



WALNE ZGROMADZENIE 2024

WYDANIE SPECJALNE ZAWIERA:

1. ZAWIADOMIENIE O ZWOŁANIU WALNEGO ZGROMADZENIA.....	2
2. SPRAWOZDANIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI TSM „OSKARD” Z DZIAŁALNOŚCI ZA ROK 2023.....	5
3. SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ TSM „OSKARD” ZA ROK 2023.....	31
4. SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2023 ROKU DO 31 GRUDNIA 2023 ROKU	38

UWAGA!

Poskładaj i zachowaj dodatek.

Może być przydatny podczas obrad Walnego Zgromadzenia.

ZAWIADOMIENIE

Zarząd Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach działając na podstawie art. 39 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 593) oraz art. 8³ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 558), uwzględniając uchwałę nr 1/2024 Rady Nadzorczej dnia 30.01.2024 r., **zwołuje Walne Zgromadzenie w dwóch częściach w dniach 4 i 5 czerwca 2024 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 4 czerwca 2024 r. (wtorek)** odbędzie się **pierwsza część** Walnego Zgromadzenia, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - **Rejonu GZM nr 1** (osiedla D-1, D-3, G),
 - **Rejonu GZM nr 3** (osiedla F-1, F-2 i rozproszone, w tym Lędziny),
 - **Rejonu GZM nr 4** (osiedla O-1, P, P-1),
 - **Rejonu GZM nr 6** (osiedle R),
- 2) **w dniu 5 czerwca 2024 r. (środa)** odbędzie się **druga część** Walnego Zgromadzenia, obejmująca członków posiadających prawo do lokali usytuowanych na terenie działania:
 - **Rejonu GZM nr 2** (osiedla M, H, H-4),
 - **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 24 maja 2024 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 2023, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
6. Przedstawienie sprawozdania Zarządu Spółdzielni z działalności za rok 2023, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
7. Przedstawienie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2023, dyskusja i podjęcie uchwały o jego zatwierdzeniu.
8. Podjęcie uchwał w sprawie udzielenia absolutorium członkom Zarządu z działalności za rok 2023.
9. Podjęcie uchwały w sprawie podziału wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej) za rok 2023 uzyskanego z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
10. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024 – 2028.
11. Podjęcie uchwały w sprawie odpłatnego zbycia prawa własności nieruchomości gruntowej położonej w Lędzinach przy ul. Hołodunowskiej, zlokalizowanej na działce nr 2306/118.
12. Podjęcie uchwały w sprawie nieodpłatnego zbycia na rzecz Gminy Miasta Tychy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Tychach przy ul. S. Moniuszki, składającej się z działki nr 5001/58.
13. Podjęcie uchwały w sprawie zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w Tychach przy ul. Begonii, składającej się z działki nr 4990/33.
14. 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, zostaną wyłożone do wglądu członkom od dnia 13 maja 2024 r. 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.** W celu sprawnego wydawania mandatów prosimy o wcześniejsze przybycie.

Zarząd Spółdzielni

SPIS TREŚCI:

I.	Ogólna informacja o pracy Zarządu	6
II.	Sytuacja finansowa Spółdzielni	8
III.	Sprawy członkowsko – mieszkaniowe	15
IV.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	15
V.	Zagadnienia terenowo - prawne	23
VI.	Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami, dzierżawą gruntu i miejscem pod reklamę	24
VII.	Wykonawstwo własne	25
VIII.	Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna	26
IX.	Realizacja wniosków z przeprowadzonej lustracji działalności Spółdzielni za okres od dnia 1.01.2018 r. do dnia 31.12.2020 r.	28
X.	Kierunki działania	28

**SPRAWOZDANIE
ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA ROK 2023**

Tychy, kwiecień 2024 r.

I. OGÓLNA INFORMACJA O PRACY ZARZĄDU

1. W okresie sprawozdawczym działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:
 - 1) Piotr Polis - Prezes Zarządu,
 - 2) Ewa Matusik - Zastępca Prezesa ds. Ekonomiczno – Finansowych, Główny Księgowy,
 - 3) Wojciech Sądel - Zastępca Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych do 23.01.2023 r.,
 - 3) Władysław Sobczyk - Zastępca Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych od 1.04. do 11.06.2023 r.,
 - 3) Marek Sękiewicz - Zastępca Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych od 1.07.2023 r. do nadal.

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. Kolegialne decyzje Zarządu podejmowane były na 48 protokołowanych cotygodniowych posiedzeniach, na których podjęto 180 uchwał dotyczących między innymi:
 - 1) spraw członkowsko-mieszkaniowych,
 - 2) wniosków związanych z zawieraniem umów najmu lokali użytkowych i garaży, dzierżawy gruntu i miejsca pod reklamy,
 - 3) udzielenia bądź odwołania pełnomocnictw,
 - 4) zatwierdzenia wysokości opłat i zaliczek,
 - 5) stwierdzenia podjęcia uchwał przez właścicieli lokali,
 - 6) zaciągnięcia w PKO Bank Polski SA kredytu p.n. „Kredyt inwestorski nasz remont z premią remontową z Banku Gospodarstwa Krajowego”,
 - 7) zmian do zasad polityki rachunkowości TSM „OSKARD”.
3. 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.
4. Regulując działalność Spółdzielni jako zakładu pracy, w zakresie spraw organizacyjnych wydano 12 zarządzeń i 4 aneksy, 10 poleceń służbowych oraz 6 pism okólnych.
5. W 2023 r. zaewidencjonowano 197 spraw sądowych, w tym:
 - 1) 164 pozwy:
 - a) o zapłatę – 161,
 - b) pozbawienie członkostwa – 1,
 - c) o eksmisję/oprózniczenie – 2,
 - 2) 3 wniosków w postępowaniu nieprocesowym dotyczących:

- a) postępowania o stwierdzeniu nabycia spadku – 2,
 - b) wniosek o odpis prawomocnego postępowanie o stwierdzenie nabycia spadku – 1.
- 3) 30 spraw po zaewidencjonowaniu wycofano bez wniesienia pozwu z uwagi na spłatę zadłużenia.

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

1) opłat za używanie lokali mieszkalnych	- 126
2) eksmisja z lokalu mieszkalnego	- 1
3) opłat za używanie lokali użytkowych	- 2
4) opłat za używanie garaży	- 1
5) opróżnienie terenu dzierżawy (kiosk)	- 1
6) pozbawienie członkostwa	- 1

Spośród wszystkich wniesionych spraw sądowych:

- 1) wydano 108 orzeczeń uwzględniających powództwa,
- 2) 4 sprawy po złożeniu pozwu zostały wycofane na wniosek Spółdzielni,
- 3) 20 spraw pozostaje w toku.

W 2023 r. po wydanych orzeczeniach dłużnicy zapłacili dobrowolnie w 8 sprawach.

6. Ponadto, skierowano do sądu:

- 1) 1 wniosek o założenie księgi wieczystej dla przysługującego dłużnikowi spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego - wniosek został uwzględniony,
- 2) 7 wniosków o wpis hipotek przymusowych - wnioski zostały uwzględnione,
- 3) 1 wniosek o sprostowanie imienia w dziale II księgi wieczystej – wniosek został uwzględniony,
- 4) 1 wniosek o sprostowanie prawa własności w dziale II księgi wieczystej – wniosek został uwzględniony.

7. Do egzekucji komorniczej skierowano w 2023 r. 152 wnioski o wszczęcie postępowania egzekucyjnego, w tym dotyczących:

1) należności pieniężnych za lokale mieszkalne	- 133
2) należności pieniężnych za lokale użytkowe i garaże	- 14
3) zapłaty za dzierżawę gruntu	- 3
4) przywrócenie miejsca parkingowego	- 1
5) zapłata za koszty postępowania eksmisyjnego z lokalu użytkowego	- 1

8. W ramach kontroli wewnętrznej sprawdzono stan realizacji wydanych w 2022 r. zaleceń kontroli wewnętrznych i zewnętrznych (Spółdzielnia poddana została sześciokrotnie kontroli i ocenie, na podstawie wpisów dokonanych w 2022 r. w książce kontroli przez uprawnione organy). Wykonano kontrolę dokumentacji dotyczącą planowanych zamówień w Dziale Administracyjno – Gospodarczym Spółdzielni oraz przestrzegania obowiązków pięcioletnich przeglądów technicznych budynków w Rejonach GZM nr 5, 6 i 7.
Kontrole wykazały prawidłowość stosowanych w Spółdzielni procedur oraz przestrzeganie przez służby przepisów prawa i wewnętrznych uregulowań.
9. Zarząd uczestniczył w 16 plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, 7 spotkaniach z mieszkańcami zasobów Spółdzielni oraz zwołał roczne Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 5 częściach.
10. 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 (tak jak w latach ubiegłych), zapewniono użytkownikom lokali dostęp do aplikacji e-czynsze, min. w zakresie indywidualnych rozliczeń ze Spółdzielnią. Profil Spółdzielni funkcjonuje także na portalu społecznościowym FACEBOOK.
Mieszkańcy mogą również korzystać z usługi powiadamiania przez SMS – Multiinfo, dzięki której otrzymują smsowe informacje o ograniczeniach dostaw mediów, planowanych remontach, przeglądach, itp.
11. Średnie zatrudnienie w Spółdzielni w 2023 r. w etatach wyniosło 233, w tym:

1) działalność ogólnozakładowa	-	93 etatów
2) gospodarka zasobami mieszkaniowymi	-	36 etatów
3) Zakład Remontowo – Budowlany	-	93 etatów
4) działalność społeczno – kulturalna	-	11 etatów

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

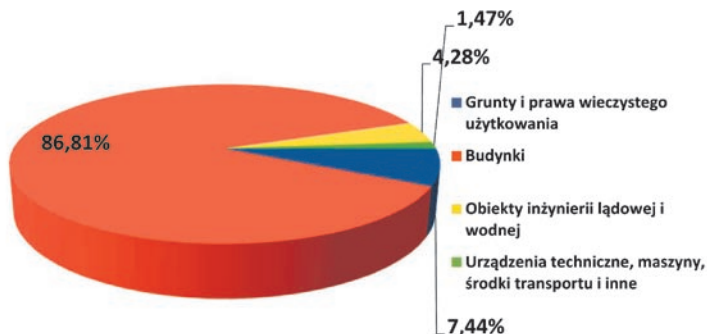
 - 1) instalacji fotowoltaicznych,
 - 2) prawa budowlanego,
 - 3) prawno - ekonomicznego funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej,
 - 4) zobowiązań Spółdzielni wobec budżetu państwa (podatek dochodowy, podatek VAT, ZUS),
 - 5) prawa pracy.
12. W okresie sprawozdawczym zarejestrowano wpływ 9 345 pism oraz 5 994 faktur.

