

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2019

### 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 31.12.2019r.**

osiedle	Budynki w szt.			Lokale mieszk. w szt.					Powierzchnia w m <sup>2</sup>		
	Bud. ogółem	w tym :		Lokale mieszk. ogółem	w tym prawo				Powierz. ogółem	w tym	
		Bud. mieszk	Pawil. handl. - usług.		lokatorskie	własnościowe	odręb. własności	umowy najmu i btp		lok. mieszk	lok. użytk.
os. Rydułtowy	31	25	6	1 080	20	673	365	22	48 555	46 657	1 898
os. Radlin	15	12	3	461	13	302	142	4	21 282	20 591	691
os. Pszów	15	14	1	585	37	304	229	15	28 135	27 441	694
os. Centrum	45	40	5	1 885	34	1272	572	7	85 871	83 071	2 800
os. XXX-lecia	36	30	6	1 667	17	1088	557	5	97 630	91 903	5 727
os. Piastów	17	17	-	1 329	39	724	550	16	72 262	69 658	2 604
os. Dąbrówki	18	18	-	255	2	145	108	-	17 624	17 241	383
<b>Ogółem S-nia</b>	<b>177</b>	<b>156</b>	<b>21</b>	<b>7 262</b>	<b>162</b>	<b>4508</b>	<b>2523</b>	<b>69</b>	<b>371 359</b>	<b>356 562</b>	<b>14 797</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, które jest najwyższym organem Spółdzielni, zgodnie ze statutem składa się z pięciu części. **W 2019 roku Walne Zgromadzenie Członków odbyło się w dniach 24-30.04.2019r.**

Walne Zgromadzenie członków przyjęło sprawozdanie finansowe oraz sprawozdania Zarządu i Rady Nadzorczej za 2018 rok oraz podjęło uchwały między innymi w sprawie podziału nadwyżki bilansowej netto za 2018 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 2019 roku odbyła 11 posiedzeń, na których podjęła 61 uchwał. Tematyka obrad dotyczyła spraw wchodzących w zakres kompetencji Rady, która sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni. Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej jest przedmiotem obrad Walnego Zgromadzenia.

Rady Osiedla swoje sprawozdanie z działalności przedkładają co rok Radzie Nadzorczej. W roku 2019 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 działaniami:

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

W 2019 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 48 protokołowanych posiedzeń podejmując 26 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 31.12.2019 r. Spółdzielnia liczyła 8 363 członków. W skład zasobów Spółdzielni wchodzi 156 budynków mieszkalnych, w których znajdują się 7.262 lokale mieszkalne.

Stan mieszkań, który na dzień 31.12.2019 r. wynosił 7 262 według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

Lp.	T r e ś ć	Ilość mieszkań		Struktura %	
		2018	2019	2018	2019
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 511	4 508	62,1	62,1
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	169	162	2,4	2,2
3.	Odrębna własność	2 507	2 523	34,5	34,7
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	75	69	1,0	1,0

Wykres 1



## IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 4.1 Sprawozdanie finansowe

Na dzień 31.12.2019 rok bilans Spółdzielni zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **97 344 960,71 zł.**

W aktywach bilansu największą pozycję stanowią aktywa trwałe, które wynoszą **62 784 tys. zł** i stanowią 64,5% sumy bilansowej. Największą pozycję aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość wynosi **54 368 tys. zł.** Aktywa obrotowe wynoszące **33 113 tys. zł** stanowią 34,0% sumy bilansowej, natomiast należne wpłaty na kapitał podstawowy wynoszą **1 448 tys. zł** i stanowią 1,5% sumy bilansowej.

Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		01.01.2019	31.12.2019	BO	BZ	
1.	Aktywa trwałe	60 944	62 784	64,8	64,5	103,0
2.	Aktywa obrotowe	31 420	33 113	33,4	34,0	105,4
3.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	1 645	1 448	1,8	1,5	88,0
<b>OGÓLEM:</b>		<b>94 009</b>	<b>97 345</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>103,5</b>

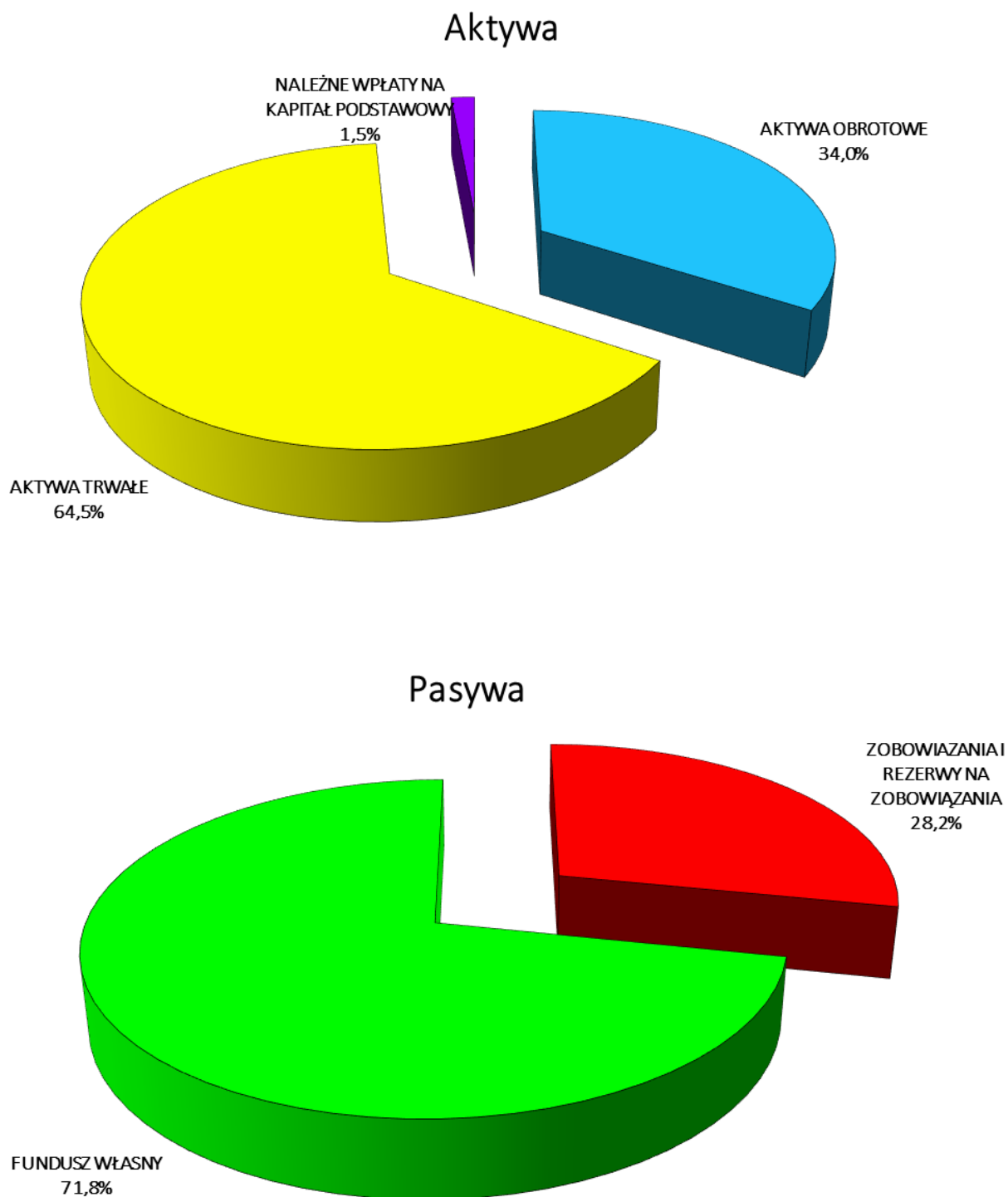
Źródłem finansowania aktywów są pasywa bilansu. W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne wynoszące **69 924 tys. zł** tj. 71,8% sumy bilansowej. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 28,2 % i wynoszą **27 421 tys. zł.** Struktura pasywów bilansu przedstawia się następująco:

Lp.	T r e ś ć	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		1.01.2019	31.12.2019	BO	BZ	
1.	Fundusz własny	70 555	69 924	75,1	71,8	99,1
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	23 454	27 421	24,9	28,2	116,9
<b>OGÓLEM:</b>		<b>94 009</b>	<b>97 345</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>103,5</b>

Strukturę bilansu obrazuje wykres nr 2

## STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2019 ROK

Wykres 2



Szczegółową ocenę ekonomiczną Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera raport o sytuacji finansowej Spółdzielni za 2019 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2019 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 Biełego 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 2019 do 31 grudnia 2019,
- 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
<b>WSKAŹNIKI PLYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>wskaźnik płynności ogólnej</b> <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,89	3,85
<b>wskaźnik płynności bieżącej</b> <u>należności i inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,26	2,62
<b>wskaźnik wypłacalności</b> <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,93	2,37
<b>WSKAŹNIKI STABILNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym</b> <u>fundusz własny</u> aktywa trwałe	115,8%	111,4%
<b>wskaźnik trwałości struktury finansowania</b> <u>fundusz własny</u> suma bilansowa	75,1%	71,8%



Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2019 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. Na ich niewielki spadek miał wpływ wzrost należności z tytułu opłaty przekształceniowej prawa własności gruntu wynikający z ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów - obowiązującej od 1.01.2019r. Ponadto ze względu na wzrost cen towarów i usług w roku 2019 zwiększono zakres realizacji prac remontowych, co spowodowało zmniejszenie środków pieniężnych.

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 jednak zdarzeniem, które wystąpiło po zakończeniu okresu sprawozdawczego jest ogłoszona na terenie Polski w marcu 2020 roku epidemia Koronawirusa Covid-19, która swym zasięgiem objęła cały Świat. Zasięg i wielkość tej epidemii, ogólna kwarantanna narodu, zamknięcie granic Państwa, przejściowe zamykanie zakładów pracy oraz ograniczenie wykonywania usług może mieć wpływ na zmniejszenie możliwości bieżącego regulowania należności przez Członków Spółdzielni i zwiększenie zaległości w opłatach.

## **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 2019 roku uzyskano następujące wyniki na działalności Spółdzielni.

### **5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkalnymi**

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	25 444 853,80 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	24 716 749,27 zł
<b>Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>+ 728 104,53 zł</b>
w tym:	
eksploatacja podstawowa	506 633,59 zł
monitoring	8 924,47 zł
domofony	-9 691,51 zł
antena zbiorcza	9 676,59 zł
energia elektryczna	86 163,16 zł
podatek od nieruchomości i gruntu	34 842,83 zł
wieczyste użytkowanie gruntu	680,84 zł
ubezpieczenie majątku	44 866,19 zł
eksploatacja dźwigów	46 008,37 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **728 104,53 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększy przychody 2020 roku.

