

BIULETYN INFORMACYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ŁABĘDY” W PYSKOWICACH

Spółdzielcze WIEŚCI



SIERPIEŃ 2020 r.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ZMIENIONEJ RZECZYWISTOŚCI

Przekazuję Państwu kolejny numer "Spółdzielczych Wieści" w celu przybliżenia szczegółów funkcjonowania Spółdzielni w ostatnim, jakże odmiennym okresie. Dodatkowo w ramach publikacji tego numeru będą Państwo mieli możliwość zapoznania się z wynikami finansowymi Spółdzielni osiągniętymi w 2019 roku. Z uwagi na zaistniałą sytuację zostaliśmy zmuszeni do wstrzymania publikacji wiosennego numeru "Spółdzielczych Wieści", gdyż koronawirus sprawił,

że kolportaż był niemożliwy do realizacji. Obecnie sytuacja powoli ulega poprawie, tym samym stopniowo wracamy do względnej "normalności".

Jednakże winna jestem Państwu informację o funkcjonowaniu Spółdzielni za okres, w którym wszystko się zaczęło, zaskakując nas swoim przebiegiem. Jeszcze na początku marca wydawało się, że doniesienia prasowe nie do końca będą nas dotyczyły i cała sytu-

Dok. na str. 2-3



Za sprawą działań prowadzonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni, wspieranych przez Radę Nadzorczą, przy dużym, dodajmy, udziale samych mieszkańców, zasoby SM "Łabędy" w Pyskowicach, Toszku i Gliwicach z roku na rok prezentują się coraz okazalej, podnosi się także standard zamieszkiwania w nich.



DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI W ZMIENIONEJ RZECZYWISTOŚCI

Dok. ze str. 1

acja po krótkim okresie przestoju szybko wróci do normy. Wszyscy się przekonaliśmy, że **przyszło nam się zmierzyć z wyzwaniem, którego nikt się nie spodziewał**. Jednakże jako doświadczeni zarządcy nieruchomości szybko podjęliśmy działania zapobiegawcze, tak aby koronawirus nie miał wpływu na bezpieczeństwo zamieszkiwania w zasobach naszej Spółdzielni.

Od samego początku, do chwili obecnej, systematycznie przeprowadzamy dezynfekcję klatek schodowych, tj. spryskujemy odpowiednim środkiem poręcze, klamki, panele domofonowe i skrzynki pocztowe. Dodatkowo wprowadziliśmy mycie schodów i korytarzy na klatkach schodowych specjalistycznym środkiem przeznaczonym do dezynfekcji tego typu powierzchni. Wskazane czynności zostały do odwołania wprowadzone do harmonogramów pracy sprzątaczy posesji zatrudnionych w Spółdzielni.

Jednocześnie deklaruję, że w przypadku zaistnienia konieczności zastosowania kolejnych środków w celu zapewnienia Państwu ochrony przed zainfekowaniem koronawirusem, Spółdzielnia rozszerzy dotychczasowe działania, gdyż kierujemy się zasadą, że zdrowie naszych mieszkańców jest dla absolutnym priorytetem. Dodatkowo, z chwilą ustabilizowania się pogody, udostępniliśmy dla naszych najmłodszych mieszkańców **plac zabaw przy ul. J. Wieszczka, który również został objęty dezynfekcją**.

Jednocześnie apelujemy do Państwa o zachowanie ostrożności i przestrzeganie ogólnokrajowych zaleceń. Kieruję ten apel do Państwa pomimo tego, że dotychczasowe obserwacje jednoznacznie wskazują na dużą świadomość i odpowiedzialność wszystkich mieszkańców, przy równoczesnym zrozumieniu i dyscyplinie, jaką się Państwo wykazali do tej pory. **W tym miejscu chcę więc Państwu podziękować za tak świadomą postawę dzięki której udało się uniknąć poważnych konsekwencji zdrowotnych dla nas wszystkich.**

Pomimo ograniczeń nałożonych na nas wszystkich, **Spółdzielnia w taki sposób przeorganizowała swoje działanie, że na bieżąco realizuje swoje działania zachowując przy tym wszelkie rygory związane z bezpieczeństwem**. Pracownicy zostali przeszkoleni i wyposażeni w dodatkowe środki ochrony indywidualnej,

tak aby w kontaktach z mieszkańcami zostały przestrzegane obowiązujące rygory. Wdrożone zostały procedury pozwalające na bezpieczne i terminowe wykonywanie obowiązków. Czynności związane z obsługą administracyjną, finansową i księgową - mimo, że realizowane przy wdrożonym ograniczeniu dotyczącym bezpośredniego kontaktu z mieszkańcami - przebiegają sprawnie, z intensywniejszym wykorzystaniem kontaktu telefonicznego i elektronicznego. Prace konserwacyjne prowadzone są w przeważającym zakresie na mieniu wspólnym, jednakże w przypadku wystąpienia awarii podejmujemy realizację niezbędnych czynności, oczywiście z zachowaniem wdrożonych środków ostrożności, tak aby wszyscy mogli czuć się bezpiecznie.

Tak sprawne funkcjonowanie Spółdzielni, w tak "nie-normalnej" rzeczywistości jest możliwe dzięki Państwa zrozumieniu i współpracy, jak również dzięki doświadczeniu i profesjonalizmowi pracowników. Jedynie w przypadku przeprowadzania zaplanowanych przeglądów i kontroli stanu lokali mieszkalnych i instalacji wewnętrznych musieliśmy zdecydować o ich czasowym odwołaniu.

W tym miejscu chcę uspokoić wszystkich mieszkańców, obawiających się o to jak "uderzenie wirusa" odbije się na naszej Spółdzielni. Wszyscy zdajemy sobie sprawę, że ponosimy wydatki, które nie były planowane. Mimo specyficznych warunków, w których przyszło nam funkcjonować, niezmiennie analizujemy wskaźniki finansowe tak aby mieć pełną kontrolę i móc podejmować natychmiastowe działania gwarantujące bezpieczeństwo i stabilizację Spółdzielni oraz jej mieszkańców. Wprowadzone "Tarcze antykryzysowe" pozwoliły nam częściowo skorzystać z wprowadzonych programów pomocowych. Równocześnie wspólnie z Radą Nadzorczą prowadzimy politykę finansową uwzględniającą wystąpienie okoliczności często zupełnie niezależnych. Do każdego tematu podchodzimy indywidualnie starając się wypracować kompromis będący najlepszym rozwiązaniem w konkretnej sytuacji. Takie mechanizmy wypracowaliśmy w minionych latach i wiemy, że zdają one egzamin.

Szczęśliwie następuje sukcesywne odmrażanie gospodarki. Spółdzielnia ze swej strony w coraz większym zakresie wraca do bezpośredniej obsługi miesz-

kańców, jednak dalej z zachowaniem należytej ostrożności. Apelujemy do mieszkańców o przychodzenie do Spółdzielni w maseczce ochronnej i jednorazowych rękawiczkach.

Pytaniem, które nas wszystkich nurtuje jest: co z Walnym Zgromadzeniem?

Pierwotny termin został wyznaczony na 2 czerwca br., jednak z wiadomych względów nie mógł zostać dotrzymany. Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. 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 ustaw¹⁾ w ramach Art. 90. wskazuje: "...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 ogłoszonego bezpośrednio po okresie trwającym w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy, ulega on przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu...". **Jednakże z uwagi na zbliżający się termin w zakresie obowiązku zatwierdzenia sprawozdania finansowego, który winien być spełniony do 30 września br. podjęliśmy działania w celu zorganizowania Walnego Zgromadzenia w dniu 22 września 2020 roku. Bardzo ważne jest również podjęcie uchwały o podziale nadwyżki bilansowej, bez której nie możemy kontynuować prac związanych 5-letnim Planem realizacji zadań remontowych w celu poprawy stanu technicznego infrastruktury Spółdzielni.**

Ponadto Zarząd planuje podjęcie kolejnego wyzwania, którym będzie przebudowa (zadaszenie i zamknięcie) 14 zatok śmietnikowych funkcjonujących w na-

szych zasobach mieszkaniowych. W ostatnim czasie rozpoczęliśmy cykl spotkań z Przedstawicielami Nieruchomości, aby przedstawić nasze projekty i opracować wspólną koncepcję dla tego zadania. Jednakże bez umocowania w formie podjętych przez członków Spółdzielni uchwał w ramach Walnego Zgromadzenia, Zarząd ma ograniczone pole manewru. Ze swej strony zrobimy wszystko żeby planowane zebranie doszło do skutku.

W celu zagwarantowania wszystkim uczestnikom bezpiecznych warunków, planujemy odbycie zebrania w Hali Widowiskowo-Sportowej im. H. Wagnera przy ul. Strzelców Bytomskich 1a w Pyskowicach, która zagwarantuje nam utrzymanie bezpiecznego dystansu społecznego. Ostateczną decyzję uzależniamy od sytuacji związanej z koronawirusem. Deklarujemy zawiadomienie Państwa z zachowaniem obowiązujących uregulowań statutowych.

W ramach tego wydania "Spółdzielczych Wieści", przedstawiamy Państwu skrócone sprawozdanie z działalności Spółdzielni w 2019 roku oraz pełną treść Sprawozdania Rady Nadzorczej, które będą omawiane i zatwierdzane na najbliższym Walnym Zgromadzeniu.

Podsumowując, chcę jeszcze raz podziękować Państwu z współpracę i zrozumienie, dzięki czemu nasza Spółdzielnia tak sprawnie funkcjonuje a podejmowane do wykonania inicjatywy i zadania przynoszą oczekiwane efekty. Przekonujemy się o tym codziennie, oglądając nasze wyremontowane zasoby i tereny przynależne, w których z roku na rok mieszka się wygodniej, estetyczniej i bezpieczniej.

DANUTA GUT

PREZES ZARZĄDU

GLÓWNA KSIĘGOWA

SM "ŁABĘDY" W PYSKOWICACH

TELEFONY DO SPÓŁDZIELNI

Podajemy numery telefonów do Spółdzielni w godzinach jej pracy:

- SM "ŁABĘDY" - 32 233-90-00
- Sekretariat Spółdzielni
– 696-010-611
- Administracja Toszek
– 696-010 -612
- Administracja Pyskowice
– 696-010-618
- Administracja Łabędy
– 696-010-616
- Dział Techniczny - 696-010-617

DYŻURY PRZEWODNICZĄCEJ RADY NADZORCZEJ

Informujemy, że w pierwszą i trzecią środę miesiąca w godzinach od 16⁰⁰ do 17⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach przy ul. Szpitalnej 21A dyżur pełni Przewodnicząca Rady Nadzorczej pani Małgorzata Marcinkowska.

TELEFONY AWARYJNE

Informujemy, że po godzinach pracy Spółdzielni dyżury pełnią następujące firmy:

- Awary instalacji wodno - kanalizacyjnej, c.o. oraz budowlane - POG-TECH z Gliwic tel. 32 231 59 71, 694 414 901;
- Awary instalacji elektrycznej - Zakład Elektryczny Pyskowice, tel. 514-007-895 lub 796-068-461.

