



WALNE ZGROMADZENIE 2020

DODATEK ZAWIERA:

1. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2019
2. Sprawozdanie Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” za rok 2019

UWAGA!

Poskładaj i zachowaj dodatek.

Może być przydatny podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

NOTATKI

**SPRAWOZDANIE ZARZĄDU
TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OSKARD”
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA ROK 2019**

Tychy, kwiecień 2020 r.

SPIS TREŚCI:

I.	Ogólna informacja o pracy Zarządu.....	5
II.	Sytuacja finansowa Spółdzielni.....	10
III.	Sprawy członkowsko – mieszkaniowe	18
IV.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.....	18
V.	Zagadnienia terenowo – prawne.....	28
VI.	Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami, dzierzawą gruntu i miejscem pod reklamę	29
VII.	Wykonawstwo własne	31
VIII.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	32
IX.	Realizacja wniosków z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2015 r. do dnia 31.12.2017 r.	34
X.	Kierunki działania	36

I. OGÓLNA INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

1. W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

- | | | |
|-------------------|---|--|
| 1) Piotr Polis | – | Prezes Zarządu, |
| 2) Wojciech Sądel | – | Zastępca Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych, |
| 3) Ewa Matusik | – | Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych, Główny Księgowy. |

Zarząd w ramach swojej działalności realizował zadania wynikające z rocznego planu gospodarczo – finansowego, zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą oraz kierunków działania przyjętych przez Walne Zgromadzenie na lata 2019 – 2023.

2. Potwierdzeniem efektywnego zarządzania oraz wysokiej jakości usług oferowanych spółdzielcom są otrzymane nagrody i wyróżnienia – w 2019 r. Spółdzielnia uhonorowana została wyróżnieniami:

- 1) w Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych 2019 w kategorii – „Spółdzielnie duże bez przychodu z inwestycji” (I miejsce). Organizatorem konkursu była redakcja miesięcznika „Domy Spółdzielcze”,
- 2) w VI edycji Ogólnopolskiego Programu Certyfikacji Firm i Innych Jednostek Prowadzących Działalność Gospodarczą – Certyfikatem „Przedsiębiorstwo Przyszłości 2019” – nadanym przez Fundację Rozwoju Edukacji i Szkolnictwa Wyższego i Agencję PRC.

3. Kolegialne decyzje Zarządu podejmowane były na 48 protokołowanych cotygodniowych posiedzeniach, na których podjęto 171 uchwał dotyczących między innymi:

- | | |
|--|------|
| 1) spraw członkowsko-mieszkaniowych | – 43 |
| 2) wniosków związanych z zawieraniem umów najmu lokali użytkowych i garaży, dzierżawy gruntu i miejsca pod reklamy | – 48 |
| 3) udzielenia bądź odwołania pełnomocnictw | – 11 |
| 4) zatwierdzenia wysokości opłat i zaliczek | – 11 |
| 5) stwierdzenia podjęcia uchwał przez właścicieli lokali | – 6 |

- 6) zaciągnięcia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (WFOŚ i GW) – 1
4. Zarząd rozpatrywał również sprawy z zakresu:
- 1) analizy wyników windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz windykacji odszkodowań innych należności zasądzonych na rzecz Spółdzielni,
 - 2) realizacji planu gospodarczo – finansowego,
 - 3) wyników działalności 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.
5. Regulując działalność Spółdzielni jako zakładu pracy, w zakresie spraw organizacyjnych wydano 14 zarządzeń i 6 aneksów, 9 poleceń służbowych i 2 aneksy oraz 7 pism okólnych.
6. W 2019 r. zaewidencjonowano 380 spraw sądowych, w tym:
- 1) 13 wniosków w postępowaniu nieprocesowym dotyczących:
 - a) postępowań o stwierdzenie nabycia spadku – 7,
 - b) wezwań do próby ugodowej – 4,
 - c) nadania klauzuli wykonalności na wyrok karny za zniszczenie mienia Spółdzielni – 1,
 - d) zażalenie na postanowienie Prezydenta Miasta Tychy w przedmiocie odmowy wydania zaświadczenia w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 1,
 - 2) 251 pozwów:
 - a) o zapłatę – 247,
 - b) o udostępnienie lokalu – 3
 - c) o opróżnienie i opuszczenie lokalu – 1,
 - 3) 65 pozwów złożonych w 2020 r. – w oparciu o dokumenty przekazane i zaewidencjonowane w grudniu 2019 r.,
 - 4) 51 spraw po zaewidencjonowaniu wycofano bez wniesienia pozwu.

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

- 1) opłat za używanie lokali mieszkalnych – 240
- 2) udostępnienia lokali mieszkalnych – 3
- 3) opłat za używanie lokali użytkowych – 1
- 4) opłat za używanie garaży – 2
- 5) opłat za dzierżawę gruntu – 2
- 6) opróżnienia lokalu użytkowego – 1
- 7) opłat za uregulowanie należności po terminie (noty na 40 euro) – 2
- 8) odszkodowanie za zniszczenia mienia Spółdzielni – 1

Spśród 251 wniesionych spraw sądowych:

- 1) wydano 209 orzeczeń uwzględniających powództwa, w tym:
 - a) 2 wyroki, w tym 1 opatrzony klauzulą wykonalności,
 - b) 204 nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym, w tym 107 prawomocnych nakazów doręczonych do Kancelarii,
 - c) 3 postanowienia o umorzeniu postępowania i zasądzających koszty zastępstwa procesowego, w przypadku cofnięcia powództwa ze względu na uregulowanie należności po wniesieniu pozwu,
- 2) zawarto 3 ugody sądowe,
- 3) 39 spraw pozostaje w toku.

W 2019 r. pozwani wnieśli sprzeciw w 3 sprawach oraz odpowiedzi na pozew w 1 sprawie. Po wydanych orzeczeniach dłużnicy zapłacili dobrowolnie w 33 sprawach.

7. Ponadto, skierowano do sądu:

- 1) 4 wnioski o założenie księgi wieczystej dla przysługującego dłużnikowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – wnioski zostały uwzględnione,
- 2) 10 wniosków o wpis hipotek przymusowych – wnioski zostały uwzględnione,
- 3) 8 zapytań czy toczyło się postępowanie spadkowe, 7 wstąpień do toczącego się postępowania o stwierdzenie nabycia spadku oraz 2 wnioski o stwierdzenie nabycia spadku.
- 4) 2 zgłoszenia wierzytelności.

8. Do egzekucji komorniczej skierowano w 2019 r. 297 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, w tym dotyczących:
- 1) należności pieniężnych za lokale mieszkalne – 275
 - 2) należności pieniężnych za lokale użytkowe i garaże – 11
 - 3) zapłaty za dzierżawę gruntu – 4
 - 4) należności za noty odsetkowe 40 euro – 1
 - 5) należności za nieuregulowane koszty procesu w sprawach innych rodzajowo – 5
 - 6) zapłaty za zniszczenie mienia Spółdzielni – 1

Spośród 297 złożonych wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego:

- 1) 86 postępowań zostało umorzonych wobec całkowitej spłaty należności,
- 2) 26 postępowań zostało umorzonych jako bezskuteczne,
- 3) 185 postępowań pozostaje w toku.

Ponadto, 66 wniosków obejmowało wnioski o wszczęcie egzekucji z nieruchomości oraz 15 spraw pozostających w toku rozszerzono o egzekucję z nieruchomości.

9. W ramach kontroli wewnętrznej sprawdzono stan realizacji wydanych w 2018 r. zaleceń kontroli wewnętrznych i zewnętrznych oraz wykonano kontrole problemowe z zakresu:
- opisywania faktur przez rejony GZM oraz terminów płatności zgodnie z zapisami umów ramowych,
 - terminowości przeprowadzania wstępnych i okresowych szkoleń BHP oraz zgodności zakresu szkoleń z aktualnymi wymogami prawnymi,
 - reklam zamieszczanych przez najemców, (kontrole skutkują legalizacją lub demontażem reklam),
 - przestrzegania obowiązków wynikających z ustawy o minimalnym wynagrodzeniu w zawieranych umowach zlecenia i o świadczenie usług,
 - gospodarowania drukami ścisłego zarachowania,
 - legalizacji czujników gazu, służących do wykonywania pomiarów szczelności instalacji.

Kontrole wykazały prawidłowość stosowanych w Spółdzielni procedur oraz przestrzeganie przez służby przepisów prawa i wewnętrznych ure-

gulowań. Wydane zalecenia miały charakter porządkowy, a ich realizacja wpłynęła na poprawę jakości wykonywanej pracy oraz świadczonych na rzecz spółdzielców usług.

