



Kęty 25.03.2019 rok

Sprawozdanie z działalności Zarządu za 2018 rok

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach, zgodnie z postanowieniem § 150 ust. 3 Statutu Spółdzielni przedstawia niniejszym członkom Spółdzielni roczną informację sprawozdawczą dotyczącą działalności i sytuacji ekonomicznej Spółdzielni w roku 2018 .

W maju 2018 roku minął pięćdziesiąty dziewiąty rok, kiedy to Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kętach otrzymała osobowość prawną poprzez wpis do rejestru Sądu Powiatowego w Wadowicach. Aktualnie Spółdzielnia zarejestrowana jest w Sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieście, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego .

Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Kętach działała w 2018 roku w oparciu o ustawę prawo spółdzielcze i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w których ustawodawca wprowadził od 2017 roku do dotychczasowego sposobu funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych wiele istotnych zmian zwłaszcza w zakresie dotyczącym członkostwa w Spółdzielni. Wszystkie zmiany ustawowe zostały zawarte w statucie Spółdzielni, którego jednolity tekst został uchwalony przez Walne Zgromadzenie, które w częściach odbyło się w okresie od 8 do 16 maja 2018 roku.

Sąd Rejestrowy dla Krakowa Śródmieście XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 05 września 2018 roku dokonał wpisu zmian i jednolitego tekstu Statutu Spółdzielni w KRS Spółdzielni o nr 0000070559.

Statut Spółdzielni jako podstawowy dokument regulujący zasady działalności Spółdzielni określa cel działalności Spółdzielni, którym jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, poprzez dostarczanie członkom samodzielnych

lokali mieszkalnych albo lokali o innym przeznaczeniu, a także zaspokajanie potrzeb gospodarczych osób zamieszkujących w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię.

Ochrona praw członków wynikających z przepisów prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statutu Spółdzielni to podstawowe zadanie organów Spółdzielni w tym Walnego Zgromadzenia, Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni.

Działalność w/w organów Spółdzielni, które zgodnie ze swoimi kompetencjami podejmują kluczowe decyzje została uregulowana w Statucie Spółdzielni w §§ 108-154 statutu.

Działalność Spółdzielni koncentruje się na wyborze rozwiązań prawno-organizacyjnych, finansowych i technicznych zapewniających utrzymanie jakości usług mieszkaniowych na wyższym poziomie, przy jednoczesnym bieżącym dostosowaniu do obowiązujących regulacji prawnych.

1. Informacja o pracy Zarządu.

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach kieruje bieżącą działalnością Spółdzielni i reprezentuje ją na zewnątrz podejmując w jej imieniu wszelkie czynności.

Działalność Zarządu została uregulowana w dziale XXII statutu §§ 150-154 oraz w Regulaminie Zarządu zatwierdzonego uchwałą nr 6/2014 Rady Nadzorczej z dnia 26.05.2014 roku.

W roku sprawozdawczym bieżącą działalnością Spółdzielni kierował Zarząd w składzie:

1. mgr inż. Salwina Szymaniuk - Prezes Zarządu,
2. mgr inż. Dorota Adamowicz – Z-ca Prezesa Zarządu,
3. mgr inż. Andrzej Lach – Członek Zarządu.

wypełniając zadania wynikające z aktualnych przepisów prawa, zasad ekonomii, aktów wewnątrzspółdzielczych oraz zakresów kompetencji.

Działalność Zarządu w roku 2018 koncentrowała się przede wszystkim na:

1. realizacji zadań ujętych w planach rocznych :
 - a) planie finansowym tj. kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przyjętym do realizacji przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/2018 z dnia 22.01.2018 roku, który poprzez dogłębną analizę kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania Spółdzielni, analizę wystarczalności opłat na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości i właściwych wskaźników ekonomicznych zapewnia stabilną sytuację finansową Spółdzielni.

b) planie rzeczowym i konserwacji zasobów mieszkaniowych przyjętym do realizacji przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 1/2018 z dnia 22.01.2018 r. w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w niepogorszonym stanie technicznym zapewniającym przy tym bezpieczeństwo mieszkańców i polepszenie komfortu zamieszkiwania.

2. dążeniu do uzyskania w gospodarce właściwych relacji i wskaźników ekonomicznych oraz niedopuszczenie do pogorszenia sytuacji finansowej Spółdzielni poprzez oszczędne gospodarowanie środkami finansowymi, windykację należnych kwot Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzsądowym, sądowym, komorniczym oraz z wykorzystaniem innych prawnych form dochodzenia roszczeń.

3. kontynuowaniu przyjętego przez Walne Zgromadzenie w 2010 roku planu rozwoju Spółdzielni na lata 2010 -2020.

4. realizacji zadań wynikających z postanowień Statutu w zakresie :

- spraw członkowsko – mieszkaniowych poprzez przyjęcia w poczet członków, stwierdzenia nabycia członkostwa, stwierdzenie ustania członkostwa,
- prowadzenia procedur przetargowych na ustanowienie praw do lokali, zawieranie i wypowiedzanie umów najmu.

5. prowadzeniu czynności organizacyjno - samorządowych poprzez:

- organizację Walnego Zgromadzenia oraz podejmowanie stosownych uchwał,
- współpracę z Radą Nadzorczą i innymi organami samorządowymi.

Wynikające z postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach obowiązki Zarządu były wykonywane w 2018 roku na bieżąco. Zarząd odbył łącznie w okresie sprawozdawczym 52 protokołowane posiedzenia i podjął 68 uchwał.

Sprawy, które nie wymagały podjęcia kolegialnych decyzji załatwiane były w ramach posiadanych kompetencji, funkcji i zakresu czynności poszczególnych członków Zarządu.

W maju 2018 roku Zarząd przygotował kompleksowo z zachowaniem terminów ustawowych Walne Zgromadzenie wraz z wyborami na trzyletnia kadencję tj. lata 2018 - 2021 pełnego 9 osobowego składu Rady Nadzorczej.

Członkowie Zarządu uczestniczyli we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej jak również w 5 zebraniach <części Walnego Zgromadzenia>.

2. Zatrudnienie.

W roku sprawozdawczym przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na pełny wymiar czasu pracy wynosiło 27,3 i było na poziomie nie przekraczającym określonego w schemacie struktury organizacyjnej przyjętej uchwałą nr 19/2017 Rady Nadzorczej z dnia 18.12.2017 roku.

Zatrudniony na umowę o pracę zespół pracowniczy na stanowiskach nierobotniczych i robotniczych gwarantuje sprawne działanie Spółdzielni i obsługę jej zasobów oraz realizację wszystkich zadań statutowych. Organizacja służb etatowych Spółdzielni oparta jest o dwa podstawowe piony organizacyjne merytorycznie podległe Prezesowi i Zastępcy Prezesa.

1. Pion Prezesa Zarządu obejmujący obszary: gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zatrudnienia, administracji samorządowej i ochrony danych osobowych, bhp oraz prawny.
2. Pion Zastępcy Prezesa Zarządu obejmujący obszary : członkowsko-mieszkaniowy, finansowo-księgowy z wyodrębnioną komórką czynszową i windykacyjną.

Utrzymanie czystości na terenie zasobów Spółdzielni, zabezpieczało w 2018 roku 9 osób z których 7 na zasadzie własnej działalności gospodarczej w tym 3 sezonowo kosiły trawę, pozostałe 2 osoby zatrudnione były na umowę zlecenie.

Cztery podmioty zewnętrzne na podstawie stałych umów zabezpieczały do obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię dostawę :

- a) energii cieplnej - Miejski Zakład Energetyki Ciepłej Spółka z o. o. Kęty
- b) energii elektrycznej - Tauron Polska Energia Spółka z o. o. w Krakowie.
- c) wody i odprowadzania ścieków - Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji Kęty Spółka z o. o.
- d) sygnał telewizyjny „ pakiet podstawowy „ - UPC Polska Spółka z o. o Katowice

Wywozem nieczystości stałych w zasobach Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne KOMAX Kęty.

Stan techniczny przewodów kominowych (spalinowych i wentylacyjnych) corocznie zgodnie z prawem budowlanym sprawdza Spółdzielnia Pracy Usług Kominiarskich w Wadowicach. Konserwacją instalacji domofonowych zajmuje się firma Aparatura Elektroniczna Piotr Książarczyk Oświęcim.

Firma ISTA Polska Sp. z o. o Oddział Kraków dokonuje w zasobach Spółdzielni półrocznych odczytów wodomierzy natomiast usługi mycia klatek schodowych świadczy firma ECO- BŁYSK.

3. Sprawy gruntowe oraz gospodarka zasobami mieszkaniowymi .

Spółdzielnia corocznie dokonuje inwentaryzacji gruntów będących we władaniu Spółdzielni. Wszystkie grunty, którymi włada Spółdzielnia posiadają uregulowany stan prawny. Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia zarządzała gruntami o łącznej powierzchni **23,8624 ha** w tym;

0,6198 ha gruntów własnych,

22,2979 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty,

0,9447 ha gruntów w wieczystym użytkowaniu od Skarbu Państwa.

Na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni - własne i mienie wyodrębnione pozostające w zarządzie Spółdzielni z tytułu współwłasności składają się 52 nieruchomości mieszkaniowe, którymi zarządzanie jest jednym z podstawowych zadań jakie realizuje Zarząd Spółdzielni na podstawie § 3 Statutu Spółdzielni.

Pięćdziesiąt jeden nieruchomości mieszkaniowych skupionych jest na 5 osiedlach i zajmuje grunty o powierzchni **7.7744 ha** w tym :

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - 3 nieruchomości na os. Królickiego | - pow. gruntów 0,3504 ha |
| - 5 nieruchomości na os. Sikorskiego | - pow. gruntów 0,7726 ha |
| - 6 nieruchomości na os. Wyszyńskiego | - pow. gruntów 0,8223 ha |
| - 16 nieruchomości na os. 700-lecia | - pow. gruntów 2,3132 ha |
| - 21 nieruchomości na os. Nad Sołą | - pow. gruntów 3,5159 ha |

Jedna nieruchomość zlokalizowana jest przy ul. Stojałowskiego i zajmuje grunty o pow. 0,0199 ha będący własnością Spółdzielni.

Nieruchomości mieszkaniowe wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni położone są na gruntach będących własnością Spółdzielni, w wieczystym użytkowaniu od Gminy Kęty oraz na gruntach Skarbu Państwa w których udział Spółdzielni obrazuje poniższa tabela:

2018	Gmina Kęty	Skarb Państwa	Własność	RAZEM:
Nad Sołą	3,5159			3,5159
700-lecia	2,0714	0,2418		2,3132
Wyszyńskiego	0,8223			0,8223
Sikorskiego	0,5150	0,2576		0,7726
Królickiego	0,2450		0,1054	0,3504
ul. Stojałowskiego			0,0199	0,0199
razem:	7,1696	0,4994	0,1253	7,7943

W 2018 roku udział Spółdzielni we własności uległ zmniejszeniu w związku z przeniesieniem dotychczasowych praw lokatorskich i własnościowych w odrębną własność w stosunku do 22 lokali mieszkalnych. Na rzecz właścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych przeniesiono 1.097,50 m² pow. mieszkalnej.

Na dzień 31.12.2018 roku w ogólnej powierzchni gruntów tworzących zasoby Spółdzielni, **2,6057** ha gruntów należy do właścicieli mieszkań wyodrębnionych (zwiększenie w 2018 roku o 0,0705 ha) w okresie od lipca 2007 roku do grudnia 2018 roku co obrazuje tabela:

2017	Gmina Kęty	Skarb Państwa	Własność	RAZEM:
Nad Sołą	1,5803			1,5803
700-lecia	0,5594	0,0847		0,6441
Wyszyńskiego	0,1907			0,1907
Sikorskiego	0,0773	0,0458		0,1231
Królickiego	0,0333		0,0342	0,0675
Razem	2,4410	0,1305	0,0342	2,6057

Realizacja wniosków o wyodrębnienie lokali mieszkalnych oraz prowadzenie procedur przetargowych na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych skutkowało zmianą wysokość podatku od nieruchomości oraz gruntów, jaki ponosiła Spółdzielnia. Za rok 2018 podatek od nieruchomości za posiadany majątek wniesiony