INFORMACJA ZARZĄDU O DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "ŁABĘDY" W PYSKOWICACH W 2019 R.

Zasadniczym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Członków Spółdzielni i ich rodzin. Przedmiot i cel działalności Spółdzielni zostały określone przepisami art.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r., o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni. Jest on realizowany przez określone w Statucie główne kierunki rozwoju gospodarczego i społecznego, które nakładają na Spółdzielnię obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków. W 2019 roku Zarząd koncentrował się na realizacji:

- zadań nakreślonych w uchwalonym 12 grudnia 2018 roku przez Radę Nadzorczą rocznym Planie Finansowo - Gospodarczym;
- prac remontowych uchwalonych przez wszystkie nieruchomości w ramach strategii remontowych;
- prac remontowych wynikających z kontynuacji uchwalonego przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku Planu 5-letniego, w ramach którego do 2021 roku będą przeprowadzane prace związane z remontem chodników i dróg należących do Spółdzielni;
- wykonywaniu zaleceń wynikających z obowiązującego prawa i decyzji podejmowanych przez nadrzędne organy Spółdzielni. Ważnym elementem tej działalności były również podejmowane decyzje dotyczące bieżącej obsługi zasobów mieszkaniowych.

W okresie sprawozdawczym, Zarząd odbył 45 posiedzeń protokolarnych, na których podejmowano decyzje w sprawach należących do kompetencji Zarządu. Podjęto ogółem 15 uchwał dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni.

Przedstawiciele Zarządu uczestniczyli także w posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz kontrolach prowadzonych przez jej Komisję Rewizyjną i Techniczną.

Jak we wcześniejszych latach Spółdzielnia zakończyła miniony rok wynikiem dodatnim.

Poniżej prezentujemy najistotniejsze informacje dotyczące funkcjonowania Spółdzielni w minionym roku.

STRUKTURA WŁASNOŚCIOWA SPÓŁDZIELNI na dzień 31.12.2019 r.

Lokale	Pyskowice	Łabędy	Toszek	Razem Spółdzielnia	Udział %
Lokatorskie prawo do lokalu	8	8	1	17	1,33%
Własnościowe prawo do lokalu	297	154	75	526	41,09%
Odrębna własność lokalu	434	167	132	733	57,27%
Najem mieszkalny	1	1	2	4	0,31%
Razem lokale	740	330	210	1280	
Lokale z członkostwem	627	287	174	1088	85%
Status członka Spółdzielni				1691 osób	

W 2019 roku zostały zawarte 3 akty notarialne, ustanawiające odrębną własność lokali.

**STRUKTURA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ
I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT NIWZALEŻNYCH PONIESIONYCH
W 2019 ROKU**

Wyszczególnienie	Wartość poniesionych kosztów	% kosztów ogółem
I. Eksploatacja i utrzymanie *	3 678 231,39	45,50
w tym: - eksploatacja i utrzymanie bez odpisu na FR	2 038 392,81	25,22
- odpis na fundusz remontowy	1 639 838,58	20,28
II Opłaty niezależne	4 405 616,07	54,50
a) zimna woda i kanalizacja	1 168 417,32	14,45
b) zakup energii cieplnej	2 307 997,66	28,55
c) produkcja energii cieplnej	337 606,74	4,18
d) wywóz nieczystości stałych	519 604,80	6,43
e) podatek od nieruchomości	14 603,91	0,18
f) wieczyste użytkowanie	17 573,79	0,22
g) TV kablowa	39 898,10	0,49
OGÓŁEM	8 083 847,46	100,00

* W skład kosztów eksploatacji i utrzymania wchodziły następujące koszty rodzajowe:

Wyszczególnienie	Plan	Wykonanie
I. Koszty eksploatacji	449 466,24	434 460,17
1. Koszty administrowania nieruchomościami	414 314,00	398 806,39
2. Koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej	35 152,24	35 653,78
II. Koszty utrzymania nieruchomości	3 189 999,93	3 219 640,41
1. Koszty obsługi technicznej	433 014,00	425 085,20
2. Koszty utrzymania porządku i czystości	621 645,00	614 066,41
3. Koszty bieżącej konserwacji	386 075,00	375 504,59
4. Odpis na fundusz remontowy	1 608 460,80	1 639 838,58
5. Koszty pogotowia technicznego	17 094,41	21 763,78
6. Ubezpieczenia od ognia i innych zdarzeń losowych	61 218,29	63 172,64
7. Dezynsekcja, deratyzacja, dezynfekcja	927,92	725,46
8. Pozostałe koszty	28 545,96	46 875,79
9. Koszty ekspl. i utrzymania mienia Spółdzielni	33 018,55	54 867,65
KOSZTY ROKU 2019 [I + II]	3 639 466,17	3 678 231,39
Wynik finansowy z lat poprzednich - do rozliczenia w 2019 r.	-	- 56 623,64
RAZEM KOSZTY PONIESIONE I ROZLICZONE	3 639 466,17	3 621 607,75
POZOSTAŁE PRZYCHODY NETTO OSIĄGNIĘTE W 2019 r.	162 000,00	278 711

Jak wynika z powyższej tabeli plan kosztów w 2019 roku został wykonany na poziomie 99,51% planu z uwzględnieniem wyniku z lat poprzednich. Wynik roku 2019 kształtuje się na poziomie 172,04% w stosunku do planowanych wielkości. Dodać należy, że w roku 2019 kontynuowane było ewidencjonowanie i rozliczanie kosztów i przychodów z tyt. eksploatacji i utrzymania z podziałem na poszczególne nieruchomości. W związku z powyższym, każda nieruchomość zakończyła rok 2019 ze swoim indywidualnie rozliczonym saldem wynikającym z różnicy pomiędzy przychodami w oparciu o stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obowiązujące w 2019 roku, a faktycznie poniesionymi kosztami. Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych różnice te rozliczone będą międzyokresowo.

GOSPODARKA MEDIAMI I USŁUGI KOMUNALNE

I. ENERGIA CIEPLNA

1) Porównanie kosztów ciepła za okres 2018 do 2019 (kotłownie obce).

OSIEDLE	2018 rok		2019 rok		BILANS	
	Ilość GJ	Koszt w zł	Ilość GJ	Koszt w zł	Ilość GJ	Koszt w zł
Łabędy	5 879,80	266 206	5 759,70	238 481	-120,10	- 27 725
Pyskowice	15 071,31	630 056	13 744,54	498 432	-1 326,77	- 131 624
RAZEM	20 951,11	896 262	19 504,24	736 913	- 1 446,87	-159 349

Na wyniki osiągnięte w zakresie kosztów poniesionych na energię ciepłą w celu ogrzania nieruchomości w roku 2019 w stosunku do roku 2018 miało wpływ:

- długość trwania okresu grzewczego - w 2018 r. trwał 220 dni, natomiast w 2019 roku 245 dni, tj. o 25 dni dłużej,
- przeprowadzenie termomodernizacji budynków - odnotowano mniejszą ilość zużycia ciepła tj. całkowite zużycie energii cieplnej uległo zmniejszeniu o 1 446,87 GJ, tj. 6,9% co stanowi kwotę 159 349 zł, tj. o 17,78% niższą w stosunku do poniesionej w poprzednim roku.

2) Dynamika wzrostu cen i opłat w taryfach dla ciepła.

PEC Gliwice - taryfa w cenach netto

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc cieplną w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m ³	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW
od 01.01.2018 do 28.02.2019	107 035,46	8 919,62	27,17	18,39	42 351,83	3 529,32
Od 01.03.2019 do 31.08.2019	118 770,23	9 897,52	30,17	17,48	43 711,31	3 642,61
Od 01.09.2019 do 31.12.2019	124 088,93	10 340,74	31,52	17,48	43 711,31	3 642,61
BILANS		Wzrost 1 421,12 +15,93 %	Wzrost 4,35 +16,01%	Spadek 0,91 +4,95%		Wzrost 113,29 +3,21%

IDEA 98 Tarnowskie Góry - taryfa w cenach netto

Okres obowiązywania taryfy	Opłata za zamówioną moc ciepłą w zł/MW		Cena ciepła w zł/GJ	Cena nośnika ciepła w zł/m ³	Stawka opłaty stałej za usługi przesyłowe w zł/MW	
	Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW			Roczna w zł/MW	Rata za 1 m-c w zł/MW
Od 01.01.2018 do 28.02.2018	80 792,81	6 732,73	26,78	10,40	13 252,33	1 104,36
Od 01.03.2019 do 30.04.2019 w taryfie B.1	92 595,04	7 716,25	28,70	11,36	13 475,63	1 122,97
Od 01.03.2019 do 30.04.2019 w taryfie A.2	86 616,07	7 218,01	28,71	10,40	13 703,33	1 141,94
Od 01.05.2019 w taryfie A.2	94 739,43	7 894,95	31,31	10,73	14 290,95	1 190,91
BILANS		Wzrost 1 162,22 +17,26 %	Wzrost 4,53 +16,92 %	Wzrost 0,33 +3,17 %		Wzrost 86,55 +7,83 %

3) Obowiązujący poziom mocy zamówionej

Spółdzielnia Mieszkaniowa na podstawie prowadzonych analiz cyklicznie składa wnioski o obniżenie mocy zamówionych na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach mieszkaniowych. Dla nieruchomości zlokalizowanych w Pyskowicach uległa ona obniżeniu **od 01 września 2019 r.**

Nieruchomość	Moc zamówiona przed zmianą	Moc zamówiona po zmianie	Nieruchomość	Moc zamówiona przed zmianą	Moc zamówiona po zmianie
J. Wieczorka 18	0,0819 MW	0,0733 MW	BP 8,10	0,0959 MW	0,0520 MW
J. Wieczorka 16	0,0819 MW	0,0644 MW	W.P. 54,56	0,1067 MW	0,0535 MW
J. Wieczorka 20	0,0728 MW	0,0687 MW	W.P. 50,52	0,1068 MW	0,0526 MW
Targowa 2	0,1574 MW	0,1063 MW	W.P. 42-48	0,2174 MW	0,1459 MW
J. Wieczorka 4	0,0728 MW	0,0689 MW	Szpitalna 5	0,1345 MW	0,0747 MW
J. Wieczorka 8	0,0507 MW	0,0468 MW	Szpitalna 3	0,1400 MW	0,0775 MW
J. Wieczorka 28	0,0650 MW	0,0513 MW	Szpitalna 1	0,1245 MW	0,0719 MW
Szopena 11	0,1144 MW	0,1023 MW	Targowa 4	0,1345 MW	0,0732 MW
BP 12,14	0,0611 MW	0,0514 MW	Matejki Boczna 1	0,2793 MW	0,1090 MW
W.P. 58-60	0,0702 MW	0,0553 MW	J. Wieczorka 14	0,1040 MW	0,0798 MW
Szpitalna 21-27	0,1378 MW	0,1081 MW	J. Wieczorka 30	0,1040 MW	0,0546 MW
BP 20,22	0,1215 MW	0,0763 MW			

od 01 lipca 2019 r. dla budynków mieszkaniowych w Łabędach:

Nieruchomość	Moc zamówiona przed zmianą	Moc zamówiona po zmianie
Piaskowa 3	0,1674 MW	0,1592 MW
Kosmonautów 42	0,1985 MW	0,1786 MW
Ciołkowskiego 2-4	0,0750 MW	0,0713 MW
Kosmonautów 40	0,2091 MW	0,1777 MW

od 01 września 2019 r. dla zespołu budynków mieszkaniowych w Toszku przy ul. Gustawa Morcinka 9-51 z 1020 kWh/h na 867 kWh/h.