10. Zarząd uczestniczył w 12 plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, 7 spotkaniach z mieszkańcami zasobów Spółdzielni oraz zwołał roczne Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2 częściach.
11. 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, min. w zakresie indywidualnych rozliczeń ze Spółdzielnią jak również umożliwiono skorzystanie z usługi NEWSLETTERA – automatyczne otrzymywanie aktualnych informacji o działalności Spółdzielni. Profil Spółdzielni funkcjonuje także na portalu społecznościowym FACEBOOK.
12. Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2019 r. w etatach wyniosło 251, w tym:
 - 1) działalność ogólnozakładowa – 95 etatów
 - 2) gospodarka zasobami mieszkaniowymi – 39 etatów
 - 3) Zakład Remontowo – Budowlany – 103 etaty
 - 4) działalność społeczno – kulturalna – 14 etatów

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

- 1) prawa budowlanego (ochrona oraz renowacja budowli, bezpieczeństwo użytkowania budynków, hydroizolacje w budownictwie),
- 2) zarządzania nieruchomościami (kurs zarządcy nieruchomości, bezpieczeństwo użytkowania budynków, gospodarowanie odpadami w budynku, kontrole okresowe stanu technicznego obiektów budowlanych, przeciwpożarowe zabezpieczenie obiektów budowlanych, techniczna obsługa nieruchomości),
- 3) wykonania i eksploatacji instalacji w budynkach mieszkalnych (nowoczesne instalacje elektryczne, instalacje fotowoltaiczne),
- 4) prawno – ekonomicznego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej (przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własno-

ści, aktualne uwarunkowania prawne i organizacyjne działalności spółdzielni mieszkaniowych),

5) zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu państwa (podatki dochodowe, podatek VAT, ZUS).

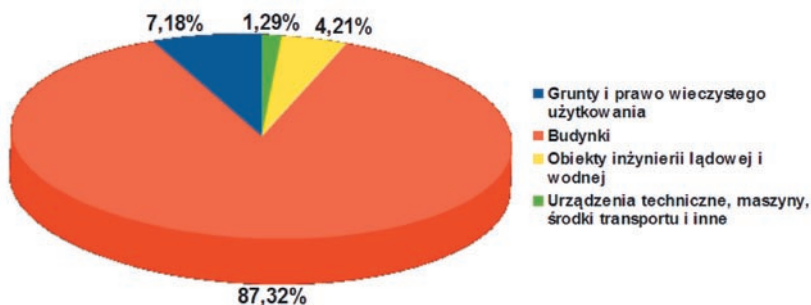
13. W okresie sprawozdawczym zarejestrowano wpływ 7 843 pism oraz 6 218 faktur i rachunków.

II. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Środki trwałe Spółdzielni w wartości netto według stanu na dzień 31.12.2019 r. wyniosły 164 323 tys. zł, w tym:

- 1) grunty i prawo wieczystego użytkowania na wartość 11 805 tys. zł, tj. 7,18 %,
- 2) budynki na wartość 143 475 tys. zł, tj. 87,32%,
- 3) obiekty inżynierii lądowej i wodnej na wartość 6 926 tys. zł, tj. 4,21 %,
- 4) urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne środki trwałe na wartość 2 117 tys. zł, tj. 1,29 % .

Wykres nr 1
Struktura wartości środków trwałych na dzień 31.12.2019 r.



Charakter rzeczowych aktywów trwałych Spółdzielni jest zdeterminowany rodzajem przedsiębiorstwa, stąd też na ich wartość składają się głównie budynki mieszkalne, pawilony i budowle.

Z dniem 1 stycznia 2019 r. posiadane przez Spółdzielnię prawo wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy ustawy w prawo własności tych gruntów. Przekształcenie to ma swoje odzwierciedlenie w likwidacji majątku Spółdzielni – prawa wieczystego użytkowania gruntu i wyksięgowaniem jego wartości z ewidencji księgowej jak również jego sfinansowania. Jednocześnie dalszy proces wyodrębniania własności lokali na rzecz członków również wpływa na pomniejszanie wartości majątku Spółdzielni

Powyższe spowodowało m.in. spadek wartości majątku netto o 8 601 tys. zł, tj. 4,97 % w stosunku do roku ubiegłego.

Z rozpoczętych łącznie w 2019 r. 47 zadań inwestycyjnych – 23 zostało zakończonych. Były to zadania inwestycyjne dotyczące m.in.:

- 1) dociepleń budynków,
- 2) budowy infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (śmietniki, altany śmietnikowe, chodniki),
- 3) przebudowy instalacji hydrantowej,
- 4) modernizacji instalacji elektrycznej,
- 5) przebudowy instalacji gazowej z wprowadzeniem CWU,
- 6) wykonania systemu przeciwbłodzeniowego.

2. Kapitał podstawowy na 31.12.2019 r. wyniósł netto 125 310 tys. zł i zmalał w stosunku do roku poprzedniego o wartość netto 13 092 tys. zł.

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.) od dnia 9.09.2017 r. nie są pobierane wpłaty z tytułu udziału. Ma to swoje odzwierciedlenie w spadku stanu funduszu udziałowego Spółdzielni.

Tabela nr 1

**Stan kapitału podstawowego na dzień 31.12.2019 r.
w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2018 r.**

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2019 r. (w tys. zł)	Stan na 31.12.2018 r. (w tys. zł)
1	2	3
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	125 310	138 402
Fundusz udziałowy	994	1 027
Fundusz wkładów mieszkaniowych	4 063	4 588
Fundusz wkładów budowlanych	120 253	132 787
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	8 495	7 614
Fundusz zasobowy	8 495	7 614
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji	2	2
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	37 460	37 582

Porównując dane za rok 2019 oraz dane za rok 2018 można zauważyć spadek na kapitale podstawowym na funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Związane jest to z:

- wyksięgowaniem z dotychczasowej ewidencji środków trwałych wartości początkowej prawa wieczystego użytkowania gruntu, które uległo przekształceniu w prawo własności,
- przyjęciem do użytkowania gruntu, uzyskanego w drodze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu nie mającego odzwierciedlenia w zwiększeniu wkładów mieszkaniowych/budowlanych z powyższego tytułu. W związku z wniesioną opłatą jednorazową w zakresie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia skorzystała z bonifikaty w wysokości 75% udzielonej przez Prezydenta Miasta Tychy oraz bonifikaty w wysokości 60% udzielonej przez Burmistrza Miasta Lędziny,
- przeniesieniem prawa własności w odrębną własność.

3. Fundusz remontowy w Spółdzielni stanowi podstawowe źródło utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie.

Na dzień 1.01.2019 r. na funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych zgromadzono kwotę 234 tys. zł. Z odpisów w ciężar kosztów 2019 r. zostały zgromadzone środki w wysokości 16 035 tys. zł (z czego na remonty nieruchomości budynkowych 15 226 tys. zł, a na remonty mienia do wspólnego korzystania tj. drogi, chodniki, parkingi 808 tys. zł). Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zasilili również środki przeznaczone uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2018 w kwocie 255 tys. zł na remonty nieruchomości wspólnych w nieruchomościach budynkowych, które obciążają członków Spółdzielni oraz środki przeznaczone uchwałą Walnego Zgromadzenia nr 7/2019 w kwocie 481 tys. zł na pokrycie remontów w nieruchomościach, którym WFOŚ i GW w 2018 r. przyznał umorzenie pożyczki. Spółdzielnia z powodzeniem kontynuuje system pożyczek wewnętrznych w celu finansowania remontów w nieruchomościach budynkowych. System ten stanowi korzyści zarówno dla członków Spółdzielni (rozłożenie obciążenia finansowego w długim okresie czasu), jak i dla funkcjonowania samej Spółdzielni (efektywny sposób pozyskania funduszy, znaczne przyspieszenie realizacji zadań).

Wydatki obciążające fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poniesione w 2019 r. stanowią kwotę 13 750 tys. zł.

Na dzień 31.12.2019 r. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zamyka się kwotą 2 518 tys. zł, stanowiącą kumulację środków na remonty i modernizacje zaplanowane do wykonania w 2020 roku.

Podobnie jak w latach ubiegłych, ważnym źródłem pozyskania funduszy na remonty i modernizację, a tym samym sposobem na przyspieszenie wykonania zaplanowanych robót budowlanych są środki pochodzące z pożyczek WFOŚ i GW. Fundusz udziela pożyczek stosując preferencyjne oprocentowanie o charakterze zmiennym. Korzystanie z tego sposobu finansowania, daje możliwość uzyskania bezwrotnej pomocy (tzw. pomocy de minimis) ze środków budżetu państwa w postaci częściowego umorzenia pożyczki. W 2019 r. Spółdzielnia złożyła wniosek o umorzenie pożyczki dotyczącej termoizolacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. H. Dąbrowskiego 87-89 i 91-93 (umowa nr 112/2016/82/OA/oe/P). W odpowiedzi na złożony wniosek spodziewamy się umorzenia w wysokości 893 tys. zł. Spółdzielnia na podstawie uchwał Rady Miasta Tychy, dodatkowo pozyskała pomoc de minimis w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości za powierzchnie

użytkowe budynków mieszkalnych ocieplonych i powierzchnie gruntów pod boiskami. Pomoc de minimis (wartość pomocy brutto) uzyskana w latach 2014-2019 stanowi łącznie kwotę ok. 128 tys. euro, tj. ok. 546 tys. zł.

4. Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg stanu na dzień 31.12.2019 r. kształtują się następująco:

- 1) w 81 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 2 613 tys. zł,
- 2) w 14 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w łącznej kwocie 217 tys. zł.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.) ww. nadwyżki zwiększą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w 2020 r.

5. Spółdzielnia zachowuje dobrą płynność finansową. Wskaźnik płynności (tzw. szybki) utrzymuje się od kilku lat niezmiennie na poziomie powyżej 1, co wskazuje na pełne pokrycie zobowiązań Spółdzielni. Zakłada się, że wskaźnik ten w następnych latach nie powinien się obniżyć, pomimo planowanych remontów i modernizacji. Środki na ten cel zostały skumulowane w ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych, planowane jest również skorzystanie z pożyczki z WFOŚ i GW.

6. Rok 2019 Spółdzielnia zamknęła wynikiem bilansowym (tj. na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) dodatnim w kwocie 5 104 tys. zł. Wynik ten tworzą głównie: prowadzona własna działalność gospodarcza (najem, dzierżawa), oraz w mniejszym stopniu niż w poprzednich latach uzyskane odsetki od lokowanych w bankach przejściowo wolnych środków finansowych. Wyniki za 2019 r. wskazują na dobrą kondycję finansową Spółdzielni i pozwalają ocenić, iż nie występuje zagrożenie kontynuacji działalności.

7. **Zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2019 r. wyniosło:**

lokale mieszkalne ogółem	3 462 tys. zł
w tym:	
bieżące (nieskierowane do sądu)	1 192 tys. zł
roszczenia sporne	270 tys. zł
zasądzone	2 000 tys. zł

Tabela nr 2
Struktura zaległości poszczególnych rejonów gzm wg stanu
na 31.12.2019 r. – tylko należności główne (w tys. zł)

Rejon GZM nr	Zaległości			Razem zaległości	Naliczenia miesięczne	Udział % zaległ. w naliczeniu miesięcznym
	bieżące	roszczenia	zasądzone			
1	2	3	4	5	6	7
1	239	85	341	665	1 521	43,7
2	208	42	186	436	1 293	33,7
3	158	41	396	595	1 052	56,6
4	128	8	237	373	675	55,3
5	223	51	507	781	1 630	47,9
6	91	15	107	213	601	35,4
7	145	28	226	399	1 011	39,5
Razem	1 192	270	2 000	3 462	7 783	44,5

Zaległości występowały na 3 516 lokalach mieszkalnych, w tym zaległości bieżące na 3 324 lokalach, z czego w 2980 przypadkach kwota zadłużenia była niższa od dwumiesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie lokali. Zaległości zasądzone ciążyły na 257 lokalach mieszkalnych, natomiast zaległości skierowane do sądu dotyczyły 103 lokali. Wpływy z tytułu zaległości zasądzonych w 2019 r. wynosiły 1 369 tys. zł.

Odzyskiwanie należności zasądzonych prawomocnymi nakazami zapłaty niejednokrotnie okazuje się czynnością bardzo trudną, zwłaszcza w grupie byłych posiadaczy lokali. Pozostawiony dług po licytacjach czy eksmisjach jest dla organów egzekucyjnych niekiedy niemożliwy do wyegzekwowania. Nadal prowadzone będą intensywne poszukiwania składników majątku, z których można będzie prowadzić skuteczną egzekucję.

Należności tych dłużników jak i właścicieli, zgodnie z ustawą o rachunkowości muszą być zabezpieczone poprzez utworzenie odpisów aktualizujących wartość należności. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. kwota odpisu aktualizacyjnego wynosiła 2 886 tys. zł i była niższa o 152 tys.

zł w stosunku do roku 2018. Zmniejszyła się również kwota zadłużenia ogółem jak i liczba zalegających lokali.

Tabela nr 3
Struktura zaległości według typów własności lokalu
wg stanu na 31.12.2019 r.
należność główna

Typ własności	Zaległości			Razem zaległości (w tys. zł)	Liczba zalegających lokali	Udział % zaległ. w ogólnej kwocie zadłużenia
	bieżące (w tys. zł)	roszczenia (w tys. zł)	zasądzone (w tys. zł)			
1	2	3	4	5	6	7
odrębna wł.	504	116	496	1 116	1 472	32,2
własnościowe	613	129	963	1 705	1 883	49,2
lokatorskie	69	23	28	120	109	3,5
utrata praw	6	2	513	521	52	15,1
Razem	1 192	270	2 000	3 462	3 516	100

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 3,89 % naliczeń rocznych i były niższe o 0,35 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu z 2018 r. Zaległość przypadająca na jeden lokal wynosiła 245,71 zł.

- 8. Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i reklamy według stanu na dzień 31.12.2019 r. wyniosło:**
- | | |
|--|-------------|
| ogółem zaległości | 378 tys. zł |
| w tym: bieżące (nieskierowane do sądu) | 269 tys. zł |
| roszczenia sporne | 8 tys. zł |
| zasądzone | 101 tys. zł |

Tabela nr 4
Struktura zaległości ogółem wg tytułów prawnych
wg stanu na 31.12.2019r. (w tys. zł)
tylko należności główne

Tytuł	Zaległości			Razem zaległości	Naliczenia miesięczne	Udział % zaległ. w naliczeniu miesięcznym
	bieżące	roszczenia	zasądzone			
1	2	3	4	5	6	7
najem	252	4	84	340	1 109	30,7
dzierżawa	6	0	7	13	42	31,0
garaże	10	3	7	20	103	19,4
reklama	1	1	3	5	11	45,5
Razem	269	8	101	378	1 265	29,9

Zaległości stanowiły 2,46 % naliczeń rocznych i były wyższe o 0,03 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu z 2018 roku.

Według stanu na dzień 31.12.2019 r. zaległości bieżące występowały u 169 najemców, dzierżawców i użytkowników garaży, w tym niedopłaty nieprzekraczające dwumiesięcznego naliczenia czynszowego posiadało 136 dłużników na kwotę 184 tys. zł, co stanowiło 48,40 % ogólnej kwoty zaległości bieżących oraz 80,47% liczby zadłużonych ogółem tej grupy.

Należności zasądzone występowały u 23 byłych najemców i dzierżawców oraz 2 użytkowników garaży własnościowych, natomiast zaległości skierowane na drogę postępowania sądowego występowały u 5 dłużników. Wpływy z tytułu należności zasądzonych wynosiły 29 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 160 tys. zł (należność główna).

Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń od najemców lokali wymagane są kaucje (kwota zgromadzona na dzień 31.12.2019 r. wynosiła 2 049 tys. zł).

Utworzony został również odpis aktualizujący wartość należności w wysokości 367 tys. zł.

9. Dzięki szybkiej reakcji na powstałe zadłużenie istnieje większe prawdopodobieństwo jego spłaty. Takie zdecydowane działania, dają możliwość Spółdzielni na zachowanie dobrej płynności finansowej i terminowe realizacje swoich zobowiązań.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Według stanu na dzień 31.12.2019 r. Spółdzielnia zrzeszała 15 651 członków. Wejście w życie z dniem 9 września 2017 r. znowelizowanej 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 w naszej Spółdzielni.
2. Na koniec 2019 r. Spółdzielnia zarządzała 14 074 lokalami mieszkalnymi, z czego:
- | | |
|---|-------|
| 1) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa | 7 552 |
| 2) stanowiącymi odrębną własność | 6 241 |
| 3) o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa | 272 |
| 4) zajmowanymi bez tytułu prawnego | 8 |
| 5) niezasiedlonymi | 1 |

W 2019 r. nieznacznie zwiększyła się liczba lokali wyodrębnionych – na dzień 31.12.2018 r. wyodrębnionych było 6 177 mieszkań, natomiast na 31.12.2019 r. liczba ta wzrosła do 6 241.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Spółdzielnia zarządza 216 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi usytuowanymi w 80 nieruchomościach budynkowych – administrowanymi w układzie 7 rejonów gzm. Remonty i modernizacje nieruchomości budynkowych realizowano w ramach przygotowanego na 2019 r. planu dla poszczególnych nieruchomości budynkowych ze środków zgroma-

dzonych na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz były zróżnicowane w zależności od potrzeb remontowo-modernizacyjnych nieruchomości, ustalonych na podstawie okresowych przeglądów technicznych.

