



WALNE ZGROMADZENIE 2021

WYDANIE SPECJALNE ZAWIERA:

1. Zasady uczestnictwa w obradach
2. Zawiadomienie o zwołaniu Walnego Zgromadzenia
3. Sprawozdanie Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2020
4. Sprawozdanie Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” za rok 2020
5. Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku.

UWAGA!

Poskładaj i zachowaj dodatek.

Może być przydatny podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

Tychy, lipiec 2021

Następny numer gazety TSM „OSKARD” ukaże się do 10 września 2021 r.

Zwołujemy Walne Zgromadzenie

Tegoroczne Walne Zgromadzenie, zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. oraz uchwałą Zarządu nr 99/2021 z dnia 7 lipca 2021 r., **zostało zwołane w trzech częściach w dniach 10, 11 i 12 sierpnia 2021 r.** Wszystkie części odbędą się w Spółdzielczym Domu Kultury „TĘCZA” przy al. Niepodległości 188 w Tychach – rozpoczęcie obrad od godz. 16.00.

Decyzja Zarządu o zwołaniu Walnego Zgromadzenia w sierpniu podyktowana była obawą, iż w kolejnych miesiącach sytuacja epidemiczna pogorszy się i ponownie przywrócone zostaną obostrzenia sanitarne uniemożliwiające zorganizowanie obrad. Walne Zgromadzenie jako najwyższy organ spółdzielczy, każdego roku podejmuje uchwały istotne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni, w tym związane z gospodarką finansową. Członkowie Spółdzielni poprzez głosowanie w czasie Walnego Zgromadzenia tym razem również zadecydują o ważnych dla naszej Spółdzielni sprawach.

ZASADY UCZESTNICTWA W OBRADACH

Każdy członek Spółdzielni może brać udział tylko w jednej części Walnego Zgromadzenia i przysługuje mu jeden głos – może uczestniczyć osobiście albo przez pełnomocnika. Pełnomocnik może zastępować tylko jednego członka, brać udział w jednej części WZ i przysługuje mu również tylko jeden głos. Pełnomocnictwo powinno być udzielone na piśmie pod rygorem nieważności oraz dołączone do protokołu danej części WZ.

W pełnomocnictwie należy podać:

- imię i nazwisko pełnomocnika oraz serię i numeru dowodu osobistego,
- dane członka udzielającego pełnomocnictwa (imię nazwisko, adres lokalu z którym związane jest członkostwo),
- zakres upoważnienia – wpisując „pełnomocnictwo do udziału w Walnym Zgromadzeniu TSM „OSKARD”.

Członek udzielający pełnomocnictwa składa własnoręczny podpis na dokumencie.

Pełnomocnik niebędący członkiem Spółdzielni nie może kandydować ani zostać wybranym do Prezydium oraz do Komisji.

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.

Uwzględniając obowiązujące obostrzenia sanitarne, uczestnicy obrad WZ zobowiązani będą do dezynfekcji rąk oraz zakrycia ust i nosa масечką przez cały czas trwania obrad.

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach działając na podstawie art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 648) i art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1465 z późn. zm.) w związku z art. 90 ustawy z dnia 31.03.2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID – 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 568 z późn. zm.), uwzględniając uchwałę nr 1/2021 Rady Nadzorczej dnia 28.01.2021 r., **zwołuje Walne Zgromadzenie w trzech częściach w dniach 10, 11 i 12 sierpnia 2021 r., które odbywać się będą od godz. 16.00 w Spółdzielczym Domu Kultury „TĘCZA” przy al. Niepodległości 188 w Tychach, w kolejności jak niżej:**

- 1) **w dniu 10 sierpnia 2021 r. (wtorek) pierwszą część Walnego Zgromadzenia**, którą tworzą członkowie posiadający prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - Rejonu GZM nr 1 (osiedla D-1, D-3, G),
 - Rejonu GZM nr 4 (osiedla O-1, P, P-1),
 - Rejonu GZM nr 6 (osiedle R),
- 2) **w dniu 11 sierpnia 2021 r. (środa) drugą część Walnego Zgromadzenia**, którą tworzą członkowie posiadający prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - Rejonu GZM nr 2 (os. M, H, H-4),
 - Rejonu GZM nr 3 (osiedla F-1, F-2 i rozproszone, w tym Łędziny),
- 3) **w dniu 12 sierpnia 2021 r. (czwartek) trzecią część Walnego Zgromadzenia**, którą tworzą członkowie posiadający prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - Rejonu GZM nr 5 (osiedla O, N),
 - Rejonu GZM nr 7 (osiedla U, U-1).

W sytuacji, gdy członkowi przysługuje prawo do dwóch lub większej ilości lokali położonych na terenie objętym różnymi częściami Walnego Zgromadzenia, członek winien wskazać w terminie do dnia 4 sierpnia 2021 r. (pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej na adres email: dm@oskard.tychy.pl) tę część Walnego Zgromadzenia, do której chce przynależeć. W razie przysługiwania praw do lokali o różnym przeznaczeniu, przynależność do danej części Walnego Zgromadzenia określa położenie lokalu mieszkalnego. W przypadku braku wskazania przez członka, zaliczenia dokona Spółdzielnia.

Porządek obrad:

1. Otwarcie obrad i wybór Prezydium.
2. Przedstawienie porządku obrad.
3. Wybór Komisji Mandatowo – Skrutacyjnej.
4. Stwierdzenie prawidłowości zwołania Walnego Zgromadzenia.
5. Przedstawienie sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2020, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2020, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2020, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2020.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za rok 2020, uzyskanego z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
10. Podjęcie uchwały w sprawie zmian Statutu Spółdzielni.
11. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia przysługującego Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Uczniowskiej w Tychach
12. 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 w siedzibie Spółdzielni przy ul. H. Dąbrowskiego 39 w Tychach – pokoje 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 oraz długopisu. Wchodzący na salę obrad zobowiązani będą do dezynfekcji rąk oraz zakrycia ust i nosa maseczką przez cały czas trwania obrad.

Ze względów organizacyjnych, osoby zaszczepione przeciwko COVID-19 prosimy o okazywanie Unijnych Certyfikatów COVID (UCC).

W celu sprawnego wydawania mandatów prosimy o wcześniejsze przybycie.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSKARD” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2020

Tychy, czerwiec 2021 r.

SPIS TREŚCI:

I.	Ogólna informacja o pracy Zarządu	6
II.	Sytuacja finansowa Spółdzielni	11
III.	Sprawy członkowsko – mieszkaniowe	18
IV.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	18
V.	Zagadnienia terenowo - prawne	27
VI.	Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami, dzierzawą gruntu i miejscem pod reklamę	28
VII.	Wykonawstwo własne	29
VIII.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	30
IX.	Realizacja wniosków z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2015 r. do dnia 31.12.2017 r.	32
X.	Kierunki działania	34

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 2020 r. Spółdzielnia uhonorowana została wyróżnieniami:

- 1) „Grand Prix” w X Ogólnopolskim Rankingu Spółdzielni Mieszkaniowych (przyznawane jest Spółdzielniom, które co najmniej trzykrotnie zdobyły w Rankingu I miejsce). Organizatorem konkursu była redakcja miesięcznika „Domy Spółdzielcze”,
- 2) medalem i dyplomem za pomoc i współpracę od Polskiego Towarzystwa Turystyczno – Krajoznawczego.

3. Kolegialne decyzje Zarządu podejmowane były na 47 protokołowanych cotygodniowych posiedzeniach, na których podjęto 174 uchwały dotyczące między innymi:
 - 1) spraw członkowsko–mieszkaniowych – 37
 - 2) wniosków związanych z zawieraniem umów najmu lokali użytkowych i garaży, dzierżawy gruntu i miejsca pod reklamy – 47
 - 3) udzielenia bądź odwołania pełnomocnictw – 12
 - 4) zatwierdzenia wysokości opłat i zaliczek – 16
 - 5) spraw stwierdzenia podjęcia uchwał przez właścicieli lokali – 6
 - 6) zaciągnięcia pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej (WFOŚ i GW) – 1
 - 7) zwołania Walnego Zgromadzenia i Zebrań Grup Członków – 6
 - 8) zmian do zasad polityki rachunkowości TSM „OSKARD” – 2
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 10 zarządzeń i 6 aneksów, 11 poleceń służbowych i 4 aneksy oraz 1 pismo okólne.
6. W 2020 r. zaewidencjonowano 282 sprawy sądowe, w tym:
 - 1) 9 wniosków w postępowaniu nieprocesowym dotyczących:
 - a) postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku – 1
 - b) wstąpienia do toczącego się postępowania spadkowego – 1
 - c) odpisów prawomocnych postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku – 6
 - d) postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku (złożone w 2021 r.) – 1

- 2) 206 pozwów:
 - a) o zapłatę – 204
 - b) o udostępnienie lokalu – 1
 - c) o pozbawienie członkostwa – 1
- 3) 2 sprawy przeciwko Spółdzielni,
- 4) 26 pozwów złożonych w 2021 r. – w oparciu o dokumenty przekazane i zaewidencjonowane w grudniu 2020 r.,
- 5) 38 spraw po zaewidencjonowaniu wycofano bez wniesienia pozwu.
- 6) 1 wniosek o wstąpienie do postępowania karnego w charakterze oskarżyciela posiłkowego złożony w 2021 roku na podstawie dokumentów przekazanych w grudniu 2020 roku.

