



**MATERIAŁY SPRAWOZDAWCZE  
Z DZIAŁALNOŚCI  
Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik”  
za rok 2018**



Walne Zgromadzenie Członków SMER

18.06.2019 rok

## **ZAWIADOMIENIE**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik”, działając na podstawie § 29 ust. 1 Statutu Spółdzielni, zwołał Walne Zgromadzenie Członków SMER i stosownie do postanowień § 30 Statutu, zawiadamia wszystkich członków o planowanym terminie i miejscu Zgromadzenia, które odbędzie się

**w dniu 18 czerwca 2019r. o godz. 16.00**  
**w budynku Fundacji PGE Energia Ciepła przy ul. Podmiejskiej 43**  
**w Rybniku**

### **PORZĄDEK OBRAD WALNEGO ZGROMADZENIA**

1. Otwarcie Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Wybór Prezydium Zebrania ( Przewodniczącego i Sekretarza).
3. Przyjęcie porządku obrad.
4. Wybór wymaganych komisji.
5. Przedstawienie sprawozdań Zarządu:
  - a) z działalności Spółdzielni za rok 2018,
  - b) finansowego wraz z opinią Biegłego rewidenta z przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego za rok 2018.
6. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej wraz ze sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej RN za rok 2018.
7. Dyskusja nad sprawozdaniami.
8. Podjęcie uchwał w sprawach:
  - a) przyjęcia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018,
  - b) zatwierdzenia sprawozdania Zarządu za rok 2018,
  - c) zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok 2018,
  - d) udzielenia absolutorium członkom Zarządu za rok 2018,
  - e) podziału nadwyżki bilansowej za rok 2018,
9. Wybory członków Rady Nadzorczej na kadencję 2019 – 2022.
10. Uchwalenie kierunków rozwoju działalności gospodarczej.
11. Wyrażenie zgody w sprawie sposobu sfinansowania wniesienia opłaty jednorazowej z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przysługującego Spółdzielni w prawo własności tych gruntów – podjęcie uchwały.
12. Wolne głosy, uwagi i zapytania.
13. Zamknięcie obrad.

**ZARZĄD SMER**

## **WYCIĄG ZE SPRAWOZDANIA ZARZĄDU Z DZIAŁALNOŚCI ZA 2018 ROK**

### **CZEŚĆ OGÓLNA**

#### **1. SPRAWY ORGANIZACYJNE I SAMORZĄDOWE**

Siedziba Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „ Rybnik ” mieści się w Rybniku przy ul. Podmiejskiej 48. Spółdzielnia ujawniona jest w Rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000134264. Spółdzielnia ponadto prowadzi działalność pod nr REGON 001075980 oraz posiada nr NIP 642-000-47-69.

Dane kontaktowe: Nr telefonu – 32 739 18 36 , e-mail: [kancelaria@smer.rybnik.pl](mailto:kancelaria@smer.rybnik.pl)

Kompetencje dotyczące podejmowania w Spółdzielni decyzji związanych z jej gospodarką, zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze, ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowieniami Statutu, są przyporządkowane organom Spółdzielni w następujący sposób:

- najwyższym organem Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” jest Walne Zgromadzenie, które określa kierunki rozwoju jej działalności, zatwierdza sprawozdania, ustala sposób podziału nadwyżki bilansowej, oznacza najwyższą sumę zobowiązań oraz uchwała treść statutu Spółdzielni,
- nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni sprawuje Rada Nadzorcza składająca się z 7 członków wybranych przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2016r. na 3 letnią kadencję, Rada Nadzorcza zatwierdza roczne plany rzeczowo – finansowe, w roku 2019 odbędą się wybory nowej Rady Nadzorczej na kolejną kadencję,
- bieżącą działalnością statutową i gospodarczą kieruje Zarząd Spółdzielni, Zarząd również reprezentuje Spółdzielnię na zewnątrz i podejmuje wszystkie decyzje nie zastrzeżone do kompetencji innych organów Spółdzielni ( art. 48 ustawy Prawo spółdzielcze).

Pracą Spółdzielni w roku 2018 kierował Zarząd w następującym składzie:

1. Piotr Sobierański – Prezes Zarządu
2. Mirosław Konowalek – Z-ca Prezesa ds. technicznych
3. Krystyna Sońska – Członek Zarządu, Gł. Księgowa

Działalność Spółdzielni w okresie sprawozdawczym koncentrowała się na realizacji zamierzeń wskazanych statutem Spółdzielni polegających głównie na zarządzaniu nieruchomościami Spółdzielni oraz mieniem należącym do jej członków powierzone w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych. Działalność ta prowadzona była również w oparciu o kierunki działalności gospodarczej wskazane właściwymi uchwałami Walnego Zgromadzenia jak również zadań wskazanych w Planie rzeczowo – finansowym i Planie remontów zatwierdzanych corocznie przez Radę Nadzorczą.

Zarząd pracuje kolegialnie i podejmuje najważniejsze decyzje określone w Statucie i Regulaminie Zarządu wspólnie na odbywanych okresowo posiedzeniach Zarządu. W roku sprawozdawczym odbyto 11 posiedzeń, na których podjęto 47 uchwał. Do stałych tematów będących przedmiotem obrad Zarządu zalicza się okresową analizę i ocenę realizacji planów gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem realizacji planu remontów, rozliczeń mediów oraz zaległości we wnoszeniu opłat z tytułu użytkowania lokali oraz spraw wynikających z członkostwa w Spółdzielni.

Poza uchwałami Zarząd podejmuje inne decyzje nie wymagające formy uchwały. Zwrócić należy uwagę na tematy jakimi w szczególności zajmował się Zarząd na odbywanych okresowo posiedzeniach:

- analiza informacji opracowanych przez poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni, dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem jej gospodarki,
  - rozpatrywanie spraw członkowsko – mieszkaniowych,
  - rozpatrywanie na bieżąco pism użytkowników lokali dotyczących rozłożenia zaległości we wnoszeniu opłat z tytułu użytkowania lokali w ratach,
  - bieżąca analiza wyników działalności gospodarczej oraz przychodów i kosztów w obszarze gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - analiza stanu zadłużeń z tytułu opłat czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - bieżąca analiza wykonania planu remontowego,
  - analiza wyników na poszczególnych nieruchomościach w zakresie rozliczeń okresowych mediów i podejmowanie w tym zakresie decyzji dotyczących niezbędnych zmian,
  - zatwierdzanie i bieżąca kontrola przeprowadzanych postępowań przetargowych,
  - szeroko rozumiana gospodarka lokalami użytkowymi oraz podejmowanie wszelkich czynności związanych z dzierżawą terenów,
  - okresowe przedkładanie informacji i sprawozdań Radzie Nadzorczej Spółdzielni.
- Codzienne starania skupione były wokół racjonalizacji ponoszonych kosztów oraz pozyskiwanych przychodów.

Poza odbywanymi okresowo posiedzeniami, członkowie Zarządu wykonują swoje obowiązki i podejmują decyzje w ramach podziału czynności określonych w Regulaminie Zarządu.

W okresie sprawozdawczym ponadto wydano **9** Zarządzeń wewnętrznych, głównie w sprawach pracowniczych, jak również organizacji pracy Spółdzielni jako zakładu pracy.

W roku 2018 tym wpłynęło do Spółdzielni **1334** pism różnego rodzaju, które wymagały rozpatrzenia przez komórki organizacyjne Spółdzielni lub jej organy.

Rok sprawozdawczy to przede wszystkim rok w którym weszła w życie bardzo obszerna nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy Prawo spółdzielcze jak również zmiany w Kodeksie postępowania cywilnego w zakresie

dotyczącym funkcjonowania spółdzielczości. W wyniku tej obszernej nowelizacji przygotowano projekt zmiany całego Statutu Spółdzielni i przedstawiono go Walnemu Zgromadzeniu, które odbywało się w dniu 20 czerwca 2018r. celem zatwierdzenia. Przedstawiony projekt został przyjęty przez wówczas obradujące Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 8/2018. Niezwłocznie po zatwierdzeniu nowego Statutu, został on skierowany do Sądu Rejonowego w Gliwicach – Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sadowego celem jego zatwierdzenia. W dniu 14 sierpnia 2018r. Statut został zarejestrowany przez sąd bez uwag i z tą datą weszły w życie postanowienia nowego Statutu.

Rok 2018 to kontynuowanie działań zmierzających do kompleksowego wdrożenia we wszystkich obszarach działalności Spółdzielni przepisów RODO tj. ochrony danych osobowych wszystkich osób fizycznych, których przetwarzaniem zajmuje się Spółdzielnia. Na chwilę obecną wdrożenie przepisów w tym zakresie zostało ukończone i ich stosowanie jest codzienną praktyką.

#### **SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE**

W konsekwencji wprowadzonych zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, które weszły w życie 9 września 2017r., członkostwo w Spółdzielni stało się bardziej powszechnym. Szczegółowo wprowadzone zmiany zostały przedstawione przez Zarząd w sprawozdaniu z działalności za rok 2017. Tym samym nie ma potrzeby opisywania zaistniałych zmian raz jeszcze.

Spółdzielnia zakończyła weryfikację posiadanej dokumentacji i spis członków uwzględniający zmiany został ustalony. Na chwilę obecną wdrożone procedury wyznaczone przez nowelizację ustawy funkcjonują w bieżącej pracy.

Rok 2018 to również zasadnicze zmiany dla wszystkich właścicieli nieruchomości, w tym również dla spółdzielni mieszkaniowych, ale również osób, które posiadają prawa odrębnej własności lokalu. W dniu 20 lipca 2018 roku została uchwalona ustawa o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. z 2018r., poz. 1716). Regulacje ustawowe weszły w życie z dniem 01 stycznia 2019r. Natomiast jeszcze w roku 2018 tj. w dniu 06 grudnia uchwalona została nowelizacja pierwotnej ustawy ( Dz.U. z 2018, poz. 2540). Kolejną nowelizacją została przyjęta ustawa z dnia 31 stycznia 2019r. ( Dz.U. z 2019, poz. 270). Na podstawie przywołanych przepisów, wszystkie grunty zabudowane na cele mieszkaniowe, szczególnie pod budownictwo wielolokalowe podlegają przekształceniu z wieczystego użytkowania w prawo własności. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ustawy, podstawą ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej jest wydane przez Urząd Miasta, stosowne zaświadczenie. Spłata należności będzie się odbywała w okresie 20 lat i będzie wnoszona poprzez roczne opłaty w wysokości takiej, jakiej się wносиło do tej pory opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Ustawa określa, że wojewoda dla gruntów należących do Skarbu Państwa oraz Rada Miasta dla gruntów będących własnością Gminy, mogą zastosować bonifikaty, w tym z tytułu jednorazowej wpłaty opłaty wynikającej z przekształcenia. Szerszą informację w tym zakresie

przedstawimy w biuletynie adresowanym do mieszkańców bezpośrednio przed Walnym Zgromadzeniem w roku bieżącym.

W roku 2018 zrealizowano 2 wnioski w sprawie ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności jako przekształcenie ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i wnioski te stosownie do przepisów określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych został zrealizowane. W roku 2018 przeprowadzono ponadto przetarg na pierwszeństwo ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności na rzecz 1 osoby, która wygrała przetarg.

W związku z tym, struktura lokali mieszkalnych w Spółdzielni na dzień 31.12.2017 r. ukształtowała się w sposób następujący:

- |  |              |
|--|--------------|
| – mieszkania o statusie lokatorskim      | - 2 lokale   |
| – mieszkania o statusie własnościowym    | - 733 lokali |
| – mieszkania na umowie najmu             | - 6 lokali   |
| – mieszkania stanowiące odrębną własność | - 85 lokali  |

**Razem: 826 lokali**

Ustanie członkostwa w Spółdzielni następowało głównie na skutek zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności o ile właściciel był członkiem Spółdzielni bądź też na skutek zgonu. Zasada o wykreśleniu z rejestru członków skutkuje każdorazowo w przypadku zbycia prawa do lokalu.