2. Nadzrędnym założeniem planów była przede wszystkim poprawa stanu technicznego budynków oraz ich estetyki, obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej, a także poprawa bezpieczeństwa i standardu zamieszkiwania. Plany uwzględniały kierunki rozwoju działalności Spółdzielni przyjęte na lata 2019-2023 uchwałą nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2019 r.

W roku 2019 plan remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych opiewał na kwotę 15 863 tys. zł, natomiast wykonanie planu wyniosło 16 159 tys. zł.

Najważniejsze prace remontowe i modernizacyjne wykonane w nieruchomościach budynkowych to:

- 1) docieplenie wszystkich bądź poszczególnych ścian budynku – wykonano w 11 budynkach,
- 2) remont elewacji – wykonano w 10 budynkach,
- 3) naprawa izolacji fundamentów i odwodnienie ścian fundamentowych – wykonano w 7 budynkach,
- 4) remont/wymiana balustrad balkonowych – wykonano w 9 budynkach,
- 5) remont czoła płyt balkonowych – wykonano część pionów w 3 budynkach,
- 6) malowanie klatek schodowych – wykonano w 16 klatkach schodowych usytuowanych w 9 budynkach,
- 7) remont posadzek i stopnic w klatkach schodowych – wykonano całościowo lub częściowo w 3 budynkach,
- 8) remont wejść do klatek – wykonano w 2 budynkach,
- 9) wymiana okienek piwnicznych – wykonano w 3 budynkach,
- 10) wymiana drzwi i okien w pomieszczeniach technicznych – wykonano w 9 budynkach,
- 11) wymiana drzwi wyjściowych do budynków – wykonano w 2 budynkach,

- 12) wymiana drzwi do komór zsypowych – wykonano w 2 budynkach,
- 13) remont kapitalny – modernizacje dźwigów osobowych oraz remonty częściowe – wykonano 5 szt.,
- 14) remont głównych rozdzielni elektrycznych – wykonano w 7 budynkach,
- 15) wymiana kabla zasilającego i wyłączników p.poż. – wykonano w 4 budynkach,
- 16) wymiana oświetlenia klatek schodowych – wykonano w 31 budynkach,
- 17) wymiana instalacji elektrycznej – wykonano w 6 budynkach,
- 18) wymiana instalacji odgromowej – wykonano w 17 budynkach,
- 19) remont i montaż instalacji domofonowej – wykonano w 12 klatkach schodowych usytuowanych w 5 budynkach,
- 20) wymiana instalacji wod.-kan. – wykonano w 10 budynkach,
- 21) remont instalacji gazowej, w tym poziomów w piwnicy – wykonano w 6 budynkach,
- 22) przebudowa suchych pionów p.poż. na instalację nawodnioną – wykonano całościowo lub częściowo w 5 budynkach,
- 23) wprowadzenie instalacji ccw – wykonano w 5 budynkach,
- 24) wprowadzenie instalacji c.o. – wykonano w 2 budynkach,
- 25) remont kominów – wykonano w 6 budynkach,
- 26) remont dachu – wykonano w 12 budynkach,
- 27) modernizacja/remont stacji czołowych AIZ – wykonano w 5 budynkach,
- 28) wymiana wyłazów dachowych – wykonano w 1 budynku,
- 29) zadaszenie loggii na ostatniej kondygnacji – wykonano w 2 budynkach.

3. **Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania** stanowi zasób remontowany ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania – wnoszonych przez osoby zamieszkujące w obrębie danego rejonu gzm.

Plan remontów przedmiotowego mienia w ubiegłym roku opiewał na kwotę 736 tys. zł, natomiast wykonanie finansowe wyniosło 845 tys. zł. W ramach planu remontów mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania wykonano na rejonach gzm remonty chodników i dojeżdż do budynków, nawierzchni parkingu oraz drogi, a także naprawę urządzeń zabawowych.

4. **W ramach tzw. planu „Małych inwestycji”** finansowanego ze środków funduszu zasobowego wykonano na Rejonach GZM nr 1÷7 w 2019 r. zadania na łączną wartość 1 192 tys. zł, z których jako najważniejsze można wymienić:
- 1) budowę 10 altan śmietnikowych wolnostojących na os. G, B, O, R, U oraz stanowisk pod kontenery na odpady segregowane na os. N,
 - 2) realizację II etapu budowy chodników do placu zabaw na os. M,
 - 3) przebudowę drogi przeciwpożarowej i budowę miejsc postojowych pomiędzy budynkami na os. D,
 - 4) budowę drogi pożarowej na os. O,
 - 5) zakup i montaż ławek oraz doposażenie placów zabaw w urządzenia zabawowe oraz siłowe w zasobach Spółdzielni.
5. **Gospodarka ciepłem** w 2019 r. w zasobach mieszkaniowych i pawilonach handlowo–usługowych realizowana była w oparciu o uchwały:
- 1) Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” nr 32/2018 z dnia 25.10.2018 r. zatwierdzającą plan kosztów dostawy ciepła na ogrzewanie i podgrzanie wody na 2019 r.,
 - 2) Zarządu TSM „OSKARD” nr 279/2018 z dnia 31.10.2018 r. zatwierdzającą wysokość opłat zaliczkowych za ogrzewanie poszczególnych budynków mieszkalnych oraz wysokość opłat stałych i opłat zaliczkowych zmiennych za podgrzanie wody dla budynków i grup budynków, obowiązujących od 1 kwietnia 2019 r.

Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” opłaty zaliczkowe za ogrzewanie na 2019 r. zostały skalkulowane dla każdego budynku wielorodzinnego oddzielnie.

Opłaty zaliczkowe za podgrzanie wody skalkulowano odrębnie dla budynków posiadających indywidualne węzły c.o. i c.c.w. i odrębnie dla budynków zasilanych z wymiennikowni grupowych.

Końcowe rozliczenie c.o. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych za rok 2019 zamknęło się wynikiem dodatnim w skali Spółdzielni.

Wnoszone przez lokatorów opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody w 2019 r. zostaną rozliczone w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła.

6. Koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2019 r. wyniosły 25 614 tys. zł i były w porównaniu z 2018 r. wyższe o 65 tys. zł.

Tabela nr 5
Porównanie kosztów zakupu ciepła w latach 2018 – 2019

Koszty zakupu ciepła w 2018 r.	Koszty zakupu ciepła w 2019 r.	Zmiana w %
25 549 tys. zł	25 614 tys. zł	0,25

Tabela nr 6
Porównanie kosztów zakupu ciepła w 2019 r. do pobranej zaliczki

Koszty zakupu ciepła w 2019 r.	Pobrana zaliczka w 2019 r.	Wynik
25 614 tys. zł	28 164 tys. zł	2 550 tys. zł.

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 2019 r. w porównaniu z 2018 r.

RM	zużycie. [GJ]		wskaźnik	koszt [w tys. zł]		wskaźnik
	2018	2019	%	2018	2019	%
RM – 1	70242	70392	0,21	5,240	5,475	4,48
RM – 2	55886	55352	-0,95	4,376	4,322	-1,23
RM – 3	44396	43590	-1,81	3,396	3,341	-1,62
RM – 4	27306	26759	-2,00	2,204	2,145	-2,68
RM – 5	74086	74443	0,48	5,621	5,682	1,08
RM – 6	21779	21004	-3,56	1,711	1,687	-1,40
RM – 7	38547	37054	-3,87	3,001	2,962	-1,30
TSM	332242	338596	1,91	25,549	25,614	0,25

Wykres nr 2

Zużycie energii ciepłej w latach 2017-2019



Wykres nr 3

Koszty dostawy energii ciepłej
w latach 2017-2019

7. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w 2019 r. wyniosły 2 610 tys. zł i były niższe od kosztów w 2018 r. o 64 tys. zł.

Tabela nr 8
Porównanie kosztów podgrzania wody w latach 2018 – 2019

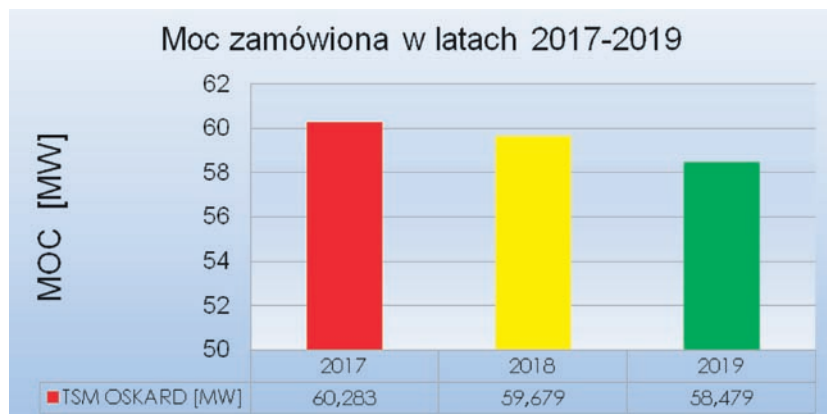
Koszty podgrzania wody w 2018 r.	Koszty podgrzania wody w 2019 r.	Zmiana w %
2 674 tys. zł	2 610 tys. zł	-2,4

Wykres nr 4



8. Wykonane w 2018 r. oraz w 2019 r. roboty związane z termomodernizacją budynków pozwoliły na obniżenie w 2019 r. mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania dla zasobów mieszkaniowych o 1,200 MW.

