

# SPRAWOZDANIE

## Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2020

### 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 31.12.2020r.**

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	19	672	370	19	48 556	46 657	1 899
os. Radlin	15	12	3	461	9	301	146	5	21 282	20 591	691
os. Pszów	15	14	1	585	33	303	235	14	28 135	27 441	694
os. Centrum	45	40	5	1 885	32	1267	578	8	85 872	83 071	2 801
os. XXX-lecia	36	30	6	1 667	17	1086	559	5	97 630	91 903	5 727
os. Piastów	17	17	-	1 329	36	723	554	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>148</b>	<b>4497</b>	<b>2550</b>	<b>67</b>	<b>371 361</b>	<b>356 562</b>	<b>14 799</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. Z uwagi na ogłoszony w marcu 2020 roku stan epidemii w Polsce, w 2020 roku Walne Zgromadzenie Członków nie zostało zwołane zgodnie z art. 90 Ustawy z dnia 31 marca 2020 o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2020 r., poz.568), który stanowi „jeżeli ustawowy termin zwołania walnego zgromadzenia spółdzielni albo zebrania właścicieli lokali przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, trwającego w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy lub ogłoszenia bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.”

## 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 2020 roku odbyła 10 posiedzeń, na których podjęła 47 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 2020 Rady Osiedli odbyły łącznie 32 posiedzeń realizując w oparciu o plany pracy zakres zadań i kompetencji określonych w Statucie i Regulaminie.

## 2.3 Zarząd

W okresie sprawozdawczym pracę 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.

- **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 2020 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 45 protokołowanych posiedzeń podejmując 14 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,

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. Z uwagi na stan epidemii posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w formie online.

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

### III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

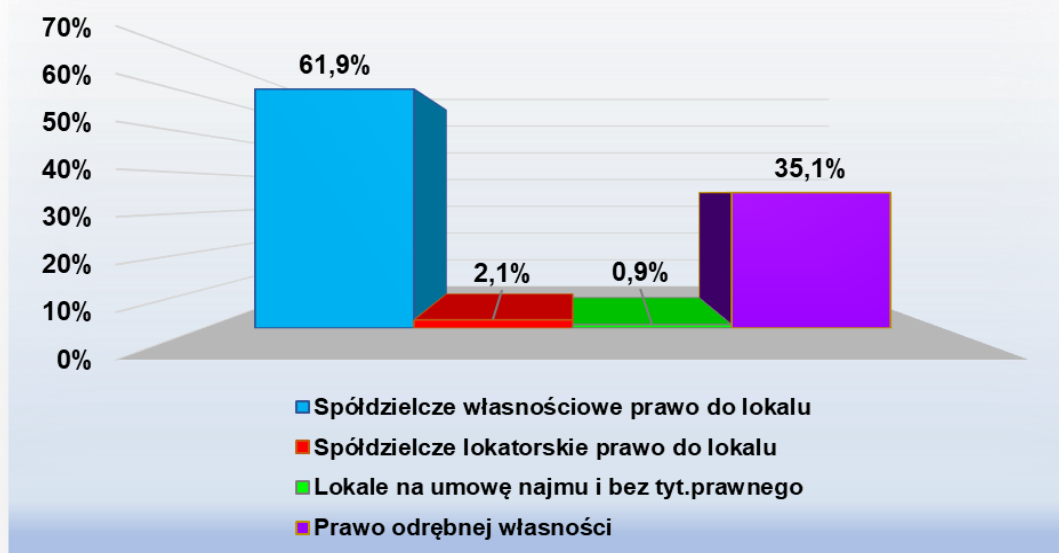
#### 3.1 Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia liczyła 8 004 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 31.12.2020 r. wynosił 7 262 według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco:

Lp.	T r e ś ć	Ilość mieszkań		Struktura %	
		2019	2020	2019	2020
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 508	4 497	62,1	61,9
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	162	148	2,2	2,1
3.	Odrębna własność	2 523	2 550	34,7	35,1
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	69	67	1,0	0,9

**Struktura mieszkań wg praw do lokali w 2020 roku** Wykres 1



## IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

### 4.1 Sprawozdanie finansowe

Na dzień 31.12.2020 rok bilans Spółdzielni zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **92 705 119,84 zł.**

W aktywach bilansu największą pozycję stanowią aktywa trwałe, które wynoszą **60 161 tys. zł** i stanowią 64,9% sumy bilansowej. Największą pozycję aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość wynosi **52 066 tys. zł.** Aktywa obrotowe wynoszące **31 324 tys. zł** stanowią 33,8% sumy bilansowej, natomiast należne wpłaty na kapitał podstawowy wynoszą **1 220 tys. zł** i stanowią 1,3% sumy bilansowej.

Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		01.01.2020	31.12.2020	BO	BZ	
1.	Aktywa trwałe	62 784	60 161	64,5	64,9	95,8
2.	Aktywa obrotowe	33 113	31 324	34,0	33,8	94,6
3.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	1 448	1 220	1,5	1,3	84,3
	<b>OGÓLEM:</b>	<b>97 345</b>	<b>92 705</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>95,2</b>

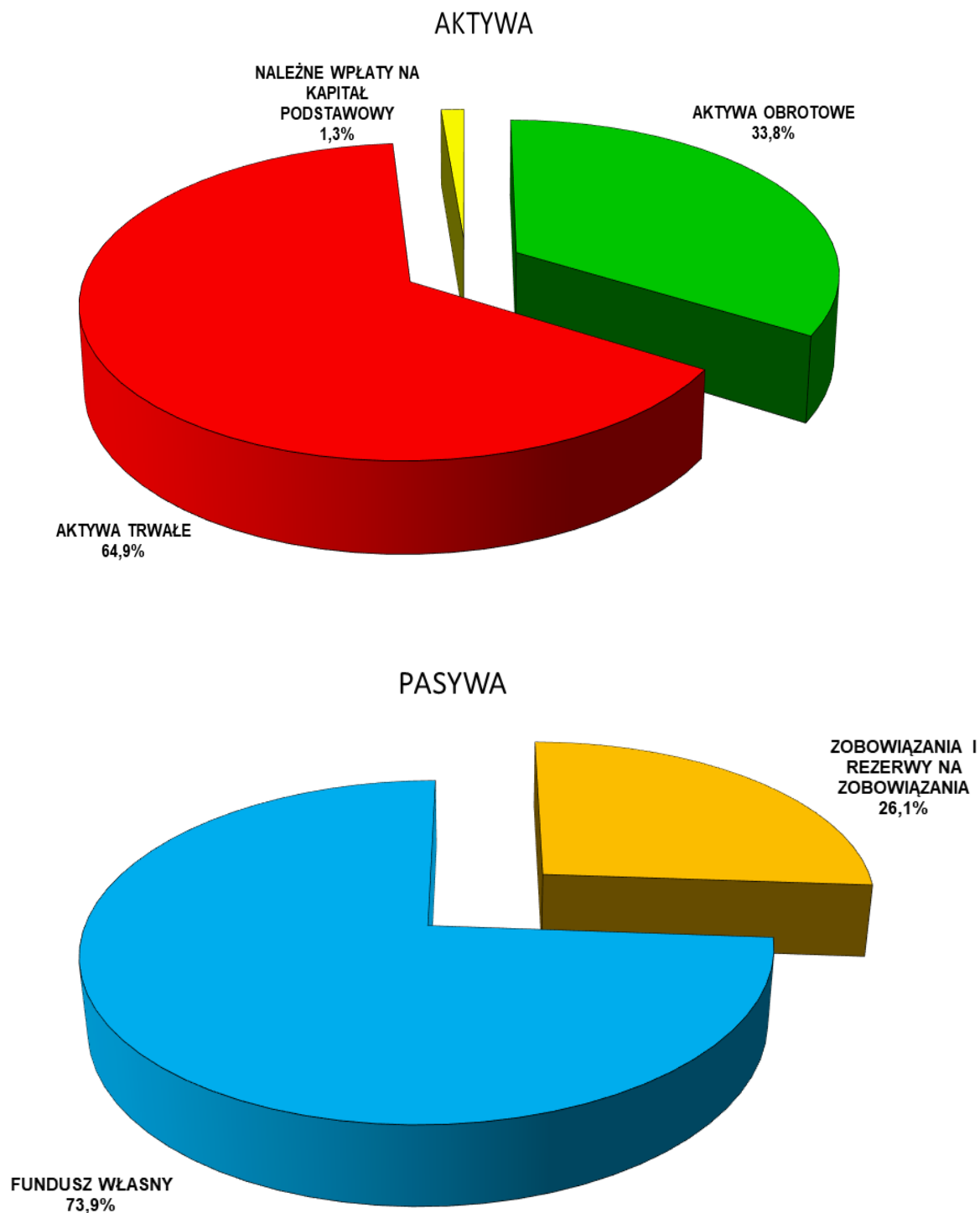
Źródłem finansowania aktywów są pasywa bilansu. W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne wynoszące **68 477 tys. zł** tj. 73,9% sumy bilansowej. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 26,1 % i wynoszą **24 228 tys. zł.** Struktura pasywów bilansu przedstawia się następująco:

Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		1.01.2020	31.12.2020	BO	BZ	
1.	Fundusz własny	69 924	68 477	71,8	73,9	97,9
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	27 421	24 228	28,2	26,1	88,4
	<b>OGÓLEM:</b>	<b>97 345</b>	<b>92 705</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>95,2</b>

Strukturę bilansu obrazuje wykres nr 2

## STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2020 ROK

Wykres 2



Szczegółową ocenę ekonomiczną Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera raport o sytuacji finansowej Spółdzielni za 2020 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2020 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 Bieglego 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 2020 do 31 grudnia 2020,
- 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.

	2019 rok	2020 rok
<b>WSKAŹNIKI PLYNNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>wskaźnik płynności ogólnej</b>		
<u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,85	4,32
<b>wskaźnik płynności bieżącej</b>		
<u>należności i inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,62	3,07
<b>wskaźnik wypłacalności</b>		
<u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,37	2,74
<b>WSKAŹNIKI STABILNOŚCI FINANSOWEJ</b>		
<b>wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym</b>		
<u>fundusz własny</u> aktywa trwałe	111,4%	113,8%
<b>wskaźnik trwałości struktury finansowania</b>		
<u>fundusz własny</u> suma bilansowa	71,8%	73,9%



Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2020 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

Wszystkie wskaźniki płynności finansowej, które kształtują się na poziomie wielkości optymalnych, gwarantujących 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 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 miało z pewnością wpływ na zmniejszenie możliwości bieżącego regulowania należności przez Członków Spółdzielni i zwiększenie zaległości w opłatach. Ponadto Spółdzielnia w trosce o kontynuację działalności przez najemców w najmowanych lokalach użytkowych decyzją Rady Nadzorczej nr 20/ 2020 z dnia 28.05.2020 obniżyła stawki najmu na okres ograniczenia lub zakazu prowadzenia działalności gospodarczej, co skutkowało zmniejszeniem przychodów na działalności gospodarczej.

