

SPRAWOZDANIE

Zarządu z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „ROW” za rok 2021

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 31.12.2021r.

osiedle	Budynki w szt.			Lokale mieszkalne w szt.					Powierzchnia w m ²		
	Bud. ogółem	w tym :		Lokale mieszk. ogółem	w tym prawo				Powierz. ogółem	w tym	
		Bud. mieszk	Pawil. handl. - usług.		lokatorskie	własnościowe	odręb. własności	umowy najmu i btp		lok. mieszk	lok. użytk.
os. Rydułtowy	31	25	6	1 080	20	672	370	18	48 556	46 657	1 899
os. Radlin	15	12	3	461	10	300	147	4	21 282	20 591	691
os. Pszów	15	14	1	585	28	302	241	14	28 135	27 441	694
os. Centrum	45	40	5	1 885	29	1 262	586	8	85 872	83 071	2 801
os. XXX-lecia	36	30	6	1 667	17	1 081	564	5	97 588	91 903	5 685
os. Piastów	17	17	-	1 329	33	722	557	17	72 262	69 658	2 604
os. Dąbrówki	18	18	-	255	2	144	109	-	17 624	17 241	383
Ogółem S-nia	177	156	21	7 262	139	4 483	2 574	66	371 319	356 562	14 757

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 2021 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 2021 roku odbyła 11 posiedzeń, na których podjęła 65 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 2021 Rady Osiedli odbyły łącznie 41 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.

- **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 2021 roku Zarząd na bieżąco realizował zadania wynikające z Ustaw i Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd odbył 42 protokołowanych posiedzeń podejmując 13 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 zlecane przez Radę Nadzorczą, a wynikające z bieżącego nadzoru Rady lub z planu pracy.

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

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

3.1 Członkowie Spółdzielni i prawa do lokali

Na dzień 31.12.2021 r. Spółdzielnia liczyła 7 828 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 31.12.2021 r. wynosił 7 262 według praw do lokali mieszkalnych przedstawiał się następująco :

Lp.	T r e ś ć	Ilość mieszkań		Struktura %	
		2020	2021	2020	2021
1.	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	4 497	4 483	61,9	61,7
2.	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	148	139	2,1	2,0
3.	Odrębna własność	2 550	2 574	35,1	35,4
4.	Lokale na umowę najmu i bez tytułu prawnego	67	66	0,9	0,9

Wykres 1



IV. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

4.1 Sprawozdanie finansowe

Na dzień 31.12.2021 rok bilans Spółdzielni zamknął się po stronie **aktywów i pasywów** kwotą **94 863 395,35 zł.**

W aktywach bilansu największą pozycję stanowią aktywa trwałe, które wynoszą **57 206 tys. zł** i stanowią 60,3% sumy bilansowej. Największą pozycję aktywów trwałych stanowią budynki i budowle, których wartość wynosi **49 779 tys. zł.** Aktywa obrotowe wynoszące **36 578 tys. zł** stanowią 38,6% sumy bilansowej, natomiast należne wpłaty na kapitał podstawowy wynoszą **1 079 tys. zł** i stanowią 1,1% sumy bilansowej.

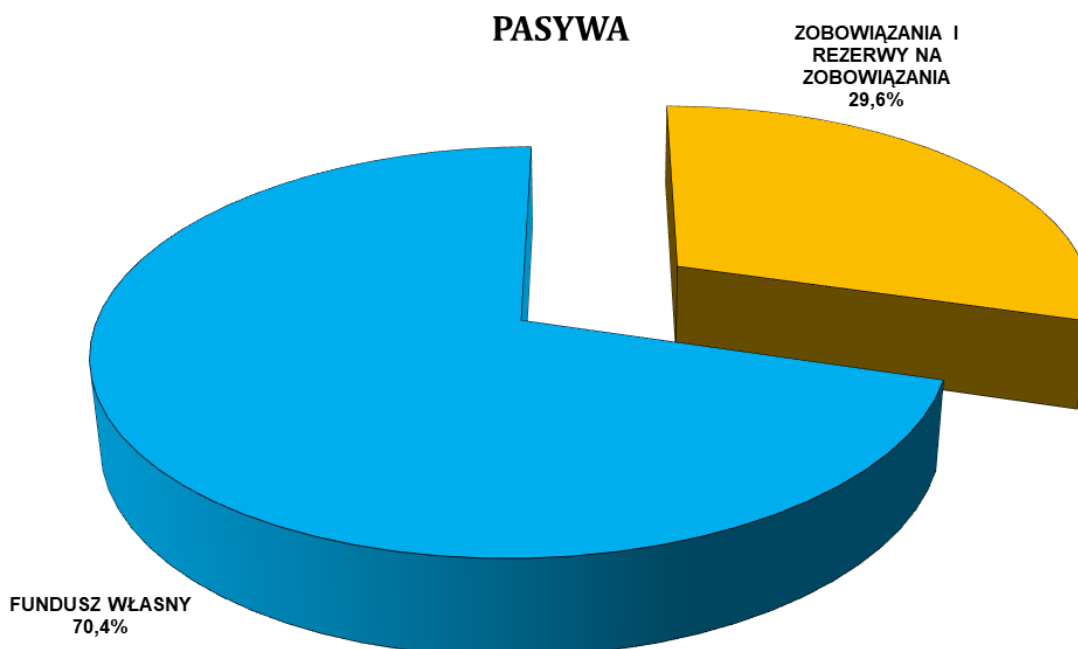
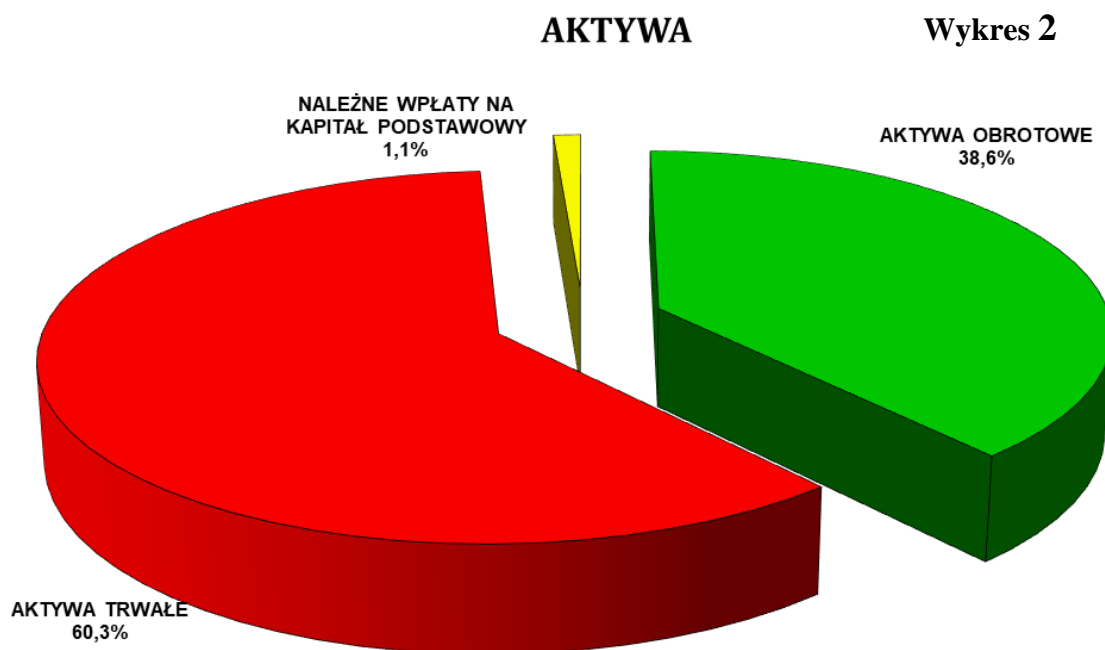
Lp.	Treść	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		01.01.2021	31.12.2021	BO	BZ	
1.	Aktywa trwałe	60 161	57 206	64,9	60,3	95,1
2.	Aktywa obrotowe	31 324	36 578	33,8	38,6	116,8
3.	Należne wpłaty na kapitał podstawowy	1 220	1 079	1,3	1,1	88,4
	OGÓŁEM:	92 705	94 863	100,0	100,0	102,3

Źródłem finansowania aktywów są pasywa bilansu. W pasywach bilansu główną pozycję stanowią fundusze własne wynoszące **66 818 tys. zł** tj. 70,4% sumy bilansowej. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania stanowią 29,6 % i wynoszą **28 045 tys. zł.** Struktura pasywów bilansu przedstawia się następująco:

Lp.	T r e ś ć	Stan na dzień w tys. zł		Struktura %		Dynamika %
		1.01.2021	31.12.2021	BO	BZ	
1.	Fundusz własny	68 477	66 818	73,9	70,4	97,6
2.	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	24 228	28 045	26,1	29,6	115,7
	OGÓŁEM:	92 705	94 863	100,0	100,0	102,3

Strukturę bilansu obrazuje wykres nr 2

STRUKTURA BILANSU NA DZIEŃ 31.12.2021 ROK



Szczegółową ocenę ekonomiczną Spółdzielni Mieszkaniowej zawiera raport o sytuacji finansowej Spółdzielni za 2021 rok.

Sprawozdanie finansowe za 2021 rok sporządzone zostało zgodnie z rozdziałem 5 ustawy z dnia 29 września 1994r., które obejmowało: wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale własnym, rachunek przepływów pieniężnych, dodatkowe informacje i objaśnienia.

W ocenie Biegłego Rewidenta zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021,
- 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.

	2020 rok	2021 rok
WSKAŹNIKI PŁYNNOŚCI FINANSOWEJ		
wskaźnik płynności ogólnej <u>aktywa obrotowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	4,32	4,20
wskaźnik płynności bieżącej <u>należności i inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	3,07	2,60
wskaźnik wypłacalności <u>inwestycje krótkoterminowe</u> zobowiązania krótkoterminowe	2,74	2,32
WSKAŹNIKI STABILNOŚCI FINANSOWEJ		
wskaźnik pokrycia aktywów trwałych funduszem własnym <u>fundusz własny</u> aktywa trwałe	113,8%	116,4%
wskaźnik trwałości struktury finansowania <u>fundusz własny</u> suma bilansowa	73,9%	70,4%

Przeprowadzona przy pomocy wskaźników ekonomicznych analiza działalności Spółdzielni wskazuje na utrzymanie w 2021 roku dobrej i stabilnej gospodarki finansowej.

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

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

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

Istotnym zdarzeniem, które występowało w okresie sprawozdawczym jest fakt, że rok 2021 był kolejnym, w którym obowiązywał ogłoszony na terenie Polski w marcu 2020 roku stan epidemii SARS COV 2. Epidemia Covid 19 swym zasięgiem objęła nie tylko Polskę, ale cały Świat, co mogło mieć wpływ na sytuację gospodarczą i zagrożenia zewnętrzne wpływające na działalność Spółdzielni. Jednak na przestrzeni 2021 roku działalność Spółdzielni była prowadzona na bieżąco, obsługa mieszkańców i realizacja zadań wykonywana była z zachowaniem pełnego reżimu sanitarnego.

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 2021 roku uzyskano następujące wyniki na działalności Spółdzielni.