### **5.2 Działalność gospodarcza Spółdzielni**

Przychody z działalności gospodarczej	3 565 751,68 zł
Koszty działalności gospodarczej	2 860 622,60 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	126 649,00 zł
<b>Wynik netto na działalności gospodarczej</b>	<b>+ 578 480,08 zł</b>

Wynik na pozostałej działalności, który wynosi 578 480,08 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:

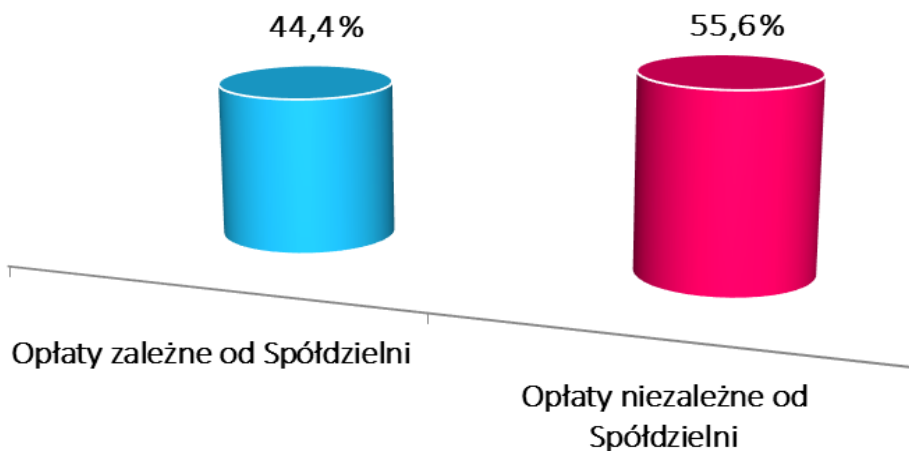
1. Koszty zależne od Spółdzielni
  - a) Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych,
  - b) Fundusz remontowy.
2. Koszty niezależne od Spółdzielni
  - a) Opłaty za media, w tym:
    - centralne ogrzewanie,
    - podgrzanie wody,
    - zimna woda i odprowadzenie ścieków,
    - energia elektryczna.
  - b) Gospodarowanie odpadami komunalnymi
  - c) Podatki i opłaty na rzecz Urzędów Miasta:
    - podatek od nieruchomości i gruntu,
    - opłata przekształceniowa prawa własności gruntu.

Koszty niezależne od Spółdzielni, których wysokość zależna jest od mieszkańców, stanowią średnio 55,6% 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 2019 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 47.816.868,57 zł i uległy zwiększeniu o 3,1% w stosunku do roku 2018. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela.

#### ZESTAWIENIE KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJU w tys. zł

	r o k 2018		r o k 2019		Dynamika %
	kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1. zużycie materiałów i energii	21 183	45,7	21 436	44,8	101,2
2. usługi obce	4 122	8,9	3 862	8,1	93,7
3. podatki i opłaty	3 294	7,1	3 965	8,3	120,4
4. wynagrodzenia i składki ZUS	7 262	15,6	7 275	15,2	100,2
5. amortyzacja	464	1,0	456	1,0	98,3
6. odpisy na fundusze celowe	10 054	21,7	10 823	22,6	107,6
<b>Razem:</b>	<b>46 379</b>	<b>100,0</b>	<b>47 817</b>	<b>100,0</b>	<b>103,1</b>

## **6.2. Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych**

**W 2019 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:**

eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	2,13 – 2,67 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	0,04 - 0,15 zł/m <sup>2</sup> /m-c
ubezpieczenie majątku	0,05 zł/m <sup>2</sup> /m-c
ubezpieczenie mieszkania	6,50 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 - 0,32 zł/m <sup>2</sup> /m-c
fundusz remontowy dźwigów	0,17 - 0,22 zł/m <sup>2</sup> /m-c
opłata za gosp. odpadami komunalnymi	13,00 - 26,10 zł/os/m-c
zimna woda i odprowadzenie ścieków	12,90 - 13,19 zł/m <sup>3</sup>
podgrzanie wody	14,65 - 30,00 zł/m <sup>3</sup>
centralne ogrzewanie	2,02 - 5,00 zł/m <sup>2</sup> /m-c
fundusz remontowy	2,05 - 2,86 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 2019 Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu **4 561 587,84 zł**. Na kwotę tę składały się następujące pozycje:

- podatek od towarów i usług VAT	414 502,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	126 649,00 zł

- podatek od nieruchomości i gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	657 080,00 zł
Gmina Rydułtowy	92 475,00 zł
Gmina Radlin	38 607,00 zł
Gmina Pszów	47 979,00 zł
- opłata przekształceniowa i wieczyste użytkowanie gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	186 404,04 zł
Gmina Rydułtowy	46 061,68 zł
Gmina Radlin	10 119,88 zł
Gmina Pszów	14 277,64 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
Gmina Wodzisław Śląski	2 200 294,60 zł
Gmina Rydułtowy	364 320,00 zł
Gmina Radlin	140 101,00 zł
Gmina Pszów	222 717,00 zł

#### **6.4 Koszty eksploatacji dźwigów**

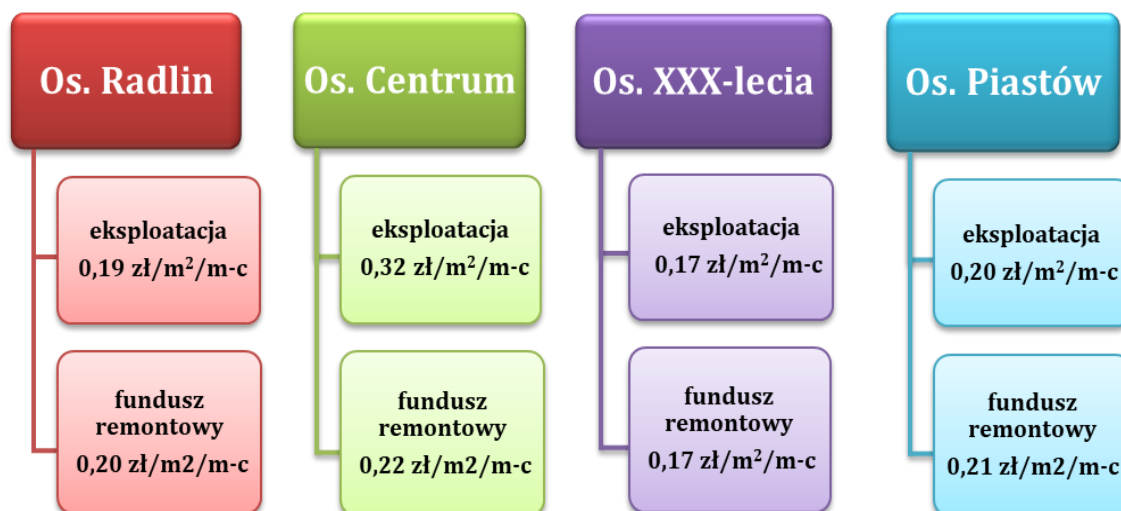
Spółdzielnia posiada 48 dźwigów osobowych z tego:

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

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 2019 roku kształtowały się następująco:**

Wykres 4



## 6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2019 roku wynosiły:	<b>7 481 670,97 zł</b>
Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2019 roku wynosiły:	<b>6 928 435,32 zł</b>
Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła	<b>553 235,65 zł</b>

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.

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 2019 roku wynoszą **13 731 859,73 zł**

### **Centralne ogrzewanie**

Koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania	wynoszą	<b>12 047 604,81 zł</b>
Zaliczki na centralne ogrzewanie	wynoszą	<b>16 853 312,54 zł</b>
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2019 rok	wynosi	<b>4 805 707,73 zł</b>

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

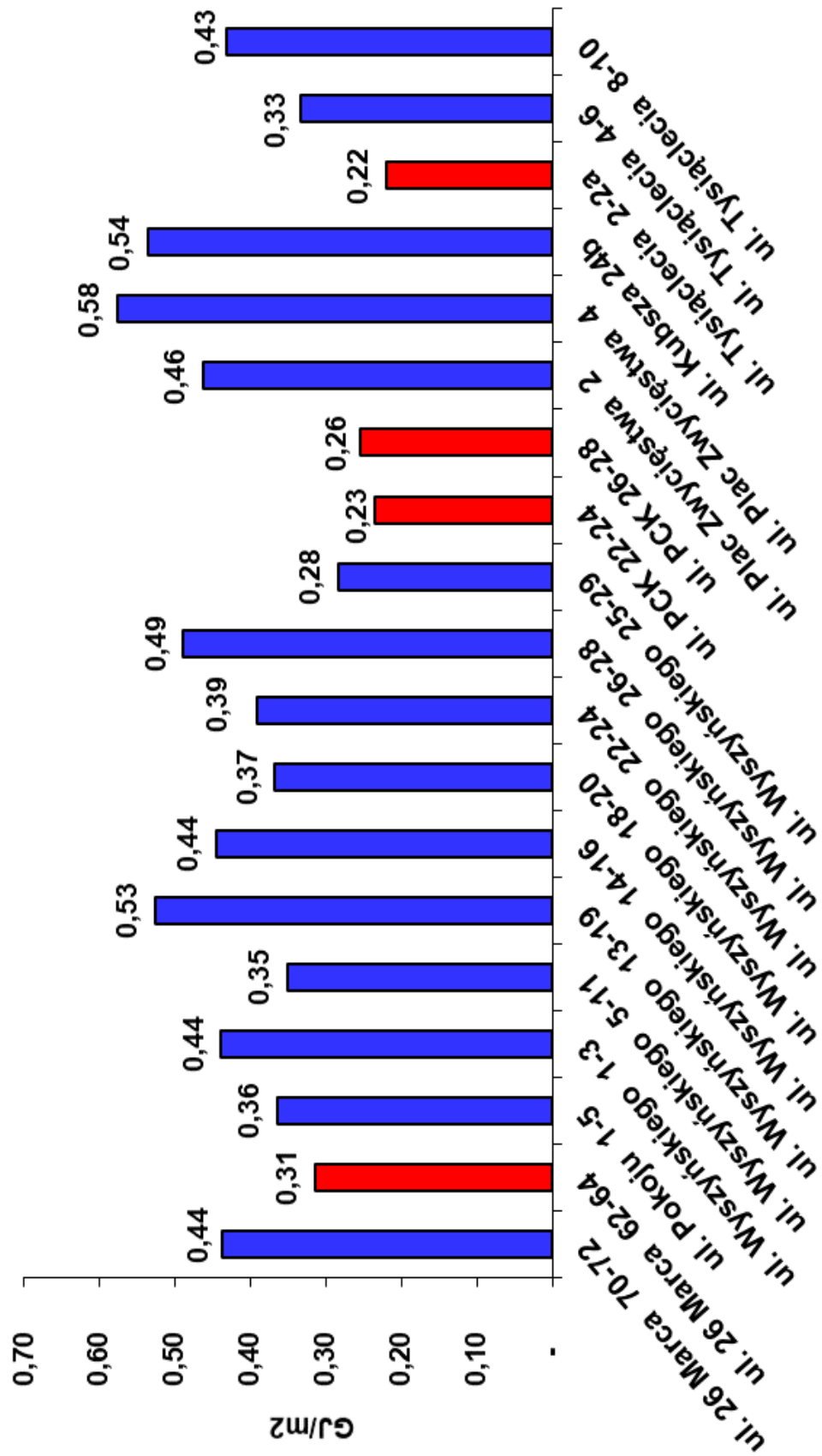
**Budynki w których zamontowane są podzielniki kosztów zazwyczaj mają niższe zużycie energii cieplnej niż budynki nie wyposażone w te mierniki, co ma bezpośredni wpływ na wysokość opłat jakie wnoszą mieszkańcy z tytułu centralnego ogrzewania.**

W celu zobrazowania wielkości zużycia energii cieplnej w poszczególnych budynkach prezentujemy wykresy nr 5-11, w których kolorem niebieskim zaznaczono zużycie energii cieplnej w budynkach bez podzielników kosztów, a kolorem czerwonym budynki z podzielnikami kosztów ciepła.