W roku 2018 doszło do 30 skreśleń z listy członków, oraz na skutek zgonu 4 osoby będące członkiem, natomiast 68 osób zostało przyjętych w poczet członków Spółdzielni. Pozostałe zmiany, które zaistniały w strukturze posiadanych praw do lokali były następujące:

- 7 darowizn,
- 2 uzyskania prawa w drodze postępowania spadkowego,
- 1 uzyskany na podstawie podziału majątku.

Na dzień 31.12.2018r. Spółdzielnia liczyła 1 121 członków.

#### **SPRAWY PRACOWNICZE**

W roku 2018 r. zatrudnienie wynosiło na koniec grudnia 25 etatów.

W 2018 roku na emeryturę odeszły 3 osoby, natomiast 2 osoby zostały przyjęte.

Struktura stanowisk kształtowała się w sposób następujący:

- 10 etatów na stanowiskach administracyjno-technicznych wraz z Zarządem,
- 15 etatów to pracownicy grupy konserwacyjno-remontowej oraz sprzątający.

Kapitał intelektualny naszych pracowników jest satysfakcjonujący i ciągle jest rozwijany poprzez uczestnictwo w wymaganych szkoleniach i kursach. Istotną kwestią dla Zarządu Spółdzielni jest satysfakcja pracowników z wykonywania powierzonych sobie obowiązków i w naszej ocenie taka satysfakcja jest osiągnięta.

**CZĘŚĆ REMONTOWA**  
**WYKONANIE PLANU RZECZOWO-FINANSOWEGO ZA 2018 ROK**

Lp.	Zakres	Wartość
1	Amortyzacja podatkowa	4 998,74 zł
2	Materiały podstawowe z zakupu	9 412,87 zł
3	Środki czystości	9 716,21 zł
4	Energia elektryczna	44 899,86 zł
5	Zimna woda i kanalizacja	25 407,33 zł
6	Oplaty stałe-wod.-kan.	45 536,67 zł
7	Oplaty bankowe	1 206,00 zł
8	Legalizacja liczników	3 287,80 zł
9	Wynajem sprzętu i transportu	172,20 zł
10	Pozostałe usługi	6 392,80 zł
11	Usługi dezynsekcji i deratyzacji	2 066,40 zł
12	Wywóz nieczystości	704,00 zł
13	Sprzątanie, utrzymanie zieleni	17 773,50 zł
14	Czyszczenie kanalizacji	259,25 zł
15	Usługi kominiarskie	7 240,80 zł
16	Przeeglądy i pomiary elektryczne	14 409,09 zł
17	Oplaty dozoru technicznego	1 562,50 zł
18	Odczyt radiowy (wodomierzy, podzielników ciepła)	11 161,51 zł
19	Usługi informatyczne	4 900,32 zł
20	Dorabianie kluczy	748,00 zł
21	Ubezpieczenia majątkowe i środków transportu	20 827,56 zł
22	Koszty administracji osiedlowej	344 900,06 zł
23	Koszty konserwatorów	83 855,54 zł
24	Koszty mienia wspólnego	328 695,19 zł
25	Koszty sprzętaczek	251 252,86 zł
26	Koszty transportu	120 079,56 zł
	<b>Razem</b>	<b>1 361 466,62 zł</b>

Należy zaznaczyć, że koszty ponoszone w ramach opłaty eksploatacyjnej są zróżnicowane dla każdej nieruchomości.

## I. FUNDUSZ REMONTOWY

W ramach funduszu remontowego w 2018 roku wykonano następujące prace:

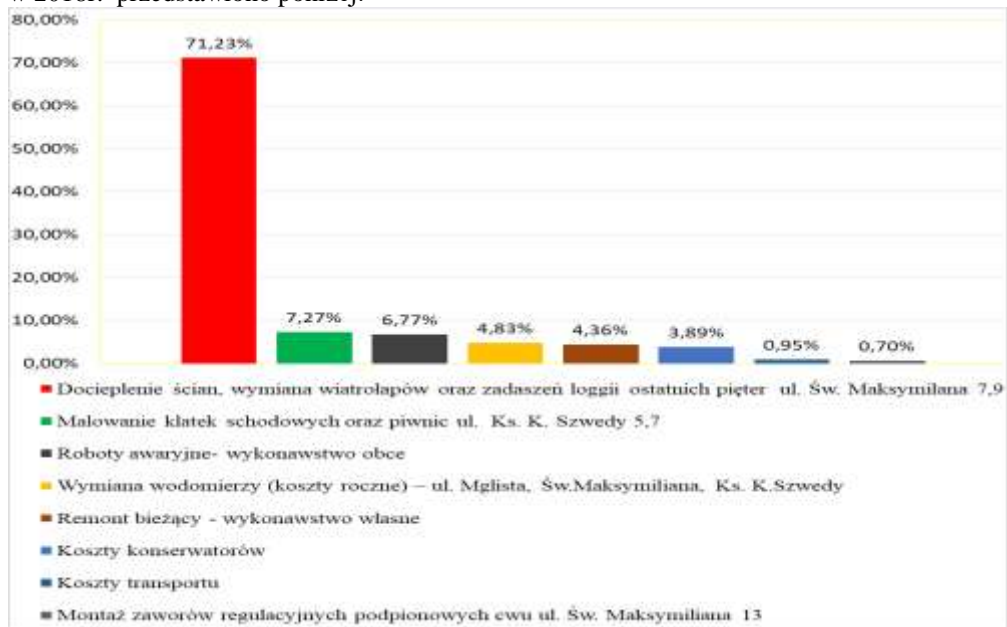
Lp.	Zakres	Wartość
<b>I</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY MIENIA SPÓŁDZIELNI</b>	
1	Koszty konserwatorów	5 045,61 zł
2	Place zabaw i urządzenia małej architektury	15 094,77 zł
3	Remont chodników	11 931,31 zł
4	Remont oświetlenia	2 648,43 zł
	<b>Razem</b>	<b>34 720,12 zł</b>
<b>II</b>	<b>FUNDUSZ REMONTOWY NIERUCHOMOŚCI</b>	
1	Koszty konserwatorów	29 282,67 zł
2	Koszty transportu	7 114,39 zł
3	Roboty malarskie	54 709,20 zł
4	Wymiana wodomierzy	36 345,89 zł
5	Remont bieżący - Materiał wykon. własny	32 801,26 zł
6	Roboty awaryjne- wykonawstwo obce	50 902,41 zł
7	Roboty termomodernizacyjne	535 875,58 zł
8	Zawory podpionowe regulacyjne cwu	5 293,84 zł
	<b>Razem</b>	<b>752 325,24 zł</b>
	<b>Razem wartość wykonanych robót</b>	<b>787 045,36 zł</b>

Wydatki na funduszu remontowy nieruchomości wyniosły 752 325,24 zł.  
Koszty poniesione na mieniu spółdzielni wyniosły 34 720,12 zł.



Koszty poniesione w ramach funduszu remontowego w 2018 roku opiewają na kwotę 787 045,36 zł

Graficzny podział kosztów w ramach funduszu remontowego nieruchomości w 2018r. przedstawiono poniżej.



Z wyżej przedstawionego schematu wynika, że w 2018 roku przeszło 71% wszystkich kosztów przeprowadzonych remontów na nieruchomościach wyniosły prace termomodernizacyjne.

## II.REMONTY NA SIECI CIEPŁOWNICZEJ

W ramach dodatkowej działalności koszty wyniosły:

Lp.	Zakres	Wartość
1	Koszty utrzymania i obsługi ciepłociągu (remonty, podatki, amortyzacja, konserwatorzy itp.)	364 775,78 zł
	<b>Razem</b>	<b>364 775,78 zł</b>

## GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI



### I. SYTUACJA FINANSOWA Z GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ZA ROK 2018

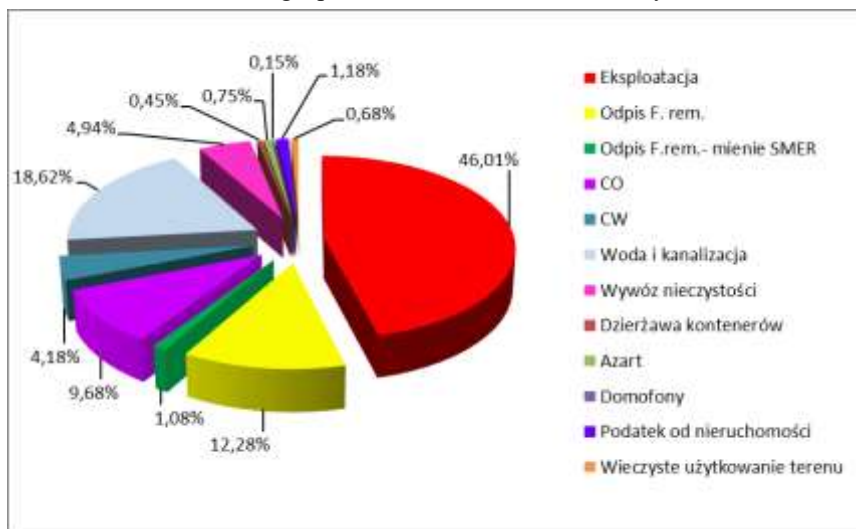
Nadwyżka kosztów nad przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi za poprzedni 2017 rok księgowy w kwocie (-) **23 647,66 zł** jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększyła odpowiednio przychody lub koszty na poszczególnych nieruchomościach w 2018 roku w zależności od tego z jakim wynikiem (+) czy (-) zakończyła rok dana nieruchomość. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 14.06.2007 r. narzuca spółdzielni obowiązek prowadzenia ewidencji oraz rozliczania przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych zgodnie z art. 4<sup>1</sup> pkt.1 odrębnie dla każdej nieruchomości, a tym samym tworzenie planów oraz kalkulację stawki eksploatacyjnej odrębnie dla każdej nieruchomości. Na koniec 2018 r. wynik finansowy na poszczególnych nieruchomościach kształtował się następująco:

## Sprawozdanie z działalności Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „ Rybnik ” za 2018 rok

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH Z POZYTKAMI W UKŁADZIE CIĄGNIONYM	BILANS OTWARCIA WN	BILANS OTWARCIA MA	KOSZTY NARASTAJĄCO	PRZYCHODY NARASTAJĄCO	WYNIK	
					WN	MA
OSIEDLA MGLISTA						
Mglista 1	9 129,37	0,00	175 314,08	157 241,19	18 072,89	0,00
Mglista 2	0,00	7 420,84	154 641,15	158 297,11	0,00	3 655,96
Mglista 3	0,00	4 301,72	161 801,24	161 464,24	337,00	0,00
Mglista 4	6 500,66	0,00	171 431,69	155 984,67	15 447,02	0,00
Mglista 5	0,00	3 935,12	162 227,98	157 506,31	4 721,67	0,00
Mglista 6	3 311,45	0,00	163 565,55	153 360,03	10 205,52	0,00
Mglista 7	11 134,22	0,00	178 042,40	157 876,22	20 166,18	0,00
Mglista 8	3 303,30	0,00	164 310,33	153 174,71	11 135,62	0,00
Mglista 9	0,00	4 872,71	161 444,06	160 176,06	1 268,00	0,00
Mglista 11	7 511,47	0,00	172 803,27	157 224,82	15 578,45	0,00
Mglista 21	59,35	0,00	89 708,96	81 581,85	8 127,11	0,00
<b>RAZEM:</b>	<b>40 949,82</b>	<b>20 530,39</b>	<b>1 755 290,71</b>	<b>1 653 887,21</b>	<b>105 059,46</b>	<b>3 655,96</b>
OSIEDLA ŚW. MAKSYMILIANA						
Św. Maksymiliana 7	4 937,07	0,00	117 183,79	105 078,20	12 105,59	0,00
Św. Maksymiliana 9	608,42	0,00	109 855,61	98 791,62	11 063,99	0,00
Św. Maksymiliana 10	562,43	0,00	131 232,87	121 804,13	9 428,74	0,00
Św. Maksymiliana 11	4 567,84	0,00	180 111,13	164 840,92	15 270,21	0,00
Św. Maksymiliana 12	4 393,36	0,00	205 569,80	185 755,49	19 814,31	0,00
Św. Maksymiliana 13	3 763,88	0,00	147 534,93	135 064,56	12 470,37	0,00
Św. Maksymiliana 23	0,00	19 341,50	172 751,40	186 878,06	0,00	14 126,66
<b>RAZEM:</b>	<b>18 833,00</b>	<b>19 341,50</b>	<b>1 064 239,53</b>	<b>998 212,98</b>	<b>80 153,21</b>	<b>14 126,66</b>
OSIEDLA Ks.K.SZWEDY						
Ks.K. Szwedzcy 5	1 534,56	0,00	140 503,08	129 770,36	10 732,72	0,00
Ks.K. Szwedzcy 7	2 722,84	0,00	142 038,47	130 264,41	11 774,06	0,00
Ks.K. Szwedzcy 9	0,00	804,22	139 292,19	131 161,76	8 130,43	0,00
Ks.K. Szwedzcy 11	0,00	3 331,68	140 109,32	135 071,32	5 038,00	0,00
Ks.K. Szwedzcy 13	3 615,23	0,00	137 235,64	130 126,72	7 108,92	0,00
<b>RAZEM:</b>	<b>7 872,63</b>	<b>4 135,90</b>	<b>699 178,70</b>	<b>656 394,57</b>	<b>42 784,13</b>	<b>0,00</b>
<b>OGÓLEM SMER</b>	<b>67 655,45</b>	<b>44 007,79</b>	<b>3 518 708,94</b>	<b>3 308 494,76</b>	<b>227 996,80</b>	<b>17 782,62</b>
						<b>-210 214,18</b>