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

- 1) opłat za używanie lokali mieszkalnych – 202
- 2) udostępnienia lokali mieszkalnych – 1
- 3) opłat za używanie lokali użytkowych – 1
- 4) opłat za używanie garaży – 1
- 5) zwrotu części wkładu mieszkaniowego – 1
- 6) przywrócenia miejsca parkingowego – 1
- 7) pozbawienia członkostwa – 1

Spśród 206 wniesionych spraw sądowych:

- 1) wydano 174 orzeczenia uwzględniające powództwa, w tym:
 - a) 1 wyrok,
 - b) 173 nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym, w tym 55 nakazów zapłaty opatrzonych klauzulą wykonalności,
- 2) 32 sprawy pozostają w toku.

W 2020 r. pozwani wnieśli sprzeciw w 2 sprawach. Po wydanych orzeczeniach dłużnicy zapłacili dobrowolnie w 21 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.

8. W związku ze zmianą przepisów dotyczących doręczenia korespondencji, w 2020 roku złożono:
 - 1) 100 wniosków o doręczenie korespondencji za pośrednictwem komornika,
 - 2) 10 wniosków o ustanowienie kuratora dla osoby nieznanej z miejsca pobytu.
9. Do egzekucji komorniczej skierowano w 2020 r. 279 wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, w tym dotyczących:

1) należności pieniężnych za lokale mieszkalne	– 246
2) należności pieniężnych za lokale użytkowe i garaże	– 21
3) zapłaty za dzierżawę gruntu	– 2
4) należności za noty odsetkowe	– 1
5) należności za nieuregulowane koszty postępowań eksmisyjnych	– 8
6) udostępnienia lokalu	– 1

Spółród 279 złożonych wniosków o wszczęcie postępowania egzekucyjnego:

- 1) 51 postępowań zostało umorzonych wobec całkowitej spłaty należności,
- 2) 44 postępowania zostały umorzone jako bezskuteczne,
- 3) 184 postępowania pozostają w toku.

Ponadto, 42 wnioski obejmowały wszczęcie egzekucji z nieruchomości, 12 spraw pozostających w toku rozszerzono o egzekucję z nieruchomości.

10. W ramach kontroli wewnętrznej sprawdzono stan realizacji wydanych w 2019 r. zaleceń kontroli wewnętrznych i zewnętrznych oraz wykonano kontrole problemowe z zakresu:
 - gospodarowania znakami opłaty skarbowej,
 - przestrzegania przez rejony gzm zasad zlecania wykonywania dokumentacji projektowej i realizacji robót budowlanych zgodnie z regulaminem,
 - prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego dla nieruchomości garażowych w latach 2016 – 2018,
 - terminowego reagowania pracowników rejonów gzm na usterki, zgłaszane przez mieszkańców,
 - przestrzegania przez rejony gzm terminów płatności za faktury kontrahentów wskazanych przez Dział Finansowy,
 - organizowania wycieczek przez Dział Społeczno – Kulturalny (od preliminarza do rozliczania kosztów).

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

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

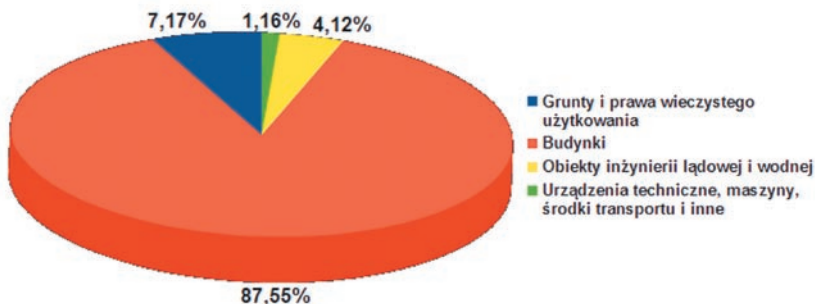
11. Zarząd uczestniczył w 13 plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, 1 spotkaniu z mieszkańcami (rejon gzm nr 6) oraz zwołał roczne Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 7 częściach.
12. Informacje z zakresu bieżącej działalności Zarządu, w tym aktualnie obowiązujące w Spółdzielni unormowania wewnętrzne (Statut, regulaminy), udostępniano mieszkańcom poprzez stronę internetową oraz gazetę „OSKARD”. Za pośrednictwem strony internetowej zapewniono również użytkownikom lokali dostęp do aplikacji e–czynsze, 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.
13. Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2020 r. w etatach wyniosło 249, w tym:
 - 1) działalność ogólnozakładowa – 94 etaty
 - 2) gospodarka zasobami mieszkaniowymi – 39 etatów
 - 3) Zakład Remontowo – Budowlany – 102 etaty
 - 4) działalność społeczno – kulturalna – 14 etatówPracownicy podnosząc kwalifikacje zawodowe uczestniczyli w szkoleniach m.in. z zakresu:
 - 1) prawa budowlanego,
 - 2) zarządzania nieruchomościami (techniczna obsługa nieruchomości, wycinka zieleni, gospodarowanie odpadami komunalnymi, fundusz remontowy w spółdzielniach mieszkaniowych),
 - 3) wykonania i eksploatacji instalacji w budynkach mieszkalnych (instalacje fotowoltaiczne, systemy wentylacji mechanicznej i pożarowej),
 - 4) prawnego – ekonomicznego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej (zmiana prawa spółdzielczego, środki trwałe w spółdzielni mieszkaniowej, rozliczanie wpłat dłużnika – współpraca z działem windykacji oraz komornikiem, kazusy BHP, sporządzanie sprawozdań finansowych w spółdzielniach mieszkaniowych),
 - 5) zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu państwa (podatki dochodowe, podatek VAT, ZUS),
 - 6) odnowienia uprawnień elektrycznych, gazowych i ciepłowniczych w zakresie dozoru i eksploatacji, którymi objęto 26 pracowników Zakładu Remontowo – Budowlanego oraz Działu Techniczno – Eksploatacyjnego.

14. W okresie sprawozdawczym zarejestrowano wpływ 7 989 pism oraz 5 893 faktur i rachunków.

II. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Środki trwałe Spółdzielni w wartości netto według stanu na dzień 31.12.2020 r. wynosiły 164 213 tys. zł, w tym:
- 1) grunty i prawo wieczystego użytkowania na wartość 11 770 tys. zł, tj. 7,17 %,
 - 2) budynki na wartość 143 774 tys. zł, tj. 87,55%,
 - 3) obiekty inżynierii lądowej i wodnej na wartość 6 760 tys. zł, tj. 4,12 %,
 - 4) urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne środki trwałe na wartość 1 909 tys. zł, tj. 1,16 % .

Wykres nr 1
Struktura wartości środków trwałych na dzień 31.12.2020 r.



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

W roku 2020 zanotowano nieznaczny spadek wartości majątku netto o 110 tys. zł, tj. 0,07%, który wynika z ekonomicznego zużycia majątku trwałego.

Z rozpoczętych łącznie w 2020 r. 46 zadań inwestycyjnych – 18 zostało zakończonych. Były to zadania inwestycyjne dotyczące m.in.:

- 1) dociepleń (termomodernizacji) budynków,
- 2) budowy infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (śmietniki, altany śmietnikowe, stanowiska na odpady segregowane, chodniki, parkingi),
- 3) przebudowy instalacji hydrantowej (nawodnionej),

- 4) modernizacji instalacji elektrycznej,
 - 5) przebudowy instalacji gazowej z wprowadzeniem CUW,
 - 6) wymiany dźwigów w budynkach mieszkalnych,
 - 7) wykonania zadaszeń na budynkach,
 - 8) wymiany oświetlenia na klatkach schodowych,
 - 9) budowy łącznika na pawilonie usługowym.
2. Kapitał podstawowy na 31.12.2020 r. wyniósł netto 125 569 tys. zł i zwiększył się w stosunku do roku poprzedniego o wartość netto 259 tys. zł.
W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych od dnia 9 września 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 31.12.2020 r. w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 r.

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2020 r. (w tys. zł)	Stan na 31.12.2019 r. (w tys. zł)
1	3	2
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	125 569	125 310
Fundusz udziałowy	960	994
Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 865	4 063
Fundusz wkładów budowlanych	120 744	120 253
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	9 347	8 495
Fundusz zasobowy	9 347	8 495
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji	2	2
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	36 882	37 460

Porównując dane za rok 2020 oraz dane za rok 2019 można zauważyć wzrost na kapitale podstawowym na funduszu wkładów budowlanych oraz spadek na kapitale podstawowym na funduszu wkładów mieszkaniowych. Związane jest to z:

- większą wartością robót ulepszających,
- przeniesieniem spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w odrębną własność.

3. Utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należytym stanie wymaga dużych nakładów finansowych. W spółdzielni mieszkaniowej remonty budynków i mienia do wspólnego korzystania finansowane są ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym. Z odpisów w ciężar kosztów 2020 r. zgromadzono 16 282 tys. zł (z czego na remonty nieruchomości budynkowych 15 403 tys. zł, a na remonty mienia do wspólnego korzystania – drogi, chodniki, parkingi 879 tys. zł).

Poniesione w 2020 r. wydatki obciążające fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowią kwotę 18 657 tys. zł.

Na dzień 31.12.2020 r. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zamykał się kwotą ujemną 834 tys. zł.

Część remontów w nieruchomościach budynkowych została bowiem sfinansowana w postaci pożyczek wewnętrznych. Zgodnie z „Regulaminem funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych” dopuszcza się zaciągnięcie pożyczki z funduszu remontowego ogólnego, funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych lub funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. System pożyczek wewnętrznych 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).

Dla przyspieszenia wykonania prac remontowych pozyskiwane są również środki zewnętrzne w formie pożyczek z WFOŚiGW, przeznaczone min. na docieplenia budynków. W 2020 r. Spółdzielnia podpisała dwie umowy pożyczki na łączną kwotę 3 680 tys. zł – z przeznaczeniem na termoizolację budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Hubala 1, ul. Bukowej 22, ul. Wł. Reymonta 12, ul. R. Dmowskiego 94–104 w Tychach oraz przy ul. Hołodunowskiej 15a i ul. Hołodunowskiej 25 w Łędzinach, na demontaż, wywóz i utylizację płyt acekolowych i termoizolację budynków przy ul. Ustronnej 28–34, ul. Uczniowskiej 42–50 (część wysoka Uczniowska 44–50) i Ustronnej 20–26 oraz zmianę systemu ogrzewania na bardziej efektywny ekologicznie i energetycznie w budynkach przy ul. Hołodunowskiej 15, 15a, 19, 25, 27 w Łędzinach.

Korzystanie z tego sposobu finansowania daje możliwość uzyskania bezzwrotnej pomocy (tzw. pomocy de minimis) ze środków budżetu państwa w postaci częściowego umorzenia pożyczki. Po spełnieniu przewidzianych w umowie warunków (m.in. terminowej spłaty rat pożyczki) w 2020 r. została umorzona część pożyczki na kwotę 893 tys. zł, zaciągniętej na termoizolację budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. H. Dąbrowskiego 87–89, ul. H. Dąbrowskiego 91–93, ul. K. Darwina 3, ul. K. Darwina 7, ul. R. Dmowskiego 6–14,

ul. Filaretów 69, ul. Filaretów 71, ul. Filaretów 73, ul. Budowlanych 16–18/
ul. Bibliotecznej 7, ul. R. Dmowskiego 116–122 w Tychach.

Dodatkowo, na podstawie uchwał Rady Miasta Tychy, Spółdzielnia pozyskała pomoc de minimis w postaci zwolnienia z podatku od nieruchomości za powierzchnie użytkowe budynków mieszkalnych ocieplonych i powierzchnie gruntów pod boiskami.

Ogólnie cała pomoc de minimis uzyskana w latach 2015–2020 stanowi łącznie kwotę ok. 126 tys. euro, tj. ok. 542 tys. zł. (brutto).

4. Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg stanu na dzień 31.12.2020 r. kształtują się następująco:

- 1) w 65 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 2 661 tys. zł,
- 2) w 30 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w łącznej kwocie 839 tys. zł.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2020 r. poz. 1465 z późn. zm.) powyższe nadwyżki zwiększą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w 2021 r.

5. W obliczu trwającej pandemii COVID–19 istnieje ryzyko utraty płynności finansowej wielu firm na rynku. Dla spółdzielni mieszkaniowej może się to wiązać w negatywnymi skutkami w postaci pogorszenia standardów świadczenia usług związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami. W naszej Spółdzielni wskaźnik płynności (tzw. szybki) podobnie jak w poprzednich latach utrzymuje się nadal na poziomie powyżej 1, co oznacza, że w zaistniałej sytuacji Spółdzielnia ma wystarczające środki na regulowanie bieżących zobowiązań.

6. Rok 2020 Spółdzielnia zamknęła wynikiem bilansowym (tj. na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) dodatnim w kwocie 5 639 tys. zł. Wynik ten tworzą głównie: prowadzona własna działalność gospodarcza (najem, dzierżawa) oraz uzyskane umorzenie pożyczek z WFOŚ i GW. W 2020 r., w odpowiedzi na wpływające do Spółdzielni wnioski najemców lokali użytkowych, Zarząd Spółdzielni biorąc pod uwagę wpływ epidemii koronawirusa na ograniczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej, podjął decyzję o obniżce czynszów niektórym wnioskującym. Każdy wniosek rozpatrywany był indywidualnie, w ramach obowiązujących cen rynkowych i choć miało to ujemny wpływ na wynik finansowy, takie decyzje mają na celu zabezpieczenie przyszłych przychodów Spółdzielni.

Wyniki za 2020 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 31.12.2020 r. wyniosło:

lokale mieszkalne ogółem	3 344 tys. zł
w tym: bieżące (nieskierowane do sądu)	1 129 tys. zł
roszczenia sporne	188 tys. zł
zasądzone	2 027 tys. zł

Tabela nr 2

**Struktura zaległości poszczególnych rejonów gzm wg stanu na 31.12.2020 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	260	26	346	632	1 566	40,36
2	171	31	185	387	1 310	29,54
3	164	28	377	569	1 090	52,20
4	98	10	241	349	721	48,40
5	216	51	472	739	1 763	41,92
6	82	22	154	258	626	41,21
7	138	20	252	410	1 046	39,20
Razem	1 129	188	2 027	3 344	8 122	41,17

Zaległości występowały na 2 941 lokalach mieszkalnych, w tym zaległości bieżące (niezasądzone) na 2 779 lokalach, z czego w 2 533 przypadkach kwota zadłużenia była niższa od dwumiesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie lokali. Zaległości zasądzone ciążyły na 242 lokalach mieszkalnych, natomiast zaległości skierowane do sądu dotyczyły 72 lokali. Wpływy z tytułu zaległości zasądzonych w 2020 r. wynosiły 1 202 tys. zł. Sukcesywnie z roku na rok zmniejsza się zarówno kwota zaległości jak i liczba zalegających lokali. Zmniejszeniu uległa również o ponad 129 tys. zł w stosunku do 2019 r. kwota zaległości byłych użytkowników lokali mieszkalnych (głównie wyeksmitowanych lub zlicytowanych), która na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 1 242 tys. zł. Zaległości tej grupy stanowiły 37,14 % zaległości ogółem i były niższe o 2,46 punktu procentowego w stosunku do grudnia 2019 r.

Od dnia 15 maja 2020 r. ustawa z 14 maja 2020 r. o zmianie niektórych ustaw w zakresie działań osłonowych w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV-2 (tzw. Tarcza Antykrzysowa 3.0) wprowadziła kilka zmian do obowiązujących ustaw, między innymi w kodeksie pracy i kodeksie postępowania cywilnego. Tarcza 3.0 zwiększyła kwotę wolną od potrąceń w postępowaniach egzekucyjnych.

Pandemia COVID-19 wpłynęła na prawie wszystkie aspekty życia Polaków. Kolejne uchwalane tarcze antykrzysowe znacząco wpływają na sytuację wierzycieli. Windykacja należności w dobie pandemii staje się coraz trudniejsza. W windykacji kluczowym czynnikiem jest czas. Szybko podjęte działania dają większą szansę na odzyskanie należności. Skutki kryzysu prędzej czy później dotkną wszystkich, więc regularna windykacja ma szczególne znaczenie.

Ze względu na fakt, iż nadal utrzymuje się wysoki poziom zaległości u właścicieli oraz użytkowników ze spółdzielczym własnościowym prawem do zajmowanych lokali, prowadzone będą nadal intensywne działania windykacyjne do egzekucji z przysługujących praw do zajmowanych lokali łącznie. W przypadku byłych posiadaczy lokali prowadzone będą nadal intensywne poszukiwania składników majątku, z których można będzie prowadzić skuteczną egzekucję.

Ustawa o rachunkowości nakłada obowiązek zabezpieczania należności nie mających zabezpieczenia wkładem mieszkaniowym jak i należności właścicieli ze względu na brak wkładu budowlanego, poprzez tworzenie odpisów aktualizujących wartość należności. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. kwota odpisu aktualizacyjnego wynosiła 2 846 tys. zł.

Tabela nr 3
Struktura zaległości według typów własności lokalu wg stanu
na 31.12.2020 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.	482	71	561	1 114	1 219	33,31
własnościowe	579	86	916	1 581	1 585	47,28
lokatorskie	58	28	65	151	87	4,52
utrata praw	10	3	485	498	50	14,89
Razem	1 129	188	2 027	3 344	2 941	100

Zaległości lokali mieszkalnych stanowiły 3,63 % naliczeń rocznych i były niższe o 0,26 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu z 2019 r. Zaległość przypadająca na jeden lokal wynosiła 237,60 zł.