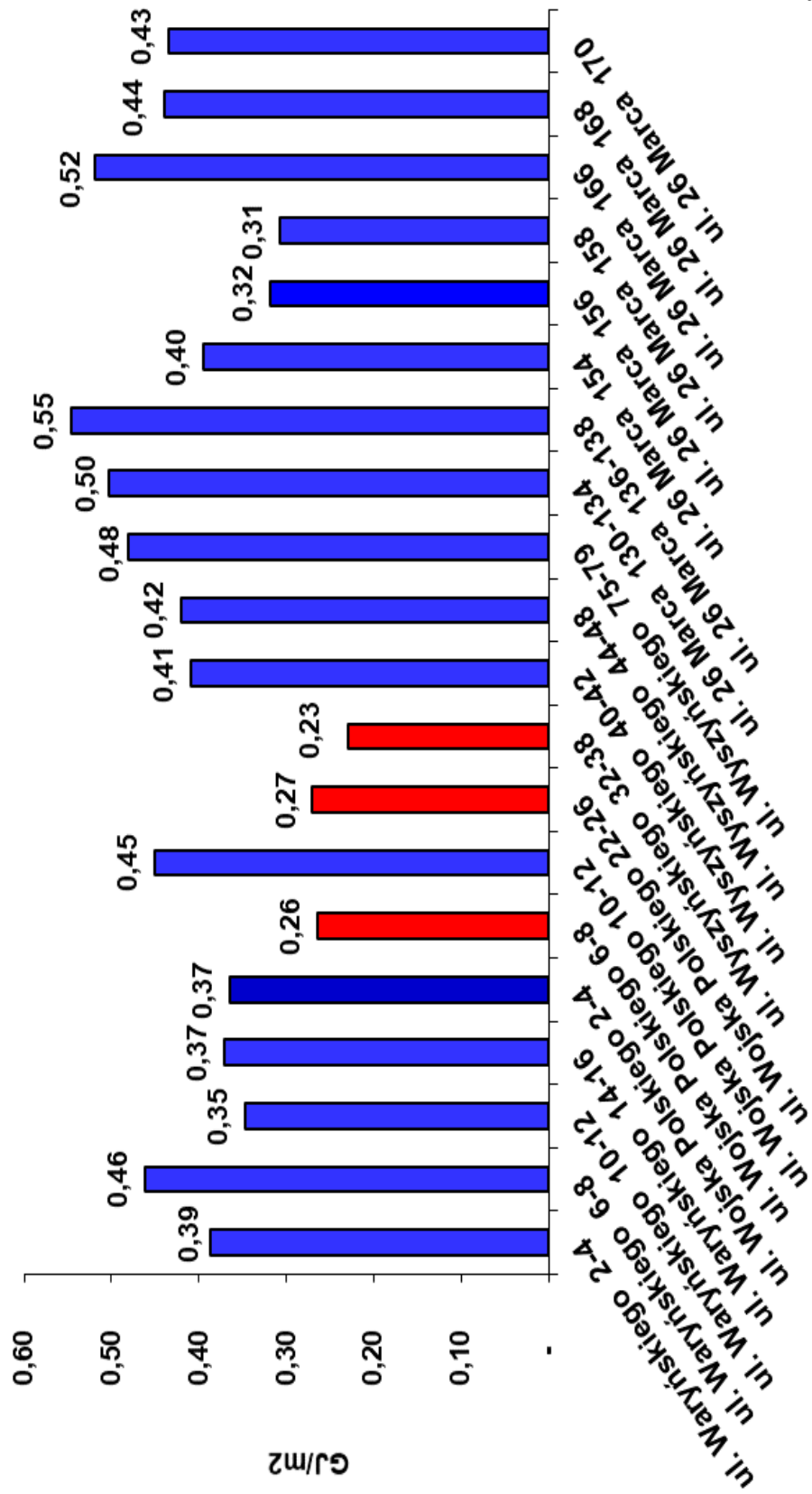
Wykres 5a

## Zużycie energii cieplnej - os. Centrum



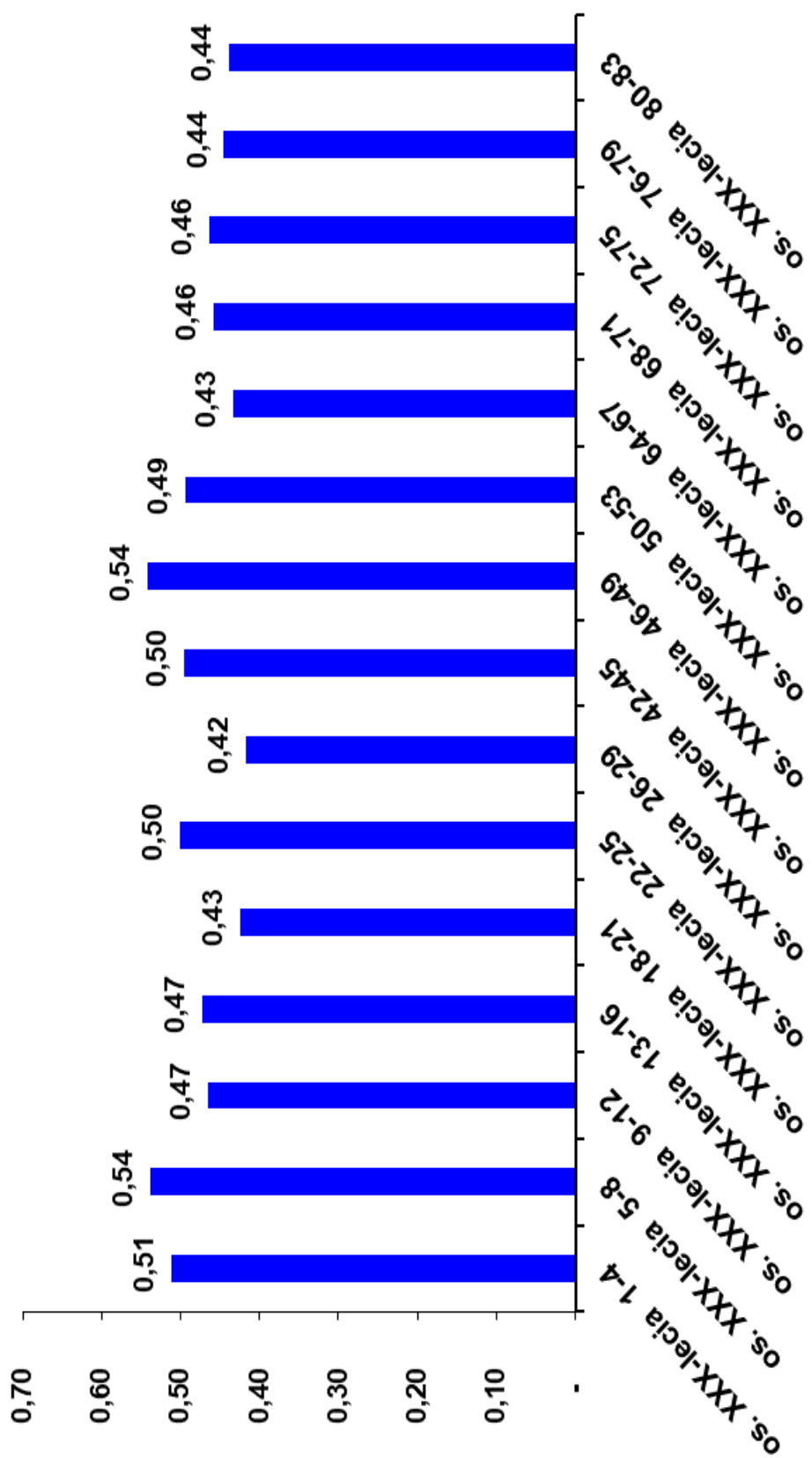
Wykres 5b

### Zużycie energii cieplnej - os. Centrum



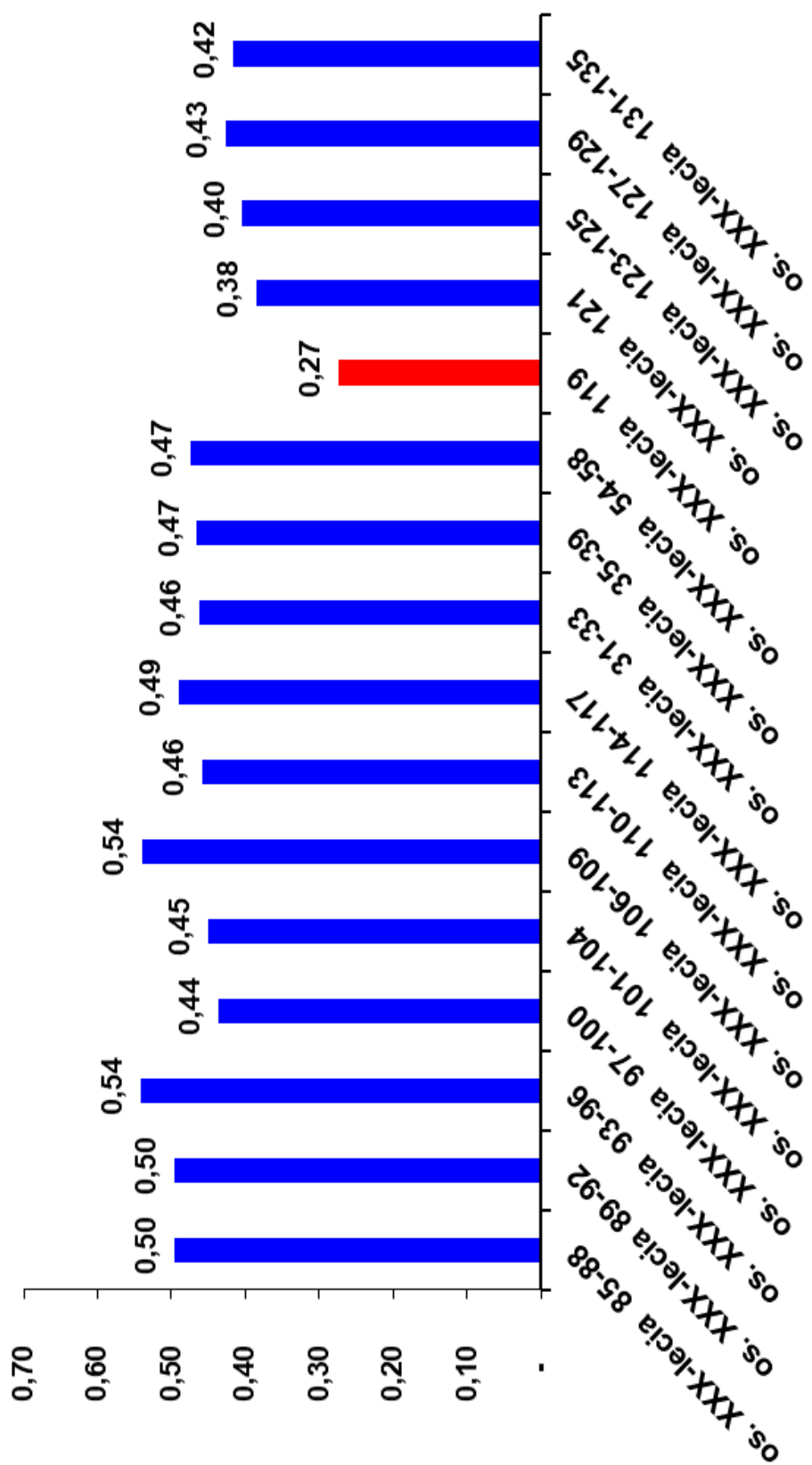
Wykres 6a

## Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



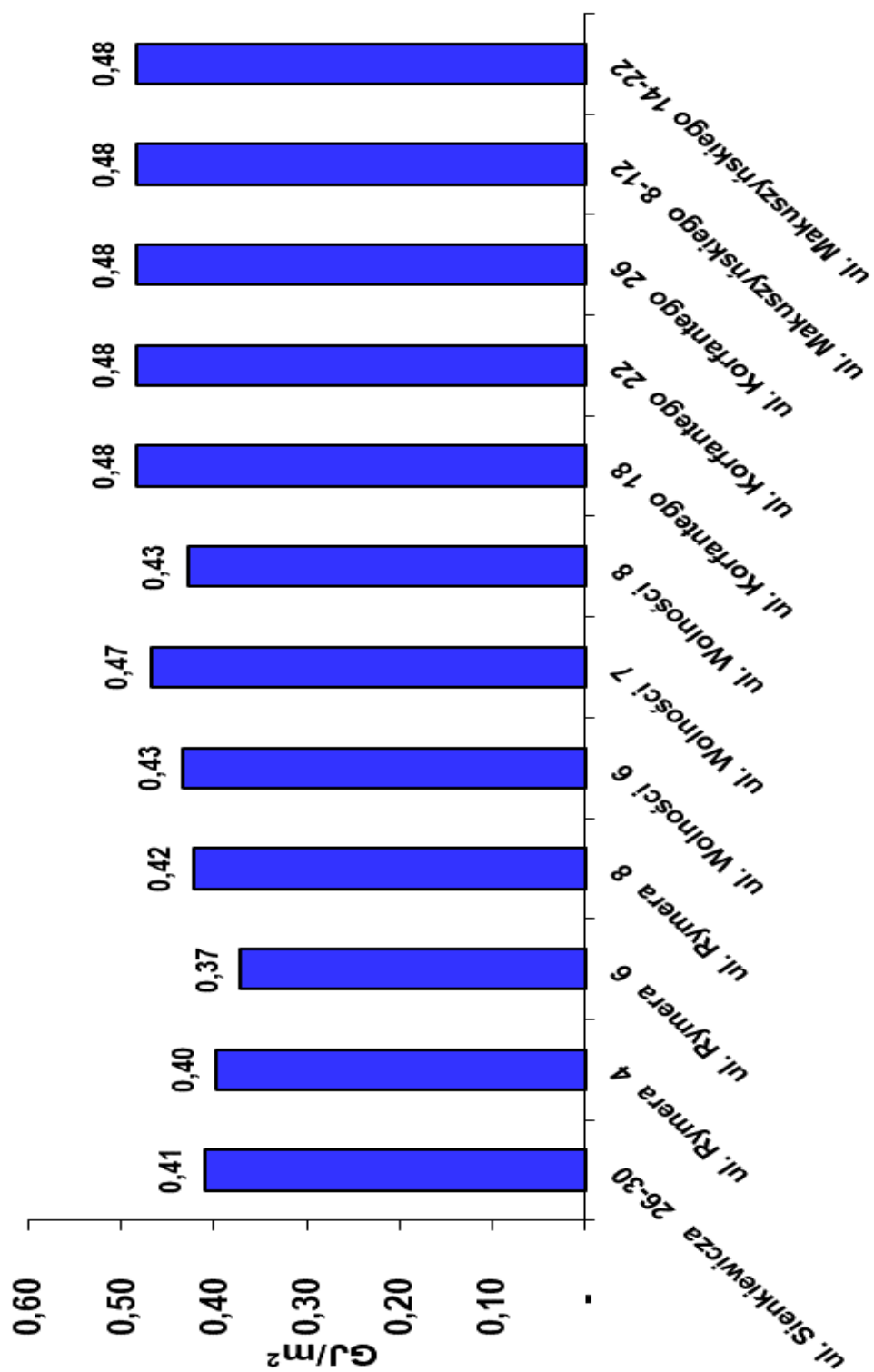
Wykres 6b

## Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



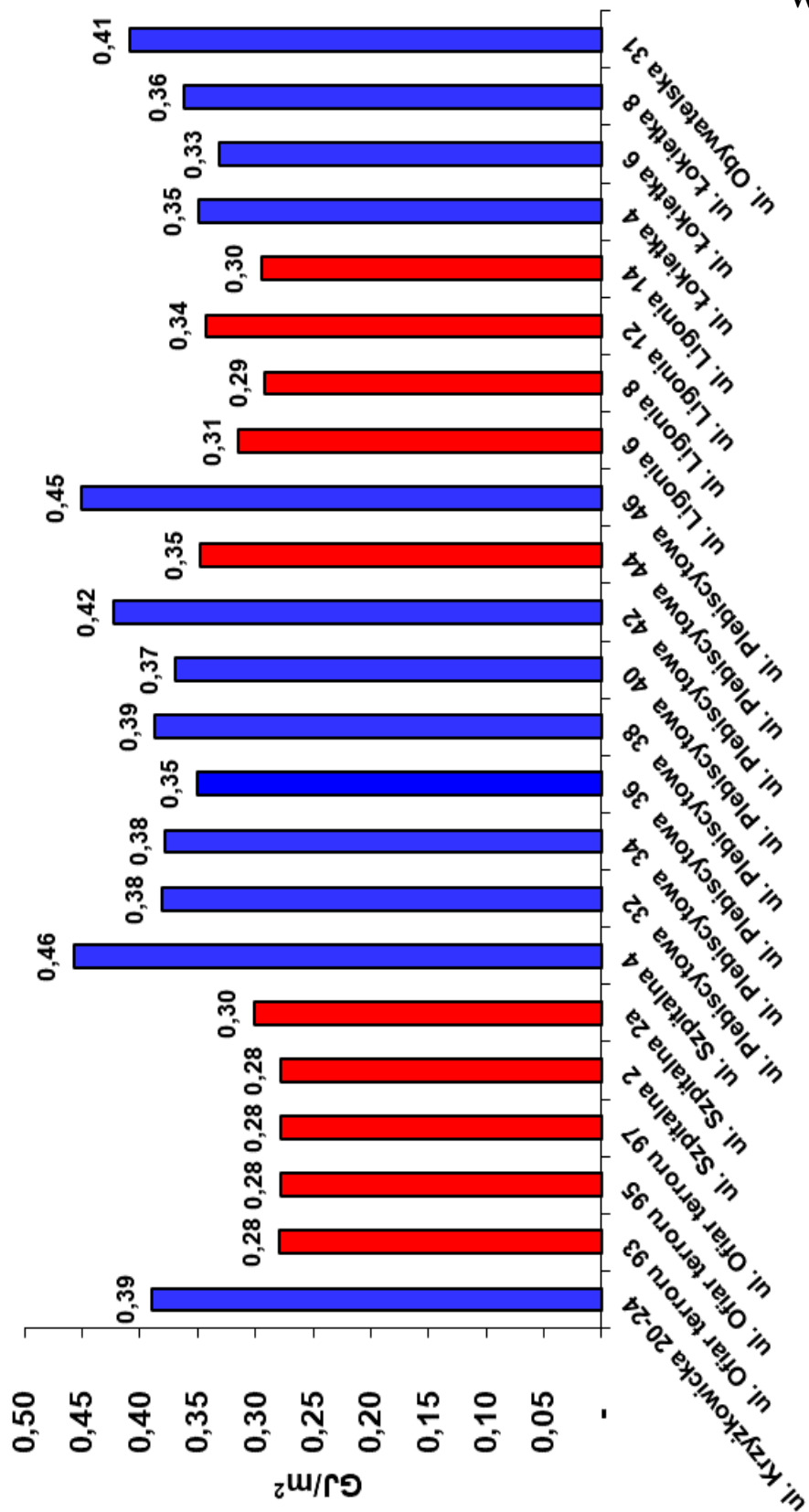
Wykres 7