Wykres nr 5



Oszczędności wynikające z tytułu obniżenia mocy zamówionej oraz opłaty stałej za usługi przesyłowe w 2019 r. wyniosły 120 tys. zł.

9. Rok 2019 był kolejnym okresem stosowania systemu eGain.

Z raportu energetycznego systemu 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 148 tys. zł. Średnie obniżenie zużycia energii wyniosło 19,8 kWh/m², tj. 12,5%.

10. Realizując działania określone w planie remontów i modernizacji instalacji na rok 2019 w budynkach przy ul. Hołodunowskiej 15, 15A, 19, 25, 27 w Lędzinach wykonano:

- 1) ul. Hołodunowska 15 – wykonano instalację c.w.u., c.o. i przebudowano instalację elektryczną z 1–fazowej na 3 – fazową,
- 2) ul. Hołodunowska 15 A – przebudowano instalację gazową i c.o., wykonano instalację c.w.u.,
- 3) ul. Hołodunowska 19 – przebudowano instalację gazową i c.o., wykonano instalację c.w.u.,
- 4) ul. Hołodunowska 25 – wykonano instalację c.w.u., c.o., przebudowano instalację elektryczną z 1–fazowej na 3 – fazową,

5) ul. Hołodunowska 27 – przebudowano instalację gazową i c.o., wykonano instalację c.w.u., wymieniono instalację wod. – kan.

Budynki zostały przyłączone do nowo wybudowanej sieci ciepłowniczej. We wszystkich budynkach wyremontowano pomieszczenia techniczne, tj. pomalowano ściany, wykafelkowano posadzki, wymieniono drzwi na stalowe, wykonano nową instalację oświetleniową.

11. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2019 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych, które sfinansowano z funduszu remontowego.

W roku 2019 zostały docieplone niżej wymienione budynki:

Rejon GZM Nr 1

ul. H. Dąbrowskiego 49-55 (elewacja wschodnia).

Rejon GZM Nr 2

ul. mjr. Hubala 1 (elewacja południowa, wschodnia i zachodnia).

Rejon GZM Nr 4

ul. Poziomkowa 16-24 (ściana północna i wschodnia).

Rejon GZM Nr 5

- 1) ul. Z. Nałkowskiej 32-36,
- 2) al. marsz. J. Piłsudskiego 25.

Rejon GZM Nr 6

- 1) ul. Wł. Reymonta 3-7 (elewacja południowa),
- 2) ul. Wł. Reymonta 78-80 (elewacja wschodnia),
- 3) ul. Wł. Reymonta 39-43 (elewacja południowa),
- 4) ul. Wł. Reymonta 12 (cały budynek).

Rejon GZM Nr 7

ul. Ustronna 28-34/ul. Uczniowska 42-50 (część wysoka) – termomodernizacja wykonana jednocześnie z demontażem wyrobów zawierających azbest.

Tabela nr 9
Zestawienie zbiorcze ilości wykonanych dociepleń ścian budynków (m²)
w latach 2017 – 2019

Rok	RM-1	RM-2	RM-3	RM-4	RM-5	RM-6	RM-7	Razem	Różnica do poprzedniego roku %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2017	6 987	6 603	2 475	2 402	2 150	2 394	3 451	26 462	-26
2018	1 531	0	0	1 778	3 059	1 642	2 492	10 502	-60
2019	1 437	2 393	0	1 060	1 510	2 505	2 688	11 593	+10

12. Podstawowym celem modernizacji lub wymiany dźwigów osobowych jest ich dostosowywanie do standardów unijnych poprzez podnoszenie bezpieczeństwa użytkowania, niezawodności działania, estetyki wykonania oraz zmniejszanie energochłonności zespołów napędowych. Elementami dźwigu zwiększającymi bezpieczeństwo użytkowania jest sterowanie mikroprocesorowe z falownikiem, automatyka zjazdu awaryjnego realizująca dojazd kabiny do najbliższego przystanku w czasie awarii zasilania, jak również wyposażenie kabiny w moduł komunikacji głosowej GSM służący do powiadamiania służb technicznych Spółdzielni w momencie awarii dźwigu oraz automatyczne drzwi kabinowe i szybowe.

Koszt wymiany podstawowych elementów dźwigu, w stosunku do kosztów wymiany na nowy dźwig, są ekonomicznie nieopłacalne, dlatego w Spółdzielni wprowadzono program kompleksowej wymiany dźwigów na nowe. Programem tym objęto dźwigi, których eksploatacja od ostatniej modernizacji przekroczyła 20 lat oraz dźwigi, które muszą być remontowane ze względu na krańcowe zużycie eksploatacyjne takich elementów jak: zespoły napędowe, drzwi szybowe, kabiny, sterowanie, zawieszenie oraz ze względu na konieczność dostosowania do nowych wymagań przepisów Dozoru Technicznego.

13. Nadal kontynuujemy działania związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na termomodernizację budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.

W sierpniu 2019 r. złożono wniosek o częściowe umorzenie pożyczki uzyskanej w 2016 r. z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska

i Gospodarki Wodnej w Katowicach na kwotę 893 tys. zł. Wniosek jest w trakcie rozpatrywania.

W grudniu 2019 r. uzyskaliśmy z WFOŚiGW w Katowicach zgodę na dofinansowanie w formie pożyczki w wysokości 3 680 tys. zł na realizację zadania pn. „Termoizolacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. mjr Hubala 1, ul. Bukowej 22, ul. Wł. Reymonta 12, ul. R. Dmowskiego 94-104 w Tychach, ul. Hołodunowskiej 15a i ul. Hołodunowskiej 25 w Łędzinach, demontaż, wywóz i utylizacja płyt acekolowych i termoizolacja budynków przy ul. Ustronnej 28-34/ul. Uczniowskiej 42-50 (część wysoka Uczniowska 44-50) i Ustronnej 20-26 oraz zmiana systemu ogrzewania na bardziej efektywny ekologicznie i energetycznie w budynkach przy ul. Hołodunowskiej 15, 15a, 19, 25, 27 w Łędzinach”, zaplanowanego w latach 2019-2020.

V. ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE

W zakresie zagadnień terenowo – prawnych najważniejsze sprawy w 2019 r. dotyczyły:

- 1) oddania Gminie Tychy w użyczenie części terenów na cele realizacji w ramach budżetu partycypacyjnego na 2019 r. nw. zadań:
 - a) budowa oświetlenia w Parku św. Franciszka i Klary oraz w rejonie ul. Poziomkowej 14-58,
 - b) remont placu zabaw przy al. Niepodległości 194-200,
 - c) remont nawierzchni parkingu przy ul. R. Dmowskiego.

- 2) oddania Spółdzielni przez Gminę Tychy i MZUiM w dzierżawę:
 - a) części działki nr 2597/153 o pow. 44,0 m² położonej przy ul. Armii Krajowej w Tychach na cele dojścia pieszego i drogi dojazdowej w związku z realizacją inwestycji pn.: „Budowa drogi pożarowej wraz z remontem chodnika stanowiącego połączenie komunikacyjne pomiędzy parkingiem, a parkiem przy ul. Armii Krajowej 9-11 w Tychach na działkach nr 2254/153, 2597/153”,
 - b) części działek nr 2757/20 oraz 3414/20 o pow. 18,0 m² położonych w pasie drogowym drogi publicznej ul. M. Rataja w Tychach, z przeznaczeniem na usytuowanie altany śmietnikowej dla mieszkańców os. R.

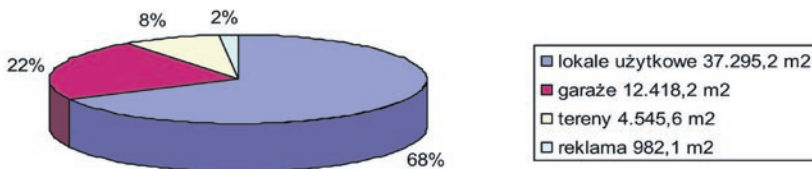
- 3) wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Cienistej, Begonii, Budowlanych, Bpa. Burschego, Kard. Hlonda, Bocznej, H. Sienkiewicza, Baziowej oraz Parku Niedźwiadków w Tychach,
- 4) dokonania czynności związanych ze zbyciem na rzecz Akord Sp. z o.o. działki nr 2616/83 o pow. 80,0 m² położonej przy ul. Armii Krajowej w Tychach oraz nabyciem od wskazanej Spółki działek nr 2613/83 o pow. 5,0 m² i nr 2614/83 o pow. 187,0 m² położonych przy al. marsz. J. Piłsudskiego w Tychach. Powyższe pozwoliło na nabycie działek po których przebiega chodnik, a z którego korzystają mieszkańcy Spółdzielni. Spółka na nabytym terenie posiada zaprojektowaną drogę pożarową dla powstającej zabudowy mieszkaniowej.