## **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 2020 roku uzyskano następujące wyniki na działalności Spółdzielni.

### **5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkalnymi**

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	27 719 873,97 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	27 092 948,99 zł
<b>Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi</b>	<b>+ 626 924,98 zł</b>
w tym:	
eksploatacja podstawowa	422 012,08 zł
monitoring	10 732,00 zł
domofony	11 499,99 zł
antena zbiorcza	21 039,52 zł
energia elektryczna	80 096,97 zł
podatek od nieruchomości i gruntu	30 864,55 zł
wieczyste użytkowanie gruntu	1 621,81 zł
ubezpieczenie majątku	32 325,53 zł
eksploatacja dźwigów	16 732,53 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **626 924,98 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększy przychody 2021 roku.

### **5.2 Działalność gospodarcza Spółdzielni**

Przychody z działalności gospodarczej	4 301 747,02 zł
Koszty działalności gospodarczej	3 751 789,58 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	123 447,00 zł
<b>Wynik netto na działalności gospodarczej</b>	<b>+ 426 510,44 zł</b>

Wynik na działalności gospodarczej w wysokości 426 510,44 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

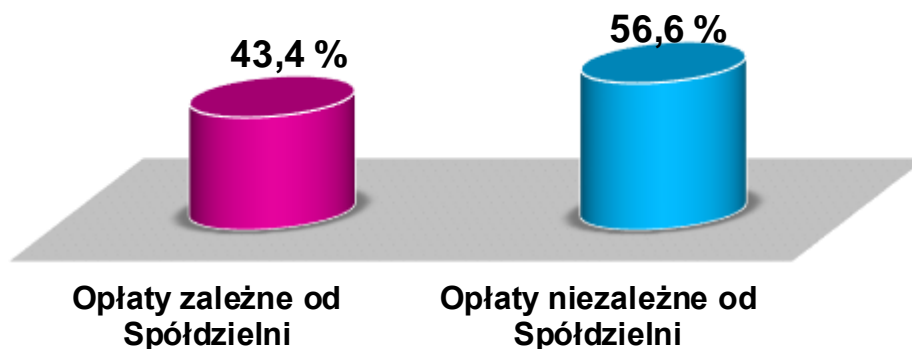
Na koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych składają się:

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,
    - 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 niezależne od Spółdzielni, których wysokość zależna jest od mieszkańców, stanowią średnio 56,6% opłat za użytkowanie mieszkania.

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

### STRUKTURA OPŁAT



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 2020 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 51.369.183,35 zł i uległy zwiększeniu o 7,4% w stosunku do roku 2019. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela.

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

	r o k 2019		r o k 2020		Dynamika %
	kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1. zużycie materiałów i energii	21 436	44,8	22 821	44,4	106,5
2. usługi obce	3 862	8,1	3 854	7,5	99,8
3. podatki i opłaty	3 965	8,3	5 217	10,2	131,6
4. wynagrodzenia i składki ZUS	7 275	15,2	7 525	14,6	103,4
5. amortyzacja	456	1,0	411	0,8	90,1
6. odpisy na fundusze celowe	10 823	22,6	11 541	22,5	106,6
<b>Razem:</b>	<b>47 817</b>	<b>100,0</b>	<b>51 369</b>	<b>100,0</b>	<b>107,4</b>

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

W 2020 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:

eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	2,13 - 2,72 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	20,50 - 27,50 zł/os/m-c
zimna woda i odprowadzenie ścieków	13,31 - 14,86 zł/m <sup>3</sup>
podgrzanie wody	14,65 - 35,00 zł/m <sup>3</sup>
centralne ogrzewanie	2,04 - 5,54 zł/m <sup>2</sup> /m-c
fundusz remontowy	2,08 - 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 2020 Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu **5 893 425,16 zł**. Na kwotę tę składały się następujące pozycje:

- podatek od towarów i usług VAT	460 027,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	123 447,00 zł
- podatek od nieruchomości i gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	656 106,00 zł
Gmina Rydułtowy	93 867,00 zł
Gmina Radlin	42 309,00 zł
Gmina Pszów	48 584,00 zł
- opłata przekształceniowa i wieczyste użytkowanie gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	186 692,14 zł
Gmina Rydułtowy	45 648,71 zł
Gmina Radlin	10 119,87 zł
Gmina Pszów	14 201,54 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
Gmina Wodzisław Śląski	3 113 566,40 zł
Gmina Rydułtowy	554 953,50 zł
Gmina Radlin	271 622,00 zł
Gmina Pszów	272 281,00 zł

## 6.4 Koszty eksploatacji dźwigów

Spółdzielnia posiada 48 dźwigów osobowych z tego:

12 dźwigów 11 - przystankowych

20 dźwigów 4 - przystankowych

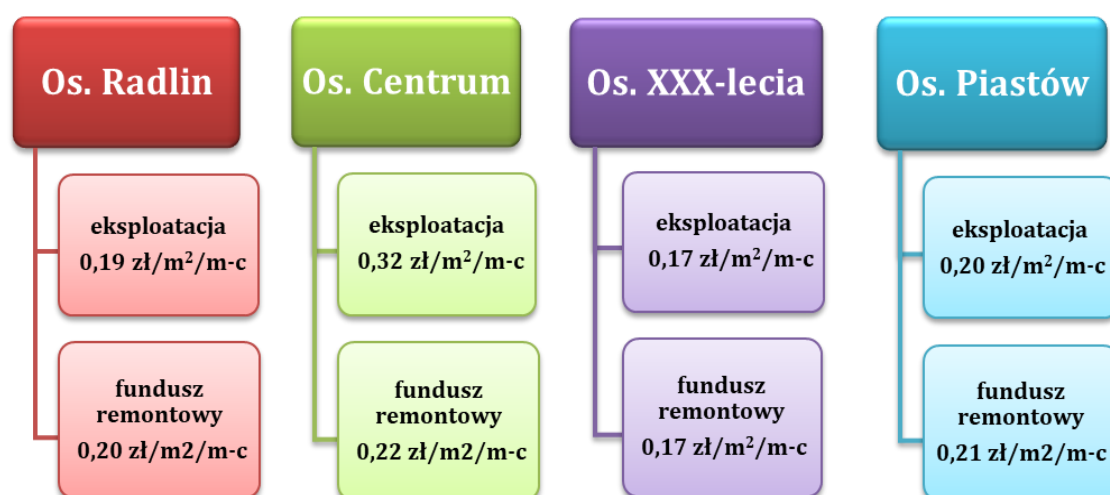
7 dźwigów 8 - przystankowych

9 dźwigów 9 - przystankowych

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

**Stawki opłat za dźwigi w 2020 roku kształtowały się następująco:**

Wykres 4



## 6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2020 roku wynosiły:	<b>8 127 299,79 zł</b>
Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2020 roku wynosiły:	<b>7 495 135,31 zł</b>
Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła	<b>632 164,48 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. 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 2020 roku wynoszą **14 379 130,53 zł**

### **Centralne ogrzewanie**

Koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania wynoszą **12 594 452,11 zł**

Zaliczki na centralne ogrzewanie wynoszą **16 635 325,53 zł**

Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2020 rok wynosi **4 040 873,42 zł**

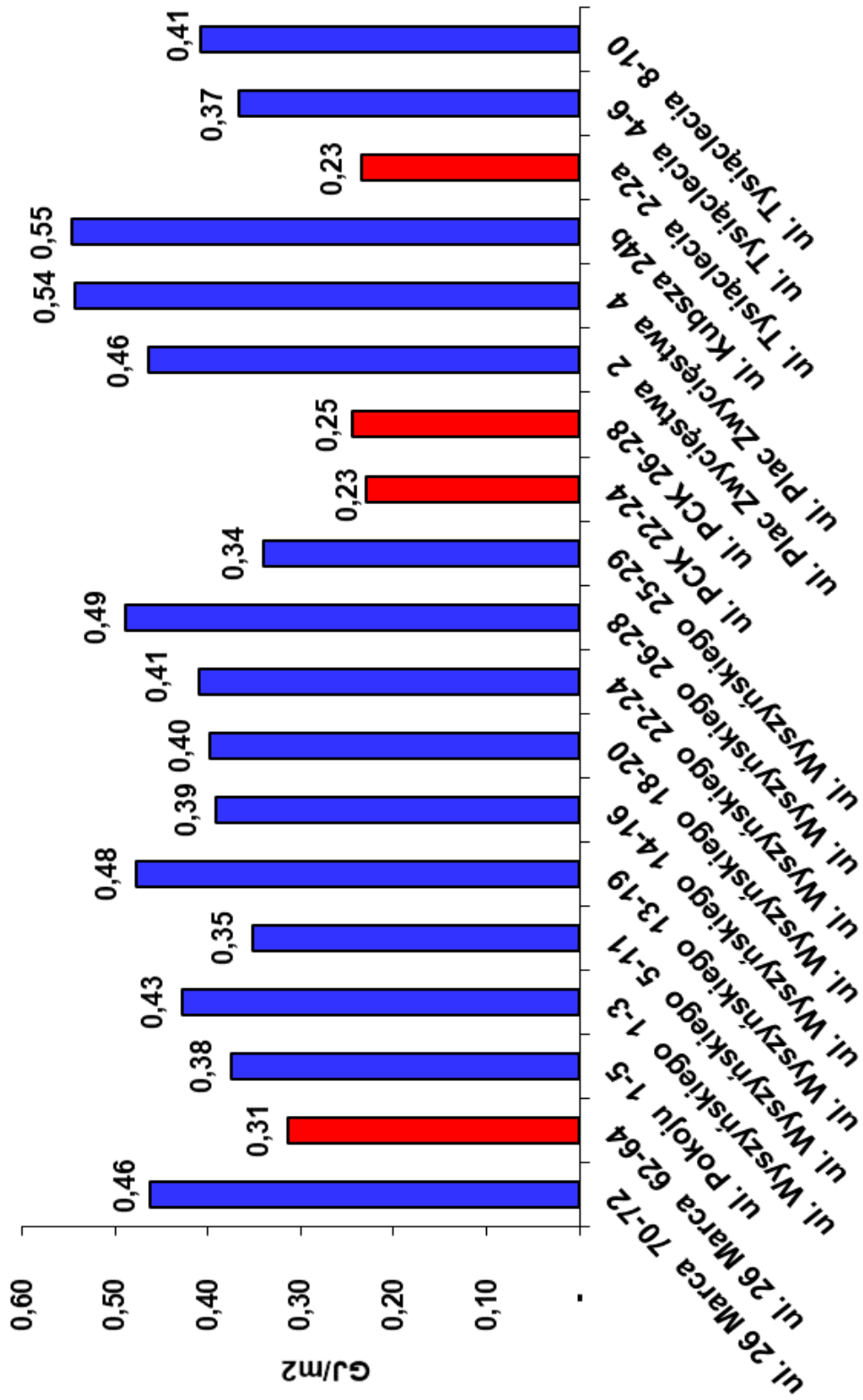
Na wysokość zaliczek na poczet centralnego ogrzewania ma wpływ zużycie ciepła wynikające ze wskazań licznika ciepła zabudowanego w każdym budynku na przyłączy do sieci, czyli mieszkańcy korzystający z energii cieplnej w mieszkaniach i budynkach, a także wysokość taryfy zatwierdzonej przez Urząd Regulacji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