## Zużycie energii cieplnej - os. Radlin



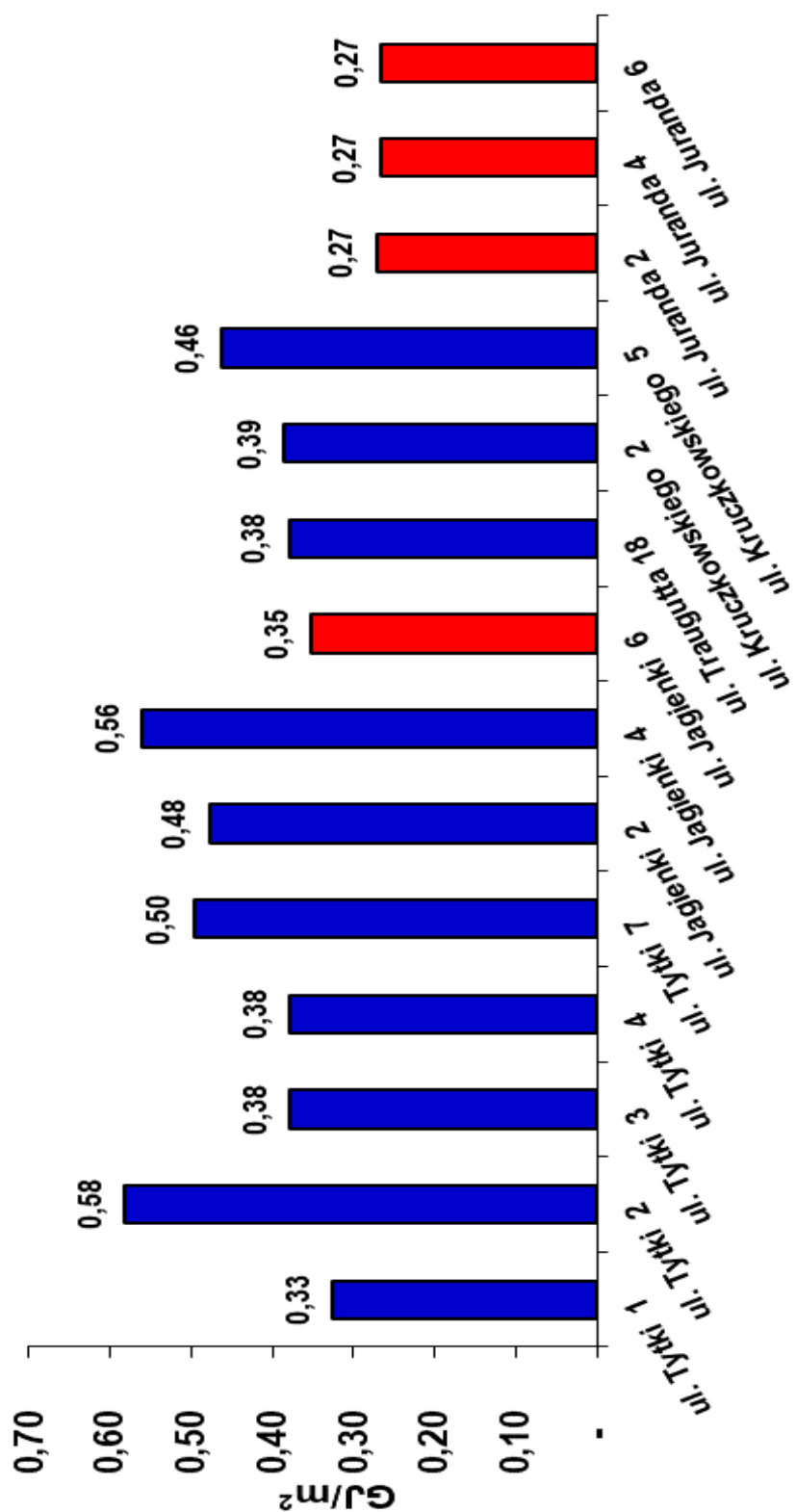
Wykres 8

## Zużycie energii cieplnej - os. Rydułtowy



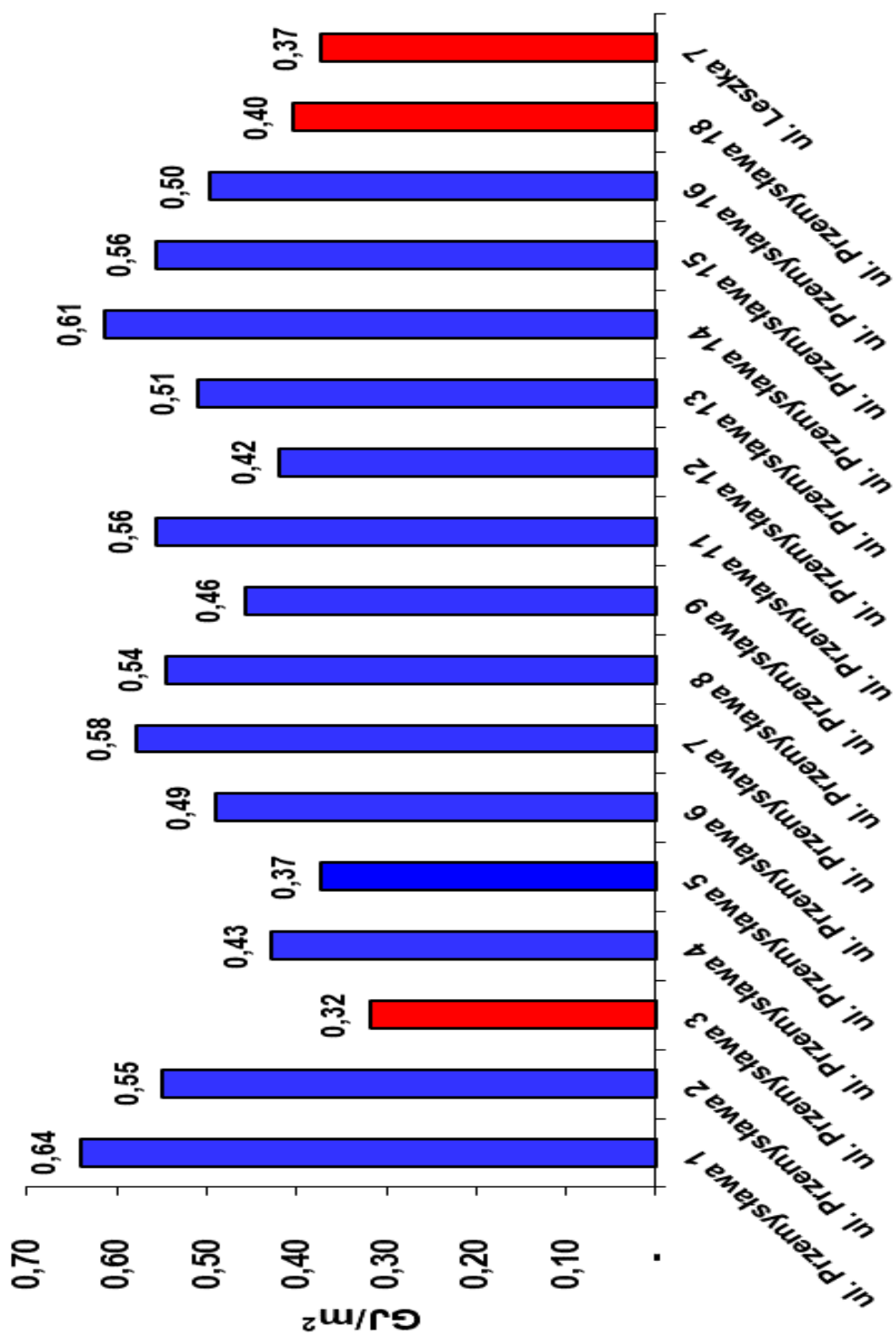
Wykres 9

## Zużycie energii cieplnej - os. Pszów



Wykres 10

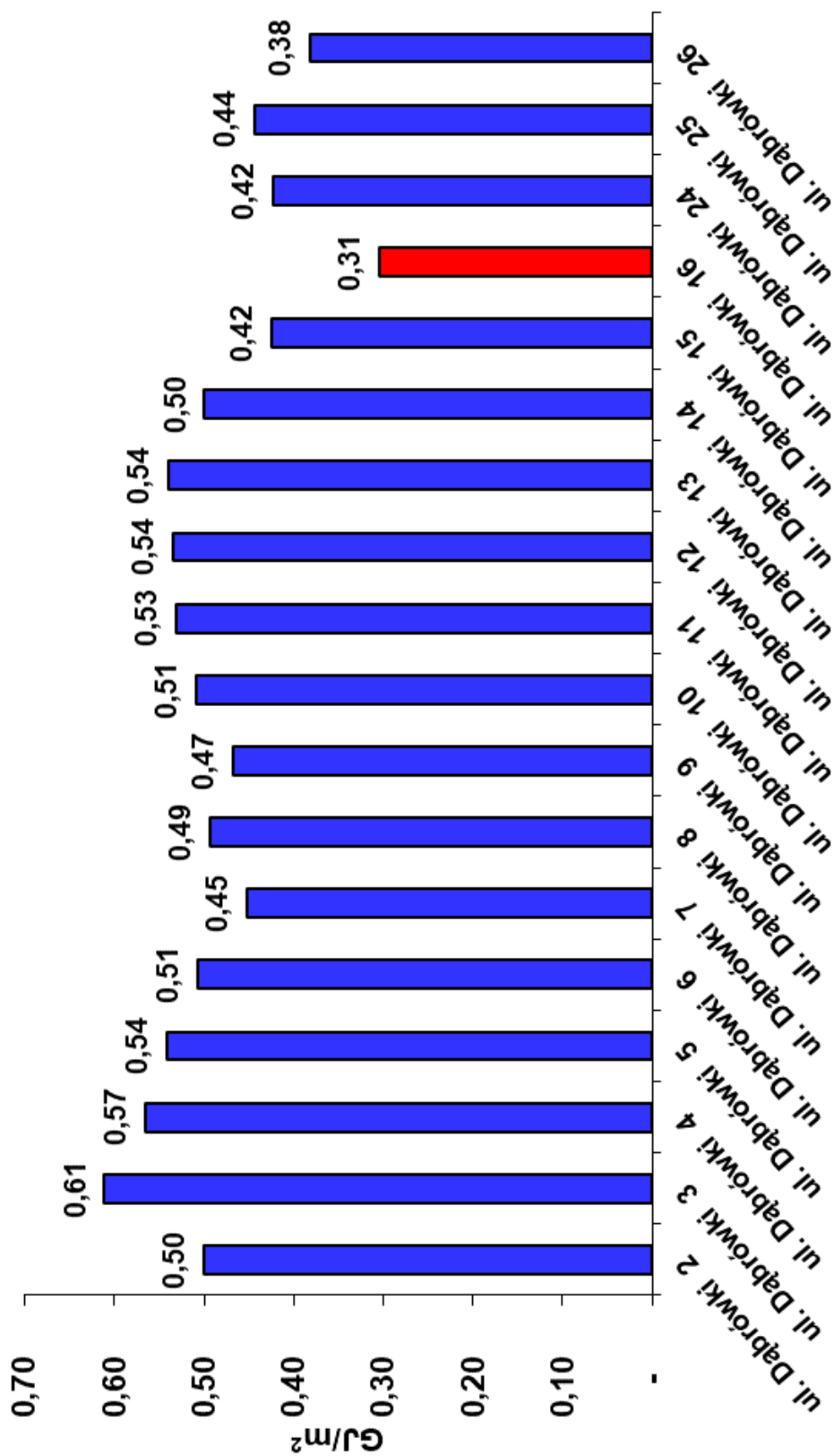
## Zużycie energii cieplnej - os. Piastów





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 2019 roku obowiązywały następujące taryfy za energię ciepłą:

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa W-81-11</b>	17 790,07 zł/MW/m-c	43,64 zł/GJ
<b>Grupa W-81-12</b>	20 728,99 zł/MW/m-c	49,50 zł/GJ
<b>Grupa W-81-15</b>	21 585,13 zł/MW/m-c	48,77 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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa A-2</b>	13 038,12 zł/MW/m-c	46,42 zł/GJ

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa Z2/Ps/G</b>	9 038,00 zł/MW/m-c	49,48 zł/GJ
<b>Grupa Z2/Ps</b>	7 656,64 zł/MW/m-c	45,49 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>	8 117,41 zł/MW/m-c	33,64 zł/GJ

