

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej OSKARD z działalności w 2018 roku

wyniki przedstawione w sprawozdaniu Zarządu TSM „OSKARD” – Rada Nadzorcza wysoko ocenia całokształt pracy Zarządu w roku 2018 oraz wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” – odbywanego w dwóch częściach w dniach 4 i 5 czerwca 2019 – o udzielenie absolutorium za rok 2018 wszystkim członkom Zarządu.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, wszystkim pracownikom naszej Spółdzielni i członkom organów samorządowych oraz mieszkańcom zasobów mieszkaniowych TSM „OSKARD” za współpracę w roku 2018.



WALNE ZGROMADZENIE 2019

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Danuta Stasiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr Franciszek Lewko

INFORMACJE ● DOKUMENTY

DODATEK ZAWIERA:

1. Zawiadomienie o Walnym Zgromadzeniu
2. Prawa członków związane z uczestnictwem w Walnym Zgromadzeniu i tryb obradowania
3. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2018
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” za 2018 rok

UWAGA!

Poskładaj i zachowaj dodatek.
Może być przydatny podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Tychy, maj 2019



Wykres nr 2
Zużycie energii cieplnej w latach 2016-2018

RM	2017		2018		%	wskaznik
	zużycie [GJ]	wskaznik	zużycie [GJ]	wskaznik		
RM-1	77985	70242	77985	9,93	-9,93	-8,66
RM-2	62198	55886	62198	-10,15	4,645	-5,79
RM-3	48908	44396	48908	-9,23	3,629	-6,42
RM-4	30756	27306	30756	-11,21	2,284	-3,50
RM-5	82785	74086	82785	-10,51	5,961	-5,70
RM-6	24312	21779	24312	-10,42	1,799	-4,89
RM-7	42241	38547	42241	3,001	3,122	-3,88
TSM	369185	332242	369185	-10,00	27,177	-5,99

Tabela nr 7
Zestawienie zbiorcze zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i kosztów zakupu ciepła oraz wskaźniki wzrostów zużycia i kosztów w poszczególnych rejonach gzm w 2018 r. w porównaniu z 2017 r.

Wynik	Pobrana zaliczka w 2018 r.	Koszty zakupu ciepła w 2018 r.
	27.677 tys. zł.	25.549 tys. zł.

Porównanie kosztów zakupu ciepła w 2018 r. do pobranej zaliczki
Tabela nr 6

Zmiana w %	Koszty zakupu ciepła w 2018 r.	Koszty zakupu ciepła w 2017 r.
	25.549 tys. zł.	27.177 tys. zł.
	-5,99	

Porównanie kosztów zakupu ciepła w latach 2017 – 2018
Tabela nr 5

opłaty zaliczkowe na 2018 r. zostały skalkulowane dla każdego budynku wielorodzinnego oddzielnie.
Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody skalkulowano odrębnie dla budynków posiadających indywidualne węzły c.o. i c.w. i odrębnie dla budynków zasilanych z wymiennikowymi grupowymi.
Koscowe rozliczenie c.o. w budynkach wielorodzinnych za rok 2018 zamknęło się wynikiem dodatnim (tj. nadwyżką wpłat nad kosztami). Wnoszone przez lokatorów opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody w 2018 r. zostaną rozliczone w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła, a nadwyżki przekazane użytkownikom w roku 2019.
6. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2018 r. wyniosły 25.549 tys. zł i były w porównaniu z 2017 r. niższe o 1.628 tys. zł.

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” zawiadamia, iż spełniając wymóg § 71 Statutu, zwołuje **Walne Zgromadzenie w dwóch częściach w dniach 4 i 5 czerwca 2019 r., które odbywać się będą od godz. 16.00 w Spółdzielczym Domu Kultury „TĘCZA” przy al. Niepodległości 188 w Tychach, w kolejności jak niżej:**

- W dniu 4 czerwca 2019 r. (wtorek) pierwsza część Walnego Zgromadzenia, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:**
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 1 (os. D-1, D-3, G),
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 3 (os. F-1, F-2 i rozproszone, w tym Łędziny),
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 4 (os. O-1, P, P-1),
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 6 (os. R).
- W dniu 5 czerwca 2019 r. (środa) druga część Walnego Zgromadzenia, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:**
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 2 (os. M, H, H-4),
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 5 (os. O, N),
 - Rejonu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi nr 7 (os. U, U-1).

Porządek obrad:

- Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
- Przedstawienie porządku obrad.
- Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
- Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
- Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2018, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
- Przedstawienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2018, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.

2

23

- Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” 1 kwietnia 2018 r.
- za podgrzanie wody dla budynków i grup budynków, obowiązuje od mieszkańcy oraz wysokość opłat stałych i opłat zaliczkowych zmniejszających wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie poszczególnych budynków. Zarząd TSM „OSKARD” nr 160/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. zatwierdza- grzanie wody na 2018 r., 2017 r. zatwierdzając plan kosztów dostawy ciepła na ogrzewanie i pod- 1) Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” nr 35/58/2017 z dnia 26 października 2017 r. zatwierdzając plan kosztów dostawy ciepła na ogrzewanie i pod- 5. **Gospodarka ciepłem w 2018 r.** w zasobach mieszkaniowych i pawilonach handlowo-usługowych realizowana była w oparciu o uchwały:
- 1) zakupiono i zamontowano 26 fawek parkowych,
 - 2) wybudowano trzy śmietniki wohnostojące na os. M, os. D oraz os. R,
 - 3) zakończono budowę parkingów wraz z oświetleniem na os. B oraz os. U,
 - 4) realizowano I etap budowy chodników do placu zabaw na os. M.
4. **W ramach tzw. planu „Majach inwestycji” finansowanego ze środków funduszu zasobowego wykonano zadania na łączną wartość 892 tys. zł:**
- 1) zakupiono i zamontowano 26 fawek parkowych,
 - 2) wybudowano trzy śmietniki wohnostojące na os. M, os. D oraz os. R,
 - 3) zakończono budowę parkingów wraz z oświetleniem na os. B oraz os. U,
 - 4) realizowano I etap budowy chodników do placu zabaw na os. M.
5. **Gospodarka ciepłem w 2018 r.** w zasobach mieszkaniowych i pawilonach handlowo-usługowych realizowana była w oparciu o uchwały:
- 1) Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” nr 35/58/2017 z dnia 26 października 2017 r. zatwierdzając plan kosztów dostawy ciepła na ogrzewanie i pod- grzanie wody na 2018 r., 2017 r. zatwierdzając plan kosztów dostawy ciepła na ogrzewanie i pod- 2) Zarządu TSM „OSKARD” nr 160/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. zatwierdza- jącą wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie poszczególnych budynków mieszkańcy oraz wysokość opłat stałych i opłat zaliczkowych zmniejszających za podgrzanie wody dla budynków i grup budynków, obowiązuje od 1 kwietnia 2018 r.

Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” 1 kwietnia 2018 r.

 - 20) remont i montaż instalacji domofonowej – wykonano w 9 klatkach schodowych usytuowanych w 6 budynkach,
 - 21) wymiana instalacji wod-kan. – wykonano w 13 budynkach,
 - 22) remont instalacji gazowej, w tym poziomów w piwnicy – wykonano w 4 budynkach,
 - 23) remont kominków – wykonano w 7 budynkach,
 - 24) remont dachu – wykonano w 1 budynku,
 - 25) modernizacja/remont stacji człotowych Aiz – wykonano w 2 budynkach,
 - 26) montaż systemu regulacji C.O – wykonano w 2 budynkach,
 - 27) wymiana wyłazów dachowych – wykonano w 8 budynkach.

3. **Remonty mieszkań do wspólnego korzystania** prowadzone były w ramach przygotowanego na 2018 r. planu, ze środków zgromadzonych na funduszu na remonty mieszkań Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania – wnoszonych przez osoby zamieszkujejące w obrębie danego rejonu gm. Plan remontów przedmiotowego mieszkania w ubiegłym roku opiewał na kwotę 1.097 tys. zł, natomiast wykonanie finansowe wyniosło 815 tys. zł.

W ramach planu remontów mieszkania Spółdzielni do wspólnego korzystania wykonano: remonty chodników i dojść do budynków, parkingów, dróg oraz naprawy urządzeń zabawowych.

Spółdzielni skargi, zażalenia i wnioski. Podczas dyżurów zgłoszono 3 sprawy. Po szczegółowej analizie wniesionych tematów, wszyscy zainteresowani otrzymali pisemne wyjaśnienia.

- O bieżącej pracy, decyzjach i uchwałach podjętych przez Radę Nadzorczą informowano mieszkańców po każdym plenarnym posiedzeniu na łamach spółdzielczej gazety „OSKARD” w **cyklicznych artykułach „Z prac Rady Nadzorczej”**. Przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w pracach Kolegium Redakcyjnego gazety.

VI. Ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018.

W wyniku przeprowadzonego konkursu ofert, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, badanie sprawozdania finansowego Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” za rok 2018 przeprowadziła niezależna biegła rewident Pani Katarzyna Walewska – Biuro Rachunkowe Biegłego Rewidenta z Rudy Śląskiej. W dniu 25 kwietnia 2019 roku, Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018, podejmując decyzję o jego skierowaniu pod obrady Walnego Zgromadzenia. Ze sprawozdania wynika, że na działalności gospodarczej zanotowano zysk netto w wysokości 6.133.452,26 zł, który uchwałą Walnego Zgromadzenia będzie podlegał podziałowi.

Rada Nadzorcza poparła wniosek Zarządu Spółdzielni przedstawiony w projekcie uchwały kierowanej do Walnego Zgromadzenia w sprawie podziału wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za rok 2018, uzyskanego z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkowymi.

W sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018 biegły rewident stwierdza również, że przedstawia ono rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” Dz.U. z 2018 r., poz. 395 z późniejszymi zmianami oraz przyjętymi zasadami (polityka rachunkowości). Sprawozdanie jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni oraz zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Biorąc pod uwagę bardzo dobre wyniki finansowe uzyskane w roku 2018, poparte pozytywną oceną i opinią niezależnego biegłego rewidenta oraz

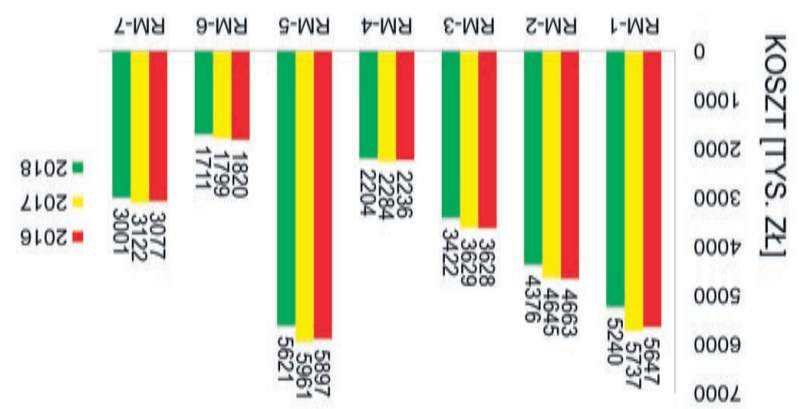
47

26

Koszty podgrzania wody w 2017 r.	Koszty podgrzania wody w 2018 r.	Zmiana w %
2.623 tys. zł	2.674 tys. zł	1,94

Tabela nr 8
Porównanie kosztów podgrzania wody w latach 2017 – 2018

7. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w 2018 r. wyniosły 2.674 tys. zł i były wyższe od kosztów w 2017 r. o 51 tys. zł.