8. Zadłużenie z tytułu opłat czynszowych za lokale użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i reklamy według stanu na dzień 31.12.2020 r. wyniosło:
- | | |
|--|-------------|
| ogółem zaległości | 321 tys. zł |
| w tym: bieżące (nieskierowane do sądu) | 224 tys. zł |
| roszczenia sporne | 2 tys. zł |
| zasądzone | 95 tys. zł |

Tabela nr 4
Struktura zaległości ogółem wg tytułów prawnych wg stanu
na 31.12.2020 r. (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	215	0	76	291	1 063	27,38
dzierżawa	4	0	7	11	34	32,35
garaże	4	2	9	15	91	16,48
reklama	1	0	3	4	15	26,67
Razem	224	2	95	321	1 203	26,68

Zaległości stanowiły 2,21 % naliczeń rocznych i były niższe o 0,25 punktu procentowego w stosunku do analogicznego okresu z 2019 roku.

Według stanu na dzień 31.12.2020 r. zaległości bieżące (niezasądzone) występowały u 142 najemców, dzierżawców i użytkowników garaży, w tym niedopłaty nieprzekraczające dwumiesięcznego naliczenia czynszowego posiadało 111 dłużników na kwotę 77 tys. zł, co stanowiło 34,50 % ogólnej kwoty zaległości bieżących oraz 78,17 % liczby zadłużonych ogółem tej grupy.

Należności zasądzone występowały u 22 byłych najemców i dzierżawców oraz 2 użytkowników garaży własnościowych, natomiast zaległości skierowane na drogę postępowania sądowego występowały u 2 dłużników.

Wpływy z tytułu należności zasądzonych wynosiły 38 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 127 tys. zł (należność główna).

Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń od najemców lokali wymagane są kaucje (kwota zgromadzona na dzień 31.12.2020 r. wynosiła 2 068 tys. zł). Utworzony został również odpis aktualizujący wartość należności w wysokości 357 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 realizację swoich zobowiązań.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Według stanu na dzień 31.12.2020 r. Spółdzielnia zrzeszała 15 481 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 2020 r. Spółdzielnia zarządzała 14 075 lokalami mieszkalnymi, z czego:

1) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa	7 514
2) stanowiącymi odrębną własność	6 293
3) o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa	257
4) zajmowanymi bez tytułu prawnego	10
5) niezasiedlonymi	1

W odniesieniu do 2019 roku liczba lokali mieszkalnych, którymi zarządzała Spółdzielnia wzrosła o 1 lokal, wobec dokonanej zmiany sposobu użytkowania lokalu użytkowego na lokal mieszkalny.

W 2020 r. nieznacznie zwiększyła się liczba lokali wyodrębnionych – na dzień 31.12.2019 r. wyodrębnionych było 6 241 mieszkań, natomiast na 31.12.2020 r. liczba ta wzrosła do 6 293.

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 planu dla poszczególnych nieruchomości budynkowych ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisów na ten fundusz była zróżnicowana w zależności od potrzeb remontowo-modernizacyjnych poszczególnych nieruchomości, ustalonych na podstawie okresowych przeglądów technicznych.

2. Podobnie jak w ubiegłych latach, podstawowym założeniem planów było przede wszystkim zachowanie oraz poprawa stanu technicznego budynków oraz ich estetyki, obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej, a także poprawa bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania. Plany uwzględniły kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2019–2023 przyjęte uchwałą nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2019 r.

W roku 2020 plan remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych opiewał na kwotę 16 136 tys. zł, natomiast wykonanie planu wyniosło 16 998 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 8 budynkach,
- 3) remont/wymiana balustrad balkonowych – wykonano w 11 budynkach,
- 4) remont czoła płyt balkonowych – wykonano część pionów w 6 budynkach,
- 5) malowanie klatek schodowych – wykonano w 39 klatkach schodowych usytuowanych w 13 budynkach,
- 6) remont posadzek i stopnic w klatkach schodowych – wykonano całościowo lub częściowo w 2 budynkach,
- 7) remont wejść do klatek – wykonano w 1 budynku,
- 8) wymiana okienek piwnicznych – wykonano w 7 budynkach,
- 9) wymiana drzwi i okien w pomieszczeniach technicznych – wykonano w 5 budynkach,
- 10) wymiana drzwi wyjściowych do budynków – wykonano w 11 budynkach,
- 11) remont kapitalny – modernizacja dźwigów osobowych oraz remonty częściowe – wykonano w 9 dźwigach,
- 12) remont głównych rozdzielni elektrycznych – wykonano w 4 budynkach,

- 13) wymiana kabla zasilającego i wyłączników p.poż. – wykonano w 2 budynkach,
- 14) wymiana oświetlenia klatek schodowych – wykonano w 13 budynkach,
- 15) wymiana instalacji elektrycznej – wykonano w 7 budynkach,
- 16) wymiana/montaż instalacji odgromowej – wykonano w 15 budynkach,
- 17) remont i montaż instalacji domofonowej – wykonano w 10 klatkach schodowych usytuowanych w 6 budynkach,
- 18) wymiana instalacji wod.-kan. – wykonano w 7 budynkach,
- 19) remont/przebudowa instalacji gazowej, w tym poziomów w piwnicy – wykonano w 9 budynkach,
- 20) przebudowa suchych pionów p.poż. na instalację nawodnioną – wykonano całościowo lub częściowo w 3 budynkach,
- 21) wprowadzenie instalacji ccw – wykonano w 4 budynkach,
- 22) remont kominów – wykonano w 9 budynkach,
- 23) remont dachu – wykonano w 11 budynkach,
- 24) modernizacja/remont stacji czołowych AIZ – wykonano w 3 budynkach,
- 25) wymiana wyłazów dachowych – wykonano w 9 budynkach,
- 26) zadaszenie loggii na ostatniej kondygnacji – wykonano w 5 budynkach,
- 27) montaż zestawów hydroforowych – wykonano w 2 budynkach.

3. **Remonty mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania** prowadzone były w ramach przygotowanego na 2020 r. planu, ze środków zgromadzonych na funduszu na remonty 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 953 tys. zł, natomiast wykonanie finansowe wyniosło 1 054 tys. zł.

W ramach planu remontów mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania wykonano na rejonach gzm remonty chodników, schodów terenowych, nawierzchni parkingów, altan śmieciowych, a także naprawę urządzeń zabawowych na placach zabaw.

4. **W ramach tzw. planu „Małych inwestycji”** finansowanego ze środków funduszu zasobowego wykonano w Rejonach GZM nr 1÷7 w 2020 r. zadania na łączną wartość 828 tys. zł, z których jako najważniejsze można wymienić:

- 1) budowę 3 altan śmietnikowych wolnostojących na os. G, H, N,
- 2) budowę stanowisk pod kontenery na odpady segregowane na os. O,
- 3) budowę chodnika na os. M,
- 4) montaż ławek oraz doposażenie placów zabaw w urządzenia zabawowe w zasobach Spółdzielni.

5. Gospodarka ciepłem w 2020 r. w zasobach mieszkaniowych i pawilonach handlowo– usługowych realizowana była w oparciu o uchwały:

- 1) Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” nr 32/2019 z dnia 29.10.2019 r. zatwierdzającą plan kosztów dostawy ciepła na ogrzewanie i podgrzanie wody na 2020 r.,
- 2) Zarządu TSM „OSKARD” nr 147/2019 z dnia 6.11.2019 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 2020 r.

Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” opłaty zaliczkowe za ogrzewanie na 2020 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 2020 zamknęło się wynikiem dodatnim w skali Spółdzielni.

Wnoszone przez lokatorów opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody w 2020 r. zostaną rozliczone w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła.

6. Pomimo spadku zużycia energii cieplnej wynikającej z termomodernizacji oraz optymalizacji gospodarowania ciepłem, jak również ograniczaniem zamawianej mocy, koszty zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych w 2020 r. wyniosły 27 888 tys. zł i były w porównaniu z 2019 r. wyższe o 2 274 tys. zł.

Na powyższy wzrost mają wpływ taryfy za dostarczone ciepło, które od listopada 2019 r. do grudnia 2020 r. wzrosły łącznie o 20,66 %.

Szczególnie dotkliwa była podwyżka w maju 2020 r. o ponad 10% po której Zarząd interweniował u Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki, który zatwierdza wszystkie podwyżki przedsiębiorstw energetycznych, przedstawiając skalę ostatnich podwyżek oraz ich duży wpływ na opłaty wnoszone przez mieszkańców za ogrzewanie lokali.