Przedstawione koszty dotyczą całego roku obrotowego oraz całej spółdzielni i są zróżnicowane na poszczególnych nieruchomościach w zależności od tego jak kosztotwórcza jest dana nieruchomość. Po zarachowaniu wyników z roku 2017 oraz uwzględnieniu pożytków z 2018 roku, na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania wszystkich nieruchomości występuje niedobór przychodów nad kosztami w kwocie **210 214,18 zł**. Zaznaczyć należy, że każdy budynek rozliczany jest oddzielnie w zakresie kosztów i przychodów związanych z jego eksploatacją i utrzymaniem. Wynik ten jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości zakwalifikowany zostaje obligatoryjnie jako rozliczenia międzyokresowe. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (art. 6. ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Wykres 1. Struktura kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w 2018 r.



Na przedstawionym wykresie zdecydowaną część stanowią koszty eksploatacji w związku z czym przytoczyć należy ich definicję;

Koszty eksploatacji w sposób naturalny wiążą się ze stanami istnienia (utrzymania) nieruchomości (budynku).

Koszty te dzielą się na:

- koszty konserwacji i utrzymania:

- usuwaniem awarii,
- dozorem technicznym,
- bieżącymi przeglądami i konserwacją instalacji i urządzeń ( inst. elektryczne, wentylacyjne,)
- wynajem sprzętu typu zwyżka
- czyszczenie kanalizacji,
- dorabianie kluczy do piwnic czy boksów śmietnikowych,
- opłaty bankowe,
- kosztami renowacji zieleni,
- naprawami nawierzchni między budynkami,
- koszty utrzymania czystości łącznie z zakupem usług obcych,
- koszty zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów,
- koszty dezynfekcji, deratyzacji,
- koszty utrzymania zieleni,
- kosztami zakupu usług obcych związanych z konserwacją zasobów lokalowych,
- kosztami konserwacji pomieszczeń wspólnych.

- podatki na rzecz gminy i inne opłaty publicznoprawne, tj.
  - podatki od nieruchomości za mienie wspólne,
  - opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów za mienie wspólne,
  - -inne opłaty publiczno-prawne ( opłaty skarbowe)
- pozostałe koszty nie zaliczone do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii.
- koszty zużytej w pomieszczeniach wspólnych: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania
- koszty zarządzania i administracyjno-biurowe, na które składają się:
  - koszty biurowe, pocztowe, łączności, opłaty bankowe, sądowe,
  - zakup materiałów, utrzymanie sprzętu,
  - koszty utrzymania lokali zarządu i administracji,
  - inne związane z funkcjonowaniem administracji.

**WYNIK NA POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

Rachunek zysków i strat wykazuje wynik na pozostałej działalności netto w kwocie 288 730,98 zł.

TYTUŁ	KONTO	KOSZTY	PRZYCHODY	WYNIK
Obrót i dystrybucja ciepła	714/704	649 307,01	700 543,36	51 236,35
Lokale użytkowe	712/702	185 862,90	269 693,83	83 830,93
Pozostałe usługi lokatorskie	719/709	5 633,49	5 334,72	-298,77
Wykonawstwo własne	791/790	47 616,77	47 616,77	0,00
<b>WYNIK NA DZIAŁ. PODSTAWOWEJ</b>		<b>888 420,17</b>	<b>1 023 188,68</b>	<b>134 768,51</b>
	751/750	2 695,58	90 682,84	87 987,26
<b>WYNIK NA DZIAŁ. FINANSOWEJ</b>		<b>2 695,58</b>	<b>90 682,84</b>	<b>87 987,26</b>
	761 / 760	149 739,82	264 258,03	114 518,21
<b>WYNIK NA DZIAŁ. I OPERACYJNEJ</b>		<b>149 739,82</b>	<b>264 258,03</b>	<b>114 518,21</b>
<b>WYNIK BRUTTO RZIS</b>		<b>1 040 855,57</b>	<b>1 378 129,55</b>	<b>337 273,98</b>
<b>PODATEK 19%</b>				-48 543,00
<b>WYNIK NA DZIAŁ.NETTO</b>				<b>288 730,98</b>

Biorąc pod uwagę założenia przyjęte przy kalkulacji stawki eksploatacyjnej na 2018 r. i następane, proponuje się nadwyżkę bilansową netto w kwocie **288 730,98 zł** w części przeznaczyć na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w przeliczeniu na rzecz członków.

Na koszty utrzymania zasobów składają się zaplanowane pozycje, których wykonanie przedstawia poniższa tabela:

### ANALIZA WYKONANIA PLANU NA DZIEŃ 31.12.2018 R.

L.p	Nazwa	Plan na 2018	Wykonanie planu	% wskaźnik wykonania
1	Amortyzacja	61 505,00	91 593,51	148,92
2	Zużycie materiałów	76 424,00	75 437,05	98,71
3	Suma:	137 929,00	167 030,56	123,81
4	Azart i domofon	45 346,00	45 525,72	100,40
5	Energia elektryczna	73 381,00	69 257,66	94,38
6	Woda i kanalizacja	1 046 089,00	1 023 120,44	97,80
7	Wywóz nieczystości	300 565,00	255 416,00	84,98
8	Zakup ciepła na własne potrzeby	721 885,00	700 768,97	97,07
9	Zakup ciepła na sprzedaż	387 535,00	412 330,48	106,40
10	Pozostałe koszty	38 469,00	39 604,76	102,95
11	Usługi obce	108 300,00	201 872,58	186,40
12	Podatki i opłaty	186 255,00	213 630,40	114,70
13	Bezosobowy f-sz płac	79 872,00	87 926,80	110,08
14	Osobowy f-sz płac	1 685 518,00	1 660 601,41	98,52
15	Narzuty na wynagrodzenia	285 992,00	294 352,02	102,92
16	Świadczenia Pracownicze	71 550,00	74 532,01	104,17
17	ZFŚS	33 791,00	32 358,64	95,76
18	Odpis na fundusz remontowy	688 737,00	682 334,86	99,07
	<b>Razem:</b>	<b>5 891 214,00</b>	<b>5 960 663,31</b>	<b>101,18</b>

Z zestawienia wynika, że plan w większości przypadków został przekroczony jedynie w pozycjach kosztów niezależnych od spółdzielni, a wykonanie planu ogółem wynosi 101,18% co świadczy o bardzo precyzyjnym planowaniu kosztów.

## II. UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Źródłem finansowania prac remontowych na nieruchomościach są odpisy na fundusz remontowy obciążające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość tych odpisów zatwierdzana jest przez Radę Nadzorczą w planach rzeczowo-finansowych na dany rok. Na dzień 1 stycznia 2017 r. fundusz ogółem na nieruchomościach wykazywał saldo ujemne na wartość **692 450,03 zł**. Wpływy z naliczeń (odpisów) na rzecz nieruchomości w 2017 r. wynosiły 626 590,77zł. Racjonalne zagospodarowanie posiadanych środków umożliwiło wykonanie prac remontowych na wartość 719 363,72 zł. Na dzień kończący rok obrotowy, tj. na 31.12.2017r. łączny fundusz remontowy wynikający z sumy na nieruchomościach wykazuje saldo ujemne w wysokości **(-)785 222,98 zł**. Ujemny wynik na nieruchomościach musi zostać pokryty z wpłat mieszkańców na fundusz remontowy przez najbliższe lata.



**WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH - FUNDUSZ REMONTOWY NA DZIEŃ  
31.12.2018 R.**

WYNIK NA NIERUCHOMOŚCIACH- FUNDUSZ REMONTOWY W UKŁADZIE CIĄGNIONYM	BILANS OTWARCIA WN	BILANS OTWARCIA MA	Obroty WN bieżącego roku	Obroty MA bieżącego roku	WYNIK	
					WN	MA
MGLISTA					WN	MA
Mglista 1	52 277,64	-	9 661,61	29 942,88	31 996,37	-
Mglista 2	70 457,03	-	4 779,11	27 636,00	47 600,14	-
Mglista 3	41 215,96	-	7 932,63	29 182,44	19 966,15	-
Mglista 4	48 593,72	-	5 140,53	29 244,00	24 490,25	-
Mglista 5	-	27 683,67	5 964,11	28 774,38	-	50 493,94
Mglista 6	60 548,67	-	4 405,81	28 513,08	36 441,40	-
Mglista 7	23 628,96	-	10 951,36	29 942,88	4 637,44	-
Mglista 8	47 708,46	-	6 565,09	28 366,92	25 906,63	-
Mglista 9	13 261,86	-	3 845,87	29 182,44		12 074,71
Mglista 11	-	8 810,95	6 405,58	29 942,88		32 348,25
Mglista 21	129 237,32	-	3 329,52	14 950,20	117 616,64	-
<b>RAZEM:</b>	<b>486 929,62</b>	<b>36 494,62</b>	<b>68 981,22</b>	<b>305 678,10</b>	<b>308 655,02</b>	<b>94 916,90</b>
ŚW. MAKSYMILIANA						
Św. Maksymiliana 7	42 805,64	-	288 119,27	20 892,48	310 032,43	-
Św. Maksymiliana 9	44 410,12	-	260 836,09	19 656,48	285 589,73	-
Św. Maksymiliana 10	-	20 571,83	5 440,17	24 000,00		39 131,66
Św. Maksymiliana 11	5 997,98	-	5 559,87	32 824,80		21 266,95
Św. Maksymiliana 12	24 394,76	-	9 320,40	37 234,08		3 518,92
Św. Maksymiliana 13	46 977,84	-	12 551,96	27 230,52	32 299,28	-
Św. Maksymiliana 23	19 086,84	-	6 029,71	31 338,72		6 222,17
<b>RAZEM:</b>	<b>183 673,18</b>	<b>20 571,83</b>	<b>587 857,47</b>	<b>193 177,08</b>	<b>627 921,44</b>	<b>70 139,70</b>
Ks.K.SZWEDY						
Ks.K. Szwedz 5	65 088,47	-	40 194,64	25 778,40	79 504,71	-
Ks.K. Szwedz 7	21 629,71	-	39 398,53	25 778,40	35 249,84	-
Ks.K. Szwedz 9	36 500,67	-	5 928,51	25 778,40	16 650,78	-
Ks.K. Szwedz 11	27 625,73	-	6 405,09	25 778,40	8 252,42	-
Ks.K. Szwedz 13	20 842,05	-	3 559,78	25 778,40		1 376,57
<b>RAZEM:</b>	<b>171 686,63</b>	<b>-</b>	<b>95 486,55</b>	<b>128 892,00</b>	<b>139 657,75</b>	<b>1 376,57</b>
<b>OGÓLEM SMER</b>	<b>842 289,43</b>	<b>57 066,45</b>	<b>752 325,24</b>	<b>627 747,18</b>	<b>1 076 234,21</b>	<b>166 433,17</b>
					<b>909 801,04</b>	
<i>Mienie Smer</i>		<b>3 287 300,47</b>	<b>34 720,12</b>	<b>54 587,68</b>		<b>3 307 168,03</b>
<b>RAZEM:</b>	<b>842 289,43</b>	<b>3 344 366,92</b>	<b>787 045,36</b>	<b>682 334,86</b>	<b>1 076 234,21</b>	<b>3 473 601,20</b>
						<b>2 397 366,99</b>

