,68 zł</b>



*Termomodernizacja budynku os. XXX - lecia 80 - 83 w Wodzisławiu Śląskim*

<b>Osiedle Piastów</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zakres i adres robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
1	Remonty elewacji budynków	187 128,81 zł
2	Remonty dachów	87 381,64 zł
3	Naprawy i konserwacja dachów	133 132,75 zł
4	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczników ciepła	618 849,36 zł
5	Roboty brukarskie i rem. małej architektury osiedlowej	83 662,85 zł
6	Remonty dźwigów osobowych	6 523,42 zł
7	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	2 382,90 zł
8	Pozostałe remonty	196 321,14 zł
	<b>RAZEM</b>	<b>1 315 382,87 zł</b>



*Wykonanie parkingu przy ul. Przemysława 2 w Wodzisławiu Śląskim*

<b>Osiedle Dąbrówki</b>		
<b>Lp.</b>	<b>Zakres i adres robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
<b>1</b>	Remonty elewacji budynku	185 528,40 zł
<b>2</b>	Naprawy i konserwacja dachów	19 928,85 zł
<b>3</b>	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	321 516,92 zł
<b>4</b>	Roboty brukarskie i rem. małej architektury osiedlowej	25 503,75 zł
<b>5</b>	Pozostałe remonty	7 338,00 zł
	<b>RAZEM:</b>	<b>559 815,92 zł</b>



*Remont balkonów w budynku os. Dąbrówki 12 w Wodzisławiu Śląskim*

Jednym z najbardziej istotnych zadań jakie realizuje Zarząd to gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni. W roku 2022 wykonane remonty stanowiły koszt w wysokości **12.023.543,12 zł** podczas, gdy mieszkańcy wnieśli na fundusz remontowy ogółem **12.131.456,91 zł**. Prace remontowe w dużym zakresie skoncentrowane były na kontynuacji termomodernizacji budynków, gdzie w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych konieczne jest sporządzenie dokumentacji technicznej, audytów i wniosków do funduszy i instytucji finansowych.

W ostatnich latach – głównie na termomodernizację budynków mieszkalnych – pozyskano środki tzw. „zewnętrzne”, które licząc narastająco na dzień 31.12.2022r. stanowiły ogółem kwotę **36.788.661,87 zł**, z czego **9.552.685,49 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. Każda decyzja podejmowana była na podstawie analizy pod względem finansowym i rzeczowym szczegółowo przygotowanych dokumentów.

Zadania bieżącej działalności Spółdzielni realizowane były w oparciu o plany gospodarczo – finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 14/2022 z dnia 31.03.2022r.

W ramach eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych zrealizowano obowiązki wynikające z przepisów prawa, a poniesione nakłady wpłynęły na poprawę estetyki i stanu technicznego zasobów.

Realizacja planów remontowych zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/2021 z dnia 30.12.2021 przebiegała na bieżąco w zakresie przyjętym w tych planach.

Ważne jest, że na realizację powyższych zadań przeznaczone zostały środki finansowe zarówno z wpłat mieszkańców jak i pozyskane z zewnątrz, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz środki z funduszy europejskich w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego i Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko.

Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i nie występują zagrożenia w poszczególnych segmentach jej działalności. Wskaźniki płynności wskazują na bardzo dobrą sytuację finansową Spółdzielni.

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.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ROW”  
w Wodzisławiu Śląskim



**REALIZACJA UCHWAŁ****Walnego Zgromadzenia****Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl.****z dnia 25.04.2022r.**

**Uchwała Nr 1/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania z działalności RADY  
NADZORCZEJ za 2019,2020,2021 rok.

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała nr 2/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni  
za 2019 rok.

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała nr 3/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni  
za 2020 rok.

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała nr 4/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni  
za 2021 rok.

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 5/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok .

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 6/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2020 rok .

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 7/2022** w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2021 rok .