Sporządzona analiza finansowa w zakresie efektów ekonomicznych uzyskanych wskutek obniżenia mocy zamówionej w stosunku do poziomu obowiązującego przed przystąpieniem do procesu termomodernizacji zasobów wskazała oszczędności w kwocie 19,3 tys. zł netto/m-c w skali całej Spółdzielni.

4) Porównanie kosztów produkcji ciepła za okres 2018 do 2019 w kotłowni w Toszku przy ul. Gustawa Morcinka 9 (kotłownia własna).

Wyszczególnienie	2018	2019	Bilans zł/%
Koszty ogółem brutto - zł (stałe i zmienne):	344 043	337 607	- 6 436/-1,87
Ilość wyprodukowanych GJ	3 817	3 884	+ 67/+1,76
Ilość zużytego paliwa gazowego m ³	148 624	151 218	+ 2 594/+1,75
Koszt zużytego paliwa gazowego	289 747	283 024	- 6 723/-2,32%

Koszty całkowite w kotłowni zmniejszyły się o kwotę 6 436 zł, tj. o 1,87%, natomiast koszt paliwa gazowego w okresie porównywalnym również uległ zmniejszeniu o kwotę 6 723 zł, tj. o 2,32%.

Zużycie paliwa gazowego wzrosło o 2 594 m³, tj. o 1,75% natomiast produkcja ciepła wzrosła o 67 GJ, tj. o 1,76%.

5) Ciepła woda użytkowa

MIEJSCOWOŚĆ	ROK 2018		ROK 2019		BILANS	
	Ilość - GJ	Koszt - zł	Ilość - GJ	Koszt - zł	Ilość GJ / %	Koszt zł / %
Łabędy	2 056,92	98 890,05	2 094,70	107 329,20	+ 37,78/ + 1,84 %	+ 8 439,15/ + 8,53%
Pyskowice	6 428,57	272 360,97	6 095,46	273 460,73	-333,11/ - 5,18%	+ 1 099,76/ + 0,40%
RAZEM	8 485,49	371 251,02	8 190,16	380 789,93	-295,33/ -3,48 %	+ 9 538,91/ + 2,57 %

Zużycie energii cieplnej na cele c.w.u w roku 2019 w porównaniu do roku 2018 przedstawia się następująco:

- w Łabędach ilość zużytego ciepła na potrzeby c.w.u. uległa zwiększeniu o 37,78 GJ, tj. o 1,84%, wzrosły również koszty o kwotę 8 439,15 zł, tj. o 8,53%;
- w Pyskowicach ilość zużytego ciepła na potrzeby c.w.u uległa zmniejszeniu o 333,11 GJ, tj. o 5,18%, natomiast koszty zostały poniesione w wyższej wysokości o kwotę 1 099,76 zł, tj. o 0,40%;

Całkowite zużycie energii cieplnej na cele c.w.u. w Pyskowicach i Łabędach uległo obniżeniu o 295,33 GJ, tj. o 3,48%, natomiast całkowite koszty poniesiono w wyższej kwocie o 9 538,91 zł, tj. 2,57%.

Spółdzielnia prowadzi bieżącą analizę zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody przez poszczególne budynki w oparciu o wskazania układów pomiarowo-rozliczeniowych zainstalowanych w węzłach c.o. tych budynków oraz w SWC.

II. ROZLICZENIE ZUŻYCIA ZIMNEJ WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW

Bez wymiennikowni	Rok 2018	Rok 2019
Łączne zużycie wody w m ³	79 042,8870	75 671,6400
Niezbilansowanie w m ³	1 302,4151	- 1699,5900
Wskaźnik niedoboru w %	1,65	-2,25
Wymienniki	Rok 2018	Rok 2019
Wymiennik zużycie	16 588,4100	16 361,6760
Niezbilansowanie w m ³	214,6196	21,7510
Wskaźnik niedoboru w %	1,30	0,13
RAZEM	Rok 2018	Rok 2019
Zużycie w m ³	95 631,297	92 033,3160
Niezbilansowanie w m ³	1 517,0347	- 1 677,8390
Wskaźnik niedoboru w %	2,95	- 1,82

W 2019 r. służby administracyjno-techniczne przeprowadziły 3 kontrole, podczas których skontrolowano 4 węzły.

III. ROZLICZENIE ZUŻYCIA ENERGII ELEKTRYCZNEJ

Zasoby mieszkaniowe	Ilość zużytych kWh			Koszt brutto zużytej energii w zł		
	2018	2019	Bilans	2018	2019	Bilans
Pyskowice	39 209	36 257	-2 952	26 032,46	22 107,35	- 3 925,11
Łabędy	13 342	12 904	- 438	10 274,00	9 098,35	- 1 175,65
Toszek (z kotł.)	33 164	31 788	- 1 376	19 157,66	17 810,33	- 1 347,33
Łabędy garaże	2 279	2 224	- 55	1 597,19	1 514,90	- 82,29
OGÓŁEM	87 994	83 173	- 4 821	57 061,31	50 530,93	- 6 530,38

Odnotowano zmniejszenie zużycia energii elektrycznej w 2019 r. w porównaniu do 2018 r. o 4 821 kWh, tj. o 5,48%, a koszt zużytej energii obniżył się o 6 530,38 zł, tj. o 11,44%. Osiągnięty poziom wynika z sukcesywnie wprowadzanej modernizacji oświetlenia w budynkach mieszkalnych naszych zasobów poprzez montaż lamp z czujnikami ruchu i zmierzchu w wiatrołapach i na klatkach schodowych, a przed wejściami do klatek schodowych wymiany na nowe lampy ze zmniejszonym poborem energii elektrycznej. Wobec powyższego zapraszamy kolejne nieruchomości do wykonywania modernizacji oświetlenia w celu uzyskania oszczędności. Aby zrealizować zadanie należy wystąpić na piśmie do Spółdzielni, celem uruchomienia procedury związanej z wykonaniem zadania. Zadanie można wykonać z funduszu remontowego lub eksploatacyjnego w zależności od sytuacji finansowej nieruchomości budynkowej.

IV. GOSPODARKA ODPADAMI - WYWÓZ NIECZYSTOŚCI

W zasobach naszej Spółdzielni do końca roku 2019 obowiązywały opłaty dla selektywnej zbiórki odpadów. Ponieważ nasze osiedla położone są na terenach trzech gmin, kryterium według którego naliczone są opłaty jest różne. I tak, podstawą opłat, dla osiedli Pyskowice i Toszek jest zadeklarowana ilość osób, natomiast dla osiedla Łabędy kryterium stanowi powierzchnia użytkowa lokalu.

Wysokość stawek (selektywna zbiórka) obowiązujących w 2019 roku w naszej Spółdzielni przedstawia się następująco:

Osiedle Pyskowice	Osiedle Toszek	Osiedle Łabędy
13,00 zł/os/m-c - od 01.01.2019 do 28.02.2019 r.	11,00 zł/os/m-c - od 01.01.2019 do 30.04.2019 r.	0,45 zł/m²/m-c (do 60 m ² pow.) od 01.01.2019 do 30.06.2019 r.
17,50 zł/os/m-c - od 01.03.2019 do 31.12.2019 r.	20,00 zł/os/m-c - od 01.05.2019 do 31.12.2019 r.	0,55 zł/m²/m-c (do 60 m ² pow.) od 01.07.2019 do 31.12.2019 r.
		0,43 zł/m²/m-c (pow. powyżej 60 m ² do 90 m ²) od 01.01.2019 do 30.06.2019
		0,52 zł/m²/m-c (pow. powyżej 60 m ² do 90 m ²) od 01.07.2019 do 31.12.2019 r.

V. PODSTAWOWE OPŁATY ZWIĄZANE Z ZAMIESZKIWANIEM PODLEGAJĄCE ROZLICZENIU NA NIERUCHOMOŚCI

1. Eksploatacja

W 2019 roku dla lokali mieszkalnych obowiązywała (zróżnicowana dla każdej nieruchomości) stawka związana z eksploatacją i utrzymaniem (bez odpisu na fundusz remontowy) w wysokości od 1,83 zł/m²/m-c do 2,66 zł/m²/m-c. Dla właścicieli niebędących członkami wysokość powyższej stawki kształtuje się w granicach od 2,09 zł/m²/m-c do 2,91 zł/m²/m-c. Odpis na fundusz remontowy kształtuje się od 1,52 zł/m²/m-c do 3,00 zł/m²/m-c.

2. Opłaty niezależne

W 2019 roku miała miejsce zmiana regulaminu w zakresie rozliczania kosztów c.o., która wprowadziła następujące zapisy w zakresie ustalania zaliczek na pokrycie przedmiotowych kosztów:

Dla lokali Osiedli Pyskowice i Łabędy

- dla nieruchomości rozliczanych według podzielników ciepła podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10% i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali nie wyposażonych

w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycia ciepła jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła tzn. w tym samym pionie;

- b) dla nieruchomości rozliczanych według powierzchni użytkowej podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesionych przez wszystkie lokale w danej nieruchomości. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danej nieruchomości. Zaliczkę ustala się proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali oraz powiększa o 10% i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła.