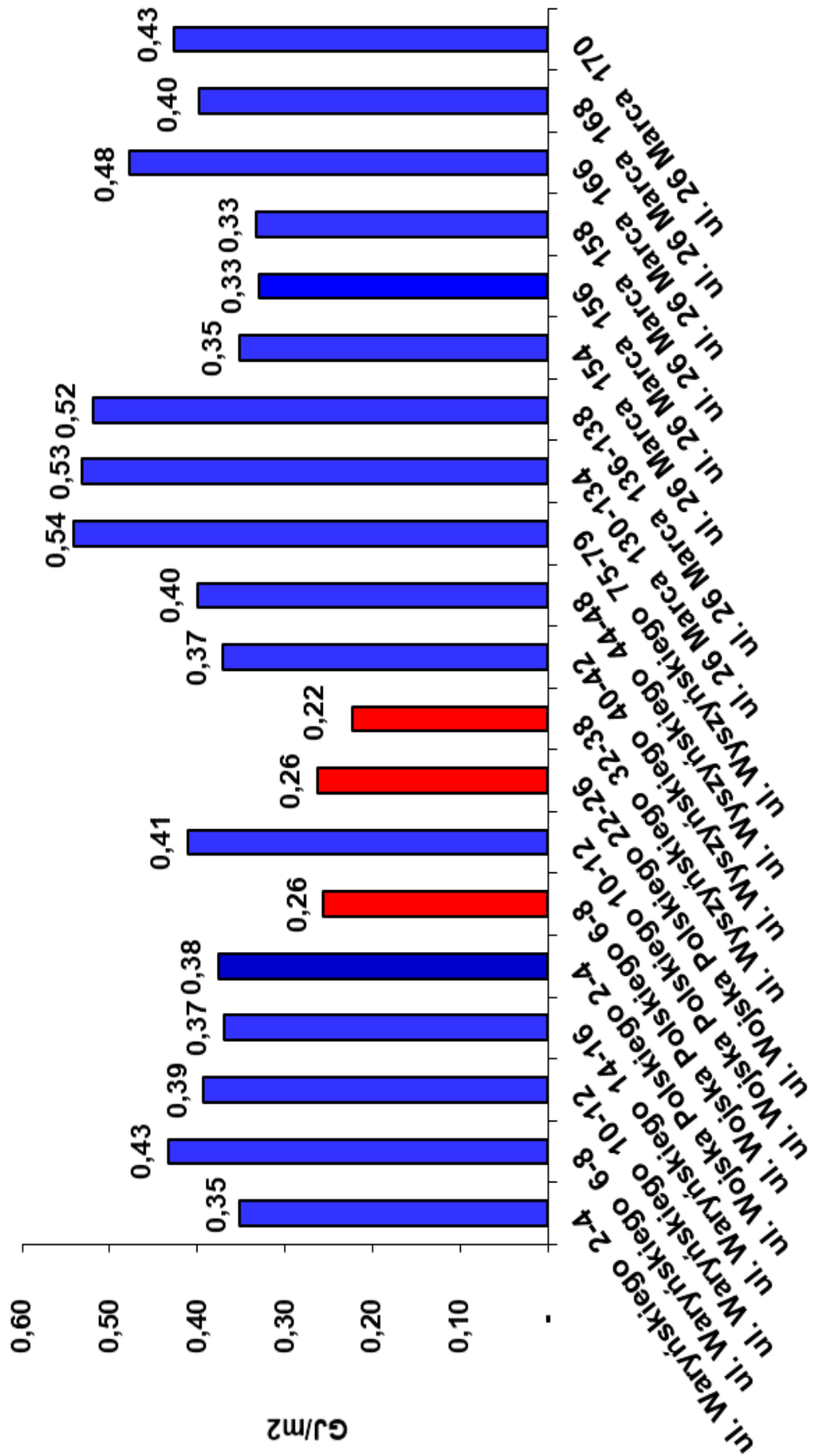
## Zużycie energii cieplnej - os. Centrum