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa I</b>	2 911,41 zł/MW/m-c	5,69 zł/GJ
<b>Grupa II</b>	6 404,87 zł/MW/m-c	11,66 zł/GJ
<b>Grupa II.7</b>	6 953,40 zł/MW/m-c	12,63 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 okien i drzwi na klatkach schodowych w okresie sezonu grzewczego wpływa na wzrost kosztów tj. naszych zaliczek.**

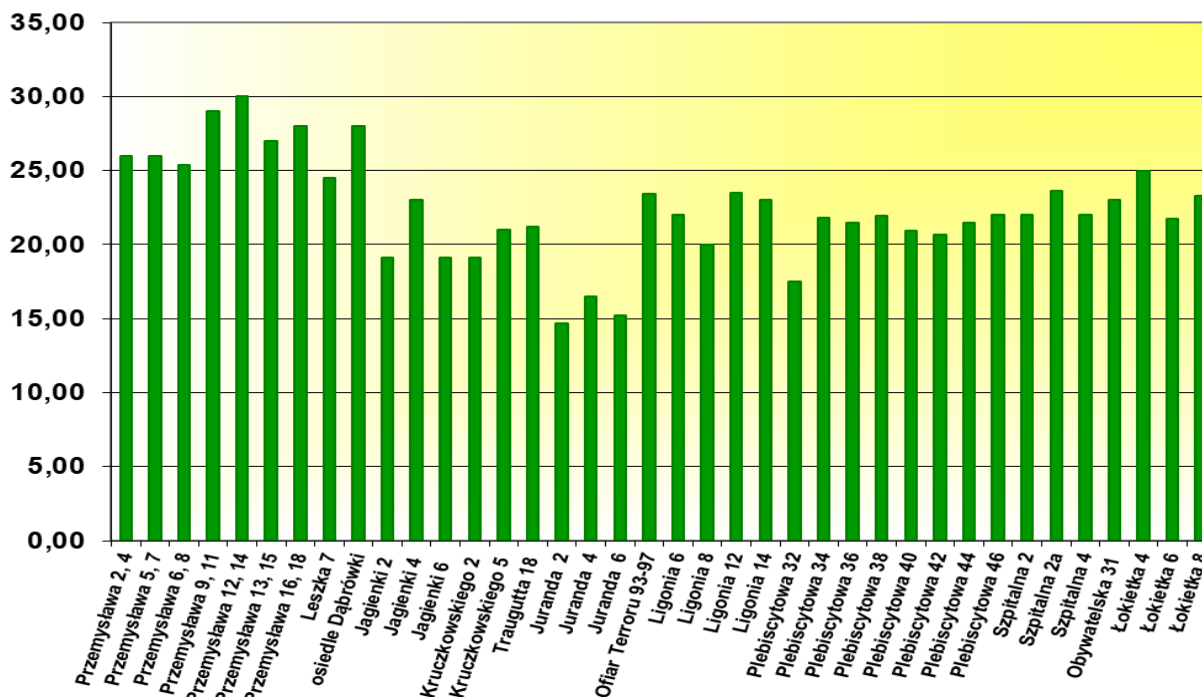
### Podgrzanie wody

Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody	wynosiły	<b>1 684 254,92 zł</b>
Zaliczki na podgrzanie wody	wynosiły	<b>3 452 050,35 zł</b>
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody na dzień 31.12.2019 rok	wyniosła:	<b>1 767 795,43 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 2019 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. **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 zagospodarowują dzieciom i młodzieży czas wolny po zajęciach w szkole. Uzupełniają i wzbogacają proces szkolnej edukacji i wychowania, rozwijają dziecięce zainteresowania i pasje.

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. 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.

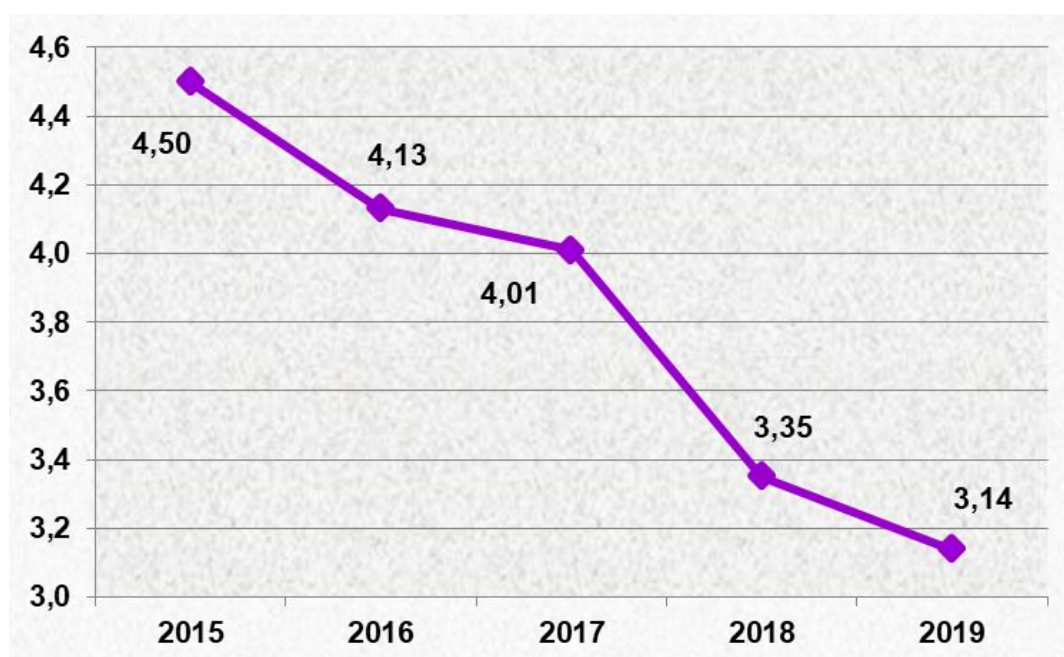
Zaległości te są na poziomie	<b>1 670 949,28 zł</b>
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne	<b>195 888,58 zł</b>

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów, który w roku 2019 wynosił **3,14 %** w ostatnich pięciu latach kształtował się następująco:

**Przyrosty**

2015r	4,50%	- 0,11	punktu
2016r	4,13%	- 0,37	punktu
2017r	4,01%	- 0,12	punktu
2018r	3,35%	- 0,66	punktu
2019r	3,14%	- 0,21	punktu

**Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów  
na przestrzeni 2015 – 2019**



Rok 2019 był kolejnym rokiem, w którym wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów uległ obniżeniu.

W roku 2019 wskaźnik ten w stosunku do roku 2018 zmalał o **0,21 punktu procentowego**, co świadczy o skuteczności prowadzonej przez Spółdzielnię windykacji. Porównując powyższy wskaźnik w ostatnich pięciu latach, to w 2019 roku w porównaniu do 2015 uległ on obniżeniu aż o 1,36% 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 31.12.2019r. w poszczególnych osiedlach kształtuje się następująco:

<b>os. Rydułtowy</b>	<b>354 354,97 zł</b>
<b>os. Radlin</b>	119 434,19 zł
<b>os. Pszów</b>	90 448,41 zł
<b>os. Centrum</b>	409 038,55 zł
<b>os. XXX – lecia</b>	291 936,60 zł
<b>os. Piastów</b>	326 722,89 zł
<b>os. Dąbrówki</b>	79 013,67 zł

W celu wyegzekwowania zaległości w 2019 roku zostały podjęte następujące działania windykacyjne polegające na :

wysłaniu do mieszkańców	381	wezwań i monitów o zapłatę
	10	pism za bezumowne korzystanie z mieszkania
	73	pism o dobrowolną zapłatę zasądzonych należności
wpisaniu	117	spraw do Krajowego Rejestru Długów
złożeniu do Sądu	215	pozwów o zapłatę zadłużonych mieszkań
	6	wniosków o wpis do hipoteki
	2	pozwów o eksmisję z zajmowanego mieszkania

	1	wniosku o stwierdzenie nabycia spadku
	3	wniosków o pozbawienie lokatorskiego prawa do lokalu
skierowaniu do komornika	134	wyroków o zapłatę
	2	wyroków o eksmisję
	23	wniosków do egzekucji komorniczej poprzez licytację
wykonaniu	7	wyroków eksmisyjnych
	6	licytacji komorniczych
uzyskano	7	postanowień o egzekucji bezskutecznej
	212	nakazów zapłaty
	2	wyroki o eksmisję

Jak wynika z powyższych danych w roku 2019, 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 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 31.12.2019 w porównaniu do roku 2018 w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:



**Osiedle Rydułtowy**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
Szpitalna 2	25	13 825,65	20 347,68	6 522,03	
Szpitalna 2a	25	3 660,15	858,52		-2 801,63
Szpitalna 4	25	542,81	1 099,22	556,41	
Ofiar Terroru 93	75	6 568,74	5 091,43		-1 477,31
Ofiar Terroru 95	80	72 793,17	60 867,61		-11 925,56
Ofiar Terroru 97	65	33 125,21	30 691,79		-2 433,42
Krzyżkowicka 20	59	57 644,91	67 513,96	9 869,05	
Krzyżkowicka 22	80	0	7 955,30	7 955,30	
Krzyżkowicka 24	80	26 367,11	13 484,42		-12 882,69
Ligonia 6	55	9 533,70	5 365,72		-4 167,98
Ligonia 8	56	37 230,34	43 881,66	6 651,32	
Ligonia 12	34	7 774,81	12 012,72	4 237,91	
Ligonia 14	40	7 075,01	8 866,98	1 791,97	
Plebiscytowa 32	40	8 341,94	3 905,60		-4 436,34
Plebiscytowa 34	40	3 280,94	9 038,55	5 757,61	
Plebiscytowa 36	40	4 330,38	5 366,10	1 035,72	
Plebiscytowa 38	40	6 950,74	6 562,58		-388,16
Plebiscytowa 40	40	4 198,02	4 372,81	174,79	
Plebiscytowa 42	30	4 015,05	3 964,47		-50,58
Plebiscytowa 44	30	24 998,61	11 706,59		-13 292,02
Plebiscytowa 46	30	2 213,49	7 960,65	5 747,16	
Łokietka 4	26	3 420,66	7 686,39	4 265,73	
Łokietka 6	25	2 276,26	0		-2 276,26
Łokietka 8	26	11 155,07	5 475,58		-5 679,49
Obywatelska 31	20	7 328,51	10 278,64	2 950,13	
<b>Razem os. Rydułtowy</b>		<b>358 651,28</b>	<b>354 354,97</b>	<b>57 515,13</b>	<b>-61 811,44</b>