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 8/2022** w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za  
okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. - Prezesowi Zarządu - Janowi Grabowieckiemu

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 9/2022** w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za  
okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. – Zastępcy Prezesa Zarządu – Władysławowi  
Maryjka

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 10/2022** w sprawie udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni  
za okres od 01.01.2019r. do 31.12.2021r. – Zastępcy Prezesa Zarządu – Iwonie Kołeczko

**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 11/2022** w sprawie wyboru członków Rady Nadzorczej

**Rada Nadzorcza ukonstytuowała się w dniu 28.04.2022r.**

**Uchwała Nr 12/2022** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wg stanu na 31.12.2019r.  
**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 13/2022** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wg stanu na 31.12.2020r.  
**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 14/2022** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wg stanu na 31.12.2021r.  
**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 15/2022** w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2022  
**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 16/2022** w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2023  
**W TRAKCIE REALIZACJI**

**Uchwała Nr 17/2022** w sprawie kierunków działalności gospodarczej Spółdzielni na lata 2022 - 2025  
**W TRAKCIE REALIZACJI**

**Uchwała Nr 18/2022** w sprawie wyboru delegata Spółdzielni na Zjazd Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach  
**W TRAKCIE REALIZACJI**

**Uchwała Nr 19/2022** w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” do Spółdzielni Energetycznej HELIOS z siedzibą w Katowicach  
**W TRAKCIE REALIZACJI**

**SPRAWOZDANIE**  
**z działalności Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej "ROW"**  
**w Wodzisławiu Śl.**  
**za 2022 r.**

## **I. Wstęp.**

Rada Nadzorcza jest ustawowym organem Spółdzielni sprawującym kontrolę i nadzór nad całokształtem jej działalności, współpracując w tym zakresie z Zarządem i innymi organami statutowymi Spółdzielni stosownie do art. 44 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz § 74 Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”.

Zgodnie z postanowieniami Statutu SM ROW pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium Rady, które zajmowało się przygotowaniem organizacyjnym i tematycznym posiedzeń, ustalając porządek obrad Rady Nadzorczej, zobowiązując Zarząd do opracowania materiałów potrzebnych na posiedzenie Rady Nadzorczej.

Prace Prezydium wspierały powołane w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej Komisje problemowe tj. Gospodarcza i Rewizyjna, do których Prezydium Rady kierowało otrzymane z Zarządu materiały do rozpatrzenia i zaopiniowania. Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o przyjęty wcześniej Plan Pracy Rady na 2022 rok, obejmujący zakresem tematycznym zadania zapewniające realizację przez Radę wszystkich jej funkcji, stosownie do wymagań Statutu SM ROW oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Tematykę uzupełniająco poszerzały sprawy bieżące wnoszone przez Zarząd lub członków Spółdzielni, jako wymagające rozpatrzenia i stanowiska Rady Nadzorczej dla ich załatwienia. Rozpatrywanie każdego tematu z Planu Pracy Rady Nadzorczej poprzedzało szczegółowe rozpatrzenie i zaopiniowanie przez właściwe Komisje.

Rada Nadzorcza realizowała swoje zadania i obowiązki kierując się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególne organy Spółdzielni. 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.**

W roku 2022 zakończyła się kadencja Rady Nadzorczej wybranej na lata 2017-2022. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zwołane przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” obradowało w pięciu częściach w dniach od 19.04.2022 do 25.04.2022. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni przeprowadziło wybory do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej.

W 2022 roku Rada Nadzorcza rozpoczęła swoją działalność w 13 osobowym składzie.

Podział funkcji w trzynastoosobowym składzie był następujący:

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

Obecnie Rada Nadzorcza po przeprowadzonych wyborach przez Walne Zgromadzenie liczy 15 członków

Podział funkcji w piętnastoosobowym składzie był następujący:

1. Ptaszyński Paweł	Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Rupnik Jan	Z-ca Przewodniczącego Rady
3. Trojanowska Aneta	Sekretarz Rady
4. Ligocka Monika	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
5. Bańczyk Łucjan	Przewodniczący Komisji Gospodarczej
6. Bugajski Jan	Członek Komisji Gospodarczej
7. Deninger Ewa	Członek Komisji Gospodarczej
8. Kabut Łukasz	Członek Komisji Rewizyjnej
9. Koczy Klaudia	Członek Komisji Rewizyjnej
10. Kominek Piotr	Członek Komisji Gospodarczej
11. Kruczek Rafał	Członek Komisji Gospodarczej
12. Mazurek Marianna	Członek Komisji Rewizyjnej
13. Okoń Henryk	Członek Komisji Gospodarczej
14. Rybczyński Janusz	Członek Komisji Rewizyjnej
15. Walas Krystyn	Członek Komisji Gospodarczej

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

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń plenarnych, na których frekwencja jej członków kształtowała się na poziomie 100%, co pozwalało podejmować wiążące decyzje.