Dla lokali Osiedla Toszek:

Wysokość opłaty zaliczkowej za ciepło do ogrzania lokali ustala się corocznie na okres od pierwszego do ostatniego dnia roku następującego po okresie rozliczeniowym w oparciu o rozliczone koszty całkowite danego lokalu lub danej nieruchomości. Podstawą ustalenia zaliczki są koszty rozliczenia c.o. z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych poniesione przez poszczególne lokale. Koszty te obejmują całe rozliczone sezony grzewcze w danym lokalu (bez względu na zmianę użytkownika). Tak ustaloną zaliczkę powiększa się o 10% i ewentualnie koryguje o wskaźnik wzrostu cen stosowany przez dostawcę ciepła. Obliczoną w ten sposób zaliczkę ustala się odrębnie dla każdego lokalu, za wyjątkiem lokali nie wyposażonych w podzielnik kosztów lub urządzenie grzewcze (grzejnik) nie dostosowane do systemu rozliczeniowego obowiązującego dla nieruchomości (pierwszy sezon); zaliczkę dla takiego lokalu ustala się w wysokości największego zużycia ciepła jakie zostanie wykazane w pomieszczeniu o tym samym przeznaczeniu przypisanym do tego samego węzła tzn. w tym samym pionie;

Opłata niezależna	Pyskowice	Łabędy	Toszek
Woda i kanalizacja	12,09 zł/m³/m-c (01.01 do 31.05.2019 r.) 12,35 zł/m³/m-c (01.06 do 31.12.2019 r.)	12,09 zł/m³/m-c (01.01 do 31.05.2019 r.) 12,35 zł/m³/m-c (01.06 do 31.12.2019 r.)	14,64 zł/m³/m-c (01.01 do 30.06.2019 r.) 14,96 zł/m³/m-c (01.07 do 31.12.2019 r.)
Zaliczki na podgrzanie wody	opłata stała 0,20 zł/m²/m-c (01.01 do 31.12.2019 r.)	opłata stała od 0,18 zł/m²/m-c do 0,24 zł/m²/m-c (od 01.01 do 31.12.2019 r.)	
Zaliczki na podgrzanie wody	opłata zmienna Wymiennik Wieczorka 25,00 zł/m ³ /m-c (01.01 do 31.12.2019 r.)	opłata zmienna Wymiennik Gliwice 19,00 zł/m³/m-c (01.01 do 31.12.2019 r.)	
Zaliczki na podgrzanie wody	opłata zmienna Wymiennik W.P. 21,00 zł/m ³ /m-c (01.01 do 31.12.2019 r.)		

VI. ZALEGŁOŚCI CZYNSZOWE ZA 2019 R.

Zaległości czynszowe na koniec roku 2019 wynosiły 200 772,29 zł, co stanowi 2,47% rocznego wymiaru naliczeń (wraz z mediami). Struktura ich jest następująca:

Zaległości za okres 1 m-ca	Zaległości za okres 1-2 m-cy	Zaległości za okres 2-3 m-cy	Zaległości za okres pow. 3 m-cy	Zaległości zasądzone	Roszczenia sporne
48 102,04 zł	32 515,69 zł	29 331,77 zł	15 569,40 zł	61 375,20 zł	13 878,19 zł

Na poszczególne osiedla zaległości kształtują się następująco:

osiedle	naliczenia	zaległości	wskaźnik 2018	wskaźnik 2019
Osiedle Łabędy	2 119 930,05	75 341,19	2,95%	3,55%
Osiedle Pyskowice	4 390 880,59	94 460,56	1,75%	2,15%
Osiedle Toszek	1 336 503,24	30 970,54	1,97%	2,32%
Ogółem	7 847 313,88	200 772,29	2,11%	2,56%

Zarząd Spółdzielni podjął w 2019 r. szereg czynności zmierzających do obniżenia zaległości czynszowych:

1. Złożono 7 pozwów o nakaz zapłaty na łączną kwotę 26 197,22 zł.
2. Uzyskano 11 pozwów o nakaz zapłaty na łączną kwotę 45 882,17 zł.
3. Otrzymano 9 nakazów zapłaty na kwotę należności 36 794,36 zł.
4. Skierowano 10 nakazów zapłaty do egzekucji komorniczej na ogólną kwotę 40 512,14 zł.
5. Wyrażono zgodę na ratalną spłatę zadłużenia dla 5 dłużników na łączną kwotę 11 977,16 zł.
6. Wysłano 111 wezwań do zapłaty na łączną kwotę 383 189,13 zł.
7. Wysłano 17 zaproszeń do dłużników na spotkanie z Zarządem, przybyło tylko 2 dłużników.
8. Wysłano 1 zaproszenie do dłużnika na spotkanie z Radą Nadzorczą, na które dłużnik przybył.

VII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA SPÓŁDZIELNI W RAMACH FUNDUSZU REMONTOWEGO 43 NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH W 2019 ROKU

Prace wykonane w 2019 roku w ramach funduszu remontowego wg rodzaju:

Lp.	Wyszczególnienie	Koszty w złotych
1.	Modernizacja oświetlenia na klatkach schodowych, w piwnicach, uszczelnienie poszycia dachu, wymiana pionów kanalizacyjnych, uszczelnienie kominów, udrożnienie odpływów deszczówki, doszczelnienie instalacji gazowej, montaż samozamykaczy, montaż wyłazów dachowych (ww. roboty wykonane przez konserwatorów SM)	51 939,30
2.	Wymiana domofonów i podłączenie centrali domofonowej	9 072,00
3.	Naprawa czap kominowych	882,28
4.	Awarie wodno-kanalizacyjne	2 440,45
5.	Instalacja antenowa	31 597,35
6.	Roboty dekarские	1 275,51
7.	Wykonanie i remont chodników	10 242,26
8.	Remonty kapitalne dachu	186 506,03
9.	Montaż podzielników elektronicznych	5 203,44
10.	Montaż wodomierzy elektronicznych	12 453,59
11.	Remont schodów	264,60
12.	Remont wiatrołapów	2 756,16
13.	Zakup ławki	1 068,00
14.	Wykonanie wyłazów dachowych	5 818,59
15.	Roboty gazowe	370,60
16.	Zwrot z tytułu wymiany stolarki okiennej	423,92
17.	Termomodernizacja budynków	1 162 166,89
18.	Pozostałe prace wykonane w ramach funduszu remontowego	3 247,50
	OGÓŁEM:	1 487 728,47

VIII. DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA I INWESTYCYJNA NA MIENIU WSPÓLNYM SPÓŁDZIELNI w 2019 r.

Zgodnie z Uchwałą 4/2019 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach kontynuowano wykonanie "5-letniego Planu realizacji zadań remontowych w celu poprawy stanu technicznego infrastruktury", w ramach środków pochodzących z podziału nadwyżki bilansowej za 2018 rok. W ramach posiadanych środków wykonano:

Pyskowice

- Remont chodników w obrębie nieruchomości J. Wiczorka 2,4,6,8 - 100 829,25 zł.
- Wycinka drzew i krzewów stanowiących zagrożenie osobowe i rzeczowe dla mieszkańców i mienia Spółdzielni - 8 480,20 zł.
- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) - 20 213,18 zł.

Łabędy

- Remont chodników w obrębie nieruchomości Piaskowa 2-4a, Ciołkowskiego 2-4 - 22 730,40 zł.
- Wycinka drzew i krzewów stanowiących zagrożenie osobowe i rzeczowe dla mieszkańców i mienia Spółdzielni - 324,00 zł.
- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) - 2 718,49 zł.

Toszek

- Zwrot pieniężny dla nieruchomości, które w latach ubiegłych sfinansowały z własnych środków remont chodników (1/5 należnych do zwrotu kwot) - 1 289,60 zł.

Z chwilą zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2019 rok oraz podjęcia stosownych uchwał w ramach obrad Walnego Zgromadzenia nastąpi kontynuacja prac w przedmiotowym zakresie.

IX. DZIAŁANIA TERMODERNIZACYJNE W ZASOBACH SPÓŁDZIELNI

W dniu 31 lipca 2019 roku, został protokołarnie odebrany "ostatni" budynek naszych zasobów mieszkaniowych, który w ramach uchwalonej strategii był poddany termomodernizacji. Na rok bieżący zaplanowaliśmy termomodernizację nieruchomości Braci Pisko 20-22 i Wojska Polskiego 42-48 w Pyskowicach. Prace termomodernizacyjne trwały od wiosny, a finalnie zakończyliśmy je - dla budynku BP 20-22 w czerwcu 2019 roku, natomiast dla budynku WP 42-48 z końcem lipca. Obydwa budynki realizowały prace w oparciu o wyniki konkursu Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Śląskiego na lata 2014-2020 i umowy o dofinansowanie dla inwestycji "Demontaż i utylizacja azbestowo-cementowych płyt elewacyjnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Braci Pisko 20-22 oraz przy ul. Wojska Polskiego 42, 44, 46, 48 w Pyskowicach". Podpisana w grudniu ubiegłego roku umowa, jak również późniejszy aneks uwzględniający wyniki procedury przetargowej, zapewniły współfinansowanie UE w kwocie rzędu 358 tys. zł. Pozostała kwota na rzecz wykonawcy zostanie rozliczona środkami własnymi zgromadzonymi na funduszu remontowym obydwu budynków oraz środkami zewnętrznymi w ramach uruchomionych kredytów bankowych.

Zakończenie prac jednoznacznie wskazuje, że 93% Naszych Zasobów budynkowych zostało poddane termomodernizacji. Każda z nieruchomości prace finansowała wkładem własnym do wysokości środków zgromadzonych na funduszu remontowym, pozostała część środków pochodziła z zaciągniętego kredytu do brakującej kwoty na funduszu remontowym. Trzy budynki, które nie zdecydowały się na podjęcie uchwał w tym zakresie mają więc "przetarty szlak". Zarząd ze swej strony deklaruje gotowość do realizacji prac z chwilą podjęcia wiążących decyzji przez mieszkańców.

X. POLITYKA KREDYTOWA

Z uwagi na wysokie koszty prac termomodernizacyjnych, realizacja oczekiwań lokatorów wymaga posiłkowania się finansowaniem zewnętrznym przez zaciąganie kredytu. Zaciągnięcie kredytu jest możliwe, zgodnie z Uchwałą Nr 6/2018 Walnego Zgromadzenia z dnia 4 czerwca 2018 roku, w ramach której oznaczono najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć z przeznaczeniem na cele związane z finansowaniem przedsięwzięć termomodernizacyjnych poszczególnych nieruchomości określając ją do wysokości 8 000 000,00 zł. W roku 2019 Spółdzielnia zaciągnęła 2 kredyty. Na dzień 31 grudnia 2019 roku zobowiązania Spółdzielni z tytułu zaciągniętych 40 kredytów kształtują się na poziomie 7 135 245,57 zł. Od początku podjęcia działań związanych z termomodernizacją spółdziel-

czych zasobów mieszkaniowych, zaciągnięto kredyty na łączną kwotę 9 810 406,07 zł, z czego z własnych środków została spłacona kwota 1 126 995,19 zł, natomiast w ramach pozyskanych premii termomodernizacyjnych kwota 952 496,58 zł oraz otrzymanych dotacji z Unii Europejskiej w kwocie 595 668,73 zł. W lutym 2020 roku nastąpiło końcowe rozliczenie w zakresie dofinansowania termomodernizacji i Urząd Marszałkowski przekazał ostatnią transzę dofinansowania w kwocie 76 283,13 zł. Tym samym w ramach prowadzonego programu termomodernizacji zasobów mieszkaniowych spółdzielni uzyskano dofinansowanie w łącznej kwocie 1 624 tys. zł. Wysokość zobowiązania kredytowego poszczególnego budynku uzależniona jest od posiadanych środków własnych (zgromadzonych na funduszu remontowym nieruchomości). Dla pełnienia ścisłego nadzoru nad gospodarką kredytową, dział finansowy wdrożył procedurę, która umożliwia bieżącą analizę i kontrolę zaciągniętych zobowiązań przez poszczególne nieruchomości budynkowe. Obowiązuje ona każdorazowo w przypadku zaciągania zobowiązań kredytowych przez Spółdzielnię, z przeznaczeniem na finansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych poszczególnych nieruchomości.