II. SYTUACJA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

1. Środki trwałe Spółdzielni w wartości netto według stanu na dzień 31.12.2023 r. wyniosły 160 451 tys. zł, w tym:
 - 1) grunty i prawo wieczystego użytkowania na wartość 11 940 tys. zł, tj. 7,44 %,
 - 2) budynki na wartość 139 286 tys. zł, tj. 86,81%,
 - 3) obiekty inżynierii lądowej i wodnej na wartość 6 873 tys. zł, tj. 4,28 %,
 - 4) urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne środki trwałe na wartość 2 352 tys. zł, tj. 1,47 % .

Wykres nr 1

Struktura wartości środków trwałych na dzień 31.12.2023 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 2023 zanotowano ogółem nieznaczny wzrost wartości majątku netto o 351 tys. zł tj. 0,22%, który wynika ze wzrostu wartości majątku Spółdzielni (m.in. modernizacja budynków i dźwigów osobowych, przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu we własność dotyczącego mienia do wspólnego korzystania), jak również ze spadku wartości majątku Spółdzielni (m.in. likwidacja środków trwałych, wyksięgowania wartości majątku w związku z przenoszeniem praw spółdzielczych lokatorskich i własnościowych w odrębną własność). Wartość majątku trwałego w bilansie wykazywana jest w wartości księgowej netto, tj. wartość księgowa brutto majątku trwałego pomniejszona o sumę dotychczasowych odpisów amortyzacyjnych lub umorzenia.

Z rozpoczętych łącznie w 2023 r. 32 zadań inwestycyjnych - 18 zostało zakończonych. Były to zadania inwestycyjne dotyczące m.in.:

- 1) dociepleń ścian (termomodernizacji) budynków wraz z wymianą balustrad i przebudową logii,
- 2) wymiany dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych,
- 3) modernizacji instalacji elektrycznej,
- 4) przebudowa lokalu użytkowego,
- 5) budowy infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (m.in. śmietniki, chodnik).

2. Kapitał podstawowy na 31.12.2023 r. wyniósł netto 122 234 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 funduszy Spółdzielni

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2023 r. (w tys. zł)	Stan na 31.12.2022 r. (w tys. zł)
1	2	3
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	122 234	123 364
Fundusz udziałowy	855	884
Fundusz wkładów mieszkaniowych	3 176	3 404
Fundusz wkładów budowlanych	118 203	119 076
II. Kapitał (fundusz) zasobowy	13 627	11 278
Fundusz zasobowy	13 627	11 278
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji	1	1
IV. Pozostałe fundusze rezerwowe	35 156	35 311

Porównując dane za rok 2023 z danymi z 2022 r. można zauważyć spadek na kapitale podstawowym na funduszu wkładów budowlanych oraz funduszu wkładów mieszkaniowych. Związane jest to z przeniesieniem spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali w odrębną własność.

3. Fundusz remontowy w Spółdzielni stanowi podstawowe źródło utrzymania zasobów mieszkaniowych w należytym stanie. Na początek 2023 roku stan funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynosił 641 tys. zł.

Na dzień 01.01.2023 r. zmieniono sposób rozliczania remontów przypadających na lokale użytkowe i garaże ze spółdzielczym własnościowym prawem oraz prawem odrębnej własności, zaliczając opłaty na remonty wnoszone w 2023 roku przez członków i właścicieli tych lokali i garaży na poczet Funduszu Remontowego Zasobów Mieszkaniowych. W związku z tą zmianą fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zasiliły środki w wysokości 153 tys. zł zgromadzone w poprzednich latach przez członków i właścicieli lokali użytkowych i garaży z ww. prawami.

Z odpisów w ciężar kosztów w ciągu 2023 roku zostały zgromadzone środki w wysokości 20 631 tys. zł (z czego na remonty nieruchomości budynkowych 19 503 tys. zł, a na remonty mienia do wspólnego korzystania tj. drogi, chodniki, parkingi 1 128 tys. zł). Wydatki obciążające fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych poniesione w 2023 roku stanowią kwotę 20 561 tys. zł. Na dzień 31.12.2023 r. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zamyka się kwotą 864 tys. zł.

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).

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 oraz z Funduszu Dostępności Polskiej Fundacji Przedsiębiorczości, będącą pośrednikiem Banku Gospodarstwa Krajowego. Fundusze te udzielają pożyczek stosując preferencyjne oprocentowanie o charakterze zmiennym. Korzystanie z tego sposobu finansowania, daje możliwość uzyskania bezzwrotnej pomocy (tzw. pomocy de minimis) ze środków budżetu państwa w postaci częściowego umorzenia pożyczki. W 2023 roku Spółdzielnia uzyskała umorzenie części pożyczki w wysokości 529 tys. zł dotyczącej termoizolacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Edisona 11-17, ul. Batorego 1-3, demontażu, wywozu i utylizacji płyt aciekolowych i termoizolacji budynku przy ul. Broniewskiego 1-3, ul. Honoraty 28-32, ul. Uczniowskiej 6-22 (część niska) w Tychach oraz umorzenie części pożyczki w wysokości 82 tys. zł zaciągniętej z Funduszu Dostępności na wymianę dźwigu osobowego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Dąbrowskiego 5 w Tychach oraz wymianę dźwigu osobowego wraz z wykonaniem dodatkowego przystanku w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Morcinka 2-4 (kl.4) w Tychach.

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.

Cała pomoc de minimis (wartość pomocy brutto) uzyskana w latach 2018-2023 stanowi łącznie kwotę ok. 162 tys. euro, tj. ok. 725 tys. zł.

4. Wyniki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi wg stanu na dzień 31.12.2023 r. kształtują się następująco:

- 1) w 87 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka przychodów nad kosztami w łącznej kwocie 4 985 tys. zł,
- 2) w 8 nieruchomościach wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami w łącznej kwocie 87 tys. zł.

Zgodnie z art. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2023 r. poz. 438 z późn. zm.) powyższe nadwyżki zwiększą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w 2024 r.

5. Rok 2023 Spółdzielnia zamknęła wynikiem bilansowym (tj. na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) dodatnim w kwocie 6 698 tys. zł. Wynik ten tworzą głównie: uzyskane odsetki od lokowanych w bankach przejściowo wolnych środków finansowych oraz prowadzona własna działalność gospodarcza (najem, dzierżawa).

Podobnie jak w poprzednim roku zmiany zachodzące w otoczeniu gospodarczym, m.in. rosnące koszty pracy i surowców oraz sytuacja na rynku energii i ciepła, ciągle wysoka inflacja mogą mieć negatywny wpływ na działalność jednostki. Roczne wyniki ekonomiczne wskazują, że w 2023 roku Spółdzielnia charakteryzowała się dobrą płynnością finansową, a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków były realizowane terminowo. Zakłada się, że wskaźnik płynności 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 korzystanie z pożyczek z WFOŚ i GW oraz innych dostępnych form.

Ponadto stan majątkowy i finansowy na dzień 31.12.2023 r. nie wskazuje na zagrożenie kontynuacji działalności w 2024 r. i w latach następnych.

6. **Zadłużenie z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2023 r. wyniosło:**

lokale mieszkalne ogółem	4 283 tys. zł
w tym: bieżące (nieskierowane do sądu)	1 934 tys. zł
roszczenia sporne	312 tys. zł
zasądzone	2 037 tys. zł

Tabela nr 2

Struktura zaległości poszczególnych rejonów gzm wg stanu na 31.12.2023 r. tylko należności główne (w tys. zł)						
Rejon GZM nr	Zaległości			Razem zaległości	Naliczenia miesięczne za XII	Udział % zalegl. w naliczeniu miesięcznym
	bieżące	roszczenia	zasądzone			
1	2	3	4	5	6	7
1	362	51	319	732	2 197	33,33
2	319	35	282	636	1 894	33,57
3	343	108	382	833	1 685	49,49
4	175	18	267	460	1 110	41,42
5	359	27	400	786	2 648	29,66
6	133	23	152	308	960	31,99
7	243	50	235	528	1 599	33,06
Razem	1 934	312	2 037	4 283	12 093	35,42

Zaległości występowały na 3 274 lokalach mieszkalnych, w tym zaległości bieżące (niezasądzone) na 3 148 lokalach, z czego w 2 718 przypadkach kwota zadłużenia była niższa od dwumiesięcznego naliczenia opłat za użytkowanie lokali. Zaległości zasądzone ciążyły na 193 lokalach mieszkalnych, natomiast zaległości skierowane do sądu dotyczyły 83 lokali. Wpływy z tytułu zaległości zasądzonych w 2023 r. wynosiły 614 tys. zł. (wraz z kosztami).

Wskaźnik zaległości byłych użytkowników lokali mieszkalnych za 2023 r. wynosił 33,02% i był niższy o 1,08 punktu procentowego w stosunku do 2022 r. Na dzień 31.12.2023 r. zadłużenie tej grupy wynosiło 1 414 tys. zł.

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 włącznie. W przypadku byłych posiadaczy lokali prowadzone będą nadal intensywne poszukiwania składników majątku, z których można będzie prowadzić skuteczną egzekucję.

Należności tej grupy dłużników jak i właścicieli ze względu na brak wkładu budowlanego zgodnie z ustawą o rachunkowości muszą być zabezpieczone, poprzez utworzenie odpisów aktualizujących wartość należności. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. kwota odpisu aktualizacyjnego wynosiła 3 727 tys. zł.