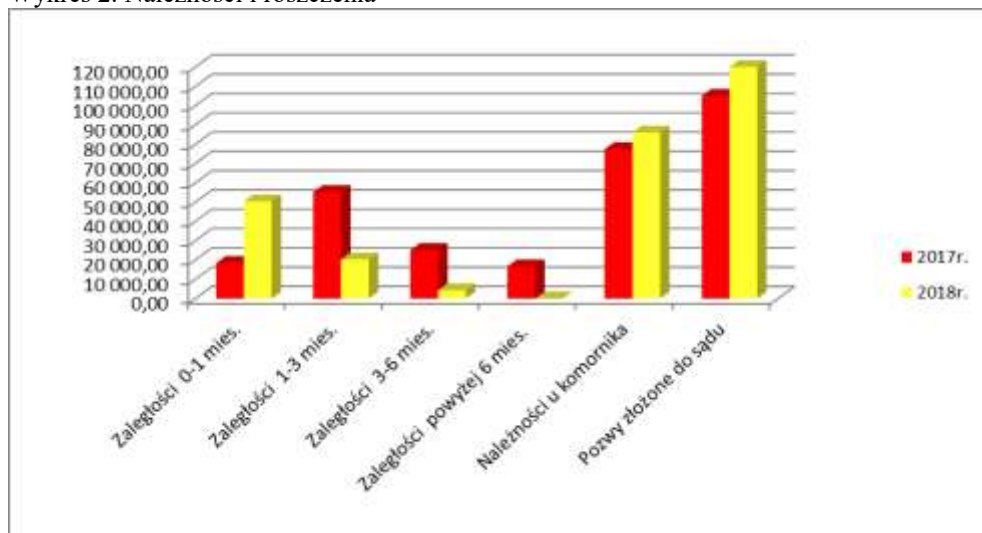


### III. STATYSTYKA ZALEGŁOŚCI Z TYTUŁU OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI MIESZKALNYCH

Statystykę zaległości w podziale na przedziały czasowe przedstawia tabela. Zaległości powyżej sześciu miesięcy są kierowane na drogę postępowania sądowego, a następnie do egzekucji komorniczej.

Wyszczególnienie	2017		2018	
	Lok. mieszkalne	Liczba lokali	Lok. mieszkalne	Liczba lokali
Zaległości 0-1 mies.	18 421,39	93	50 312,15	115
Zaległości 1-3 mies.	55 200,21	59	20 271,57	42
Zaległości 3-6 mies.	25 084,58	10	4 243,87	6
Zaległości powyżej 6 mies.	16 690,89	4	0,00	0
<b>Zaległości razem (1-4)</b>	<b>115 397,07</b>	<b>166</b>	<b>74 827,59</b>	<b>163</b>
Należności u komornika	77 424,32	13	129 881,53	19
Pozwy złożone do sądu	105 096,57	13	86 035,65	12
<b>Roszczenia sporne (6-7)</b>	<b>182 520,89</b>	<b>26</b>	<b>215 917,18</b>	<b>31</b>
<b>Należności i roszczenia</b>	<b>297 917,96</b>	<b>192</b>	<b>290 744,77</b>	<b>194</b>

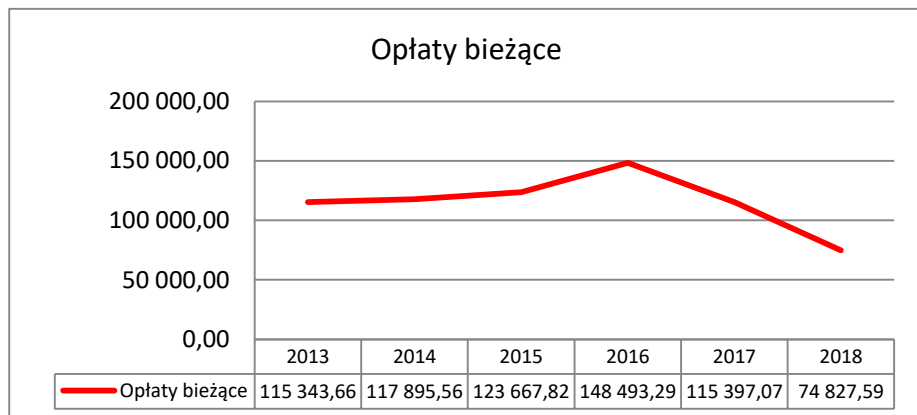
Wykres 2. Należności i roszczenia



Analiza porównawcza wykazała, że w badanym okresie zaległości z tytułu bieżących opłat za używanie lokali mieszkalnych (tj. nie dochodzonych w sądzie) zmalały o 40 569,48 zł. Natomiast zaległości dochodzone sądownie i przez egzekucję komorniczą wzrosły o 33 396,29 zł.

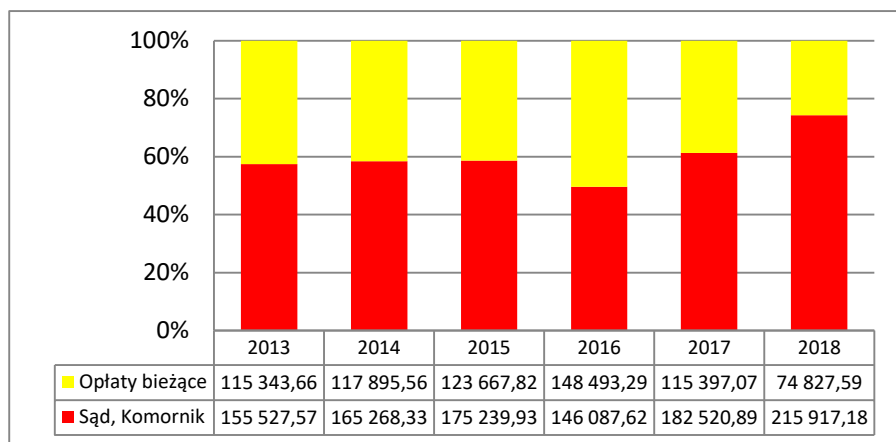
Na Wykresie 3 przedstawiony został poziom zaległości bieżących (nie egzekucyjnych) ogółem dotyczący lokali mieszkalnych na przestrzeni lat 2013-2018.

Wykres 3. Zaległości na przestrzeni lat 2013-2018



Wynika z niego, że wysokość zaległości znacznie spadła na korzyść zaległości dochodzonych w sądzie i u komornika co lepiej przedstawia wykres 4 .

Wykres 4. Statystyka zaległości w latach 2013-2018



Z wykresu wynika, że na przestrzeni lat w ślad za wzrostem zaległości wzrasta również działalność egzekucyjna w stosunku do zadłużonych lokali polegająca na kierowaniu spraw do sądu, a następnie do komornika w celu egzekucji z wynagrodzenia, konta bankowego czy emerytury, aż do egzekucji na licytacji komorniczej z własnościowego prawa do lokalu. W 2018 roku nastąpił wzrost kwoty w postępowaniu sądowym i był spowodowany nie wywiązaniem się z podpisanych wcześniej ugód polegających między innymi na niekierowaniu pozwów do egzekucji komorniczych w zamian za spłatę zaległości w ratach bezpośrednio do spółdzielni.

## 2. PODZIAŁ NADWYŻKI BILANSOWEJ

1. **Obligatoryjny** - Wynik z GZM- u za rok 2018 na ogólną kwotę (-) 210 214,18 zł powstał na 2 nieruchomościach z wyników dodatnich (17 782,62 zł ) oraz na 21 nieruchomościach z wyników ujemnych (227 996,80 zł) i zwiększa stosownie przychody czy koszty roku następnego tj. 2019 zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. **Proponowany** - proponuje się nadwyżkę bilansową netto w kwocie **288 730,98 zł** podzielić w następujący sposób:
  - Kwotę 227 996,80 zł przeznaczyć na zasilenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na wszystkie nieruchomości w podziale wg powierzchni użytkowej na rzecz członków.
  - Kwotę 60 734,18 zł przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni



## IV. OCENA RYZYKA DZIAŁALNOŚCI

Istotnym elementem zarządzania Spółdzielnią jest właściwa ocena ryzyka związanego z podejmowanymi działaniami pod względem merytorycznym i finansowym. Stale zmieniające się uwarunkowania prawne prowadzące m.in. do ograniczenia zakresu działania Spółdzielni, zwiększania zakresu obciążeń z tytułu opłat niezależnych od Spółdzielni ograniczają swobodę jej działalności wpływając niekorzystnie na majątek Spółdzielni, a także źródła jego finansowania. Ważną rolę odgrywa również stworzenie modelu zarządzania Spółdzielnią, która łączy dbałość o interesy jej członków ze współpracą z coraz szerszym gronem współwłaścicieli nieruchomości. Zarządzenie Spółdzielnią w kolejnych latach może wiązać się z:

- ryzykiem operacyjnym – tj. utratą podstawowej działalności w związku z możliwymi zmianami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ewentualnym powstaniem wspólnot mieszkaniowych - z uwagi na obecny stan własności lokali w zasobach Spółdzielni oraz brak prac legislacyjnych związanych z nowelizacją zapisów ustawy w powyższym zakresie ryzyko w ostatnim okresie nie wzrasta,
- ryzykiem kredytowym – tj. odzyskiwaniem należności Spółdzielni mających bezpośredni wpływ na jej płynność finansową – ryzyko na bieżąco monitorowane, wprowadzona w Spółdzielni procedura w zakresie windykowania należności powinna prowadzić do minimalizowania ich wzrostu a wskaźniki płynności utrzymują się obecnie na satysfakcjonującym poziomie - nie przewidujemy, by w najbliższym czasie jakiegokolwiek czynniki miały wpłynąć na zmianę obecnej sytuacji; ryzykiem, który zwykle wpływa na pogorszenie się wskaźników bywają zmiany na lokalnym rynku pracy i pogarszającą się sytuacją materialną mieszkańców w konsekwencji masowe opóźnienia we wnoszeniu opłat z tytułu użytkowania lokali,
- ryzykiem płynności - tj. zarządzaniem zobowiązaniami Spółdzielni w zakresie ich terminowego regulowania – obecnie Spółdzielnia reguluje swoje zobowiązania na bieżąco i w pełnej wysokości i nie przewiduje się w kolejnych latach istotnego wzrostu ryzyka w tym zakresie,
- ryzykiem związanym z posiadanymi instrumentami finansowymi - Spółdzielnia w roku 2018 nie inwestowała posiadanych środków pieniężnych w instrumenty finansowe w kolejnych latach nie planuje istotnych zmian w zakresie dysponowania nadwyżkami wolnych środków co oznacza, że nie ponosi tego ryzyka w związku z prowadzoną działalnością.  
W celu ograniczenia i zapobiegania skutkom ewentualnego wzrostu poziomu ryzyka, Zarząd Spółdzielni na bieżąco monitoruje działalność Spółdzielni we wszystkich jej aspektach funkcjonowania, ze szczególnym uwzględnieniem aspektu organizacyjnego i ekonomicznego.

#### **KONTROLE**

W okresie sprawozdawczym funkcjonowanie Spółdzielni było poddawane bieżącej kontroli organu wewnętrznego powołanego do tego typu zadań.

##### **1. KOMISJA REWIZYJNA RN**

Funkcjonowanie Spółdzielni w okresie sprawozdawczym było kilkakrotnie poddawane kontroli przez Komisję Rewizyjną RN, gdzie szczegółowej kontroli poddano:

- a) wysokość zaległości we wnoszeniu opłat oraz metod i skutków prowadzonych działań windykacyjnych w tym zakresie,
- b) zasadność i prawidłowość dokonywania wyboru przez służby Spółdzielni wykonawców obcych świadczących usługi na rzecz Spółdzielni,
- c) stan środków pieniężnych w kasie,
- d) sposób realizacji Planu rzeczowo-finansowego jak i remontów.