Tabela nr 5
Porównanie kosztów zakupu ciepła w latach 2019 – 2020

Koszty zakupu ciepła w 2019 r.	Koszty zakupu ciepła w 2020 r.	Zmiana w %
25 614 tys. zł	27 888 tys. zł	8,88

Tabela nr 6

Porównanie kosztów zakupu ciepła w 2020 r. do pobranej zaliczki

Koszty zakupu ciepła w 2020 r.	Pobrana zaliczka w 2020 r.	Wynik
27 888 tys. zł	28 634 tys. zł	746 tys. zł.

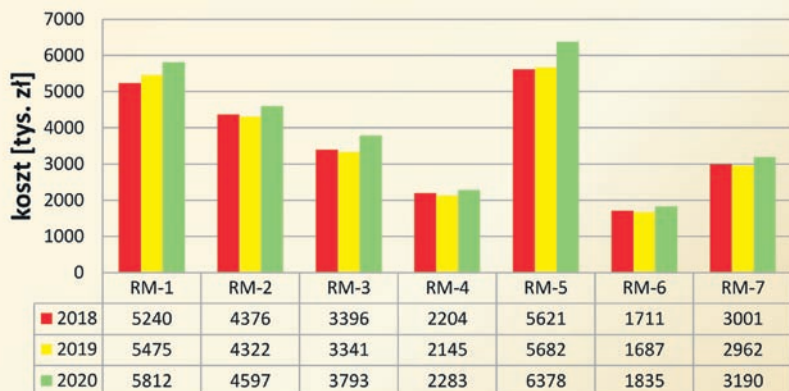
Tabela nr 7

Zestawienie zbiorcze zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i kosztów zakupu ciepła oraz wskaźniki zużycia i kosztów w poszczególnych rejonach gzm w 2020 r. w porównaniu z 2019 r.

RM	zużycie. [GJ]		wskaźnik	koszt [w tys. zł]		wskaźnik
	2019	2020	%	2019	2020	%
RM – 1	70392	68644	-2,48	5 475	5 812	6,15
RM – 2	55352	54887	-0,84	4 322	4 597	6,36
RM – 3	43590	43518	-0,16	3 341	3 793	13,53
RM – 4	26759	27702	3,52	2 145	2 283	6,43
RM – 5	74443	76827	3,20	5 682	6 378	12,25
RM – 6	21004	21142	0,66	1 687	1 835	8,77
RM – 7	37054	36552	-1,35	2 962	3 190	7,70
TSM	338596	329272	-2,75	25 614	27 888	8,88

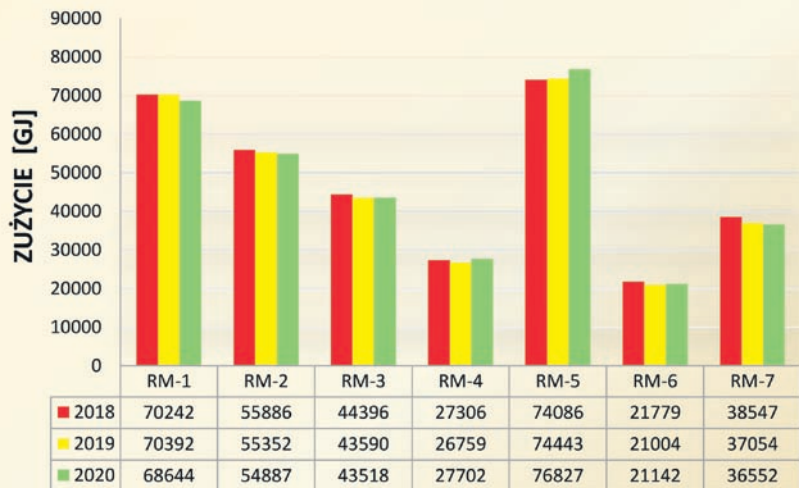
Wykres nr 2

Koszty dostawy energii cieplnej w latach 2018-2020



Wykres nr 3

Zużycie energii cieplnej w latach 2018-2020



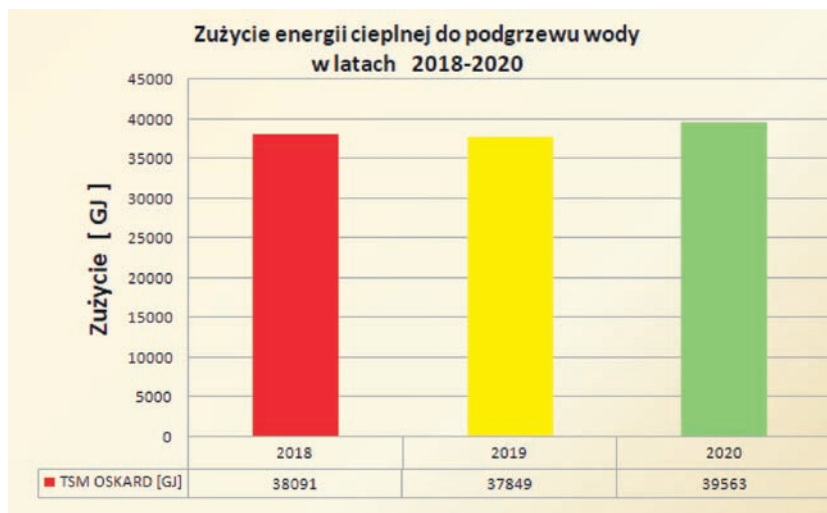
7. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w 2020 r. wyniosły 3 074 tys. zł i były wyższe od kosztów w 2019 r. o 464 tys. zł.

Tabela nr 8

Porównanie kosztów podgrzania wody w latach 2019 – 2020

Koszty podgrzania wody w 2019 r.	Koszty podgrzania wody w 2020 r.	Zmiana w %
2 610 tys. zł	3 074 tys. zł	17,77

Wykres nr 4



8. Wykonane w 2019 r. oraz w 2020 r. roboty związane z termomodernizacją budynków pozwoliły na obniżenie w 2020 r. mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania dla zasobów mieszkaniowych o 0,900 MW.

Wykres nr 5



Oszczędności wynikające z tytułu obniżenia mocy zamówionej oraz opłaty stałej za usługi przesyłowe w 2020 r. wyniosły 61 tys. zł.

9. Rok 2020 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 157 tys. zł. Średnie obniżenie zużycia energii wyniosło $20,7 \text{ kWh/m}^2$, tj. 13,1%.
10. Realizując działania określone w planie remontów i modernizacji instalacji, jak również mając na celu poprawę bezpieczeństwa i komfortu zamieszkania, w 2020 r. wykonano:
- 1) **przy ul. Armii Krajowej 3 – 5** – wyremontowano pomieszczenia węzłów ciepłych, wykonano instalację c.w.u. i przebudowano instalację gazową,
 - 2) **przy ul. Armii Krajowej 9 – 11** – wyremontowano pomieszczenia węzłów ciepłych, wykonano instalację c.w.u. i przebudowano instalację gazową,
 - 3) **przy ul. Filaretów 69** – wyremontowano pomieszczenia węzłów ciepłych, wykonano instalację c.w.u. i przebudowano instalację gazową,
 - 4) **przy ul. Filaretów 42** – wyremontowano pomieszczenia węzłów ciepłych, wykonano instalację c.w.u. i przebudowano instalację gazową.
11. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2020 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych, które sfinansowano z funduszu remontowego.

W roku 2020 zostały docieplone niżej wymienione budynki:

Rejon GZM Nr 2

ul. G. Morcinka 21 (elewacja południowa).

Rejon GZM Nr 2

- 1) ul. Hołodunowska 15a (elewacja wschodnia i zachodnia),
- 2) ul. Hołodunowska 25 (elewacja wschodnia i zachodnia),
- 3) ul. Bukowa 22 (cały budynek),
- 4) ul. Begonii 6 – 8 (elewacja północna i południowa).

Rejon GZM Nr 4

ul. St. Jaracza 21 – 23 (ściana wschodnia).

Rejon GZM Nr 5

- 1) ul. Z. Nałkowskiej 38 – 43,

- 2) ul. E. Orzeszkowej 4 – 6,
3) ul. E. Orzeszkowej 20 – 26 (cały budynek).

Rejon GZM Nr 6

ul. Wł. Reymonta 16–24 (elewacja wschodnia).

Rejon GZM Nr 7

- 1) ul. Ustronna 20–26 (cały budynek – termomodernizacja wykonana jednocześnie z demontażem wyrobów zawierających azbest,
2) ul. R. Dmowskiego 94 –104.

Tabela nr 9

**Zestawienie zbiorcze ilości wykonanych dociepleń ścian budynków (m²)
w latach 2018 – 2020**

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
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
2020	0	264	2 846	269	1 923	778	6 044	12 124	+5

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 kwietniu 2020 roku zawarliśmy z Wojewódzkim Funduszem Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach umowy na udzielenie pożyczek na łączną kwotę 3 680 tys. zł na zadanie 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 acokolowych 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”, zrealizowane w latach 2019–2020.

W maju 2020 r. zawarliśmy umowę o częściowe umorzenie pożyczki uzyskanej w 2016 r. z WFOŚiGW w Katowicach na kwotę 893 tys. zł. Kwotę uzyskaną w wyniku częściowego umorzenia pożyczki przeznaczono na dofinansowanie zadania, o którym mowa wyżej.

V. ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE

W zakresie zagadnień terenowo – prawnych najważniejsze sprawy w 2020 r. dotyczyły:

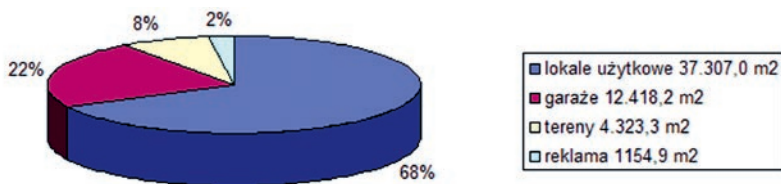
- 1) dokonania czynności związanych z odpłatnym ustanowieniem służebności przejazdu i przechodu na przysługującym Spółdzielni prawie współwłasności działki numer 1632/179 położonej w Tychach przy ul. Bukowej 22 na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr 1805/177 położonej przy ul. Bukowej 24 w Tychach,
- 2) wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: H. Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota Roweckiego i Armii Krajowej – etap I,
- 3) dokonania czynności związanych z wykreśleniem lub zmianą w Dziale III Ksiąg Wieczystych wpisu roszczenia o opłatę przekształceniową za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i tym samym wykreśleniem roszczenia w księgach współobciążonych dla nieruchomości, dla których opłata przekształceniowa została zapłacona w całości (w części zamieszkałej nieruchomości),
- 4) oddania Gminie Tychy w użyczenie części nieruchomości gruntowych na cele realizacji w ramach budżetu obywatelskiego w 2020 r. nw. zadań:
 - a) remont chodników wzdłuż ul. Z. Nałkowskiej,
 - b) remont parkingu przy ul. Wł. Reymonta 25–42,
 - c) remont parkingu przy ul. H. Dąbrowskiego 85.

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

1. Gospodarka lokalami użytkowymi i garażami w najmie, dzierżawą gruntu oraz miejscami pod reklamę na mieniu Spółdzielni przyniosła w 2020 r. dodatni wynik finansowy, który przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym wyniósł 5 205 tys. zł.

Wykres nr 6

Zestawienie powierzchni lokali użytkowych, garaży, terenów oraz reklam według stanu na dzień 31.12.2020 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 757 tys. zł (przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym).

W celu poprawy stanu technicznego oraz komunikacji między obiektami w ubiegłym roku wykonano:

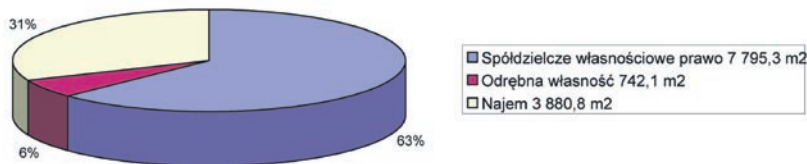
- 1) budowę łącznika między pawilonami przy ul. Żwakowskiej 20 i 20a,
- 2) remont dachu pawilonu przy ul. R. Dmowskiego 18,
- 3) remont dachu pawilonów przy ul. Wł. Reymonta 40 i 40A,
- 4) remont dachu pawilonu przy ul. Uczniowskiej 31.

Łączna wartość środków wydatkowanych na remonty i inwestycje w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wyniosła 763 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 31.12.2020 r.



Z najważniejszych prac wykonanych w 2020 r. w nieruchomościach garażowych i garażowo – usługowych należy wymienić:

- 1) remont elewacji nieruchomości garażowo-usługowej przy ul. H. Dąbrowskiego 95,
- 2) remont instalacji elektrycznej w zespole garażowym przy al. Niepodległości 224,
- 3) remont drogi wyjazdowej z zespołu garażowego przy ul. Filaretów 35 A, B, C, D,
- 4) remont dachu w zespole garażowym przy ul. Elfów 39 segm. A i C,
- 5) remont elewacji (środkowy segment) w zespole garażowym przy ul. H. i K. Wejchertów 11,
- 6) remont elewacji (strona północna) nieruchomości garażowo – usługowej przy ul. Z. Nałkowskiej 31.

Łączna wartość środków finansowych wydatkowanych w ubiegłym roku na remonty w nieruchomościach garażowych i garażowo-usługowych wyniosła 201 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,
 - 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 2020 r. Zakład Remontowo – Budowlany wykonał usługi wewnętrzne i zewnętrzne o łącznej wartości 11 693 tys. zł.

Tabela nr 10
Struktura wykonanych usług za 2020 r. (w zdecydowanej większości na potrzeby wewnętrzne)

Lp.	Jednostka organizacyjna	Wartość usług
1	2	3
1.	Rejon GZM nr 1	2 143 tys. zł
2.	Rejon GZM nr 2	2 692 tys. zł
3.	Rejon GZM nr 3	1 230 tys. zł
4.	Rejon GZM nr 4	485 tys. zł
5.	Rejon GZM nr 5	2 577 tys. zł
6.	Rejon GZM nr 6	932 tys. zł
7.	Rejon GZM nr 7	1 372 tys. zł
8.	Dział Lokali Użytkowych	107 tys. zł
9.	Budynek siedziby Spółdzielni	129 tys. zł
10.	Dział Społeczno – Kulturalny	5 tys. zł
11.	Usługi (u)	21 tys. zł
12.	WARTOŚĆ USŁUG OGÓŁEM:	11 693 tys. zł

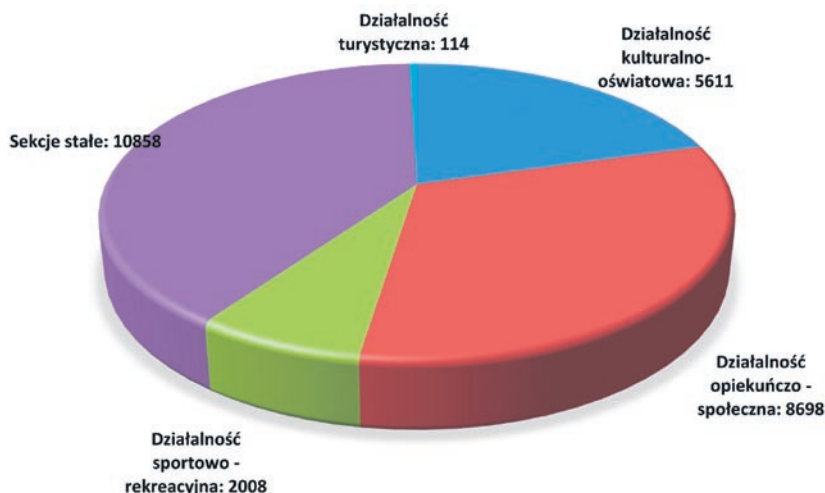
VIII. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

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 działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przebiegała zgodnie z przyjętymi założeniami programowymi. Źródła finansowania zostały zaplanowane na kwotę 2 085 tys. zł. i ujęte w planie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – nieruchomości budynkowych Spółdzielni na 2020 rok. Koszty przedmiotowej działalności za 2020 rok zamknęły się w kwocie 1 845 tys. zł.

Wykres nr 8
Zestawienie form działalności z uwzględnieniem ilości uczestników



3. Wraz z rozporządzeniem Ministra Zdrowia w związku z wystąpieniem zagrożenia epidemią koronawirusa COVID-19, wszystkie zaplanowane zajęcia i wydarzenia zostały wstrzymane do odwołania. Część konkursów udało się przenieść do Internetu, dzięki czemu odbyły się zgodnie z planem. W czasie, gdy nasze placówki były zamknięte, włożyliśmy sporo starań w działania online (strona Spółdzielni, portal społecznościowy Facebook) umożliwiając mieszkańcom stały kontakt z kulturą i edukacją bez konieczności wychodzenia z domu. Praca placówek opierała się głównie na przygotowywaniu zajęć w systemie „krok po kroku”, które następnie prezentowano za pośrednictwem mediów społecznościowych. Duża ilość wyświetleń (86 582) pokazała, że zapropo-

wane artykuły, propozycje zajęć kreatywnych cieszyły się dużym zainteresowaniem.

Na początku czerwca, po zniesieniu części ograniczeń, udało się przywrócić działalność lub zmienić formę tak, aby dopasować ją do wyznaczonych restrykcji. Organizowano zabawy i gry sportowe dla dzieci na boiskach wielofunkcyjnych i terenach zielonych. Korzystając z czasu, gdy placówki zostały ponownie otwarte dla mieszkańców, organizowano dla dzieci zajęcia plastyczne oraz sportowo–rekreacyjne, a dla dorosłych zajęcia świetlicowe i grę w tenisa stołowego z zachowaniem wszelkich procedur bezpieczeństwa. W ten sposób zamiast półkolonii, odbyły się wakacyjne spartakiady, warsztaty plastyczne i ogólnie rozwijające zabawy na świeżym powietrzu. Takie działania dały dzieciom namiastkę turnusu półkolonii i możliwość aktywności fizycznej, która znacząco została im ograniczona z uwagi na pandemię.