Tabela nr 3

Struktura zaległości według typów własności lokalu wg stanu na 31.12.2023 r. należność główna						
Typ własności	Zaległości			Razem zaległości (w tys. zł)	Liczba zalegających lokali	Udział % zalegl. 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.	813	127	633	1 573	1 261	36,73
własnościowe	1 049	164	981	2 194	1 903	51,23
lokatorskie	57	18	43	118	69	2,76
utrata praw	15	3	380	398	41	9,28
Razem	1 934	312	2 037	4 283	3 274	100

Udział zaległości lokali mieszkalnych w stosunku do naliczeń rocznych wyniósł 3,41 % i był porównywalny do poziomu osiągniętego w 2022 roku. Zaległość przypadająca na jeden lokal wynosiła 304,02 zł.

7. **Zadłużenie z tytułu opłat za lokale użytkowe, garaże, dzierżawę terenu i reklamy według stanu na dzień 31.12.2023 r. wyniosło:**

ogółem zaległości	342 tys. zł
w tym: bieżące (nieskierowane do sądu)	214 tys. zł
roszczenia sporne	2 tys. zł
zasądzone	126 tys. zł

Tabela nr 4

Struktura zaległości ogółem wg tytułów prawnych wg stanu na 31.12.2023 r. (w tys. zł) tylko należności główne						
Tytuł	Zaległości			Razem zaległości	Naliczenia miesięczne za XII po uwzględnieniu rozlicz.medioów	Udział % zalegl. w naliczeniu miesięcznym
	bieżące	roszczenia	zasądzone			
1	2	3	4	5	6	7
najem	191	0	110	301	1 286	23,42
dzierżawa	14	0	7	21	56	37,49
garaże	8	2	9	19	106	17,59
reklama	1	0	0	1	15	7,34
Razem	214	2	126	342	1 463	23,37

Zaległości stanowiły 1,93% naliczeń rocznych i były niższe o 0,24 punktu procentowego w stosunku do 2022 roku.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r. zaległości bieżące (niezasądzone) występowały u 215 najemców, dzierżawców i użytkowników garaży, w tym niedopłaty nieprzekraczające dwumiesięcznego naliczenia czynszowego posiadało 179 dłużników na kwotę 114 tys. zł, co stanowiło 53,35 % ogólnej kwoty zaległości bieżących oraz 83,25 % liczby zadłużonych ogółem tej grupy.

Należności zasądzone występowały u 17 dłużników, w tym u 16 byłych najemców i dzierżawców, zaległości skierowane na drogę postępowania sądowego występowały u 2 dłużników.

Wpływy z tytułu należności zasądzonych wynosiły 21 tys. zł (wraz z kosztami).

Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń od najemców lokali wymagane są kaucje, zgromadzona kwota na dzień 31.12.2023 r. wynosiła 2 297 tys. zł.

Utworzony został również odpis aktualizujący wartość należności w wysokości 504 tys. zł.

Spółdzielnia nadal będzie zdecydowanie stosować wszystkie dostępne metody windykacyjne w celu ściągnięcia należności i zmniejszenia zadłużenia.

8. Służby Spółdzielni na bieżąco realizują działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie stanu zaległości z tytułu opłat czynszowych poprzez podejmowanie licznych działań takich jak:
- wysyłanie przedsądowych wezwań do zapłaty (2 934 wezwań, w tym 512 do najemców lokali użytkowych, garaży oraz dzierżawców terenów i miejsc pod reklamy),
 - wysyłanie pism informujących o niedopłatach z wyznaczonym terminem płatności,
 - informowanie mieszkańców o możliwości uzyskania pomocy z MOPS-u oraz skorzystania z dodatku mieszkaniowego. Informacje zawarto w wezwaniach do zapłaty, gazecie, w gablotach w klatkach schodowych oraz na stronie internetowej. W grudniu 2023 r. z dodatków mieszkaniowych skorzystało 386 gospodarstw domowych, a roczny wpływ tego tytułu wyniósł około 1 373 tys. zł,
 - umożliwienie spłaty zaległości w dogodnych ratach (74 wniosków), a w 3 przypadkach zawarto ugody finansowe na okoliczność spłaty zadłużenia,
 - 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 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.

Skuteczność ww. działań przyczyniła się do utrzymania na tym samym poziomie wskaźnika zaległości na lokalach mieszkalnych i niemieszkalnych, które w 2023 r. stanowiły 3,23 % naliczeń rocznych.

9. Dzięki monitorowaniu płatności i szybkiej reakcji na powstałe zadłużenie istnieje większe prawdopodobieństwo jego spłaty. Takie zdecydowane intensywne i różnorodne działania windykacyjne dają możliwość Spółdzielni na zachowanie dobrej płynności finansowej i terminowe realizację swoich zobowiązań.

III. SPRAWY CZŁONKOWSKO – MIESZKANIOWE

1. Według stanu na dzień 31.12.2023 r. Spółdzielnia zrzeszała 14 977 członków.
2. Na koniec 2023 r. Spółdzielnia zarządzała 14 076 lokalami mieszkalnymi, z czego:
 - 1) o statusie spółdzielczego własnościowego prawa 7 445
 - 2) stanowiącymi odrębną własność 6 421
 - 3) o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa 205
 - 4) zajmowanymi bez tytułu prawnego -5 w tym 1 niezasiedlony.

W 2023 r. nieznacznie zwiększyła się liczba lokali wyodrębnionych - na dzień 31.12.2022 r. wyodrębnionych było 6 387 mieszkań, natomiast na 31.12.2023 r. liczba ta wzrosła do 6 421.

IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. W roku 2023 Spółdzielnia zarządzała 216 budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, usytuowanymi w 80 nieruchomościach budynkowych w Tychach i Łędzinach. Roboty remontowo-modernizacyjne nieruchomości budynkowych realizowano w ramach przygotowanego na 2023 r. planu dla poszczególnych nieruchomości budynkowych. Wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych różnicowany był w zależności od potrzeb poszczególnych nieruchomości, ustalonych na podstawie okresowych przeglądów technicznych, wykonywanych zgodnie z prawem budowlanym.
2. Głównym założeniem planów była poprawa stanu technicznego budynków oraz ich estetyki, obniżenie kosztów zużycia energii cieplnej i elektrycznej, a także poprawa bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania. Plany uwzględniały w tym zakresie kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2019-2023 przyjęte uchwałą nr 10/2019 Walnego Zgromadzenia z dnia 5 czerwca 2019 r.

W roku 2023 plan remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych opiewał na kwotę 18 339 tys. zł, natomiast wykonanie planu wyniosło 18 570 tys. zł.

Najważniejsze prace remontowe i modernizacyjne wykonane w nieruchomościach budynkowych to:

- 1) docieplenie wszystkich, bądź poszczególnych ścian budynku – wykonano w 5 budynkach,
- 2) remont elewacji – wykonano w 9 budynkach,
- 3) naprawa izolacji fundamentów i odwodnienie ścian fundamentowych – wykonano w 7 budynkach,
- 4) remont/wymiana balustrad balkonowych i galerii – wykonano w 12 budynkach,
- 5) malowanie klatek schodowych – wykonano w 10 klatkach schodowych usytuowanych w 5 budynkach,
- 6) remont wejść do klatek – wykonano w 3 budynkach,
- 7) wymiana okienek piwnicznych – wykonano w 3 budynkach,
- 8) wymiana drzwi i okien w pomieszczeniach technicznych – wykonano w 2 budynkach,
- 9) wymiana drzwi wyjściowych do budynków – wykonano w 7 budynkach,
- 10) wymiana drzwi do komór zsykowych – wykonano w 2 budynkach,
- 11) remont/modernizacja dźwigów osobowych – wykonano 6 szt,
- 12) remont głównych rozdzielni elektrycznych – wykonano w 2 budynkach,
- 13) wymiana kabla zasilającego i wyłączników p.poż. – wykonano w 1 budynku,

- 14) wymiana/modernizacja oświetlenia klatek schodowych – wykonano w 13 budynkach,
- 15) wymiana instalacji elektrycznej – wykonano w 4 budynkach,
- 16) wymiana instalacji odgromowej – wykonano w 11 budynkach,
- 17) wymiana instalacji wod.-kan. – wykonano całościowo lub częściowo w 7 budynkach,
- 18) remont instalacji gazowej, w tym poziomów w piwnicy – wykonano w 4 budynkach,
- 19) remont kominów – wykonano w 7 budynkach,
- 20) remont/konserwacja dachu – wykonano w 17 budynkach,
- 21) modernizacja/remont instalacji AIZ – wykonano w 5 budynkach,
- 22) wymiana wyłazów dachowych – wykonano w 11 budynkach,
- 23) zadaszenie loggii - balkonów na ostatniej kondygnacji – wykonano w 9 budynkach,
- 24) remont schodów zewnętrznych do klatek schodowych – wykonano w 6 budynkach,
- 25) remont pomieszczenia przyłącza c.o. – wykonano w 9 budynkach,
- 26) montaż zestawu hydroforowego – wykonano w 2 budynkach,
- 27) likwidacja barier architektonicznych – wykonano w 3 budynkach.

W odniesieniu do działań modernizacyjnych instalacji oświetleniowej w częściach wspólnych nieruchomości celem zwiększenia efektu działań z zakresu energooszczędności, realizacja za 2023 r. przedstawia się następująco:

Rejon GZM nr 1

- przy ul. H. Dąbrowskiego 91-93 – wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu (cały budynek),
- przy al. K. Darwina 1 - wymiana opraw oświetleniowych przy windach na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu,
- przy ul. K. Darwina 3 – wymiana opraw oświetleniowych przy windach na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu,
- przy ul. K. Darwina 7 – wymiana opraw oświetleniowych przy windach na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu,
- przy ul. H. Dębowej 48 – wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu (cały budynek),
- przy ul. H. Dębowej 1 - 3 – wymiana opraw oświetleniowych na klatkach schodowych na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu (cały budynek).

Rejon GZM nr 2

- przy ul. R. Dmowskiego 8 – wymiana źródeł światła w korytarzach na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu,
- przy ul. mjr Hubala 1 – wymiana źródeł światła w korytarzach na oprawy LED, sterowane czujnikami ruchu,

Rejon GZM nr 3

- przy ul. Bukowej 30–36 – wymiana żarówek żarowych na LED (cały budynek),
- przy ul. Elfów 31–37, 41-47, 52-54 – wymiana żarówek żarowych na LED (cały budynek),
- przy ul. Filaretów 39–45, 47-53, 55–59, 61–65 – wymiana żarówek żarowych na LED (cały budynek).