Wykres nr 3
Koszty dostawy energii cieplnej w latach 2016-2018

ocen i zajmowała stanowisko w sprawach przewidzianych realizacją swojego planu pracy oraz sprawach wniesionych pod jej obrady, między innymi:

1. Dokonywano ciągłej **analizy poziomu zadłużenia za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych**. Realizacja wypracowanych wniosków przyczyniła się do zmniejszenia zadłużenia, utrzymywana była stała tendencja do jego systematycznego spadku. Na przestrzeni roku 2018 poziom zadłużenia ogółem uległ zmniejszeniu o 10,22 %, **co daje w sumie kwotę ponad 464 tysięcy złotych**. Poziom zadłużenia lokali mieszkalnych uległ zmniejszeniu o 10,87 %, a lokali użytkowych o 2,98 % w stosunku do roku 2017.
2. Współpracowano z lustratorami w okresie przeprowadzanego badania lustracyjnego za lata 2015 – 2017. Rada Nadzorcza zapoznała się z protokołem polustracyjnym. Zawarte w nim wnioski przekazano do rozpatrzenia przez tegoroczne Walne Zgromadzenie.
3. Przeprowadzono okresowe analizy sytuacji ekonomicznej i wyników uzyskanych w działalności bieżącej Spółdzielni. Podstawą analiz był przyjęty w dniu 26.10.2017 r. plan gospodarczo-finansowy wraz z odpisami i źródłami finansowania na pokrycie kosztów oraz plany remontowo – modernizacyjne na rok 2018.
4. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przeprowadziła dwie **kontrole sześciu zrealizowanych zadań remontowych**. Trzy dotyczyły zadań wykonanych w roku 2017, trzy kolejne w pierwszym półroczu 2018 roku. W swoich wnioskach Komisja stwierdziła, że nie ma zastrzeżeń do jakości i estetyki wykonanych prac.
5. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli – jako obserwatorzy, **w wybranych przetargach i negocjacjach** na wykonanie robót remontowych, jak również w przetargach na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. W okresie sprawozdawczym nie zgłoszono uwag dotyczących trybu i prawidłowości przeprowadzonych przetargów.
6. Przedstawiciele Rady Nadzorczej brali udział w pracach zespołu, który przygotował i przeprowadził **obchody 60-lecia Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD”**.
7. W każdy roboczy poniedziałek w godzinach od 15.00 – 17.00 członkowie Rady Nadzorczej pełnili w jej siedzibie **dyżury, przyjmując od członków**

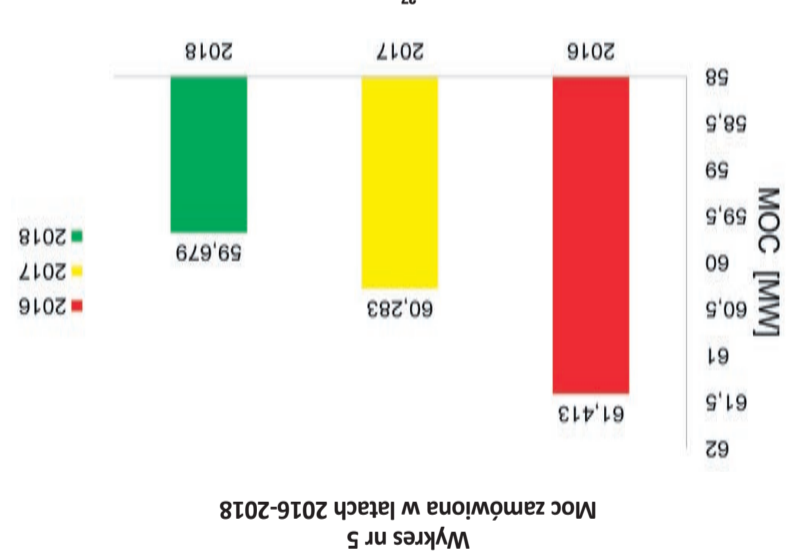
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2018.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za rok 2018, uzyskanego z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
10. Podjęcie uchwały w sprawie wniosków wynikających z listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP z dnia 14.11.2018 r., dotyczącego lustracji pełnej działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2015 r. do dnia 31.12.2017 r.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zmian „Regulaminu Rady Nadzorczej” (nr A 1).
12. Podjęcie uchwały w sprawie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2019 -2023.
13. Zamknięcie obrad.

Projekty uchwał przedkładane pod obrady Walnego Zgromadzenia, w tym zawierające m.in.: sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej i Zarządu, sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z jego badania, będą wyłożone do wglądu członkom **od dnia 14 maja 2019 r., w siedzibie Spółdzielni przy ul. H. Dąbrowskiego 39 w Tychach – w pokojach nr 20 i 21** (w godzinach pracy Spółdzielni).

Członkowie mają prawo zapoznania się z tymi dokumentami.

Uczestników Walnego Zgromadzenia prosimy o zabranie dokumentu tożsamości ze zdjęciem. W celu sprawnego wydawania mandatów, prosimy o wcześniejsze przybycie.

**Z wyrazami szacunku
Zarząd Spółdzielni**



8. Wykonane w 2017 r. roboty termorenowacyjne pozwoliły na obniżenie w 2018 r. mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania dla zasobów mieszkaniowych o 0,800 MW.



W roku 2018 plan remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych opiewał na kwotę 12,395 tys. zł, natomiast wykonanie planu wyniosło 13,175 tys. zł.

Najważniejsze prace remontowe i modernizacyjne wykonane w nieruchomościach budynkowych to:

- 1) docieplenie wszystkich bądż poszczególnych ścian budynku – wykonano w 15 budynkach,
- 2) remont elewacji – wykonano w 9 budynkach,
- 3) naprawa izolacji fundamentów i odwodnienie ścian fundamentowych – wykonano w 6 budynkach,
- 4) remont/wymiana balustrad balkonowych – wykonano w 12 budynkach,
- 5) remont czopa płyt balkonowych – wykonano część pionów w 4 budynkach,
- 6) zabudowa galerii oknami PCV, wymiana szyb w zadaszeniach galerii i klatek schodowych – wykonano w 1 budynku,
- 7) wymiana przeszklenia i stolarki okiennej na klatkach schodowych i galeriach – wykonano w 2 budynkach,
- 8) malowanie klatek schodowych w 26 klatkach schodowych – wykonano w 12 budynkach,
- 9) remont posadzki i stopnic w klatkach schodowych – wykonano całościowo lub częściowo w 5 budynkach,
- 10) remont wejść do klatek – wykonano w 2 budynkach,
- 11) wymiana okienek piwnicznych – wykonano w 4 budynkach,
- 12) wymiana drzwi i okien w pomieszczeniach technicznych – wykonano w 4 budynkach,
- 13) wymiana drzwi wyjściowych do budynków – wykonano w 1 budynku,
- 14) remont kapitalny – modernizacja dźwignów osobowych oraz remonty częściowe – wykonano 8 szt.,
- 15) remont głównych rozdzielni elektrycznych – wykonano w 2 budynkach,
- 16) wymiana kabla zasilającego i wyłączników p-poz. – wykonano w 6 budynkach,
- 17) wymiana oświetlenia klatek schodowych – wykonano w 8 budynkach,
- 18) wymiana instalacji elektrycznej – wykonano w 2 budynkach,
- 19) wymiana instalacji odgromowej – wykonano w 13 budynkach.

na lata 2014-2018.

2. Głównym założeniem planów remontowych była poprawa stanu technicznego budynków oraz ich estetyki, obniżenie kosztów zużycia energii cieplej i elektrycznej, a także poprawa bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania. Plan uwzględniał w tym zakresie kierunki rozwoju działalności Spółdzielni przyjęte

UDZIAŁ W WALNYM ZGROMADZENIU ORAZ ZASADY OBRADOWANIA

Tegoroczne Walne Zgromadzenie odbędzie się w dwóch częściach w dniach 4 i 5 czerwca 2019 r. – zgodnie z uchwałą nr 1/2019 Rady Nadzorczej z dnia 31 stycznia br. oraz uchwałą nr 25/2019 Zarządu Spółdzielni z dnia 5 lutego br.

Walne Zgromadzenie jest ważne i może obradować niezależnie od liczby obecnych na nim członków oraz może podejmować uchwały jedynie w sprawach ujętych w porządku obrad. Każda część obraduje nad tym samym porządkiem, w takiej samej kolejności i w tym samym trybie. Członek ma prawo zgłaszania poprawek do projektów uchwał nie później niż na 3 dni przed posiedzeniem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.

W razie przysługiwania członkom praw do dwu lub większej ilości lokali, położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członkowie mieli możliwość w wyznaczonym terminie wskazać część, do której chcą przynależeć. W razie przysługiwania praw do lokali o różnym przeznaczeniu, przynależność do danej części WZ określa położenie lokalu mieszkalnego. W przypadku braku wskazania przez członka, zaliczenia dokona Spółdzielnia.

Członek Spółdzielni może brać udział w Walnym Zgromadzeniu osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka i brać udział w jednej części Walnego i przysługuje mu również tylko jeden głos. Lista pełnomocnictw podlega odczytaniu po rozpoczęciu obrad danej części Walnego Zgromadzenia.

Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności i dołączone do protokołu danej części WZ.

Pełnomocnictwo uprawniające do udziału w Walnym Zgromadzeniu powinno zawierać między innymi:

4

21

1. Spółdzielnia zarządza zasobami mieszkaniowymi administrowanymi w układzie 7 rejonów gzm – obejmujących 216 budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych w 80 nieruchomościach budynkowych. Remonty i modernizacje nieruchomości budynkowych realizowano ze środków zgromadzonych na funduszu zasobów mieszkaniowych w ramach przygotowanego na 2018 r. planu na ten fundusz różnorodności budynkowych. Wysokość odpisu na ten fundusz została naliczona była w zależności od potrzeb remontowo-modernizacyjnych nieruchomości, ustalonej na podstawie okresowych przeglądów technicznych. Dla członków Spółdzielni, opłaty na remonty były w pierwszych trzech miesiącach roku pomniejszone o kwotę 0,20 zł/m²/m-c, w związku z przeznaczeniem na ten cel środków z funduszu remontowego ogólnego Spółdzielni.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. Spółdzielnia zrzesza 15.819 członków. Wejście w życie z dniem 9 września 2017 r. nowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którą wszystkie osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu stają się jej członkami, spowodowało znaczący wzrost liczby członków kalnego na użytkowy. W 2018 r. nieznanie zwiększyła się liczba lokali wyodrębnionych – na dzień 31.12.2017 r. wyodrębnionych zostało 6124 mieszkań, natomiast na 31.12.2018 r. liczba ta wzrosła do 6177.