XI. PRZEGLĄDY TECHNICZNE NIERUCHOMOŚCI BUDYNKOWYCH

Przeglądy przewodów kominowych

Na terenie wszystkich osiedli przeglądy przewodów kominowych zostały wykonane w 1280 lokalach w terminie od 01.09.2019 r. do 30.11.2019 r. Podczas przeglądów stwierdzono nieprawidłowości oraz wydano poniższe zalecenia, których wypełnienie należy do obowiązku użytkowników lokali :

1. Wyczyścić i udrożnić kratki wentylacyjne - 101 mieszkań.
2. Zapewnić nawiew w drzwiach łazienki i ubikacji o rozmiarze minimum 220 cm² - 89 mieszkań.
3. Zdemontować zakłócający ciąg wentylator mechaniczny - 21 mieszkań.
4. Powiększyć kratkę wentylacyjną do wymaganego minimum 14 x 14 cm lub fi 150 - 84 mieszkań.
5. Zapewnić dostateczny dopływ powietrza zewnętrznego do mieszkań poprzez zamontowanie nawiewników okiennych lub w przypadku okien drewnianych starego typu - zdjęcie uszczelek - 85 mieszkań.
6. Wymienić kratkę wentylacyjną z żaluzją na kratkę wentylacyjną bez żaluzji w kuchni, łazience, ubikacji - 8 mieszkań.
7. Przywrócić wentylację w kuchni przy zmianach adaptacyjnych pomieszczeń - 2 lokale,
8. Wymienić uszkodzoną rurę łączącą urządzenie grzewcze typu junkers z przewodem kominowym - 1 lokal.
9. Nie zamykać nawiewników - 746 mieszkań.
10. Nie zatykać nawiewu zewnętrznego w kuchni - 452 mieszkania.
11. Nieprawidłowo zamontowane drzwi łazienkowe - 1 mieszkanie.
12. Zmiana adaptacyjna pomieszczeń - 1 mieszkanie.
13. Zalecenie замуrowania wlotu do pomieszczenia kominowego po nieistniejącym urządzeniu - 1 mieszkanie.

Przeglądy gazowe

Przegląd instalacji gazowej został wykonany przez pracowników Spółdzielni, posiadających aktualne świadectwa kwalifikacyjne uprawniające do zajmowania się eksploatacją urządzeń, instalacji i sieci. Sprawdzono prawidłowość zainstalowanych urządzeń gazowych w pomieszczeniach spełniających warunki zgodne z dokumentacją techniczną ruchową danego urządzenia. Instalacja gazowa w budynku powinna być wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami i według wcześniej sporządzonego projektu. Od jej jakości zależy bezpieczeństwo zamieszkiwania. Wszystkie materiały i urządzenia muszą mieć aktualne atesty i dopuszczenia do stosowania w instalacjach na terenie kraju. Przegląd instalacji gazowej trwał od 30.09.2019 r. do 10.02.2020 r. wraz z kontrolą 1280 lokali mieszkalnych. Podczas przeglądu instalacji gazowej w lokalach mieszkalnych wykryto nieszczelności przyborów gazowych, brak gazomierzy. Stwierdzono również zmianę instalacji gazowej stalowej na miedzianą. Jeden lokator jest w trakcie załatwiania pozwolenia w Starostwie na zmianę instalacji na miedzianą. Wynikłe w trakcie przeglądu nieszczelności instalacji gazowej zostały usunięte w trybie natychmiastowym przez uprawnionych konserwatorów Spółdzielni. Niesprawne urządzenia GGWP (junkers) w lokalach zostały odcięte. W jednym przypadku konieczne stało się wezwanie Pogotowia gazowego. Do właścicieli lokali, w których stwierdzono zmianę instalacji, wysłano pisma z zaleceniami. Wszelkie nieprawidłowości, których usunięcie należało do lokatorów są sukcesywnie sprawdzane. Stwierdzone nieprawidłowości stanowią realne zagrożenie dla mieszkańców i obiektów budowlanych dlatego Zarząd wzywa użytkowników lokali do niezwłocznego ich usunięcia.

Przeglądy instalacji elektrycznych.

Na terenie osiedla Pyskowice, Łabędy i Toszek przeglądy instalacji elektrycznej wraz z pomiarem rezystencji izolacji skuteczności przeciwpożarowej (zerowanie) są aktualne do okresu 2020/2021 r.

XII. ZATRUDNIENIE I WYNAGRODZENIA

Kształtowanie przez Zarząd polityki kadrowej w strukturze organizacyjnej Spółdzielni polega przede wszystkim na prowadzeniu racjonalnej polityki zatrudnienia, zgodnej z potrzebami Spółdzielni. Struktura organizacyjna w okresie sprawozdawczym została dostosowana do aktualnych potrzeb wynikających z realizowanych zadań.

W roku 2019 średniomiesięczne zatrudnienie wyniosło 32,03 etatu, w tym :

Prezes Zarządu Spółdzielni/Główna Księgowa - 1

Kierownik Działu Księgowości i Windykacji - 1

Kierownik Działu Technicznego i GZM - 1

Dział księgowości i windykacji, kadry, sekretariat, obsługa członkostwa i praw własności - 7,04

Dział Techniczny i konserwatorzy - 7

Specjalista GZM, administratorzy, dozorczy osiedli - 14,99

Koszty wynagrodzenia ogółem w roku 2019 wyniosły 1 378 038,45 zł, w tym:

z umów o pracę 1 267 179,42 zł

z umów zleceń 47 409,03 zł

wynagrodzenia Rady Nadzorczej 63 450,00 zł

Średnia miesięczna płaca pracowników Spółdzielni w roku 2019 (z umów o pracę) wyniosła 3 296,86 zł brutto.

XIII. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NA ZLECENIE

Spółdzielnia kontynuowała w roku 2019 działalność gospodarczą w ramach zarządzania nieruchomościami na zlecenie Wspólnot Mieszkaniowych. Na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zarządzała 5 nieruchomościami Wspólnot Mieszkaniowych w Pyskowicach, na rzecz których oprócz usługi administrowania świadczyła także na zlecenie usługi przeglądów instalacji gazowej, robót elektrycznych i gazowych i inne drobne roboty ogólnobudowlane.

Wykaz Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię:

Wspólnota Mieszkaniowa	Powierzchnia użytkowa m ²	Wspólnota Mieszkaniowa	Powierzchnia użytkowa m ²
Braci Pisko 1	651,52	Konopnickiej 8	1 121,20
Braci Pisko 2-6	1 843,78	Drzymały 3	894,26
Braci Pisko 3-5	1 085,17		

W wyniku zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi oraz świadczenia pozostałych usług na ich rzecz, Spółdzielnia w 2019 roku osiągnęła dochód netto w wysokości **18 704,52 zł**.

XIV. WYNIK DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA 2019 ROK

Lp.	Rodzaj działalności	Przychody	Koszty	Wynik
1	Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych	7 752 903	7 769 964	- 17 061
2	Pozostała działalność operacyjna i finansowa	205 838	66 957	138 881
3	Działalność usługowa	325 559	125 698	199 861
4	Podatek dochodowy - CIT		60 030	- 60 030
	OGÓŁEM	8 284 300	8 022 649	261 651

Nadwyżka bilansowa zostanie rozliczona zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.

W 2019 roku Spółdzielnia wypracowała dodatni wynik finansowy w wysokości 278 711,56 zł. Zarząd Spółdzielni we współpracy z Radą Nadzorczą kontynuuje wykonanie zadań ujętych w 5-letnim Planie realizacji zadań remontowych na poszczególnych osiedlach w ramach podziału nadwyżki bilansowej na lata 2017-2021. Zadania zaplanowane na 2019 rok zostały wykonane w 100%, natomiast zadania przewidziane do realizacji w 2020 roku zostaną określone w projekcie uchwały Walnego Zgromadzenia zaplanowanego na dzień 02 czerwca 2020 roku. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do przygotowania projektu stosownej uchwały, celem poddania jej pod głosowanie przez członków Spółdzielni.

XV. WYKONANIE PRZYJĘTEJ NA LATA 2017-2020 STRATEGII FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI

Zarząd prowadząc działalność w roku 2019 wypełniał swoje statutowe obowiązki w zakresie kierowania działalnością Spółdzielni, koncentrował się na realizacji zadań nakreślonych zarówno w Planie finansowo-gospodarczym, jak również w opracowanej Strategii na lata 2017-2020, co zapewniło stabilne funkcjonowanie Spółdzielni. Ponadto realizując zalecenia Rady Nadzorczej, przedstawił informację podsumowującą w zakresie funkcjonowania Spółdzielni w organizacyjnym, finansowym i technicznym obszarze działania w 2019 roku. Zostały osiągnięte zakładane cele, co skutkowało wynikami, które zostały zaprezentowane w ramach niniejszego sprawozdania.

XVI. GŁÓWNE ZADANIA I KIERUNKI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI NA 2020 ROK

1. Utrzymywanie zasobów mieszkaniowych i mienia wspólnego w należytym stanie technicznym.
2. Racjonalne, oparte na rachunku ekonomicznym, gospodarowanie środkami finansowymi powierzonymi przez:
 - Członków Spółdzielni,
 - Właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują prawa odrębnej własności do lokali,
3. Opracowanie planu i wykonawcze wdrożenie działań zmierzających do zamknięcia i zadaszenia zatok śmietnikowych.
4. Doskonalenie obsługi członków oraz mieszkańców spółdzielczych zasobów.
5. Bieżące dostosowywanie postanowień wewnętrznych aktów normatywnych do zmian przepisów prawnych i zasad funkcjonowania spółdzielczości.
6. Kontynuacja działań w kierunku skutecznej windykacji zaległości za używanie lokali.
7. Kontynuacja realizacji prac związanych z remontem infrastruktury osiedli tj. chodników stanowiących mienie wspólne oraz mienie przypisane do nieruchomości budynkowych.
8. Doskonalenie współpracy z samorządem terytorialnym.

Reasumując przedstawione w przedmiotowym sprawozdaniu dane należy stwierdzić, że kondycja finansowa Spółdzielni jest dobra. W 2019 roku uzyskano nadwyżkę bilansową netto w wysokości 278 711,56 zł, zachowana jest płynność finansowa, a co za tym idzie nie ma zagrożeń do dalszego, sprawnego funkcjonowania Spółdzielni. Jesteśmy Spółdzielnią dobrze gospodarującą powierzonym mieniem, co ma odzwierciedlenie w przeprowadzonych kontrolach wewnętrznych i zewnętrznych. Zachęcamy do przedstawiania różnych punktów widzenia i aktywnej współpracy ze strony mieszkańców. Realizujemy przede wszystkim przedsięwzięcia zapewniające bezpieczne bytowanie, polepszające stan techniczny naszych budynków i mienia wspólnego co wpłynie na poprawę estetyki, oraz zagwarantuje spokojne i komfortowe zamieszkiwanie.