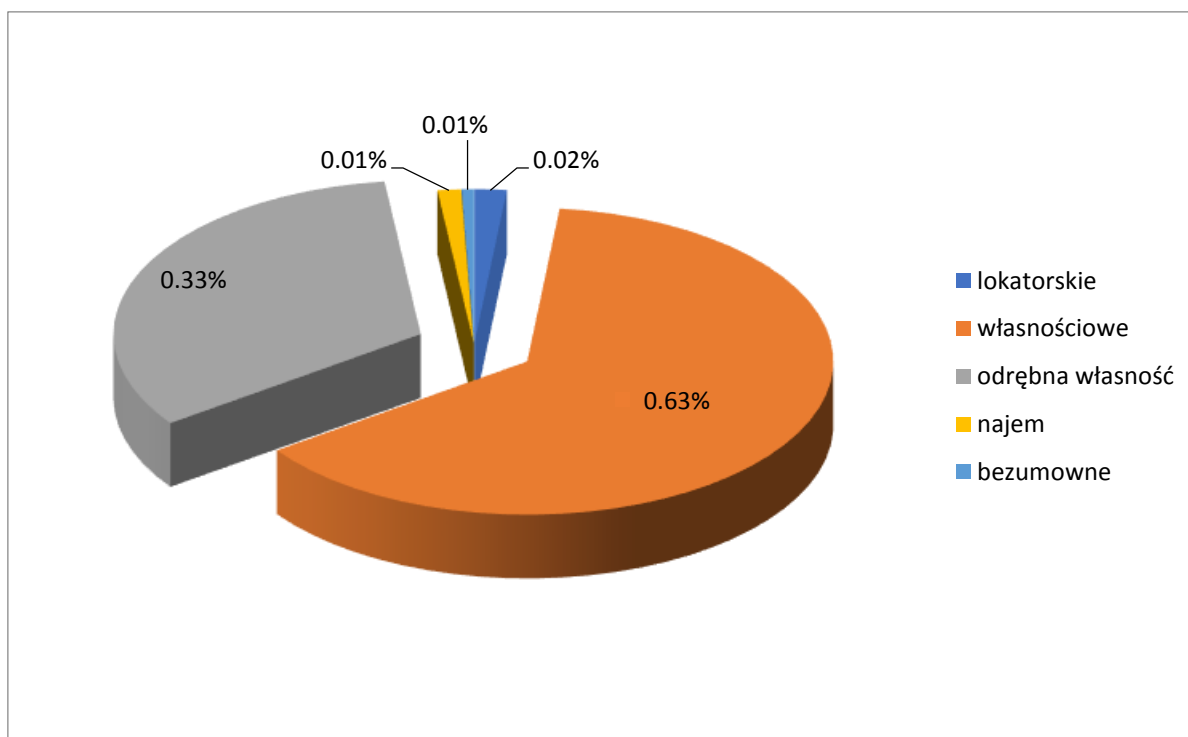
do Gminy Kęty wyniósł **156.076,00 zł** natomiast opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu **36.731,34 zł**. Opłata jaką Spółdzielnia wniosła do Starostwa Powiatowego w Oświęcimiu z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od Skarbu Państwa wyniosła **3.589,74 zł** i jest większą w stosunku do 2017 roku w związku z podwyżką opłat za wieczyste użytkowanie.

Z dniem 01.01.2019 roku wchodzi w życie ustawa z dnia 20.07 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów na cele mieszkaniowe w prawo własności co związane będzie z wnoszeniem tzw. opłat przekształceniowych.

4. Działalność członkowsko – mieszkaniowe.

W zarządzanych na dzień 31.12.2018 roku **52** nieruchomościach lokalowych znajduje się **2267** lokali mieszkalnych, które zajmują łącznie powierzchnię użytkową **115.636,57m²**. Struktura stanu prawnego lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2018 roku przedstawia się następująco:

Status	Powierzchnia[m²]	Ilość mieszkań	Udział procentowy
lokatorskie	1950,77	38	1,69
własnościowe	73.380,93	1468	63,46
odrębna własność	38.125,11	710	32,97
najem	1.434,14	30	1,24
bezumowne	745,62	21	0,64
Razem	115 .636,57	2267	100,00



Na dzień 31.12.2018 roku w zasobach Spółdzielni mieszka **2785** członków Spółdzielni, którzy zajmują lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 111.208,20 m². Pozostałe 4.428,37 m² to powierzchnia lokali mieszkalnych zajmowana przez osoby nie posiadające członkostwa w Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni na podstawie aktów notarialnych, postanowień sądowych, złożonych oświadczeń oraz innych dokumentów :

1. podjął uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni na podstawie złożonych deklaracji członkowskich 18 osób, które nabyły prawo odrębnej własności na podstawie :
 - dziedziczenia spadku - 9 osób,
 - aktów notarialnych kupna mieszkania - 5 osób,
 - aktu notarialnego umowy darowizny - 1 osoba,
 - postanowienia sądowego o przysądzeniu mieszkania w drodze licytacji komorniczej- 1 osoba,
 - aktu notarialnego nabycia lokalu w drodze przetargu na ustanowienie prawa odrębnej własności – 2 osoby,
2. podjął uchwały o przyjęciu w poczet członków Spółdzielni na podstawie złożonej deklaracji członkowskiej 23 osoby, które wraz z małżonkiem posiadają prawo odrębnej własności lokalu.

3. z wniosku działu członkowskiego stwierdził powstanie członkostwa 526 osób w tym na podstawie :

- a) art. 3 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U 2013 r. poz.1222 ze zmianami - 462 osoby, które posiadały na dzień 09.09.2017 r. spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) umowy kupna spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego- 45 osób,
- c) nabycia spadku - 11 osób,
- d) aktu darowizny spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego 6 osób,
- e) art.16¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Dz.U 2013 r. poz.1222 ze zmianami 2 osoby, które posiadały spółdzielcze lokatorskie prawo, które wygasło z powodu nieuiszczania opłat i wystąpiły z roszczeniem do spółdzielni o ponowne ustanowienie tytułu prawnego do lokalu w związku ze spłatą całości zadłużenia wobec Spółdzielni.

4. na podstawie aktów zgonu skreślił z rejestru członkowskiego -32 osoby ze skutkiem na dzień zgonu.

5. z wniosku działu członkowskiego stwierdzono ustanie członkostwa 62 członków Spółdzielni w tym na podstawie:

- a) aktu notarialnego umowy sprzedaży i darowizny - 55 osób,
- b) działu spadku - 3 osoby,
- c) podziału majątku dorobkowego - 3 osoby,
- d) zdania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego do Spółdzielni - 1 osobę.

Na podstawie oświadczeń składanych przez mieszkańców dla celów rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych oraz pozostałych składników czynszu liczonych na osobę ustalono, że na dzień 31.12.2018 roku w zasobach Spółdzielni zamieszkiwały **4993** osoby i ich ilość zmniejszyła się w stosunku do stanu na 31.12.2017 roku o 101 osób.

4.1 Procedury uwłaszczeniowe.

Zarząd Spółdzielni w roku sprawozdawczym zgodnie z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 roku i Statutu Spółdzielni realizował w ustawowym terminie wnioski uprawnionych osób o przekształcenie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności .

Zarząd Spółdzielni po wywiązaniu się ze wszystkich zobowiązań finansowych zawarł z wnioskodawcami przed notariuszem **22** akty notarialne ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokali w tym :

- 13 aktów dotyczyło przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa, w tym 5 lokali zostały wyodrębnione zgodnie z ustawą z dnia 30.11.1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (DZ.U z dnia 02.07.2013 poz.763).
- 6 aktów notarialnych dotyczyły przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności.
- 3 akty notarialne to ustanowienie prawa odrębnej własności na rzecz osób, które nabyły lokale mieszkalne w drodze przetargów przeprowadzanych przez Spółdzielnię w tym 1 osoba z członkostwem w Spółdzielni.

4.2 Rejestr ksiąg wieczystych i ustanawianie hipotek przymusowych .

Działając na podstawie art.17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia zobowiązana jest prowadzić rejestr lokali dla których założone zostały oddzielne księgi wieczyste.

Podstawą wpisu do rejestru są zawiadomienia otrzymane z Sądu wieczysto - księgowego.

Na dzień 31.12.2018 roku **1467** lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni posiada założone Księgi Wieczyste w tym: 69 lokali na os. Królickiego, 182 lokale na os. Sikorskiego, 188 lokali na os. Wyszyńskiego, 456 lokali na os. 700 - lecia oraz 572 lokale na os. Nad Sołą.

W celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni Zarząd Spółdzielni w oparciu o § 11 Regulaminu windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych skierował w 2018 roku do VI Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Kętach 5 wniosków o ustanowienie hipotek przymusowych na zadłużonych lokalach mieszkalnych.

Powyższe pozwala na zabezpieczenie wierzytelności zaraz po wierzytelnościach alimentacyjnych i bankowych a przed wierzytelnościami nie wpisanymi do Ksiąg Wieczystych.

Podstawą ustanowienia hipoteki przymusowej jest nakaz zapłaty opatrzone klauzulą prawomocności.

W 2018 roku Spółdzielnia otrzymała postanowienia sądu wieczysto-księgowego o założeniu hipotek przymusowych na łączną kwotę 26.801,01 zł dla 3 lokali mieszkalnych w tym :

- do księgi wieczystej na lokalu mieszkalnym w budynku nr 3 na os. Nad Sołą dokonano wpisu hipoteki przymusowej na kwotę 12.249,37 zł. Po wszczęciu przez Komornika Sądowego procedur sprzedaży mieszkania w drodze licytacji dłużnik dokonał spłaty całości zadłużenia wobec Spółdzielni. Wykreślenie hipoteki przymusowej z KW lokalu nastąpi na wniosek osób, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego.
- do księgi wieczystej na lokalu mieszkalnym w bl. 2 na os. Nad Sołą dokonano kolejnego wpisu hipoteki przymusowej na kwotę 9.169,25 zł. Przed Sądem Rejonowym w Oświęcimiu toczy się postępowanie z wniosku Spółdzielni o nakazanie sprzedaży lokalu w drodze licytacji. Łączna kwota wpisu hipotek przymusowych dla w/w lokalu mieszkalnego wynosi 26.337,73 zł.
- do księgi wieczystej na lokalu mieszkalnym w bl. 3 os. 700-lecia dokonano wpisu hipoteki przymusowej na kwotę 5.382,39 zł. Kolejny wniosek o wpis hipoteki przymusowej na kwotę 3.473,21 zł zostanie złożony w Księgach Wieczystych po uzyskaniu klauzuli prawomocności nakazu zapłaty.

Ustanawianie hipotek przymusowych w celu zabezpieczenia wierzytelności Spółdzielni to zadanie, które Zarząd realizuje od 2011 roku.

Na dzień 31.12.2018 roku wpisano łącznie hipoteki przymusowe do Ksiąg Wieczystych dla 12 lokali mieszkalnych na łączną kwotę 187.394,31 zł.

4.3 Zadysponowanie lokali mieszkalnych.

W roku sprawozdawczym Zarząd Spółdzielni posiadał do zadysponowania 3 lokale mieszkalne:

- lokal mieszkalny położony na os. 700-lecia [REDACTED] zdany do Spółdzielni w 2017 roku po śmierci osoby, która zajmowała go na zasadzie umowy najmu na wniosek Urzędu Gminy Kęty i za zgodą Rady Nadzorczej Spółdzielnia wynajmowała do marca 2018 roku osobie, która znalazła się w trudnej sytuacji życiowej. W kwietniu 2018 roku na podstawie § 38 statutu Spółdzielnia przeznaczyła lokal do zbycia w drodze przetargu. Wartość rynkowa lokalu została ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego na kwotę 70.000,00 zł. W przetargu do którego przystąpiły 4 osoby kwota nabycia wyniosła 86.500,00 zł. Z nabywcą

lokalu w maju 2018 roku Zarząd zawarł akt notarialny ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokal. Spółdzielnia wypłaciła kaucję spadkobiercom po zmarłej osobie.

- lokal mieszkalny na os. Sikorskiego [REDAKTOWANE], który Spółdzielnia nabyła od syndyka masy upadłościowej na podstawie zgody Rady Nadzorczej określonej uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2017 z dnia 28.08.2017 roku za kwotę 91.210,00 zł (70% wartości oszacowania) i wynajmowała osobie, która utraciła spółdzielcze własnościowe prawo do mieszkania. Z chwilą śmierci najemcy lokal mieszkalny przeznaczony został do zbycia w drodze przetargu. Kwota nabycia z przetargu wyniosła 138.000,00 zł. Z nabywcą lokalu mieszkalnego w październiku 2018 Zarząd zawarł akt notarialny ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.

- lokal mieszkalny w budynku [REDAKTOWANE] na os. Wyszyńskiego zdany do Spółdzielni w czerwcu 2018 roku o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przeznaczono do zbycia w drodze przetargu na podstawie § 38 statutu Spółdzielni. Lokal, którego wartość rynkową rzeczoznawcza oszacował na kwotę 75.000,00 zł zbyto w pierwszym przetargu za kwotę 82.200,00 zł. Z nowym nabywcą lokalu mieszkalnego w sierpniu 2018 roku Zarząd zawarł akt notarialny ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu. Spółdzielnia dokonała rozliczenia wkładu mieszkaniowego z osobami uprawnionymi do wkładu.

4.4. Postępowanie licytacyjne.

Rok 2018, to kolejny rok w którym Spółdzielnia w celu zabezpieczenia swoich wierzytelności zmuszona była prowadzić procedury mające na celu sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej na podstawie kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości . Powyższe procedury prowadzone są w stosunku do osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, które długotrwale zalegają z opłatami z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych.

Do prowadzenia w/w procedur upoważnia Zarząd Spółdzielni zapis § 62 i § 74 Statutu Spółdzielni.