2. Na koniec 2018 r. Spółdzielnia zarządza 14.074 lokalami mieszkalnymi, z czego:

1) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa	7592
2) stanowiącymi odrębną własność	6177
3) o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa	292
4) zajmowanymi bez tytułu prawnego	11
5) niezasiedlonymi	2

W porównaniu ze stanem na dzień 31.12.2017 r. liczba lokali mieszkalnych zmniejszyła się o 1 lokal, ze względu na zmianę sposobu użytkowania – z mieszkalnego na użytkowy.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

2) 23 pism zewnętrznych skierowanych przez:

- członków Spółdzielni, między innymi w sprawach.:
 - zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
 - usunięcia usterek,
 - potrzeb remontowych nieruchomości,
 - skarg na działanie służb Spółdzielni,
 - podwyżki opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży,
 - estetyki ogródków przydomowych.
- Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie w sprawach związanych ze spółdzielczością mieszkaniową.
- uprawnione podmioty gospodarcze – oferty na badanie sprawozdania finansowego za 2018 rok (wpłynęło **7 ofert**, które zostały rozpatrzone przez Radę Nadzorczą).

2. W 2018 r. Rada Nadzorcza podjęła ogółem 38 uchwał, dotyczących m.in.:

- uchwalenia planów rzeczowo-finansowych nieruchomości budynkowych w roku 2019,
- korekt planów remontów i inwestycji,
- przeznaczenia środków z funduszu remontowego ogólnego,
- założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w roku 2019,
- oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017,
- uchwalenia planu gospodarczo-finansowego oraz odpisów i źródeł finansowania na pokrycie kosztów na rok 2019,
- oddania Gminie Miasta Tychy w użyczenie części nieruchomości gruntowych,
- wyboru uprawnionego podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdania finansowego za lata 2018 i 2019,
- ustalenia liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji na rok 2019,
- uchwalenia planu rzeczowo – finansowego Zakładu Remontowo – Budowlanego na rok 2018,
- zmiany składu Komisji Gospodarki zasobami Mieszkaniowymi,

V. Rada Nadzorcza podejmowała również decyzje w formie głosowań nad sprawami dotyczącymi działalności wewnątrz-spółdzielczej, dokonywała

45

28

- Region GZM Nr 6
 1. ul. Warsz. Płuskińskiego 9-15 (ściana zachodnia),
 2. ul. Marsz. Płuskińskiego 55-61 (klatka nr 55)
 3. ul. E. Orzeszkowej 4-6 (ściana zachodnia),
 4. ul. E. Orzeszkowej 8-18 (cały budynek)
 - Region GZM Nr 5
 1. ul. Warsz. Płuskińskiego 9-15 (ściana zachodnia),
 2. ul. Marsz. Płuskińskiego 55-61 (klatka nr 55)
 3. ul. E. Orzeszkowej 4-6 (ściana zachodnia),
 4. ul. E. Orzeszkowej 8-18 (cały budynek)
 - Region GZM Nr 4
 1. ul. Pozimkowa 16-24 (ściana południowa),
 2. ul. S. Jarcza 25-31 (ściana wschodnia),
 3. ul. S. Jarcza 15-19 (ściana wschodnia),
 - Region GZM Nr 1
 1. ul. Kard. S. Wyszyńskiego 31-37,
- W roku 2018 zostały docieplone niżej wymienione budynki:
- Ocieplenia ścian były finansowane z funduszu remontowego.
10. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2018 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2018 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych. Obniżenie zużycia energii na potrzeby ogrzewania skutkowało również ograniczeniem emisji dwutlenku węgla o ok. 408 ton.
9. Mając na uwadze, że zainstalowany w węzłach ciepłych system regulacji pro-gnozowej e-Gain spełnia oczekiwania – obniża koszty jednostkowe ogrzewania budynków mieszkalnych, w 2018 r. system ten zamontowano w kolejnych 5 węzłach (4 bud. mieszkalne).
- Z raportu energetycznego systemu e-Gainforcasting przedstawiającego korzyści finansowe i środowiskowe osiągnięte przez system wynika, że w porównaniu do roku referencyjnego (2014), w budynkach z zainstalowanym systemem regulacji prognozowej łączne oszczędności po uwzględnieniu kosztów obsługi wyniosły 211 tys. zł. Średnie obniżenie zużycia energii wyniosło 28,7 kWh/m², tj. 17,5%.
- Obniżenie zużycia energii na potrzeby ogrzewania skutkowało również ograniczeniem emisji dwutlenku węgla o ok. 408 ton.
10. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2018 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych. Obniżenie zużycia energii na potrzeby ogrzewania skutkowało również ograniczeniem emisji dwutlenku węgla o ok. 408 ton.

- planów Zakładu Remontowo – Budowlanego,
 - planu gospodarczo – finansowego,
 - założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- c) informacji w sprawach:
- wyników windykacji należności czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu jesienno-zimowego,
 - terminów przetargów nieograniczonych na roboty budowlane i ustanowienie odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz realizacji tych przetargów,
 - realizacji przetargów na roboty budowlane na rok 2018 do wykonania przez wykonawców zewnętrznych,
 - polecenia służbowego w sprawie planu i tematyki posiedzeń Zarządu Spółdzielni,
 - zarządzenia Zarządu Spółdzielni w sprawie planu wprowadzenia „Polityki przetwarzania danych osobowych” i „Instrukcji przetwarzania danych osobowych dla pracowników” i powołania Inspektora Ochrony Danych,
 - realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
 - w sprawie skuteczności działań windykacyjnych w zakresie prowadzenia przez Radę Nadzorczą rozmów z dłużnikami przed skierowaniem wniosków o egzekucję z nieruchomości oraz wniosków o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - działań prowadzonych w zakresie oszczędności energetycznych,
 - opinii prawnych,
 - realizacji wykonania planów: remontów, kosztów eksploatacji, Zakładu Remontowo – Budowlanego w roku 2017,
 - wykonania programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym realizacji „małych form wypoczynku” dzieci i młodzieży w roku 2017,
 - wykonania planu gospodarki finansowej za rok 2017,
 - rzeczowego wykonania robót remontowych lokali mieszkalnych i użytkowych w roku 2017.
- d) przeprowadzenia rozmów z członkami Spółdzielni posiadającymi znaczne zadłużenie w opłatach za używanie lokali mieszkalnych, przed decyzją o skierowaniu przez Zarząd wniosków:
- do komornika – o egzekucję z nieruchomości (11 wniosków),
 - do sądu – o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (4 wnioski),

44

29

11. Zgodnie z założeniami kierunkami rozwoju Spółdzielni kontynuowano remonty i modernizację dzwignów osobowych. Prace te wykonywano kompleksowo lub etapami, w zależności od skumulowanych środków finansowych oraz stanu technicznego danej dzwigni.

Podstawowym celem modernizacji lub wymiany jest dostosowanie dzwignów do standardów unijnych poprzez podnoszenie bezpieczeństwa użytkownika, niezawodności działania, estetyki wykonania oraz zmniejszenie energochłonności zespołów napędowych. Elementami dzwignu zwiększającymi bezpieczeństwo użytkownika jest sterowanie mikroprocesorowe z falownikiem, automatyka jazdu awaryjnego realizująca dojazd kabiny do najbliższego przystanku w czasie awarii zasilania, jak również kabiny wyposażone w moduł komunikacji głosowej GSM służący do powiadamiania służb technicznych Spółdzielni w momencie awarii dzwignu oraz automatyczne drzwi kabinowe i szybowe.

Spółdzielnia, w trosce o bezpieczeństwo i zadwołanie mieszkańców, w dalszym ciągu będzie czynić starania w kierunku zmniejszenia ilości zagrożeń, podniesienia estetyki i niezawodności dzwignów osobowych. W 2017 r. w programie tym dzono program kompleksowej wymiany dzwignów na nowe. Programem tym objęto dzwigny, których eksploatacja od ostatniej modernizacji przekroczyła 20 lat oraz dzwigny które muszą być remontowane ze względu na końcowe zużycie eksploatacyjne takich elementów jak: zespoły napędowe, drzwi szybowe, kabiny, sterowanie, zawieszanie oraz ze względu na konieczność dostosowania do nowych wymagań przepisów dozorcu technicznego, a koszty remontu w stosunku

Różnica do poprzedniego roku %	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-3	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-5	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-6	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
RM-7	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Razem	10502	10502	10502	10502	10502	10502	10502	10502	10502	10502
2016	7 331	9 532	6 149	3 943	4 646	2 446	1 936	35 983	+ 69	
2017	6 987	6 603	2 475	2 402	2 150	2 394	3 451	26 462	- 26	
2018	1531	0	0	1778	3059	1642	2492	10502	- 60	

Tabela nr 9
Zestawienie zbiorcze ilości wykonanych dociepleń ścian budynków (m²) w latach 2016 – 2018

* termomodernizacja wykonana jednocześnie z demontażem wyrobów zawiązanych abest.

Rejon GZM Nr 7

1. ul. Ustronna 28-34/ul. Uczniowska 42-50 (część niska)*,

- imię i nazwisko pełnomocnika,
- dane członka udzielającego pełnomocnictwa (imię nazwisko, adres lokalu z którym związane jest członkostwo).

Pełnomocnictwo powinno być podpisane przez członka udzielającego pełnomocnictwa.

Uwaga:

Członkowie posiadający prawo do dwu lub większej ilości lokali, położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, którzy sami nie określili się do której części chcą przynależeć, przed udzieleniem ewentualnego pełnomocnictwa winni sprawdzić w Spółdzielni do której części zostali przypisani.

Osoby prawne będące członkami Spółdzielni mogą brać udział w Walnym Zgromadzeniu przez ustanowionego w tym celu pełnomocnika, natomiast członkowie Spółdzielni niemający zdolności do czynności prawnych lub z ograniczoną zdolnością do czynności prawnych, biorą udział poprzez swoich opiekunów lub przedstawicieli ustawowych, z zastrzeżeniem, że nie mogą być oni członkami organów Spółdzielni.

Przebieg obrad każdej części Walnego Zgromadzenia utrwalany jest za pomocą urządzeń rejestrujących dźwięk i obraz – o czym członkowie biorący udział w WZ informowani są w trakcie obrad. W przypadku sprzeciwu, na czas wystąpienia takiej osoby, urządzenia rejestrujące są wyłączane.