5.1 Gospodarka Zasobami Mieszkalnymi

Przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	28 689 016,70 zł
Koszty z gospodarki zasobami mieszkaniowymi	28 527 669,12 zł
Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi	+ 161 347,58 zł

w tym:

eksploatacja podstawowa	-71 424,36 zł
monitoring	18 037,38 zł
domofony	39 575,64 zł
antena zbiorcza	24 579,74 zł
energia elektryczna	61 287,98 zł
podatek od nieruchomości i gruntu	28 739,12 zł
wieczyste użytkowanie gruntu	660,87 zł
ubezpieczenie majątku	38 477,22 zł
eksploatacja dźwigów	21 413,99 zł

Uzyskany wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w wysokości **161 347,58 zł** zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększy przychody 2022 roku.

5.2 Działalność gospodarcza Spółdzielni

Przychody z działalności gospodarczej	4 063 658,56 zł
Koszty działalności gospodarczej	3 511 269,57 zł
Podatek dochodowy od osób prawnych	173 007,00 zł
Wynik netto na działalności gospodarczej	+ 379 381,99 zł

Wynik na działalności gospodarczej w wysokości 379 381,99 zł - zgodnie z art. 75 i art. 76 Ustawy Prawo spółdzielcze będzie podlegał podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Osiągnięty wynik na prowadzonej działalności gospodarczej zwiększa przychody Spółdzielni, co pozwala na realizację dodatkowych zadań.

VI. EKSPLOATACJA I UTRZYMANIE ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Na koszty ponoszone w ramach opłaty za użytkowanie mieszkań składają się koszty zależne lub koszty niezależne od Spółdzielni. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią ponad połowę kosztów (56,7%), a koszty zależne od Spółdzielni stanowią tylko 43,3% wszystkich kosztów za użytkowanie mieszkań. Do kosztów niezależnych od Spółdzielni należą:

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

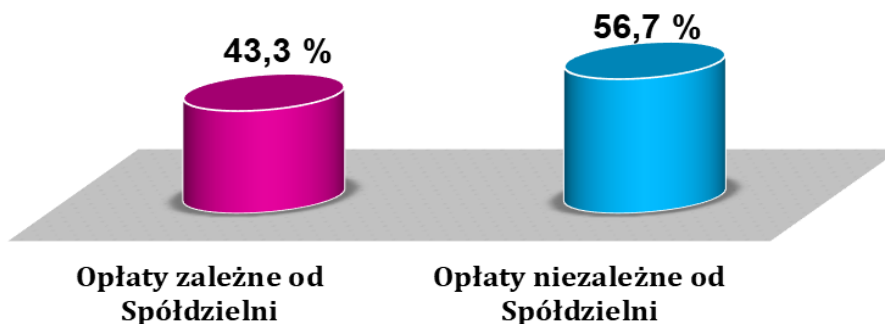
Koszty zależne od Spółdzielni to jedynie:

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

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

STRUKTURA OPŁAT

Wykres 3



6.1 Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych

W 2021 roku koszty poniesione przez Spółdzielnię ogółem wynosiły 53.055.916,09 zł i uległy zwiększeniu o 3,3% w stosunku do roku 2020. Szczegółowy wykaz poniesionych kosztów przedstawia poniższa tabela.

ZESTAWIENIE KOSZTÓW WEDŁUG RODZAJU w tys. zł

		r o k 2020		r o k 2021		Dynamika %
		kwota	strukt.	kwota	strukt.	
1.	zużycie materiałów i energii	22 821	44,4	24 834	46,8	108,8
2.	usługi obce	3 854	7,5	3 545	6,7	92,0
3.	podatki i opłaty	5 217	10,2	5 250	9,9	100,6
4.	wynagrodzenia i składki ZUS	7 525	14,6	7 336	13,8	97,5
5.	amortyzacja	411	0,8	391	0,7	95,1
6.	odpisy na fundusze celowe	11 541	22,5	11 700	22,1	101,4
	Razem:	51 369	100,0	53 056	100,0	103,3

6.2. Przychody - opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych

W 2021 roku obowiązywały następujące stawki opłat za użytkowanie mieszkań:

eksploatacja i utrzymanie nieruchomości	2,74 - 3,15 zł/m ² /m-c
podatek od nieruchomości i gruntu	0,13 - 0,20 zł/m ² /m-c
opłata przekształceniowa	0,03 - 0,24 zł/m ² /m-c
energia elektryczna	0,07 - 0,18 zł/m ² /m-c
ubezpieczenie majątku	0,06 zł/m ² /m-c
ubezpieczenie mieszkania	6,50 zł/mieszk/m-c
monitoring	0,02 - 0,06 zł/m ² /m-c
domofony	1,50 zł/mieszk/m-c
antena zbiorcza	8,96 - 9,00 zł/gn/m-c
eksploatacja dźwigów	0,17 - 0,37 zł/m ² /m-c
fundusz remontowy dźwigów	0,17 - 0,22 zł/m ² /m-c
opłata za gosp. odpadami komunalnymi	23,70 - 27,50 zł/os/m-c
zimna woda i odprowadzenie ścieków	13,47 - 15,10 zł/m ³
podgrzanie wody	15,60 - 35,50 zł/m ³
centralne ogrzewanie	2,66 - 5,76 zł/m ² /m-c
fundusz remontowy	2,08 - 2,86 zł/m ² /m-c

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

6.3 Podatki i opłaty

Niewątpliwie jednym z istotnych składników opłat są podatki i ponoszone z tytułu prowadzonej działalności i opłaty przekazywane do Gmin. W roku 2021 Spółdzielnia zapłaciła z tego tytułu **6 091 472,39 zł**. Na kwotę tę składały się następujące pozycje:

- podatek od towarów i usług VAT	597 722,00 zł
- podatek dochodowy od osób prawnych	173 007,00 zł
- podatek od nieruchomości i gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	653 909,00 zł
Gmina Rydułtowy	97 443,00 zł
Gmina Radlin	40 403,00 zł
Gmina Pszów	51 385,00 zł
- opłata przekształceniowa i wieczyste użytkowanie gruntu	
Gmina Wodzisław Śląski	186 357,06 zł
Gmina Rydułtowy	45 531,41 zł
Gmina Radlin	10 010,46 zł
Gmina Pszów	14 093,71 zł
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi	
Gmina Wodzisław Śląski	3 026 393,55 zł
Gmina Rydułtowy	628 045,00 zł
Gmina Radlin	261 300,00 zł
Gmina Pszów	305 872,20 zł

6.4 Koszty eksploatacji dźwigów

Spółdzielnia posiada 48 dźwigów osobowych z tego:

12 dźwigów 11 - przystankowych

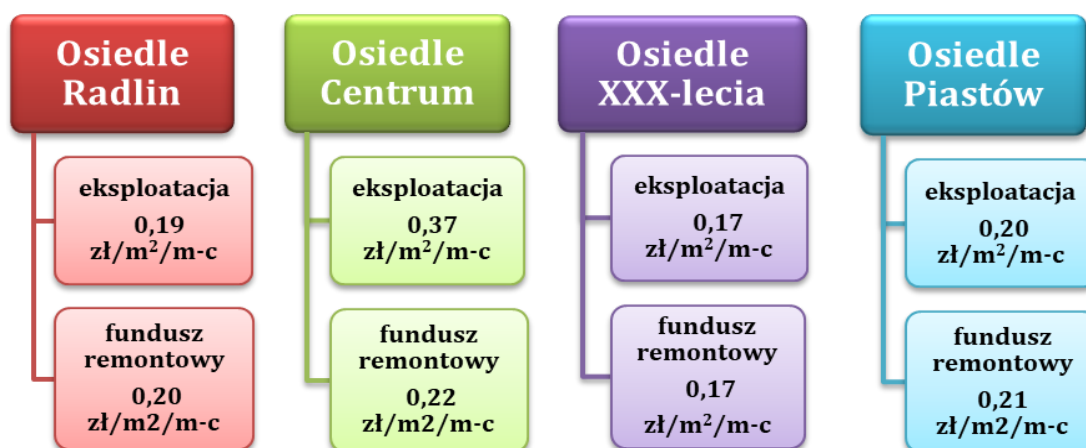
20 dźwigów 4 - przystankowych

7 dźwigów 8 - przystankowych

9 dźwigów 9 - przystankowych

Stawki opłat za dźwigi w 2021 roku kształtowały się następująco:

Wykres 4



6.5 Zimna woda i odprowadzenie ścieków

Zaliczki wniesione na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2021 roku wynosiły: **8 146 703,11 zł**

Poniesione koszty z tytułu zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków w 2021 roku wynosiły: **7 403 898,41 zł**

Różnica pomiędzy zaliczkami, a kosztami wyniosła **742 804,70 zł**

Koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach półrocznych, na podstawie odczytów liczników wody zamontowanych w lokalach mieszkalnych.

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

Szczegółowym analizom poddawane są różnice między sumą wskazań liczników indywidualnych w mieszkaniach, a licznikiem głównym na przyłączy w budynku. Spółdzielnia dokłada wszelkich starań w kierunku minimalizacji tej różnicy. Przyjęta również zasada indywidualnego rozliczania zużycia wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne budynki umożliwi zmianę wielkości zaliczki przez mieszkańców danego budynku w każdym okresie.

6.6 Koszty zakupu energii cieplnej

Koszty zakupu energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w 2021 roku	wynoszą	16 293 963,69 zł
---	---------	-------------------------

Centralne ogrzewanie

Koszty zakupu ciepła na poczet centralnego ogrzewania	wynoszą	14 389 341,29 zł
---	---------	-------------------------

Zaliczki na centralne ogrzewanie	wynoszą	17 394 617,79 zł
----------------------------------	---------	-------------------------

Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na dzień 31.12.2021 rok	wynosi	3 005 276,50 zł
--	--------	------------------------