1. W 2018 roku w Sądzie Rejonowym w Oświęcimiu toczyły się 2 sprawy o nakazanie sprzedaży zadłużonych lokali mieszkalnych:

- os. 700-lecia [REDAKTOWANE] o statusie prawa odrębnej własności. Sąd orzekł sprzedaż lokalu w drodze licytacji - wyrok został zaskarżony. Spółdzielnia oczekuje na wyznaczenie terminu

rozprawy. Na dzień 31.12.2018 roku zadłużenie na lokalu mieszkalnym wyniosło 17.429,41 zł. Spółdzielnia na bieżąco zabezpiecza swoje wierzytelności poprzez kierowanie spraw do sądu o nakazy zapłaty, które wpisywane są do KW lokalu jako hipoteki przymusowe.

- os. Nad Sołą [REDAKTOWANE] o statusie prawa odrębnej własności. Na rozprawie we wrześniu 2018 roku Sąd przychylił się do wniosku adwokata dłużników i wyraził zgodę na podjęcie działań mających na celu zamianę lokalu na mniejszy lub jego sprzedaży - sprawa w toku.

Zadłużenie na dzień 31.12.2018 roku wyniosło 27.557,34 zł.

Spółdzielnia zabezpieczyła swoje należności poprzez wpisy do księgi wieczystej lokalu hipoteki przymusowej w kwocie 26.377,70 zł.

Według posiadanych informacji akt sprzedaży mieszkania został ustalony na luty 2019 roku.

2. Do egzekucji komorniczej w 2018 roku skierowano 2 prawomocne wyroki sądowe nakazujące sprzedaż lokalu mieszkalnego w drodze licytacji :

- os. Nad Sołą [REDAKTOWANE] o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Procedury sprzedaży wszczęte przez Komornika Sądowego w styczniu 2018 roku zawieszono z wniosku Spółdzielni w kwietniu 2018 roku w związku ze zgodą na ratalną spłatę zadłużenia. W listopadzie 2018 roku Spółdzielnia wniosła o umorzenie całości postępowania dotyczącego sprzedaży mieszkania oraz o umorzenie postępowania o egzekucję ze świadczeń pieniężnych z nakazów zapłaty w związku ze spłatą przez dłużnika całości zadłużenia w kwocie 10.200,00 zł.

-os. Nad Sołą [REDAKTOWANE] o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Procedury sprzedaży lokalu w drodze licytacji Komornik Sądowy wszczął w październiku 2018 roku. W listopadzie 2018 roku na wniosek Spółdzielni procedury komornicze zawieszono. Brak wpłat komorniczych z egzekucji ze świadczeń pieniężnych dłużników spowoduje skierowanie do Komornika sądowego wniosku o odwieszenie procedur związanych ze sprzedażą licytacyjną lokalu mieszkalnego.

Stan zadłużenia na 31.12.2018 roku wyniósł 11.415,47 zł.

3. W październiku 2018 roku Rada Nadzorcza podejmując stosowne uchwały zobowiązała Zarząd Spółdzielni do rozpoczęcia procedur sprzedaży w drodze licytacji 4 lokali mieszkalnych.

- os. Nad Sołą [REDAKTOWANE] w związku z zadłużeniem, które przekroczyło 21-krotny wymiar opłat i wyniosło 9.400,00 zł. Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia nie skierowała sprawy do sądu o nakazanie sprzedaży lokalu w związku ze skutecznie prowadzoną egzekucją komorniczą

z nakazu zapłaty. W przypadku braku wpłat komorniczych i stwierdzeniem bezskuteczności egzekucji Zarząd będzie realizował postanowienia uchwały Rady Nadzorczej.

- os. Nad Sołą [REDACTED] w związku z zadłużeniem, które przekroczyło 17- krotny wymiar opłat i wyniosło kwotę 12.191,00 zł. Ponieważ osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nie zareagowały na monit ostateczny wzywający do zapłaty należnych kwot Spółdzielni, nie wpłynęła żadna kwota z egzekucji ze świadczeń pieniężnych przez komornika oraz nastąpił wzrost zadłużenia Zarząd podjął decyzję o skierowaniu w styczniu 2019 roku do sądu pozwu o sprzedaż lokalu mieszkalnego.

- os. 700-lecia [REDACTED] w związku z zadłużeniem, które przekroczyło 7-miesięczny wymiar opłat i wyniosło 7.000,00 zł. Zarząd wstrzymał się ze skierowaniem sprawy do sądu o sprzedaż mieszkania oczekując na wynik egzekucji komorniczej ze świadczeń pieniężnych dłużnika.

- os. Wyszyńskiego [REDACTED] w związku z zadłużeniem, które przekroczyło 20- krotny wymiar opłat i wyniosło 8.100,00 zł. Brak reakcji dłużników na monit ostateczny, wzrost zadłużenia, oraz brak wpłat komorniczych z egzekucji ze świadczeń pieniężnych dłużników spowodował podjęcie przez Zarząd decyzji o skierowaniu do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu pozwu o nakazanie sprzedaży lokalu mieszkalnego w drodze licytacji komorniczej.

Spółdzielnia w 2018 roku rozpoczęła również z wniosku mieszkańców, po podjęciu przez Radę Nadzorczą stosownej uchwały, procedury mającej na celu sprzedaż lokalu mieszkalnego na os. Sikorskiego [REDACTED] w związku z rażącym i uporczywym wykraczaniem osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu co czyni korzystanie z innych lokali mieszkalnych za uciążliwe. W czerwcu 2018 roku Zarząd skierował do Sądu Rejonowego w Oświęcimiu pozew o sprzedaż lokalu w drodze licytacji komorniczej. We wrześniu 2018 roku ze względów proceduralnych sprawa została przeniesiona do Sądu Okręgowego w Krakowie, który wyznaczył termin rozprawy na marzec 2019 roku.

4.5. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

O wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku zaległości w opłatach co najmniej sześć miesięcy z tytułu jego użytkowania lub gdy osoby korzystające z lokalu uporczywie wykraczają przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub gdy zachowanie to czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym decyduje od 09 września 2017 roku sąd po rozpatrzeniu żądania Spółdzielni.

W 2018 roku toczyło się przed Sądem Rejonowym w Oświęcimiu postępowanie z wniosku spółdzielni z grudnia 2017 roku o orzeczenie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego os. Nad Sołą [REDAKTOWANO] w związku z zaległościami za użytkowanie lokalu mieszkalnego oraz nie przestrzeganiem Regulaminu porządku domowego. Sąd wyrokiem zaocznym z sierpnia 2018 roku orzekł o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Od wyroku został wniesiony sprzeciw - Sąd wyznaczył rozprawę na luty 2019 roku. Dłużnik dokonał spłaty całości zadłużenia wobec Spółdzielni.

Z kolejnym żądaniem orzeczenia o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wystąpił Zarząd w październiku 2018 roku. Pozew dotyczył lokalu mieszkalnego [REDAKTOWANO] os. Nad Sołą przy zadłużeniu 7.550,00 zł przekraczającym 12- miesięczny wymiar opłat. W listopadzie 2018 roku Zarząd wyraził zgodę na spłatę zadłużenia w formie ugody wekslowej w związku z trudną sytuacją finansową dłużnika. Ze względów proceduralnych w grudniu 2018 roku Sąd zwrócił pozew Spółdzielni.

5. Sytuacja finansowo – gospodarcza Spółdzielni.

5.1. Plan gospodarczo - finansowy oraz wynik finansowy Spółdzielni w 2018 rok.

Zarząd Spółdzielni prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o postanowienia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i statut Spółdzielni oraz plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, który został przyjęty do realizacji uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2018 z dnia 22.01.2018 r.

Statut Spółdzielni w § 95 ust. 3 zawiera postanowienia, że przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą w/w plan stanowi podstawę do ustalenia opłat eksploatacyjnych i odpisów na fundusz remontowy.

Z danych kalkulacji średniorocznych kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i porównanie z wysokością obowiązującej stawki eksploatacyjnej z uwzględnieniem planowanych pożytków z działalności własnej Spółdzielni oraz wzięcie pod uwagę zapisu art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który pozwala pomniejszyć poniesione koszty w zakresie obciążającym członków Spółdzielni o pożytki i przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni zaistniała potrzeba zwiększenia obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych na pokrycie kosztów, które są zależne od Spółdzielni. Działając na podstawie § 146 ust. 12 Statutu Spółdzielni Uchwałą nr 3/2018 z dnia 22.01.2018 roku Rada Nadzorcza ustaliła nowe stawki opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych obowiązujące od października 2018.

Uchwałą nr 5/2018 z dnia 26.02.2018 roku Rada Nadzorcza ustaliła również nową stawkę za mycie klatek schodowych przez firmę zewnętrzną po wcześniejszym przeprowadzeniu sondażu wśród mieszkańców zasobów Spółdzielni.

Poniższa tabela przedstawia wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych na przestrzeni roku 2018.

			od 01.01.2018	od 01.07.2018r.	od 01.10.2018
I.	<u>miesięczne stawki odpłatności- eksploatacja</u>	jednostka	zł	zł	zł
	eksploatacja- prawo lokatorskie i własnościowa.- członek	m ²	1,70		1,80
	eksploatacja - prawo odr.własności - członek	m ²	1,63		1,73
	eksploatacja - prawo własnościowe - nie członek	m ²	2,30		2,38
	eksploatacja - prawo odr.własności - nie członek	m ²	2,23		2,31
	umowy najmu, bezumowne	m ²	2,40		
	umowy najmu z konkursu	m ²	wg przetargu		
II	<u>pozostałe odpłatności</u>				
	fundusz remontowy	m ²	1,20		
	odpis na legalizację wodomierzy	szt	1,50		
	opłata za śmieci do UG	osoby	wg Urz.Gm.		
	energia elektryczna dla części wspólnej nieruchom.	osoby	1,20		
	c.o. os.Królickiego	m ²	3,10		
	c.o. pozostałe osiedla	m ²	3,45		
	c.c.w.	m ³	31,04		
	z.w.	m ³	11,94		
	mycie klatek schodowych	lokal	4,50	8,00	

5.2 Koszty i dochody Spółdzielni za 2018 rok.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone zostały w rozdziale XVIII Statutu Spółdzielni (§89 - § 94).

Spółdzielnia na podstawie art.4 ust.4 ¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zapisu § 91 Statutu Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów związanych z utrzymaniem danej nieruchomości.

Na koszty zależne od Spółdzielni składają się: koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz odpis na fundusz remontowy.

Koszty zależne od Spółdzielni pokrywane są opłatami eksploatacyjnymi, które wraz z odpisem na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza na podstawie planu gospodarczo - finansowego.

Do kosztów niezależnych od Spółdzielni zalicza się koszty energii cieplnej do ogrzewania pomieszczeń, koszty energii cieplnej do podgrzania wody, koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków, koszty wywozu nieczystości i koszty energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych, tj. klatek schodowych i piwnic.

Koszty z tytułu użytkowania lokali mieszkalnych (bez opłat za media) wyniosły w 2018 roku **5.702.650,09 zł** natomiast przychody z tego tytułu **4.860.428,22 zł**.

Wynik finansowy na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest ujemny tj. - **842.221,87 zł**, co oznacza przekroczenie stawki eksploatacyjnej o 0,61 zł /m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ,które zwiększyło się w stosunku do 2017 roku o 0,27 zł /m².

Zestawienie kosztów i przychodów za 2018 rok przedstawia poniższa tabela :

Tytuł	Koszty	Przychody	Wynik
GZM – eksploatacja -2018 rok	5 702 650,09	4 860 428,22	-842 221,87
media	7 221 765,51	7 221 765,51	0,00
Koszty i przych.finans.i inne dot.GZM	22 372,17	252 439,51	230 067,34
razem GZM	12 946 787,77	12 334 633,24	-612 154,53
działalność pozostała	367 840,36	770 387,67	402 547,31
ogółem	13 314 628,13	13 105 020,91	-209 607,22
podatek dochodowy			79 959,00
wynik finansowy netto			-289 566,22
w tym:			
GZM -eksploatacja za 2018			824 221,87
GZM - pozostałe koszty i przychody			230 067,34
pozostała działalność gospodarcza			322 588,31

Po uwzględnieniu nie wykorzystanych dochodów z lat ubiegłych w kwocie **739.296,58 zł.** wynik finansowy dotyczący gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ujęciu narastającym jest dodatni i wynosi **125.244,05 zł.**

Wynik na GZM w kwocie – **842.221,87 zł**, zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zaksięgowany został do rozliczenia roku następnego.

Natomiast zadysponowanie wynikiem na pozostałej działalności GZM w kwocie **230.067,34 zł** oraz wynikiem na pozostałej działalności gospodarczej w kwocie **322.588,31 zł** należeć będzie do decyzji Walnego Zgromadzenia w 2019 roku.

Informacje zawarte w sprawozdaniu są zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym. Sprawozdanie uwzględnia postanowienia art. 49 ustawy o rachunkowości, nie zawiera istotnych zniekształceń.

Przedstawiona powyżej informacja o kosztach i dochodach Spółdzielni za 2018 rok zawiera skróconą analizę wyników finansowych naszej Spółdzielni. Szczegółowe i wyczerpujące informacje na temat sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat można uzyskać zapoznając się ze sprawozdaniem finansowym (bilans) oraz opinią Biegłego Rewidenta.