**Osiedle Radlin**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
Korfantego 18	24	2 310,26	4 313,55	2 003,29	
Korfantego 22	25	2 809,34	2 522,26		-287,08
Korfantego 26	25	4 439,83	1 811,70		-2 628,13
Rymera 4	20	80,96	4 279,83	4 198,87	
Rymera 6	25	6 768,61	6 013,54		-755,07
Rymera 8	25	5 108,94	7 011,61	1 902,67	
Wolności 6	25	4 822,41	435,73		-4 386,68
Wolności 7	25	905,76	1 064,19	158,43	
Wolności 8	25	3 049,96	1 258,45		-1 791,51
Makuszyńskiego 8-12	40	20 096,58	14 933,40		-5 163,18
Makuszyńskiego 14-22	70	9 170,04	7 210,25		-1 959,79
Sienkiewicza 26-30	132	47 642,60	68 579,68	20 937,08	
<b>Razem os. Radlin</b>		<b>107 205,29</b>	<b>119 434,19</b>	<b>29 200,34</b>	<b>-16 971,44</b>

**Osiedle Pszów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
Juranda 2	44	15 977,22	12 759,35		-3 217,87
Juranda 4	40	8 314,04	2 611,49		-5 702,55
Juranda 6	41	9 184,60	8 587,06		-597,54
Tytki 1	65	7 589,98	3 618,53		-3 971,45
Tytki 2	50	12 264,19	9 387,88		-2 876,31
Tytki 3	50	0	0		
Tytki 4	60	14 490,68	12 809,94		-1 680,74
Tytki 7	55	7 222,11	7 007,20		-214,91
Jagienki 2	28	1 817,47	4 500,42	2 682,95	
Jagienki 4	35	11 754,65	5 919,93		-5 834,72
Jagienki 6	28	2 267,06	5 280,75	3 013,69	
Kruczkowskiego 2	36	770,40	4 412,15	3 641,75	
Kruczkowskiego 5	36	9 077,48	8 787,46		-290,02
Traugutta 18	22	2 945,02	4 766,25	1 821,23	
<b>Razem os. Pszów</b>		<b>103 674,90</b>	<b>90 448,41</b>	<b>11 159,62</b>	<b>-24 386,11</b>

**Osiedle Centrum**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
26 Marca 62-64	50	3 067,64	3 904,00	836,36	
26 Marca 70-72	30	23 933,76	27 209,18	3 275,42	
PCK 22-24	40	2 432,98	2 858,56	425,58	
PCK 26-28	40	11 617,11	5 179,13		-6 437,98
Tysiąclecia 2 – 2a	40	6 484,22	7 934,14	1 449,92	
Tysiąclecia 4-6	39	4 490,75	4 389,21		-101,54
Tysiąclecia 8-10	40	30 240,45	34 457,73	4 217,28	
Waryńskiego 2-4	40	11 122,59	5 857,78		-5 264,81
Waryńskiego 6-8	40	1 268,03	888,57		-379,46
Waryńskiego 10-12	40	19 274,69	18 221,12		-1 053,57
Waryńskiego 14-16	40	7 476,54	8 354,20	877,66	
Wojska Polskiego 2-4	40	2 823,78	4 112,40	1 288,62	
Wojska Polskiego 6-8	40	9 882,97	16 479,47	6 596,50	
Wojska Polskiego 10-12	40	5 122,27	1 743,08		-3 379,19
Wojska Polskiego 22-26	60	0	0		
Wyszyńskiego 1-3	40	1 785,28	1 276,54		-508,74
Wyszyńskiego 5-11	80	47 760,19	57 690,33	9 930,14	
Wyszyńskiego 13-19	80	0	11 255,32	11 255,32	
Wyszyńskiego 14-16	30	9 478,35	6 988,52		-2 489,83
Wyszyńskiego 18-20	30	1 526,35	1 971,08	444,73	
Wyszyńskiego 22-28	60	12 736,09	10 983,48		-1 752,61
Wyszyńskiego 25-29	60	3 440,57	4 208,31	767,74	
Wyszyńskiego 32-38	80	11 299,07	11 416,65	117,58	
Wyszyńskiego 40-48	99	23 455,49	20 780,51		-2 674,98
Wyszyńskiego 75-79	45	1 318,82	2 480,28	1 161,46	
Szkolna 6-8	15	17,87	682,61	664,74	
Radlińska 5-7	17	1 077,48	3 873,94	2 796,46	
Radlińska 9-11	16	1 332,31	2 056,12	723,81	
Wałowa 22	13	25 822,32	51 118,97	25 296,65	
26 Marca 130-138	80	7 127,52	7 180,77	53,25	
26 Marca 154	66	33 618,63	6 534,79		-27 083,84
26 Marca 156	66	12 935,50	7 137,86		-5 797,64
26 Marca 158	66	16 035,19	15 562,43		-472,76
26 Marca 166	66	18 513,32	4 921,01		-13 592,31
26 Marca 168	66	20 328,15	15 381,42		-4 946,73
26 Marca 170	66	11 763,16	12 162,29	399,13	
Kubsza 24 B	13	87,03	0		-87,03
Pokoju 1-5	59	10 536,99	7 076,66		-3 460,33
Plac Zwycięstwa 2	27	1 736,51	1 498,72		-237,79
Plac Zwycięstwa 4	26	5 796,82	3 211,37		-2 585,45
<b>Razem os. Centrum</b>		<b>418 766,79</b>	<b>409 038,55</b>	<b>72 578,35</b>	<b>-82 306,59</b>

**Osiedle XXX - lecia**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
XXX – lecia 1-4	40	6 214,73	9 607,14	3 392,41	
XXX – lecia 5-8	40	7 631,72	7 109,98		-521,74
XXX – lecia 9-12	40	10 863,61	13 299,06	2 435,45	
XXX – lecia 13-16	40	0	2 575,22	2 575,22	
XXX – lecia 18-21	40	5 018,74	1 894,86		-3 123,88
XXX – lecia 22-25	40	7 943,59	7 828,82		-114,77
XXX – lecia 26-29	40	4 876,85	1 653,45		-3 223,40
XXX – lecia 31-33	88	30 420,19	25 278,32		-5 141,87
XXX – lecia 35-39	132	45 281,30	61 617,07	16 335,77	
XXX – lecia 42-45	40	1 436,36	642,91		-793,45
XXX – lecia 46-49	30	5 197,28	4 438,33		-758,95
XXX – lecia 50-53	40	2 503,33	2 717,74	214,41	
XXX – lecia 54-58	131	22 093,51	23 487,78	1 394,27	
XXX – lecia 64-67	40	7 303,63	5 918,90		-1 384,73
XXX – lecia 68-71	40	7 258,52	6 040,78		-1 217,74
XXX – lecia 72-75	40	18 894,00	12 957,05		-5 936,95
XXX – lecia 76-79	40	1 136,51	2 153,34	1 016,83	
XXX – lecia 80-83	40	2 821,95	3 478,04	656,09	
XXX – lecia 85-88	40	1 802,17	3 370,09	1 567,92	
XXX – lecia 89-92	40	175,13	0		-175,13
XXX – lecia 93-96	40	8 538,20	6 698,97		-1 839,23
XXX – lecia 97-100	40	8 009,44	3 160,42		-4 849,02
XXX – lecia 101-104	40	3 137,63	1 938,96		-1 198,67
XXX – lecia 106-109	40	6 526,73	4 058,74		-2 467,99
XXX – lecia 110-113	40	16 258,38	22 308,95	6 050,57	
XXX – lecia 114-117	40	4 269,99	1 695,94		-2 574,05
XXX – lecia 119-121	88	8 757,71	6 241,30		-2 516,41
XXX – lecia 123-125	88	11 983,76	15 544,06	3 560,30	
XXX – lecia 127-129	88	9 471,72	9 513,87	42,15	
XXX – lecia 131-135	132	16 980,17	24 706,51	7 726,34	
<b>Razem os. XXX – lecia</b>		<b>282 806,85</b>	<b>291 936,60</b>	<b>46 967,73</b>	<b>-37 837,98</b>

**Osiedle Piastów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
Przemysława 1	48	6 526,92	9 953,31	3 426,39	
Przemysława 2	44	5 509,06	9 688,23	4 179,17	
Przemysława 3	118	35 840,25	32 824,52		-3 015,73
Przemysława 4	118	35473,02	44 170,73	8 697,71	
Przemysława 5	112	27 801,86	30 278,12	2 476,26	
Przemysława 6	118	29 405,65	24 606,89		-4 798,76
Przemysława 7	48	18 380,54	14 288,35		-4 092,19
Przemysława 8	52	4 461,44	6 713,11	2 251,67	
Przemysława 9	102	51 136,81	48 858,32		-2 278,49
Przemysława 11	52	10 085,05	15 133,72	5 048,67	
Przemysława 12	112	29 500,06	16 272,13		-13 227,93
Przemysława 13	109	18 027,48	10 609,28		-7 418,20
Przemysława 14	52	15 329,71	9 119,52		-6 210,19
Przemysława 15	52	1 304,02	3 424,67	2 120,65	
Przemysława 16	110	23 352,44	19 050,63		-10 301,81
Przemysława 18	52	21 744,73	27 308,89	5 564,16	
Leszka 7	30	8 012,52	4 422,47		-3 590,05
<b>Razem os. Piastów</b>		<b>341 891,56</b>	<b>326 722,89</b>	<b>33 764,68</b>	<b>-54 933,35</b>

**Osiedle Dąbrówki**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2018	31.12.2019		
Dąbrówki 2	8	22 108,65	24 853,61	2 744,96	
Dąbrówki 3	11	1 390,76	779,38		-611,38
Dąbrówki 4	11	21 216,16	15 468,23		-5 747,93
Dąbrówki 5	8	3 050,56	2 395,63		-654,93
Dąbrówki 6	8	0,69	881,16	880,47	
Dąbrówki 7	8	49,24	653,66	604,42	
Dąbrówki 8	27	6 734,29	7 748,20	1 013,91	
Dąbrówki 9	27	2 503,89	3 549,68	1 045,79	
Dąbrówki 10	8	1 709,06	1 328,70		-380,36
Dąbrówki 11	8	4 223,70	1 931,96		-2 291,74
Dąbrówki 12	44	9 814,85	8 167,12		-1 647,73
Dąbrówki 13	8	756,09	0		-756,09
Dąbrówki 14	16	4 271,13	4 ,92		-4 266,21
Dąbrówki 15	12	3 153,14	2 284,71		-868,43
Dąbrówki 16	12	2 651,42	349,45		-2 301,97
Dąbrówki 24	12	2 987,36	4 884,08	1 896,72	
Dąbrówki 25	15	3 874,67	2 068,85		-1 805,82
Dąbrówki 26	12	1 276,97	1 664,33	387,36	
<b>Razem os. Dąbrówki</b>		<b>91 772,63</b>	<b>79 013,67</b>	<b>8 573,63</b>	<b>-21 332,59</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 2019 roku Urzędy Gmin podjęły 347 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **498 003,21 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **119,60 zł**

Wielkość wpływów z tytułu dodatków mieszkaniowych w porównaniu do 2018 roku zmniejszyła się o kwotę **55 747,79 zł**

W roku 2019 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: **23 481,18 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**

2019 rok, to kolejny, w którym mieszkańcy mieli możliwość komunikowania się ze Spółdzielnią przez internet. Oprócz strony internetowej, poczty elektronicznej, systemu **e-kartoteka**, platformy **ZADAJ PYTANIE** utworzona została w 2019 roku strona na **facebooku**.