Otwarcia obrad każdej części dokonuje Przewodniczący Rady Nadzorczej lub jego zastępca, a w razie ich nieobecności inny upoważniony członek Rady Nadzorczej. Otwierający obrady zarządza wybory Prezydium w składzie: przewodniczący i sekretarz.

W dalszej kolejności wybierana jest Komisja Mandatowo – Skrutacyjna w składzie co najmniej 3 osób, której zadaniem jest m.in. sprawdzenie kompletności listy obecności, stwierdzenie prawidłowości zwołania WZ, obliczanie wyników głosowania i ich ogłaszanie, wykonywanie innych czynności technicznych związanych z obsługą głosowania.

Po przedstawieniu sprawy zamieszczonej w porządku obrad, Przewodniczący Zgromadzenia otwiera dyskusję, udzielając głosu w kolejności zgłaszania się. Na zarządzenie Przewodniczącego zgłoszenia do dyskusji mogą być dokonywane na piśmie z podaniem imienia i nazwiska. Za zgodą większości obecnych dysku-

5

20

Załączności stanowią 2,42% naliczeń rocznych i były niższe o 0,12 punktu procentowego w stosunku do 2017 roku.

Według stanu na dzień 31.12.2018 r. załączności bieżące występowały u 153 najemców, dzierżawców i użytkowników garaży, w tym niedopłaty nieprzekraczające dwumiesięcznego naliczenia czynszowego posiadało 144 dłużników na kwotę 239 tys. zł, co stanowiło 89,85% ogólnej kwoty załączności bieżących oraz 78,26% liczby zadłużonych ogółem tej grupy.

Należności zasądzone występowały u 35 byłych najemców i dzierżawców oraz 1 użytkownika garażu własnościowego, natomiast załączności skierowane na drogę postępowania sądowego występowały u 7 dłużników.

Wpływy z tytułu należności zasądzonych wynosily 41 tys. zł (wraz z kosztami i odsetkami).

Byli najemcy i dzierżawcy posiadali zadłużenia z tytułu odszkodowań za zajmowanie lokali i terenów bez tytułu prawnego na kwotę 212 tys. zł (należność bieżąca).

Wpływy z tego tytułu wynosily 38 tys. zł (wraz z kosztami i odsetkami).

Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń od najemców lokali wymagane są kaucje – zgromadzona kwota na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 1.929 tys. zł.

Utworzony został również odpis aktualizujący wartość należności w wysokości 459 tys. zł.

9. Dzięki zachowaniu dobrej płynności finansowej, Spółdzielnia terminowo reguluje zobowiązania. Występujące zadłużenie nie jest uwzględniane przy kalkulacji opłat, a tym samym nie ma wpływu na ich wysokość.

Skuteczność działań windykacyjnych przekłada się na obniżenie wskaźnika załączności lokali mieszkalnych, garaży, z tytułu dzierżawy terenu reklam, które w 2018 r. stanowiły 3,97% naliczeń rocznych i były niższe o 0,66 punktu procentowego w stosunku do 2017 r.

Tytuł	Załączności		Razem	Naliczenia miesieczne	Udział % załącz. w naliczeniu m-ym
	bieżące	roszczenia zasądzone			
1	2	3	4	5	6
najem	246	16	328	1 094	30,0
dzierżawa	10	3	17	39	43,6
garaże	9	1	18	102	17,6
reklama	1	0	3	10	40,0
Razem	266	20	81	1 245	29,5

Tabela nr 4
Struktura załączności ogółem wg tytułów prawnych wg stanu na 31.12.2018r. (w tys. zł) tylko należności główne

sja może być przeprowadzona nad kilkoma punktami porządku obrad łącznie. Członkom Rady Nadzorczej i Zarządu przysługuje prawo zabierania głosu poza kolejnością.

Przewodniczący obrad ma prawo zwrócić uwagę mówcy, jeżeli odbiega od przedmiotu dyskusji lub przekracza czas ustalony dla przemówień, a nie stosującym się do uwag może odebrać głos. Przewodniczący może również nie udzielić lub odebrać głos osobie, która w danej sprawie już przemawiała. W sprawach formalnych Przewodniczący udziela głosu poza kolejnością zgłaszania się. Za wnioski w sprawach formalnych uważa się wnioski w przedmiocie sposobu obradowania i głosowania, a w szczególności te, które dotyczą głosowania, przerwania dyskusji, zamknięcia listy mówców, ograniczenia czasu przemówień, zarządzenia przerwy.

Głosowanie na Walnym Zgromadzeniu odbywa się jawnie. Uchwałę – niezależnie od jej przedmiotu, uważa się za skutecznie podjętą bez względu na liczbę członków uczestniczących w głosowaniu nad tą uchwałą i jeżeli poddana była pod głosowanie wszystkich części Walnego. Warunek ten uznaje się za spełniony również w przypadku, gdy na daną część nie przyszedł żaden z uprawnionych członków lub gdy członkowie obecni na danej części nie wzięli udziału w głosowaniu. Uchwały podejmowane są zwykłą większością głosów, z wyjątkiem zmian Statutu, które wymagają uchwalenia większością 2/3 głosów. Przy obliczaniu wyników głosowania we wszystkich punktach ustalonego porządku obrad, uwzględnia się głosy oddane za, głosy przeciw i głosy wstrzymujące. Za datę uchwały przyjmuje się datę ostatniej części Walnego Zgromadzenia.

Z obrad każdej części Walnego Zgromadzenia sporządza się protokoły, w oparciu o które w terminie nie dłuższym niż 7 dni od ostatniej części, przewodniczący poszczególnych części (w razie nieobecności sekretarza) dokonują ustaleń w przedmiocie czy i o jakiej treści uchwały zostały podjęte. Z ustaleń tych sporządza się protokół podsumowujący.

O podjętych uchwałach Zarząd Spółdzielni zawiadamia członków poprzez zamieszczenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, siedzibach rejonów gzm oraz w gazecie „OSKARD”.

6

19

8. **Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i reklamy według stanu na dzień 31.12.2018 r. wyniło:**

ogółem zaległości 367 tys. zł
w tym: bieżące 266 tys. zł
roszczenia sporne 20 tys. zł
zasądzone 81 tys. zł

Ze względu na fakt, iż nadal utrzymuje się wysoki poziom zaległości u właścicieli oraz użytkowników mieszkań w naszym mieszkaniowym przemyśle, prowadzone będą nadal intensywne działania windykacyjne do egzekucji z przysługujących praw do zajmowanych lokali włączając:

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 4,24 % należności rocznych i były niższe o 0,76 punktu procentowego w stosunku do 2017 r. Zaległość przypadająca na jeden lokal wynosiła 264,11 zł.

Typ własności	Zaległości				Razem zaległości (w tys. zł)	Liczba zalegających lokali	Udział % zaleg. w ogólnej kwocie zadłużenia
	bieżące (w tys. zł)	roszczenia (w tys. zł)	zasądzone (w tys. zł)	Razem zaległości (w tys. zł)			
1	531	145	460	1136	6	7	
odrębna wł.	696	182	975	1853	1	31	
własnościowe	72	16	41	129	1	50	
lokatorskie	17	3	579	599	3	16	
utrata praw	1316	346	2055	3717	3	100	
Razem	1316	346	2055	3717	3	270	

Tabela nr 3
Struktura zaległości według typów własności lokalu wg stanu na 31.12.2018 r. należność główna

Szczegółowy zakres obowiązków i kompetencji Rady Nadzorczej został określony w Statucie TSM „OSKARD” (§ 87) oraz „Regulaminie Rady Nadzorczej” (§ 7 i § 12 ust. 7) w oparciu o postanowienia art. 46 ustawy Prawo spółdzielcze.

Rada Nadzorcza i jej Komisje działały zgodnie z uchwalonymi **planami pracy**, ze świadomością odpowiedzialności wynikającej z zapisu art. 58 ustawy Prawo spółdzielcze oraz konsekwencji karnych zapisanych w art. 267 c, 267 d ustawy. Z analizy wykonania planu pracy Rady Nadzorczej za rok 2018 wynika, że został on zrealizowany w całości.

III. **W 2018 roku Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 15** protokołowanych posiedzeń oraz zorganizowało **12 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej**. Do udziału w pracach Prezydium każdorazowo zapraszano Przewodniczących Komisji oraz członków Zarządu Spółdzielni. Do najważniejszych zadań trzech Komisji Rady Nadzorczej należało opiniowanie wszystkich dokumentów będących przedmiotem jej obrad, wypracowanie stanowiska i zaprezentowanie go w czasie obrad plenarnych Rady. Ostateczną decyzję Rada Nadzorcza – jako organ kolegialny, podejmowała w drodze głosowania („Regulamin Rady Nadzorczej”, § 19 ust. 1-5).

Ilość protokołowanych posiedzeń Komisji Rady Nadzorczej:

– Komisja Rewizyjna	– 12
– Komisja Organizacyjno – Samorządowa	– 12
– Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	– 12

IV. **Najważniejsze zadania zrealizowane przez Radę Nadzorczą w 2018 roku to m.in.:**

1. **Rozpatrzenie ogółem 167 pism**, w tym:

1) 144 pism wewnętrznych skierowanych przez komórki organizacyjne Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu w sprawach dotyczących m.in.:

- wewnętrznych unormowań (pisma okólne, polecenia służbowe, zarządzenia),
- wniosków o uchwalenie na rok 2019:
 - planów remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, mienia Spółdzielni, tj.: lokali użytkowych, garaży, dróg i chodników, dźwigów,

43

30

14. Kontynuując działania związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na termomodernizację budynków mieszkalnych, we wrześniu 2018 r. zawarto trzy umowy częściowego umorzenia pożyczek uzyskanych w 2015 i 2016 r. na łączną kwotę 481 tys. zł.

13. Do końca 2018 r. zmodernizowano 492 instalacji domofonowych w technologiach cyfrowej. W ramach posiadanych środków w 2018 r. zmodernizowano 12 instalacji domofonowych.

12. W 2018 r. utrzymywano w sprawności instalację AIZ, a dzięki przeprowadzonej w poprzednich latach modernizacji stacji człofowych umożliwiająca odbiór 32 ogólnodostępnych programów oraz kodowanego multiplexu 4. W zasobach Rejonów GZM nr 4, 6 i 7 kontynuowano tzw. etap trzeci modernizacji instalacji AIZ w budynku (od stacji człofowej do gniazda w lokalu) mający na celu dostosowanie do obowiązków przepisów i planów zagospodarowania pasm radiodfuzyjnych, oraz dłużej trwającą eksploatację. Na rok 2019 zaplanowano kontynuację modernizacji instalacji AIZ w budynkach.

Rejon GZM nr 7 – 6 dźwigów: (wymiana wciągarek – 2 szt., wymiana kompleksowa – 4 szt.).

Rejon GZM nr 2 – 2 dźwigi: (wymiana wciągarek – 2 szt.).