Komisja Rewizyjna nie wniosła uwag do funkcjonowania Spółdzielni w kontrolowanym zakresie.

## **2. LUSTRACJA PEŁNA FUNKCJONOWANIA SPÓŁDZIELNI**

Nie wystąpiła.

## **3. BADANIE SPRAWOZDANIA FINASOWEGO PRZEZ BIEGŁEGO REWIDENTA**

W wyniku przeprowadzonego badania przez niezależnego Biegłego rewidenta, przedstawiona została opinia i raport o sytuacji finansowej Spółdzielni w wyniku czego ustalono, iż sprawozdanie finansowe:

- a. przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12.2018r.,
- b. zostało sporządzone zgodnie z wymagającymi zastosowania zasadami ( polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami Statutu Spółdzielni.

## **Rozdział E**

### **WNIOSKI KOŃCOWE**

Jak wynika z przedstawionej w sprawozdaniu sytuacji, Spółdzielnia w dalszym ciągu osiąga bardzo dobre wyniki finansowe, funkcjonuje jako sprawny podmiot prawa gospodarczego, współpracuje bardzo aktywnie w środowisku osiedlowym i miejskim, co w efekcie przynosi efekty wymierne jak i te które wpływają na pozytywne postrzeganie Spółdzielni i jej mieszkańców. Spółdzielnia kontynuuje proces wspierania swojej działalności poprzez pozyskiwanie środków zewnętrznych, co przynosi wymierne korzyści członkom Spółdzielni.

Na potwierdzenie oceny zjawisk gospodarczych jak i realizacji planów gospodarczych oraz osiągniętego wyniku na działalności finansowej, zwracamy Państwu uwagę na najważniejsze wskaźniki, których osiągnięcie uprawnia do wydania pozytywnej oceny omawianych zjawisk.

Na podstawie przeprowadzonej analizy wskaźnikowej danych bilansu należy stwierdzić, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni jest zadowalająca. Dowodem na to są:

- udział aktywów w strukturze aktywów,
- wysoki poziom kapitału własnego w stosunku do zobowiązań Spółdzielni,
- aktywa trwałe mają źródła finansowania w kapitale własnym,
- optymalny poziom wskaźników płynności finansowej, świadczący o zdolności do spłaty wszystkich zobowiązań Spółdzielni,
- wysoka wartość kapitału obrotowego netto – tzw. „kapitał pracujący”, który może stanowić źródło spłaty nieprzewidzianych zobowiązań.

W roku 2018 wzrosła nam wartość wykonanych prac remontowych do poziomu **752 325,24 zł**, co stanowi wartość wyższą od ubiegłorocznej (719 363,72 zł)

i znacznie przekroczyła wysokość środków uzyskanych z naliczeń na fundusz remontowy nieruchomości (627 747,18 zł). Tak znaczne przekroczenie nakładów nastąpiło głównie w pozycji termomodernizacji, która jest wyznaczona uchwałami Walnego Zgromadzenia, jako kierunek strategiczny działań remontowych.

**Na podkreślenie zasługuje fakt uzyskania w roku sprawozdawczym nadwyżki bilansowej (zysk brutto), która została osiągnięta na działalności gospodarczej innej niż GZM w wysokości 337 273,98 zł.** Nadwyżka ta pomniejszona o podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie **48 543,00 zł** zostanie przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu celem podjęcia decyzji o jej przeznaczeniu.

W roku sprawozdawczym zaległości z tytułu opłat bieżących z tytułu użytkowania lokali znacznie zmalały tj. o **40 569,48 zł** i osiągnęły poziom **74 827,59 zł**.

Zwiększeniu natomiast uległy zaległości dochodzone na drodze sądowej i przez egzekucję komorniczą o kwotę **33 396,29 zł**. Sytuacja ta pokazuje, że prowadzone są skuteczne i coraz to bardziej intensywne działania zmierzające do odzyskania należności. Prowadzona działalność windykacyjna polega na kierowaniu na bieżąco spraw do sądu, kierowaniu wniosków do egzekucji przez komornika z wynagrodzeń za pracę, konta bankowego czy emerytury, aż do licytacji komorniczej z własnościowego prawa do lokalu.

### ***Szanowni Państwo,***

Miniony rok był okresem kontynuacji działań mających na celu zapewnienie należytego i oczekiwanego poziomu obsługi członków Spółdzielni przy poszanowaniu racjonalności wydawania posiadanych środków.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni utrzymywane są nie tylko w odpowiednim stanie technicznym zapewniając mieszkańcom bezpieczne użytkowanie budynków i ich otoczenia, ale również ciągle podnoszony jest standard zamieszkiwania, poprzez realizację projektów takich jak:

a) zapowiada w roku ubiegłym budowa sieci radiowo – telewizyjnej i SAT w wyniku czego podnosi się jakość i zakres oglądanych programów, jak również spadają dla członków Spółdzielni koszty jakie ponoszą z tego tytułu w opłatach,

b) termomodernizacja budynków w powiązaniu z innymi działaniami pozwala na znaczne ograniczenia kosztów centralnego ogrzewania, co w efekcie wpływa korzystnie w otrzymywanych zwrotach z tytułu rozliczenia kosztów c.o.

W związku z wejściem w życie w dniu 01 stycznia 2019r. ustawy z dnia 20.07.2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, Zarząd Spółdzielni będzie podejmował działania w porozumieniu z Urzędem Miasta mające na celu sprawne i korzystne dla członków Spółdzielni przeprowadzenie procesu z tym związanego. Kluczowym dla sprawy będzie ewentualne podjęcie

przez Radę Miasta uchwały na mocy której Spółdzielnia oraz inni właściciele będą mogli uzyskać bonifikaty od opłaty jednorazowej.

Wraz ze Sprawozdaniem finansowych, które stosownie do postanowień art. 46 § 1 pkt 2) ustawy Prawo spółdzielcze zostało zbadane z wynikiem pozytywnym przez niezależnego Biegłego rewidenta, przedkładamy niniejsze sprawozdanie Walnemu Zgromadzeniu celem zatwierdzenia.

## ZARZĄD

Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik”

### WYSOKOŚĆ ZADŁUŻENIA NA POSZCZEGÓLNYCH BUDYNKACH

Śladem lat ubiegłych w związku z rosnącym zadłużeniem na całych zasobach Spółdzielni poniżej przedstawiamy wysokość zadłużenia na poszczególnych nieruchomościach oraz liczbie zadłużonych lokali w danym budynku

Adres	Liczba lokali ogółem	Liczba zadłużonych lokali	Kwota zadłużenia
Mglista 1	40	6	2 259,73
Mglista 2	40	6	45 320,85
Mglista 3	40	13	3 605,74
Mglista 4	40	10	7 496,74
Mglista 5	40	10	9 446,96
Mglista 6	40	6	8 494,93
Mglista 7	40	12	32 531,29
Mglista 8	40	7	5 115,30
Mglista 9	40	9	1 388,46
Mglista 11	40	7	2 363,69
Mglista 21	20	5	4 493,75
Św. Maksymiliana 7	24	8	35 970,10
Św. Maksymiliana 9	26	3	3 250,14
Św. Maksymiliana 10	32	5	4 922,63
Św. Maksymiliana 11	44	7	1 485,57
Św. Maksymiliana 12	48	7	34 027,59
Św. Maksymiliana 13	36	8	8 038,18
Św. Maksymiliana 23	36	8	11 344,65
Ks. Konrada Szwedry 5	32	8	17 048,52
Ks. Konrada Szwedry 7	32	5	2 644,70

Ks. Konrada Szwedzy 9	32	4	2 652,84
Ks. Konrada Szwedzy 11	32	13	15 939,64
Ks. Konrada Szwedzy 13	32	3	22 571,15
Ogółem			<b>282 413,15</b>







Śląska Firma Auditingu i Doradztwa  
„Audit”  
Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
Pl. Granwolskie 8-10 pok. 30  
40-950 Katowice

tel. + 48 32 786 96 16  
fax. + 48 32 786 96 17  
e-mail: audit@grania.pl  
www.audist.com.pl

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**  
**dla Walnego Zgromadzenia Członków i Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” w Rybniku**  
**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**  
**Opinia**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego rocznego sprawozdania finansowego **Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik”** z siedzibą w Rybniku, ul. Podmiejska 48, na które składa się:

- 1) bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 roku, który po stronie aktywów i pasywów zamyka się sumą **25 775 916,46 zł**,
- 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. wykazujący zysk netto w wysokości **288 730,98 zł**,
- 3) informacja dodatkowa zawierająca wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - Dz. U. z 2019 r., poz. 351) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.



#### **Podstawa opinii**

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2039/37a/2018 z dnia 19 lutego 2018 r. w sprawie krajowych standardów badania (700 (Z), 701, 705 (Z), 706 (Z), 720 (Z), 260 (Z), 570 (Z)) oraz nr 2041/37a/2018 z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie krajowych standardów wykonywania zawodu („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich i nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” - Dz.U. poz. 1089 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Kodeksem etyki zawodowych księgowych Międzynarodowej Federacji Księgowych („Kodeks IFAC”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 2042/38/2018 z dnia 13 marca 2018 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IFAC. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Dodatkowo braliśmy pod uwagę ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560) oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zmianami).

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii.

#### **Inna sprawa**

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok zakończony 31 grudnia 2015 roku zostało zbadane przez działającego w imieniu innej firmy audytorskiej biegłego rewidenta, który wyraził opinię bez zastrzeżeń na temat tego sprawozdania w dniu 12 kwietnia 2016 roku.

#### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” w Rybniku jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania



finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółdzielni zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółdzielni przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółdzielni do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółdzielni, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” w Rybniku oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółdzielni.

#### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności badanej jednostki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia spraw jednostki przez Zarząd Spółdzielni obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury



badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędów, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;

- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosowanej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

#### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r. („Sprawozdanie z działalności”)

*Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej*

Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności zgodnie z przepisami prawa.



Zarząd Spółdzielni oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółdzielni spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Sprawozdania z działalności. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się ze Sprawozdaniem z działalności, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy, stwierdzimy istotne zniekształcenia w Sprawozdaniu z działalności, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii czy sprawozdanie z działalności zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

#### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy, naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółdzielni:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółdzielni i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności istotnych zniekształceń.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Jan Homa.

## **SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRZY ELEKTROWNI „RYBNIK” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2017**

### **I. Skład Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” działa na podstawie przepisów ustawy prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu i odpowiednich regulaminów.

Podstawowym zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością spółdzielni. Rada Nadzorcza SMER odnosiła tę funkcję głównie do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, przy zachowaniu ustawowego i statutowego podziału kompetencji.

Rada Nadzorcza, zgodnie z postanowieniami § 46 ust. 3 i 4 Statutu Spółdzielni, składa się z 7 członków Spółdzielni wybranych na okres 3 lat.

Kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się 8 czerwca 2016 r., a zakończyła 18 czerwca 2019 r., tj. z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków SMER.

Skład Rady Nadzorczej jest następujący:

1. Leszek Małachowski - przewodniczący RN,
2. Ireneusz Oleksik - z-ca przewodniczącego RN, przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
3. Zbigniew Chełczyński - sekretarz RN,
4. Ryszard Kiełkowski - członek RN, z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej,
5. Janusz Piasecki - członek RN, sekretarz Komisji Rewizyjnej,
6. Jerzy Łatacz - członek RN,
7. Tadeusz Wiśniewski - członek RN.

### **II. Posiedzenia Rady Nadzorczej**

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywały się w siedzibie Zarządu SMER średnio raz w miesiącu, na podstawie przyjętego Ramowego Planu Pracy na rok 2018.

Posiedzenia Rady Nadzorczej w zależności od potrzeb były poprzedzone zebraniem Komisji Rewizyjnej, która przedstawiała swoje opinie oraz wnioski. Zarówno posiedzenia Komisji Rewizyjnej jak i Rady Nadzorczej były protokołowane.

W 2018 roku Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, na których podjęła łącznie 15 uchwał.