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.** 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.

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

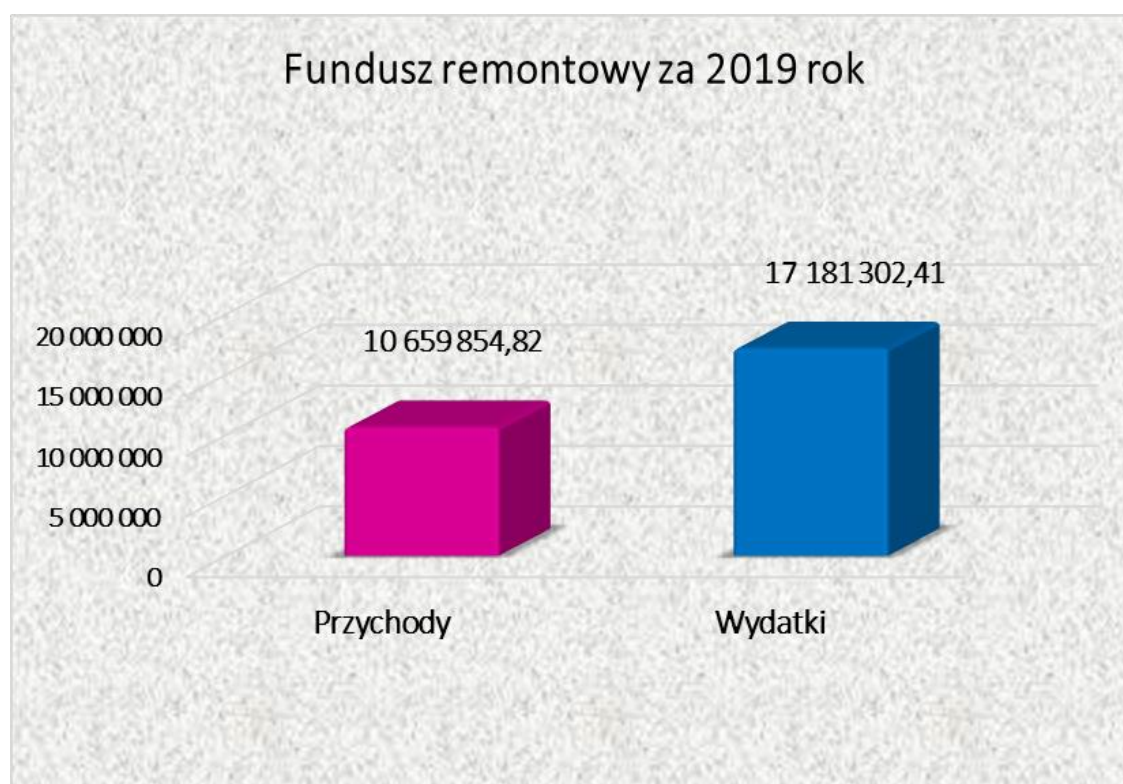
Nic więc dziwnego, że elektroniczne formy przekazywania informacji mają coraz więcej zwolenników.



## 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 2019 zrealizowano prace remontowe na sumę 17.181.302,41 zł przy wpłatach mieszkańców 10.659.854,82 zł.



Duży wpływ na zakres wykonywanych remontów mają środki finansowe pozyskiwane z dostępnych funduszy. W roku 2019 otrzymano decyzje na pozyskanie środków finansowych w kwocie 1.836.951,43 zł .

W 2019 roku w ramach funduszu remontowego zostały poniesione następujące wydatki:



## Osiedle Rydułtowy

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	100 433,48
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	9 765,60
3	Termomodernizacja budynków	1 192 213,83
4	Remonty instalacji c.o. i c.w.u.	111 177,86
5	Remonty elewacji budynków	401 895,97
6	Malowanie klatek schodowych	125 453,51
7	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	107 293,76
8	Remonty odwodnienia piwnic	17 900,95
9	Wymiana indywidualnych wodomierzy	272 886,67
10	Remonty instalacji elektrycznej	151 669,58
11	Pozostałe roboty	7 779,62
<b>RAZEM</b>		<b>2 498 470,83</b>



*Termomodernizacja budynków przy ul. Krzyżkowickiej 20, 22, 24*

**Osiedle Radlin**

<b>Lp.</b>	<b>Zakres wykonanych robót</b>	<b>Poniesione wydatki [ zł ]</b>
1	Remonty instalacji odgromowej	24 344,95
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	8 513,70
3	Termomodernizacja budynków	372 891,68
4	Remonty elewacji budynków	29 991,60
5	Malowanie klatek schodowych	79 411,10
6	Remonty balustrad schodowych klatek	8 497,44
7	Wymiana indywidualnych wodomierzy i ciepłomierzy	4 443,61
8	Remonty instalacji elektrycznej	56 318,62
9	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	44 223,25
10	Remonty węzłów cieplnych – stacje wymienników	1 829,62
11	Remont dźwigów – ul. Sienkiewicza	12 747,83
12	Pozostałe roboty	2 471,24
<b>RAZEM</b>		<b>645 684,64</b>

***Remont chodnika przy ul. Sienkiewicza w Radlinie***

## Osiedle Pszów

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty elewacji budynków	67 047,02
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	3 486,60
3	Remonty balustrad schodowych klatek	70 411,68
4	Remonty instalacji elektrycznej	384 761,07
5	Malowanie klatek schodowych	400 861,68
6	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	73 539,96
7	Remonty węzłów cieplnych - stacje wymienników	9 722,00
8	Pozostałe roboty	4 552,99
	<b>RAZEM</b>	<b>1 014 383,00</b>



*Remont chodnika i wykonanie śmietnika na placu gospodarczym przy ul. Jagienki w Pszowie*



## Osiedle Centrum

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	42 162,77
2	Termomodernizacja budynków	3 264 033,56
3	Remonty elewacji budynków	238 542,52
4	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	10 968,75
5	Remonty pionów izolacji fundamentów	106 885,58
6	Malowanie klatek	466 881,08
7	Remonty instalacji elektrycznej	183 641,82
8	Remonty instalacji gazowej	58 473,66
9	Remonty instalacji odgromowej	8 323,86
10	Remonty odwodnienia piwnic	12 639,54
11	Remonty węzłów cieplnych - stacje wymienników	5 881,68
12	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	214 876,48
13	Remonty dźwigów	6 115,82
14	Remonty instalacji p.poż.	2 052,00
15	Pozostałe roboty	2 381,61
	<b>Razem</b>	<b>4 623 860,73</b>



*Malowanie klatek schodowych w budynku przy ul. Tysiąclecia 2 - 2a w Wodzisławiu Śląskim*

**Osiedle XXX - Lecia**

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione
		wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	621 525,50
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	23 370,75
3	Remonty elewacji budynków	486 675,68
4	Termomodernizacja budynków	663 149,58
5	Remonty balustrad schodowych klatek	48 800,00
6	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	62 633,07
7	Malowanie klatek schodowych	487 450,35
8	Remonty instalacji elektrycznej	41 801,86
9	Remonty dźwigów osobowych	58 637,32
10	Remonty węzłów cieplnych	497 584,83
11	Wymiana wodomierzy	75 677,48
12	Pozostałe roboty	8 162,75
<b>RAZEM</b>		<b>3 075 469,17</b>



*Przebudowa wejść do budynku na os. XXX - lecia 127-129 w Wodzisławiu Śląskim*

**Osiedle Piastów**

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	427 467,88
2	Termomodernizacja budynków	3 740 288,75
3	Remonty elewacji budynków	3 998,16
4	Malowanie klatek schodowych	261 003,20
5	Remonty instalacji elektrycznej	5 947,26
6	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	11 551,80
7	Remonty instalacji zimnej i ciepłej wody	69 977,56
8	Wymiana wodomierzy	10 191,48
9	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	136 515,15
10	Remonty dźwigów	19 154,34
11	Pozostałe roboty	14 354,99
<b>RAZEM</b>		<b>4 700 450,57</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Przemysława 18 w Wodzisławiu Śląskim*



**Osiedle Dąbrówki**

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Remonty dachów	135 352,14
2	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	883,35
3	Remonty elewacji budynków	182 660,63
4	Malowanie klatek schodowych	133 619,10
5	Wymiana wodomierzy	101 290,69
6	Remont małej architektury i roboty brukarskie	573,60
7	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	62 453,96
8	Remonty zewnętrznej sieci ciepłowniczej	6 150,00
<b>RAZEM:</b>		<b>622 983,47</b>

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

Jednym z najbardziej istotnych zadań jakie realizuje Zarząd to gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni. W roku 2019 na fundusz remontowy mieszkańcy wnieśli ogółem **10.659.854,82 zł**, a wydatki na remonty stanowiły kwotę **17.181.302,41 zł**. Kwota ta zawiera środki finansowe jakie Spółdzielnia

wygoszpodarowała z działalności gospodarczej oraz pozyskała na cele termomodernizacji - głównie dotacje i 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 31.12.2019r. stanowiły ogółem kwotę **27.713.686,84 zł**, z czego **5.879.756,81 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

Działalność Spółdzielni w roku 2019 kontynuowana była w oparciu o plany gospodarczo – finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/2019 z dnia 28.02.2019r.

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

Realizacja planów remontowych zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38/2018 z dnia 22.11.2018 przebiegała na bieżąco w zakresie przyjętym w tych planach.

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.

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 2019 Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy.

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.

Działalność Spółdzielni podlega ścisłej kontroli zarówno przez organy samorządowe, jak również corocznie 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 25.03.2020r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ROW”  
w Wodzisławiu Śląskim

**REALIZACJA UCHWAŁ****Walnego Zgromadzenia****Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” w Wodzisławiu Śl.****z dnia 30.04.2019r.**

**Uchwała Nr 1/2019** dotycząca zatwierdzenia sprawozdania z działalności RADY  
NADZORCZEJ za 2018 rok. **ZREALIZOWANO**

**Uchwała nr 2/2019** dotycząca zatwierdzenia sprawozdania rocznego Zarządu Spółdzielni  
za 2018 rok. **ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 3/2019** dotycząca zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2018 rok .  
**ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 4/2019** dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za  
2018 rok - Prezesowi Zarządu - Janowi Grabowieckiemu **ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 5/2019** dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za  
2018 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Władysławowi Maryjka **ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 6/2019** dotycząca udzielenia absolutorium członkowi Zarządu Spółdzielni za  
2018 rok – Zastępcy Prezesa Zarządu – Iwonie Kołeczko **ZREALIZOWANO**

**Uchwała Nr 7/2019** w sprawie podziału nadwyżki bilansowej wg stanu na 31.12.2018r.  
**ZREALIZOWANO**

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

**Uchwała Nr 8/2019** w sprawie oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może  
zaciągnąć Spółdzielnia w roku 2020

**Pozostaje do realizacji w 2020 roku**