Niestety nasze placówki ponownie zostały zamknięte w dniu 6 listopada, a co za tym idzie, wszelkie planowane do końca 2020 roku imprezy i wydarzenia zostały odwołane lub też zmieniły swój charakter na formę wirtualnej prezentacji. W 2020 roku z działalności społeczno – opiekuńczej, kulturalno – oświatowej, sportowo–rekreacyjnej, turystycznej oraz sekcji stałych skorzystało 27 289 uczestników. Wykonany program był odpowiedzią na potrzeby społeczne i kulturalne mieszkańców Spółdzielni i ich rodzin. Ze względu na pandemię, szerokie grono odbiorców naszej działalności zostało pozbawione doświadczeń płynących z udziału w imprezach i wydarzeniach kulturalnych typu: koncerty, wyjazdy do teatrów, spotkania, prelekcje i wiele innych, które to miały na celu aktywny udział członków Spółdzielni w życiu kulturalnym naszego środowiska.

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 2020 r. przedstawia się następująco:

Rejon GZM nr 1

- 1) ul. H. Dąbrowskiego 61–67 – wymiana opraw oświetleniowych na LED, sterowane czujnikami ruchu,
- 2) ul. Gen. Ch. de Gaulle’a 23–29 – wymiana opraw oświetleniowych na LED, sterowane czujnikami ruchu.

Rejon GZM nr 2

- 1) ul. St. Moniuszki 13–21 – wymiana źródeł światła na oprawy LED w klatkach nr 13, 15, 17, 19 i częściowo 21. Dodatkowo w klatce nr 21 w korytarzach wymiana źródeł światła na oprawy LED + czujniki ruchu,
- 2) ul. M. Kopernika 1A–1B – wymiana źródeł światła na oprawy LED + czujniki ruchu,
- 3) ul. Żwakowska 17–21 (tylko w klatce nr 21) – wymiana źródeł światła na oprawy LED + czujniki ruchu.

Rejon GZM nr 3

- 1) ul. Hołodunowska 19 – wymiana instalacji elektrycznej wraz z lampami LED (klatka schodowa i piwnica),
- 2) ul. Hołodunowska 27 – wymiana instalacji elektrycznej wraz z lampami LED (klatka schodowa i piwnica).

Rejon GZM nr 4

Nie wykonano robót związanych z modernizacją oświetlenia w zasobach rejonu. Na wszystkich budynkach modernizacja instalacji elektrycznej została już zakończona.

Rejon GZM nr 5

- 1) al. marsz. Piłsudskiego 17–17a, 19–19h – modernizacja instalacji oświetlenia klatek schodowych i galerii – zastosowano lampy LED,
- 2) al. Jana Pawła II 30–34 – modernizacja instalacji oświetlenia klatek schodowych i korytarzach – zastosowano lampy LED,
- 3) ul. E. Orzeszkowej 5–13 – montaż lamp LED przed klatkami,
- 4) ul. R. Dmowskiego 17–23 – wymiana żarówek żarowych na ledowe (cały budynek),
- 5) ul. Armii Krajowej 4–10 – wymiana żarówek żarowych na ledowe (cały budynek),
- 6) ul. E. Orzeszkowej 44–48 – wymiana lamp przed wejściem do klatki – zastosowano lampy LED.

Rejon GZM nr 6

- 1) ul. M. Rataja 4–10/Wł. Reymonta 3–7 (klatki 4–10) wymiana źródeł światła na oprawy LED sterowane czujnikami ruchu wraz z wymianą instalacji,
- 2) ul. Wł. Reymonta 62–68 wymiana źródeł światła na oprawy LED sterowane czujnikami ruchu wraz z wymianą instalacji.

Rejon GZM nr 7

ul. R. Dmowskiego 31–33 – wymiana opraw oświetleniowych na 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 w czasie epidemii COVID–19 pomimo wielu utrudnień dla stabilnego rozwoju, spowodowanych między innymi wysokimi obciążeniami na rzecz budżetu państwa oraz 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 przynosząca w kolejnych latach wymierne korzyści, ze względu na brak dostępności lokat oraz brak oprocentowania wolnych środków pieniężnych, nie wpływa na zysk w sposób znaczący. Wskaźnik zadłużeń w opłatach za lokale użytkowe i mieszkalne uległ w 2020 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 (2 905 pisma), w tym 484 do najemców lokali użytkowych i garaży oraz dzierżawców terenów i miejsc pod reklamy,
- ciągła motywacja kontrahentów do terminowej zapłaty czynszu,
- 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 2020 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 345 gospodarstw domowych, a roczny wpływ wyniósł 909 tys. zł,
- umożliwienie spłaty zaległości w dogodnych ratach (133 wniosków),
 - proponowanie zamiany mieszkania na mniejsze,
 - prowadzenie rozmów z dłużnikami w ramach systemu wczesnego ostrzegania, 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 Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, w zakresie udostępnienie informacji gospodarczych mających na celu ujawnienie i zmotywowanie osób zadłużonych do spłaty zaległości w opłatach za używanie lokali.

W dobie pandemii, gdzie tarcza antykryzysowa objęła ochroną również dłużników, udało się uzyskać niższy o 0,24 punktu procentowego w stosunku do 2019 r. wskaźnik zaległości lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, w stosunku do naliczeń rocznych, które w 2020 r. stanowiły 3,44%.

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 cieplej. 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 2020 roku wykonano dwie pełne wymiany dźwigów – priorytetem było zastosowanie m.in. w pełni automatycznych drzwi kabinowych i szybowych, cichobieżnych, energooszczędnych bezreduktorowych napędów oraz zwiększenie powierzchni użytkowej kabiny. Cztery dźwigi, które nie kwalifikowały się jeszcze do całościowej wymiany poddano modernizacji, polegającej na wymianie zużytych zespołów napędowych (3 szt.) oraz wymianie kabiny z drzwiami automatycznymi (1 szt.).

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 2020 roku utrzymywano w sprawności instalację AIZ, a dzięki przeprowadzonej w poprzednich latach modernizacji stacji czołowych umożliwiła ona odbiór ogólnodostępnych najpopularniejszych programów ogólnopolskich wśród których znajdują się kanały Telewizji Polskiej S.A. oraz nadawców prywatnych. W zasobach Rejonu GZM nr 6 i 7 kontynuowano tzw. drugi etap modernizacji instalacji AIZ w budynku (od stacji czołowej do gniazda w lokalu) mający na celu dostosowanie do obowiązujących przepisów, obowiązujących planów zagospodarowania pasm radiodfuzyjnych oraz dalszą długotrwałą eksploatację.

W związku z występowaniem wirusa COVID-19 oraz wprowadzeniem na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii trudno jest przewidzieć całkowite skutki tego zdarzenia i ich wpływ na ekonomiczną sytuację Spółdzielni w przyszłości. Sytuacja wciąż się zmienia, jednakże na dzień dzisiejszy spodziewać się można wzrostu zaległości w opłatach w związku z obniżeniem dochodów u naszych kontrahentów jak również mieszkańców.

W przypadku wprowadzania w roku 2021 dalszych okresowych zakazów prowadzenia działalności gospodarczej w poszczególnych branżach, Zarząd zakłada ewentualnie dalej utrzymujące się zmniejszenie przychodów z tytułu wynajmu lokali użytkowych, reklam, dzierżaw spowodowane przez możliwe wypowiedzenie warunków umów. Istotnym problemem może być również brak lub niedobór pracowników w związku z ryzykiem zachorowań.

Uzyskanie w kolejnych latach wyniku finansowego na podobnym poziomie będzie zależać 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).

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

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSKARD” ZA ROK 2020

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres ośmiu miesięcy pracy Rady Nadzorczej wybranej na kadencję w latach 2017 – 2020 oraz czterech miesięcy pracy nowo wybranej Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2020 – 2023.