Rejon GZM nr 4

- w pawilonie przy ul. Armii Krajowej 1 - wymiana opraw oświetleniowych na oprawy LED, odłączenie od zasilania części lamp oświetlenia zewnętrznego pawilonu,

wyregulowanie zegara sterującego na wyłączenie oświetlenia zewnętrznego pawilonu w godzinach nocnych,

Rejon GZM nr 5

- przy ul. E. Orzeszkowej 5-13 – wymiana instalacji elektrycznej oraz źródeł światła na LED, sterowanie czujnikami ruchu (cały budynek).

Rejon GZM nr 6

- przy ul. Wł. Reymonta 46–50, 52–58 – remont oświetlenia na wejściach do klatek schodowych, wymiana źródeł światła na oprawy LED, sterowane czujnikami zmierzchu,
- przy ul. M. Reja 25–29 i M. Reja 22 – wymiana źródeł światła na oprawy LED w klatkach schodowych, sterowane czujnikami zmierzchu i ruchu, na wejściu do klatek schodowych oprawy LED, sterowane czujnikami zmierzchu,
- przy ul. Wł. Reymonta 19–23 – wymiana instalacji elektrycznej oraz źródeł światła na oprawy LED w klatkach schodowych, sterowane czujnikami zmierzchu i ruchu, na wejściu do klatek schodowych oprawy LED, sterowane czujnikami zmierzchu,
- przy ul. Wł. Reymonta 34 – wymiana instalacji elektrycznej w piwnicy plus montaż opraw LED.

Rejon GZM nr 7

- przy ul. Ustronnej 1-3 – modernizacja instalacji elektrycznej wraz z montażem lamp LED na klatce schodowej, galerii oraz w piwnicy, na wejściu do budynku opraw LED, sterowanie czujnikami ruchu i zmierzchu.

W pawilonach przy ul. Grota Roweckiego 10, E. Orzeszkowej 2 oraz Uczniowskiej 7 – wykonano instalację fotowoltaiczną, celem uzyskania oszczędności w kosztach energii elektrycznej w lokalach własnych usytuowanych w wymienionych pawilonach.

3. **Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania** stanowi zasób remontowany 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 2023 r. opiewał na kwotę 1 482 tys. zł, natomiast wykonanie finansowe wyniosło 1 514 tys. zł.

W ramach planu remontów mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania w ubiegłym roku na rejonach gzm wykonano: remonty chodników, drogi wewnętrznej, nawierzchni parkingu i miejsc parkingowych, altany śmietnikowej, a także naprawę urządzeń zabawowych na placach zabaw.

4. W ramach tzw. **planu „Małych inwestycji”** finansowanego ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni wykonano w rejonach gzm zadania na łączną wartość 1 119 tys. zł, z których jako najważniejsze można wymienić:

- 1) budowę 4 altan śmietnikowych na os. D, H, N,
- 2) budowę 3 stanowisk na kontenery na odpady segregowane na os. N i O,
- 3) przebudowę drogi oraz chodnika na os. P,
- 4) budowę chodnika pomiędzy budynkami na os. O,
- 5) budowę chodników wraz poboczem zjazdu i zjazdem publicznym na os. R,
- 6) zakup i montaż ławki na os. R.

5. **Gospodarka ciepłem** w 2023 r. w zasobach mieszkaniowych realizowana była w oparciu o uchwały:

- 1) Rady Nadzorczej TSM „OSKARD” nr 29/2022 z dnia 27.10.2022 r. w sprawie: uchwalenia na 2023 rok planu kosztów Spółdzielni oraz źródeł finansowania na ich pokrycie,
- 2) Zarządu TSM „OSKARD” nr 178/2022 z dnia 19.12.2022 r. w sprawie opłat zaliczkowych za ogrzewanie budynków mieszkalnych, opłat stałych i opłat zaliczkowych zmiennych za podgrzanie wody dla budynków i grup budynków, obowiązujących od dnia 1 stycznia 2023 r.,
- 3) Zarządu TSM „OSKARD” nr 86/2023 z dnia 21.06.2023 r. w sprawie opłat zaliczkowych za ogrzewanie budynków mieszkalnych, opłat stałych i opłat zaliczkowych zmiennych za podgrzanie wody dla budynków i grup budynków, obowiązujących od dnia 1 sierpnia 2023 r.

Zgodnie z Prawem Energetycznym oraz „Regulaminem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali” opłaty zaliczkowe za ogrzewanie na 2023 r. zostały skalkulowane dla każdego budynku wielorodzinnego Spółdzielni 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.

Zarząd Spółdzielni wnioskował o zastosowanie działań systemowych dla zminimalizowania skutków wzrostu cen m.in. energii cieplnej i zwracał się w tej sprawie do Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o działania zapobiegające zbyt wysokim wzrostom cen taryf. Skierowaliśmy również wniosek do Ministra Klimatu i Środowiska o rozszerzenie wsparcia finansowego dla odbiorców ciepła także tego systemowego, którymi to odbiorcami są mieszkańcy budynków wielorodzinnych zasilanych z miejskich sieci ciepłowniczych. Odpowiednie pisma w tym temacie Spółdzielnia skierowała również do TAURON Ciepło Sp. z o.o. oraz PEC Tychy Sp. z o.o.

Należy nadmienić, iż dodatni wynik rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania osiągnięty został pomimo wycofania pakietu antyinflacyjnego. W ramach tego pakietu w związku z rosnącymi cenami energii cieplnej obniżony został od 1 stycznia 2022 r. VAT na energię cieplną (z 23% na 8%) oraz od 1 lutego ponownie obniżono VAT (z 8% na 5%). Stawka obniżonego podatku obowiązywała do końca 2022 r.

Końcowy wynik rozliczenia c.o. w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych TSM „OSKARD” za rok 2023 zamknął się wynikiem dodatnim w skali Spółdzielni.

Wnoszone przez użytkowników lokali opłaty zaliczkowe za ogrzewanie i podgrzanie wody w 2023 r. zostaną rozliczone w stosunku do poniesionych kosztów dostawy ciepła.

Tabela nr 5

Porównanie kosztów zakupu ciepła w latach 2022 – 2023

Koszty zakupu ciepła w 2022 r.	Koszty zakupu ciepła w 2023 r.	Zmiana w %
28 990 tys. zł	45 735 tys. zł	57,76

Tabela nr 6

Porównanie kosztów zakupu ciepła w 2023 r. do pobranej zaliczki

Koszty zakupu ciepła w 2023 r.	Pobrana zaliczka w 2023 r.	Wynik
45 735 tys. zł	46 872 tys. zł	1 137 tys. zł.

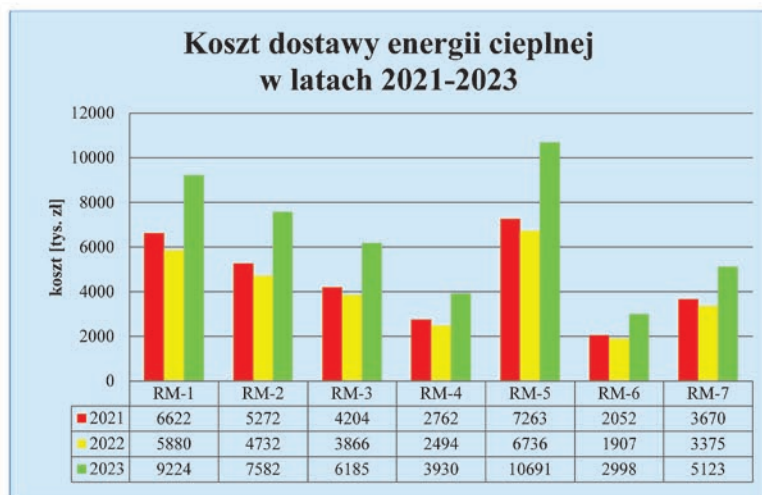
Tabela nr 7

Zestawienie zbiorcze zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i kosztów zakupu ciepła oraz wskaźniki zużycia i kosztów w poszczególnych rejonach gzm w 2023 r. w porównaniu z 2022 r.

RM	zużycie [GJ]		wskaźnik	koszt [w tys. zł]		wskaźnik
	2022	2023		2022	2023	
RM - 1	65 690	58 015	-11,68	5 880	9 224	56,87
RM - 2	52 882	48 010	-9,21	4 732	7 582	60,23
RM - 3	42 147	37 415	-11,23	3 866	6 185	59,98
RM - 4	26 988	24 352	-9,77	2 494	3 930	57,58
RM - 5	76 873	68 820	-10,48	6 736	10 691	58,71
RM - 6	20 349	18 077	-11,17	1 907	2 998	57,21
RM - 7	36 692	30 956	-15,63	3 375	5 123	51,79
TSM	321 621	285 645	-11,19	28 990	45 735	57,76

Wykres nr 2

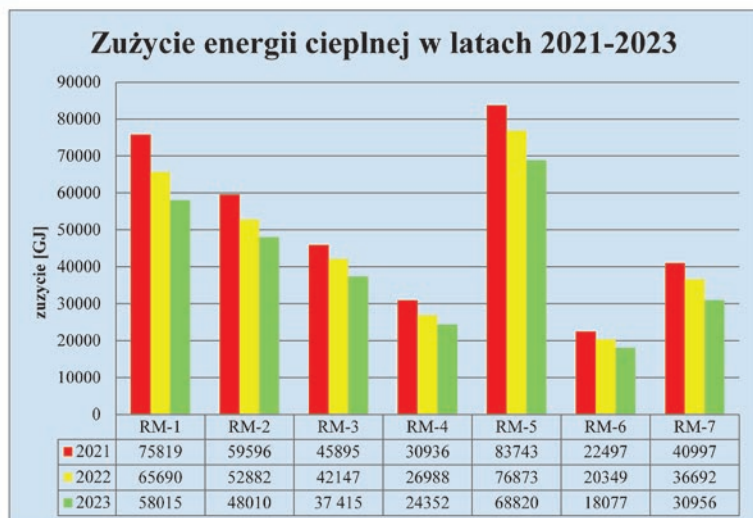
Koszty dostawy energii cieplnej w latach 2021 - 2023



Mimo spadającego zużycia ciepła dla celów ccw i c.o koszty ciepła wzrosły odpowiednio 64,25% i 57,76%. Główną przyczyną jest drastyczna podwyżka ceny energii przez wytwórców.