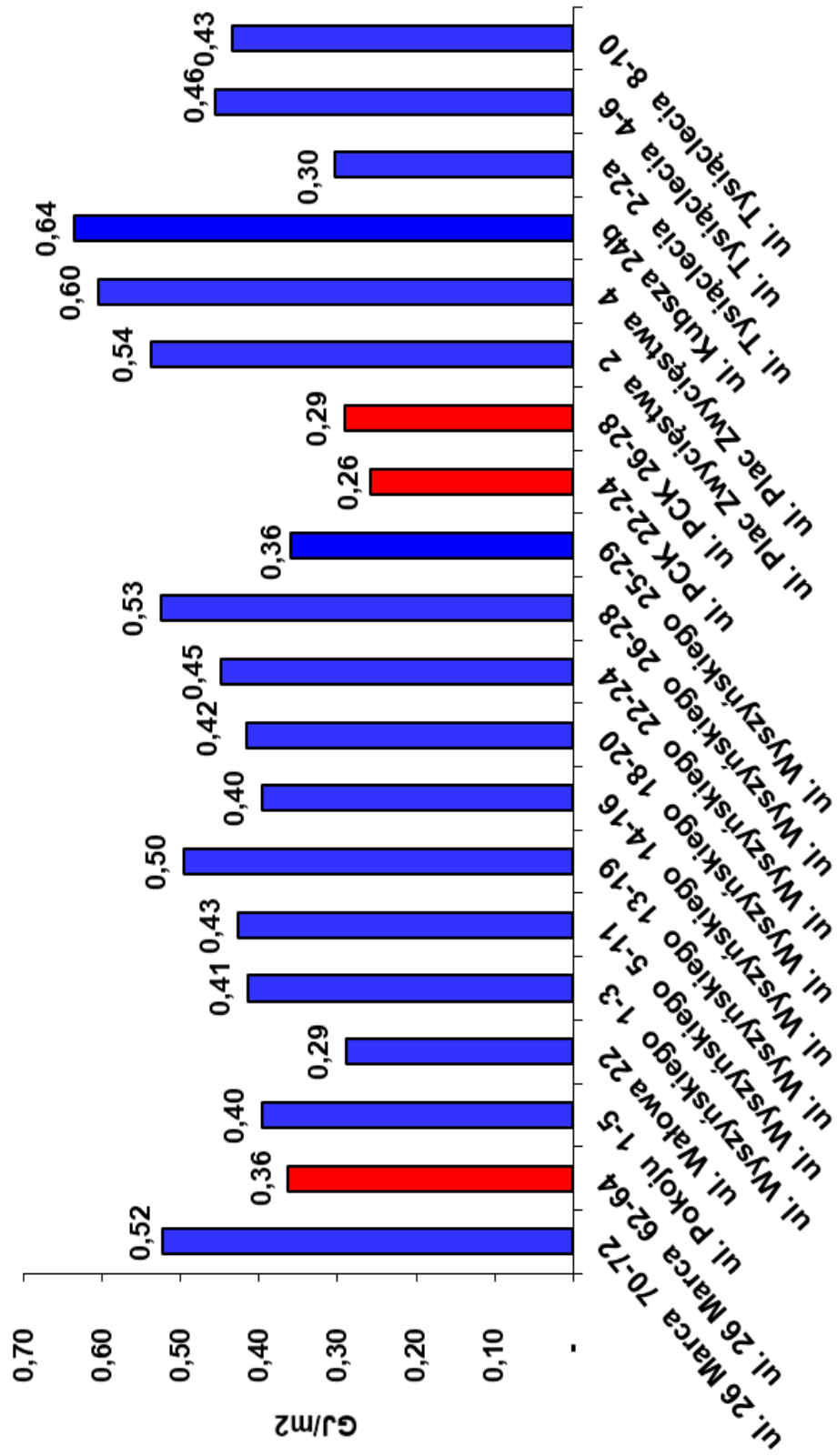
Na wysokość zaliczek na poczet centralnego ogrzewania ma wpływ zużycie ciepła wynikające ze wskazań licznika ciepła zabudowanego w każdym budynku na przyłączy do sieci, czyli sami mieszkańcy korzystający z energii cieplnej w mieszkaniach i budynkach, a także wysokość taryfy zatwierdzanej przez Urząd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