5.3 Koszty i dochody gospodarki energią ciepłą.

Energię ciepłą do zasobów Spółdzielni dostarcza Miejski Zakład Energii Ciepłej Sp.z.o.o w Kętach .

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych ogrzewanych przez MZEC Kęty wynosi **115.457,76 m²** .

Opłatę za energię ciepłą dostarczaną do zasobów Spółdzielni mieszkańcy wnoszą w formie zaliczek. Wysokość obowiązujących zaliczek na pokrycie kosztów ustalana jest na podstawie cen sprzedaży energii cieplnej, które wytwórcy ciepła ECO SA Opole oraz dystrybutorowi MZEC Kęty zatwierdza Prezes Urzędu Regulacji Energetyki.

Spółdzielnia corocznie zgodnie z zapisem § 93 ust 3 pkt 2 Statutu rozlicza z mieszkańcami koszty zużycia energii cieplnej w oparciu o koszty stałe i zmienne zafakturowane przez dostawcę ciepła Miejski Zakład Energetyki Ciepłej sp. z. o. w Kętach.

Pomimo informacji w 2018 roku o zmianie taryfy za ciepło (opłata stała i zmienna) od 01.05.2018 ogłoszonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki oraz nowej taryfy dla wytwórcy ciepła ECO S.A Opole z dniem 08.12.2018 r na podstawie której zmianie ulega cena za moc zamówioną, ceny ciepła, ceny nośnika ciepła Spółdzielnia w 2018 roku utrzymała wysokość zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu centralnego ogrzewania na poziomie przyjętym od 01.10. 2012 roku

Dla mieszkańców osiedla Królickiego zaliczka na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania wynosiła - 3,10 zł/m², a dla mieszkańców pozostałych osiedli - 3,45 zł/ m².

Spółdzielnia przeprowadziła analizę zamówionej mocy cieplnej na potrzeby c.o. dla budynków ocieplonych w 2018 roku tj. os. Nad Sołą 2, 3 i 13 i dokonała zmiany zamówienia mocy cieplnej i zmniejszenia mocy cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania na 7.070 KW tj. o 31 KW mniej w stosunku do roku 2017.

Rozliczenie kosztów i dochodów energii cieplnej za 2018 rok obrazuje poniższa tabela:

Nazwa	Koszty zakupu	Dochody	Do rozliczenia z mieszkańcami	
	razem	razem	zwrot	dopłata
c.o. os. Sikorskiego os. Wyszyńskiego, os.700-lecia , os. Nad Sołą	3.856.845,02	4.556.575,80	703.074,51	3.343,73
c.o. os. Królickiego	162.780,86	186.415,44	24.744,28	1.109,70
razem c.o.	4.019.625,88	4.742.991,24	727.818,79	4.453,43

Kwoty nadpłat i dopłat za c. o. zostały rozliczone z mieszkańcami, według rozliczeń na poszczególnych nieruchomościach w lutym 2019 roku.

5.4 Koszty zakupu zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz jej rozliczenie.

Dostawę wody do zasobów Spółdzielni oraz odprowadzenie ścieków do urządzeń komunalnych zabezpiecza Miejski Zakład Wodociągów i Kanalizacji w Kętach.

Koszty poniesione na zakup wody i odprowadzenie ścieków rozliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych i w oparciu o obowiązujące uregulowanie wewnątrzspółdzielcze.

W lokalach mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni zamontowane są wodomierze z modułem radiowym zdalnie odczytywane. Spółdzielnia pobiera od mieszkańców zaliczki na poczet zużycia wody, które ustalone są na podstawie średniego zużycia w roku poprzednim oraz w oparciu o ceny ustalone przez Radę Miejską Gminy Kęty. Co 5 lat Spółdzielnia przeprowadza wymianę wodomierzy. Źródłem finansowania kosztów ich wymiany są opłaty wnoszone na ten cel przez mieszkańców w wysokości 1,50 zł od jednego wodomierza zamontowanego w lokalu mieszkalnym.

Kolejna wymiana wodomierzy zostanie przeprowadzona w roku 2020 .

Wyniki rozliczenia wody za I i II półrocze 2018 roku w ujęciu ilościowym (m³) obrazuje poniższa tabela:

Okres rozliczenia	Zbiornicze zużycie zimnej wody na budynkach	Zużycie z liczników indywidualnych na budynkach	Różnica do rozliczenia z mieszkańcami	Odchylenie w %
I półrocze 2017	70.359,26	67.995,25	2.364,01	3,36
II półrocze 2017	73.266,26	70.982,06	2.284,20	3,12

Różnica wskazań wodomierza głównego w budynku i sumy zużycia z liczników zamontowanych w lokach mieszkalnych jest rozliczana zgodnie z przyjętym regulaminem proporcjonalnie do ilości lokali w budynku.

W 2018 roku w ogólnym rozliczeniu różnica ta w okresach rozliczeniowych była niższa niż 10% co jest dopuszczalne normą produkcyjną.

5.5 Koszty zakupu zimnej wody na potrzeby centralnej ciepłej wody oraz jej rozliczenie.

Zimna woda na potrzeby centralnej ciepłej wody pobierana jest z dwóch wymiennikowni os. 700-lecia i os. Nad Sołą .

Koszty i przychody z tytułu dostawy ciepłej wody za rok 2018 obrazuje poniższa tabela:

Wymiennikownia	Koszty (zł)	Przychody	do rozliczenia z mieszkańcami
os. 700-lecia	134.565,29	153.746,92	19.181,63
os. Nad Sołą	374.569,67	422.421,09	47.851,42

Rozliczenie opłaty z tytułu dostawy ciepłej wody następuje w okresach półrocznych roku obrachunkowego w oparciu o ilość pobranej wody do podgrzania z poszczególnych wymiennikowni przez lokale mieszkalne objęte jej dostawą.

5.6 Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych i jej rozliczenie.

Dostawę energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości (piwnic, klatek schodowych) oraz innych obiektów zarządzanych przez Spółdzielnię zapewnia Enion Energia Sp. z o.o.

Rozliczenie z użytkownikami lokali mieszkalnych kosztów zużycia energii elektrycznej do oświetlenia części wspólnych nieruchomości odbywa się na podstawie § 93 ust.3 pkt 1 Statutu oraz Regulaminu rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych w okresach półrocznych odrębnie dla każdej nieruchomości.

Przychody z tytułu zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości wyniosły kwotę **81.152,21 zł** natomiast poniesione koszty z tytułu zakupu energii elektrycznej stanowiły kwotę **80.666,03 zł**.

Wysokość zaliczek na pokrycie kosztów oświetlenia części wspólnych nieruchomości jest jednakowa dla wszystkich lokali mieszkalnych i wynosi 1.20 zł/osobę.

5.7 Wywóz nieczystości stałych.

Wywozem nieczystości stałych z zasobów Spółdzielni zajmuje się Przedsiębiorstwo Komunalne KOMAX w Kętach.

Koszty wywozu nieczystości stałych są rozliczane na poszczególne lokale mieszkalne.

Wysokość opłat jest uzależniona od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu na podstawie składanych oświadczeń.

Od 01 lipca 2015 roku na podstawie uchwały Rady Miejskiej nr VIII /59/2015 w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz ustalenia stawek tej opłaty Spółdzielnia wnoszą opłatę w imieniu mieszkańców za odbiór śmieci segregowanych w wysokości 9 zł /osobę.

W 2018 roku Spółdzielnia na podstawie składanych deklaracji śmieciowych w imieniu mieszkańców odprowadziła do Urzędu Gminy kwotę 542.203,60 zł.

W styczniu 2019 roku uchwałą nr VI/36/2019 Rada Miejska w Ketach ustaliła nową stawkę opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od 01.02.2019 r.: 14 zł/osoby jeżeli śmieci są segregowane i 28 zł/osoby w przypadku braku segregacji.

Wywóz przedmiotów wielkogabarytowych zabezpiecza dwukrotnie w ciągu roku Gmina Kęty informując o terminach Spółdzielnię, która z odpowiednim wyprzedzeniem powiadamia mieszkańców. Wywóz przedmiotów wielkogabarytowych w innych terminach mieszkańcy powinni zabezpieczyć we własnym zakresie. Ponieważ nie są przestrzegane powyższe zasady Spółdzielnia wywozi wystawione przedmioty ponosząc z tego tytułu bardzo wysokie koszty, które w 2018 roku wyniosły **71.844,08 zł**.

5.8 Gospodarka lokalami użytkowymi i dzierżawa terenów Spółdzielni.

W § 41 statutu Spółdzielni zawarto postanowienie, że Spółdzielnia może wydzierżawiać tereny natomiast w § 42 określono, że Spółdzielnia może wynajmować lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

Z najemcami lokali użytkowych oraz dzierżawcami terenu pod działalność gospodarczą i lokale użytkowe zawierane są stosowne umowy.

Na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia :

- dzierżawiła tereny pod 175 garaży
- dzierżawiła tereny pod 58 działalności gospodarczych w tym 16 stanowisk zbiórki odzieży używanej.
- wynajmowała 19 lokali użytkowych pod działalność gospodarczą (w tym 11 pomieszczeń piwnicznych),
- 50 pomieszczeń piwnicznych było wynajmowanych przez mieszkańców,
- 10 podmiotów obciążanych było za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni.

Przychody z wyżej wymienionych tytułów za 2018 rok wyniosły **527.702,59 zł**. natomiast koszty **292.439,99 zł**. Dochód brutto wyniósł **235.262,60 zł** a po opadkowaniu dochód netto stanowi kwotę **190.592,60 zł**.

Uzyskany dochód z powyższych tytułów może być przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji w roku 2019.

Opłat za dzierżawę terenu, czynsz najmu lokali i pomieszczeń piwnicznych oraz opłaty za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni wnoszone są na podstawie comiesięcznie wystawianych faktur. Zarząd corocznie podejmuje decyzję o waloryzacji opłat według wskaźnika GUS podejmując stosowną uchwałę.

6. Fundusze Spółdzielni.

Na podstawie § 83 Statutu Spółdzielni tworzy fundusze własne z wpłat członków Spółdzielni oraz innych środków określonych odrębnymi przepisami.

Do funduszy własnych Spółdzielni należy, fundusz udziałowy, fundusz zasobowy, fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Ponadto Spółdzielnia tworzy fundusze celowe tj. fundusz remontowy oraz fundusz świadczeń socjalnych.

Stan funduszy własnych na dzień 31.12.2018 roku wynosi netto :

- fundusz udziałowy 166.965,68 zł
- fundusz zasobowy w kwocie 6.237.241,51 zł
- fundusz wkładów mieszkaniowych 735.882,28 zł
- fundusz wkładów budowlanych 17.640.157,33 zł

Wartość funduszy własnych na przestrzeni ostatnich lat uległ zmniejszeniu głównie ze względu na umorzenie środków trwałych oraz w związku z procesem wyodrębniania lokali mieszkalnych o statusie lokatorskiego i własnościowego prawa w prawo odrębnej własności oraz wypłatę udziałów członkowskich zgromadzonych na dzień 09.09.2017 roku. Łącznie w stosunku do stanu na dzień 31.12.2017 roku (25.673.379,47 zł) stan funduszy własnych na dzień 31.12.2018 roku zmniejszył się o kwotę 893132,67 zł. tj. o 3,48 %.

Saldo funduszu remontowego na dzień 31.12.2018 roku wyniosło - 395.795,45 zł.

Zgodnie z zapisem § 83 ust.9 Fundusz remontowy może zostać zwiększony dochodami z działalności o której mowa w § 90 ust. 3 Statutu Spółdzielni tj. pożytkami z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych oraz dochodami z dzierżawy gruntów będących własnością Spółdzielni lub w jej użytkowaniu wieczystym.

Zarząd Spółdzielni będzie wnioskował do Walnego Zgromadzenia w 2019 roku aby kwotę 990.000,00 zł z funduszu zasobowego przeznaczyć jednorazowo na zasilenie

funduszu remontowego. Kwota ta sukcesywnie będzie zwracana w latach następnych na fundusz zasobowy (po zakończeniu docieplania budynków).

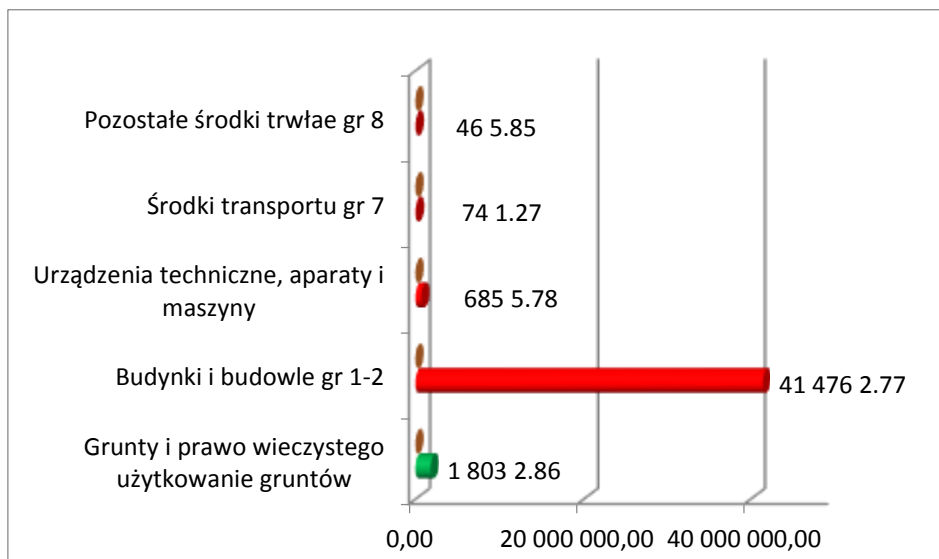
Jednocześnie po zatwierdzeniu planu finansowego Spółdzielni na 2019 rok Zarząd będzie wnioskował do Rady Nadzorczej o zwiększenie odpisu na fundusz remontowy z 1,20 zł/m² na 1,40 zł/ m² co pozwoli na realizację prac określonych w planie rzeczowym i konserwacji na 2019 rok oraz prac nakreślonych w zamierzeniach Spółdzielni na lata 2010 -2020.