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

1. Gospodarka lokalami użytkowymi i garażami w najmie, dzierżawą terenów oraz miejscami pod reklamę na mieniu Spółdzielni przyniosła w 2019 r. dodatni wynik finansowy, który przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym wyniósł 5 671 tys. zł.

Wykres nr 6

Zestawienie powierzchni lokali użytkowych, garaży, terenów oraz reklam według stanu na dzień 31.12.2019 r.



Przychody z lokali użytkowych wbudowanych w nieruchomościach budynkowych, powstałych na nieruchomościach wspólnych, przychody z dzierżawy gruntu oraz miejsc pod reklamy w tych nieruchomościach, po pokryciu kosztów ich utrzymania stanowiły zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki danej nieruchomości budynkowej w łącznej kwocie 797 tys. zł (przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym).

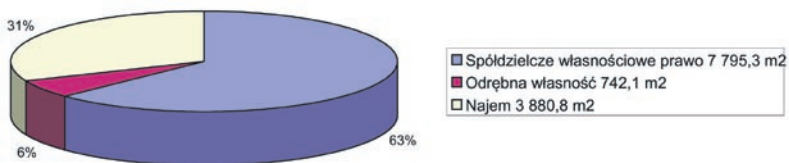
W celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki lokali użytkowych i ich zewnętrznego zagospodarowania w ubiegłym roku wykonano:

- 1) remont pawilonu przy ul. E. Orzeszkowej 2 – remont elewacji, tarasu, balustrad oraz schodów i dachu antresoli,
- 2) naprawę elewacji pawilonu przy ul. Żwakowskiej 15 (segm. B),
- 3) naprawę i malowanie elewacji pawilonu przy ul. St. Moniuszki 2,
- 4) dostawę i montaż altany śmietnikowej dla pawilonów przy ul. Żwakowskiej 20 i 20A.

Łączna wartość środków wydatkowanych na remonty w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wyniosła 736 tys. zł.

2. W roku sprawozdawczym Spółdzielnia zarządzała 13 nieruchomościami garażowymi i 2 nieruchomościami garażowo – usługowymi.

Wykres nr 7 Zestawienie powierzchni uwzględniające strukturę własności w garażach zarządzanych przez Spółdzielnię według stanu na dzień 31.12.2019 r.



Z najważniejszych prac wykonanych w 2019 r. w nieruchomościach garażowych i garażowo – usługowych należy wymienić:

- 1) naprawę i malowanie elewacji zachodniej wraz z remontem daszku i zabezpieczeniem antykorozyjnym wsporników, naprawę miejscową posadzki

oraz uszczelnienie pęknięć i rys w nieruchomości garażowo-usługowej przy ul. Z. Nałkowskiej 31,

- 2) remont dachu obu segmentów zespołu garażowego przy al. Niepodległości 224,
- 3) wymianę oświetlenia na ledowe na I piętrze zespołu garażowego przy ul. Filaretów 35 A, B, C, D,
- 4) remont dachu segm. E, F, H zespołu garażowego przy ul. Elfów 39 A, C, E, F, H.

Łączna wartość środków finansowych wydatkowanych w ubiegłym roku na remonty w nieruchomościach garażowych i garażowo-usługowych wyniosła 163 tys. zł.

VII. WYKONAWSTWO WŁASNE

Funkcjonujący w strukturach Spółdzielni Zakład Remontowo – Budowlany świadczył usługi wewnętrzne i zewnętrzne w zakresie:

- 1) robót ogólnobudowlanych:
 - a) roboty murarskie, tynkarskie, posadzkarskie,
 - b) roboty związane z docieplaniem ścian i stropodachów,
 - c) roboty dekarские (naprawy bieżące i kompleksowe remonty),
 - d) roboty ślusarskie,
 - e) roboty malarskie,
- 2) robót instalacyjnych (remonty, konserwacje i wymiany instalacji: co, ccw, wodno – kanalizacyjnych, gazowych, odgromowych i elektrycznych),
- 3) robót brukarsko – drogowych,
- 4) usług transportowo – sprzętowych,
- 5) konserwacji zieleni.

W 2019 r. Zakład Remontowo – Budowlany wykonał usługi wewnętrzne i zewnętrzne o łącznej wartości 11 419 tys. zł.

Tabela nr 10
Struktura wykonanych usług za 2019 r.
(w zdecydowanej większości na potrzeby wewnętrzne)

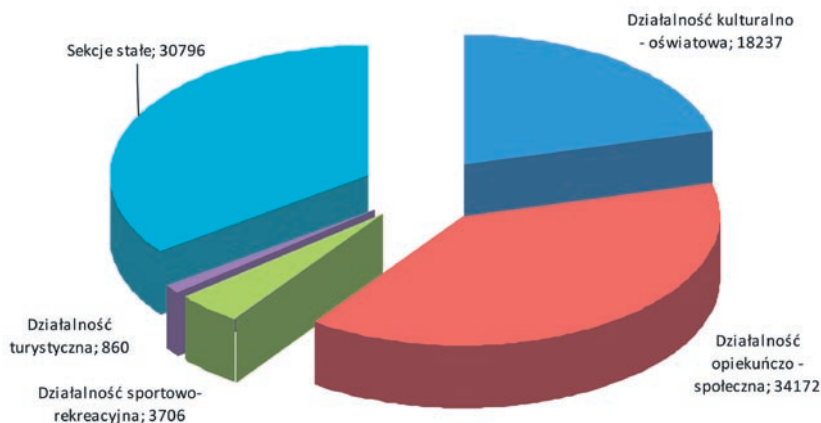
Lp.	Jednostka organizacyjna	Wartość usług
1	2	3
1.	Rejon GZM nr 1	2 714 tys. zł
2.	Rejon GZM nr 2	2 722 tys. zł
3.	Rejon GZM nr 3	1 724 tys. zł
4.	Rejon GZM nr 4	463 tys. zł
5.	Rejon GZM nr 5	1 098 tys. zł
6.	Rejon GZM nr 6	1 246 tys. zł
7.	Rejon GZM nr 7	847 tys. zł
8.	Dział Lokali Użytkowych	299 tys. zł
9.	Budynek siedziby Spółdzielni	95 tys. zł
10.	Dział Społeczno – Kulturalny	11 tys. zł
11.	ZRB	169 tys. zł
12.	Usługi (u)	31 tys. zł
13.	WARTOŚĆ USŁUG OGÓŁEM:	11 419 tys. zł

VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona była w nw. placówkach Spółdzielni:
 - 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.

2. Realizacja planu tej działalności przebiegała zgodnie z przyjętymi założeniami programowymi. Źródła finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2019 rok zostały zaplanowane na kwotę 2 345 tys. zł. i ujęte w planie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – nieruchomości budynkowych Spółdzielni na 2019 rok. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej za 2019 rok zamknęły się w kwocie 2 311 tys. zł.

Wykres nr 8
Zestawienie form działalności
z uwzględnieniem ilości uczestników



3. Najpopularniejszą formą integracji mieszkańców była działalność opiekuńczo – społeczna, z której skorzystało 34 172 uczestników. Kolejną formą aktywności przyciągającą dużą ilość zainteresowanych, to sekcje stałe, w których łącznie wzięło udział 30 796 uczestników. W ramach działalności kulturalno-oświatowej zorganizowano 285 imprez, z których skorzystało łącznie 18 237 uczestników. Działania miały charakter wielopłaszczyznowy, były inicjowane w kontekście integracji i aktywizacji małych społeczności lokalnych, tworzenia możliwości uczestnictwa w życiu kulturalnym dla mieszkańców o niższym statusie materialnym, uświadamiania korzyści płynących z udziału w życiu kulturalnym. Organizowane imprezy, takie jak: koncerty, recitale, wyjazdy do teatru, spotkania

z twórcami, prelekcje, zabawy taneczne czy spotkania okazjonalne, a także imprezy dla dzieci i młodzieży były wyznacznikiem powyższych działań na gruncie kultury.

Działalność sportowo – rekreacyjna podczas 167 imprez (zawody, turnieje, spartakiady) zaktywizowała 3 706 uczestników.

W ramach działalności turystycznej promującej turystykę krajoznawczą, górską, rowerową, pieszą – ze względu na duże koszty imprez wyjazdowych, odnotowano najniższą liczbę uczestników.