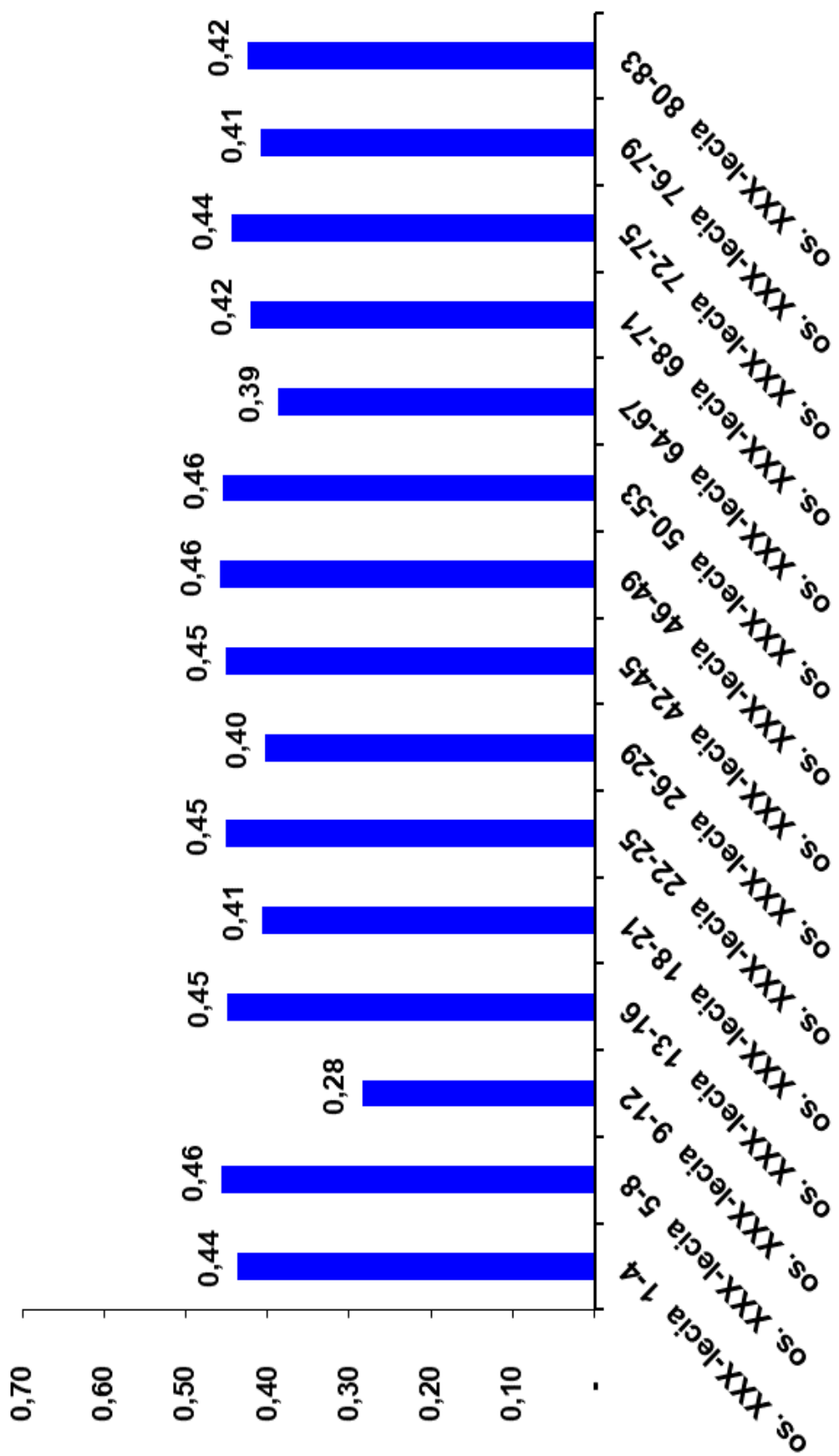
Wykres 5b

## Zużycie energii cieplnej - os. Centrum



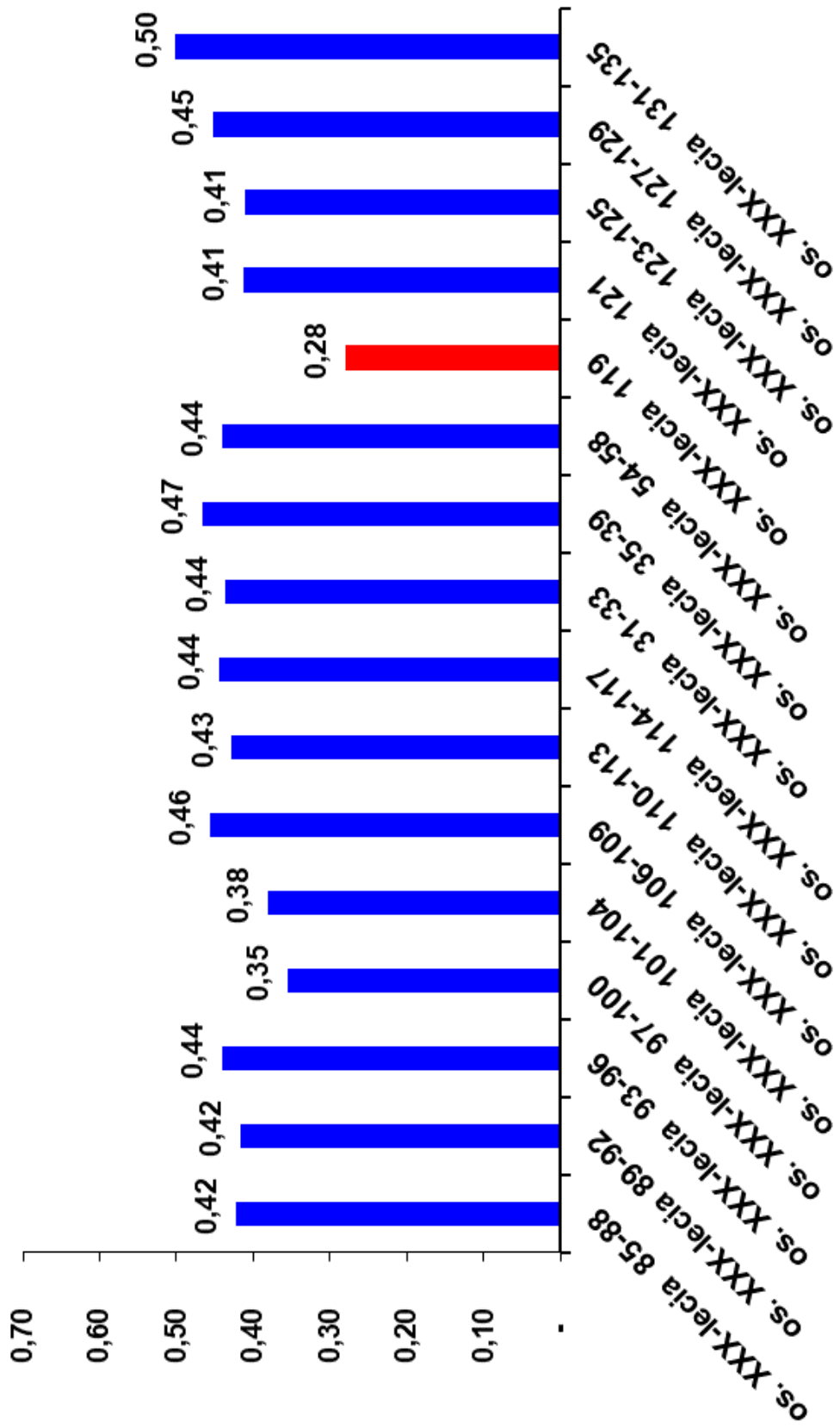
Wykres 6a

## Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



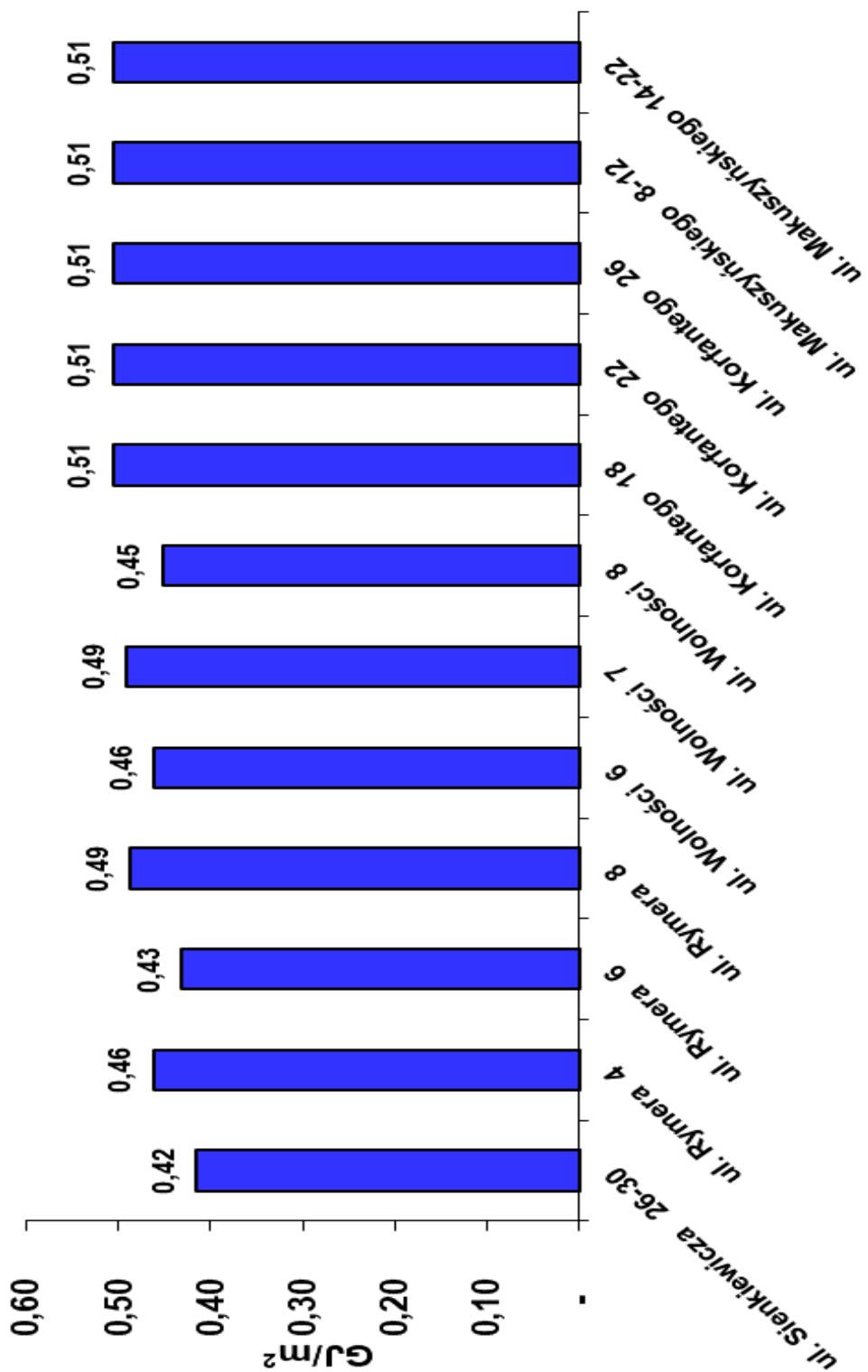
Wykres 6b

## Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



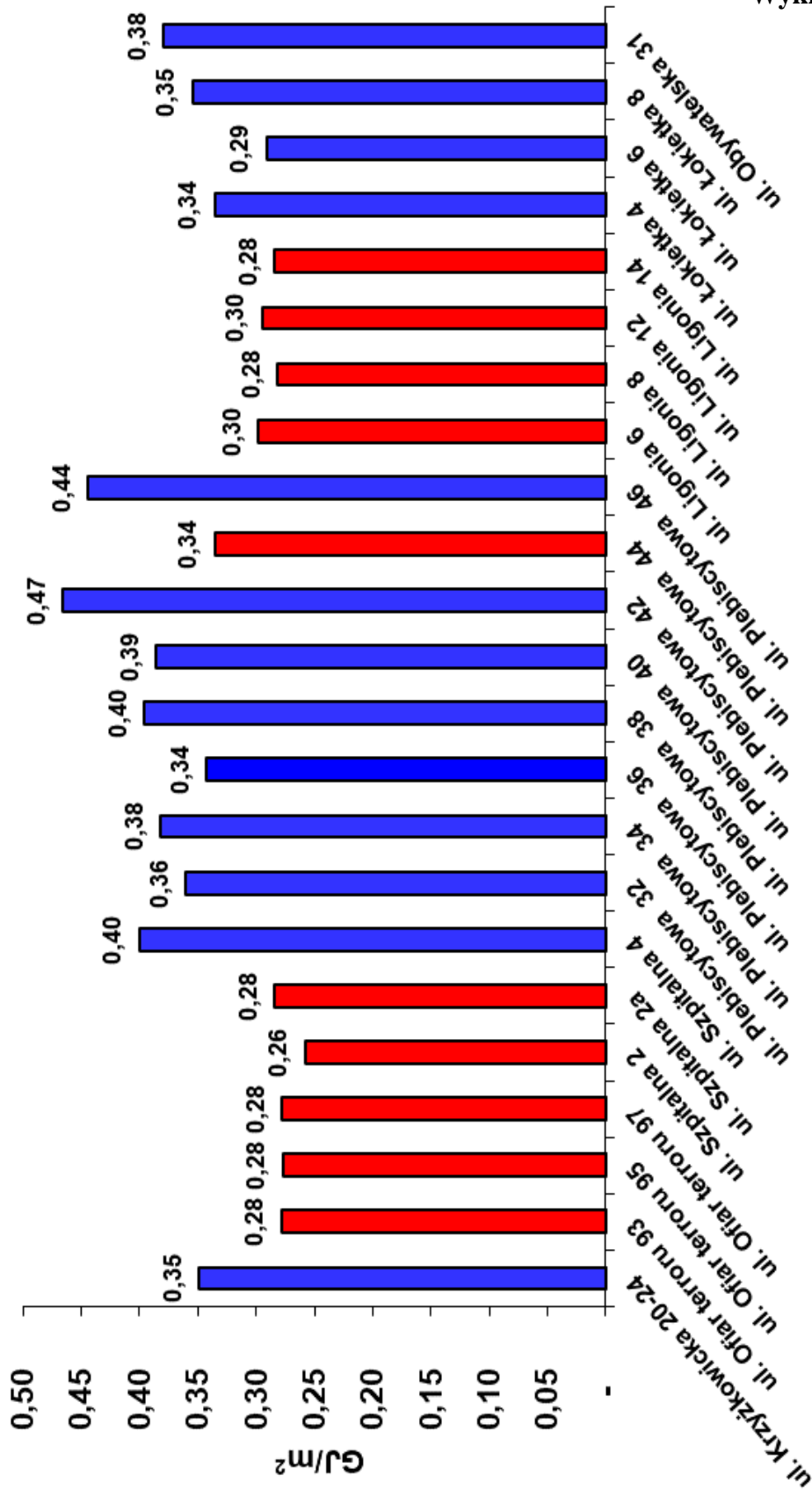
Wykres 7

### Zużycie energii cieplnej - os. Radlin



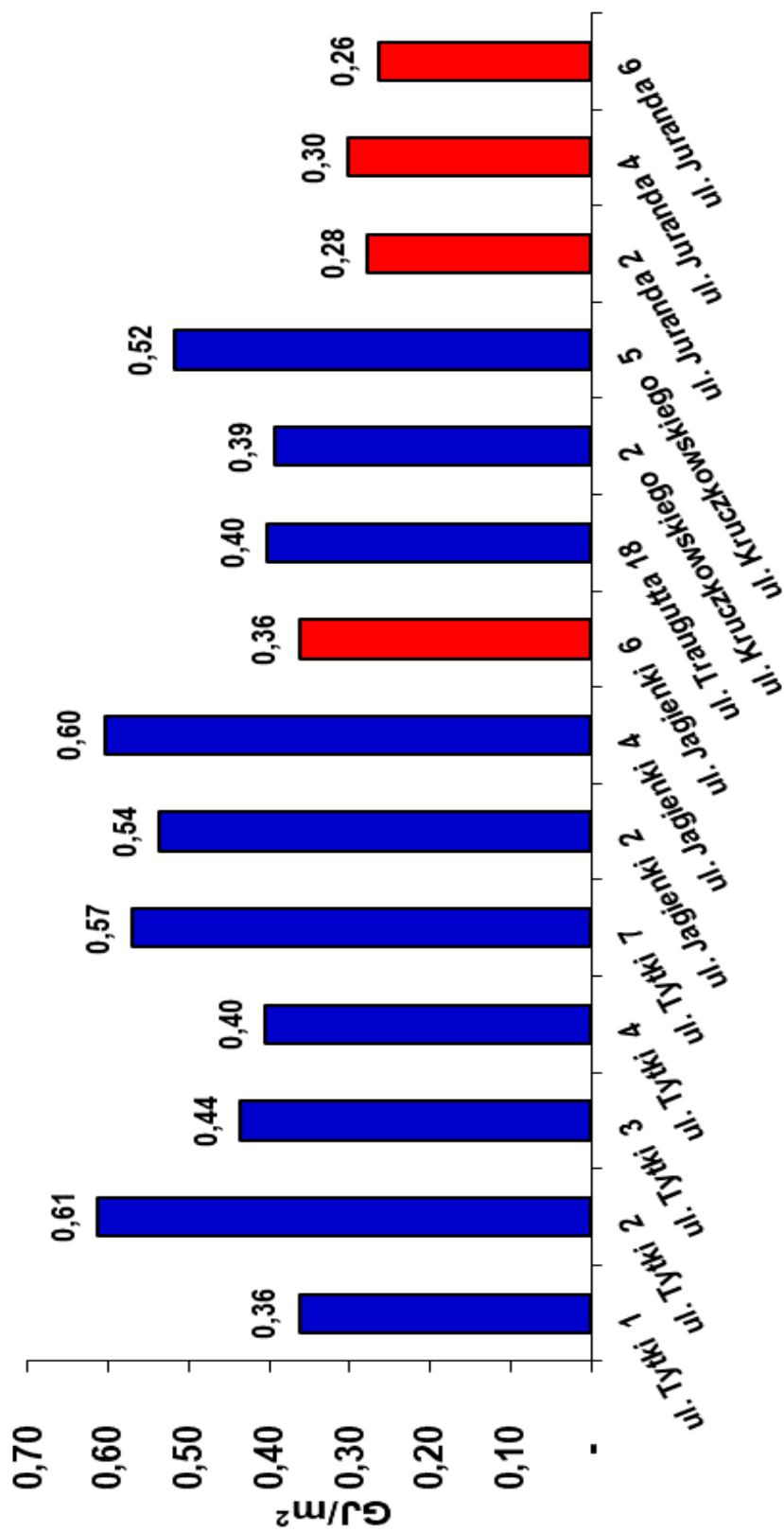
# Zużycie energii cieplnej - os. Rydułtowy