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

1. Do dnia 16.09.2020 r. – na podstawie uchwały nr 9/2017 Walnego Zgromadzenia:

PREZYDIUM:

Przewodniczący

Zastępca Przewodniczącego

Sekretarz

– Franciszek LEWKO

– Ilona OLSZEWSKA

– Danuta STASIAK

(począwszy od 25.06.2020 r.

funkcję tą pełnił Zbigniew RUDZIŃSKI)

KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodnicząca

Sekretarz

Członek

– Zofia GAWLIK

– Janusz KOWALSKI

– Zofia GÓRA

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

Przewodniczący

– Zbigniew RUDZIŃSKI

(począwszy od 25.06.2020 r. funkcję

ta pełniła Halina PANEJKO)

Sekretarz	– Halina PANEJKO (począwszy od 25.06.2020 r. funkcję tę pełnił Andrzej FORREITER)
Członek	– Andrzej FORREITER (począwszy od 25.06.2020 r. funkcję tę pełnił Zbigniew RUDZIŃSKI)
KOMISJA ORGANIZACYJNO – SAMORZĄDOWA:	
Przewodniczący	– Grzegorz LUTNIK
Sekretarz	– Władysława SOBCZYK
Członek	– Danuta STASIAK (począwszy od 4.05.2020 r. funkcję tę pełnił Ryszard MACISZEWSKI)

2. Od dnia 17.09.2020 r. – na podstawie uchwały nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia z 17.09.2020 r. W dniu 28.09.2020 r. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

PREZYDIUM:

Przewodniczący	– Jan ZABOROWSKI
Zastępca Przewodniczącego	– Rafał OLSZEWSKI
Sekretarz	– Władysława SOBCZYK

KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodnicząca	– Elżbieta TARNOWSKA
Sekretarz	– Bogumił MUSIAŁ
Członek	– Zofia GÓRA

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

Przewodniczący	– Marek JACHULSKI
Sekretarz	– Jerzy GRANEK
Członek	– Andrzej FORREITER

KOMISJA ORGANIZACYJNO – SAMORZĄDOWA:

Przewodniczący	– Halina PANEJKO
Sekretarz	– Władysława SOBCZYK
Członek	– Zygryd GLINKA

- II. Rada Nadzorcza Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach jest organem powołanym na podstawie art. 35 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze. Zgodnie z art. 44 ustawy oraz § 82 Statutu Spółdzielni podstawowym jej zadaniem **jest sprawowanie funkcji kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.** Szczegółowy zakres obowiązków i kompetencji Rady Nadzorczej został określony w § 87 Statutu Spółdzielni oraz w „Regulaminie Rady Nadzorczej” (§ 7 i § 12 ust. 7).

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.

III. W 2020 roku **Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 13** protokołowanych posiedzeń oraz zorganizowało **13 plenarnych** posiedzeń Rady Nadzorczej. W razie potrzeby do udziału w pracach Prezydium 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.

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 2020 roku to m.in.:

1. Rozpatrzenie ogółem 138 pism, w tym:

1) 123 pism wewnętrznych skierowanych przez komórki organizacyjne Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu w sprawach dotyczących m.in.:

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

b) wniosków o uchwalenie:

- planów remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, mienia Spółdzielni, tj.: lokali użytkowych, garaży, dróg i chodników, dźwigów,
- planów Zakładu Remontowo – Budowlanego,
- regulaminów i zmian ich treści,
- 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 uchwał Rady Nadzorczej,
 - działań prowadzonych w zakresie oszczędności energetycznych,
 - opinii prawnych,
 - realizacji planów: remontów, kosztów eksploatacji, Zakładu Remontowo – Budowlanego,
 - wykonania programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym realizacji „małych form wypoczynku” dzieci i młodzieży,
 - wykonania planu gospodarki finansowej,
 - rzeczowego wykonania robót remontowych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- d) **skierowania do sądu wniosków o wygaśnięcie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali przysługujących mieszkańcom zasobów Spółdzielni** (rozpatrzono 2 sprawy w tym zakresie),
- 2) 15 pism zewnętrznych złożonych przez:
- a) członków Spółdzielni, między innymi w sprawach.:
 - rekrutacji uczestników półkolonii organizowanych przez Spółdzielnię.
 - wysokości opłat za używanie lokali,
 - zadłużenia z tytułu opłat czynszowych,
 - usunięcia usterek,
 - robót remontowych prowadzonych przez Spółdzielnię,
 - centralnego ogrzewania,
 - zakłócania spokoju przez mieszkańców,
 - b) Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych Rzeczypospolitej Polskiej w Warszawie w sprawach związanych ze spółdzielczością mieszkaniową.
 - c) uprawnione podmioty gospodarcze – oferty na badanie sprawozdania finansowego za 2019 rok (wpłynęły 3 oferty).

2. W 2020 r. Rada Nadzorcza podjęła ogółem 47 uchwał dotyczących między innymi:

- 1) uchwalenia zmian do regulaminu,
- 2) uchwalenia planów rzeczowo-finansowych nieruchomości budynkowych,

- 3) korekt planów remontów i inwestycji,
- 4) przeznaczenia środków z funduszu remontowego ogólnego,
- 5) uzupełnienia składu Rady Nadzorczej oraz zmiany składu Komisji,
- 6) założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 7) zatwierdzenia założeń organizacyjno-finansowych robót,
- 8) oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 9) uchwalenia planu gospodarczo-finansowego oraz odpisów i źródeł finansowania na pokrycie kosztów,
- 10) oddania Gminie Miasta Tychy w użyczenie części nieruchomości gruntowych,
- 11) wyboru uprawnionego podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdania finansowego,
- 12) ustalenia liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia oraz liczby mandatów do Rady Nadzorczej dla siedmiu okręgów wyborczych,
- 13) ukonstytuowania się Rady Nadzorczej i jej Komisji w kadencji 2020-2023,
- 14) uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji,
- 15) uchwalenia planu rzeczowo-finansowego Zakładu Remontowo –Budowlanego.

V. Stałym punktem posiedzeń Rady Nadzorczej była analiza poziomu zadłużenia za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych. Utrzymuje się tendencja do jego systematycznego spadku. Na przestrzeni roku 2020 poziom zadłużenia uległ zmniejszeniu o ponad 170 000,00 zł pomimo pandemii.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli jako obserwatorzy w niektórych 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 przeprowadzania przetargów.

W każdy poniedziałek w godzinach od 15.00 – 17.00 członkowie Rady Nadzorczej pełnili w siedzibie TSM „OSKARD” **dyżury, przyjmując skargi, zażalenia i wnioski mieszkańców Spółdzielni. Podczas dyżurów zgłoszono 3 sprawy.** Po szczegółowej analizie wniesionych tematów, wszyscy zainteresowani otrzymali pisemne wyjaśnienia.

O decyzjach i uchwałach podjętych przez Radę Nadzorczą informowano mieszkańców na łamach spółdzielczej gazety „OSKARD” w cyklicznych artykułach „Z prac Rady Nadzorczej”.

Zgodnie ze statutowym obowiązkiem, Rada Nadzorcza prowadziła również szereg czynności kontrolno – sprawdzających. Działania te polegały między innymi na analizowaniu dokumentacji źródłowej dotyczącej działalności Spółdzielni.

VI. Stanowisko w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego TSM „OSKARD” za 2020 rok Rada Nadzorcza zaprezentuje bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu – po otrzymaniu sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni przez niezależnego biegłego rewidenta.

Rada Nadzorcza dziękuje za dobrą współpracę wszystkim Radom Osiedli działającym w strukturach TSM „OSKARD”.

Rada Nadzorcza dobrze ocenia pracę wszystkich członków Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD”.

Za osiągnięcie w 2020 roku przez Spółdzielnię dobrych wyników, Rada Nadzorcza dziękuje wszystkim jej pracownikom, w szczególności bezpośrednio współpracującym i przygotowującym na jej potrzeby różnorodne materiały, analizy oraz informacje.

Sekretarz
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Władysława Sobczyk

Przewodniczący
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Jan Zaborowski

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, 32-227-40-57

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**

**TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„OSKARD”
ul. H. DĄBROWSKIEGO 39, 43-100 TYCHY**

**SPRAWOZDANIE
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
ZA OKRES OD 01 STYCZNIA 2020 ROKU DO 31 GRUDNIA 2020 ROKU.**

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
DLA WALNEGO ZGROMADZENIA CZŁONKÓW
TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „OSKARD”
Z SIEDZIBĄ W TYCHACH**

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Oskard” („Spółdzielnia”) z siedzibą w Tychach 43-100, ul. H. Dąbrowskiego 39, które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01 stycznia 2020 roku do 31 grudnia 2020 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2020 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dn. 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” - t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 217, z późn. zm.) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz statutem Spółdzielni;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. („KSB”) oraz stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1415). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etycznych dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3431/52a/2019 z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie zasad etyki zawodowej biegłych

rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółdzielni zgodnie z wymogami niezależności określonymi w ustawie o biegłych rewidentach.

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

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – zdarzenie po zakończeniu okresu sprawozdawczego

Zwracamy uwagę na punkt 6.2. informacji dodatkowej Spółdzielni, w którym wskazano na możliwe w Spółdzielni problemy wynikające z epidemii koronawirusa SARS – Cov-2. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w odniesieniu do tej sprawy.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe

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

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane

za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zmywu, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółdzielni;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółdzielni;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedności zastosowania przez Zarząd Spółdzielni zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółdzielni do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółdzielnia zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2020 r. („Sprawozdanie z działalności”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

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

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

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

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

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

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

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

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

Działający w imieniu Katarzyna Walewska

Biurowisko Rachunkowe Biegłego Rewidenta

z siedzibą w 41-707 Ruda Śląska, ul. Piłsudskiego 221

wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3004

w imieniu której kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe

Katarzyna Walewska, nr w rejestrze 9575

Ruda Śląska 10 czerwca 2021 r.



Signed by /
Podpisano przez:

Katarzyna Justyna
Walewska

Date / Data: 2021-
06-10 20:37