Wykres nr 3

Zużycie energii cieplnej w latach 2021 - 2023

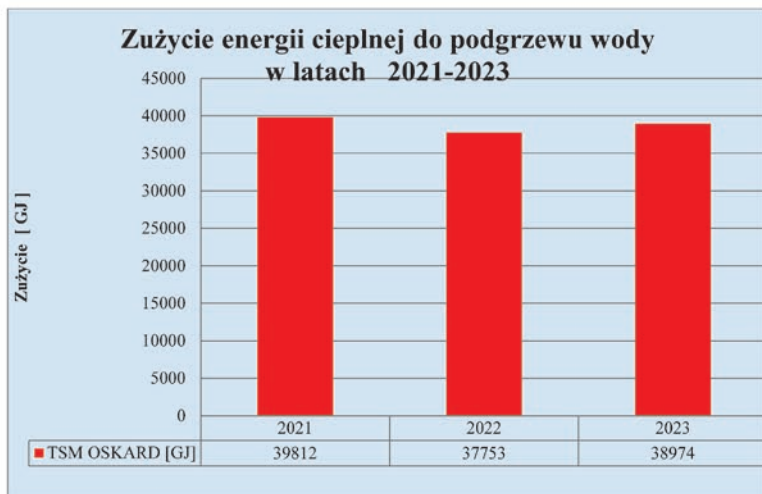


6. Koszty zakupu ciepła na potrzeby ciepłej wody użytkowej w 2023 r. wyniosły 5 361 tys. zł i były wyższe od kosztów w 2022 r. o 2 097 tys. zł.

Tabela nr 8

Porównanie kosztów podgrzania wody w latach 2022 – 2023

Koszty podgrzania wody w 2022 r.	Koszty podgrzania wody w 2023 r.	Zmiana w %
3 264 tys. zł	5 361 tys. zł	64,25

Wykres nr 4**Koszt podgrzewu wody w latach 2021 – 2023****Wykres nr 5****Zużycie energii cieplnej do podgrzewu wody w latach 2021 – 2023**

7. W związku z zaplanowanymi na 2023 r. robotami termomodernizacyjnymi budynków, Spółdzielnia wystąpiła w sierpniu 2023 r. do Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Tychy o obniżenie mocy zamówionej na potrzeby ogrzewania dla zasobów mieszkaniowych o 0,400 MW.

Dwukrotne obniżenie mocy w ciągu roku dało oszczędności w kosztach stałych dostawy ciepła w wysokości około 50 tys. zł. Prowadzone działania termomodernizacyjne wpływają znacznie na zmniejszenie zużycia energii cieplnej, co przekłada się na oszczędności w kosztach zmiennych dostawy ciepła dla naszych zasobów.

Równoległe z pracami remontowymi i termorenowacyjnymi, na bieżąco prowadzona jest kontrola i analiza zużycia ciepła w poszczególnych budynkach. Polega ona min. na kontroli pracy automatyki regulacyjnej węzłów cieplnych oraz parametrów nośnika ciepła.

Wykres nr 6

Oszczędności z tytułu obniżenia mocy zamówionej dla TSM „OSKARD”



8. W ramach przedsięwzięć związanych z oszczędzaniem energii cieplnej kontynuowano w 2023 r. ocieplenia ścian zewnętrznych budynków mieszkalnych oraz stropodachów.

W roku 2023 zostały docieplone niżej wymienione budynki:

Rejon GZM Nr 1

ul. H. Dąbrowskiego 43 (elewacja wschodnia i zachodnia).

Rejon GZM Nr 4

ul. Poziomkowa 48 (cały budynek).

Rejon GZM Nr 5

- 1) al. Marsz. Piłsudskiego 17a (elewacja zachodnia),
- 2) al. E. Orzeszkowej 34-42 (elewacja północna, wschodnia i zachodnia).

Rejon GZM Nr 6

- 1) ul. Wł. Reymonta 17 (elewacja południowa i wschodnia),
- 2) ul. Wł. Reymonta 19 (elewacja południowa).

W chwili obecnej nie ma w zasobach Spółdzielni budynków nieocieplonych. W budynkach, które zostały docieplone w latach 1990 – 2005 wykonuje się sukcesywnie, w zależności od stanu izolacji termicznych, ich wymianę lub renowację warstwy wykończeniowej.

Priorytetem w tej chwili jest, wykonana równocześnie z naprawą elewacji, wymiana balustrad balkonowych – w wielu budynkach nastąpiła znaczna degradacja techniczna ich konstrukcji oraz mocowań. Powoduje to, zwiększenie kosztów niezbędnych do poniesienia przez nieruchomości, a mając na uwadze znaczny wzrost kosztów robót budowlanych, wymusza wydłużenie okresu kumulacji środków finansowych.

9. 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 kilkanaście lat oraz dźwigi, które muszą być remontowane ze względu na zużycie eksploatacyjne.
10. W 2023 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 i 6 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 radiodyfuzyjnych oraz dalszą długotrwałą eksploatację.
11. Nadal kontynuujemy działania związane z pozyskiwaniem środków zewnętrznych na termomodernizację budynków mieszkalnych w zasobach Spółdzielni.
W maju 2023 Spółdzielnia zawarła umowę w sprawie częściowego umorzenia części pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach, pozyskanej w 2017 r. na zadanie pn.: „Termoizolacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. T. Edisona 11-17, ul. S. Batorego 1-3, demontaż, wywóz i utylizacja płyt acekolowych i termoizolacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Wł. Broniewskiego 1-3, ul. Honoraty 28-32, ul. Uczniowskiej 6-22 (część niska) w Tychach”, na wnioskowaną kwotę 529 tys. zł. Inwestycja, na którą przeznaczono między innymi środki stanowiące równowartość kwoty umorzenia części pożyczki, została zrealizowana i rozliczona.
W grudniu 2023 r. złożono wnioski w PKO Bank Polski S.A. w celu pozyskania kredytów p.n. „Kredyt inwestorski nasz remont z premią remontową z Banku Gospodarstwa Krajowego” z przeznaczeniem na przedsięwzięcia remontowe polegające na termomodernizacji wraz z robotami towarzyszącymi w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Filaretów 39-45, ul. Filaretów 47-53, ul. Filaretów 55-59, ul. Filaretów 61-65.

V. ZAGADNIENIA TERENOWO – PRAWNE

W zakresie zagadnień terenowo - prawnych najważniejsze sprawy w 2023 r. dotyczyły:

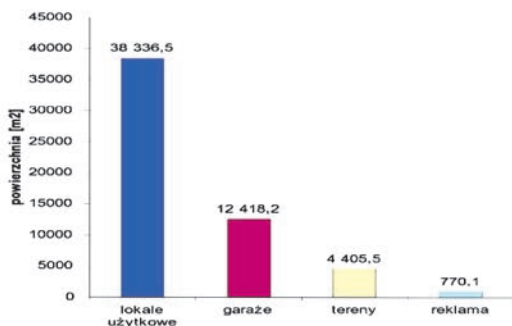
1. Zgłoszenia wniosków na etapie przystąpienia przez Gminę do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego:
 - pomiędzy ulicami: Dąbrowskiego, Jana Pawła II, Grota Roweckiego i Armii Krajowej – etap II,
 - w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach.
2. Wniesienia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla:
 - obszaru centrum miasta Tychy,
 - obszaru położonego w rejonie Alei Jana Pawła II oraz ulic: Armii Krajowej i Elizy Orzeszkowej w Tychach.
3. Wykreślenia hipoteki umownej z księgi wieczystej prowadzonej dla działek przy ul. Armii Krajowej 2 w Tychach.
4. Założenia nowej księgi wieczystej dla działki przy ul. Grota Roweckiego 2B w Tychach.

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 2023 r. dodatni wynik finansowy, który przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym wyniósł 5 337 tys. zł.

Wykres nr 7

Zestawienie powierzchni lokali użytkowych, garaży, terenów oraz reklam według stanu na dzień 31.12.2023 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 885 tys. zł (przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym).

Mając na względzie poprawę stanu technicznego, bezpieczeństwa użytkowania oraz uatrakcyjnienie wynajmu lokali użytkowych w ubiegłym roku wykonano:

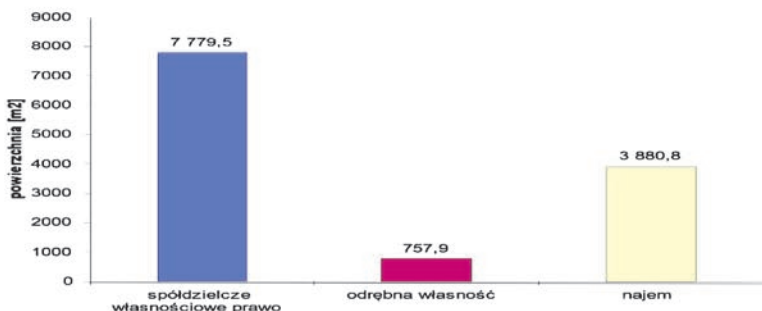
- 1) remont schodów zewnętrznych i muru oporowego w pawilonie przy ul. Żwakowskiej 20 – 20 A,
- 2) remont kanalizacji sanitarnej i deszczowej w pawilonie przy ul. Żwakowskiej 20 – 20 A,
- 3) remont tarasów w pawilonie przy ul. R. Dmowskiego 2 – 4,
- 4) remont dachu w pawilonie przy ul. Armii Krajowej 61,
- 5) podział lokalu użytkowego w pawilonie przy al. Niepodległości 188.

Łączna wartość środków wydatkowanych na remonty i inwestycje w lokalach użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni wyniosła 1 293 tys. zł.

2. W 2023 roku Spółdzielnia zarządzała 13 nieruchomościami garażowymi i 2 nieruchomościami garażowo – usługowymi.

Wykres nr 8

Zestawienie powierzchni uwzględniające strukturę własności w garażach zarządzanych przez Spółdzielnię według stanu na dzień 31.12.2023 r.