Do najważniejszych tematów omawianych podczas posiedzeń należały:

- dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań, w tym. m.in. analiza kosztów eksploatacyjno - remontowych, analiza kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody użytkowej i rozliczenia tych kosztów, analiza zużycia wody, analiza zaległości we wnoszeniu opłat z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz podejmowanych działań w zakresie windykacji należności oraz kontrola dokumentacji przetargowej,

- aktualizacja planu remontów oraz planu rzeczowo – finansowego SMER,
- projekt nowego statutu SMER oraz Regulaminu Rady Nadzorczej SMER,
- omówienie realizacji wniosków zgłoszonych w sprawach Spółdzielni na Walnych Zgromadzeniach, które odbyły się w 2017 r. i 2018 r.,
- zatwierdzenie Planu budowy instalacji radiowo – telewizyjnej do odbioru programów cyfrowej telewizji naziemnej wraz z dostępem do sygnału SAT oraz programów radiowych UKF i DAB+ ;
- zatwierdzenie w oparciu o Uchwałę Walnego Zgromadzenia nr 4/2018 z dnia 20.06.2018 roku zakupu kosiarki samojezdnej z funkcją samowładunku,
- przygotowanie Sprawozdania Rady Nadzorczej SMER z działalności za rok 2017 wraz ze Sprawozdaniem Komisji Rewizyjnej, ocena kierunków rozwoju i programu działania na rok 2018,
- dokonanie badania i przyjęcie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 r. oraz ocena rocznego sprawozdania Zarządu SMER z działalności za rok 2017,
- dokonanie wyboru biegłego rewidenta dla przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018,
- zatwierdzenie Planu remontów i Planu rzeczowo -finansowego SMER na rok 2019.
- analiza zmian w przepisach prawa odnoszące się do działalności SMER, w tym przygotowanie SMER na wejście w życie z dniem 25.05.2018 r. Ogólnego Rozporządzenia o Ochronie Danych – RODO oraz nowelizacja ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Ponadto przedmiotem posiedzeń Rady Nadzorczej były sprawy bieżące Spółdzielni, które omawiane były wspólnie z Zarządem SMER.

### **III. Analiza sprawozdania finansowego SMER oraz sprawozdania Zarządu za rok 2018**

Rada Nadzorcza w oparciu o opinię niezależnego biegłego rewidenta, ocenę dokonaną przez Komisję Rewizyjną, przyjęła i przedkłada Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia Sprawozdanie finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” za rok 2018 składające się z:

- Wprowadzenia do Sprawozdania finansowego,
- Bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2018 r., który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **25 775 916,46 zł.**,
- Rachunku Zysków i Strat za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r. wykazującego nadwyżkę bilansową netto w wysokości **288 730,98 zł.**,
- Dodatkowych informacji i wyjaśnień.

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała propozycję Zarządu w sprawie sposobu podziału nadwyżki bilansowej za rok obrotowy 2018 w kwocie **288 730,98 zł** na działalność statutową według następującego podziału:

- kwotę **227 996,80 zł** przeznaczyć na zmniejszenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg powierzchni w przeliczeniu na rzecz członków,
- kwotę **60 734,18 zł** przeznaczyć na zasilenie funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

Rada Nadzorcza przyjęła i przedkłada Walnemu Zgromadzeniu do zatwierdzenia Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” z działalności za rok 2018.

#### **IV. Wnioski końcowe Rady Nadzorczej**

Rada Nadzorcza sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Zarząd na bieżąco informował Radę Nadzorczą o istotnych sprawach związanych z działalnością Spółdzielni oraz wspierał Radę w procesie decyzyjnym przedkładając wymagane informacje i dokumenty, które były opracowane na wysokim poziomie merytorycznym.

W oparciu o przedłożone Sprawozdanie Zarządu SMER z działalności za rok 2018, Sprawozdanie finansowe za rok 2018, opinię biegłego rewidenta i Komisji Rewizyjnej oraz ocenę Rady, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej przy Elektrowni „Rybnik” o:

- zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu SMER z działalności za rok 2018,
- zatwierdzenie Sprawozdania finansowego SMER za rok 2018,
- przyjęcie Sprawozdania Rady Nadzorczej SMER za rok 2018,
- podział nadwyżki bilansowej za 2018 r. zgodnie z propozycją Zarządu,
- udzielenie absolutorium dla członków Zarządu za rok 2018 r., tj.:
- Prezesa Zarządu p. Piotra Sobierańskiego za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018r.,
- Z-cy Prezesa ds. Technicznych p. Mirosława Konowalka za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.,
- Członka Zarządu p. Krystyny Soińskiej za okres od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

Z dniem odbycia Walnego Zgromadzenia Członków SMER, tj. 18 czerwca 2019 r. Rada Nadzorcza zakończy swoją działalność w ramach bieżącej kadencji.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Członkom Spółdzielni za okazane zaufanie, które pozwoliło efektywnie i sprawnie realizować postawione zadania oraz cele.

Rada Nadzorcza składa również podziękowania Zarządowi Spółdzielni za konstruktywną i efektywną współpracę zarówno w minionym okresie sprawozdawczym, jak i podczas całej kadencji Rady Nadzorczej i jednocześnie życzy, aby kolejne lata pracy na rzecz Spółdzielni przynosiły satysfakcję z podejmowanych działań.

*Sprawozdanie podpisali wszyscy członkowie Rady Nadzorczej:*





## **SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PRZY ELEKTROWNI „RYBNIK” Z DZIAŁALNOŚCI W ROKU 2018**

### **I. Skład Komisji Rewizyjnej**

Komisja Rewizyjna została wyłoniona spośród członków Rady Nadzorczej wybranej na Walnym Zgromadzeniu Członków w dniu 08 czerwca 2016r. i działa w następującym składzie:

- Przewodniczący Komisji - Oleksik Ireneusz
- Z-ca Przewodniczącego Komisji - Kiełkowski Ryszard
- Sekretarz Komisji - Piasecki Janusz

Do zadań komisji Rewizyjnej należy przede wszystkim, zgodnie z Regulaminem komisji, kontrola i analiza bieżącej działalności finansowej Spółdzielni.

### **II. Posiedzenia Komisji Rewizyjnej**

W 2018 roku Komisja Rewizyjna pracowała zgodnie z przyjętym Programem Pracy. Komisja odbyła cztery posiedzenia, w trakcie których omawiała m.in. następujące tematy:

- okresowa ocena wykonania zadań przez Spółdzielnię,
- analiza sprawozdania finansowego Spółdzielni pod względem rzetelności i prawidłowości,
- okresowa analiza wykonania planu rzeczowo-finansowego SMER na rok 2018,
- realizacja planu remontów i modernizacji na rok 2018,
- analiza rozliczenia wniesionych opłat i poniesionych kosztów za c.o. i c.c.w.,
- bilans zużycia mediów w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni,
- stan zadłużeń czynszowych na lokalach mieszkalnych i użytkowych,

- analiza wyników kontroli stanu środków pieniężnych w Kasie spółdzielni na koniec okresów sprawozdawczych,
- omówienie dokumentacji przetargowej,
- analiza założeń Planu rzeczowo-finansowego SMER wraz z kalkulacją stawek czynszowych oraz Planu remontów i modernizacji na rok 2019,
- omówienie założeń do polityki płacowej na 2019.

Materiały do analiz i tematów omawianych na spotkaniach członków Komisji były przygotowywane i przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni.

### **III. Analiza sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018r.**

Po zakończeniu roku obrachunkowego 2018, Komisja Rewizyjna przy współpracy z Główną Księgową szczegółowo przeanalizowała całoroczną działalność finansową Spółdzielni za rok 2018, zawartą w bilansie i jego opisie. Wnioski z przeprowadzonej kontroli zostały przedstawione i omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej. Komisja stwierdza, że ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona jest prawidłowo i rzetelnie. Z dokumentów i ich ewidencji na koniec roku sprawozdawczego sporządzono zestawienie obrotów i sald. Na podstawie zestawienia utworzono Bilans Spółdzielni za 2018r. oraz Rachunek Zysków i Strat na dzień 31.12.2018r.

### **IV. Wnioski końcowe Komisji Rewizyjnej**

Komisja Rewizyjna stwierdza że:

- Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonała sprawdzenia finansowego tj. bilansu, rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej SMER za 2018r. i zapoznała się z jego opisem,
- Sprawozdanie Finansowe Spółdzielni za rok 2018 zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- Wynik finansowy osiągnięty w 2018 roku jest pozytywny i pozwala na stabilną i bezpieczną działalność w 2019 roku.

*Sprawozdanie podpisali wszyscy członkowie Komisji Rewizyjnej:*

## **KIERUNKI ROZWOJU I PROGRAM DZIAŁANIA NA ROK 2019**

### **Program prac remontowych na 2019 rok**

#### **I Fundusz remontowy – zasoby mieszkaniowe**

1. Docieplenie ścian balkonowych wraz z wymianą wiatrolapów, drzwi oraz zadaszeń ostatnich pięter loggii przy ul. Św. Maksymiliana 11
2. Malowanie klatek schodowych budynków i pomieszczeń piwnicznych przy ul. Ks. K. Szwedcy 9,11
3. Wymiana wodomierzy (opłaty roczne) - ul. Mglista, Św. Maksymiliana, Ks. K. Szwedcy,

4. Zabudowa wyłącznika głównego p.poż w klatkach schodowych, remont cokołu budynku, remont opasek budynków Mglista 1,3,7
5. Remonty bieżące i obce (drobne prace zlecone awaryjnie) materiały, wykonawstwo własne

## **II Plan remontów mienia Spółdzielni.**

1. Remonty placów zabaw i urządzeń małej architektury (wraz z wymianą urządzeń zabawowych na nowe) w rejonie bud. mieszk. przy ul. Mglistej, Św. Maksymiliana i Ks. K. Szwe dy,,
2. Remont chodników przy ul. Mglista, Św. Maksymiliana, Ks. K. Szwe dy,
3. Remont schodów terenowych, wzmocnienie skarp przy ul. Mglista, Św. Maksymiliana, Ks. K. Szwe dy.
4. Dofinansowanie wymiany okien

## **III Roboty na sieci ciepłowniczej**

1. Prace remontowe na sieci – remont komór ciepłowniczych, prace konserwacyjne

## **IV Inwestycje 2019 - 2020**

1. Montaż anten zbiorczych do odbioru sygnału telewizji satelitarnej, telewizji naziemnej DVBT oraz radia analogowego UKF ul. Ks. K. Szwe dy, Mglista
2. Kontynuacja prac termomodernizacyjnych w następnych latach w miarę posiadanych środków finansowych.

## **INFORMACJA ZARZĄDU ZE SPOSOBU REALIZACJI WNIOSKÓW ZGŁOSZONYCH NA WALNYM ZGROMADZENIU W ROKU 2018**

W ramach tzw. wolnych wniosków zgłoszono kilka problemów i wniosków do rozpatrzenia przez poszczególne organy Spółdzielni. Informację ze sposobu realizacji przedstawiamy poniżej ( biorąc pod uwagę postanowienia RODO przedstawiamy informację bez podania nazwisk osób zgłaszających, a jedynie nr budynku z którego pochodzi osoba zgłaszająca):

### **1. ul. Ks. K. Szwe dy 7,**

a) używane dmuchawy powodują hałas oraz wydzielają spaliny – Jak informowaliśmy już wcześniej, urządzenia użytkowane przez służby spółdzielni spełniają obowiązujące normy. W celu jednak ograniczenia hałasu rozważano zastosowanie dmuchaw z napędem elektrycznym (akumulatorowych). W wyniku przeprowadzonego badania rynku okazało się, że koszt zakupu tego typu urządzeń oraz krótki czas pracy urządzenia na jednym akumulatorze jest bardzo mały (do 45 minut). Zakup kolejnych akumulatorów generowałby kolejne koszty. W tym stanie rzeczy odstąpiono od zakupu tych urządzeń.

W ramach poszukiwania alternatywnych rozwiązań, zapoznano się z ofertą zakupu zamiatarek z napędem elektrycznym i gazowym. Jak się jednak okazało, koszt zakupu jednego takiego urządzenia jest znaczny i przekracza kwotę 100 tys. zł. Wobec tego, nie zdecydowano się by zakupić, aż tak drogie urządzenie.