W dalszym ciągu jest realizowana zasada zapisana w art. 3 Prawa spółdzielczego mówiąca, że "majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków".

DANUTA GUT
PREZES ZARZĄDU
GŁÓWNA KSIĘGOWA

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SM "ŁABĘDY" W PYSKOWICACH ZA OKRES OD 11.06.2019 R. DO 2.06.2020 R.

Przez cały okres Rada Nadzorcza pracowała w niezmienionym składzie:

- 1. Małgorzata Marcinkowska- Przewodnicząca Rady Nadzorczej**
- 2. Jan Gawlik - Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej**
- 3. Arkadiusz Kotasiński - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej**
- 4. Halina Praśniewska- Członek Komisji Rewizyjnej**
- 5. Franciszek Niedbała - Przewodniczący Komisji Technicznej**
- 6. Henryk Kostrzewa- Członek Komisji Technicznej**

I

Rada Nadzorcza wykonywała swoje obowiązki zgodnie z postanowieniami Prawa Spółdzielczego oraz jego odpowiednikiem, którym jest Statut Spółdzielni.

II

Zgodnie z obowiązkami statutowymi, jak i zapisami prawa spółdzielczego, Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działalnością Spółdzielni w całym zakresie jej działania. Plan pracy Rady Nadzorczej na cały jednoroczny okres działania opracowała Przewodnicząca Rady Nadzorczej p. Małgorzata Marcinkowska i został on jednogłośnie przyjęty do realizacji. Plany Pracy Komisji Technicznej i Komisji Rewizyjnej na okres od III-go kwartału 2019 r. do II-go kwartału 2020r. zaakceptowano Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 64/2019. Wszystkie kontrole ustalone w Planie Rady Nadzorczej oraz w planach Komisji Rewizyjnej i Technicznej zostały wykonane. Nadzór nad całokształtem przeprowadzanych kontroli sprawowało Plenum Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza analizowała i zatwierdzała Plan Finansowo-Gospodarczy oraz osiągnięte wyniki finansowe, tj. bilans oraz rachunek zysków i strat. Opiniowała tematy gospodarcze i finansowe przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni, analizowała i rozstrzygała wszystkie kwestie dotyczące mieszkańców. Ponadto nadzorowała także prace związane z remontem chodników na wszystkich trzech osiedlach w Gliwicach-Łabędy, Pyskowicach i w Toszku. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12-scie posiedzeń, na których podjęła 125 decyzje w tym 87 w formie Uchwał.

III

Kontrole działalności Spółdzielni przeprowadzały Komisja Techniczna i Komisja Rewizyjna. Sprawozdania KR i KT.

SPRAWOZDANIE Z PRACY KOMISJI TECHNICZNEJ SM "ŁABĘDY" W PYSKOWICACH

Komisja Techniczna w okresie od lipca 2019 r. do czerwca 2020 r. odbyła 11 posiedzeń, na których omawiano następujące tematy.

- 1. Omówienie i przyjęcie tekstów jednolitych: "Regulaminu rozliczania kosztów i ustalenia opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkaniowych, użytkowych oraz za ciepło do podgrzania wody na osiedlach Pyskowice i Gliwice-Łabędy w Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy w Pyskowicach oraz "Regulaminu rozliczania kosztów i ustalenia opłat za ciepło dostarczone do lokali mieszkalnych, użytkowych na osiedlu Toszek w Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach".**

Zarząd SM przedstawił przygotowane jednolite teksty w/w regulaminów, którego proponowane zmiany zostały omówione na posiedzeniu Komisji Technicznej. Ponadto Zarząd SM poinformował, że obecnie obowiązujący regulamin wraz z nowym projektem zostanie przekazany wszystkim członkom Rady Nadzorczej w celu jego przyjęcia na najbliższym posiedzeniu. Komisja Techniczna na roboczo zapoznała się z zaproponowanymi zmianami ww. regulaminu, który będzie zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej.

2. Kontrola remontów w budynkach przy ulicach Wojska Polskiego 42-48 i Braci Pisko 20-22 oraz weryfikacja odbioru robót.

Komisja Techniczna sprawdziła komplet dokumentów procesu realizacji termomodernizacji poczynając od dokumentacji przetargowej do etapu zakończenia prac potwierdzonych końcowym wpisem do Dziennika Budowy, Protokołem zdawczo-odbiorczym oraz kosztorysem powykonawczym, jako dokumentami stanowiącymi podstawę do weryfikacji rozliczeń i nie wniosła uwag.

3. Kontrola dokumentacji piorunochronnej na budynkach poddanych termomodernizacji w 2019 r.

Zarząd SM poinformował, że przed termomodernizacją została zdemonstrowana instalacja piorunochronna na dachu i ścianach zewnętrznych budynków ul. Braci Pisko 20-22 i ul. Wojska Polskiego 42-48 w Pyskowicach.

Po zakończeniu termomodernizacji firma wykonująca te prace ponownie zamontowała instalację piorunochronną. W dokumentacji odbioru robót są protokoły badań instalacji piorunochronnej po remoncie elewacji (protokoły przekazano Komisji do wglądu), w których stwierdzono, że po zbadaniu instalacji odgromowej nowo wykonane zwody pionowe oraz poziome są zgodne z przepisami. Komisja Techniczna pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd w w/w temacie.

4. Kontrola i analiza prac wykonanych przez konserwatorów jako prac konserwacyjno-remontowych.

Zarząd SM poinformował, że wszystkie prace wykonywane przez konserwatorów mają swoją kwalifikację w zależności od rodzaju wykonywanych prac, jak również zastosowanych materiałów. Prace wykonywane przez konserwatorów są dzielone na trzy podstawowe grupy:

- 1) prace remontowo-awaryjne
- 2) prace remontowe - w ramach obowiązującej strategii remontowej
- 3) prace eksploatacyjne - wynikające z bieżących potrzeb.

Zarząd przedstawił do wglądu zlecenia konserwatorów za 2019 r. z podziałem na poszczególne osiedla. Komisja przeprowadziła kontrolę zleceń na budynkach ul. G. Morcinka 23-27 w Toszku, Szpitalna 21-27 w Pyskowicach i Piaskowa 3 w Łabędach oraz zapoznała się z zestawieniem prac wykonanych w ramach funduszu remontowego na poszczególnych nieruchomościach przez konserwatorów oraz zestawieniem awaryjności prezentującym zdarzenia na wszystkich budynkach. Komisja Techniczna pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd w tym temacie.

5. Analiza przyjętej strategii remontowej na lata 2017-2020 oraz planu remontu na 2020 r.

Zarząd SM przedstawił do analizy dwa dokumenty:

- 1) Wykonanie rzeczowe strategii remontowej na lata 2017-2020 wg stanu na dzień 02.12.2019 r.
- 2) Plan remontów na 2020 rok w ramach zatwierdzonej strategii remontowej na lata 2017-2020.

Zarząd poinformował, że realizacja prac odbywać się będzie w oparciu o posiadane środki na funduszu remontowym danej nieruchomości. Nieruchomości, które mają ujemny wynik na funduszu remontowym spłacają powstałe zadłużenia. Jedynym wyjątkiem jest realizacja prac dla zachowania np.: stanu bhp, jak naprawa stopni schodowych. Ponadto są nieruchomości, które kumulują środki na remont budynku, remont dachu lub malowanie klatek schodowych, brak jest wystarczających środków aby te prace zrealizować w 2020 roku.

Komisja Techniczna nie wnosi uwag do przedstawionych problemów i pozytywnie ocenia działania realizowane przez Zarząd SM w w/w temacie.

6. Analiza niezbilansowanej wody na poszczególnych nieruchomościach za 2019 rok.

Zarząd SM poinformował, że zgodnie z obowiązującym regulaminem lokatorzy byli zobowiązani w terminie do 08.01.2020 r. podać odczyty z liczników do poszczególnych Administracji. Jednakże część lokatorów nie podała odczytów w wyznaczonym terminie a okres za zgodą Rady Nadzorczej wydłużono do 15.01.2020 r. Po tym terminie lokatorzy, którzy nie wywiążą się z tego obowiązku mieliby naliczone kary regulaminowe. Wszystkie odczyty liczników zostały zebrane w wyznaczonym terminie. Ponadto Zarząd SM przedstawił analizę porównawczą niezbilansowania wody na poszczególnych osiedlach. Wynika z niej, że nie ma nieruchomości, które mają niezbilansowanie większe niż 10%, co byłoby podstawą do przeprowadzenia kontroli. Ujemny wynik niedoboru wody na poszczególnych nieruchomościach może być uzależniony przede wszystkim od późno podanych odczytów indywidualnych na poszczególnych nieruchomościach w zestawieniu z terminami odczytów wykonanych przez PWiK w grudniu 2019 r.

Komisja Techniczna nie wnosi uwag do przedstawionych dokumentów i pozytywnie ocenia działalność Zarządu w ww. temacie.

7. Kontrola zamawianej mocy cieplnej dla osiedla Łabędy na sezon grzewczy 2020-2021 r.

Zarząd SM przedstawił, że zmiana mocy zamówionej dla osiedla Łabędy może zostać przeprowadzona do końca stycznia 2020 r. z mocą obowiązującą od 01.07.2020 r. W związku z powyższym na podstawie danych otrzymanych z firmy PEC Gliwice, Zarząd podjął decyzję o obniżeniu mocy zamówionej dla budynków (w poszczególnych węzłach cieplnych), w których w m-cu listopadzie i grudniu 2019 roku najwyższa szczytowa moc cieplna nie przekroczy 80% dotychczasowej mocy zamówionej.

Komisja Techniczna nie wnosi uwagi do przedstawionych dokumentów i pozytywnie ocenia działalność Zarządu w ww. temacie.

SPRAWOZDANIE Z PRACY KOMISJI REWIZYJNEJ SM "ŁABĘDY" W PYSKOWICACH

Komisja w okresie od lipca 2019 roku do maja 2020 roku pracowała w następującym składzie:

- 1. Arkadiusz Kotasiński - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej**
- 2. Małgorzata Marcinkowska - Przewodnicząca Rady Nadzorczej, Członek Komisji Rewizyjnej**
- 3. Halina Praśniewska - Członek Komisji Rewizyjnej.**

Na podstawie podjętej uchwały nr 64/2019 przez Radę Nadzorczą w sprawie zatwierdzenia planu Komisji Rewizyjnej, w wymienionym okresie komisja odbyła 11 posiedzeń w trakcie których pracowała nad następującymi zagadnieniami:

1. Kontrola stanu zaległości zaciągniętych kredytów na cele termomodernizacji budynków wg stanu na dzień 30.06.2019 rok.

Do dnia 30.06.2019 roku spółdzielnia zaciągnęła kredyty dla 38 nieruchomości na łączną kwotę 9 383 921,19 zł, kapitał pozostały do spłaty wynosi 7 047 397,34 zł. Na dzień kontroli trzy nieruchomości spółdzielcze nie miały zaciągniętego kredytu oraz przeprowadzonej termomodernizacji. W przypadku dwóch nieruchomości kredyt miał być postawiony do dyspozycji po zakończeniu prac termomodernizacyjnych do końca lipca br. Kwota zadłużenia z tytułu kredytów nie przekroczyła najwyższej sumy zobowiązań określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia.