W roku sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła ogółem 68 uchwał regulujących bieżącą działalność Spółdzielni, które wprowadzono w życie zgodnie z terminem ich obowiązywania.

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

- przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2021,
- przyjęcia wyników działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni za rok 2021, sporządzenia sprawozdania Rady Nadzorczej z działalności za rok 2021,
- badania sprawozdania finansowego za 2021 rok i sprawozdania z działalności Zarządu Spółdzielni za 2021r.
- występowania do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium Zarządowi
- uchwalenia planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni i remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2022 rok,
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz opłat dla lokali mieszkalnych zajmowanych na umowę najmu i bez tytułu prawnego,
- ustalenia wysokości zaliczek na pokrycie kosztów centralnej ciepłej wody oraz kosztów centralnego ogrzewania,
- ustalenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem monitoringu i domofonów,
- opłat i odpisu na fundusz remontowy,
- ustalenia opłat za reklamy, napisy i szyldy
- zatrudnieniu na podstawie umowy o pracę
- nabycia nieruchomości położonej w Radlinie przy ulicy Cmentarnej oraz w nabycia praw wieczystego użytkowania nieruchomości niezabudowanej, położonej w Wodzisławiu Śl. na oś. XXX-lecia składającej się z działek 3624/290 i 3626/255
- ustalenia służebności gruntowej na nieruchomości położonej przy ul. Ofiar Terroru 101 w Rydułtowach
- opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych
- opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją, utrzymaniem i remontem dźwigów
- ustalenia opłat z tytułu ubezpieczenia majątku Spółdzielni
- ustalenia opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem garaży
- opłat na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych tytułem najmu
- zatwierdzenia planów remontowych nieruchomości mieszkaniowych Spółdzielni na 2023r.
- 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 rozliczania kosztów z tytułu dostaw energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, obowiązujący od 29.12.2022 r.

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, windykacja należności oraz planowanie i realizacja 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 kontrole dotyczące między innymi:

- działalności Rad Osiedla w 2021 roku,
- rozliczenia robót remontowych realizowanych w 2021 roku,
- wybranych przetargów i zleconych robót finansowanych z funduszu remontowego na 2022 roku,
- badania sprawozdania finansowego przeprowadzonego przez biegłego rewidenta,
- kosztów zakupu energii ciepłej w 2021 roku w porównaniu do wnoszonych opłat przez mieszkańców,
- kosztów zużycia zimnej wody i niedoborów w tym zakresie oraz kosztów zużycia energii elektrycznej,
- wybranych osiedli w zakresie inwestycji, robót remontowych i infrastruktury,
- zaległości z tytułu opłat za użytkowanie mieszkań,
- wykonania planów remontowych pod względem rzeczowym i finansowym za 9-m-cy 2022 roku,
- realizacji wyroków sądowych wydanych w związku z dewastacją zasobów SM
- rzeczowego wykonania robót na zadaniach realizowanych z udziałem środków zewnętrznych
- oceny stanu zabezpieczenia i przygotowania zasobów mieszkaniowych do okresu zimowego

Przeprowadzone kontrole nie stwierdziły odchyżeń od przyjętych procedur w kontrolowanym zakresie i zakończono je bez wydawania zaleceń oraz uwag.

Rada Nadzorcza pełniąc funkcję kontrolną przykładła dużą uwagę do płynności finansowej Spółdzielni, dlatego kwartalnie omawiała wyniki finansowe wykonanych przez Spółdzielnię zadań gospodarczych, z uwzględnieniem przestrzegania przez Zarząd praw jej członków. Na podstawie materiałów źródłowych oraz zestawień w postaci tabelarycznej i opisowej analizowała wykonanie planów, ze szczególnym

uwzględnieniem pozycji mających największy wpływ na koszty działalności, a dotyczące prowadzonych prac termomodernizacyjnych.

Rada Nadzorcza oceniła realizację zadań remontowych w całym 2022 roku pozytywnie i stwierdza, że Spółdzielnia na poszczególnych osiedlach zaplanowała na realizację rzeczowych zadań remontowych środki finansowe w kwocie 9 457 200,00 natomiast poniesione wydatki to wartość 12 023 543,00 zł. Na te przekroczenia Rada Nadzorcza wyraziła zgodę, gdyż na wykonanie tak bardzo szerokiego zakresu zadań termomodernizacyjnych na budynkach spółdzielczych w 2022r. zaangażowano pozyskane środki finansowe z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach w kwocie 1 855 397,40 zł, dotację z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego w kwocie 416 544,65 zł co łącznie dało kwotę 2 271 942,05 zł.