W konsekwencji przeprowadzonej analizy zdecydowano się na zakup urządzenia kosząco – zbierającego „KUBOTA”, które kosząc trawę, jednocześnie zbiera ją do samo wyładowującego się pojemnika, a następnie do wózków akumulatorowych. Urządzenie jak praktykuje już pokazuje z powodzeniem służy również do zbierania liści. Zbiórka liści odbywa się podobnie jak zbiórka trawy. Dzięki zakupowi tego urządzenia, udało się nam ograniczyć do niezbędnego minimum wykorzystywanie dmuchaw spalinowych. Przy tej okazji zrealizowano również inny wniosek z Walnego Zgromadzenia w sprawie zakupu sprzętu, który wspierałby pracę pracowników SMER ( wniosek członka Spółdzielni z budynku przy ul. Mglistej 3C). W większym stopniu również będzie wykorzystywana zamiatarka AVANT, która w okresie zimowym służy odśnieżaniu zaś w pozostałym okresie z uwagi na posiadany zasobnik, służy do utrzymania czystości chodników. Rozwiązanie takie w sposób istotny ogranicza poziom hałasu oraz zapylenie.

b) Zastanowić się na częstszą wymianą piasku w piaskownicach – piasek w piaskownicach (piasek płukany) wymieniany jest każdego roku oraz dodatkowo w miarę potrzeb.

## **2. ul. Mglista 3**

a) Rozeznąć możliwość zakupu traktorka do pracy na terenach zielonych – Na podstawie rozpoznania rynku dokonano zakupu urządzenia marki „KUBOT” (urządzenie kosząco - zbierające).

b) Jakie są możliwości monitorowania placu zabaw przy ul. Mglistej 7,9 ? - Wyjaśniono, że wykonanie monitoringu osiedla jest kosztowną inwestycją i spółdzielnia nie przewiduje w najbliższym czasie w/w inwestycji.

c) Kiedy malowane będą elewacje budynków przy ul. Mglistej - udzielono odpowiedzi na zebraniu, iż powyższe prace będą wykonywane po zakończeniu prac termomodernizacyjnych przy ul. Św. Maksymilian, Ks. K. Szwedu z uwagi na brak środków finansowych na funduszu remontowym.

## **3. ul. Ks. K. Szwedu 11**

a) Jakie kroki podjęła spółdzielnia aby zmniejszyć hałas urządzeń ? – Udzielono wcześniej odpowiedzi na piśmie oraz przywołano na zebraniu treść tej odpowiedzi w sprawie natężenie dźwięku emitowanego przez urządzenia użytkowane przez służby Spółdzielni. Podjęto dodatkowe działania o których mowa w pkt. 1 a.

## **4. ul. Św. Maksymiliana 12**

a) W związku z przejściem na emeryturę pracownika dbającego o porządek - wniosek o przyjęcie pracownika na etat.

Do prac porządkowych przy bloku Św. Maksymiliana 10,12 zatrudniono pracownika na cały etat.

## **5. ul. Ks. K. Szwedu 13**

a) Co zrobić, aby mieszkańcy domków jednorodzinnych przy u. Ks. K. Szwedu nie parkowali przy blokach?

Poinformowano zebranych, że drogi wraz z parkingami przy ul. Ks. K Szwedzy nie należą do zasobów Spółdzielni.

- b) Dlaczego występują dopłaty i zwroty do kosztów centralnego ogrzewania, czy można zrobić tak by nie było dopłat i zwrotów? – Wyjaśniono, że w opłatach czynszowych pobierane są zaliczki na koszty centralnego ogrzewania, natomiast rozliczenie można wykonać po całkowitym rozliczeniu faktur za rok kalendarzowy. Dopłaty czy też zwroty są wypadkową wielu składowych, których nie sposób przewidzieć ( wysokość temperatur, sposobu korzystania przez użytkowników lokali z energii cieplnej itp.) co w konsekwencji przełoży się na zmienną ilość jednostek w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

#### **6. ul. Św. Maksymiliana 23**

- a) Wniosek aby ogłoszenia o Walnym Zgromadzeniu nie wywieszać na drzwiach wejściowych na klatkę schodową lecz tylko w gablotach – tablicach ogłoszeń – Wniosek do rozważenia przy zawiadamianiu o kolejnych posiedzeniach Walnego Zgromadzenia. Nie mniej zwrócić należy uwagę, że intencją Zarządu jak i Rady Nadzorczej jest by jak największa ilość osób uprawnionych do udziału Walnym Zgromadzeniu brała w nim, udział. Wydaje się, że ogłoszenia na drzwiach wejściowych sprzyjają zwiększonej frekwencji.

- b) Zastanowić się w jaki sposób zlikwidować anteny zbiorcze z dachu bloku przy ul. Św. Maksymiliana 23 (dotyczy anteny internetowej firmy „Rybnet”) - W wyniku przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego ustalono, że na chwilę obecną duża część tych anten już została zdemonstrowana przez firmę „Rybnet”. Sporządzono dokumentację fotograficzną potwierdzającą, iż na dachu pozostała nie wielka ilość nadajników. Jednak w celu uzyskania wyczerpującej odpowiedzi Zarząd Spółdzielni zwrócił się do firmy „Rybnet” z następującymi pytaniami:

1. Czy istnieje możliwość przeniesienia zamontowanych anten związanych z funkcjonowaniem sieci internetowej ?
2. Jaki wpływ mają zainstalowane anteny na organizmy żywe ?

W odpowiedzi na nasze pismo otrzymaliśmy niżej wymienioną odpowiedź.

„Ad. 1 - Niestety nie ma możliwości przeniesienia anten w inne miejsca na dachu budynku przy ul. Św. Maksymiliana 23 niż te w którym aktualnie są zainstalowane, gdyż jest ono optymalne pod względem pokrycia obszaru dla wymaganej dystrybucji Internetu i widoczności przez odbiorniki radiowe, które łączą się do tego punktu antenowego. Przeniesienie anten spowodowałoby pogorszenie jakości działania usługi dostępu do sieci Internet dla części abonentów lub całkowite ograniczenie dostępu dla tej usługi.

Ad. 2 – Urządzenia (anteny) które zamontowane są na dachu przy ul.Św.Maksymiliana 23 działają w ogólnodostępnym nielicencjonowanym paśmie częstotliwości 5 GHz ( nie należy go mylić z nową technologią sieci komórkowych 5 G) czyli takimi jakie powszechnie wykorzystują urządzenia domowe typu router Wi-Fi, smartfon, telewizor Smart TV itp. Urządzenia te

posiadają oznaczenia CE, a tym samym spełniają wszystkie niezbędne dyrektywy Unii Europejskiej m.in. dotyczące zagadnień związanych z bezpieczeństwem użytkowania, ochroną zdrowia czy środowiska. Poziom promieniowania elektromagnetycznego emitowanego przez w/w urządzenia dla przebywających w pobliżu ludzi ( dotyczy bezpośredniego przebywania w odległości kilku metrów co na dachu nie ma w ogóle miejsca) jest znacząco niższy niż w przypadku promieniowania, którego doświadczamy rozmawiając przez telefon komórkowy”.

## **PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**

W związku z tym, że do Spółdzielni kierowano zapytania w sprawie zasad przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów, niniejszym informujemy o zasadach takiego przekształcenia w przypadku naszej Spółdzielni.

Na mocy postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów ( Dz.U. z 2018r., poz. 1716), **z dniem 01 stycznia 2019r.** doszło w przypadku gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, do przekształcenia dotychczasowego wieczystego użytkowania w prawo własności tych gruntów. **Stało się z to z mocy samego prawa.** Zatem każdy z dotychczasowych posiadaczy prawa użytkowania wieczystego, bądź udziału w tym prawie stał się właścicielem bądź współwłaścicielem działki. Należy zwrócić uwagę i podkreślić, iż do przekształcenia doszło tylko i wyłącznie w przypadku działek zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Jeszcze przed wejściem w życie cytowanych przepisów uchwalono pierwszą nowelizację. W dniu 6 grudnia 2018r. przyjęto bowiem ustawę o zmianie ustawy o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów (Dz.U. z 2018r., poz. 2540). Przepisy te doczekały się niebawem kolejnej nowelizacji, a mianowicie w dniu 31 stycznia 2019r. doszło do uchwalenia kolejnej zmiany przedmiotowej ustawy ( Dz. U. z 2019r., poz. 270). Jak widać, ostateczne brzmienie przepisów jest jeszcze wielką zagadką. Tym bardziej, wiemy już śledząc prace rządowe w tym zakresie, że jest w trakcie prac kolejna już nowelizacja. Nie mniej przybliżamy Państwu zasady na jakich doszło do przekształcenia, biorąc pod uwagę przepisy dnia dzisiejszego.

Dokumentem poświadczającym przekształcenie prawa do gruntu jest zaświadczenie wydawane przez Prezydenta Miasta. W ciągu 12 miesięcy organ ten winien wydać wszystkim właścicielom ( współwłaścicielom) stosowne zaświadczenia o których mowa w art. 4 ustawy. Wydane zaświadczenie zawierać ma podstawie informacje takie jak oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, potwierdzenie przekształcenia prawa do gruntu, informację o obowiązku wniesienia opłaty rocznej przekształceniowej jak również wysokości i okresu jej wnoszenia jak

również zasad jej wnoszenia. Każdy z właścicieli bądź współwłaścicieli jest zobowiązany pokryć koszty przekształcenia w ciągu 20 lat. Wysokość tych rat ma odpowiadać wysokości dotychczas wnoszonej opłaty z tytułu wieczystego użytkowania. Osoby, które posiadają prawo odrębnej własności do lokalu otrzymają takie zaświadczenia na adres posiadanej nieruchomości lokalowej. Oni będą zobowiązani sami i we własnym zakresie wносить opłatę przekształceniową.

W przypadku zaś osób, które posiadają inne prawa do lokali mieszkalnych, stosowne zaświadczenia zostaną wysłane na adres Spółdzielni. Na tej podstawie Spółdzielnia będzie wносиła opłaty z tytułu przekształcenia na konto Urzędu Miasta.

Stosownie do postanowień art. 4 ust. 5 ustawy jw., wydane i przesłane do sądu rejonowego prowadzącego Księgę wieczystą danej nieruchomości zaświadczenie, stają się podstawą wpisania roszczenia o zapłatę w części dotyczącej hipoteki. Sąd wpisuje z urzędu ( bez wniosku zainteresowanego) własność czy współwłasność gruntu do księgi wieczystej jak również wysokość opłaty.

Ustawodawca w art. 9 w/w ustawy, umożliwił udzielnie bonifikaty z tytułu wniesienia jednorazowo opłaty związanej z przekształceniem w zależności od tego kto jest właścicielem gruntów. I tak:

- 1) Skarbu Państwa – na podstawie zarządzenia wojewody,
- 2) jednostki samorządu terytorialnego – na podstawie uchwały Rady Miasta.

Jednocześnie dla gruntów będących własnością Skarbu Państwa zapisano w ustawie bonifikaty z tytułu wniesienia opłaty jednorazowo na poziomie od 60%-10% w zależności od roku w którym wniesie się opłatę z tytułu przekształcenia. Na chwilę obecną brak jest decyzji ze strony Rady Miasta Rybnika w sprawie udzielenia przedmiotowej bonifikaty dla gruntów miejskich. W wyniku jednej z nowelizacji wprowadzono uprawnienie dla wojewody umożliwiające zastosowanie bonifikaty w innej wysokości, na wypadek gdyby wysokość określona przez Radę Miasta była wyższa od tych określonych w ustawie.

W związku z tym, że sytuacja prawna w tej sprawie jest bardzo dynamiczna i ciągle się zmienia, Zarząd Spółdzielni niezwłocznie po otrzymaniu zaświadczeń i aktualnej sytuacji będzie podejmował decyzje najbardziej korzystne dla mieszkańców naszych zasobów. Jeśli będą sprzyjające warunki wniesienia jednorazowo opłaty z tytułu przekształcenia, również taki wariant jest brany pod uwagę. W przypadku dodatkowych pytań w tym zakresie, prosimy o kontakt z Zarządem Spółdzielni.