W 2018 r. zmodernizowano: rowanie.

nowraligiznego, z punktu widzenia bezpieczeństwa, elementu jakim jest sterowanie. Ogółem w zasobach Spółdzielni zmodernizowano 99% dźwigów, w których do pełnej wymiany.

W 2018 r. kontynuowano również modernizację polegającą głównie na wymianie napędów oraz zwiększenie powierzchni użytkowej kabin.

w nich m.in. w pełni automatycznych drzwi, cichobieżnych bezreduktorowych wykonano łącznie 5 pełnych wymian dźwigów, priorytetem jest zastosowanie do kosztów wymiany na nowy dźwig są ekonomicznie niezasadne. Od 2017 r.

Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2018, które zawiera:

- informację dotyczącą składu Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” w roku 2018,
- omówienie działalności Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” w okresie od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, w tym informację o podjętych uchwałach i problematyce spraw poruszanych na posiedzeniach Rady,
- ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni w roku 2018,

I. W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w składzie jak niżej:

PREZYDIUM:

Przewodniczący – Franciszek LEWKO
Zastępca Przewodniczącego – Ilona OLSZEWSKA
Sekretarz – Danuta STASIAK

KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodnicząca – Zofia GAWLIK
Sekretarz – Janusz KOWALSKI
Członek – Zofia GÓRA

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

Przewodniczący – Zbigniew RUDZIŃSKI
Sekretarz – Halina PANEJKO
Członek – Adolf CYGAN (w związku ze zgonem Pana Adolfa Cygana – od 19.02.2018 r. Pan Andrzej Forreiter)

KOMISJA ORGANIZACYJNO – SAMORZĄDOWA:

Przewodniczący – Grzegorz LUTNIK
Sekretarz – Władysława SOBCZYK
Członek – Danuta STASIAK

II. Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach jest organem powołanym na podstawie art. 35 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. – z późniejszymi zmianami. Zgodnie z art. 44 ustawy oraz § 82 Statutu TSM „OSKARD” jej podstawowym zadaniem jest **sprawowanie funkcji kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.**

42

31

1. Gospodarka lokalami użytkowymi i garażami w najmie, dzierżawę terenów oraz miejscami pod reklamę na mieniu Spółdzielni przyniosła w 2018 r. dodatni wynik finansowy, który przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym wyniósł 5.528 tys. zł.

VI. GOSPODARKA LOKALAMI UŻYTKOWYMI, GARAZAMI, DZIERŻAWĄ GRUNTU I MIEJSCEM POD REKLAMĘ

3) wniesienia uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru pomiedzy ulicami: Mikołowska, Zakątek, Nowokościelną, Kosciuszki, ks. Kapiący, Sienkiewicza, kard. Hlonda i Bp. Burschego w Tychach wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2) oddania przez Gminę Tychy Spółdzielni w dzierżawę:
a) części działki nr 5620/70 o pow. 24,0 m² z przeznaczeniem na miejsce gromadzenia odpadów przy ul. H. Dąbrowskiego,
b) części działki nr 5463/70 o pow. 7,4 m² pod lokalizację śmietnika/miejsca gromadzenia odpadów komunalnych przy ul. Ejsmonda 7,
c) części działki nr 5194/33 o pow. 10,95 m² pod lokalizację śmietnika/miejsca gromadzenia odpadów komunalnych przy ul. Bibliotecznej 13,
d) części działki nr 1957/83 o pow. 252,0 m² na ogólnodostępne miejsce postojowe przy al. Marsz. Piłsudskiego.

1) oddania Gminie Tychy w użyczenie części terenu na cele realizacji w ramach budżetu partycypacyjnego na 2018 r. zadania pn: „Przebudowa parkingu dla samochodów osobowych przy ul. Filaretów 69-73 oraz przebudowa chodnika od ul. Filaretów 73 do Filaretów 69”,
czyli:
w 2018 r. w zakresie zagadnień terenowo – prawnych najważniejsze sprawy doty-

V. ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSKARD” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2018

Tychy, marzec 2019 r.

7

18

Zalęgniści występowali na 3.270 lokalach mieszkaniowych, w tym zalęgniści bię-
żące na 3.073 lokalach, z czego w 2.744 przypadkach kwota zadłużenia była
niższa od dwumiesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie lokalii, co stanowiło
63,92% ogólnej kwoty zalęgniści biężących oraz 83,91% liczby zadłużonych
ogółem. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. zalęgniści zasądzone ciężyły na
269 lokalach mieszkaniowych, natomiast zalęgniści skierowane do sądu dotyczyły
124 lokalii. Wpływ z tytułu zalęgniści zasądzonych w 2018 r. wyniósł ponad
1.794 tys. zł.
Z roku na rok sukcesywnie zmniejsza się kwota zalęgniści. W porównaniu do
analogicznego okresu roku ubiegłego, zalęgniści ulęgniły zmniejszeniu o kwotę
453 tys. zł. Odzyskiwanie należności zwłaszcz w grupie byłych użytkowników
lokalii mieszkaniowych (głównie wykłmitych lub zlicytowanych), jest bardzo
trudne, ze względu na brak składowych majątków, z których można by prowadzić
skuteczną egzekucję. Większość dłużników tej grupy uzyskuje dochody niepod-
legające zajęciu, utrzymuje się z prac dorywczych lub wyjeżdża z kraju.
Należności tych dłużników, jak i właścicieli, zgodnie z ustawą o rachunkowości
muszą być zabezpieczone poprzez utworzenie odpisów aktualizujących wartość
należności. Według stanu na dzień 31.12.2018 r. kwota odpisu aktualizacyjnego
wynosiła 3.039 tys. zł i była niższa o 259 tys. zł w stosunku do roku 2017.

Rejon GZM	nr	Zalęgniści				Razem	Naliczenia miesieczne	Udział % zalęgni. w naliczeniu miesiecznym
		biężące	roszczenia	zasądzone	zalęgniści			
1	2	1316	346	2055	3717	7594	48,9	
2	1	219	32	199	450	1 267	35,5	
3	3	171	38	432	641	1 007	63,7	
4	4	119	35	240	394	661	59,6	
5	5	255	79	514	848	1 575	53,8	
6	6	127	23	92	242	597	40,5	
7	7	166	42	209	417	1 003	41,6	
Razem		1316	346	2055	3717	7594	48,9	

Tabela nr 2
Struktura zalęgniści poszczęgniłych rejonów gzm wg stanu na 31.12.2018 r.
tylko należności główne (w tys. zł)

Spółdzielnia kontynuowała również działania związane z wprowadzeniem regulacji prognozowej e-Gain – w 2018 r. system zamontowano w kolejnych 5 węzłach. System ten spełnia oczekiwania związane z obniżeniem kosztów ogrzewania jak i z ograniczeniem emisji dwutlenku węgla.

Plan gospodarczo finansowy na 2019 r. przyjęty przez Zarząd i Radę Nadzorczą uwzględnia m.in.:

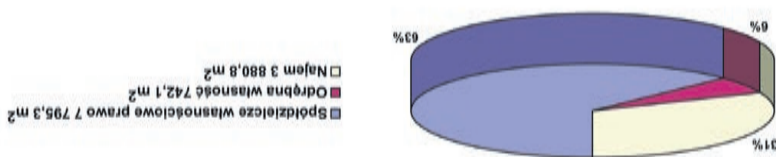
- 1) kontynuację działań zmierzających do obniżenia kosztów zużywanego ciepła i energii elektrycznej, m.in. poprzez poprawę efektywności działania istniejących instalacji lub ich wymianę, zmianę źródeł oświetlenia na energooszczędne w budynkach i ich otoczeniu,
- 2) kontynuowanie robót remontowo – modernizacyjnych budynków w celu zmniejszenia zużycia ilości ciepła,
- 3) utrzymanie zasobów w nie pogorszonym stanie technicznym, mając na uwadze stałe podnoszenie poziomu bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania,
- 4) sukcesywne usuwanie azbestu w postaci płyt azbestowo – cementowych, pozostałych na elewacjach oraz rur i złączy w zszypach. W planach Spółdzielni przyjęto ostateczny termin realizacji tego zadania do 2020 r. (wymóg ustawy do 2032 r.),
- 5) kontynuację własnej działalności remontowo – budowlanej,
- 6) dalszą racjonalizację kosztów utrzymania zasobów poprzez ubieganie się o zewnętrzne środki na współfinansowanie remontów i termomodernizacji, m.in. w postaci częściowo umarżonych pożyczek z WFOŚ i GW,
- 7) kontynuację intensywnej procedury windykacyjnej,
- 8) utrzymanie dobrej sytuacji ekonomicznej – finansowej Spółdzielni, w tym płynności finansowej,
- 9) realizację działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej uwzględniającej oczekiwania mieszkańców, sprzyjającą dalszej integracji i kształtującej właściwe normy obyczajowe i etyczne,
- 10) utrzymanie dobrego wizerunku Spółdzielni jako pracodawcy i zarządcy nieruchomości.

Zarząd prognozuje, że sytuacja majątkowa i finansowa Spółdzielni w kolejnych latach nadal utrzymać się będzie na stabilnym – porównywalnym do ubiegłych lat poziomie.

VII. WYKONANSTWO WŁASNE

Z najważniejszych prac wykonanych w 2018 r. w nieruchomościach garażowych i garażach należy wymienić naprawy i malowanie elewacji i oświetlenia, wymianę opraw oświetleniowych, montaż bram wjazdowych oraz wykonanie monitoringu w zespoły garaży przy ul. Z. Natkowskiej 31.

Łączna wartość środków finansowych wydatkowanych w ubiegłym roku na remonty i modernizacje w nieruchomościach garażowych i garażach wynosiła 155 tys. zł.



Wykres nr 7
Zestawienie powierzchni uwzględniające strukturę wlasności w garażach zarządzanych przez Spółdzielnię według stanu na dzień 31.12.2018 r.

3. Kolejne decyzje Zarządu podejmowane były na 53 protokołowanych cotygodniowych posiedzeniach, na których podjęto 314 uchwał dotyczących między innymi:

- 1) stwierdzenia podjęcia uchwał przez właścicieli lokali w poszczególnych nieruchomościach – 110
- 2) wniosków związanych z zawieraniem umów najmu lokali użytkowych i garaży, dzierżawy gruntu i miejsca pod reklamy – 49
- 3) spraw członkowsko-mieszkaniowych – 48
- 4) udzielenia bądź odwołania pełnomocnictw – 46
- 5) zatwierdzenia wysokości opłat i zaliczek – 9
- 6) zaciągnięcia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (WFOŚ i GW) – 1

4. Zarząd rozpatrywał również sprawy z zakresu:

- 1) windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz windykacji odszkodowań i innych należności zasądzonych na rzecz Spółdzielni (analiza wyników),
- 2) realizacji planu gospodarczo – finansowego,
- 3) działalności Zakładu Remontowo – Budowlanego (ZRB),
- 4) stanu wykorzystania lokali użytkowych,
- 5) realizacji robót remontowych,
- 6) planów inwestycji i „małych inwestycji”,
- 7) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 8) bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 9) zmian Statutu Spółdzielni.