7. Majątek trwały Spółdzielni.

Wartość majątku trwałego ogółem Spółdzielni na koniec 2018 roku wyniosła 44.085.852,57 zł , z czego :

- kwota 1.803.285,72 zł (4,09 %) przypada na grunty i wieczyste użytkowania gruntów,
- kwota 41.476.277,23zł (94,07 %) przypada na budynki i budowle,
- kwota 685.577,60 zł (1,56 %) przypadka na urządzenia techniczne, maszyny,
- kwota 74.126,70 zł (0,17 %) przypada na środki transportu ,
- kwota 46.585,32 zł (0,11 %) przypada na pozostałe środki trwałe.

Strukturę wartości majątku trwałego przedstawia poniższy wykres :



Najwięcej bo 94,07 % w strukturze majątku trwałego stanowią budynki i budowle z których większość to nieruchomości lokalowe.

Ogółem w 2018 roku majątek trwały Spółdzielni zmniejszył się w stosunku do roku 2017 o kwotę 660.128,68 zł co wynika z realizacji wyodrębnień lokali mieszkalnych na rzecz poszczególnych członków oraz amortyzacji urządzeń technicznych.

8.Stan środków pieniężnych Spółdzielni na 31.12.2018 roku.

Stan środków pieniężnych w posiadaniu Spółdzielni na 31.12.2018 roku wynosił **5.750.480,55 zł** w tym :

- kasa	25.436,62 zł
- rachunki bieżące	94.306,48 zł
- lokaty pieniężne krótkoterminowe	5.630.737,45 zł

9.Stan zobowiązań Spółdzielni na 31.12.2018 roku.

Stan podstawowych zobowiązań Spółdzielni z tytułu dostaw wynosi na dzień 31.12.2018 roku **1. 027.422,56 zł** w tym z tytułu

- dostawa wody przez MZW i K Kęty	196.933,10 zł
- dzierżawa pojemników od Przedsięb. Komunalnego „Komax”	1.273,05 zł
- dostawa energia cieplnej przez MZEC Kęty	690.593,24 zł
- dostawa energii elektrycznej przez TAURON	6.542,83 zł
- zobowiązań wobec pozostałych dostawców	132.080,34 zł

Wszystkie zobowiązania z tytułu dostaw zostały uregulowane do końca stycznia 2019 roku.

Rozliczenia z tytułu podatków do Urzędu Skarbowego w Oświęcimiu, do Urzędu Gminy Kęty oraz do ZUS zostały uregulowane terminowo. Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań przeterminowanych.

10. Zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

Stan zadłużenia w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą i pomieszczeń piwnicznych oraz z tytułu opłat za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni na dzień 31.12.2018 roku bez naliczonych odsetek

wyniósł **543.493,72 zł** w tym z tytułu niezapłaconych terminowo opłat eksploatacyjnych na dzień 31.12.2018 r. wyniosło **481.838,56 zł**.

Wskaźnik zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych w stosunku do naliczeń 12 miesięcznych na przestrzeni trzech ostatnich lat obrazuje poniższa tabela :

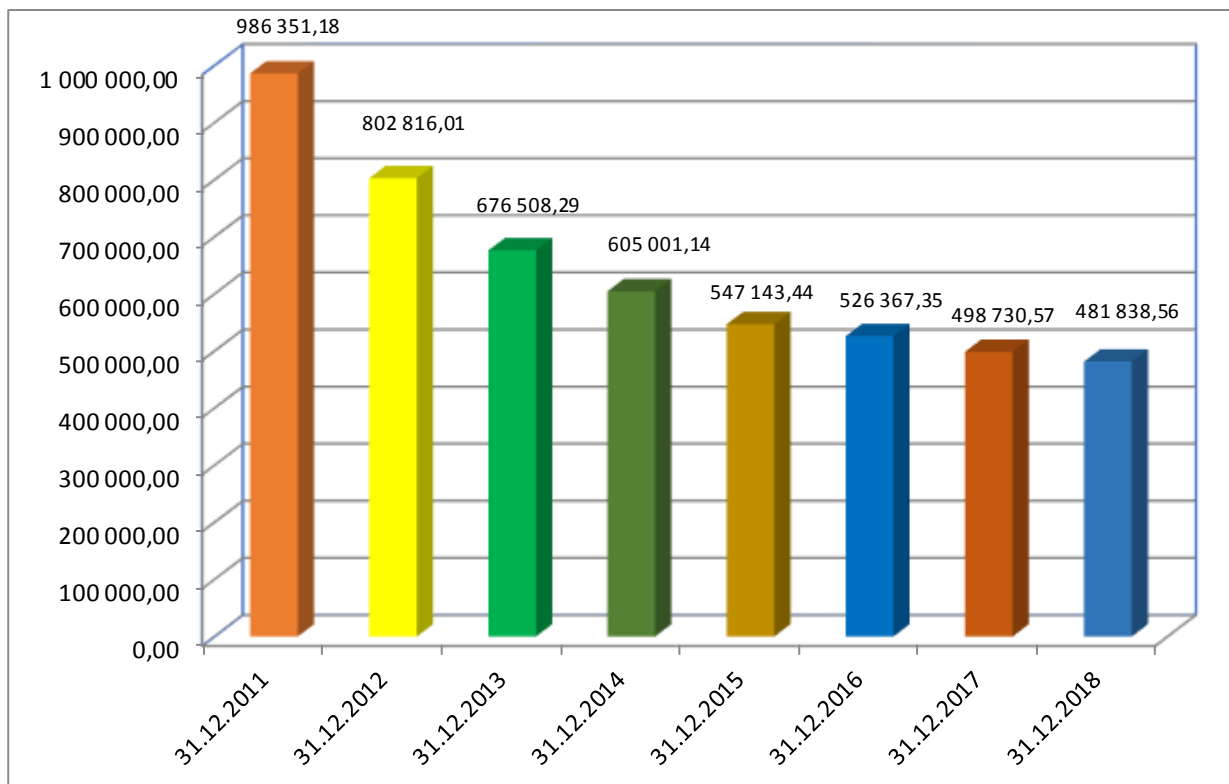
Lp.	Rok	Zadłużenie na lokalach mieszkalnych i użytkowych	
		OGÓŁEM	WSKAŹNIK ZADŁUŻENIA %
1	2016	565.805,88	4,47
2	2017	551.497,98	4,27
3	2018	543.493,72	4,15

Na podstawie powyższych danych zaobserwować można na przestrzeni trzech kolejnych lat spadek wskaźnika zadłużenia w stosunku do naliczeń . Wskaźnik wynoszący w 2018 roku 4,15 % zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o 0,12 % i jest najniższy na przestrzeni trzech kolejnych.

W dalszej części sprawozdania dokonano szczegółowej analizy zadłużenia na lokalach mieszkalnych oraz zadłużenia na lokalach użytkowych, z tytułu dzierżawy terenu pod działalność gospodarczą, pomieszczeń piwnicznych oraz za przejazd i przechód po gruntach Spółdzielni wraz z prowadzoną działalnością windykacyjną z tych tytułów.

10. 1 Zadłużenie na lokalach mieszkalnych oraz sposoby odzyskiwania należnych kwot Spółdzielni (windykacja).

Zadłużenie z tytułu użytkowania lokalach mieszkalnych na przestrzeni ostatnich ośmiu lat ma tendencję spadkową i przedstawia się następująco:



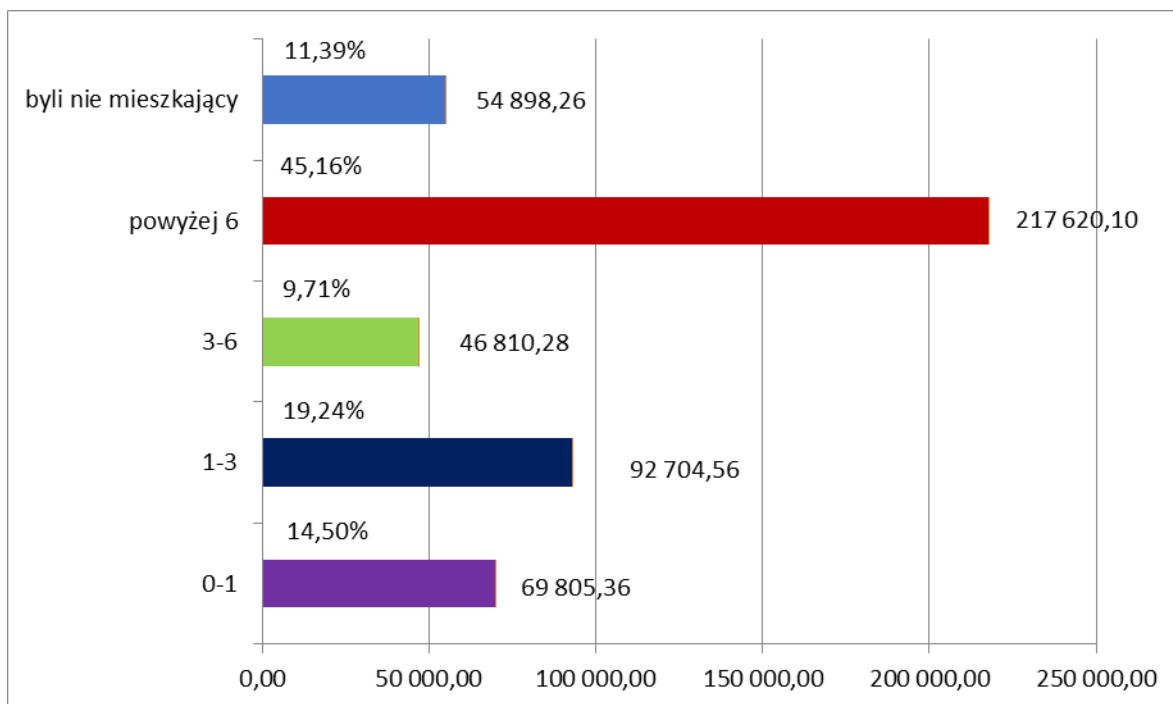
Na dzień 31.2018 roku zadłużenie na lokalach mieszkalnych wyniosło 481.838,56 zł i spadło w stosunku do roku 2016 o 8,45 % natomiast w stosunku do roku ubiegłego o 3,39 %.

Zgodnie z zapisami ustawowymi i Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach na każdym użytkowniku lokalu mieszkalnego ciąży obowiązek terminowego uiszczania opłat za jego użytkowanie. Niestety nie wszyscy przestrzegają terminów wnoszenia opłat co niekorzystnie wpływa na płynność finansową Spółdzielni.

Coroczny spadek zadłużenia to efekt prowadzonej działalności Spółdzielni w zakresie windykacji służbami własnymi Spółdzielni (dział windykacji, Radca Prawny) bez korzystania z wyspecjalizowanych firm windykacyjnych. Wdrażanie przez Zarząd wobec dłużników procedur określonych w Regulaminie windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w SML-W w Kętach oraz ocena działań przez Radę Nadzorczą mają duży wpływ na obniżenie zadłużenia w kolejnych latach.

Strukturę zaległości na lokalach mieszkalnych (bez odsetek) w przyjętych zakresach miesięcznych opracowaną przez dział czynszu obrazuje poniższa tabela i wykres :

zakres	kwota	% udział	ilość mieszkań
0-1	69.805,36	14,50 %	465
1-3	92.704,56	19,24%	120
3-6	46.810,28	9,71%	25
powyżej 6	217.620,10	45,16%	24
byli nie mieszkający	54.898,26	11,39%	8
RAZEM:	481.838,54	100,00%	642



1. Największą kwotę zadłużenia tj. 217.620,10 zł przekraczającą 6-miesięczny wymiar opłat posiada 24 dłużników.

Wobec wszystkich dłużników prowadzone są procedury windykacyjne w tym :

- w przypadku 7 lokali mieszkalnych powadzone są na dzień 31.12.2018 roku procedury ich sprzedaży w drodze licytacji komorniczej, które szczegółowo opisano w pkt. 4.4 sprawozdania.