*Piotr Sobierański - Prezes Zarządu*

**PRZYPOMINAMY, ŻE SPÓŁDZIELNIA JEST ZMUSZONA IDENTYFIKOWAĆ OSOBY, KTÓRE WYSTĘPUJĄ DROGĄ TELEFONICZNĄ O PODANIE DANYCH DOTYCZĄCYCH MIESZKANIA, A W SZCZEGÓLNOŚCI INFORMACJI O WYSOKOŚCI CZYNYSZU ( NAWIĄZANIE DO INFORMACJI Z 2018R.)**

W związku z wejściem w życie z dniem 28 maja 2018r. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady ( EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych zwane popularnie RODO, Spółdzielnia podjęła szereg czynności, które realizują postanowienia tam zawarte.

Celem przywołanego aktu prawnego jest zagwarantowanie obywatelom Unii Europejskiej ochronę ich danych osobowych w taki sam sposób na terenie wszystkich krajów członkowskich.

Spółdzielnia nasza od wielu już lat zawsze ze szczególną uwagą podchodziła do przetwarzania wszelkich informacji, które miały charakter danych osobowych czy stanowiły dobra osobiste członków Spółdzielni, jej pracowników czy też jej kontrahentów.

Pewne ramy prawne dla tych działań zakreśliła ustawa z 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych, która z dniem wejścia przepisów RODO przestaje obowiązywać.

W ramach podejmowanych działań przez Spółdzielnię w zakresie jak najskuteczniejszej ochrony danych osobowych i dóbr osobistych, osób o których mowa wyżej, informujemy, że w przypadkach, gdy użytkownik lokalu będzie chciał **uzyskać informację drogą telefoniczną w sprawie np. wysokości czynszu, zaległości we wnoszeniu opłat czy stanu rozliczeń - będzie proszony o podanie numeru – kodu lokatora umieszczonego w książeczce czynszowej lub w naszej korespondencji.** Informację o indywidualnym numerze każdy z Państwa otrzyma odrębnie. Udzielanie informacji drogą telefoniczną z oczywistych powodów wymaga potwierdzenia tożsamości osoby, która zwraca się o udostępnienie określonych danych. Działanie nasze nie jest podyktowane chęcią utrudnienia dostępu do informacji, ale jest formą zabezpieczenia Państwa danych przed możliwością ich udostępnienia osobom nieuprawnionym.

Mamy nadzieję, że wprowadzona forma zabezpieczenia Państwa danych spotka się ze zrozumieniem.



**WYSOKOŚĆ KOSZTÓW PONIESIONYCH NA ZAKUP ENERGII CIEPLNEJ NA  
POSZCZEGÓLNYCH NIERUCHOMOŚCIACH W LATACH 2017, 2018**

Adres	Koszty całkowite 2017	Koszty całkowite 2018	Różnica kwotowa	Różnica w %
Mglista 1	18 865,06	15 552,52	3 312,54	17,56%
Mglista 2	19 262,98	16 271,69	2 991,29	15,53%
Mglista 3	18 474,81	15 636,92	2 837,89	15,36%
Mglista 4	18 011,28	15 004,59	3 006,69	16,69%
Mglista 5	19 119,68	16 085,58	3 034,10	15,87%
Mglista 6	17 901,70	15 386,57	2 515,13	14,05%
Mglista 7	18 116,27	15 190,07	2 926,20	16,15%
Mglista 8	18 902,33	16 217,76	2 684,57	14,20%
Mglista 9	18 413,21	15 646,77	2 766,44	15,02%
Mglista 11	18 099,63	14 949,57	3 150,06	17,40%
Mglista 21	10 100,94	7 647,10	2 453,84	24,29%
<b>Razem Mglista</b>	<b>195 267,89</b>	<b>163 589,14</b>	<b>31 678,75</b>	<b>16,22%</b>
Św. Maksymiliana 7	22 490,43	19 982,77	2 507,66	11,15%
Św. Maksymiliana 9	23 045,25	19 359,15	3 686,10	16,00%
Św. Maksymiliana 10	31 964,32	23 836,06	8 128,26	25,43%
Św. Maksymiliana 11	37 208,72	31 713,60	5 495,12	14,77%
Św. Maksymiliana 12	49 579,02	37 687,73	11 891,29	23,98%
Św. Maksymiliana 13	32 789,16	27 270,05	5 519,11	16,83%
Św. Maksymiliana 23	44 145,04	34 362,06	9 782,98	22,16%
<b>Razem Św. Maksymiliana</b>	<b>241 221,94</b>	<b>194 211,42</b>	<b>47 010,52</b>	<b>19,49%</b>
Ks.K.Szwedy 5	28 542,35	25 045,00	3 497,35	12,25%
Ks.K.Szwedy 7	28 442,11	24 608,02	3 834,09	13,48%
Ks.K.Szwedy 9	29 829,01	25 967,76	3 861,25	12,94%
Ks.K.Szwedy 11	30 594,49	28 327,38	2 267,11	7,41%
Ks.K.Szwedy 13	29 930,78	27 918,55	2 012,23	6,72%
<b>Razem Ks.K.Szwedy</b>	<b>147 338,74</b>	<b>131 866,71</b>	<b>15 472,03</b>	<b>10,50%</b>
<b>Ogółem</b>	<b>583 828,57</b>	<b>489 667,27</b>	<b>94 161,30</b>	<b>16,13%</b>

W związku ze strategią prowadzoną przez Zarząd Spółdzielni dotyczącą prac termomodernizacyjnych na nieruchomościach oraz wynikającej z tego analizie danych w zakresie zużycia ciepła w docieplanych budynkach wystąpiliśmy do przedsiębiorstw ciepłowniczych ( PGNIG TERMIKA Energetyka Przemysłowa S.A. z siedzibą Jastrzębie Zdroju oraz PGE Energia ciepła oddział w Rybniku) o obniżenie zapotrzebowania mocy cieplnej. W wyniku podjętych działań koszty zakupu ciepła na poszczególnych nieruchomościach zdecydowanie spadły co przedstawia powyższa tabela. Obniżka kosztów zakupu ciepła o **94 161,30 zł** stanowi spadek kosztów o **16,13%**.

Pragniemy poinformować, że w ramach prac audytowych prowadzonych na zlecenie Prezydenta Miasta Rybnika przez audytora zewnętrznego w sprawie aktualizacji „Projektu założeń do planu zapotrzebowania w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta Rybnika”, poddano ocenie naszą Spółdzielnię, która na rynku lokalnym funkcjonuje jako przedsiębiorca energetyczny w zakresie przesyłu energii cieplnej.

Jak wynika ze sporządzonego raportu, w wyniku dokonanej analizy struktury organizacyjnej i formy własności, *„Spółdzielnia jako przedsiębiorstwo przesyłowe stanowi połączenie interesów klasycznego przedsiębiorstwa energetycznego i przedstawiciela odbiorców. Efektem tego układu są relatywnie niskie koszty przesyłu (w porównaniu z PEC) - tak więc należy przyjąć, że układ ten stanowi rozwiązanie korzystne dla odbiorcy końcowego.”* Jak widać zatem z przedstawionej niezależnej oceny, dbałość Zarządu Spółdzielni o kontynuowanie takiego modelu zasilania części budynków naszej Spółdzielni, ale również odbiorców zewnętrznych, jest rozwiązaniem przynoszącym korzyści wszystkim podmiotom tego mikro systemu.



## SPÓŁDZIELNIA POSIADA NOWY STATUT

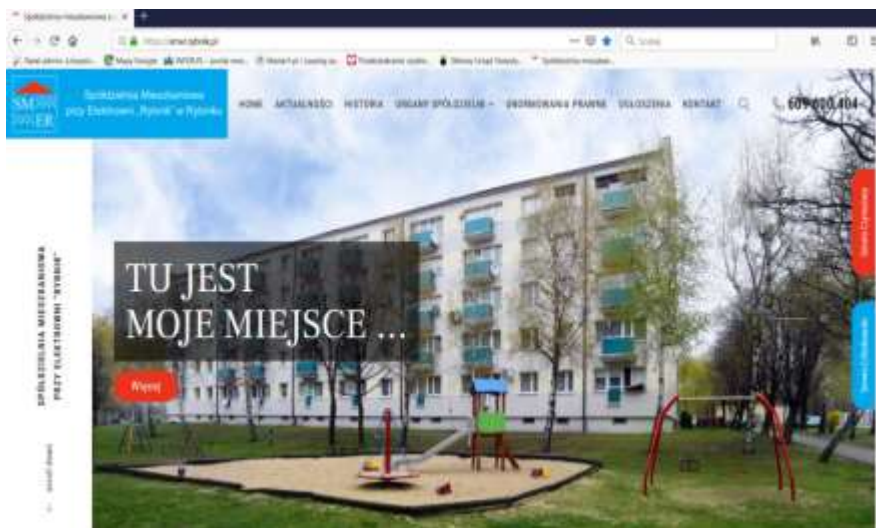
W związku z wejściem życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, zaszła konieczność dostosowania statutów wszystkich spółdzielni mieszkaniowych do nowego prawa. Zmiany były w tak szerokim zakresie, iż podjęto decyzję, iż dla przejrzystości i wygody pracy w przyszłości, najlepszym sposobem będzie napisanie całego Statutu od nowa. Podjęto ten trud, a wynik pracy został przedstawiony na Walnym Zgromadzeniu w roku 2018, celem jego przyjęcia. O szczegółach postanowień tam zawartych pisać już nie będziemy, z uwagi, że uczyniono to w roku ubiegłym. Poza tym w najbliższym czasie będzie on

zamieszczony na stronie internetowej Spółdzielni z możliwością przeczytania bądź pobrania.

Zatwierdzony Statut po jego przyjęciu został złożony w Sądzie Rejonowym w Gliwicach – Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego celem rejestracji. Sąd rejestrowy bada, czy zmiany Statutu, bądź przyjęcie nowego jak w naszym przypadku, zawierają postanowienia zgodne z prawem.

W dniu 14 sierpnia 2018r. sąd zarejestrował naszej Spółdzielni nowy Statut i z tym dniem jego postanowienia stały się obowiązujące w naszej Spółdzielni.

## MAMY STRONĘ INTERNETOWĄ !!!



Z ogromną radością i satysfakcją pragniemy Państwa poinformować, że Spółdzielnia posiada już swoją stronę internetową pod adresem [www.smer.rybnik.pl](http://www.smer.rybnik.pl). Dzięki nowo powstałej stronie będziemy chcieli przekazywać wszystkie informacje związane z funkcjonowaniem naszej Spółdzielni. Mamy nadzieję, że będzie to skuteczne narzędzie i zostanie dobrze przyjęte przez wszystkich zainteresowanych. Na stronie znajdziecie Państwo informację dotyczącą życia codziennego, ale również nasze dokonania jak i plany. Znajdą Państwo informację na temat aktów prawnych na podstawie których Spółdzielnia

funkcjonuje, niezbędne druki, które są najczęściej wykorzystywane do załatwienia spraw związanych z użytkowaniem lokalu.

Znajdą się tam również informacje na temat naszych planów remontowych oraz postępu w pracach termomodernizacyjnych. Poprzez stronę będzie możliwość logowania się do serwisu czynszowego oraz serwisu członka. Serwis członka będzie umożliwiał zapoznanie się z dokumentami wewnątrzspółdzielczymi, w tym z pracy poszczególnych organów Spółdzielni (Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza i Zarząd).

#### **KONTAKT ZE SPÓŁDZIELNIĄ**

**Telefony : 32 739 18 34 lub 32 739 18 36**

**W przypadku awarii: 0 609 600 404**

**numery wewnętrzne wybierane tonowo po odsłuchaniu komunikatu**

**20 – sekretariat**

**24 – księgowość**

**26 – kierownik ADM**

**27 – administracja**

**28 – mistrz ADM**

**Poczta elektroniczna: sekretariat - [kancelaria@smer.rybnik.pl](mailto:kancelaria@smer.rybnik.pl)**

**czynsze - [czynsze@smer.vot.pl](mailto:czynsze@smer.vot.pl)**

**strona internetowa – [www.smer.rybnik.pl](http://www.smer.rybnik.pl)**

NOTATKI