5. Regulując działalność Spółdzielni jako zakładu pracy, w zakresie spraw organizacyjnych wydano 14 zarządzeń i 9 aneksów, 12 poleceń służbowych i 4 aneksy oraz 4 pisma okólnie.

6. W 2018 r. zaewidencjonowano 330 spraw sądowych, w tym:

- 1) 5 wniosków w postępowaniu nieprocesowym dotyczących:
 - a) postępowań o stwierdzenie nabycia spadku – 2
 - b) zgłoszenia wierzytelności – 1
 - c) naprawienia szkody za zniszczenie mienia Spółdzielni – 1
 - d) zabezpieczenia dowodu – 1
- 2) 219 pozwów:
 - a) o zapłatę – 218
 - b) o opróżnienie i opuszczenie lokalu – 1

4. Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg stanu na dzień 31.12.2018 r. kształtują się następująco:

1) w 73 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 1.586 tys. zł.

Dotychczas, na podstawie uchwał Rady Miasta Tychy, Spółdzielnia pozyskała (część wysoka) zacięte pht asekolowoych i termiozoiacę budynku przy ul. Uczniowskiej 6-22 (część wysoka).

3) termiozoiacę budynku przy al. Niepodległości 180-182, al. Niepodległości 116, ul. Darwina 1, ul. H. i K. Wejchertów 12-18, demontaż, wywóz i utylizację pht asekolowoych i termiozoiacę budynku przy ul. Uczniowskiej 6-22 (część wysoka).

2) termiozoiacę budynku przy al. Niepodległości 180-182, al. Niepodległości 116, ul. Darwina 1, ul. H. i K. Wejchertów 12-18 oraz demontaż, wywóz i utylizację pht asekolowoych i termiozoiacę budynku przy ul. Uczniowskiej 6-22 (część wysoka).

1) demontaż, wywóz i utylizację pht asekolowoych z elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Duniowskiej 2-4c (elewacja wschodnia segmentu 2-2b) i Natkowskiej 3-11 (ściana południowa i północna) w Tychach.

Na dzień 31.12.2018 r. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zamykał kwotę 234 tys. zł.

Dla przyspieszenia wykonania prac remontowych, pozyskiwane są środki zewnętrzne w formie pożyczek z WFOŚiGW, przeznaczane na docieplenie budynków. Fundusz udziału pożyczek stosując preferencyjne oprocentowanie o charakterze zmiennym. Korzystanie z tego sposobu finansowania, daje możliwość uzyskania bezwrotnego pomocy (tzw. pomocy de minimis) ze środków budżetu państwa w postaci częściowego umorzenia pożyczki. W 2018 r. po spełnieniu przewidzianych w umowie warunków (m.in. terminowość spłaty rat pożyczki) zostały umorzone pozostałe do spłaty trzy pożyczki na łączną kwotę 481 tys. zł. zaciągnięte na:

1) 110 tys. zł na pokrycie remontów w nieruchomościach, którym WFOŚ i GW oraz środki przeznaczone uchwały nr 7/2018 Walnego Zgromadzenia w kwocie 110 tys. zł na pokrycie remontów w nieruchomościach, obciążające członków Spółdzielni nr 29/2016 Rady Nadzorczej w kwocie 318 tys. zł na remonty nieruchomości remonty zasobów mieszkaniowych zasiliły również środki przeznaczone uchwały w 2017 r. przyznane umorzenie pożyczki.

Poniesione w 2018 r. wydatki obciążające fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowią kwotę 14.033 tys. zł.

- 3) 66 pozwów złożonych w 2019 r. – w oparciu o dokumenty przekazane i zaewidencjonowane w grudniu 2018 r.,
- 4) 38 spraw po zaewidencjonowaniu wycofano bez wniesienia pozwu.
- 5) 2 sprawy przeciwko Spółdzielni.

Wniesione pozwы, wnioski i pisma procesowe dotyczyły następujących rodzajowo spraw:

- | | |
|---|-------|
| 1) opłat za używanie lokali mieszkalnych | – 210 |
| 2) opłat za używanie lokali użytkowych | – 4 |
| 3) opłat za używanie garaży | – 3 |
| 4) opłat za dzierżawę gruntu | – 2 |
| 5) opróżnienia lokalu użytkowego | – 1 |
| 6) naprawienia szkody za zniszczenia mienia Spółdzielni | – 1 |
| 7) odszkodowania za niezwrócone narzędzia | – 1 |
| 8) zgłoszenia wierzytelności | – 1 |
| 9) zabezpieczenia dowodu | – 1 |
| 10) odpowiedź na pozew przeciwko Spółdzielni | – 2 |
| 11) należności za naprawę elewacji | – 1 |

Spośród 219 wniesionych spraw sądowych:

- 1) wydano 151 orzeczenia uwzględniające powództwa, w tym:
 - a) 4 wyroki – 3 opatrzone klauzulą wykonalności,
 - b) 147 nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, w tym 72 prawomocnych nakazów doręczonych do Kancelarii,
- 2) wydano 1 postanowienie o umorzeniu postępowania – z uwagi na zgon pozwanego,
- 3) 67 spraw pozostaje w toku.

W 2018 r. pozwani wniesli sprzeciw w 3 sprawach oraz odpowiedzi na pozew w 2 sprawach. Po wydanych orzeczeniach dłużnicy zapłacili dobrowolnie w 20 sprawach.

7. Ponadto, skierowano do sądu:

- 1) 1 wniosek o założenie księgi wieczystej dla przysługującego dłużnikowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – wniosek został uwzględniony,
- 2) 16 wniosków o wpis hipotek przymusowych – wnioski zostały uwzględnione,
- 3) 2 wnioski o stwierdzenie nabycia spadku oraz 3 zapytania czy toczyło się postępowanie spadkowe.

8. Do egzekucji komorniczej skierowano w 2018 r. 349 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, w tym dotyczących:

10

15

do wspólnego korzystania – drogi, chodniki, parkingi, 861 tys. zł). Fundusz na remonty nieruchomości budynkowych 14.129 tys. zł, a na remonty mienia z odpisów w ciężar kosztów 2018 r. zgromadzono 14.990 tys. zł (z czego na plania budynków oraz usunanie azbestu.

3. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należytym stanie wymaga dużych nakładów finansowych. Na dzień 31.12.2018 r. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zamysł się kwotę ujemną 2.151 tys. zł. Część remontów w nieruchomościach budynkowych została bowiem sfinansowana w postaci pożyczek wewnętrznego „Zgodnie z „Regulam” funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” dopuszczają się zaciąganie pożyczki z funduszu remontowego ogólnego, funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych lub funduszu zasobów mieszkanio-kanioowych mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. System pożyczek wewnętrznych stanowi korzystać z zasobów Spółdzielni (rozłożenie obciążenia finansowego w długim okresie czasu) jak i dla funkcjonowania samej Spółdzielni (efektywny sposób pozyskania funduszy, znaczne przyspieszenie realizacji zadań). Spółdzielnia korzysta również z pożyczek udzielanych przez WFOŚ i GW przeznaczonych na dofinansowanie, znaczne przyspieszenie realizacji zadań). Spółdzielnia korzysta z odpisów w ciężar kosztów 2018 r. zgromadzono 14.990 tys. zł (z czego na plania budynków oraz usunanie azbestu.

Porównując dane za rok 2018 oraz dane za rok 2017 można zauważyć spadek na kapitale podstawowym, na funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Spowodowane to jest procesem przekształcenia praw do lokali w odrębną własność oraz większą ilością robót ulepszących.

Stan na 31.12.2017 r. (w tys. zł)	Stan na 31.12.2018 r. (w tys. zł)	Wyszczególnienie
3	2	1
140 429	138 402	I. Kapitał (fundusz) podstawowy
1 066	1 027	Fundusz udziałowy
4 838	4 588	Fundusz wkładów mieszkaniowych
134 525	132 787	Fundusz wkładów budowlanych
5 501	7 614	II. Kapitał (fundusz) zasobowy
5 501	7 614	Fundusz zasobowy
2	2	III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji
37 781	37 582	IV. Pozostałe fundusze rezerwowe

Tablica nr 1
Stan kapitału podstawowego na dzień 31.12.2018 r.
w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2017 r.

niskim bezrobociem, którego konsekwencją jest brak pracowników w zawodach budowlanych do pracy w Zakładzie Remontowo – Budowlanym, dzięki wieloletniemu doświadczeniu i systematycznemu podnoszeniu kwalifikacji przez kadrę pracowniczą, utrzymuje dobrą kondycję finansową.

Zysk uzyskiwany z wynajmu lokali użytkowych, garaży, dzierżaw terenów, utrzymuje się na stabilnym, porównywalnym do lat ubiegłych poziomie. Działalność finansowa również przynosi wymierne korzyści, jednakże z roku na rok środki uzyskiwane z lokat są mniejsze, na co wpływają niskie stopy procentowe oferowane w bankach. Wskaźnik zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe i mieszkalne uległ w 2018 r. dalszej poprawie osiągając poziom najniższy od wielu lat.

Uzyskanie w kolejnych latach wyniku finansowego na podobnym poziomie będzie zależeć od warunków na rynku makro i mikroekonomicznym, w tym przede wszystkim od:

- sytuacji na rynku pracy (przekładającej się bezpośrednio na wysokość zadłużeń),
- presji konkurencji (wynajem lokali użytkowych, miejsc pod reklamę, dzierżawa terenu),
- wysokości stóp procentowych (odsetki od lokat, odsetki od pożyczek),
- polityki budżetowej i legislacyjnej państwa wobec spółdzielni mieszkaniowych.

W dalszym ciągu Zarząd podejmował będzie działania ukierunkowane na pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania działalności w postaci pożyczek z WFOŚ i GW, dotacji na szkolenia pracowników oraz optymalizowanie kosztów, m.in. poprzez organizację przetargów umożliwiających wybór najkorzystniejszej cenowo ofert, stosowanie nowoczesnych instalacji oraz źródeł oświetlenia LED oszczędzających energię elektryczną, a także systemów optymalizujących zużycie energii cieplnej.

Spółdzielnia, w trosce o bezpieczeństwo i zadowolenie mieszkańców, nadal będzie czynić starania w kierunku zmniejszenia ilości zagrożeń oraz podniesienia estetyki i niezawodności w działaniu dźwigów osobowych. Wprowadzono program kompleksowej wymiany na nowe tych dźwigów, których eksploatacja od ostatniej modernizacji przekroczyła 20 lat oraz dźwigów, które musiały zostać wyremontowane ze względu na zużycie eksploatacyjne takich elementów jak: zespoły napędowe, drzwi szybowe, kabiny, sterowanie, a także ze względu na konieczność dostosowania do nowych wymagań przepisów Dozoru Technicznego. Program ten realizowano w przypadku, gdy koszty remontu w stosunku do kosztów wymiany na nowy dźwig były ekonomicznie nieopłacalne.