Wykres 8



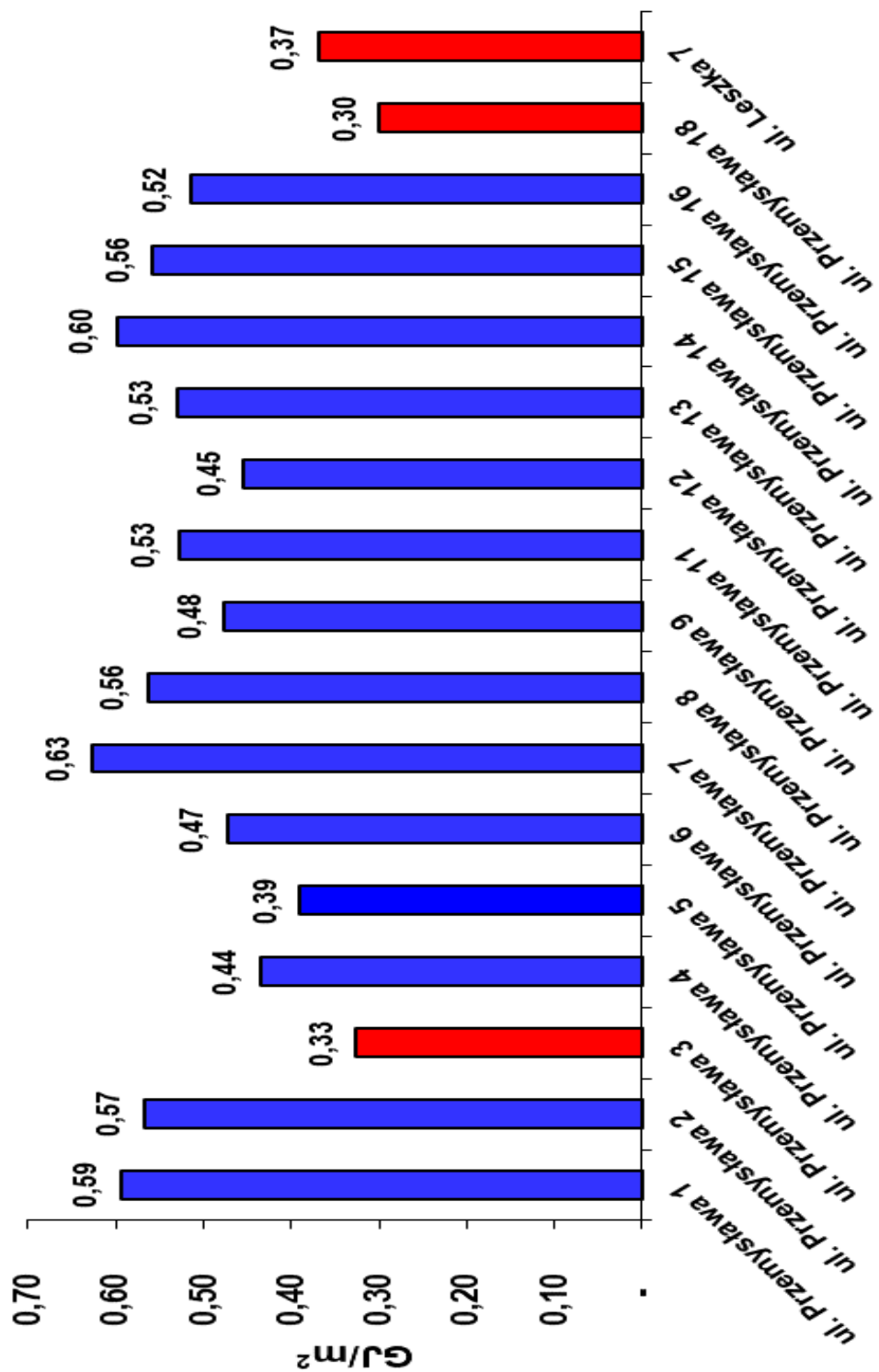
Wykres 9

### Zużycie energii cieplnej - os. Pszów



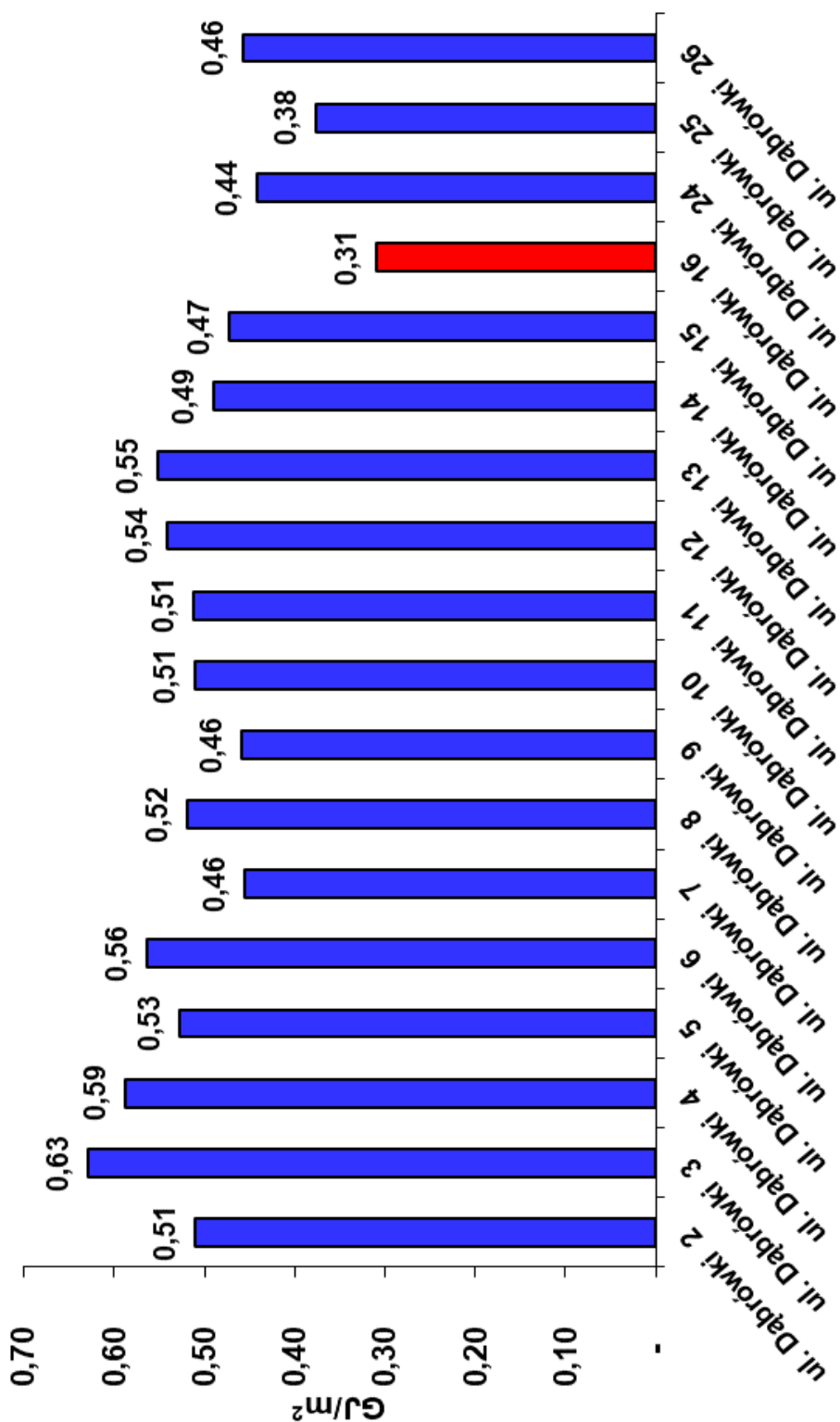
Wykres 10

## Zużycie energii cieplnej - os. Piastów



Wykres 11

### Zużycie energii cieplnej - os. Dąbrówki





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 2020 roku obowiązywały następujące taryfy za energię cieplną:

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
<b>Grupa W-81-11</b>	20 154,20 zł/MW/m-c	49,05 zł/GJ
<b>Grupa W-81-12</b>	23 283,43 zł/MW/m-c	55,03 zł/GJ
<b>Grupa W-81-15</b>	24 190,21 zł/MW/m-c	54,33 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>	13 038,23 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>	2 913,86 zł/MW/m-c	5,82 zł/GJ
<b>Grupa II</b>	6 794,64 zł/MW/m-c	12,72 zł/GJ
<b>Grupa II.7</b>	7 387,01 zł/MW/m-c	13,80 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.**