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

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

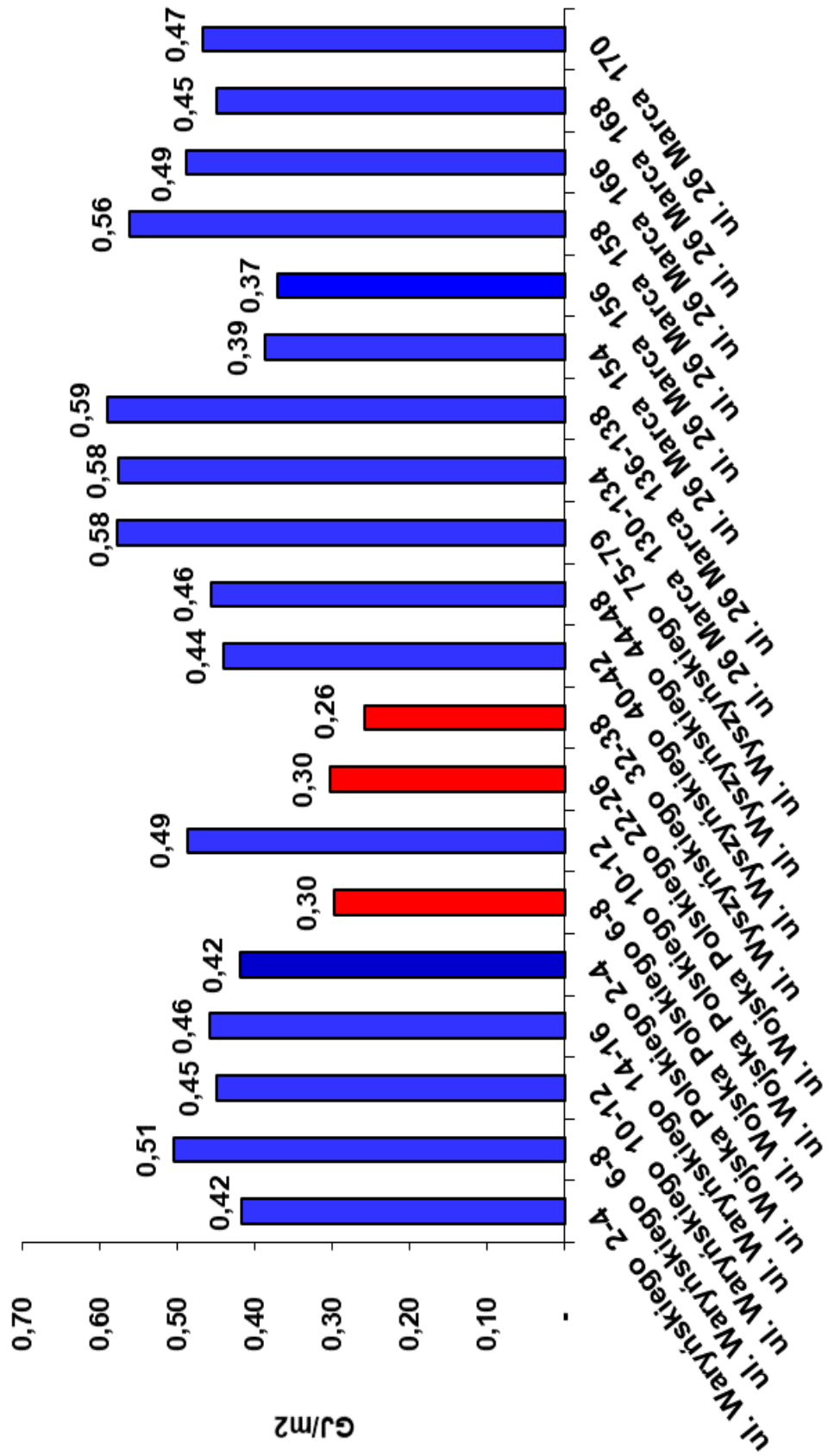
Wykres 5a

Zużycie energii cieplnej - os. Centrum

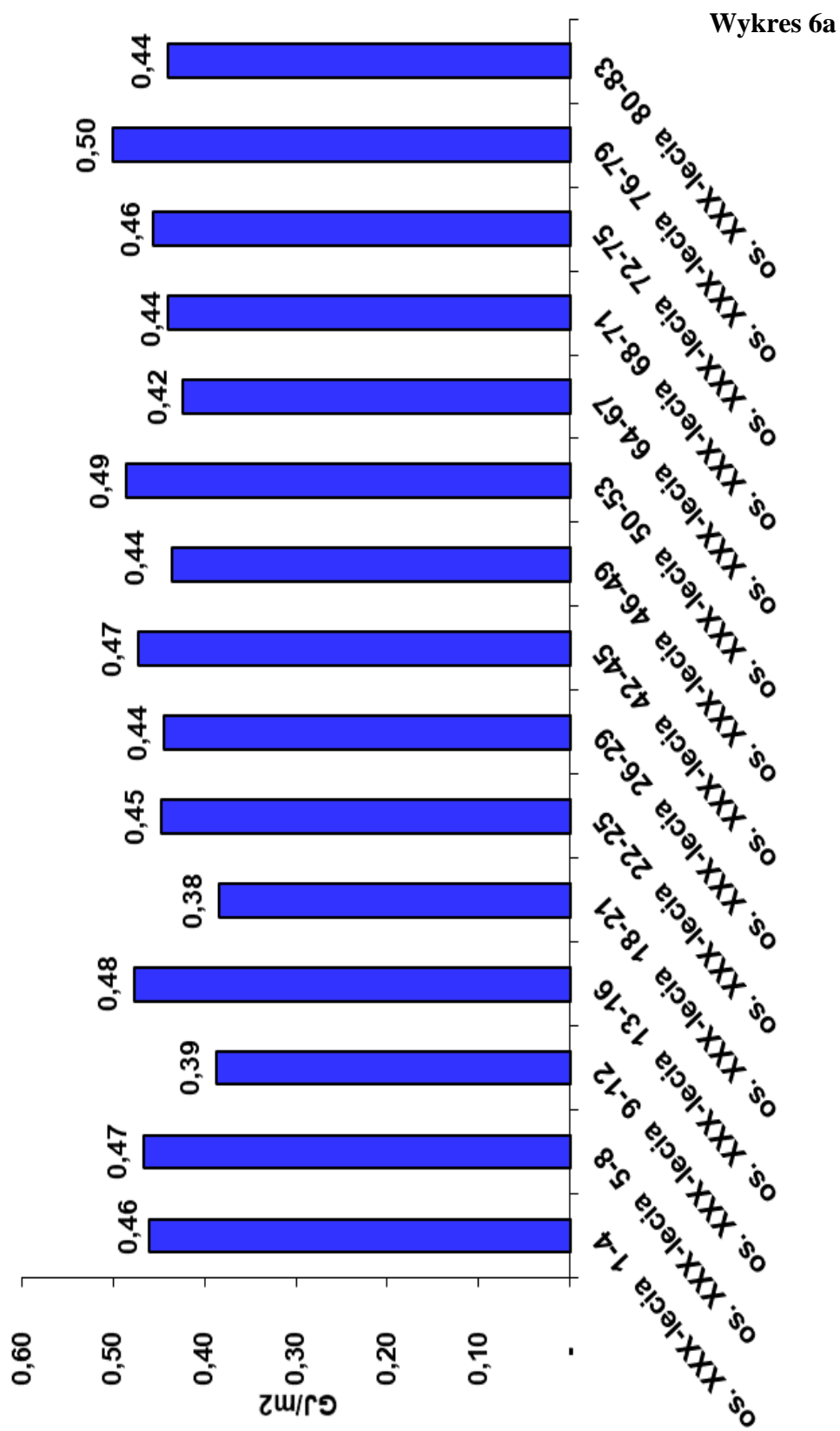


Wykres 5b

Zużycie energii cieplnej - os. Centrum

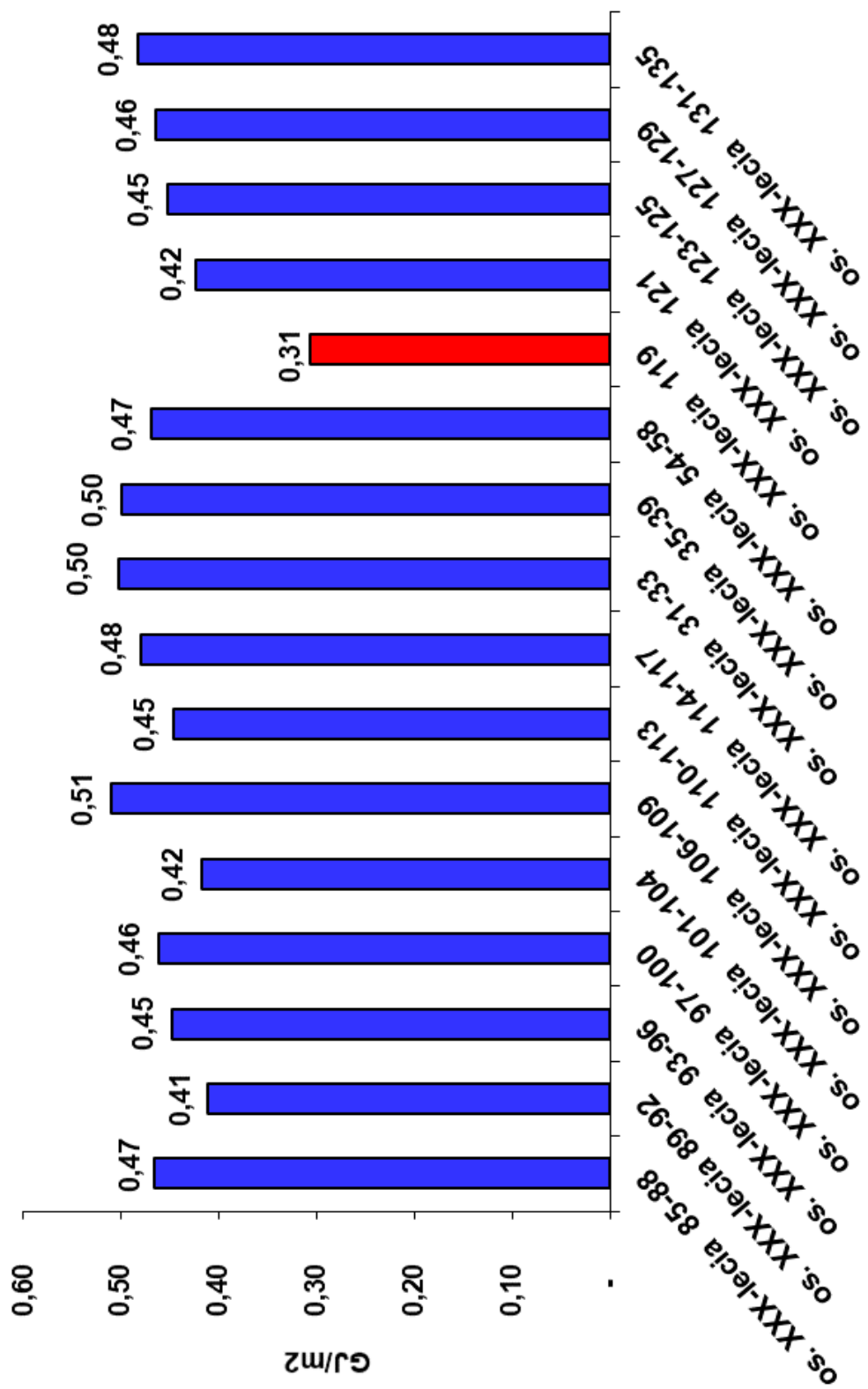


Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



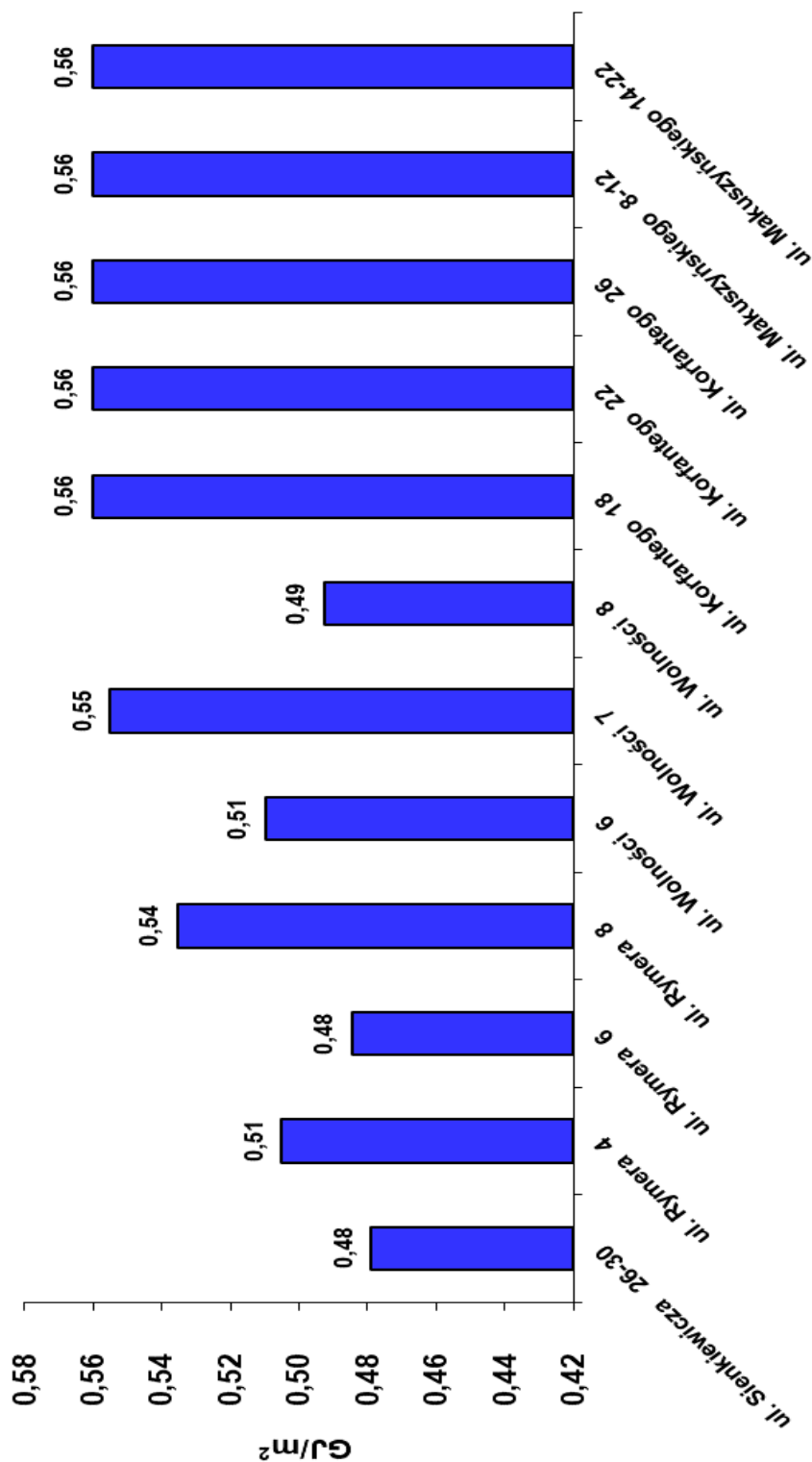
Wykres 6b

Zużycie energii cieplnej - os. XXX-lecia



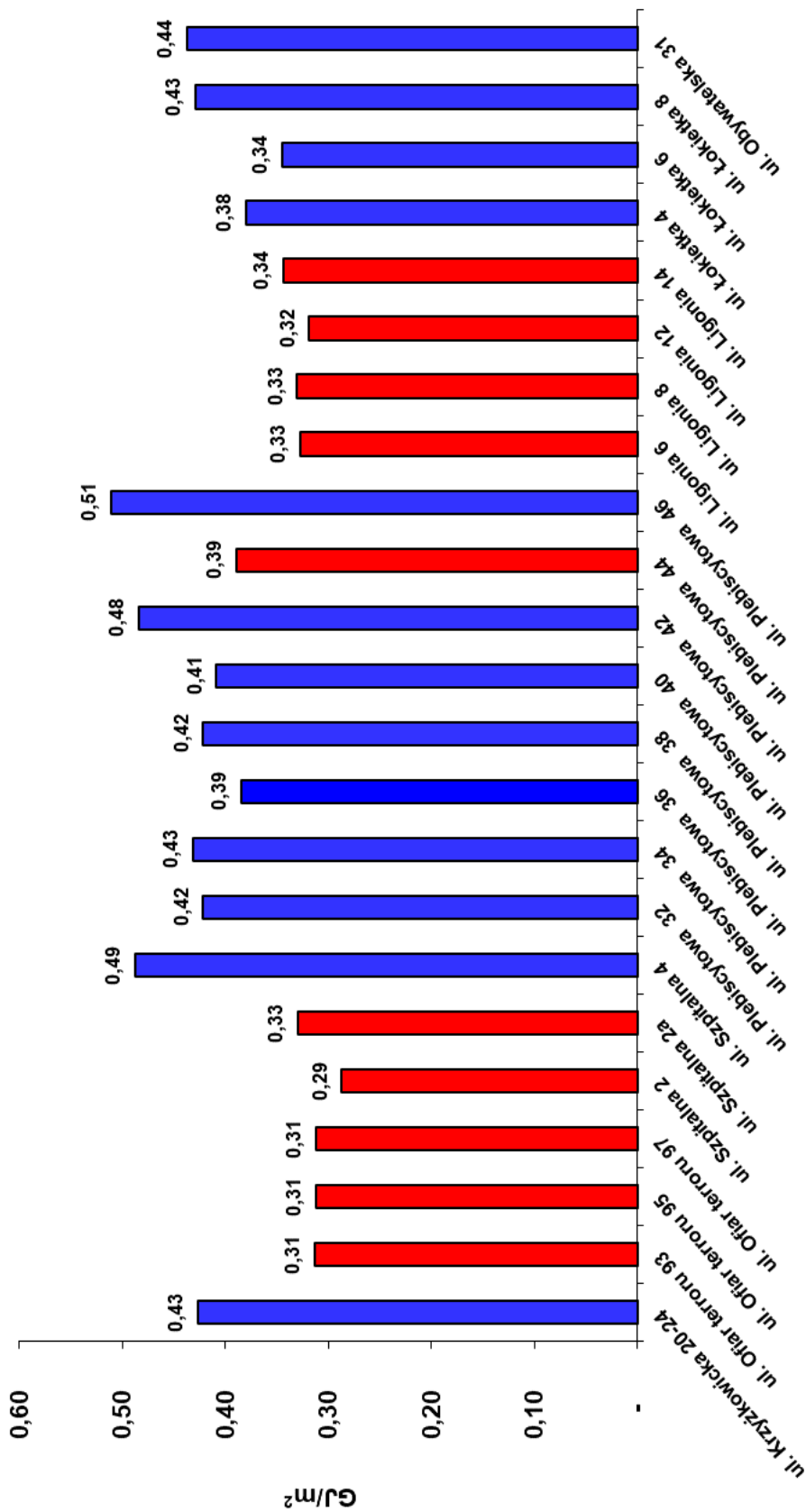
Wykres 7

Zużycie energii cieplnej - os. Radlin

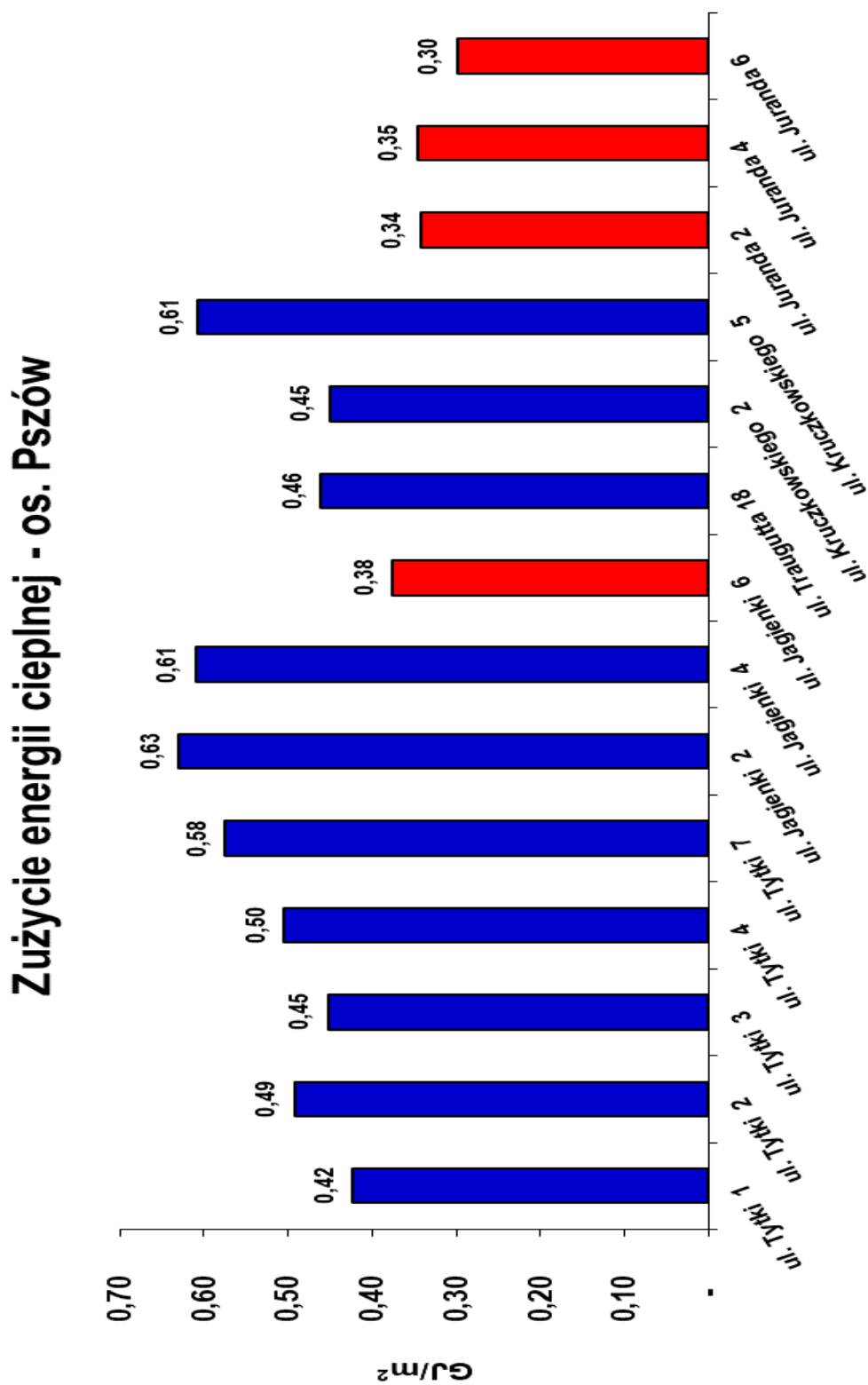


Wykres 8

Zużycie energii cieplnej - os. Rydułtowy

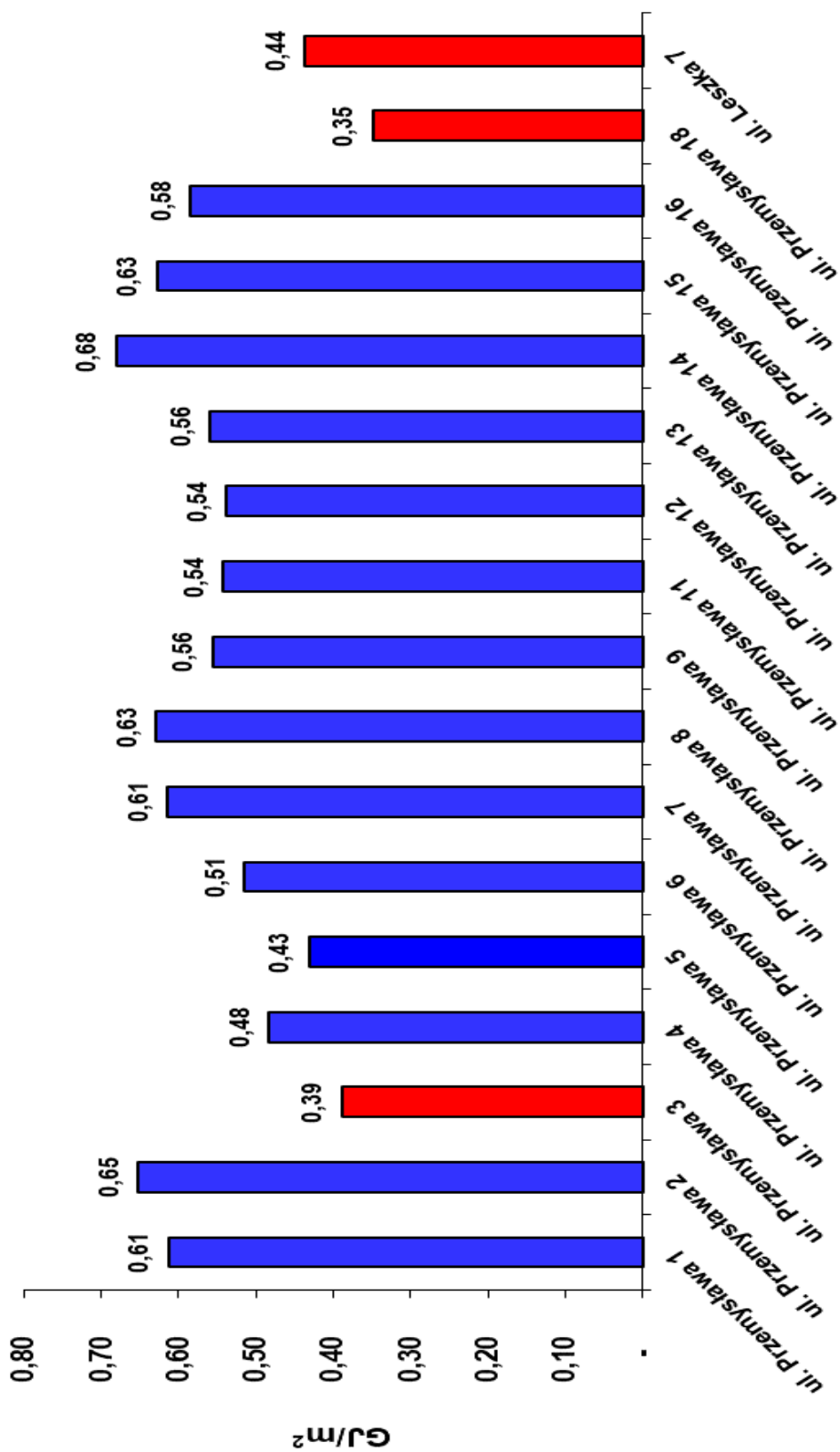


Wykres 9



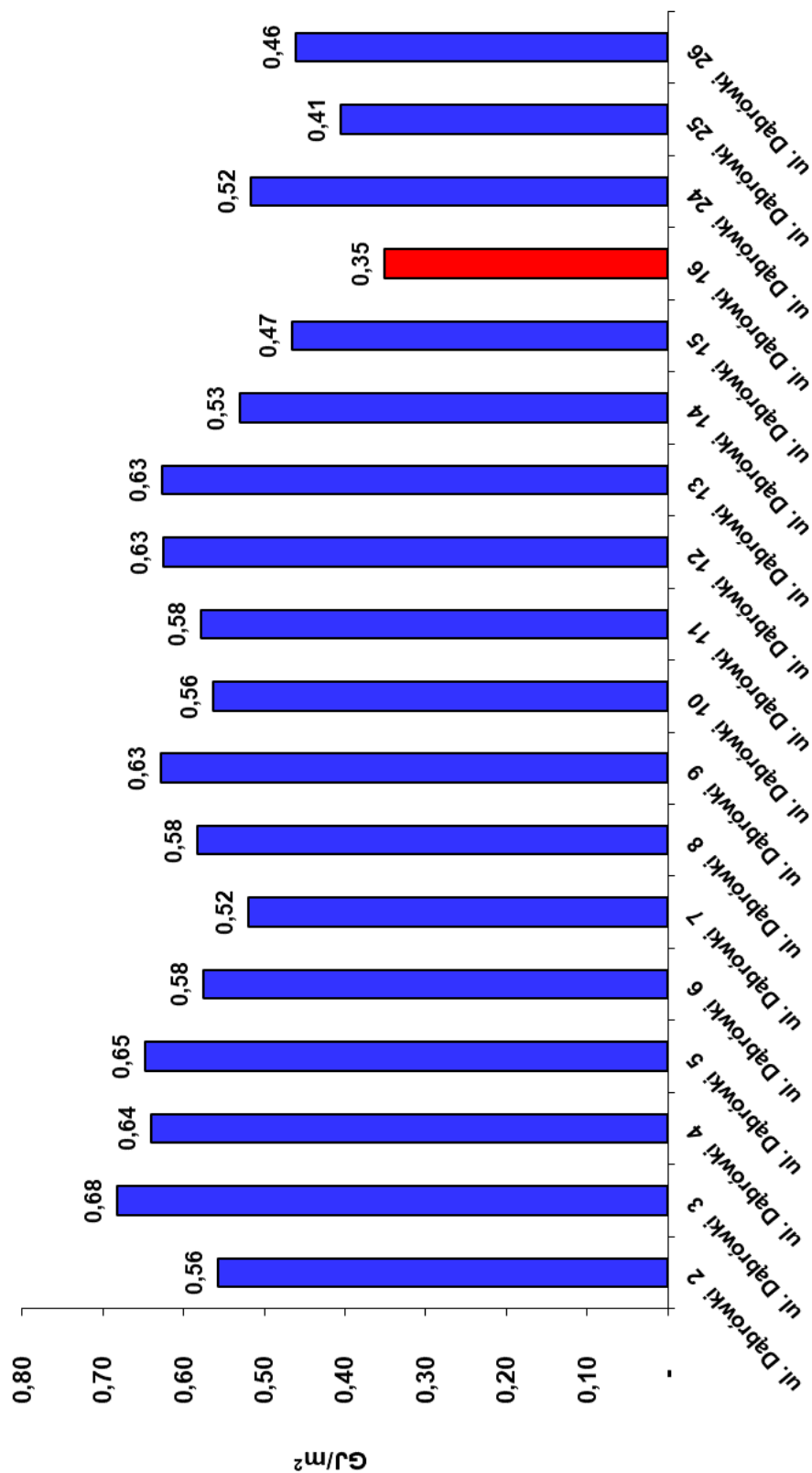
Wykres 10

Zużycie energii cieplnej - os. Piastów



Wykres 11

Zużycie energii cieplnej - os. Dąbrówki



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