36

34

2. Realizacja planu działalności przebiegała zgodnie z przyjętymi założeniami programowymi. Koszty działalności w 2018 r. wyniosły 1.730 tys. zł – z prowadzonej działalności skorzystało 85 893 mieszkańców. Zakres prowadzonej działalności obejmował: działalność sportową – rekreacyjną, działalność turystyczną oraz działalność sekcji stałych.

1. Bazę działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią:
 - 1) Spółdzielczy Dom Kultury „Tęcza”,
 - 2) Klub Osiedlowy „Magdalena”,
 - 3) Klub Osiedlowy „Olimpia”,
 - 4) Klub Osiedlowy „Orion”,
 - 5) Klub Osiedlowy „Regina”,
 - 6) Klub Osiedlowy „Uszatek”,
 - 7) Modelarnia.

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

Lp.	Jednostka organizacyjna	Wartość usług
1	2	3
1.	Rejon GZM nr 1	2.436 tys. zł
2.	Rejon GZM nr 2	2.264 tys. zł
3.	Rejon GZM nr 3	1.407 tys. zł
4.	Rejon GZM nr 4	316 tys. zł
5.	Rejon GZM nr 5	1.739 tys. zł
6.	Rejon GZM nr 6	1.209 tys. zł
7.	Rejon GZM nr 7	918 tys. zł
8.	Dział Lokali Użytkowych	164 tys. zł
9.	Budynki siedziby Spółdzielni	20 tys. zł
10.	Dział Społeczno – kulturalny	16 tys. zł
11.	ZRB	155 tys. zł
12.	Usługi (u)	25 tys. zł
13.	WARTOŚĆ USŁUG OGÓLEM:	10.669 tys. zł

Tablica nr 10
Struktura wykonanych usług za 2018 r.
(w zdecydowanej większości na potrzeby wewnętrzne)

- 10) zrealizowano 2 wyroki eksmisyjne z orzeczonym prawem do lokali socjalnych. Po rozliczeniu wierzytelności z tytułu wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia odzyskała 45 tys. zł należności. Na realizację oczekują jeszcze 2 wyroki w Gminie Łędziny. Za niedostarczenie lokali socjalnych gmina wypłaca Spółdzielni comiesięczne odszkodowania. Do zrealizowania pozostały jeszcze 2 wyroki bez uprawnienia do lokali socjalnych, z czego:
- w jednym przypadku wyrok o eksmisję jest nieprawomocny,
 - w drugim przypadku były członek uzyskał zgodę Spółdzielni na spłatę zaległości w ratach.
- W stosunku do jednej rodziny Spółdzielnia wyraziła zgodę na spłatę należności w ratach oraz wstrzymano działania zmierzające do eksmisji. Po spłacie długu tytuł prawny do zajmowanego lokalu odzyskała jedna rodzina.

Skuteczność tych działań przejawia się obniżeniem wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych i niemieskalnych, które w 2018 r. stanowiły 3,97 % naliczeń rocznych i były niższe o 0,66 punktu procentowego w stosunku do 2017 r.

3. Podsumowując należy stwierdzić, że wnioski z przeprowadzonej lustracji Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2012 r. do dnia 31.12.2014 r. zostały zrealizowane.

X. KIERUNKI DZIAŁANIA

Realizowane w 2018 r. kierunki rozwoju działalności gospodarczej oraz społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni, stanowiły kontynuację przyjętych przez Walne Zgromadzenie w 2014 r. kierunków na lata 2014 – 2018 oraz realizację zadań wieloletniego planu remontów.

Kierunki działania odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych, uwzględniające zgodne z przedmiotem działania cele statutowe i interes członków Spółdzielni.

Spółdzielnia mimo wielu utrudnień dla stabilnego rozwoju, spowodowanych przede wszystkim wysokimi obciążeniami na rzecz budżetu państwa oraz niekorzystnymi zmianami przepisów prawnych regulujących działalność spółdzielni mieszkaniowych,

- | | |
|---|-------|
| 1) należności pieniężnych za lokale mieszkalne | - 310 |
| 2) należności pieniężnych za lokale użytkowe i garaże | - 29 |
| 3) zapłaty za dzierżawę gruntu, korzystanie z części gruntu/nieruchomości | - 4 |
| 4) opróżnienia lokali mieszkalnych | - 2 |
| 5) opróżnienia lokali użytkowych lub gruntów | - 3 |
| 6) zapłaty za przywłaszczenie mienia Spółdzielni | - 1 |

Spośród 349 złożonych wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego:

- 1) 86 postępowań zostało umorzonych wobec całkowitej spłaty należności,
- 2) 70 postępowań zostało umorzonych jako bezskuteczne,
- 3) 193 postępowań pozostaje w toku.

Ponadto, 50 wniosków obejmowało wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości oraz 23 sprawy pozostające w toku rozszerzono o egzekucję z nieruchomości.

9. Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD” wniosła odwołania od dokonanych przez Miasto Tychy wypowiedzeń wysokości opłat rocznych za używanie wieczyste, łącznie 61 postępowań sądowych.

Na poczet ewentualnych przyszłych zobowiązań z tytułu wieczystego użytkowania gruntu w ciężar kosztów operacyjnych gzm zostały utworzone rezerwy w kwocie 599 tys. zł. Zdecydowana większość postępowań została już prawomocnie zakończona. W toku pozostaje 15 postępowań – przy czym w większości z nich zapadły już wyroki Sądu I instancji, nie rozstrzygnięte pozostają 4 postępowania w Sądzie I instancji. W wydanych dotychczas wyrokach Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD” wygrała średnio na poziomie około 60%. Jednocześnie mając na uwadze dotychczasowe rozstrzygnięcia oraz operaty szacunkowe opracowane przez wyłonionych przez Sąd biegłych rzeczoznawców majątkowych można przyjąć, że na analogicznym poziomie będą kształtować się rozstrzygnięcia w trwających jeszcze kilku postępowaniach.

10. W ramach kontroli wewnętrznej sprawdzono stan realizacji wydanych w 2017 r. zaleceń kontroli wewnętrznych i zewnętrznych oraz wykonano nw. kontrole problemowe z zakresu:

- sposobu załatwiania skarg,
- terminowości zawierania umów ubezpieczenia na pojazdy mechaniczne w Zakładzie Remontowo – Budowlanym,

38

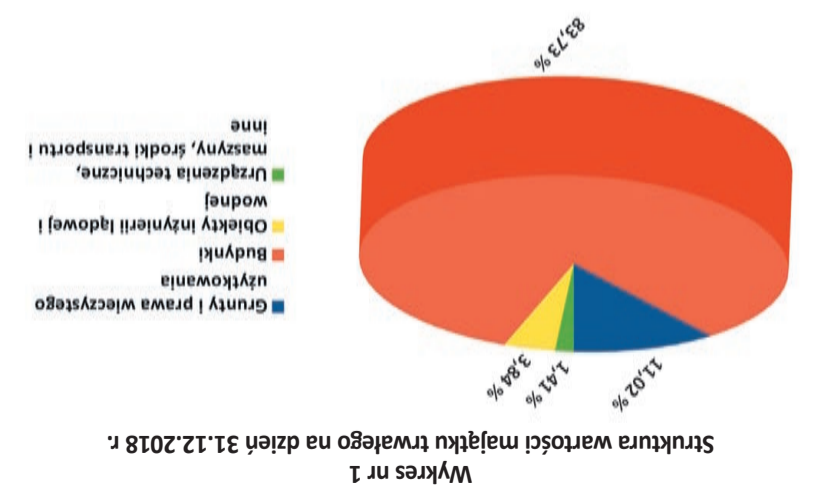
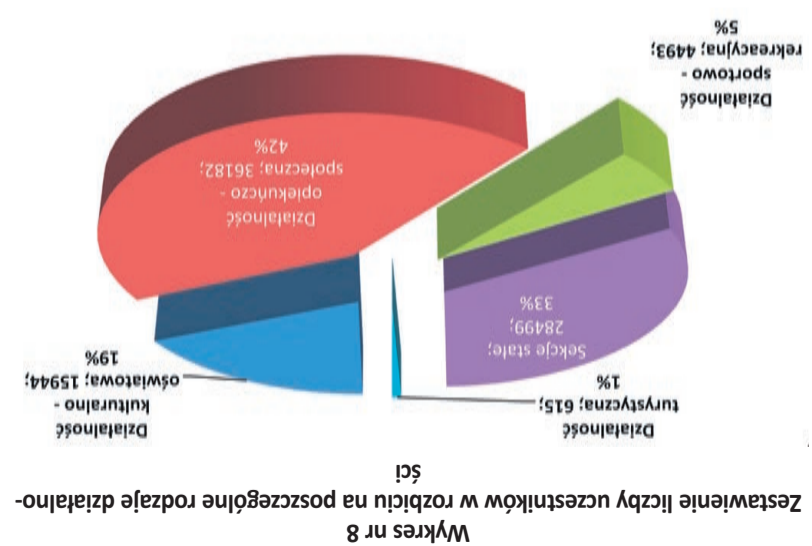
11

35

14

Wych, rowerowych i pieszych. Działalność turystyczna zgromadziła 615 osób – podczas wycieczek autokarowego spędzania wolnego czasu i rekreacji ruchowej. W których wzięło udział 4 493 osoby. Imprezy sportowe promują ideę aktyw- W ramach działalności sportowo – rekreacyjnej odbyło się łącznie 161 imprez osoby w różnym wieku. Skorzystało z niej 15 944 uczestników. ofercie, działalność ta cieszy się nieustającym zainteresowaniem i przyciąga wyjazdy do teatru, wernisaze, wystawy, balet, konkursy, warsztaty. Dziełki bogatej W okresie sprawozdawczym placówki zorganizowały 232 imprezy, min.: koncerty, Trzecią pozycję w zestawieniu zajmuje działalność kulturalno – oświatowa. dziedzin: sztuki, teatru, plastyki, tańca, rekradzieinictwa, sportu i rekreacji. część funkcjonowania placówek – dają możliwość rozwoju własnych pasji z różnych tycznie w w/w działalności wzięło udział 28 659 uczestników. Sekcje stanowią ważną sekcji starych. W okresie sprawozdawczym w placówkach działało 75 sekcji starych. kolejna forma aktywności, ciesząca się dużym zainteresowaniem, to działalność spotkań klubu Seniora. Osoby starsze chętnie korzystają z kierowanych do nich zajęć, m.in. podczas sowniem wśród dzieci cieszyły się pokoloniae. w różnym wieku i o różnych potrzebach. Nieprzerwanie ogromnym zaintereso- Program działalności został tak przygotowany, aby sprostać oczekiwaniom osób kunczo społecznej. Z proponowanych aktywności skorzystało 36 182 osób. Mieszkający zasobów TSM „OSKARD” najczęściej korzystali z działalności opie-