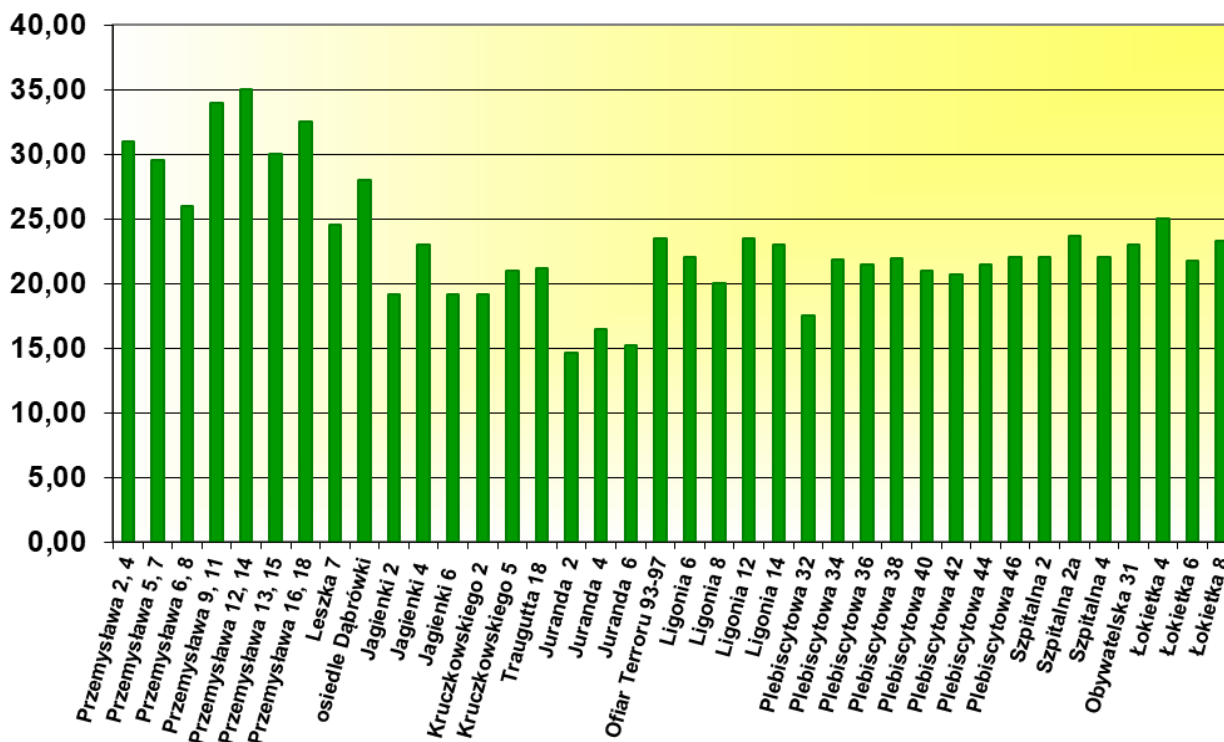
### Podgrzanie wody

Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody	wynosiły	<b>1 784 678,42 zł</b>
Zaliczki na podgrzanie wody	wynosiły	<b>3 710 480,82 zł</b>
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplej na potrzeby podgrzania wody na dzień 31.12.2020 rok	wyniosła:	<b>1 925 802,40 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 cieplej na podgrzanie wody. Przeciętny koszt podgrzania jednego m<sup>3</sup> wody w poszczególnych budynkach w 2020 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**

Najemcy tych lokali prowadzą działalność kulturalno-oświatową w bardzo szerokim zakresie, 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, uzupełniają i wzbogacają w ten sposób proces szkolnej edukacji i wychowania, rozwijając dziecięce 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.

Pomimo trudności związanych z pojawieniem się w roku 2020 epidemii i okresowego zakazu prowadzenia działalności w placówkach kulturalno-oświatowych, najemcy naszych lokali wykorzystywali różne możliwości, aby realizować swoje zadania statutowe. Dużym wsparciem w utrzymaniu tych podmiotów było udzielenie przez Spółdzielnię wsparcia finansowego, poprzez obniżenie opłat z tytułu najmu na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali użytkowych o około 20% .

## **VIII. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA UŻYTKOWANIE MIESZKAŃ**

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

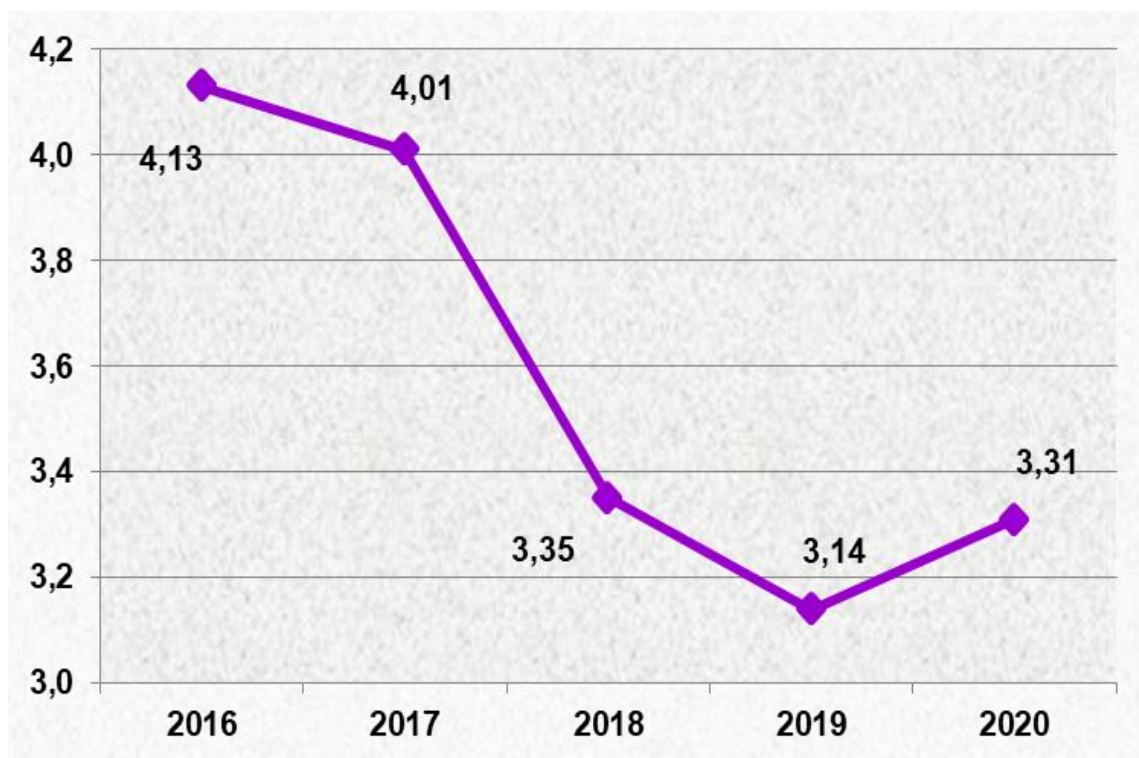
Zaległości te są na poziomie	<b>1 858 741,93 zł</b>
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne	<b>268 818,15 zł</b>

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów, który w roku 2020 wynosił **3,31 %** w ostatnich pięciu latach kształtował się następująco:

#### Przyrosty

2016r	4,13%	- 0,37	punktu
2017r	4,01%	- 0,12	punktu
2018r	3,35%	- 0,66	punktu
2019r	3,14%	- 0,21	punktu
2020r	3,31%	+ 0,17	punktu

#### Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów na przestrzeni 2016 – 2020



W roku 2020 wskaźnik ten w stosunku do roku 2019 wzrósł o **0,17 punktu procentowego**. Porównując powyższy wskaźnik w ostatnich pięciu latach, to w

2020 roku w porównaniu do 2016 uległ on obniżeniu aż o 0,82%. Na niewielki wzrost zaległości czynszowych może mieć wpływ obowiązujący w Polsce stan epidemii i związane z tym ustawowe zakazy i ograniczenia. W ostatnich latach wzrasta 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 31.12.2020r. w poszczególnych osiedlach kształtuje się następująco:

<b>os. Rydułtowy</b>	382 549,34 zł
<b>os. Radlin</b>	153 265,84 zł
<b>os. Pszów</b>	85 901,08 zł
<b>os. Centrum</b>	439 801,39 zł
<b>os. XXX – lecia</b>	367 103,61 zł
<b>os. Piastów</b>	340 324,45 zł
<b>os. Dąbrówki</b>	89 796,22 zł

W celu wyegzekwowania zaległości w 2020 roku zostały podjęte następujące działania windykacyjne polegające na :

wysłaniu do mieszkańców	353	wezwań i monitów o zapłatę
	7	pism za bezumowne korzystanie z mieszkania
	73	pism o dobrowolną zapłatę zasądzonych należności

---

wpisaniu	67	spraw do Krajowego Rejestru Długów
złożeniu do Sądu	164	pozwów o zapłatę zadłużonych mieszkań
	5	wniosków o wpis do hipoteki
	2	pozwów o eksmisję z zajmowanego mieszkania
	5	wniosku o stwierdzenie nabycia spadku
skierowaniu do komornika	91	wyroków o zapłatę
	1	wyroku o eksmisję
	17	wniosków do egzekucji komorniczej poprzez licytację
wykonaniu	2	wyroków eksmisyjnych
	5	licytacji komorniczych
uzyskano	10	postanowień o egzekucji bezskutecznej
	137	nakazów zapłaty

Jak wynika z powyższych danych w roku 2020, 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 31.12.2020 w porównaniu do roku 2019 w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

### Osiedle Rydułtowy

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
Szpitalna 2	25	20 347,68	32 778,65	12 430,97	
Szpitalna 2a	25	858,52	670,05		-188,47
Szpitalna 4	25	1 099,22	354,18		-745,04
Ofiar Terroru 93	75	5 091,43	7 720,21	2 628,78	
Ofiar Terroru 95	80	60 867,61	76 009,50	15 141,89	
Ofiar Terroru 97	65	30 691,79	35 873,45	5 181,66	
Krzyżkowicka 20	59	67 513,96	51 631,19		-15 882,77
Krzyżkowicka 22	80	7 955,30	4 358,25		-3 597,05
Krzyżkowicka 24	80	13 484,42	12 070,40		-1 414,02
Ligonia 6	55	5 365,72	8 881,62	3 515,90	
Ligonia 8	56	43 881,66	38 474,69		-5 406,97
Ligonia 12	34	12 012,72	16 478,08	4 465,36	
Ligonia 14	40	8 866,98	8 309,56		-557,42
Plebiscytowa 32	40	3 905,60	6 165,67	2 260,07	
Plebiscytowa 34	40	9 038,55	15 243,72	6 205,17	
Plebiscytowa 36	40	5 366,10	1 670,92		-3 695,18
Plebiscytowa 38	40	6 562,58	5 532,14		-1 030,44
Plebiscytowa 40	40	4 372,81	5 061,81	689,00	
Plebiscytowa 42	30	3 964,47	10 412,78	6 448,31	
Plebiscytowa 44	30	11 706,59	14 656,21	2 949,62	
Plebiscytowa 46	30	7 960,65	2 307,09		-5 653,56
Łokietka 4	26	7 686,39	2 739,35		-4 947,04
Łokietka 6	25	0,00	4 067,01	4 067,01	
Łokietka 8	26	5 475,58	9 367,55	3 891,97	
Obywatelska 31	20	10 278,64	11 715,26	1 436,62	
<b>Razem os. Rydułtowy</b>		<b>354 354,97</b>	<b>382 549,34</b>	<b>71 312,33</b>	<b>-43 117,96</b>