W nieruchomościach garażowych i garażowo – usługowych wykonano:

- 1) uszczelnienie ściany zewnętrznej w zespole garażowym przy ul. H. Dąbrowskiego 71,
- 2) wykonanie ogrodzenia dachu zespołu garażowego przy al. Niepodległości 224,
- 3) remont elewacji wraz z zabezpieczeniem antygraffiti w zespole garażowym przy ul. H i K Wejchertów 11,
- 4) częściowy remont dachu w zespole garażowo – usługowym przy ul. Z. Nałkowskiej 31,
- 5) odnowienie elewacji wraz z zabezpieczeniem antygraffiti w zespole garażowym przy ul. Wł. Reymonta 82.

Łączna wartość środków finansowych wydatkowanych w ubiegłym roku na remonty i modernizacje w nieruchomościach garażowych i garażowo-usługowych, przypadająca na garaże wyniosła 157 tys. zł.

VII. WYKONAWSTWO WŁASNE

Zakład Remontowo – Budowlany funkcjonujący w strukturach Spółdzielni świadczył w 2023 r. 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, cew, wodno – kanalizacyjnych, gazowych, odgromowych i elektrycznych),
- 3) robót brukarsko – drogowych,
- 4) usług transportowo – sprzętowych.

Zakład Remontowo – Budowlany w 2023 r. wykonał usługi wewnętrzne i zewnętrzne o łącznej wartości 13 274 tys. zł.

Tabela nr 9

Struktura wykonanych usług za 2023 r. (w zdecydowanej większości na potrzeby wewnętrzne)

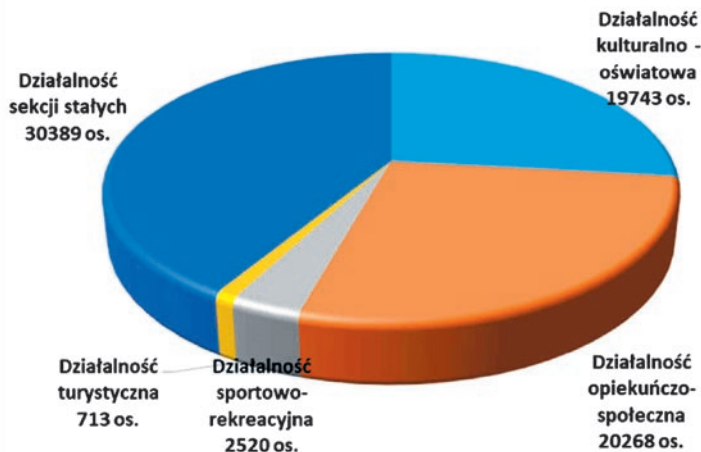
Lp.	Jednostka organizacyjna	Wartość usług
1	2	3
1.	Rejon GZM nr 1	2 937 tys. zł
2.	Rejon GZM nr 2	2 630 tys. zł
3.	Rejon GZM nr 3	1 304 tys. zł
4.	Rejon GZM nr 4	883 tys. zł
5.	Rejon GZM nr 5	2 811 tys. zł
6.	Rejon GZM nr 6	958 tys. zł
7.	Rejon GZM nr 7	1 436 tys. zł
8.	Dział Lokali Użytkowych	240 tys. zł
9.	Budynek siedziby Spółdzielni	40 tys. zł
10.	Dział Społeczno - Kulturalny	8 tys. zł
11.	Usługi (u)	27 tys. zł
12.	WARTOŚĆ USŁUG OGÓŁEM:	13 274 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 „Orion”,
 - 4) Klub Osiedlowy „Regina”,
 - 5) Klub Osiedlowy „Uszatek”,
 - 6) Modelarnia.

Wykres nr 9

Zestawienie form działalności z uwzględnieniem ilości uczestników



3. Dobrze przygotowana kadra, realizująca jednocześnie swoje życiowe pasje, szeroka oferta dla osób w każdym wieku, bardzo duże zainteresowanie mieszkańców – wszystko to sprawiło, że Dom Kultury „Tęcza” oraz kluby osiedlowe spełniły ważną rolę w strukturach organizacyjnych TSM „OSKARD”. W bezpośrednim sąsiedztwie swojego zamieszkania zarówno dzieci, młodzież jak i dorośli mieli szansę znalezienia atrakcyjnej formy spędzania wolnego czasu. Największa z placówek SDK „Tęcza” posiada salę widowiskową, na której regularnie odbywały się koncerty, zebrania mieszkańców, Walne Zgromadzenie, czy imprezy okolicznościowe. W roku sprawozdawczym wszystkie imprezy były organizowane z okazji 65-lecia TSM „OSKARD”, a placówki dodatkowo zorganizowały cykl imprez dla dzieci, młodzieży oraz dorosłych pod hasłem „Żyję zdrowo, żyję świadomie”. Cykl ten miał na celu przypomnieć, jak ważne są zdrowe nawyki żywieniowe, odpowiednia segregacja śmieci, rozsądne zakupy, co miało sprzyjać wdrażaniu świadomych i przemyślanych wyborów. Proponowane imprezy miały na celu aktywnie wypełnić czas wolny mieszkańców przyczyniając się do krzewienia kultury oraz umożliwienia uczestnictwa w rozmaitych wydarzeniach od kulturalnych, społecznych po sportowe i rekreacyjne. Proponowane zajęcia rozwijały zdolności i umiejętności wśród dzieci i młodzieży, rozwijały aktywności dorosłych, dawały pomoc szkolną, tworzyły postawy obywatelskie u dzieci i młodzieży, udzielano pomocy wychowawczej członkom Spółdzielni i ich rodzinom, tworzyły więzi między członkami i integrowały społeczności lokalne. Dzieci chętnie przychodzili do klubów po zajęciach szkolnych, latem korzystali z proponowanych imprez plenerowych na terenach zielonych lub boiskach osiedlowych. Nasze placówki prowadzące działalność społeczną, oświatową i kulturalną mają niewątpliwą wkład w budowanie relacji międzyludzkich w ramach społeczności lokalnej.

IX. REALIZACJA WNIOŚKÓW Z PRZEPROWADZONEJ LUSTRACJI DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ZA OKRES OD DNIA 1.01.2018 r. DO DNIA 31.12.2020 r.

W odniesieniu do wniosku dot. kontynuowania działań w celu uporządkowania spraw używania lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, w 2023 r. terminowo były realizowane obowiązki Spółdzielni związane z regulowaniem stanu prawnego lokali.

Lokale mieszkalne, co do których spółdzielcze lokatorskie prawa wygasły (przekazane Spółdzielni), były wystawiane do zbycia w trybie przetargu, zgodnie z obowiązującym „Regulaminem przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu”.

W przypadku, gdy z roszczeniem wynikającym z art. 15 ust.2 i 4 uosm występowały osoby bliskie, roszczenia te były przez Spółdzielnię realizowane w ustawowym terminie.

X. KIERUNKI DZIAŁANIA

Po szczegółowej analizie wyniku bilansowego można stwierdzić, że pomimo wielu trudności dla stabilnego rozwoju spowodowanych, m.in. wciąż wysoką inflacją, trudnościami z pozyskaniem pracowników na rynku pracy, a także skomplikowanymi przepisami prawnymi oraz dużymi obciążeniami fiskalnymi, Spółdzielnia może podsumować mijający rok pozytywnymi wynikami, jak również odnotować zauważalną poprawę stanu technicznego utrzymania zarządzanych zasobów.

Spółdzielnia nie prowadzi działań w dziedzinie badań i rozwoju, nie posiada oddziałów (zakładów), jak również nie posiada udziałów własnych.

Zarząd zrealizował cel polegający na utrzymaniu poziomu przychodów uzyskiwanych na wynajmie lokali użytkowych, dzierżawie terenów i miejsc pod reklamę. W 2023 r. przychody z tego tytułu wynosiły 12 643 tys. zł. i były o 857 tys. zł wyższe niż w roku 2022. Wynik na tej działalności przed opodatkowaniem wyniósł 5 337 tys. zł. Od wybuchu pandemii do połowy 2022 r. banki nie oferowały korzystnych sposobów lokowania środków pieniężnych (lokat bankowych). Sytuacja uległa poprawie w 2023 roku Spółdzielnia z lokowania przejściowo wolnych środków pieniężnych, uzyskała wynik bilansowy przed opodatkowaniem w wysokości 2 303 tys. zł. Wynik bilansowy Spółdzielni zasilila również kwota w wysokości 611 tys. zł. pozyskana w związku z umorzeniem pożyczki z WFOŚ i GW oraz Funduszu Dostępności.

Znaczący wpływ na wyniki bilansowe Spółdzielni w przyszłości mogą mieć panujące warunki makroekonomiczne, definiowane poziomem wskaźników, w tym m.in. tempem wzrostu PKB, tempem wzrostu cen, stopą bezrobocia, poziomem stóp procentowych (kredytów i lokat), jak również polityką fiskalną państwa.

Nadal notujemy wysoką inflację. Polski Instytut Ekonomiczny prognozuje (źródło: Przegląd Gospodarczy PIE zima 2023; Grudzień 2023), że „ceny w 2024 r. wzrosną średnio o 5,1 %, a problemem będzie lekkość inflacji bazowej oraz podwyżki cen energii w drugiej połowie roku. Na tym tle ceny żywności wzrosną nieznacznie, natomiast ceny paliw będą spadać”. W celu ograniczenia wpływu wzrostu cen na ponoszone koszty, Spółdzielnia organizuje przetargi, zabezpiecza się przed wzrostem kosztów poprzez długoterminowe umowy i kontrakty na dostawę usług i materiałów. Dzięki zakupom usług i materiałów w firmach zatrudniających osoby niepełnosprawne w 2023 r. Spółdzielnia uzyskała ulgę we wpłatach na PFRON w wysokości 61 tys. zł.

Do czerwca 2024 ceny energii elektrycznej dla tzw. podmiotów wrażliwych (m.in. spółdzielnie mieszkaniowe w ramach taryfy G11) są zamrożone poprzez wprowadzone przez rząd przepisy, przy czym obowiązują tutaj odpowiednie limity na jeden punkt poboru energii. Podobnie ceny dotyczące centralnego ogrzewania na I półrocze 2024 r. również podlegają regulacjom. Polski Instytut Ekonomiczny prognozuje (źródło: Przegląd Gospodarczy PIE zima 2023; Grudzień 2023) że, „łącznie tempo wzrostów nośników energii w II półroczu będzie sięgać 16,2%”. W Spółdzielni zakończono proces usuwania azbestu z elewacji, wszystkie budynki są docieplone co wpływa na obniżenie zapotrzebowanie budynków na energię ciepłą (w 2023 spadek zużycia GJ o 11,19%).