W 2021 roku obowiązywały następujące taryfy za energię cieplną:

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

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa W-81-11	20 356,13 zł/MW/m-c	49,46 zł/GJ
Grupa W-81-12	23 613,85 zł/MW/m-c	55,68 zł/GJ
Grupa W-81-15	24 535,94 zł/MW/m-c	54,98 zł/GJ

W-81-11 ulice: PCK, Pokoju, Wyszyńskiego 1-3, 5-11, 13-19, 25-29,
14-16, 18-20, 22-28, 32-38, 26 Marca 70-72

W-81-12 ulice: Wojska Polskiego, Tysiąclecia, 26 Marca 62-64, 130-138,
154-170, Plac Zwycięstwa, Waryńskiego, Wyszyńskiego
40-48, 75-79, Kubsza, Leszka

W-81-15 os. XXX - Lecia , Piastów, Dąbrówki

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

	Opłata stała	Opłata zmienna
Grupa A-2	17 945,38 zł/MW/m-c	63,65 zł/GJ

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
Grupa Z2/Ps/G	9 600,80 zł/MW/m-c	52,63 zł/GJ
Grupa Z2/Ps	8 206,33 zł/MW/m-c	48,54 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
Grupa Z1/W/p1	9 830,43 zł/MW/m-c	40,60 zł/GJ