**Osiedle Radlin**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
Korfantego 18	24	4 313,55	5 346,23	1 032,68	
Korfantego 22	25	2 522,26	21,09		-2 501,17
Korfantego 26	25	1 811,70	2 565,31	753,61	
Rymera 4	20	4 279,83	9 061,73	4 781,90	
Rymera 6	25	6 013,54	4 760,72		-1 252,82
Rymera 8	25	7 011,61	14 884,15	7 872,54	
Wolności 6	25	435,73	4 361,67	3 925,94	
Wolności 7	25	1 064,19	679,85		-384,34
Wolności 8	25	1 258,45	1 820,87	562,42	
Makuszyńskiego 8-12	40	14 933,40	14 673,22		-260,18
Makuszyńskiego 14-22	70	7 210,25	7 135,12		-75,13
Sienkiewicza 26-30	132	68 579,68	87 955,88	19 376,20	
<b>Razem os. Radlin</b>		<b>119 434,19</b>	<b>153 265,84</b>	<b>38 305,29</b>	<b>-4 473,64</b>

**Osiedle Pszów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
Juranda 2	44	12 759,35	6 818,86		-5 940,49
Juranda 4	40	2 611,49	273,72		-2 337,77
Juranda 6	41	8 587,06	5 875,27		-2 711,79
Tytki 1	65	3 618,53	3 505,94		-112,59
Tytki 2	50	9 387,88	13 447,05	4 059,17	
Tytki 3	50	0	0,00	0,00	
Tytki 4	60	12 809,94	14 370,85	1 560,91	
Tytki 7	55	7 007,20	8 344,27	1 337,07	
Jagienki 2	28	4 500,42	3 336,31		-1 164,11
Jagienki 4	35	5 919,93	10 077,00	4 157,07	
Jagienki 6	28	5 280,75	6 891,06	1 610,31	
Kruczkowskiego 2	36	4 412,15	3 285,55		-1 126,60
Kruczkowskiego 5	36	8 787,46	5 774,18		-3 013,28
Traugutta 18	22	4 766,25	3 901,02		-865,23
<b>Razem os. Pszów</b>		<b>90 448,41</b>	<b>85 901,08</b>	<b>12 724,53</b>	<b>-17 271,86</b>

**Osiedle Centrum**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
26 Marca 62-64	50	3 904,00	3 170,12		-733,88
26 Marca 70-72	30	27 209,18	27 979,33	770,15	
PCK 22-24	40	2 858,56	3 077,50	218,94	
PCK 26-28	40	5 179,13	3 201,30		-1 977,83
Tysiąclecia 2 – 2a	40	7 934,14	8 189,33	255,19	
Tysiąclecia 4-6	39	4 389,21	2 996,03		-1 393,18
Tysiąclecia 8-10	40	34 457,73	39 115,74	4 658,01	
Waryńskiego 2-4	40	5 857,78	8 770,36	2 912,58	
Waryńskiego 6-8	40	888,57	6 750,83	5 862,26	
Waryńskiego 10-12	40	18 221,12	8 609,55		-9 611,57
Waryńskiego 14-16	40	8 354,20	15 865,57	7 511,37	
Wojska Polskiego 2-4	40	4 112,40	6 123,78	2 011,38	
Wojska Polskiego 6-8	40	16 479,47	9 521,49		-6 957,98
Wojska Polskiego 10-12	40	1 743,08	3 742,52	1 999,44	
Wojska Polskiego 22-26	60	0	0,00		
Wyszyńskiego 1-3	40	1 276,54	6 057,83	4 781,29	
Wyszyńskiego 5-11	80	57 690,33	37 762,75		-19 927,58
Wyszyńskiego 13-19	80	11 255,32	1 674,01		-9 581,31
Wyszyńskiego 14-16	30	6 988,52	11 053,22	4 064,70	
Wyszyńskiego 18-20	30	1 971,08	773,00		-1 198,08
Wyszyńskiego 22-28	60	10 983,48	11 604,97	621,49	
Wyszyńskiego 25-29	60	4 208,31	4 863,03	654,72	
Wyszyńskiego 32-38	80	11 416,65	19 361,65	7 945,00	
Wyszyńskiego 40-48	99	20 780,51	28 856,42	8 075,91	
Wyszyńskiego 75-79	45	2 480,28	2 013,08		-467,20
Szkolna 6-8	15	682,61	671,26		-11,35
Radlińska 5-7	17	3 873,94	2 951,73		-922,21
Radlińska 9-11	16	2 056,12	2 651,48	595,36	
Wałowa 22	13	51 118,97	60 565,78	9 446,81	
26 Marca 130-138	80	7 180,77	7 595,48	414,71	
26 Marca 154	66	6 534,79	9 514,89	2 980,10	
26 Marca 156	66	7 137,86	6 692,92		-444,94
26 Marca 158	66	15 562,43	20 018,18	4 455,75	
26 Marca 166	66	4 921,01	3 087,94		-1 833,07
26 Marca 168	66	15 381,42	29 432,50	14 051,08	
26 Marca 170	66	12 162,29	11 469,70		-692,59
Kubsza 24 B	13	0	241,98	241,98	
Pokoju 1-5	59	7 076,66	6 298,08		-778,58
Plac Zwycięstwa 2	27	1 498,72	2 391,35	892,63	
Plac Zwycięstwa 4	26	3 211,37	5 084,71	1 873,34	
<b>Razem os. Centrum</b>		<b>409 038,55</b>	<b>439 801,39</b>	<b>87 294,19</b>	<b>-56 531,35</b>

**Osiedle XXX - lecia**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
XXX – lecia 1-4	40	9 607,14	5 297,91		-4 309,23
XXX – lecia 5-8	40	7 109,98	12 393,44	5 283,46	
XXX – lecia 9-12	40	13 299,06	22 292,75	8 993,69	
XXX – lecia 13-16	40	2 575,22	4 334,42	1 759,20	
XXX – lecia 18-21	40	1 894,86	1 879,96		-14,90
XXX – lecia 22-25	40	7 828,82	10 121,51	2 292,69	
XXX – lecia 26-29	40	1 653,45	4 883,94	3 230,49	
XXX – lecia 31-33	88	25 278,32	34 778,68	9 500,36	
XXX – lecia 35-39	132	61 617,07	76 738,06	15 120,99	
XXX – lecia 42-45	40	642,91	1 197,59	554,68	
XXX – lecia 46-49	30	4 438,33	6 163,98	1 725,65	
XXX – lecia 50-53	40	2 717,74	3 604,18	886,44	
XXX – lecia 54-58	131	23 487,78	19 412,15		-4 075,63
XXX – lecia 64-67	40	5 918,90	7 398,79	1 479,89	
XXX – lecia 68-71	40	6 040,78	6 891,60	850,82	
XXX – lecia 72-75	40	12 957,05	16 488,05	3 531,00	
XXX – lecia 76-79	40	2 153,34	1 367,78		-785,56
XXX – lecia 80-83	40	3 478,04	1 231,89		-2 246,15
XXX – lecia 85-88	40	3 370,09	2 875,59		-494,50
XXX – lecia 89-92	40	0	0		
XXX – lecia 93-96	40	6 698,97	5 311,22		-1 387,75
XXX – lecia 97-100	40	3 160,42	8 127,53	4 967,11	
XXX – lecia 101-104	40	1 938,96	410,94		-1 528,02
XXX – lecia 106-109	40	4 058,74	5 430,88	1 372,14	
XXX – lecia 110-113	40	22 308,95	33 747,68	11 438,73	
XXX – lecia 114-117	40	1 695,94	3 055,93	1 359,99	
XXX – lecia 119-121	88	6 241,30	6 132,07		-109,23
XXX – lecia 123-125	88	15 544,06	12 942,34		-2 601,72
XXX – lecia 127-129	88	9 513,87	12 137,44	2 623,57	
XXX – lecia 131-135	132	24 706,51	40 455,31	15 748,80	
<b>Razem os. XXX – lecia</b>		<b>291 936,60</b>	<b>367 103,61</b>	<b>92 719,70</b>	<b>-17 552,69</b>

**Osiedle Piastów**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
Przemysława 1	48	9 953,31	9 625,74		-327,57
Przemysława 2	44	9 688,23	6 789,17		-2 899,06
Przemysława 3	118	32 824,52	37 722,17	4 897,65	
Przemysława 4	118	44 170,73	38 089,54		-6 081,19
Przemysława 5	112	30 278,12	35 770,01	5 491,89	
Przemysława 6	118	24 606,89	28 932,02	4 325,13	
Przemysława 7	48	14 288,35	16 597,62	2 309,27	
Przemysława 8	52	6 713,11	11 059,79	4 346,68	
Przemysława 9	102	48 858,32	53 321,12	4 462,80	
Przemysława 11	52	15 133,72	14 753,57		-380,15
Przemysława 12	112	16 272,13	20 825,85	4 553,72	
Przemysława 13	109	10 609,28	14 542,03	3 932,75	
Przemysława 14	52	9 119,52	13 917,39	4 797,87	
Przemysława 15	52	3 424,67	1 307,77		-2 116,90
Przemysława 16	110	19 050,63	8 308,94		-10 741,69
Przemysława 18	52	27 308,89	28 351,20	1 042,31	
Leszka 7	30	4 422,47	410,52		-4 011,95
<b>Razem os. Piastów</b>		<b>326 722,89</b>	<b>340 324,45</b>	<b>40 160,07</b>	<b>-26 558,51</b>

**Osiedle Dąbrówki**

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2019	31.12.2020		
Dąbrówki 2	8	24 853,61	21 198,25		-3 655,36
Dąbrówki 3	11	779,38	1 492,06	712,68	
Dąbrówki 4	11	15 468,23	16 582,51	1 114,28	
Dąbrówki 5	8	2 395,63	1 524,05		-871,58
Dąbrówki 6	8	881,16	8,37		-872,79
Dąbrówki 7	8	653,66	0,00		-653,66
Dąbrówki 8	27	7 748,20	13 779,45	6 031,25	
Dąbrówki 9	27	3 549,68	98,11		-3 451,57
Dąbrówki 10	8	1 328,70	4,53		-1 324,17
Dąbrówki 11	8	1 931,96	4 517,07	2 585,11	
Dąbrówki 12	44	8 167,12	8 696,75	529,63	
Dąbrówki 13	8	0	48,16	48,16	
Dąbrówki 14	16	4,92	19,01	14,09	
Dąbrówki 15	12	2 284,71	3 964,07	1 679,36	
Dąbrówki 16	12	349,45	0,00		-349,45
Dąbrówki 24	12	4 884,08	5 862,41	978,33	
Dąbrówki 25	15	2 068,85	2 588,17	519,32	
Dąbrówki 26	12	1 664,33	9 413,25	7 748,92	
<b>Razem os. Dąbrówki</b>		<b>79 013,67</b>	<b>89 796,22</b>	<b>21 961,13</b>	<b>-11 178,58</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 2020 roku Urzędy Gmin podjęły 321 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **503 953,20 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **130,83 zł**

Wielkość wpływów z tytułu dodatków mieszkaniowych w porównaniu do 2019 roku zwiększyła się o kwotę **5 949,99 zł**

W roku 2020 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: **15 176,02 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. E – KARTOTEKA**

2020 rok, to rok, w którym ze względu na panującą epidemię COVID 19 zwiększyło się zapotrzebowanie na kontakt mieszkańców za pomocą elektronicznych nośników informacji. Taka możliwość jest od lat i można komunikować się ze Spółdzielnią za pośrednictwem poczty elektronicznej, systemu **e-kartoteka**, czy zalecanej platformy **ZADAJ PYTANIE**.