- zadłużenie przekraczające 68.000,00 zł to zadłużenie 2 dłużników zamieszkujących bezumownie w budynku przy [REDAKTOWANE]. W przypadku jednego dłużnika wpływają niewielkie kwoty z egzekucji komorniczej ze świadczeń pieniężnych, wobec drugiego egzekucja jest od 2017 roku bezskuteczna.

-w przypadku 2 lokali mieszkalnych toczą się postępowania spadkowe. Po wyłonieniu spadkobierców Spółdzielnia będzie mogła dochodzić swoich roszczeń.

- 1 dłużnik ogłosił upadłość konsumencką. Po sprzedaży mieszkania przez syndyka masy upadłościowej będzie możliwość odzyskania należnych kwot przez Spółdzielnię.

- wobec 1 dłużnika wycofano z Sądu pozew o wygaśnięcie prawa lokatorskiego do mieszkania i zawarto ugodę wekslową na spłatę zadłużenia.

- wobec pozostałych 11 dłużników prowadzone są procedury odzyskania należnych kwot Spółdzielni na drodze sądowej a następnie komorniczej. W przypadku bezskuteczności egzekucji Zarząd skieruje do Rady Nadzorczej wnioski o podjęcie uchwał o sprzedaż lokali mieszkalnych w drodze licytacji komorniczej.

2. Zadłużenie w kwocie 54.898,26 zł posiada 8 osób, które utraciły członkostwo w Spółdzielni i mieszkają aktualnie poza jej zasobami, w tym :

- 1 sprawę skierowała Spółdzielnia do sądu o ustalenie spadkobierców po zmarłej osobie, która zamieszkiwała w budynku przy [REDAKTOWANE]. Wobec osób uprawnionych do spadku spółdzielnia może prowadzić procedury odzyskania należnych jej kwot.

- 1 lokal mieszkalny został sprzedany w drodze licytacji komorniczej. Po uzyskaniu prawomocności planu podziału kwoty nabycia Komornik przekaze na konto Spółdzielni należne jej kwoty.

- wobec 4 dłużników prowadzone są procedury odzyskania należnych kwot Spółdzielni na drodze sądowej oraz prowadzonych egzekucji komorniczych ze świadczeń pieniężnych.

- w stosunku do zadłużenia 2 dłużników, którzy zmarli Zarząd podejmie stosowne decyzje w styczniu 2019 roku.

3. zadłużenie w zakresie od 0 do 1 miesiąca w łącznej kwocie 69.805,36 zł to zadłużenie na 465 lokalach mieszkalnych i jest między innymi wynikiem nieterminowego wnoszenia opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.

4. Wobec pozostałych dłużników, których zadłużenie w Spółdzielni jest w zakresach miesięcznych 1-3 i 3-6 miesięcy prowadzone są procedury odzyskiwania należnych kwot Spółdzielni wykorzystując różnorodne dostępne instrumenty windykacyjne.

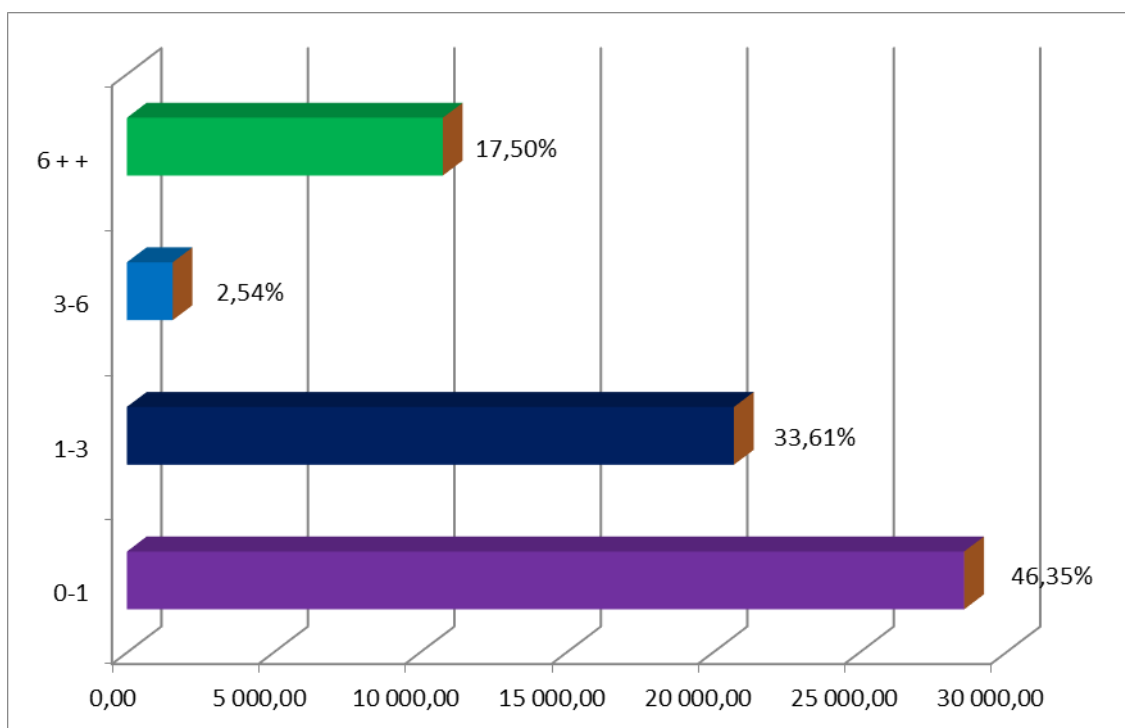
Na przestrzeni roku 2018 dla poprawy sytuacji na odcinku windykacji należności uruchomiono szereg działań a w szczególności :

1. w okresach kwartalnych wywieszano na klatkach schodowych oraz zamieszczano na stronie internetowej i tablicy informacyjnej w siedzibie Spółdzielni informacje o zadłużeniu danej klatki schodowej ,
 2. udzielano pomocy przy ubieganiu się o dodatek mieszkaniowy z Urzędu Gminy Kęty oraz pomoc z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
 3. 739 osób skorzystało z dodatku mieszkaniowego przyznawanego przez Gminę Kęty co wykazuje że średnio z dodatku w danym miesiącu korzystały 62 osoby. Ogólna kwota przyznanych dodatków w 2018 roku wyniosła 138.120,05 zł.,
 4. wysłano 165 wezwań do zapłaty do mieszkańców posiadających zadłużenie w Spółdzielni od 100,00 zł do 700,00 zł z informacją o warunkach ubiegania się o dodatek mieszkaniowy lub pomoc z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej,
 5. rozpatrywano wnioski o zgodę na ratalną spłatę zadłużenia zawierając 3 ugody wekslowe, na łączną kwotę zadłużenia 18.606,56 zł.,
 6. na posiedzeniach Zarządu rozpatrywano wnioski działu windykacji o podjęcie działań określonych w Regulaminie windykacji, co skutkowało wysłaniem 151 ostatecznych wezwań do zapłaty na łączną kwotę 237.922,00 zł oraz 21 przedsądowych wezwań do zapłaty na zadłużenie w kwocie 54.542,71 zł.,
 7. skierowano na drogę sądową 13 pozwów o zapłatę należnych kwot Spółdzielni na łączną kwotę zadłużenia 65.657,33 zł.,
 8. skierowano do egzekucji komorniczej 1 wniosek z nakazu zapłaty na kwotę 3.197,71 zł. o egzekucję ze świadczeń pieniężnych,
 9. do Urzędu Gminy Kęty wysłano 4 wezwania o zapłatę odszkodowania za niedostarczenie lokali socjalnych na kwotę 6.815,48 zł za okres od października 2017 do września 2018 r.,
- Wszystkie roszczenia Spółdzielni zostały uwzględnione przez Gminę Kęty.
- Łącznie według stanu na dzień 31.12.2018 roku Spółdzielnia uzyskała od Gminy Kęty odszkodowanie w kwocie 178.948,23 zł.

10.2 Zadłużenie z tytułu opłat dzierżawnych, najmu lokali użytkowych , za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni oraz sposoby odzyskiwania należnych kwot Spółdzielni (windykacja).

Zadłużenie z tytułu opłat o których mowa w pkt 5.8 sprawozdania wynosi na dzień 31.12.2018 roku kwotę **61.655,16 zł** na którą składa się zadłużenie w poszczególnych zakresach miesięcznych zobrazowane na poniższej tabeli :

Lp.	Zakres miesięczny zaległości	kwota zadłużenia	Udział % zadłużenia
1.	0-1	28.582,36 zł	46,35 %
2.	1-3	20.721,97 zł	33,61 %
3.	3-6	1.564,69 zł	2,54 %
4.	powyżej 6	10.786,14 zł	17,50 %



W ogólnej kwocie zadłużenia uwzględniono należności najemców z tytułu dostawy wody do lokali użytkowych, centralnego ogrzewania i energii elektrycznej w łącznej kwocie 9.383,89 zł, których termin płatności zgodnie z fakturą upływa w styczniu 2019 roku.

Spółdzielnia prowadzi zgodnie z Regulaminem windykacji procedury mające na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni z w/w tytułów. Do dłużników kierowane

są wezwania do zapłaty, potwierdzenia sald, które stanowią również formę wezwania do zapłaty. Przy zadłużeniu powyżej 6-mcy sprawy kierowane są na drogę postępowania sądowego.

a) w kwocie zadłużenia **28.582,36 zł** (0-1 m-cy) kwotę 22.246,84 zł stanowi zadłużenie [REDAKTOWANE], której miesięczny czynsz z tytułu najmu wynosi 23.936,84 zł.

b) w kwocie zadłużenia **20.721,97 zł** (1-3 m-cy) :

- kwotę 4.694,00 zł stanowi zadłużenie [REDAKTOWANE] z tytułu przejazdu i przechodu po działce Spółdzielni. [REDAKTOWANE] zwróciła Spółdzielni faktury uważając żądanie zapłaty za bezzasadne. Zarząd skierował sprawę do Radcy Prawnego celem ustosunkowania się do pism [REDAKTOWANE] z 30.11.2018 roku i 29.01.2019 roku co będzie stanowiło podstawę do podjęcia przez Zarząd dalszych działań.

- kwotę 7.808,91 zł stanowi zadłużenie z tytułu najmu pomieszczeń w budynku Spółdzielni przez firmę [REDAKTOWANE], której miesięczny czynsz wynosi 6.874,99 zł.

c) na zadłużenie w kwocie **10.786,14 zł** (powyżej 6 m-cy) składa się zadłużenie:

- 6.702,94 zł (opłata miesięczna 282,29 zł) za przejazd i przechód po gruncie Spółdzielni na os. Sikorskiego [REDAKTOWANE] Przed Sądem Rejonowym w Żywcu toczy się sprawa z powództwa Spółdzielni o zwrot kwoty 2.214,00 zł + odsetki za zadłużenie do sierpnia 2017 roku. Kolejny termin rozprawy Sąd wyznaczył na 11.04.2019 roku.

- 2.293,54 zł (opłata miesięczna 115,14 zł) z tytułu dzierżawy działki pod kiosk na [REDAKTOWANE]. Spółdzielnia uzyskała wyrok zaoczny sygn. akt 2435/2018 z dnia 31.01.2019 roku nakazujący zapłatę Spółdzielni kwoty 2.048,12 zł + odsetki oraz wydanie przedmiotu dzierżawy i usunięcie kiosku przenośnego w terminie 1-go miesiąca od uprawomocnienia się wyroku. Po uzyskaniu wyroku opatrzonego klauzulą prawomocności wyrok zostanie skierowany do egzekucji komorniczej.

- 1.689,66 zł (opłata miesięczna 281,61 zł) z tytułu dzierżawy działki pod działalność gospodarczą w budynku na os. 700-lecia [REDAKTOWANE] przez [REDAKTOWANE]. Z dłużnikiem prowadzone są rozmowy telefoniczne wzywające do zapłaty należnych kwot Spółdzielni, kierowane są wezwania do zapłaty. W dniu 25.02.2019 r. sprawa będzie przedmiotem posiedzenia Zarządu celem podjęcia dalszych działań windykacyjnych w stosunku do dłużnika.

W styczniu i lutym 2019 roku dzierżawcy i najemcy dokonali wpłat zadłużenia na łączną kwotę **41.422,82 zł**.

11 .Eksploatacja zasobów.

Eksploatacja zasobów mieszkaniowych realizowana była w 2018 roku w ramach przyjętego Uchwałą nr 1/2018 z dnia 22.01.2018 roku Rady Nadzorczej planu rzeczowego i konserwacji.

W/w plan został opracowany w oparciu o wnioski z części Walnego Zgromadzenia, coroczne przeglądy techniczne zasobów mieszkaniowych i opinię Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Eksploatacja zasobów Spółdzielni w całości finansowana jest z wpłat mieszkańców na fundusz remontowy według aktualnie obowiązujących stawek oraz z dodatkowych kwot uzyskanych np. z podziału nadwyżki przychodów przez Walne Zgromadzenie.

W 2018 roku opłata na fundusz remontowy wynosiła 1.20 zł za m² powierzchni użytkowej. W okresie sprawozdawczym obsługę techniczną zasobów mieszkaniowych w tym naprawy, konserwacje, usuwanie awarii, naprawy urządzeń zabawowych, piaskownic i ławek prowadzone były siłami własnymi przez konserwatorów działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Zabezpieczenie i usuwanie awarii na instalacjach wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej poza godzinami pracy Spółdzielni oraz w dni wolne od pracy realizowane było przez służby własne Spółdzielni w ramach dyżurów pełnionych przez konserwatorów.