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

	Oplata stała	Oplata zmienna
Grupa I	3 028,08 zł/MW/m-c	6,05 zł/GJ
Grupa II	7 060,99 zł/MW/m-c	13,22 zł/GJ
Grupa II.7	7 676,58 zł/MW/m-c	14,34 zł/GJ

Grupa I ulice: Korfantego, Makuszyńskiego, Sienkiewicza

Grupa II ulica Rymera

Grupa II.7 ulica Wolności

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

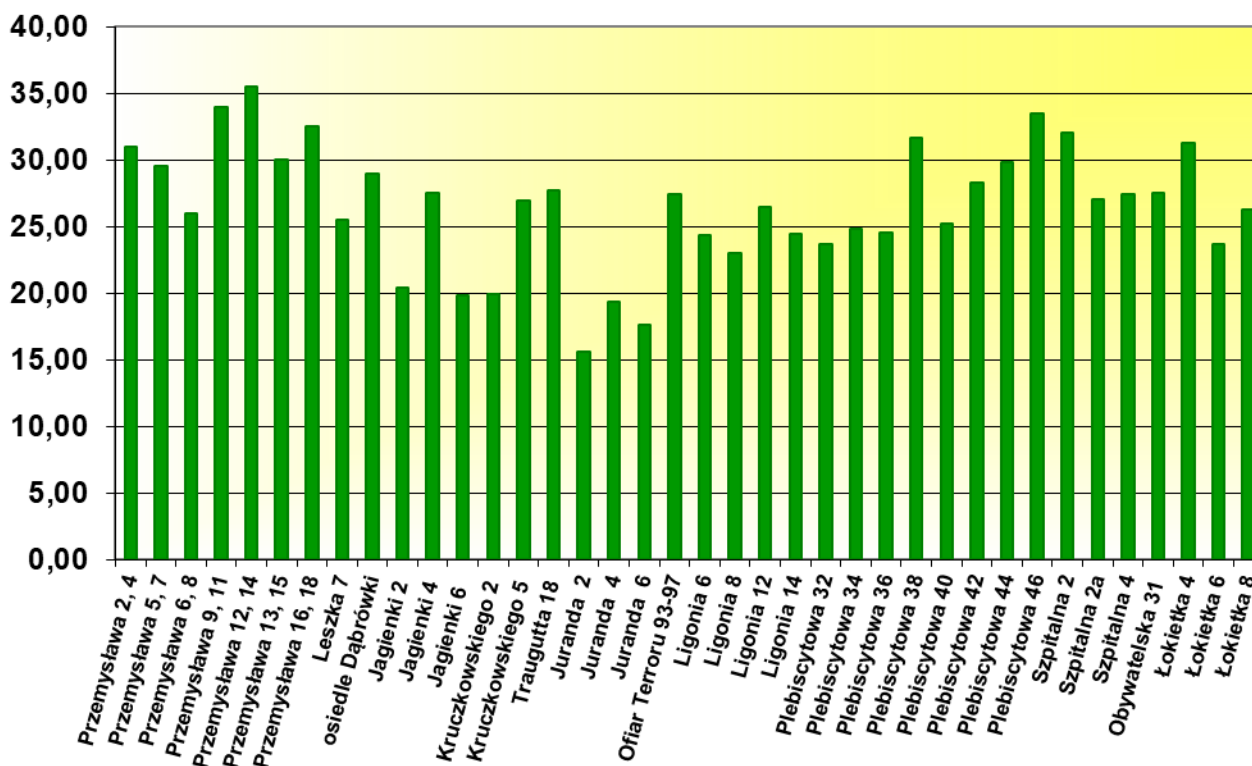
Podgrzanie wody

Koszty zakupu ciepła na podgrzanie wody	wynosiły	1 904 622,40 zł
Zaliczki na podgrzanie wody	wynosiły	3 841 841,01 zł
Nadwyżka przychodów nad kosztami energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody na dzień 31.12.2021 rok	wyniosła:	1 937 218,61 zł

Zaliczki na poczet zakupu ciepła na cele podgrzania wody podlegają rozliczeniu zgodnie z art. 45a ust. 10 ustawy Prawo energetyczne. Na wysokość opłat bezpośredni wpływ ma cena zakupu oraz ilość zużytej energii cieplnej na podgrzanie wody. Przeciętny koszt podgrzania jednego m³ wody w poszczególnych budynkach w 2021 roku obrazuje wykres nr 12.

Wykres 12

Koszt podgrzania m³ 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 prowadzący działalność kulturalno-oświatową w najmowanych od Spółdzielni lokalach oferują bardzo szeroki zakres zajęć, począwszy od zajęć edukacyjnych poprzez organizowanie wszelkiego rodzaju imprez okolicznościowych, aż po zajęcia sportowe, działając na rzecz dzieci i młodzieży, jak również osób dorosłych.

W prowadzonej działalności kulturalno-oświatowej placówki zagospodarowują dzieciom i młodzieży czas wolny po zajęciach w szkole, 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.

Jednakże pomimo trudności, które przyniósł okres trwającej od 2020 roku epidemii najemcy prowadzący powyższe placówki realizują swoje zadania statutowe.

VIII. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA UŻYTKOWANIE MIESZKAŃ

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

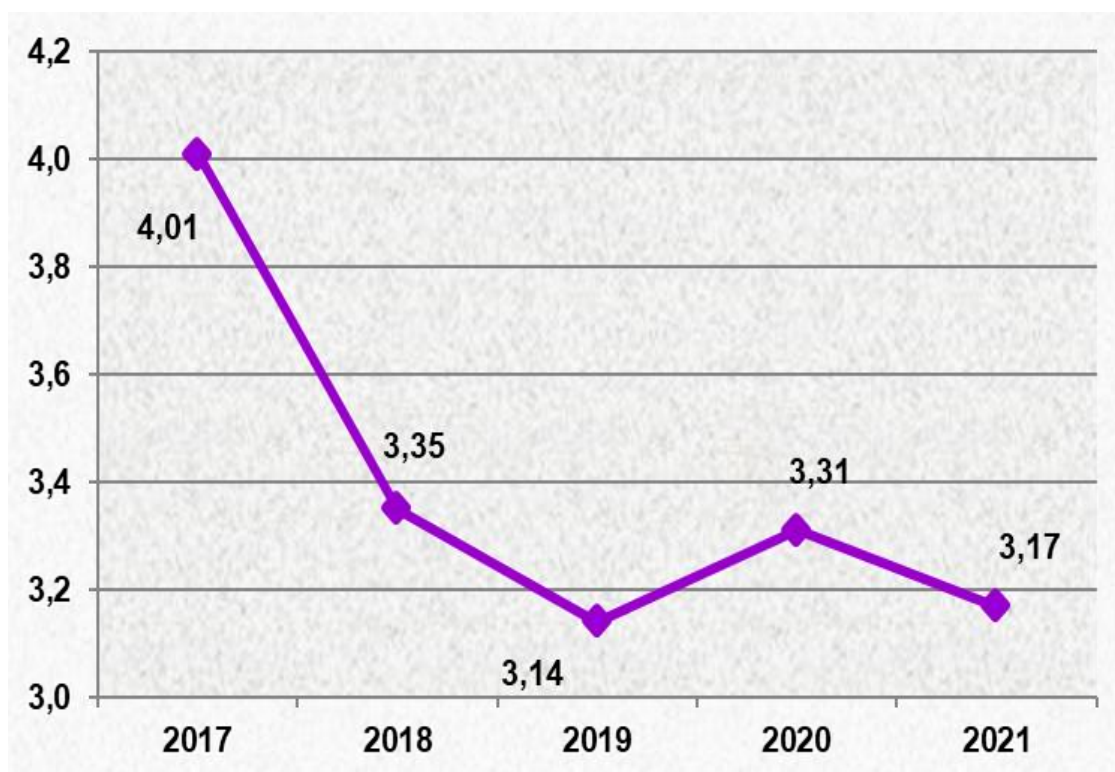
Zaległości te są na poziomie	1 840 792,58 zł
w tym: nie rozstrzygnięte roszczenia sporne	216 807,57 zł

Wskaźnik udziału zaległości w opłatach za użytkowanie lokali w stosunku do przychodów, który w roku 2021 wynosił **3,17 %** w ostatnich pięciu latach kształtował się następująco:

Przyrosty

2017r	4,01%	- 0,12	punktu
2018r	3,35%	- 0,66	punktu
2019r	3,14%	- 0,21	punktu
2020r	3,31%	+ 0,17	punktu
2021r	3,17%	- 0,14	punktu

Wskaźnik zaległości w opłatach w stosunku do przychodów na przestrzeni 2017 – 2021



W roku 2021 wskaźnik ten w stosunku do roku 2020 zmalał o **0,14 punktu procentowego**. Porównując powyższy wskaźnik w ostatnich pięciu latach, to w 2021 roku w porównaniu do 2017 uległ on obniżeniu aż o 0,84%. Na wielkość zaległości czynszowych może mieć wpływ obowiązujący w Polsce stan epidemii i związane z tym ustawowe zakazy i ograniczenia. W ostatnich latach wzrasta ilość mieszkań zadłużonych posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do

mieszkania lub prawo odrębnej własności, w których proces spadkobrania (przy problemach z określeniem spadkobierców) jest długi i skomplikowany. Zatem, aby uniknąć problemów na przyszłość może warto przemyśleć i wdrożyć dopuszczalne procedury dziedziczenia już wcześniej.

Stan zaległości na dzień 31.12.2021r. w poszczególnych osiedlach kształtuje się następująco:

os. Rydułtowy	409 682,64 zł
os. Radlin	145 933,83 zł
os. Pszów	55 239,79 zł
os. Centrum	462 950,49 zł
os. XXX – lecia	345 220,61 zł
os. Piastów	347 073,46 zł
os. Dąbrówki	74 691,76 zł

W celu wyegzekwowania zaległości w 2021 roku zostały podjęte następujące działania windykacyjne polegające na :

wysłaniu do mieszkańców	312	wezwań i monitów o zapłatę
	6	pism za bezumowne korzystanie z mieszkania
	74	pism o dobrowolną zapłatę zasądzonych należności
wpisaniu	44	spraw do Krajowego Rejestru Długów

złożeniu do Sądu	165	pozwów o zapłatę zadłużonych mieszkań
	1	wniosku o wpis do hipoteki
	2	pozwów o eksmisję z zajmowanego mieszkania
skierowaniu do komornika	102	wyroków o zapłatę
	44	wniosków o doręczenie korespondencji
	6	mieszkań do egzekucji komorniczej poprzez licytację
wykonaniu	3	licytacji komorniczych
uzyskano	14	postanowień o egzekucji bezskutecznej
	173	nakazów zapłaty
	1	wyrok o eksmisje

Jak wynika z powyższych danych w roku 2021, 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 31.12.2021 w porównaniu do roku 2020 w poszczególnych budynkach przedstawia się następująco:

Osiedle Rydułtowy

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
Szpitalna 2	25	32 778,65	36 793,71	4 015,06	
Szpitalna 2a	25	670,05	2 273,50	1 603,45	
Szpitalna 4	25	354,18	257,97		-96,21
Ofiar Terroru 93	75	7 720,21	4 252,00		-3 468,21
Ofiar Terroru 95	80	76 009,50	81 101,77	5 092,27	
Ofiar Terroru 97	65	35 873,45	34 878,99		-994,46
Krzyżkowicka 20	59	51 631,19	50 967,14		-664,05
Krzyżkowicka 22	80	4 358,25	12 045,64	7 687,39	
Krzyżkowicka 24	80	12 070,40	6 629,81		-5 440,59
Ligonia 6	55	8 881,62	11 873,42	2 991,80	
Ligonia 8	56	38 474,69	35 230,66		-3 244,03
Ligonia 12	34	16 478,08	20 116,95	3 638,87	
Ligonia 14	40	8 309,56	6 778,07		-1 531,49
Plebiscytowa 32	40	6 165,67	3 226,10		-2 939,57
Plebiscytowa 34	40	15 243,72	12 884,38		-2 359,34
Plebiscytowa 36	40	1 670,92	1 874,84	203,92	
Plebiscytowa 38	40	5 532,14	6 617,63	1 085,49	
Plebiscytowa 40	40	5 061,81	6 519,66	1 457,85	
Plebiscytowa 42	30	10 412,78	18 997,22	8 584,44	
Plebiscytowa 44	30	14 656,21	17 037,34	2 381,13	
Plebiscytowa 46	30	2 307,09	1 100,25		-1 206,84
Łokietka 4	26	2 739,35	2 447,52		-291,83
Łokietka 6	25	4 067,01	5 016,94	949,93	
Łokietka 8	26	9 367,55	24 898,35	15 530,80	
Obywatelska 31	20	11 715,26	5 862,78		-5 852,48
Razem os. Rydułtowy		382 549,34	409 682,64	55 222,40	-28 089,10

Osiedle Radlin

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
Korfantego 18	24	5 346,23	2 505,59		-2 840,64
Korfantego 22	25	21,09	216,36	195,27	
Korfantego 26	25	2 565,31	2 716,82	151,51	
Rymera 4	20	9 061,73	13 054,67	3 992,94	
Rymera 6	25	4 760,72	3 970,31		-790,41
Rymera 8	25	14 884,15	9 997,25		-4 886,90
Wolności 6	25	4 361,67	5 175,36	813,69	
Wolności 7	25	679,85	2 204,64	1 524,79	
Wolności 8	25	1 820,87	1 716,81		-104,06
Makuszyńskiego 8-12	40	14 673,22	13 252,48		-1 420,74
Makuszyńskiego 14-22	70	7 135,12	6 337,22		-797,90
Sienkiewicza 26-30	132	87 955,88	84 786,32		-3 169,56
Razem os. Radlin		153 265,84	145 933,83	6 678,20	-14 020,21

Osiedle Pszów

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
Juranda 2	44	6 818,86	1 907,51		-4 911,35
Juranda 4	40	273,72	360,89	87,17	
Juranda 6	41	5 875,27	0,00		-5 875,27
Tytki 1	65	3 505,94	1 684,63		-1 821,31
Tytki 2	50	13 447,05	1 306,41		-12 140,64
Tytki 3	50	0,00	0,00		
Tytki 4	60	14 370,85	11 823,20		-2 547,65
Tytki 7	55	8 344,27	9 129,80	785,53	
Jagienki 2	28	3 336,31	1 976,02		-1 360,29
Jagienki 4	35	10 077,00	5 263,41		-4 813,59
Jagienki 6	28	6 891,06	7 527,78	636,72	
Kruczkowskiego 2	36	3 285,55	1 216,60		-2 068,95
Kruczkowskiego 5	36	5 774,18	10 491,69	4 717,51	
Traugutta 18	22	3 901,02	2 551,85		-1 349,17
Razem os. Pszów		85 901,08	55 239,79	6 226,93	-36 888,22

Osiedle Centrum

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
26 Marca 62-64	50	3 170,12	6 884,77	3 714,65	
26 Marca 70-72	30	27 979,33	30 820,50	2 841,17	
PCK 22-24	40	3 077,50	837,17		-2 240,33
PCK 26-28	40	3 201,30	1 143,42		-2 057,88
Tysiąclecia 2 – 2a	40	8 189,33	6 202,18		-1 987,15
Tysiąclecia 4-6	39	2 996,03	4 882,59	1 886,56	
Tysiąclecia 8-10	40	39 115,74	44 391,84	5 276,10	
Waryńskiego 2-4	40	8 770,36	10 138,96	1 368,60	
Waryńskiego 6-8	40	6 750,83	10 226,53	3 475,70	
Waryńskiego 10-12	40	8 609,55	1 083,46		-7 526,09
Waryńskiego 14-16	40	15 865,57	28 633,57	12 768,00	
Wojska Polskiego 2-4	40	6 123,78	5 142,93		-980,85
Wojska Polskiego 6-8	40	9 521,49	14 050,86	4 529,37	
Wojska Polskiego 10-12	40	3 742,52	4 067,69	325,17	
Wojska Polskiego 22-26	60	0,00	0,00		
Wyszyńskiego 1-3	40	6 057,83	1 431,73		-4 626,10
Wyszyńskiego 5-11	80	37 762,75	41 492,35	3 729,60	
Wyszyńskiego 13-19	80	1 674,01	4 044,43	2 370,42	
Wyszyńskiego 14-16	30	11 053,22	5 892,70		-5 160,52
Wyszyńskiego 18-20	30	773,00	1 658,37	885,37	
Wyszyńskiego 22-28	60	11 604,97	8 306,90		-3 298,07
Wyszyńskiego 25-29	60	4 863,03	2 139,25		-2 723,78
Wyszyńskiego 32-38	80	19 361,65	32 306,60	12 944,95	
Wyszyńskiego 40-48	99	28 856,42	28 436,46		-419,96
Wyszyńskiego 75-79	45	2 013,08	920,43		1 092,65
Szkolna 6-8	15	671,26	1 904,31	1 233,05	
Radlińska 5-7	17	2 951,73	2 888,78		-62,95
Radlińska 9-11	16	2 651,48	897,84		-1 753,64
Wałowa 22	13	60 565,78	73 021,32	12 455,54	
26 Marca 130-138	80	7 595,48	9 540,60	1 945,12	
26 Marca 154	66	9 514,89	808,94		-8 705,95
26 Marca 156	66	6 692,92	8 686,39	1 993,47	
26 Marca 158	66	20 018,18	15 580,56		-4 437,62
26 Marca 166	66	3 087,94	6 399,05	3 311,11	
26 Marca 168	66	29 432,50	20 409,66		-9 022,84
26 Marca 170	66	11 469,70	13 352,48	1 882,78	
Kubsza 24 B	13	241,98	1 138,86	896,88	
Pokoju 1-5	59	6 298,08	8 831,70	2 533,62	
Plac Zwycięstwa 2	27	2 391,35	993,41		-1 397,94
Plac Zwycięstwa 4	26	5 084,71	3 360,90		-1 723,81
Razem os. Centrum		439 801,39	462 950,49	82 367,23	-59 218,13

Osiedle XXX - lecia

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
XXX – lecia 1-4	40	5 297,91	4 255,68		-1 042,23
XXX – lecia 5-8	40	12 393,44	13 427,31	1 033,87	
XXX – lecia 9-12	40	22 292,75	1 735,13		-20 557,62
XXX – lecia 13-16	40	4 334,42	66,45		-4 267,97
XXX – lecia 18-21	40	1 879,96	2 600,82	720,86	
XXX – lecia 22-25	40	10 121,51	4 992,23		-5 129,28
XXX – lecia 26-29	40	4 883,94	1 577,23		-3 306,71
XXX – lecia 31-33	88	34 778,68	28 884,00		-5 894,68
XXX – lecia 35-39	132	76 738,06	87 947,04	11 208,98	
XXX – lecia 42-45	40	1 197,59	2 759,73	1 562,14	
XXX – lecia 46-49	30	6 163,98	8 592,37	2 428,39	
XXX – lecia 50-53	40	3 604,18	2 749,87		-854,31
XXX – lecia 54-58	131	19 412,15	20 088,05	675,90	
XXX – lecia 64-67	40	7 398,79	4 759,71		-2 639,08
XXX – lecia 68-71	40	6 891,60	8 961,43	2 069,83	
XXX – lecia 72-75	40	16 488,05	17 704,45	1 216,40	
XXX – lecia 76-79	40	1 367,78	8,41		-1 359,37
XXX – lecia 80-83	40	1 231,89	1 704,01	472,12	
XXX – lecia 85-88	40	2 875,59	2 058,18		-817,41
XXX – lecia 89-92	40	0,00	0,00		
XXX – lecia 93-96	40	5 311,22	4 046,03		-1 265,19
XXX – lecia 97-100	40	8 127,53	8 817,80	690,27	
XXX – lecia 101-104	40	410,94	2 877,09	2 466,15	
XXX – lecia 106-109	40	5 430,88	15 118,73	9 687,85	
XXX – lecia 110-113	40	33 747,68	44 406,92	10 659,24	
XXX – lecia 114-117	40	3 055,93	1 618,25		-1 437,68
XXX – lecia 119-121	88	6 132,07	3 724,55		-2 407,52
XXX – lecia 123-125	88	12 942,34	6 273,40		-6 668,94
XXX – lecia 127-129	88	12 137,44	13 741,35	1 603,91	
XXX – lecia 131-135	132	40 455,31	29 724,39		-10 730,92
Razem os. XXX – lecia		367 103,61	345 220,61	46 495,91	68 378,91

Osiedle Piastów

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
Przemysława 1	48	9 625,74	5 622,60		-4 003,14
Przemysława 2	44	6 789,17	9 688,76	2 899,59	
Przemysława 3	118	37 722,17	34 530,82		-3 191,35
Przemysława 4	118	38 089,54	40 331,47	2 241,93	
Przemysława 5	112	35 770,01	36 724,22	954,21	
Przemysława 6	118	28 932,02	23 544,29		-5 387,73
Przemysława 7	48	16 597,62	12 638,76		-3 958,86
Przemysława 8	52	11 059,79	22 777,60	11 717,81	
Przemysława 9	102	53 321,12	46 298,29		-7 022,83
Przemysława 11	52	14 753,57	7 591,18		-7 162,39
Przemysława 12	112	20 825,85	22 892,04	2 066,19	
Przemysława 13	109	14 542,03	17 505,55	2 963,52	
Przemysława 14	52	13 917,39	11 728,05		-2 189,34
Przemysława 15	52	1 307,77	1 654,61	346,84	
Przemysława 16	110	8 308,94	5 768,77		-2 540,17
Przemysława 18	52	28 351,20	44 975,83	16 624,63	
Leszka 7	30	410,52	2 800,62	2 390,10	
Razem os. Piastów		340 324,45	347 073,46	42 204,82	-35 455,81

Osiedle Dąbrówki

Adres	Liczba mieszkań	Zaległość		wzrost	zmniejszenie
		31.12.2020	31.12.2021		
Dąbrówki 2	8	21 198,25	21 198,25		
Dąbrówki 3	11	1 492,06	44,85		-1 447,21
Dąbrówki 4	11	16 582,51	13 236,78		-3 345,73
Dąbrówki 5	8	1 524,05	2 967,32	1 443,27	
Dąbrówki 6	8	8,37	29,25	20,88	
Dąbrówki 7	8	0,00	623,42	623,42	
Dąbrówki 8	27	13 779,45	7 613,50		-6 165,95
Dąbrówki 9	27	98,11	1 339,48	1 241,37	
Dąbrówki 10	8	4,53	31,65	27,12	
Dąbrówki 11	8	4 517,07	3 669,71		-847,36
Dąbrówki 12	44	8 696,75	15 626,52	6 929,77	
Dąbrówki 13	8	48,16	58,08	9,92	
Dąbrówki 14	16	19,01	23,63	4,62	
Dąbrówki 15	12	3 964,07	1 628,67		-2 335,40
Dąbrówki 16	12	0,00	73,68	73,68	
Dąbrówki 24	12	5 862,41	5 884,51	22,10	
Dąbrówki 25	15	2 588,17	5,55		-2 582,62
Dąbrówki 26	12	9 413,25	636,91		-8 776,34
Razem os. Dąbrówki		89 796,22	74 691,76	10 396,15	-25 500,61

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 2021 roku Urzędy Gmin podjęły 287 decyzji o przyznaniu dodatków mieszkaniowych na łączną kwotę **532 783,00 zł**

Średni dodatek mieszkaniowy na miesiąc wyniósł : **154,70 zł**

Wielkość wpływów z tytułu dodatków mieszkaniowych w porównaniu do 2020 roku zwiększyła się o kwotę **28 829,80 zł**

W roku 2021 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: **11 291,10 zł**

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

IX. KORESPONDENCJA ELEKTRONICZNA

E-KARTOTEKA – portal internetowy na którym na bieżąco można

Po raz kolejny zachęcamy do korzystania z systemu e-kartoteka. Poprzez łącze internetu system ten ułatwia dostęp do samodzielnej analizy stanu rozliczeń, zobowiązań i wpłat z tytułu użytkowania mieszkania. **Z poziomu e-kartoteki można również dokonać płatności za zajmowane mieszkanie w pełnej, wymaganej kwocie, na indywidualne konto bankowe.** Informacje zawarte w e-kartotece są dostępne bez ograniczeń 7 dni w tygodniu, 24 godziny na dobę. System jest całkowicie bezpieczny i gwarantuje wysoki poziom ochrony danych osobowych.