**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.

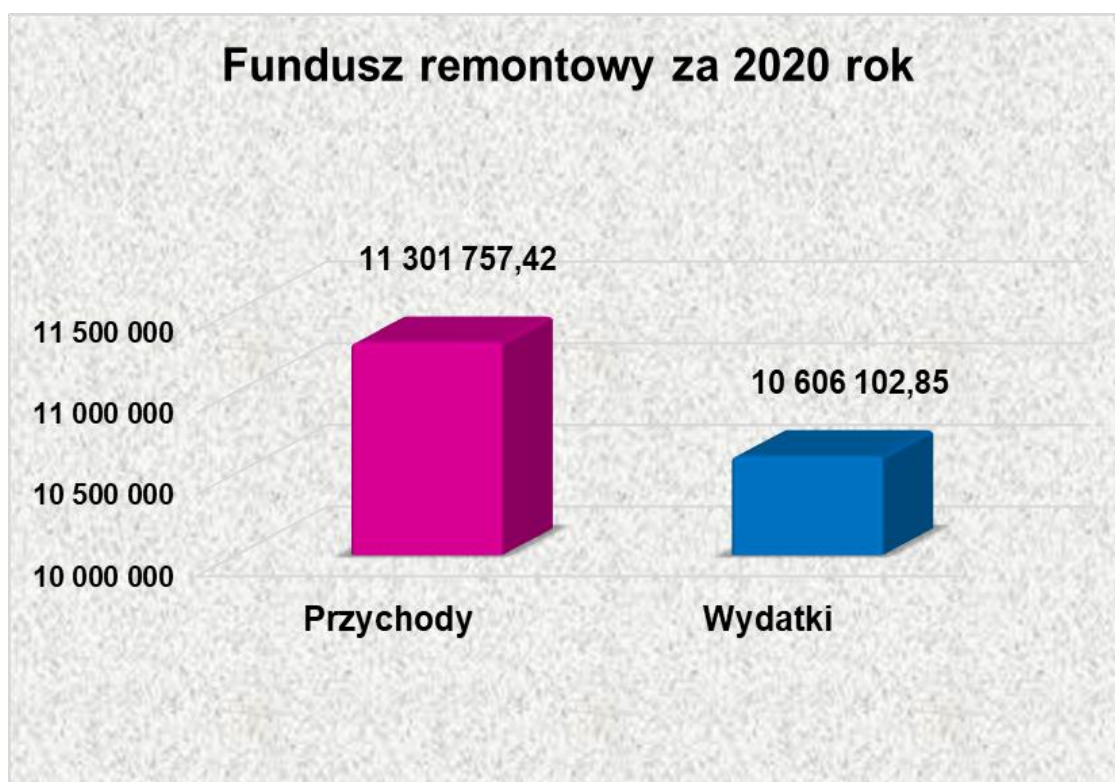
Dzięki tej różnorodnej i szybkiej ścieżce informacje przekazywane są do mieszkańców, a mieszkańcy mogą otrzymać odpowiedzi na nurtujące problemy.

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 2020 zrealizowano prace remontowe na sumę 10.606.102,85 zł przy wpłatach mieszkańców 11.301.757,42 zł.



Duży wpływ na zakres wykonywanych remontów mają środki finansowe pozyskiwane z dostępnych funduszy. W roku 2020 otrzymano decyzje na pozyskanie środków finansowych w kwocie **2.429.372,83 zł**.

W 2020 roku w ramach funduszu remontowego zostały poniesione następujące wydatki:

## Osiedle Rydułtowy

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione
		wydatki [ zł ]
1	Termomodernizacja budynków	895 113,27
2	Remonty elewacji budynków	902 171,09
3	Naprawy i konserwacja dachów	24 450,88
4	Malowanie klatek schodowych budynków	123 690,00
5	Remonty instalacji elektrycznej	57 000,00
6	Remonty chodników	9 967,48
7	Remonty węzłów cieplnych - stacji wymienników	45 723,96
8	Wymiana stolarki okiennej mieszkań -dofinansowania	501,15
9	Pozostałe roboty	45 742,84
<b>RAZEM</b>		<b>2 104 360,67</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Stanisława Ligonia 12 w Rydułtowach*



**Osiedle Radlin**

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Termomodernizacja budynków	541521,48
2	Remonty elewacji budynków	15 050,92
3	Naprawy i konserwacja dachów	33 701,82
4	Remonty instalacji odgromowej	11 528,89
5	Remonty pionowych izolacji fundamentów budynków	33 354,33
6	Remonty chodników	6 145,10
7	Remonty dźwigów osobowych	13 715,82
8	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	4 822,35
9	Modernizacja instalacji domofonowych	74 528,00
10	Pozostałe roboty	9 919,13
	<b>RAZEM</b>	<b>744 287,84</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Wojciecha Korfantego 22 w Radlinie*  
**Osiedle Pszów**

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione
		wydatki [ zł ]
1	Remonty balkonów	319 505,99
2	Naprawy i konserwacje dachów	8 982,05
3	Malowanie klatek schodowych budynków	69 959,95
4	Remonty balustrad schodowych klatek	15 387,18
5	Remonty instalacji elektrycznej	77 437,09
6	Remonty chodników	38 191,52
7	Wykonanie miejsc postojowych (7szt)	52 197,56
8	Remonty węzłów cieplnych - stacji wymienników	50 736,67
9	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	4 728,75
10	Modernizacja instalacji domofonowych	133 704,00
11	Pozostałe remonty	19 217,20
<b>RAZEM</b>		<b>790 047,96</b>



*Remont balkonów w budynku przy ul. Józefa Tytki 1 w Pszowie*  
**Osiedle Centrum**

**Poniesione**

Lp.	Zakres wykonanych robót	wydatki
		[ zł ]
1	Termomodernizacja budynków	1 026 565,88
2	Remonty elewacji i wejść do budynków	95 223,42
3	Naprawy i konserwacje dachów	85 451,28
4	Malowanie klatek schodowych budynków	194 210,50
5	Remont instalacji elektrycznej	148 165,88
6	Wymiana indywidualnych wodomierzy	14 660,89
7	Remont instalacji centralnego ogrzewania	36 798,70
8	Remont instalacji gazowej	16 728,29
9	Remonty chodników i urządzeń małej architektury os.	161 498,90
10	Remonty węzłów cieplnych - stacji wymienników	10 983,60
11	Remonty instalacji i urządzeń ppoż na budynkach	1 291,50
12	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	3 866,85
13	Pozostałe roboty	49 309,86
	<b>Razem</b>	<b>1 844 755,55</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Kard. St. Wyszyńskiego 13-19  
w Wodzisławiu Śląskim*

**Osiedle XXX - Lecia**

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Termomodernizacja budynków	988 651,93
2	Remonty elewacji budynków	322 225,26
3	Remonty dachów	221 000,00
4	Naprawy i konserwacja dachów	204 918,79
5	Malowanie klatek schodowych budynków	315 129,17
6	Remonty chodników	31 711,04
7	Remonty węzłów cieplnych	404 472,55
8	Remonty dźwigów osobowych	35 352,04
9	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	19 589,70
10	Pozostałe roboty	31 687,48
<b>RAZEM</b>		<b>2 574 737,96</b>



*Docieplenie budynku na os. XXX - lecia 93 - 96 w Wodzisławiu Śląskim*

### Osiedle Piastów

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [ zł ]
1	Termomodernizacja budynków	1 791 602,04
2	Remonty elewacji budynków	9 676,80
3	Naprawy i konserwacja dachów	12 001,22
4	Malowanie klatek schodowych budynków	153 042,34
5	Remonty kanalizacji sanitarnej	17 352,56
6	Remonty chodników	219 686,69
7	Remonty dźwigów osobowych	13 715,82
8	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	8 798,40
9	Pozostałe roboty	9 720,56
<b>RAZEM</b>		<b>2 235 596,43</b>



*Termomodernizacja budynku przy ul. Przemysława 11 w Wodzisławiu Śląskim  
Osiedle Dąbrówki*

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki
-----	----------------------	-----------------------

	[ zł ]	
1	Remonty elewacji budynku	57 280,51
2	Naprawy i konserwacje dachów	38 503,03
3	Malowanie klatek schodowych budynków	148 425,58
4	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	14 700,63
5	Remonty urządzeń małej architektury osiedlowej	35 729,02
6	Wymiana stolarki okiennej mieszkań - dofinansowania	9 390,00
7	Pozostałe roboty	8 287,67
<b>RAZEM:</b>		<b>312 316,44</b>



### *Remont klatek schodowych na os. Dąbrówki 26 w Wodzisławiu Śląskim*

Jednym z najbardziej istotnych zadań jakie realizuje Zarząd to gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni. W roku 2020 na fundusz remontowy mieszkańcy wnieśli ogółem **11.301.757,42 zł**. Środki te zostały przeznaczone na remonty w wysokości **10.606.102,85** i spłatę pożyczek w kwocie **1.484.551,76 zł**. Tak szeroki zakres remontów jest możliwy dzięki możliwości pozyskania na cele

termomodernizacji - głównie dotacji i pożyczek udzielonych 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 31.12.2020r. stanowiły ogółem kwotę **30.143.059,66 zł**, z czego **7. 657.710,66 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 2020 kontynuowana była w oparciu o plany gospodarczo – finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/2020 z dnia 30.04.2020r.

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 58/2019 z dnia 28.11.2019 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, z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej oraz środki z funduszy europejskich w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego.

W 2020 roku działalność Spółdzielni była utrudniona i wymagała dodatkowych nakładów finansowych w związku z obowiązującym w Polsce stanem epidemii COVID 19. Mimo to, 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 2020 Spółdzielnia osiągnęła bardzo dobry wynik finansowy.

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 15.03.2021r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej  
„ROW”  
w Wodzisławiu Śląskim