W celu wyeliminowania wpływu wzrostu stóp procentowych kredytów i pożyczek Spółdzielnia utrzymuje poziom zobowiązań na bezpiecznym poziomie oraz kładzie duży nacisk na szybką i skuteczną windykację należności. Spółdzielnia na bieżąco monitoruje ryzyka związane z możliwością zakłóceń przepływów pieniężnych. W roku 2023 nie występowały naruszenia w terminach spłat zobowiązań.

Kolejnym czynnikiem wpływającym na wielkość wyniku bilansowego jest stopa bezrobocia. GUS podaje że stopa bezrobocia w Tychach wynosiła na koniec stycznia 2024 roku 1,8%. Tym samym powiat Tychy ma bezrobocie niższe niż średnia dla całego województwa śląskiego (3,8%) i kraju (5,4%) w analogicznym okresie. Od kilku lat stopa bezrobocia utrzymuje się na niskim poziomie, czego konsekwencją jest brak pracowników budowlanych oraz wysoko wykwalifikowanych specjalistów. Obserwujemy małe zainteresowanie wśród bezrobotnych do podjęcia pracy w zakresie prac budowlanych. Na rynku pracy można zauważyć wysokie oczekiwania płacowe, wynikające m.in. również z wysokiego poziomu inflacji oraz wzrostu płacy minimalnej.

Wg danych GUS, NBP, Komisji Europejskiej w Polsce utrzymuje się korzystna koniunktura gospodarcza. PKB Polski wzrósł w roku 2023 o 0,2% rok do roku - wynika z szacunku Głównego Urzędu Statystycznego. Spółdzielnia nie odnotowuje spadku zainteresowania najmem lokali użytkowych czy najmowanymi powierzchniami reklamowymi, a oferowane ceny są cenami możliwymi do akceptacji, zapewniającymi pokrycie kosztów utrzymania lokali oraz przynoszącymi zysk na tej działalności. W celu zwiększenia najmowanych powierzchni prowadzimy zintensyfikowane działania reklamowe. Można założyć, że utrzymująca się dobra koniunktura gospodarcza pozwoli na wygenerowanie na tej działalności przychodów na dotychczasowym poziomie.

W dalszym ciągu będą realizowane wszelkie dostępne prawnie działania windykacyjne mające na celu zmniejszenie stanu zaległości w celu zachowania dobrej płynności finansowej. W roku 2023 dzięki zintensyfikowanym działaniom windykacyjnym udało się utrzymać poziom zaległości na tym samym poziomie tj. 3,23% w stosunku do naliczeń rocznych. W związku z wysoką inflacją i spadkiem siły nabywczej pieniądza można spodziewać się wzrostu zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.

Zarząd Spółdzielni będzie kontynuować działania zmierzające do utrzymania zasobów Spółdzielni w stanie zapewniającym dobre warunki zamieszkiwania m.in. poprzez realizację remontów i modernizacji instalacji w które wyposażone są budynki mieszkalne, remonty i modernizacje dźwigów osobowych oraz poprzez poprawę estetyki budynków i ich otoczenia.

W dalszym ciągu Zarząd będzie podejmował działania ukierunkowane na pozyskiwanie zewnętrznych źródeł finansowania w postaci częściowo umarżonych pożyczek z WFOŚ i GW, Banku Gospodarstwa Krajowego, dotacji celowych m.in. na szkolenia pracowników oraz będzie wspierać pozyskiwanie środków w ramach budżetu obywatelskiego na inwestycje w infrastrukturę służącą mieszkańcom Spółdzielni.

Spółdzielnia będzie nadal realizować działalność społeczną, oświatową i kulturalną uwzględniającą oczekiwania mieszkańców, sprzyjającą dalszej integracji i kształtującej właściwe normy społeczne, tak potrzebne po okresie ograniczeń w kontaktach międzyludzkich wywołanych pandemią COVID -19.

Spółdzielnia prowadząc działalność gospodarczą narażona pozostaje również na ryzyko zmian w otoczeniu prawnym. Przepisy prawa podatkowego, prawa regulującego działalność spółdzielni mieszkaniowych, prawa pracy i ubezpieczeń społecznych mogą wpływać na działalność Spółdzielni w sposób bezpośredni lub pośredni, co może przełożyć się na wynik finansowy. W celu minimalizacji opisanego wyżej ryzyka Spółdzielnia przestrzega przepisów prawa, precyzyjnie dokumentuje zachodzące zdarzenia gospodarcze, na bieżąco monitoruje zmiany przepisów, orzecznictwa oraz interpretacje przepisów wydawanych przez organy podatkowe. Spółdzielnia będzie kontynuować działania w celu utrzymania stabilnej sytuacji finansowej w roku 2024. Przy ocenie przewidywanej sytuacji finansowej Spółdzielni należy uwzględnić opisane czynniki ryzyka, z uwagi na fakt, iż mają one w znacznej mierze charakter zewnętrzny i niezależny od woli i sposobu działania Spółdzielni.

Wysokie ceny energii oraz wzrost innych kosztów spowodowane inflacją to nadal największe powody do niepokoju dla polskich firm na kolejny rok. Zarząd będzie podejmował dalsze działania ukierunkowane na optymalizowanie kosztów m.in. poprzez organizację przetargów w celu wyboru najkorzystniejszych cenowo ofert, stosowanie nowoczesnych rozwiązań w instalacjach ograniczających zużycie energii, wprowadzanie technologii powodujących optymalizację energetyczną. Zarząd będzie nadal monitorował występujące zdarzenia prawne, ekonomiczne i finansowe oraz analizował ich wpływ na sytuację finansową w celu wyeliminowania ich ewentualnych skutków dla Spółdzielni.

Proponowane przez Zarząd kierunki rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2024 – 2028 odzwierciedlające wytyczne organów samorządowych i uwzględniające cele statutowe oraz interes członków Spółdzielni, zostaną przyjęte na Walnym Zgromadzeniu w 2024 r.

Tychy, kwiecień 2024 r.

**SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ
TYSKIEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ
„OSKARD”
Z DZIAŁALNOŚCI
ZA 2023 ROK**

Tychy, kwiecień 2024 r.

Niniejsze sprawozdanie za 2023 rok obejmuje okres sześciu miesięcy pracy Rady Nadzorczej wybranej na kadencję w latach 2020-2023 oraz sześciu miesięcy pracy nowo wybranej Rady Nadzorczej na kadencję w latach 2023-2026.

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

1. Do dnia 15.06.2023 r. – na podstawie uchwały nr 9/2020 Walnego Zgromadzenia z dnia 17.09.2020 r.:

PREZYDIUM:

Przewodniczący	- Jan ZABOROWSKI
Zastępca Przewodniczącego	- Rafał OLSZEWSKI
Sekretarz	- Władysława SOBCZYK (*) (począwszy od 1.04.2023 r. funkcję tą pełniła Elżbieta TARNOŃSKA)

KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodniczący	- Elżbieta TARNOŃSKA
Sekretarz	- Bogumił MUSIAŁ
Członek	- Zofia GÓRA

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

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

KOMISJA ORGANIZACYJNO - SAMORZĄDOWA:

Przewodniczący	- Halina PANIJKO
Sekretarz	- Władysława SOBCZYK (począwszy od 1.04.2023 r. funkcję tą pełnił Rafał OLSZEWSKI)
Członek	- Henryk BARANOWICZ

- * Z dniem 1.04.2023 r. Władysława SOBCZYK została wyznaczona przez Radę Nadzorczą do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych.

2. Od dnia 16.06.2023 r. – na podstawie uchwały nr 9/2023 Walnego Zgromadzenia z 16.06.2023 r. (po ukonstytuowaniu w dniu 29.06.2023 r.):

PREZYDIUM:

Przewodniczący	- Jan ZABOROWSKI
Zastępca Przewodniczącego	- Elżbieta TARNOWSKA
Sekretarz	- Bogumił MUSIAŁ

KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodnicząca	- Teresa MAZUR
Sekretarz	- Piotr LADA
Członek	- Zofia GAWLIK

KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

Przewodniczący	- Zbigniew RUDZIŃSKI
Sekretarz	- Krzysztof JAROMIN
Członek	- Marzena MOCARSKA

KOMISJA ORGANIZACYJNO - SAMORZĄDOWA:

Przewodniczący	- Grzegorz LUTNIK
Sekretarz	- Wiktor SZEJNER
Członek	- Bogumił MUSIAŁ

- 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. 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 § 87 Statutu Spółdzielni oraz w § 7 i § 12 ust. 7 „Regulaminu Rady Nadzorczej”.

W 2023 roku, 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 tejże ustawy. Plan pracy Rady Nadzorczej za 2023 rok został zrealizowany w całości.

- III. W 2023 roku Prezydium Rady Nadzorczej odbyło 13 protokołowanych posiedzeń oraz zorganizowało 16 plenarnych posiedzeń Rady Nadzorczej, podczas których rozpatrzono sprawy wynikające z przyjętego planu pracy oraz pozostałe wniesione przez Zarząd Spółdzielni i mieszkańców Spółdzielni. 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.