IX. REALIZACJA WNIOSKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD DNIA 1.01.2015 r. DO DNIA 31.12.2017 r.

1. W odniesieniu do wniosku polustracyjnego zobowiązującego do dokonania szczegółowej analizy posiadanych przez Spółdzielnię norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym pod kątem zapewnienia pełnej zgodności zawartych w nich postanowień z aktualnym porządkiem prawnym określonym przeprowadzonymi w 2018 r. zmianami Statutu Spółdzielni – służby Spółdzielni dokonały analizy w tym zakresie wprowadzając na bieżąco stosowne zmiany we wszelkich aktualizacjach wewnętrznych unormowań.
2. W odniesieniu do wniosku dot. działań modernizacyjnych instalacji oświetleniowej w częściach wspólnych nieruchomości celem zwiększenia efektu działań z zakresu energooszczędności, realizacja za 2019 r. przedstawia się następująco:

Rejon GZM nr 1

przeprowadzono modernizację oświetlenia klatek schodowych w 2 budynkach:

- 1) al. Niepodległości 218-220 – wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne,
- 2) ul. H. Dąbrowskiego 1-3 – wymiana opraw oświetleniowych na energooszczędne,

Rejon GZM nr 2

wykonano modernizację oświetlenia w częściach wspólnych w nw. budynkach/klatkach:

- 1) ul. St. Moniuszki 5-11 (klatki 5, 7 i 9) – zakres prac obejmował wymianę źródeł światła na oprawy led, w klatce nr 11 są zabudowane galerie i tam oświetlenie zmodernizowano 3 lata temu,
- 2) ul. R. Dmowskiego 6-14 (klatka nr 14) wymiana źródeł światła na oprawy led sterowane czujnikami ruchu,

Rejon GZM nr 3

wymieniono całą instalację wraz z lampami led:

- 1) ul. H. i K. Wejchertów 8-10 – piwnice,
- 2) ul. Hołodunowska 35a – piwnice,

Rejon GZM nr 5

- 1) ul. E. Orzeszkowej 1 – remont oświetlenia podstawowego i ewakuacyjnego klatki schodowej (zdemontowano lampy żarowe i zamontowano lampy led),
- 2) ul. E. Orzeszkowej 4-6 – remont oświetlenia podstawowego na galerii budynku (zdemontowano lampy żarowe i zamontowano lampy led),
- 3) al. Jana Pawła II 30-34 – remont oświetlenia podstawowego przed wejściem do klatki (przy remoncie elewacji zdemontowano lampy żarowe i zamontowano lampy led),
- 4) al. marsz. Piłsudskiego 45-47 – remont oświetlenia podstawowego przed wejściem do klatki (przy remoncie elewacji zdemontowano lampy żarowe i zamontowano lampy led),
- 5) al. marsz. Piłsudskiego 67-69 – remont oświetlenia podstawowego przed wejściem do klatki (przy remoncie elewacji zdemontowano lampy żarowe i zamontowano lampy led),
- 6) ul. Armii Krajowej 4-10 – remont oświetlenia podstawowego przed wejściem do klatki (przy remoncie elewacji zdemontowano lampy żarowe i zamontowano lampy led).

Rejon GZM nr 6

Nie przeprowadzono modernizacji instalacji elektrycznej (oświetleniowej) w częściach wspólnych budynków, zostały natomiast wymienione żarówki

na ledowe we wszystkich budynkach (z wyjątkiem 3-ch wieżowców i galerii w budynku przy ul. Reymonta 17 gdzie zamontowane są 9 Vatowe świetlówki, sterowane czujkami).

Rejon GZM nr 7

Przeprowadzono modernizację instalacji elektrycznej oświetleniowej w częściach wspólnych w budynku przy ul. Uczniowskiej 26-30. Zakres prac obejmował wymianę oświetlenia na klatkach schodowych z żarowego na oprawy led wraz z czujnikami ruchu i zmierzchu.

W piwnicach wymieniono oświetlenie z żarowego na nowe oprawy wraz z lampą led.

X. KIERUNKI DZIAŁANIA

Walne Zgromadzenie w 2019 r. przyjęło kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2019 – 2023, które odzwierciedlają wytyczne organów samorządowych, uwzględniające 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, 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 2019 r. dalszej poprawie.

Służby Spółdzielni na bieżąco realizują działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie stanu zaległości z tytułu opłat czynszowych poprzez podejmowanie licznych działań takich jak:

- permanentne wysyłanie zawiadomień o zaległościach i przedsądowych wezwań do zapłaty(4 683 pisma), w tym 677 do najemców lokali użytkowych i garaży oraz dzierżawców terenów i miejsc pod reklamy,
- ciągła motywacja kontrahentów do terminowej zapłaty czynszu – preterminowane płatności skutkują obciążaniem dłużników rekompensatą za koszty odzyskiwania należności w wysokości 40 EURO, przeliczonej na złote według średniego kursu EURO ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne,
- informowanie mieszkańców o możliwości uzyskania pomocy z MOPS-u oraz skorzystania z dodatku mieszkaniowego i energetycznego. Informacje zawarto w wezwaniach do zapłaty, pismach, gazetce, w gablotach w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej. W grudniu 2019 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 360 gospodarstw domowych, a roczny wpływ wyniósł 971 tys. zł,
- umożliwienie spłaty zaległości w dogodnych ratach (130 wniosków),
- proponowanie zamiany mieszkania na mniejsze,
- prowadzenie rozmów z dłużnikami w ramach systemu wczesnego ostrzeżenia celem uświadomienia dłużników o kosztach postępowań sądowych i egzekucyjnych oraz ryzyku utraty mieszkania,
- stała współpraca z Gminą w zakresie przekazywania lokali socjalnych do dyspozycji Spółdzielni (do realizacji pozostały jeszcze dwa wyroki),
- stała współpraca z Biurem Informacji Gospodarczej Info Monitor Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie, o udostępnienie informacji gospodarczych mających na celu ujawnienie i zmotywowanie osób zadłużonych do spłaty zaległości w opłatach za używanie lokali.

Skuteczność tych działań przejawia się obniżeniem wskaźnika zaległości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, które w 2019 r. stanowiły 3,68 % naliczeń rocznych i były niższe o 0,29 punktu procentowego w stosunku do 2018 r.

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 najkorzystniejszych 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.

W 2019 roku wykonano dwie pełne wymiany dźwigów, priorytetem było zastosowanie w nich m.in. w pełni automatycznych drzwi kabinowych i szybowych, cichobieżnych bezreduktorowych napędów oraz zwiększenie powierzchni użytkowej kabiny. Trzy dźwigi, które nie kwalifikowały się jeszcze do całościowej wymiany poddano modernizacji, polegającej na wymianie zużytych zespołów napędowych.

Ogółem w naszych zasobach mamy już 100% zmodernizowanych dźwigów, w których przeprowadzono przynajmniej I-wszy etap prac, czyli wymianę najbardziej newralgicznego, z punktu widzenia bezpieczeństwa, elementu jakim jest sterowanie.

W 2019 roku utrzymywano w sprawności instalację AIZ, a dzięki przeprowadzonej w poprzednich latach modernizacji stacji czołowych umożliwiała ona odbiór ogólnodostępnych najpopularniejszych programów ogólnopolskich, wśród których znajdują się kanały Telewizji Polskiej S.A. oraz nadawców prywatnych. W zasobach Rejonu GZM nr 4, 5, 6 i 7 kontynuowano tzw. trzeci etap modernizacji instalacji AIZ w budynku (od stacji czołowej do gniazda w lokalu) mający na celu dostosowanie do obowiązujących przepisów, obowiązujących planów zagospodarowania pasm radiodyfuzyjnych oraz dalszą długotrwałą eksploatację.

W związku z szerzeniem się wirusa COVID-19 oraz wprowadzeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii trudno jest na dzień pisania sprawozdania przewidzieć całkowite skutki tego zdarzenia i ich wpływ na ekonomiczną sytuację Spółdzielni. Zarząd uważa tą sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu za rok 2019, lecz za zdarzenie po dacie bilansu wymagające dodatkowych ujawnień. Sytuacja wciąż się zmienia, jednakże na dzień dzisiejszy spodziewać się można wzrostu zaległości w opłatach wynikającej z obniżonych dochodów u naszych kontrahentów jak również mieszkańców.

Zarząd zakłada również zmniejszenie przychodów z tytułu wynajmu lokali użytkowych, reklam, dzierżaw spowodowane przez ewentualne wypowied-

dzenia warunków umów. Istotnym problemem może być również brak lub niedobór pracowników w związku z ryzykiem zachorowań.

Zarząd będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić negatywne skutki dla Spółdzielni.

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 oraz poprzez wprowadzone środki w związku z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19).

Tychy, dnia 11 maja 2020 r.

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ
TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„OSKARD”
ZA ROK 2019**

Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach składa sprawozdanie ze swojej działalności w roku 2019, które zawiera:

- informację dotyczącą składu Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” w roku 2019,
- omówienie działalności Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” w okresie od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, w tym informację o podjętych uchwałach i problematyce spraw poruszanych na posiedzeniach Rady,
- ocenę sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019.