2. Kontrola rozliczeń kosztów podgrzewu wody SWC-2 za okres 01.01 - 30.06.2019 rok.

Zgodnie z nowym brzmieniem regulaminu SM "Łabędy" z dnia 23.01.2019 roku rozliczenie wody obejmowało okres sześciu miesięcy kalendarzowych. Zarząd omówił procedurę rozliczania ciepłej wody z wymiennikowni SWC-2. Zweryfikowano, czy w wybranych rozliczeniach indywidualnych zastosowano właściwą cenę podgrzewu wody. Komisja Rewizyjna pozytywnie oceniła działalność Zarządu w badanym obszarze.

3. Kontrola niezbilansowania wody na dzień 30.06.2019 roku.

Komisja dokonała analizy niezbilansowania wody na nieruchomościach w okresie rozliczeniowym tj. 01.01-30.06.2019 roku, w wyniku której jedna nieruchomość osiągnęła wskaźnik na poziomie powyżej 10%, wobec której została przeprowadzona stosowna kontrola.

4. Kontrola stanu zaległości czynszowych, stanu lokat, środków pieniężnych.

Komisja zapoznała się w sposób tabelaryczny ze stanem zadłużenia mieszkańców Spółdzielni. Wskaźnik zadłużenia na dzień 31.08.2019 roku wynosi 2,46%. Zarząd poinformował, że wszystkie mieszkania, które mają zadłużenie powyżej dwóch miesięcy są objęte procedurą windykacyjną.

Kontroli stanu środków pieniężnych i lokat Spółdzielni dokonano na podstawie zapisów księgowych, które są dokonywane w oparciu o wyciągi bankowe. Środki finansowe są zdywersyfikowane w pięciu bankach, w celu zapewnienia ich bezpieczeństwa i pozyskania najkorzystniejszego oprocentowania. Suma środków pieniężnych na rachunkach bankowych Spółdzielni na dzień 31.08.2019 roku wynosi 2 878 602,72 zł.

5. Kontrola wykonania planu finansowo-gospodarczego za pierwsze półrocze 2019 roku.

Zarząd omówił wyniki w zakresie wykonania planu finansowo-gospodarczego za okres sześciu miesięcy 2019 roku na podstawie przedstawionych dokumentów. Szczegółowej weryfikacji poddano wybrane trzy nieruchomości, jako reprezentujące poszczególne osiedla spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości w badanym obszarze.

6. Ocena projektu planu finansowo-gospodarczego na rok 2020.

Zarząd przedstawił komisji projekt planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na rok 2020 w zakresie kosztów ogólnych, który został opracowany na podstawie wykonania planu kosztów za 9 miesięcy 2019 roku oraz przewidywanego wykonania kosztów w 12 miesiącach, zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie w szczególności z art. 4, 5 i 6 usm. Przedstawione zostały szczegółowe założenia przyjęte do opracowania w wym. projekcie. Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag do przygotowanego przez Zarząd projektu planu finansowo-gospodarczego na 2020 rok.

7. Kontrola kosztów c.o.- analiza zamawianej mocy.

Komisja dokonała analizy kosztów c.o. poniesionych w dwóch ostatnich okresach rozliczeniowych. W skali całych zasobów Spółdzielni w okresie grzewczym 2018/2019 poniesiono koszty wyższe o 5 915,53 zł, tj. 0,31% w stosunku do sezonu 2017/2018. Na wzrost miały wpływ podwyżki cen energii cieplnej, wydłużenie okresu grzewczego. Nieruchomości poddane termomodernizacji we wcześniejszym okresie, którym obniżono moc cieplną w 2018 roku, zaoszczędziły na kosztach stałych łącznie kwotę 36 593,56 zł.

8. Kontrola rozliczeń prac remontowych wykonywanych przez firmy zewnętrzne.

Zarząd omówił wartość prac wykonywanych przez firmy zewnętrzne na podstawie zestawienia pn. "roboty firm zewnętrznych" w okresie od stycznia do września 2019 roku, udostępniając do wglądu dokumenty sprzedażowe wystawione przez kontrahentów. Uwag nie odnotowano.

9. Kontrola i ocena wyników z pozostałej działalności operacyjnej oraz finansowej Spółdzielni.

Komisja Rewizyjna dokonała analizy wyników osiągniętych na działalności gospodarczej, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni na podstawie zestawienia tabelarycznego oraz wybranych dokumentów źródłowych. Stwierdzono zgodność przedstawionych danych prezentowanych w tabeli z dokumentami źródłowymi, jednocześnie oceniając pozytywnie działania Zarządu w przedmiotowym zakresie.

10. Kontrola przeprowadzonych przetargów na termomodernizację budynków w 2019 roku.

Komisja dokonała weryfikacji dokumentów w zakresie prawidłowości przeprowadzonych przetargów na termomodernizację dwóch nieruchomości położonych w Pyskowicach przy ul. Braci Pisko 20-22 i Wojska Polskiego 42-48. W związku z tym, że prace termomodernizacyjne uzyskały częściowe dofinansowanie w ramach Funduszy Europejskich, procedura przetargowa odbyła się w oparciu o zasady konkurencyjności i obowiązujący w Spółdzielni regulamin udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi. Komisja po zapoznaniu się z przedstawionymi dokumentami nie wniosła zastrzeżeń.

11. Kontrola prawidłowości rozliczeń prac wykonywanych w ramach wykonawstwa własnego przez pracowników SM "Łabędy" w Pyskowicach za rok 2019.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała koszty prac wykonanych w ramach wykonawstwa własnego w roku 2019 przez konserwatorów Spółdzielni. W grupie awarii najwyższy koszt robót wykonywanych przez konserwatorów dotyczy udrażniania i czyszczenia instalacji wodno-kanalizacyjnych na nieruchomościach. Ogółem koszt usunięcia awarii na wszystkich nieruchomościach w zasobach Spółdzielni wyniósł 161 306,08 zł, z tego 52,66% stanowią wydatki w ramach wykonawstwa własnego. Komisja zweryfikowała zgodność prezentowanych danych z kartami pracy nie odnotowując uwag.

IV

Głównymi tematami rozpatrywanymi na plenarnych posiedzeniach były między innymi następujące zagadnienia:

1. Podsumowanie obrad Walnego Zgromadzenia, odbytego w dniu 11.06.2019 r.

Według oceny Prezes Zarządu p. Danuty Gut członkowie Spółdzielni nie wniesli w czasie trwania Walnego Zgromadzenia żadnych wniosków oraz zaleceń do realizacji, a na pytania zadawane przez mieszkańców w różnych kwestiach spółdzielczych wyczerpujących odpowiedzi udzielili: Prezes Zarządu p. Danuta Gut, Kierownik Działu Technicznego p. Marek Witek, Radca Prawny p. Adam Koczyk i Przewodniczący Walnego Zgromadzenia p. Marek Nowicki.

Zaś w kwestii podjętych uchwał:

- Uchwała Nr 4/2019 w sprawie podziału nadwyżki bilansowej została zrealizowana,
- Uchwała Nr 7/2019 dotycząca zbycia nieruchomości lokalowej przy ul. Matejki Boczna 1/IV/10 w Pyskowicach także została zrealizowana,
- W sprawie Uchwały Nr 8/2019 dotyczącej zmian w Statucie Spółdzielni, zmiany zostały wprowadzone i przez KRS wpisane zgodnie z treścią do uchwalonych zmian.

2. Ocena Planu Finansowo-Gospodarczego na 2019 r.

Zarząd stosowne materiały dotyczące tego planu przekazał członkom Rady Nadzorczej odpowiednio wcześniej dla rozpoznania wszystkich szczegółów tego planu. Całość planu w szczegółach omówiła Prezes Zarządu p. Danuta Gut. Na pytania zadawane przez członków Rady Nadzorczej Prezes Zarządu p. Danuta Gut udzielała dokładnych, rozszerzonych uzasadnień, które nie budziły żadnych wątpliwości. W tej sytuacji Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę swoją pozytywną ocenę tego planu oraz pozytywną opinię Komisji Rewizyjnej zawartą w Protokole Nr 8/2019 z dnia 20.11.2019 r. podjęła Uchwałę Nr 87/2019 w sprawie zatwierdzenia Planu Finansowo - Gospodarczego na 2020 rok.

3. Ocena działalności Spółdzielni w obszarze: organizacyjnym, finansowym i technicznym za rok 2019.

Taką ocenę rok rocznie dokonuje Prezes Zarządu p. Danuta Gut z własnej inicjatywy i jest to dokument, który w sposób zwięzły przedstawia działalność Spółdzielni i który łącznie z Bilansem i Rachunkiem Zysków i Strat daje pełniejszy obraz działalności Spółdzielni w roku 2019.

4. Tematyka podejmowanych uchwał:

Rada Nadzorcza podejmowała uchwały w następujących sprawach:

- strategii remontowych nieruchomości,
- zmian stawki odpisu na fundusz remontowy,
- wyrażenia zgody na zaciągnięcie kredytu z przeznaczeniem na sfinansowanie przedsięwzięcia termomodernizacyjnego,
- zatwierdzenia planów kontroli dla Komisji Rewizyjnej i Technicznej,
- przyjęcia w poczet członków,
- zatwierdzania Planu Finansowo-Gospodarczego,
- wprowadzania zmian do regulaminów spółdzielni,
- stwierdzenie powstania członkostwa w Spółdzielni,
- stwierdzenie ustania członkostwa w Spółdzielni.

5. Opiniowanie tematów zgłaszanych przez Zarząd

Do głównych tematów opiniowanych przez Radę Nadzorczą należały między innymi:

- wyrażania zgody na zawarcie z dłużnikami ugód w sprawie ratalnej spłaty zadłużenia czynszowego,
- wyrażania zgody na rozliczanie kosztów, jakie wystąpiły w czasie realizacji 5-letniego Planu podziału nadwyżki bilansowej,
- wyrażania zgody na obniżenie ceny sprzedaży lokalu, gdy na pierwotnie ustaloną cenę brak chętnych,
- dopilnowanie, aby konieczne remonty na nieruchomościach np. poszerzanie wejścia do klatki, były przeprowadzane w oparciu o obowiązujące normy prawne.