2. Kapitał podstawowy na 31.12.2018 r. wyniósł netto 138,402 tys. zł i zmalał w stosunku do roku poprzedniego o wartość netto 2,027 tys. zł. W związku z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 poz. 1222 z późn. zm.), od dnia 9 września 2017 r. nie są pobierane wpłaty z tytułu udziału. Ma to swoje odzwierciedlenie w spadku stanu funduszu udziałowego Spółdzielni. (śmietniki, parkingi oraz oświetlenie). 6) budowy infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu 5) modernizacji oświetlenia, 4) modernizacji instalacji c.w., 3) modernizacji instalacji domofonowych, 2) modernizacji dźwigów osobowych, 1) dociepleni budynków, zronych. Były to zadania inwestycyjne dotyczące m.in.: Z rozporządzeń łącznie w 2018 r. 69 zadań inwestycyjnych – 31 zostało zakon- ubiegłego. spadek wartości majątku netto o 2,588 tys. zł, tj. 1,47 % w stosunku do roku wa na pomniejszenie wartości majątku Spółdzielni, co spowodowało m.in. Dalszy proces wyodrębniania własności lokali na rzecz członków wciąż wpi- głównie budynki mieszkalne, pawilony i budowle. Charakter rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni jest zderminowany rodzajem przedsiębiorstwa, stąd na wartość środków trwałych składają się



- terminowości rozliczania przez Punkty Przyjmowania Wpłat zgodnie z instrukcją kasową,
- prawidłowości pobierania i rozliczania przez pracowników zaliczek gotówkowych,
- przestrzegania przez rejonów terminów płatności za faktury od kontrahentów.

Kontrola wykazała prawidłowość stosowanych w Spółdzielni procedur oraz przestrzeganie przez służby przepisów prawa i wewnętrznych uregulowań. Wydane zalecenia miały charakter porządkowy, a ich realizacja wpłynęła na poprawę jakości wykonywanej pracy oraz usług na rzecz spółdzielców.

11. Zarząd uczestniczył w 12 plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, 7 spotkaniach z mieszkańcami zasobów Spółdzielni oraz zwołał roczne Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 3 częściach.

12. Informacje z zakresu bieżącej działalności Zarządu, w tym aktualnie obowiązujące w Spółdzielni unormowania wewnętrzne (Statut, regulaminy), udostępniano mieszkańcom poprzez stronę internetową oraz gazetę „OSKARD”. Za pośrednictwem strony internetowej zapewniono również użytkownikom lokali dostęp do aplikacji e-czynsze, w zakresie indywidualnych rozliczeń ze Spółdzielnią. Witryna internetowa umożliwiała mieszkańcom skorzystanie z usługi NEWSLETTERA – automatyczne otrzymywanie aktualnych informacji o działalności Spółdzielni. Profil Spółdzielni funkcjonuje również na portalu społecznościowym FACEBOOK.

13. Wykonanie zadań przyjętych w planie gospodarczo – finansowym możliwe było dzięki wykwalifikowanej kadrze pracowniczej.

Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2018 r. w etatach wyniosło 254, w tym:

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1) działalność ogólnozakładowa | – 93 etaty |
| 2) gospodarka zasobami mieszkaniowymi | – 38 etatów |
| 3) Zakład Remontowo – Budowlany | – 109 etatów |
| 4) działalność społeczno – kulturalna | – 14 etatów |

Pracownicy podnosząc kwalifikacje zawodowe uczestniczyli w szkoleniach m.in. z zakresu:

- 1) prawa budowlanego (samowola budowlana, ochrona oraz renowacja budowli, oświetlenie awaryjne – wytyczne do projektów, bezpieczeństwo użytkownika budynków, hydroizolacje w budownictwie),

12

13

II. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Majątek trwały Spółdzielni w wartości netto według stanu na dzień 31.12.2018 r. wyniósł 172,924 tys. zł., w tym:

- 1) grunty i prawa wieczystego użytkowania na wartość 19,056 tys. zł., tj. 11,02 %
- 2) budynki na wartość 144,790 tys. zł., tj. 83,73 %
- 3) obiekty inżynierii lądowej i wodnej na wartość 6,633 tys. zł., tj. 3,84 %
- 4) urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne środki trwałe na wartość 2,445 tys. zł., tj. 1,41 %

14. W okresie sprawozdawczym zarejestrowano wpływ 7,526 pism oraz 6,305 faktur i rachunków.

- 7) zobowiązania Spółdzielni wobec budżetu państwa (podatki dochodowe, podatek VAT, ZUS),
- 6) prawo – ekonomiczne funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej (prze-kształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, aktualne warunki i organizacyjne działalności spółdzielni mieszkaniowej),
- 5) bezpieczeństwo i ochrona danych osobowych, prawa prasowego,
- 4) przepisów prawnych dotyczących bezpieczeństwa na placach zabaw, (smogowych),

3) wykonania i eksploatacji instalacji w budynkach mieszkalnych (kompleksowa obsługa nieruchomości, gospodarowanie odpadami w budynku),

2) zarządzenia nieruchomościami (bezpieczeństwo użytkowania budynków, kontrole okresowe stanu technicznego obiektów budowlanych, przeciwpowozowe zabezpieczenie obiektów budowlanych, techniczna kontrola skuteczności dociepleń obiektów budowlanych, diagnostyka

splaty zaległości. 1 najemca korzystał bezumownie z lokalu, wskutek czego został obciążony odszkodowaniami za bezumowne korzystanie – skuteczne przejęcie lokalu nastąpiło w lipcu 2018 r.

4) w wezwaniach do użytkowników lokali mieszkalnych informowano o możliwości uzyskania pomocy z MOPS-u oraz skorzystania z dodatku mieszkaniowego. Informacje dotyczące warunków, jakie trzeba spełnić aby uzyskać pomoc z Urzędu Miasta zamieszczono również w gablotach ogłoszeniowych w klatkach schodowych, spółdzielczej gazetce „OSKARD” oraz na stronie internetowej.

W grudniu 2018 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 369 rodzin, roczny wpływ wyniósł 942 tys. zł.,

- 5) zainteresowanym polubownym załatwieniem sprawy zaległości zaproponowano splatę w ratach. Z tej formy pomocy skorzystało 291 osób,
- 6) w sprawach splaty zaległości pracownicy Działów Opłat Czynszowych i Lokali Użytkowych telefonicznie kontaktowali się zarówno z zadłużonymi mieszkańcami jak i z zadłużonymi najemcami i dzierżawcami,
- 7) w sytuacji kiedy dłużnicy nie podejmowali prób polubownego rozwiązania sprawy zadłużenia na drodze postępowania wewnątrzspółdzielczego oraz nie wywiązali się ze złożonych deklaracji splaty, kierowano sprawy do sądu, a w dalszej konsekwencji do egzekucji komorniczej,
- 8) w przypadku braku możliwości zaspokojenia należności z ruchomości, wynagrodzenia lub świadczeń ZUS, kierowano wnioski do egzekucji z nieruchomości.

Prowadzono 37 postępowań egzekucyjnych, w tym 34 z przysługujących praw do lokali i 3 postępowania z nieruchomości gruntowych – zarówno z wniosku Spółdzielni jak i innych wierzycieli, w których Spółdzielnia uczestniczyła jako wierzyciel, poza jednym przypadkiem gdzie należności na rzecz Spółdzielni nie występowały.

Zlicytowano 9 lokali i 1 nieruchomość gruntową, 1 postępowanie zawieszono i przyjęto deklarację splaty, 7 egzekucji zostało umorzonych wobec splaty długu, 6 egzekucji umorzono z mocy prawa. W pozostałych przypadkach postępowania są w toku.

Po rozliczeniu wierzytelności z licytacji przeprowadzonych w poprzednim okresie, Spółdzielnia odzyskała w 2018 r. ponad 336 tys. zł. Z 6 licytacji przeprowadzonych w 2018 r. sąd nie przekazał jeszcze należności.

W stosunku do byłych kontrahentów kierowano wnioski do sądu również na współmałżonków, celem prowadzenia egzekucji z majątku wspólnego,

- 9) występowano do sądu z wnioskami o obciążenie ksiąg wieczystych hipoteką przymusową celem zabezpieczenia należności w stosunku do kontrahentów, właścicieli oraz osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. W przypadkach braku ksiąg występowano o ich założenie.

37

38

3) wystosowano od dłużników 5,642 wezwania do zapłaty – w tym 846 do najemców i dzierżawców, z czego 786 wezwań przed rozwiązaniem umów cywilno – prawnych. W trybie natychmiastowym rozwiązano 14 umów, przy czym z 8 kontrahentami płać zaległości zawarto nowe umowy lub podpisano porozumienia w przedmiocie kontynuowania umowy. Ponadto z 4 kontrahentami zawarto ugody finansowe na okoliczność

2) celem zmotywowania kontrahentów do terminowej zapłaty czynszu, w przypadku przeterminowania płatności obciążano dłużników rekompensatą za koszty odzyskiwania należności w wysokości 40 €, przeliczonej na złote według średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego mijającego poprzedzającego miesiąc, w którym

1) współpracowano z Biurem Informacji Gospodarczej Info Monitor S.A. z siedzibą w Warszawie, w zakresie udostępniania informacji gospodarczych, celem ujawnienia i zmotywowania osób zadłużonych do splaty zaleg-

2) w odniesieniu do kontynuowania działań windykacyjnych w celu zmniejszenia poziomu zadłużenia w opłatach za używanie lokali, w 2018 r. podjęto następujące działania:

1. W zakresie realizacji wniosku dot. zintensyfikowania działań związanych z umorzeniem statusu lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, działania takie prowadzone są we współpracy z Urzędem Miasta Tychy.

Skutkiem tych działań jest systematyczny spadek liczby lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego – na koniec 2016 r. – 22 lokale, na koniec 2017 r. – 14 lokali, a na koniec 2018 r. – 11 lokali, z czego 5 w wyniku utraty prawa do lokalu wskutek zadłużenia i 6 oczekujących na realizację roszczeń z art. 15 ust. 2 uosm.

IX. REALIZACJA WNIOSKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD DNIA 1.01.2012 R. DO DNIA 31.12.2014 R.

4. W 2018 r. TSM „OSKARD” obchodziła jubileusz 60-lecia swojej działalności. Ubiegłoroczne imprezy w więkzości nawiązywały do obchodzonego jubileuszu. **Różnorodność propozycji oswiatowo-kulturalnych** znakomicie wpisała się w rok jubileuszowy, popularyzując kulturę i inicjatywy społeczne.