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	– 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.**

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 2019 wynika, że został on zrealizowany w całości.

III. **W2019 roku Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 12** 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** – 14
- **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** – 12

IV. **Najważniejsze zadania zrealizowane przez Radę Nadzorczą w 2019 roku to m.in.:**

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

1) **139 pism wewnętrznych** skierowanych przez komórki organizacyjne Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu w sprawach dotyczących m.in.:

a) **wewnętrznych unormowań** (pisma okólne, polecenia służbowe, zarządzenia),

b) **wniosek o uchwalenie na rok 2020:**

- planów remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, mienia Spółdzielni, tj.: lokali użytkowych, garaży, dróg i chodników, dźwigów,

- 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 2019 do wykonania przez wykonawców zewnętrznych,
- polecenia służbowego w sprawie planu i tematyki posiedzeń Zarządu Spółdzielni,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- 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 2018,
- wykonania programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym realizacji „małych form wypoczynku” dzieci i młodzieży w roku 2018,
- wykonania planu gospodarki finansowej za rok 2018,
- rzeczowego wykonania robót remontowych budynków mieszkalnych i lokali użytkowych w roku 2018,

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 (**7 wniosków**),
- do sądu – o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (**2 wnioski**),

2) **19 pism zewnętrznych** skierowanych przez:

a) członków Spółdzielni, między innymi w sprawach.:

- prac remontowo-modernizacyjnych prowadzonych przez Spółdzielnię,
- usunięcia usterek,
- potrzeb remontowych nieruchomości,
- centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych,
- podwyżki opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży,

b) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie w sprawach związanych ze spółdzielczością mieszkaniową.

2. **W2019 roku Rada Nadzorcza podjęła ogółem 38 uchwał**, dotyczących m.in.:

- 1) uchwalenia planów rzeczowo-finansowych nieruchomości budynkowych w roku 2020,
- 2) korekt planów remontów i inwestycji,
- 3) przeznaczenia środków z funduszu remontowego ogólnego,
- 4) założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w roku 2020,
- 5) oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2018,
- 6) uchwalenia planu kosztów i źródeł finansowania na pokrycie kosztów na rok 2020,
- 7) oddania Gminie Miasta Tychy w użyczenie części nieruchomości gruntowych,
- 8) ustalenia liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- 9) uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji na pierwsze półrocze 2020 r.,
- 10) uchwalenia planu rzeczowo-finansowego Zakładu Remontowo – Budowlanego na rok 2019,
- 11) zmian: „Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej” (nr A2), „Regulaminu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady

Nadzorczej” (nr A3), „Regulaminu Komisji Organizacyjno – Samorządowej Rady Nadzorczej” (nr A4), „Regulaminu Rady Osiedla” (nr A5) i „Regulaminu Zarządu” (nr A6).

- V. **Rada Nadzorcza podejmowała również decyzje** w formie głosowań nad sprawami dotyczącymi działalności wewnątrz-spółdzielczej, dokonywała 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 kolejnego zmniejszenia zadłużenia, utrzymywana była stała tendencja do jego systematycznego spadku. Na przestrzeni roku 2019 poziom zadłużenia ogółem uległ zmniejszeniu o 6,01%, **co daje w sumie kwotę ponad 245 tysięcy złotych**.
 2. Przeprowadzano **okresowe analizy sytuacji ekonomicznej i wyników uzyskanych w działalności bieżącej Spółdzielni**. Podstawą analiz był przyjęty w dniu 25.10.2018 r. plan kosztów oraz źródeł finansowania na 2019 rok, a także plany remontowo – modernizacyjne na rok 2019.
 3. **Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi** przeprowadziła **3 kontrole wybranych zadań remontowych** zrealizowanych w 2018 i 2019 roku. W swoich wnioskach Komisja stwierdziła, że nie ma zastrzeżeń do jakości i estetyki wykonanych prac.
 4. **Komisja Organizacyjno – Samorządowa** przeprowadziła **2 kontrole wybranych imprez oraz półkolonii** zrealizowanych w 2018 i 2019 roku **w ramach prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej**. Kontrole dotyczyły analizy kosztów, frekwencji oraz zasadności organizowania tego typu imprez. Komisja nie stwierdziła nieprawidłowości.
 5. Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli – jako obserwatorzy, **w wybranych przetargach i negocjacjach** na wykonanie robót remontowych.

W okresie sprawozdawczym nie zgłoszono uwag dotyczących trybu i prawidłowości przeprowadzonych przetargów.

6. W każdy roboczy poniedziałek w godzinach od 15⁰⁰ – 17⁰⁰ **członkowie Rady Nadzorczej** pełnili w jej siedzibie **dyżury, przyjmując od członków Spółdzielni skargi, zażalenia i wnioski. Podczas dyżurów zgłoszono 4 sprawy.** Po szczegółowej analizie wniesionych tematów, wszyscy zainteresowani otrzymali pisemne wyjaśnienia.
7. 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 2019.

W wyniku konkursu ofert przeprowadzonego w roku 2018, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, badanie sprawozdania finansowego Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” za rok 2019 przeprowadziła niezależna biegła rewident Pani Katarzyna Walewska – Biuro Rachunkowe Biegłego Rewidenta z Rudy Śląskiej. W dniu 28 maja 2020 roku, Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019, podejmując decyzję o jego skierowaniu pod obrady Walnego Zgromadzenia. Ze sprawozdania wynika, że na działalności gospodarczej zanotowano zysk netto w wysokości **5.104.161,35 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 2019, uzyskanego z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkowymi.

W sprawozdaniu z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019 biegły rewident stwierdza również, że przedstawia ono rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 r., poz. 351 z późniejszymi zmianami oraz przyjętymi zasadami (polityka rachunkowości). Sprawozdanie jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię 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 2019, poparte pozytywną oceną i opinią niezależnego biegłego rewidenta, wyniki przedstawione w sprawozdaniu Zarządu TSM „OSKARD” oraz na podstawie przeprowadzonych kontroli i okresowych analiz wybranych zakresów działalności Spółdzielni, Rada Nadzorcza wysoko ocenia całokształt pracy Zarządu w roku 2019 oraz wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” o udzielenie absolutorium za rok 2019 wszystkim członkom Zarządu.

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, wszystkim pracownikom naszej Spółdzielni i członkom organów samorządowych oraz mieszkańcom zasobów mieszkaniowych TSM „OSKARD” za dobrą współpracę w roku 2019 oraz w okresie całej kadencji w latach 2017 – 2020.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr inż. Ilona Olszewska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr Franciszek Lewko

INFORMATOR

Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa
„OSKARD”
ul. Henryka Dąbrowskiego 39
43-100 Tychy

GODZINY URZĘDOWANIA:

poniedziałek 7.00 – 17.00
wtorek, środa, czwartek
7.00 – 15.00,
piątek 7.00 – 13.00

Skargi i wnioski przyjmują
członkowie Rady Nadzorczej
i Zarządu
w każdy poniedziałek
w godzinach od 15.00 do 17.00

CENTRALA:

tel. 32 32-32-100

SEKRETARIAT:

tel. 32 32-32-114

ZAKŁAD

REMONTOWO - BUDOWLANY

ul. gen. S. Grota Roweckiego 10
tel. 32 227-40-82

DYŻUR AWARYJNY:

TEL. 32 227- 61- 23

dyżur awaryjny

dla Rejonu GZM nr 5

(obsługiwany przez CZAK
- Wielobranżowy Zakład Usługowy
Antoni Czarnecki Sp. z o.o.)

tel. 32 217-03-70

REJON GZM NR 1

ul. ks. kard. S. Wyszyńskiego 46
tel. 32-227-25-74, 32-227-95-74

REJON GZM NR 2

ul. R. Dmowskiego 6
tel. 32-217-60-43, 32-217-51-68

REJON GZM NR 3

ul. Filaretów 20
tel. 32-227-68-67, 32-327-40-57

REJON GZM NR 4

ul. Armii Krajowej 3
tel. 32-217-02-27, 32-217-02-80

REJON GZM NR 5

ul. Z. Nałkowskiej 48
tel. 32-217-28-59, 32-217-13-18

REJON GZM NR 6

ul. Wł. Reymonta 37
tel. 32-218-20-42, 32-218-37-34

REJON GZM NR 7

ul. Uczniowska 7 (I piętro)
tel. 32-217-26-76, 32-329-46-46

TELEFONY ALARMOWE

Telefon alarmowy **112**
Pogotowie ratunkowe **999**
Straż Pożarna **998**
Policja **997**
Pogotowie gazowe **992**
Pogotowie ciepłownicze **993**
Pogotowie energetyczne **991**
Pogotowie wod.-kan. **994**
Straż Miejska **986**