W 2023 roku odbyło się 12 posiedzeń Komisji Rewizyjnej, 12 posiedzeń Komisji Organizacyjno – Samorządowej oraz 13 posiedzeń Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

IV. Najważniejsze zadania zrealizowane przez Radę Nadzorczą w 2023 roku to m.in.:

1. Rozpatrzenie ogółem 176 spraw, w tym:

1) 150 pism skierowanych przez komórki organizacyjne Spółdzielni za pośrednictwem Zarządu w sprawach dotyczących m.in.:

a) wniosków o uchwalenie m.in.:

- rocznych planów remontowo – modernizacyjnych, inwestycyjnych, planów kosztów oraz źródeł finansowania na ich pokrycie, planu gospodarczo - finansowego,
- założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- planu rzeczowo - finansowego Zakładu Remontowo - Budowlanego,
- obciążenia hipoteką umowną prawa wieczystego użytkowania gruntów i własności budynków stanowiących mienie Spółdzielni,
- zmian do regulaminów,
- zmian struktury organizacyjnej Spółdzielni,

b) informacji w sprawach:

- wewnętrznych unormowań (pisma okólne, polecenia służbowe, zarządzenia),
- stanu zaległości oraz wyników windykacji należności za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- zaktualizowania procedury windykacyjnej,,
- przygotowania zasobów Spółdzielni do okresu jesienno-zimowego,
- terminów przetargów nieograniczonych na roboty budowlane i ustanowienie praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych oraz realizacji tych przetargów,
- realizacji uchwał Rady Nadzorczej,
- działań prowadzonych w zakresie oszczędności energetycznych,
- realizacji planów: remontów, Zakładu Remontowo - Budowlanego i gospodarki finansowej,
- wykonania programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, w tym organizacji zajęć dla dzieci i młodzieży w okresie letnim i zimowym,
- rzeczowego wykonania robót remontowych lokali mieszkalnych i użytkowych,
- spotkań z mieszkańcami,
- podsumowania Walnego Zgromadzenia,
- zmian w składzie Rad Osiedli,
- analizy pustostanów lokali użytkowych,

c) przeprowadzenia przez Radę Nadzorczą rozmów z mieszkańcami zalegającymi z opłatami za używanie lokali (8 wniosków),

d) skierowania do sądu wniosku o wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (1 sprawa),

2) **26 pism** złożonych przez:

- a) mieszkańców Spółdzielni, między innymi w sprawach:
 - wysokości opłat za używanie lokali,
 - robót remontowych prowadzonych przez Spółdzielnię,
 - usunięcia usterek,
 - zakłócania spokoju przez mieszkańców,
 - zalania lokalu mieszkalnego,
 - ptaków dostających się do mieszkań,

W powyższych sprawach Rada Nadzorcza zajęła stanowisko, które w formie pisemnej zostało przekazane osobom zainteresowanym.

- b) podmioty gospodarcze uprawnione do badania sprawozdania finansowego (2 oferty),
- c) kandydatów na stanowisko Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych (14 aplikacji).

2. **W 2023 r. Rada Nadzorcza podjęła ogółem 62 uchwały** dotyczące między innymi:

- 1) uchwalenia zmian do regulaminów,
- 2) planów inwestycyjnych i ich korekt,
- 3) planów rzeczowo - finansowych remontów i modernizacji nieruchomości budynkowych, mienia Spółdzielni, mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania oraz nieruchomości garażowych i garażowo – usługowych,
- 4) korekt planów remontów i modernizacji,
- 5) wysokości odpisów i środków finansowych na remonty,
- 6) przeznaczenia środków z funduszu remontowego ogólnego,
- 7) planu rzeczowo - finansowego Zakładu Remontowo – Budowlanego,
- 8) planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni,
- 9) planu kosztów oraz odpisów i źródeł finansowania na ich pokrycie,
- 10) oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 11) założeń programowych działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 12) wyboru uprawnionego podmiotu gospodarczego w celu zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 13) ustalenia liczby części i zasad zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- 14) ustalenia liczby mandatów do Rady Nadzorczej dla siedmiu okręgów wyborczych,
- 15) uchwalenia „Konkursu na stanowisko członka Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” – Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych”,
- 16) wyboru członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych,

- 17) wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu,
- 18) stwierdzenia wyboru Prezydium Rady Nadzorczej, członków Komisji: Rewizyjnej, Organizacyjno – Samorządowej i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi kadencji 2023-2026,
- 19) zmiany struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 20) uchwalenia planów pracy Rady Nadzorczej i jej Komisji,

V. Stałym punktem posiedzeń Rady Nadzorczej była comiesięczna **analiza poziomu zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych**. Bieżące monitorowanie płatności oraz niezwłoczna windykacja należności pozwoliła na zachowanie płynności finansowej Spółdzielni. Rada Nadzorcza prowadziła również rozmowy z mieszkańcami zalegającymi z wnoszeniem opłat za używanie lokali oraz w razie potrzeby opiniowała wnioski dotyczące skierowania do sądu spraw o wygaśnięcie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali. W 2023 roku udało się utrzymać wskaźnik udziału zaległości na poziomie 3,23 % naliczeń rocznych, tj. na tym samym poziomie co w roku 2022.

Zgodnie z przyjętym planem pracy, **Rada Nadzorcza na bieżąco monitorowała działania Zarządu Spółdzielni w zakresie realizacji planów gospodarczo - finansowych, remontowych i inwestycyjnych** – mających na celu optymalizację kosztów, poprawę stanu technicznego, bezpieczeństwa i estetyki budynków oraz ich otoczenia. Rada Nadzorcza analizowała występujące zdarzenia ekonomiczne, finansowe i prawne mające wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni oraz jej sytuację finansową. Poprzez analizę dokumentacji źródłowej dotyczącej bieżącej działalności, nadzorowano całokształt działalności Spółdzielni, przede wszystkim pod kątem legalności i gospodarności. Kontrolowano również realizację uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli jako obserwatorzy w niektórych **przetargach i negocjacjach** na wykonanie robót remontowych na rzecz Spółdzielni. Nie zgłoszono uwag w zakresie trybu przeprowadzania przetargów.

W każdy poniedziałek w godzinach od 15⁰⁰ – 17⁰⁰ członkowie Rady Nadzorczej pełnili w siedzibie TSM „OSKARD” dyżury, **przyjmując skargi i wnioski mieszkańców Spółdzielni. Podczas 46 odbytych w 2023 roku dyżurów, mieszkańcy zgłosili 2 sprawy.** Po szczegółowej analizie wniesionych tematów, zainteresowani otrzymali pisemne wyjaśnienia.

W związku z koniecznością wyboru członka Zarządu – Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych, w dniu 30.01.2023 r. Rada Nadzorcza uchwaliła „Regulamin konkursu na stanowisko członka Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” – Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych”. Ogłoszono konkurs na to stanowisko, przeprowadzono rozmowy kwalifikacyjne z wybranymi kandydatami i ostatecznie w dniu 20.03.2023 r. w wyniku tajnego głosowania **dokonano wyboru Pana Marka Sękiewicza do pełnienia funkcji członka Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych** – począwszy od dnia 1.07.2023 r. Dla zapewnienia sprawnego działania Spółdzielni, do czasu objęcia przez Pana Marka Sękiewicza powierzonej funkcji, wyznaczono Władysława Sobczyk – sekretarza Rady Nadzorczej - do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu

na stanowisku Zastępcy Prezesa ds. Techniczno – Eksploatacyjnych - począwszy od 1.04.2023 r.

W związku ze złożonym w lipcu 2023 r. przez Kancelarię Usług Księgowych i Doradztwa Podatkowego Bożenę Książkowską wnioskiem o rozwiązanie zawartej ze Spółdzielnią umowy na badanie sprawozdania finansowego za 2023 rok, zaistniała konieczność ponownego wyboru przez Radę Nadzorczą podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za lata 2023 i 2024.

We wrześniu 2023 r., spośród dwóch oferentów, **Rada Nadzorcza dokonała wyboru uprawnionego podmiotu gospodarczego – Grupy KPW Audytor Sp. z o.o z Łodzi - w celu przeprowadzenia badania sprawozdań finansowych Spółdzielni za 2023 i 2024 rok.**

O decyzjach i uchwałach podejmowanych przez Radę Nadzorczą informowano mieszkańców na łamach spółdzielczej gazety „OSKARD” w cyklicznych artykułach „Z prac Rady Nadzorczej”. Wyznaczeni przedstawiciele Rady Nadzorczej uczestniczyli w pracach Kolegium Redakcyjnego gazety.

- VI. **Stanowisko w sprawie przyjęcia sprawozdania finansowego TSM „OSKARD” za 2023 rok Rada Nadzorcza zaprezentuje bezpośrednio Walnemu Zgromadzeniu - po otrzymaniu sprawozdania z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni przez niezależnego biegłego rewidenta.**
- VII. **Biorąc pod uwagę całokształt działalności w 2023 roku, Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę wszystkich członków Zarządu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD”.**

Rada Nadzorcza dziękuje Zarządowi, członkom organów samorządowych i wszystkim pracownikom Spółdzielni za dobrą współpracę w 2023 roku.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Bogumił Musiał

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”

Jan Zaborowski

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO
BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA
ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 01 stycznia 2023 roku do 31 grudnia 2023 roku jednostki:

**TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„OSKARD”**

z siedzibą w Tychach (43-100), przy ulicy Dąbrowskiego 39

**SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA
Z BADANIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO JEDNOSTKI**

**TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„OSKARD”**

z siedzibą w Tychach (43-100), przy ulicy Dąbrowskiego 39

dla Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni i Rady Nadzorczej

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego jednostki **TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”** („Spółdzielnia”), które składa się z wprowadzenia do sprawozdania finansowego, bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2023 r. oraz rachunku zysków i strat, zestawienia zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2023 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 2023 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” – Dz. U. z 2023 roku poz. 120 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. oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 r. w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także 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 2023 r. poz. 1015 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego.

Jesteśmy niezależni od Spółdzielni zgodnie z 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, z późn. zm. 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.

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 Spółdzielni przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje

za niezbędną aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

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

Zarząd Spółdzielni 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

znieszczenia 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.

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

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółdzielni za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2023 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 Marek Pietrzyk działający w imieniu KPW Audytor Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi (90-350), przy ulicy Tymienieckiego 25C/410 wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 3640 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

KPW Audytor Sp. z o.o.*ul. Tymienieckiego 25C/410; 90-350 Łódź***Signature Not Verified**

Dokument podpisany przez

Marek Pietrzyk

Data: 2024.04.18 20:52:36

CEST

Marek Pietrzyk*Kluczowy Biegły Rewident nr rej. 11831*

KPW Audytor Sp. z o.o. jest wpisana na listę firm
audytorskich prowadzoną przez

Polską Agencję Nadzoru Audytowego pod numerem 3640

Łódź, dnia 18 kwietnia 2024 roku

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary-ruled notebook paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a full page of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page, providing a template for handwriting practice or general writing. There are no margins, text, or other markings on the page.

NOTATKI

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary school handwriting practice paper. The lines are evenly spaced and run across the entire width of the page. There are no margins, text, or other markings present.