6. Ocena sprawozdania finansowego za rok 2019

Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 29.04.2020 roku przeprowadziła analizę wyników finansowych (Bilans oraz Rachunek Zysków i Strat) za 2019 rok. Na pytania zadawane przez członków Rady Nadzorczej wyczerpujących wyjaśnień udzieliła Prezes Zarządu p. Danuta Gut. Rada Nadzorcza na podstawie pozytywnych wyników z przeprowadzonej analizy oraz na bazie weryfikacji tego tematu przez Komisję Rewizyjną przyjęła sprawozdanie finansowe za rok 2019, podejmując stosowną uchwałę.

7. Podsumowanie rocznej kadencji Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza tak jak wynika to z postanowień Statutu Spółdzielni analizowała i na bieżąco kontrolowała działania Spółdzielni. Zakres prac kontrolnych określony w Planie Pracy Rady Nadzorczej został w całości wykonany. Wyniki przeprowadzonych kontroli przez Komisję Techniczną i Rewizyjną były pozytywne.

W ocenie Rady Nadzorczej zarówno Prezes Zarządu p. Danuta Gut, jak i Pełnomocnik Zarządu a równocześnie Kierownik Księgowości p. Wioletta Babiuk oraz Kierownik Działu Technicznego p. Marek Witek oznaczają się wysoką umiejętnością podejmowania działań, co bardzo ułatwia i przyspiesza realizację wszystkich wykonywanych prac w Spółdzielni. Biorąc pod uwagę uzyskane wyniki, które zostały zaprezentowane w naszym jak i w spółdzielczym sprawozdaniu Zarządu, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działalność Spółdzielni w minionym roku, pozytywnie ocenia wzajemną współpracę i na tej podstawie rekomenduje udzielenie absolutorium Prezes Zarządu p. Danucie Gut.

Ze względu na wprowadzony stan epidemii w kraju, Rada Nadzorcza od miesiąca lipca br. do nadal kontynuuje pracę jako organ kontrolny Spółdzielni.

WYWÓZ ODPADÓW WIELKOGABARYTOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łabędy" w Pyskowicach informuje, że z uwagi na lokalizację naszych zasobów mieszkaniowych w trzech miastach tj. Pyskowicach, Łabędach i Toszku, mieszkańców obowiązują różne zasady w zakresie gospodarki odpadami. Poniżej prezentujemy najistotniejsze różnice dotyczące wysokości aktualnie obowiązujących stawek, terminów, częstotliwości oraz zakresu świadczonych usług wywozu odpadów przez poszczególnych usługodawców.

	Pyskowice	Łabędy	Toszek
1. Stawka za wywóz odpadów segregowanych	27,50 zł/osobę/m-c	0,55 zł/m ² /m-c (lokal do 60 m ²) 0,43 zł/m ² /m-c (lokal pow. 60 m ²)	28,00 zł/osobę/m-c
2. Stawka za wywóz odpadów niesegregowanych	55,00 zł/osobę/m-c	0,68 zł/m ² /m-c (lokal do 60 m ²) 0,52 zł/m ² /m-c (lokal pow. 60 m ²)	112,00 zł/osobę/m-c
3. Częstotliwość wywozu wielkich gabarytów	1x na 2 tygodnie (zgodnie z harmonogramem)	1x na 2 tygodnie (zgodnie z harmonogramem)	1x na pół roku
4. Przedmioty wielkogabarytowe, które nie są odbierane z zatok śmietnikowych	-gruz budowlany - każdy mieszkaniec indywidualnie przewozi do PSZOK-u	-gruz budowlany - każdy mieszkaniec indywidualnie przewozi do PSZOK-u, - opony każdy mieszkaniec może oddać 4 opony na rok bezpośrednio do PSZOK-u - gruz budowlany każdy mieszkaniec może oddać 0,5 m ³ gruzu na rok w PSZOK-u,	- opony każdy mieszkaniec może oddać 4 opony na rok w PSZOK-u, - wielkie gabaryty każdy mieszkaniec indywidualnie przewozi do PSZOK-u

Jak wynika z powyższych zapisów nie ma możliwości składowania przy zatokach śmietnikowych następujących elementów:

- 1) gruzu budowlanego - Pyskowice, Łabędy i Toszek,
- 2) opon samochodowych - Łabędy i Toszek.

Wskazane odpady należy indywidualnie oddawać do Punktów Selektywnej Zbiórki Odpadów lub zamówić worek na gruz, którego usunięcie również należy zlecić we własnym zakresie.

Zarząd informuje, że ze względu na obowiązujące zasady należy bezwzględnie przestrzegać harmonogramów z określonymi terminami wywozu elementów wielkogabarytowych. Apelujemy o nie składowanie z dużym wyprzedzeniem tych elementów przy zatokach śmietnikowych. Nieprzestrzeganie wskazanych zasad powoduje, że przy zatokach śmietnikowych ciągle zalegają elementy wielkogabarytowe.

Natomiast w przypadku składowania odpadów, które nie wchodzą w zakres świadczonych przez uprawnioną firmę usług informujemy, że realizacja wywozu przez Spółdzielnię spowoduje obciążenie kosztami tych prac Mieszkańców poszczególnych osiedli.

WNIOSEK O DODATEK MIESZKANIOWY W STANIE EPIDEMII Z MOCĄ WSTECZNĄ

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej "Łabędy" w Pyskowicach informuje, że na mocy ustawy tzw. Tarczy antykryzysowej 4.0 z dn. 19.06.2020 r. gmina ma możliwość przyznania dodatku mieszkaniowego **z mocą wsteczną** pod warunkiem złożenia wniosku nie później niż **po upływie 30 dni od dnia zakończenia obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, ogłoszonych z powodu COVID-19.**

W celu otrzymania świadczenia należy złożyć stosowny wniosek w gminie właściwej ze względu na miejsce zamieszkania z dołączoną do niego klauzulą określającą termin od jakiego chce się otrzymać dodatek mieszkaniowy.

W przypadku przyznania świadczenia z mocą wsteczną, wypłata nastąpi w ciągu 30 dni od dnia, w którym decyzja o przyznaniu wsparcia stała się ostateczna. Ustawa nie zmieniła długości okresu na jaki przyznawany jest dodatek mieszkaniowy, nadal można go otrzymać w ramach jednej decyzji na 6 miesięcy. Nie mniej po wypłacie dodatku mieszkaniowego za okres na jaki był złożony wniosek, można starać się o przyznanie świadczenia na kolejne miesiące. Pamiętajmy przy tym, że dodatku mieszkaniowego z mocą wsteczną nie przyznaje się za okres, w którym osobie do niego uprawnionej przysługiwał dodatek mieszkaniowy na podstawie innej decyzji.

Do otrzymania dodatku uprawnione są gospodarstwa domowe, w których dochód na osobę nie przekracza 175% najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobo-

wym lub 125% najniższej emerytury w gospodarstwie wieloosobowym obowiązującej w dniu złożenia wniosku. Od 1 marca 2020 roku najniższa emerytura wynosi 1200,00 zł, w związku z czym obowiązują poniższe limity:

- **dochód dla gospodarstw wieloosobowych: 125% = 1.500,00 zł na osobę.**
- **dochód dla gospodarstw jednoosobowych: 175% = 2.100,00 zł na osobę.**

W przypadku, gdy średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego jest nieco wyższy, nie zamyka to możliwości otrzymania dodatku, jeżeli bowiem kwota nadwyżki nie przekracza wysokości dodatku mieszkaniowego, należy dodatek obniżyć o tę kwotę.

Wniosek o dodatek mieszkaniowy należy złożyć w gminie właściwej ze względu na miejsce zamieszkania. Niżej podajemy kontakty do jednostek obsługujących naszych mieszkańców;

- **osiedle Pyskowice** - UM Pyskowice, Dział Dodatków Mieszkaniowych tel. 32 332 61 06

- **osiedle Toszek** - OPS w Toszku tel. 32 332 67 02

- **osiedle Łabędy** - OPS Gliwice, ul. Górnych Wałów 9, tel. 32 335 96 46

Tam też można uzyskać szczegółowe informacje o warunkach przyznania dodatku mieszkaniowego.

Istnieje możliwość pobrania wniosku o dodatek mieszkaniowy w administracjach osiedlowych oraz na naszej stronie internetowej.

ODCZYTY CIEPŁA Z PODZIELNIKÓW WYPARKOWYCH I ELEKTRONICZNYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Łabędy" w Pyskowicach informuje, że ze względu na stan pandemii COVID-19 obowiązujący w na terenie Polski wstrzymano planowane na maj odczy-

ty podzietników wyparkowych (wraz z wymianą ampułek) oraz elektronicznych na naszych zasobach w Pyskowicach, Łabędach i Toszku. Uzgodniono z firmą ISTA, która realizuje to

zadanie dla Spółdzielni, że ostateczna decyzja co do realizacji tych zadań zapadnie pod koniec sierpnia br. O przyjętym trybie rozliczeń zostaną Państwo poinformowani.

CHROŃMY SVOJE DANE OSOBOWE!

Apelujemy do wszystkich Państwa, abyście chronili swoje dane osobowe. Dlatego nie udostępniajmy nieuprawnionym osobom swojego dowodu osobistego!

Na nasze nazwisko oszuści mogą bowiem np. wyłudzić kredyt, wynająć mieszkanie, zrobić zakupy lub założyć konto bankowe przez Internet. Mogą zrobić to bez naszej wiedzy, używając naszych danych osobowych lub za naszą akceptacją, ale w sytuacji, kiedy nie zdajemy sobie sprawy z tego, jak wykorzystywane są dane, które udostępniliśmy bardziej lub mniej świadomie. W ten sposób możecie Państwo stać się tzw. słupem, czyli osobą fizyczną " użytą" przez przestępców podczas dokonywania oszustw gospodarczych lub wyłudzeń na Waszą szkodę.



**Bezpieczne Mieszkanie****Ubezpieczenie ze składką płatną przy czynszu
rekomendowane przez SM „Łabędy” w Pyskowicach****Zapewni Ci najlepszą ochronę Twojego mieszkania, piwnicy i garażu.****Chronimy od wszystkich ryzyk**

czyli od każdego nagłego i niespodziewanego zdarzenia, np.:



zalanie



pożar



kradzież z włamaniem



przepięcia



stłuczenia

Odpowiadamy za szkody powstałe w wyniku rażącego niedbalstwa

czyli gdy przez nieuwagę wyrządzisz szkodę, zapominając np.:



wylączyć żelazko



zakręcić kran

**już od 15 zł
miesięcznie****Płacisz niewiele**

– opłacasz niską składkę co miesiąc wraz z opłatami za Twoje mieszkanie.

**Dopóki płacisz, masz ochronę**

– nie musisz pamiętać o corocznym wznowieniu polisy.

**Z naszym ubezpieczeniem Twoje mieszkanie jest bezpieczne.****Pomyśl**