Prace remontowe wykonywane były przez wyspecjalizowane firmy wybierane w drodze konkursu ofert, nad którymi nadzór pełnił pracownik Spółdzielni posiadający stosowne uprawnienia.

Konserwację domofonów prowadziła na zlecenie firma - Aparatura Elektroniczna Piotr Księżarczyk Oświęcim.

Wymagane prawem budowlanym przeglądy instalacji gazowej i instalacji wentylacyjnej wykonują firmy zewnętrzne wyłaniane spośród oferentów na zasadzie rachunku ekonomicznego.

Koszenie terenów zielonych wykonywane było przez pracowników Spółdzielni oraz gospodarzy budynków prowadzących działalność gospodarczą. Obcinanie żywopłotów wykonywała firma zewnętrzna.

Przycinka i prześwietlanie drzew wysokich, likwidacja gałęzi wykonywana była w dużym zakresie przez służby Spółdzielni oraz zlecana firmie zewnętrznej posiadającej uprawnienia po wcześniejszym naborze ofert.

Spółdzielnia dokonuje wycinki drzew na osiedlach po złożeniu pisemnego wniosku przez mieszkańców oraz po stwierdzeniu przez Spółdzielnię zasadności wycinki. Wycinki można dokonać po otrzymaniu pozytywnej decyzji z Wydziału Środowiska i Przedsiębiorczości Urzędu Gminy Kęty.

Firmom obcym zlecane były prace polegające na deratyzacji, dezynsekcji czy dezynfekcji mieszkań czy pomieszczeń wspólnych w zasobach Spółdzielni.

Wieszanie ogłoszeń oraz dostarczanie pism mieszkańcom dot. wysokości czynszu czy zawiadomień realizowane było przez gospodarzy budynków w ramach ich zakresu obowiązków.

Realizując zadania w zakresie dbałości o dobro Spółdzielców, przeciwdziałania przejawom wandalizmu, marnotrawstwa, kradzieży Spółdzielnia współpracowała ze służbami porządkowymi – Policją i Strażą Miejską. Ponadto Spółdzielnia egzekwowała odszkodowania od Firmy Ubezpieczeniowej „UNIQA” Towarzystwo Ubezpieczeń S.A z tytułu szkód i dewastacji mienia Spółdzielni.

11.1 Prace remontowe w zasobach Spółdzielni.

Zakres prac remontowych zakwalifikowanych do realizacji w roku 2018 Rada Nadzorcza uwzględniła w planie rzeczowo - finansowym i był ograniczony do wysokości środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

Łączna suma nakładów poniesionych w 2018 roku na prace remontowe wyniosła **2.427.789,00 zł**.

Wpływy z odpisu na fundusz remontowy z wpłat mieszkańców stanowił kwotę **1.663.742,28 zł**. Decyzją Walnego Zgromadzenia z maja 2018 roku zasilono fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych kwotą 100.000,00 zł z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Spółdzielnia w roku sprawozdawczym wyłaniała w drodze konkursów ofert ogłaszanych w prasie i na stronie internetowej wykonawców zewnętrznych robót ogólnobudowlanych. Wyłoniono wykonawców na dostawę i wymianę stolarki okiennej na klatkach schodowych, wymianę pionów wodno-kanalizacyjnych, roboty malarskie, wymianę chodników, wykonanie parkingów, remont gzymsu i remont elewacji.

1. zakres prac zleconych objęty planem rzeczowym wykonanych w 2018 roku przedstawia się następująco:

lp	Zakres robót	Kwota wykonania prac
1	Malowanie klatek schodowych os. Kólickiego bl.4, 700-lecia bl. 1,7 12 , os. Nad Sołą bl. 13,23	117.390,00 zł
2	Remont elewacji (docieplenie budynków os. Nad Sołą bl. 2,3,13 wraz z wykonaniem projektów dociepleń budynków os. Nad Sołą bl. 4,5,14	1.190.334,00 zł
3	Remont gzymsu w budynku os. Wyszyńskiego bl.14	14.207,00 zł
4.	Wymiana pionów i poziomów ciepłej i zimnej wody os. Nad Sołą bl. 24	107.871,00 zł
5.	Wykonanie parkingu w szczycie bl. 17, 18 i 19 os. 700-lecia. Utwardzenie miejsc postojowych przy bl. 700-lecia 6., os. Nad Soła 1,3,6,7,11	351.371,00 zł
6.	Remont chodników przy bl os. Wyszyńskiego 11 i os. Nad Sołą 7,11,utwardzenie miejsc pod stojaki na rowery os.Wyszyńskiego bl.9,10.	30.953,00 zł
7.	Wyposażenie placu zabaw na os. Wyszyńskiego	19.291,00 zł
8.	Remont kominów os. Sikorskiego 5F	43.964,00 zł
9.	Wymian stolarki okiennej na klatkach schodowych wraz z montażem od os. 700-lecia 2 do os. 700-lecia 8	46.970,00 zł
10.	Dofinansowanie 30% do wymiany stolarki okiennej - 7 mieszkań	4.393,00 zł
11.	Wykonanie nowego pokrycia dachowego na budynku OPTI na os.700-lecia	144.058,00 zł
12.	Wykonanie parkingu za budynkiem OPTI os. 700-lecia	356.984,00 zł

Znaczny wzrost cen materiałów budowlanych, wzrost płacy minimalnej powoduje, że ponoszone nakłady na wartość prac wynikających z planu rzeczowego oraz przyjętego do realizacji w kierunkach działania na lata 2010-2020, które są konieczne do wykonania znacznie przewyższają kwotę środków gromadzonych na funduszu remontowym. W 2018 roku wykonanie planu rzeczowego spowodowało przekroczenie funduszu o 0,285 zł/m², co obliguje Zarząd do skierowania do Rady Nadzorczej wniosku o podwyższenie opłaty na fundusz remontowy.

11.2. Prace konserwacyjne w zasobach Spółdzielni.

Roboty z zakresu konserwacji zasobów mieszkaniowych, w tym roboty bieżące zgłaszane między innymi przez mieszkańców, realizowane z wniosków Walnego Zgromadzenia

przeglądów wiosennych i jesiennych zasobów Spółdzielni wykonywane były w 2018 roku przez służby własne Spółdzielni oraz na zlecenie przez uprawnione podmioty.

Wartość robót bieżącej konserwacji i przeglądów wymaganych art.62 Prawa Budowlanego wykonanych w budynkach należących do zasobów Spółdzielni w 2018 roku wyniosła **593.244,00 zł** w tym **499.900,00zł** stanowił koszt robót własnych, a **93.344,00 zł** koszt robót wykonanych przez firmy obce.

Poniższa tabela przedstawia rodzaj i wartość wykonanych robót z zakresu konserwacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Lp.	Zakres robót własnych	Wartość robót wykonanych
1	Naprawa dachów i włączów	5.835,00 zł
2.	Roboty na klatkach schodowych- naprawa wejść, gablot, samozamykaczy, drzwi wejściowych itp.	84.460,00 zł
3.	Roboty murarsko-dekarskie	23.296,00 zł
4.	Roboty na instalacji wodnej -likwidacja przecieków naprawa pionów , wymiana zaworów	120.733,00 zł
5.	Konserwacja instalacji odgromowej	3.863,00 zł
6.	Roboty na instalacji elektrycznej – naprawy bieżące, awarie wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych, wymiana oświetlenia przed klatkami schodowymi	59.512,00 zł
7.	Roboty na instalacji wentylacyjno-spalinowej – wymiana kominów	1,080,00 zł
8.	Roboty na instalacji co. – drobne naprawy	17.665,00 zł
9.	Naprawy bieżące chodników	4.633,00 zł
10.	Naprawa i konserwacja ławek	23.397,00 zł
11.	Naprawa stojaków na rowery	5.309,00 zł
12.	Zakup znaków drogowych informacyjnych	10.831,00 zł
13.	Naprawa koszy i śmietników , wywóz wielkogabarytów	79.235,00 zł
14.	Naprawa piaskownic	9.565,00 zł
15.	Naprawa i konserwacja urządzeń zabawowych	8.061,00 zł
16.	Wymagane przeglądy - przegląd 5 letni instalacji odgromowej i elektrycznej	42.425,00 zł
Lp.	Zakres robót zleconych	
1	Roboty na elewacjach – uszczelnianie złącz, roboty blacharskie (wymian rynien i rur spustowych)	6.590,00 zł
2	Wymagane przeglądy – instalacja gazowa i wentylacyjna	83.640,00 zł
3.	Konserwacja domofonów	3.114,00 zł

Koszty konserwacji zasobów Spółdzielni wzrastają ze względu na to, że występuje długi okres eksploatacji budynków i w związku z tym powstają częste awarie szczególnie instalacji wewnętrznych.

12. Informacja o realizacji uchwał z Walnego Zgromadzenia w 2018 roku.

Zarząd Spółdzielni działając na podstawie § 150 ust.2 lit. j Statutu Spółdzielni zwołał w 2018 rok Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 5 częściach zgodnie z zapisem § 114 Statutu Spółdzielni.

Ze względu na obowiązek dokonania zmian w statucie Spółdzielni aby był on zgodny z zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych znowelizowanej ustawą z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze i określenie 12 -miesięcznego terminu od dnia wejścia ustawy na zgłoszenie zmian Statutu do Krajowego Rejestru Sądowego, zebrania części Walnego Zgromadzenia odbyły się w maju 2018 roku.

W pięciu zebraniach <części Walnego Zgromadzenia > wzięło udział 182 osoby w tym: 178 członków Spółdzielni, 1 przedstawiciel małoletniego członka Spółdzielni, 33 członków Spółdzielni udzieliło pełnomocnictwa do reprezentowania ich na zebraniach oraz 3 osoby bez członkostwa w Spółdzielni .

Na zebraniach <części Walnego Zgromadzenia > przegłosowano łącznie 13 projektów uchwał.

Po odbyciu wszystkich zebrań <części Walnego Zgromadzenia > w dniu 21.05.2018 roku odbyło się protokołowane posiedzenie Zarządu z Przewodniczącymi poszczególnych <części Walnego Zgromadzenia> na którym podjęto 13 uchwał stwierdzających czy poszczególne uchwały głosowane na <częściach Walnego Zgromadzenia> otrzymały statutową ilość głosów i tym samym zostały przyjęte do realizacji a które takiego warunku nie spełniły.

Realizacja tych uchwał przedstawia się następująco:

Uchwała nr 1 - dot. przyjęcia regulaminu obrad Walnego Zgromadzenia.

Realizacja: regulamin został przyjęty i obowiązywał podczas zebrań części Walnego Zgromadzenia.

Uchwała nr 2 - dot. przyjęcia protokołu z 20.06.2017 roku ze spotkania Zarządu z Przewodniczącymi wszystkich części Walnego Zgromadzenia.

Realizacja : protokół został przyjęty przez Walne Zgromadzenie .

Uchwały nr 3 – dot. przyjęcia do realizacji wniosków polustracyjnych.

Realizacja: wnioski polustracyjne z lustracji pełnej za lata 2014-2016 Spółdzielni zostały przyjęte do realizacji o czym poinformowano na podstawie § 93 ustawy Prawo Spółdzielcze Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie.

Uchwała nr 4 - dot. zatwierdzenia sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2017rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej za 2017 rok.

Uchwała nr 5 - dot. zatwierdzenia sprawozdania Zarządu z działalności za 2017 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie Zarządu za 2017 rok.

Uchwała nr 6 - dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Realizacja : zatwierdzono sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2017 rok.

Uchwała nr 7 - dot. podziału nadwyżki bilansowej za 2017 rok.

Realizacja : wykazaną w sprawozdaniu finansowym Spółdzielni za 2017 rok nadwyżkę bilansową w kwocie 542.096,95 zł (netto) podzielono w następujący sposób:

1. kwotę 171.731,54 zł stanowiącą wynik na pozostałej działalności GZM przeznaczyć na eksploatację zasobów mieszkaniowych w roku 2018,
2. kwotę 270.365,41 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczono na eksploatację zasobów mieszkaniowych w 2018 roku.

Podział kwot z pkt. 1 i 2 nastąpi proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w części obciążającej członków Spółdzielni.

- kwotę 100.000,00 zł pożytków i innych przychodów z własnej działalności przeznaczono na zwiększenie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Uchwały nr 8, 9, 10 - dot. udzielenia absolutorium członkom Zarządu.

Realizacja: udzielono absolutorium Członkom Zarządu za 2017 rok .

Uchwała nr 11 - dot. oznaczenia najwyższej sumy zobowiązań.

Realizacja: oznaczono najwyższą sumę zobowiązań na kwotę 14.000.000,00 zł jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w 2018 roku. Suma ta nie obejmuje możliwości zaciągania kredytów.

Uchwała nr 12 - dot. uchwalenia zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach.