Rada Nadzorcza jest pełna uznania dla poczynionych działań Zarządu, gdyż przyczyniają się one do optymalizacji zużycia energii cieplnej na kolejnych budynkach, tym samym wpływając na ograniczenie i tak wysokich kosztów centralnego ogrzewania.

Na uznanie zasługuje fakt, iż w dobie wysokiej inflacji, wzrostu cen towarów i usług realizowane są zadania termomodernizacyjne budynków na osiedlu XXX-lecia oraz na osiedlu Przemysława w Wodzisławiu Śląskim. W zakresie prac termomodernizacyjnych budynków na osiedlu Przemysława uwzględniony został demontaż i utylizacja niebezpiecznej dla zdrowia azbestowej elewacji i zastąpienie jej nowoczesnymi materiałami izolacyjnymi. Prace termomodernizacyjne wpływają znacząco na obniżenie stale rosnących kosztów centralnego ogrzewania, a także poprawiają wygląd i estetykę naszych osiedli.

Miarą oceny działania Spółdzielni przez jej członków, jest racjonalne gospodarowanie środkami finansowymi i optymalizacja kosztów utrzymania mieszkań, 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. Potwierdzeniem tych zależności jest dobra sytuacja finansowa Spółdzielni, która w pełnym ujęciu została przedstawiona w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. wraz z protokołem z badania sprawozdań finansowych i ksiąg rachunkowych przez Biegłego Rewidenta, które 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.

#### **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, a wymagająca czasu i zaangażowania członków organów samorządowych.

Rada Nadzorcza ściśle współpracuje z Radami Osiedlowymi, które wskazują priorytetowe zadania remontowe i konserwacyjne, gdyż jako organ w tzw. terenie najtrafniej rozpoznaje potrzeby mieszkańców. Rady Osiedla służą też pomocą w rozwiązywaniu konfliktów pomiędzy mieszkańcami co wpływa na poprawę jakości zamieszkiwania i budowania pozytywnych relacji.

Dzięki właściwym decyzjom podejmowanym przez Zarząd Spółdzielni, przy współdziałaniu organów samorządowych, Spółdzielnia zmienia się z dnia na dzień. Członkowie dostrzegają te zmiany i w naszej ocenie widzą dbałość władz Spółdzielni o zaspokojenie ich potrzeb. Dlatego Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Zarządu, Rad Osiedlowych w oparciu o zadowalającą opinię zwrotną jaką wystawiają nasi członkowie.

Rok 2022 był rokiem wysokich wzrostów kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody, co przełożyło się bezpośrednio na wzrost opłat wnoszonych przez mieszkańców. Zanotowane podwyżki opłat sięgały poziomu nawet 60% i dotyczyły wszystkich dostawców ciepła zaopatrujących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW”. Wysoka inflacja, i wynikający z niej wzrost kosztów zakupu materiałów budowlanych jak i stawek roboczych firm wykonujących prace remontowe, spowodowały znaczące problemy związane z organizowaniem przetargów na remonty i termomodernizacje budynków. Pomimo zmagania z niestabilną sytuacją gospodarczą zarządzanie i gospodarowanie nieruchomościami zostały wykonane prawidłowo.

Uzyskane wyniki za 2022 rok są pozytywne, zważywszy na fakt, że w tak trudnym roku wszystkie planowane cele, ważne dla mieszkańców zostały zrealizowane. Sytuacja finansowa Spółdzielni jest stabilna i stanowi dobrą podstawę do dalszego prawidłowego funkcjonowania i rozwoju.

Rada Nadzorcza przy tej sposobności wyraża uznanie dla kierownictwa i pracowników Spółdzielni, którzy w dobie wystąpienia tak znacznych utrudnień, nie mających precedensu w całej historii działania SM ROW, z dużym zaangażowaniem i nowatorskim podejściem do zmieniających się warunków pracy – zabezpieczyli prawidłowe działanie Spółdzielni i w skali roku uzyskali mimo wszystko pozytywne wyniki tej działalności.

Rada Nadzorcza uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni w roku 2022, w tym 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 2022.
- Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2022.
- Udzielenie absolutorium członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl. za rok 2022.



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

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu 30.03.2023r. 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 inż. Paweł Ptaszyński*