Ponadto zachęcamy **do komunikowania się ze Spółdzielnią za pośrednictwem platformy ZADAJ PYTANIE** na stronie internetowej www.sm-row.pl.

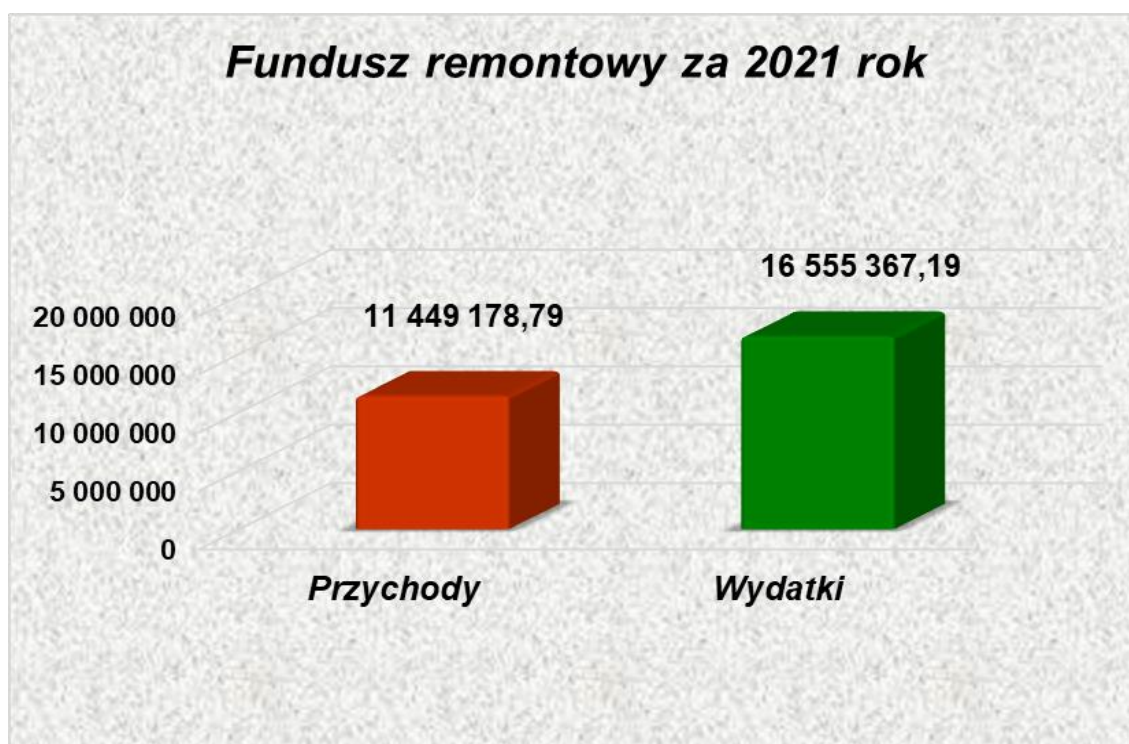
Dzięki tej różnorodnej i szybkiej ścieżce informacje przekazywane są do mieszkańców, a mieszkańcy mogą otrzymać odpowiedzi na nurtujące problemy.

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 2021 zrealizowano prace remontowe na sumę 16.555.367,19 zł przy wpłatach mieszkańców 11.449.178,79 zł.



Duży wpływ na zakres wykonywanych remontów mają środki finansowe pozyskiwane z dostępnych funduszy. W roku 2021 otrzymano decyzje na pozyskanie środków finansowych kwocie **4.742.796,77 zł**.

W 2021 roku w ramach funduszu remontowego zostały poniesione następujące wydatki:

Osiedle Rydułtowy

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Termomodernizacja budynków	105 000,00 zł
2	Remonty elewacji budynków	43 066,59 zł
3	Naprawy i konserwacje dachów	184 970,57 zł
4	Remonty instalacji odgromowej	57 181,07 zł
5	Malowanie klatek budynków	96 415,47 zł
6	Remonty instalacji elektrycznej	100 000,00 zł
7	Remonty małej architektury i roboty brukarskie	130 721,55 zł
8	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	26 231,77 zł
9	Remonty węzłów cieplnych - stacje wymienników	146 202,13 zł
10	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	8 108,10 zł
11	Pozostałe remonty	5 624,76 zł
RAZEM		903 522,01 zł



Modernizacja układu C.W.U. zbiorczej stacji dla budynków przy ul. Ofiar Terroru 93-97 w Rydułtowach

Osiedle Radlin

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Termomodernizacja budynków	418 767,64 zł
2	Remonty elewacji budynków	101 885,35 zł
3	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	88 925,08 zł
4	Remonty węzłów cieplnych - stacje wymienników	3 983,69 zł
5	Remont dźwigów - Sienkiewicza	14 536,80 zł
6	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	7 449,00 zł
7	Pozostałe remonty	10 776,28 zł
RAZEM		646 323,84 zł



Termomodernizacja budynku przy ul. Wojciecha Korfańskiego 26 w Radlinie

Osiedle Pszów

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty elewacji budynków	930 121,54 zł
2	Wymiana indywidualnych wodomierzy i licz. Ciepła	29 592,00 zł
3	Remonty węzłów cieplnych- stacje wymienników	49 624,96 zł
4	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	2 726,97 zł
5	Pozostałe roboty	29 111,61 zł
RAZEM		1 041 177,08 zł

***Remont balkonów w budynku przy ul. Józefa Tytki w Pszowie***

Osiedle Centrum

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Termomodernizacja budynków	3 929 035,13 zł
2	Naprawy i konserwacje dachów	16 369,84 zł
3	Remont instalacji elektrycznej	84 159,73 zł
4	Wymiana indywidualnych wodomierzy i liczn. Ciepła	1 794,93 zł
5	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	104 918,68 zł
6	Remonty instalacji kan. deszczowej i sanitarnej	22 004,33 zł
7	Roboty brukarskie i rem. małej architektury os.	40 387,22 zł
8	Remonty węzłów cieplnych - stacji wymienników	2 887,92 zł
9	Remonty dźwigów osobowych	10 314,22 zł
10	Remonty instalacji gazowej	42 120,00 zł
11	Remonty instalacji ppoż	120 443,21 zł
12	Pozostałe remonty	39 625,68 zł
Razem		4 414 060,89 zł



Termomodernizacja budynku przy ul. Wałowej 22 w Wodzisławiu Śląskim

Osiedle XXX - Lecia

Lp.	Zakres wykonanych robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty elewacji budynków	522 565,57 zł
2	Remonty dachów	21 600,00 zł
3	Naprawy i konserwacja dachów	62 307,48 zł
4	Remonty pionowych izolacji fundamentów	15 647,61 zł
5	Malowanie klatek	270 197,73 zł
6	Remonty instalacji zimnej i ciepłej wody	11 491,33 zł
7	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	85 806,57 zł
8	Remonty instalacji kan. deszczowej i sanitarnej	8 824,89 zł
9	Roboty brukarskie i rem. małej architektury os.	112 838,25 zł
10	Remonty węzłów cieplnych	409 223,30 zł
11	Remonty dźwigów	21 795,48 zł
12	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	12 870,00 zł
13	Pozostałe remonty	41 947,08 zł
14	Modernizacja instalacji domofonowych	138 073,50 zł
RAZEM		1 735 188,79 zł

***Malowanie klatek schodowych os. XXX - lecia 131-135 w Wodzisławiu Śląskim***

Osiedle Piastów

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Termomodernizacja budynków	6 981 113,03 zł
2	Remonty elewacji budynków	102 408,46 zł
3	Naprawy i konserwacja dachów	17 271,89 zł
4	Remont instalacji elektrycznej	33 268,16 zł
5	Remonty instalacji zimnej i ciepłej wody	55 000,00 zł
6	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	144 238,10 zł
7	Roboty brukarskie i rem. małej architektury os.	33 117,34 zł
8	Remonty dźwigów	14 536,80 zł
9	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	12 201,15 zł
10	Pozostałe remonty	48 443,32 zł
RAZEM		7 441 598,25 zł

*Termomodernizacja budynku przy ul. Przemysława 1 w Wodzisławiu Śląskim*

Osiedle Dąbrówki

Lp.	Zakres i adres robót	Poniesione wydatki [zł]
1	Remonty elewacji budynku	19 300,00 zł
2	Remonty dachów	33 401,72 zł
3	Naprawy i konserwacja dachów	16 009,88 zł
4	Malowanie klatek	57 370,60 zł
5	Remonty instalacji centralnego ogrzewania	85 192,48 zł
6	Remont zewnętrznej sieci ciepłowniczej	18 313,27 zł
7	Roboty brukarskie i rem. małej architektury os.	17 182,97 zł
8	Wymiana stolarki okiennej mieszkań	3 829,80 zł
9	Modernizacja instalacji domofonowych	85 960,00 zł
10	Pozostałe remonty	36 935,61 zł
RAZEM:		373 496,33 zł



***Remont schodów i wykonanie balustrad w budynku os. Dąbrówki 12
w Wodzisławiu Śląskim***

Jednym z najbardziej istotnych zadań jakie realizuje Zarząd to gospodarka remontowa zasobów Spółdzielni. W roku 2021 wykonane remonty stanowiły koszt w wysokości **16.555.367,19 zł** podczas, gdy mieszkańcy wnieśli na fundusz remontowy ogółem **11.449.178,79 zł**. Tak szeroki zakres remontów był 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 31.12.2021r. stanowiły ogółem kwotę **34.885.856,43 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 2021 kontynuowana była w oparciu o plany gospodarczo – finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 16/2021 z dnia 25.03.2021r.

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

Realizacja planów remontowych zatwierdzonych Uchwałą Rady Nadzorczej nr 45/2020 z dnia 17.12.2020 przebiegała na bieżąco w zakresie przyjętym w tych planach.

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

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 2021 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 18.03.2022r.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej
„ROW”
w Wodzisławiu Śląskim