Realizacja: przyjęto jednolity tekst Statutu i zgłoszono ten fakt do Krajowego Rejestru Sądowego. Zmiana statutu została wpisana do KRS Spółdzielni w ustawowym terminie.

Uchwała nr 13 - w sprawie zmiany Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kętach.

Realizacja: zmiana Regulaminu została przyjęta przez Walne Zgromadzenie.

Zgodnie z zapisem § 140 pkt 8 Statutu Spółdzielni Zarząd Spółdzielni poinformował członków Spółdzielni o przyjętych uchwałach poprzez wywieszenie ich na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i na stronie internetowej Spółdzielni od dnia 29 czerwca 2018 roku.

13. Realizacja kierunków działania Spółdzielni.

Uchwalanie kierunków rozwoju działalności Spółdzielni przez Walne Zgromadzenie należy do obowiązków określonych w art.38 Prawa spółdzielczego oraz w § 113 ust.1 Statutu Spółdzielni.

Rok 2019 będzie kolejnym rokiem realizacji przez Zarząd przyjętych kierunków rozwoju działalności Spółdzielni na lata 2010 -2020 .

Do najważniejszych działań jakie będą podejmowane przez Zarząd Spółdzielni, które Rada Nadzorcza zatwierdziła w planie rzeczowym na 2019 rok, a które mają na celu poprawę zamieszkiwania w zasobach Spółdzielni oraz dostosowanie budynków do aktualnie obowiązujących norm i standardów należy:

1. kontynuowanie dociepleń budynków wraz z demontażem płyt azbestowych według przyjętego harmonogramu oraz wzmocnieniu warstwy fakturowej wielkiej płyty (rok 2019 os. Nad Sołą bl. 4,5,14 oraz wykonanie projektów dla budynków os. Nad Sołą bl. 24,25 i 26 które docieplone zostaną w 2020 roku),
2. remont gzymsu (w 2019 r. os. Sikorskiego 4),
3. kontynuowanie wymiany instalacji wodno – kanalizacyjnej wg. potrzeb,
4. kontynuowanie wymiany poziomów zimnej wody w piwnicach oraz pionów zimnej i ciepłej wody w budynkach według przyjętego harmonogramu (w 2019 roku kompleksowo os. Nad Sołą bl. 25),
5. wymiana zabezpieczeń przedlicznikowych w budynkach (w 2019 roku os. Nad Sołą 24),
6. kontynuowanie malowania klatek schodowych (w 2019 roku os. Królickiego 10, os. 700-lecia 14 os. Nad Sołą 14 oraz os. Wyszyńskiego 11,12 i 13),
7. doposażenie w urządzenia zabawowe placu zabaw na os. 700-lecia,
8. naprawa chodnika na Sikorskiego bl. 7 i wymiana płyt chodnikowych na kostkę brukową os. Nad Sołą bl.5,
9. rozpoczęcie wymiany oświetlenia klatek schodowych na ruchowo- zmierzchowe (2019 rok os. Królickiego 4, 9 i 10),
10. utwardzenie miejsc postojowych przy bl. Królickiego 4 i os. Nad Sołą 4,

11. wykonanie nowego parkingu przy bl. 27 os. Nad Sołą (55 miejsc postojowych i 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych),
12. wykonanie oświetlenia parkowego przed blokiem 7 na os. Sikorskiego.

Zarząd Spółdzielni kontynuował będzie w kolejnym roku sprawozdawczym działania mające na celu zmniejszenie zadłużenia na lokalach mieszkalnych poprzez:

1. podejmowanie wszechstronnych działań zgodnie z Regulaminem windykacji należności z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni wobec zalegających z opłatami mieszkańców zasobów Spółdzielni w celu odzyskania należnych Spółdzielni kwot i zmniejszenia wskaźnika zadłużenia,
2. dalsze egzekwowanie od Gminy Kęty odszkodowań za niedostarczone lokale socjalne osobom z prawomocnymi wyrokami eksmisyjnymi zarejestrowanymi w Gminie oraz współpraca z Gminą Kęty w celu pozyskania jak największej ilości mieszkań socjalnych dla tych osób.

14. Podsumowanie.

Sprawozdanie Zarządu za 2018 rok stanowi podstawę do oceny całokształtu działalności Spółdzielni za rok sprawozdawczy, którego dokona Biegły Rewident podczas badania sprawozdania finansowego Spółdzielni a jego opinia zostanie przedłożona członkom Spółdzielni na zebraniach <części walnego Zgromadzenia> w czerwcu 2019 roku.

W swojej pracy Zarząd Spółdzielni koncentruje się na realizacji założeń objętych planem gospodarczo - finansowym co pozwala na utrzymanie płynności finansowej Spółdzielni i dbałość o majątek Spółdzielni czyli majątek członków Spółdzielni i właścicieli mieszkań.

Realizacja kierunków rozwoju spółdzielni przyjęta na lata 2010-2020 pomimo ograniczonej wielkości środków finansowych przebiega bez zastrzeżeń. Przykładem może być coroczna kontynuacja i zbliżająca się finalizacja dociepleń budynków mieszkalnych należących do zasobów Spółdzielni, która pochłania największą ilość środków finansowych przebiegająca płynnie bez korzystania z kredytów na termomodernizację czyli bez obciążania mieszkańców jego kosztami przez wiele lat. Docieplenie budynków przynosi korzyści w postaci zmniejszenia kosztów ogrzewania poprzez ograniczenie zużycia energii, poprawę estetyki budynków przynosi również korzyści gospodarcze polegające na zmniejszeniu energochłonności oraz korzyści ekologiczne polegające między innymi na zmniejszeniu emisji dwutlenku węgla. Kolejna ważna korzyść z docieplenia budynków to poprawa

efektywności energetycznej, która pozwoliła Spółdzielni na uzyskanie świadectw „białych certyfikatów” potwierdzających zaoszczędzenie energii co przyniosło wymierne korzyści finansowe, które pozwalają na zwiększenie przychodów Spółdzielni i zadysponowanie dla członków Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ponadto dla zmniejszenia kosztów oświetlenia klatek schodowych i części wspólnych nieruchomości zakończono wymianę oświetlenia przed wejściami do klatek schodowych. Od 2019 roku Spółdzielnia rozpoczyna wymianę oświetlenia na ruchowo - zmiernicze na klatkach schodowych co powinno wpłynąć na zmniejszenie kosztów oświetlenia, które ponoszą mieszkańcy poszczególnych nieruchomości oraz poprawić bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania.

Przeprowadzono wiele prac remontowych, przeglądów, napraw i konserwacji instalacji w celu utrzymania zasobów w stanie gwarantującym bezpieczeństwo i komfort zamieszkiwania w powiązaniu z optymalizacją kosztów utrzymania.

Przedmiotem troski władz Spółdzielni pozostaje nadal utrzymanie czystości i estetyki wyglądu budynków oraz ich otoczenia.

Zarząd Spółdzielni jako jeden z priorytetów wyznaczył kilka lat temu objęcie stałym monitoringiem zadłużenia mieszkańców. Praca działu windykacji pozwala na podejmowanie przez Zarząd szybkich i radykalnych działań mających na celu odzyskanie należnych kwot Spółdzielni oraz pomoc mieszkańcom którzy znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej poprzez dobór dogodnej formy spłaty zadłużenia w ramach obowiązujących przepisów. Powyższe działania przynoszą wymierne efekty w postaci spadku zadłużenia od kilku lat.

Prowadzenie racjonalnej gospodarki najmu lokali użytkowych dzierżawy tereny, wynajmu dodatkowych pomieszczeń piwnicznych wnoszenie opłat za przejazd i przechód po działkach Spółdzielni przez inne podmioty oraz lokowanie części pieniędzy na lokatach bankowych pozwala na uzyskiwanie z tego tytułu dodatkowych środków, które w postaci pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej pozwalają Walnemu Zgromadzeniu na podjęcie decyzji o dofinansowaniu stawki eksploatacyjnej dla członków Spółdzielni i zasilenie funduszu remontowego.

W dalszym ciągu Zarząd Spółdzielni w ramach swoich kompetencji będzie kładł nacisk na rozwijanie komunikacji z członkami i mieszkańcami Spółdzielni. Realizacja oczekiwań mieszkańców zasobów Spółdzielni powiązana z poprawą jakości obsługi, podnoszenie umiejętności zawodowych pracowników powinna przynieść zamierzony cel.

W planach perspektywicznych Spółdzielnia będzie zmierzać w kierunku poprawy przepływu informacji poprzez wprowadzenie systemu e-kartoteki czyli podglądu kartoteki czynszowej dla mieszkańców zasobów Spółdzielni. Wprowadzenie systemu będzie miało na celu bieżące monitorowanie stanu opłat czynszowych przez mieszkańców, a tym samym indywidualne, dyscyplinowanie się w regulowaniu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego.

Zarząd Spółdzielni w 2018 roku prowadził działania z zakresu ochrony danych osobowych do czego zobligowały Spółdzielnię nowe przepisy Europejskiego Rozporządzenia o ochronie danych osobowych, zwane RODO oraz przepisy prawa wewnętrznego.

W efekcie powstała konieczność wprowadzenia szeregu modyfikacji zarówno w obszarze organizacyjnym, jak i technicznym. Wprowadzona została Polityka Bezpieczeństwa Informacji wraz z 8 załącznikami, która jest dokumentem wprowadzającym spójne zasady zachowania bezpieczeństwa danych osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Kętach. Jest jednocześnie dokumentem określającym zadania osób funkcyjnych, pracowników oraz pracowników i współpracowników podmiotów trzecich, które na mocy zawartych umów mają dostęp do informacji chronionych. Ma ona pomóc w zapewnieniu: poufności, integralności, dostępności oraz rozliczalności przetwarzanych danych osobowych i innych zidentyfikowanych aktywów informacyjnych. Wraz z Polityką Bezpieczeństwa Informacji wprowadzono Instrukcję Zarządzania Systemami Informacyjnymi, której celem jest określenie sposobu zarządzania systemem informatycznym, służącym do przetwarzania danych osobowych w Spółdzielni. Instrukcja opisuje w jaki sposób należy nadawać uprawnienia użytkownikom, określa sposób pracy w systemie informatycznym, procedury zarządzania oraz czynności mające wpływ na zapewnienie bezpieczeństwa systemu informatycznego w naszej Spółdzielni. Wprowadzono nowe i dostosowano obowiązujące regulaminy tj: Regulamin Wewnętrznych Procedur, który wskazuje poprawne zachowania na stanowisku pracy oraz w sytuacji naruszeń, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie danych osobowych. Celem niniejszego dokumentu jest uświadamianie pracowników w dziedzinie poprawnych praktyk ochrony danych, skatalogowanie możliwych naruszeń oraz opisanie procedur działania w przypadku ich wystąpienia, jak i również ograniczenie ich powstania w przyszłości. Wprowadzono Regulamin korzystania z komputerów służbowych w tym komputerów przenośnych oraz zasobów informatycznych sieci komputerowej Spółdzielni. Celem wdrożenia Regulaminu jest zachowanie równowagi

pomiędzy uzasadnionym interesem pracownika do ochrony jego prywatności, a prawem do ochrony tajemnic i mienia Spółdzielni jako pracodawcy.

Powyższe działania zapewniają w Spółdzielni wysokie standardy w zakresie ochrony danych osobowych co powinno mieć pozytywny wpływ np. na wyniki przyszłych kontroli z zakresu ochrony danych osobowych.

Spółdzielnia corocznie obejmowana jest kontrolą sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni oraz oceną wyniku finansowego Spółdzielni za dany rok obrotowy. Zgodność z przepisami ustawy o rachunkowości i przyjętymi zasadami (polityki) rachunkowości ocenia Biegły rewident wydając stosowną opinię. Opinia jest przedstawiona członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu - za rok 2018 będzie przedstawiona na częściach Walnym Zgromadzeniu, które odbędą się w czerwcu 2019 roku. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 19/2018 z dnia 17.12.2018 roku wybrano Małopolski Związek Rewizyjny w Tarnowie do zbadania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.

Prawidłowość prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużeń z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz wysokości wpłat wniesionych przez członków z przeznaczeniem na spłatę kredytów objętych ustawą o pomocy państwa Dz. U z 2013 poz.763 oceniła przeprowadzona w dniu 26.09.2018 roku kontrola PKO Bank Polski Biuro Wierzytelności Mieszkaniowych w Pszczynie. Była to ostatnia kontrola z tego zakresu w związku z umorzeniem zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia ze środków budżetu państwa odsetek oraz odsetek skapitalizowanych od kredytów mieszkaniowych w oparciu o ustawę z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 grudnia 2009 roku w sprawie umorzeń zadłużenia z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytów mieszkaniowych.

Zarząd Spółdzielni składa podziękowania wszystkim mieszkańcom, szczególnie tym, którzy dzielili się z nami cennymi uwagami, opiniami i wspomagali nas swoją wiedzą i doświadczeniem w naszej codziennej pracy, a także Radzie Nadzorczej, której członkowie poprzez prace w komisjach i na posiedzeniach plenarnych realizowali statutowe funkcje nadzorczo – kontrolne.

PREZES ZARZĄDU
mgr inż. *Salwina Szymaniuk*

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
mgr inż. *Dorota Adamowicz*